

## بنام خداوند بخشنده مهربان

اساسنامه انجمن مالکان خانه دریا  
شماره ثبت 3500 - تاریخ ثبت 1367



### ماده 1- مقدمه:

با رعایت قوانین علی الخصوص قانون مدنی ، قانون تجارت ، دستورالعمل ترویج شهرک سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری از آن ، قانون ملک آپارتمان ها و همچنین با رعایت سایر قوانین مربوطه ، جهت تصمیم گیری در خصوص نحوه اداره کلیه امور شهرک خانه دریا و همچنین نحوه تشخیص و وصول هزینه های مشترک مربوط به حفظ و نگهداری اعیان و کلیه تأسیسات اعم از زیربنایی و روبنایی و اختصاصی و اشتراکی آن ، حفظ کلیه حقوق مادی و معنوی مالکین و پیگیری حقوق قانونی شهرک ، اساسنامه انجمن مالکان خانه دریا ( شماره ثبت 3500 ) که منبذ به اختصار انجمن نامیده می شود تنظیم و ارائه می گردد.

### فصل اول - کلیات

#### ماده 2- نام انجمن:

نام انجمن ، مالکان خانه دریا است که در این اساسنامه انجمن نامیده می شود و مؤسسه غیر انتفاعی است.

#### ماده 3- موضوع انجمن:

تأمین اسایش و آرامش و پیشبرد برنامه های اجتماعی ، عمرانی ، بهداشتی ، فرهنگی ، رفاهی و تفریحی اعضای انجمن ، حفظ و حراست از اموال اعضای انجمن در محدوده شهرک خانه دریا حفظ و حراست از اموال عمومی شهرک از قبیل تأسیسات عمومی ، رفاهی ، شبکه آبرسانی ، روشنایی ، سیستم فاضلاب ، مراکز ورزشی ، فضاهای سبز ، حفظ حقوق مادی و معنوی کلیه اعضای انجمن و شهرک ، حفظ نظافت محیط شهرک از طریق جمع آوری و انتقال و امحاء زباله به منظور جلوگیری از هر گونه آلودگی زیست محیطی ، حفظ و نگهداری منطقه ساحلی دریا - نظارت بر اجرای ساخت و ساز و تعمیرات موردی در شهرک و هماهنگی لازم به منظور حفظ زیبایی شهرک ، جلوگیری از القاصات غیر قانونی افراد حقیقی و حقوقی در شهرک ، نظارت بر صلکود بیمساکران و عوامل اجرایی شهرک به منظور حفظ حقوق مالکین.

#### ماده 4- مدت انجمن:

از تاریخ تأسیس به مدت نامحدود میباشد.

#### ماده 5- مرکز اصلی انجمن:

خیابان نکتز بهشتی، نرسیده به چهارراه سهروردی شماره 91 کد پستی 159816813  
تبصره 1: هیئت مدیره مجاز به تغییر محل دفتر انجمن در محدوده تهران می باشد.  
تبصره 2: انتقال مرکز اصلی انجمن به خارج از تهران ممنوع است.  
تبصره 3: انجمن مالکان در شهرک خانه دریا نیز دارای دفتر می باشد.

#### ماده 6- اعضای انجمن:



Handwritten signatures and initials of the members of the Executive Committee and the Dispute Resolution Committee.

کپی برابر با اصل ابوابی است

کلیه اشخاصی که در شهرک خانه دریا ، ویلا و آپارتمان یا زمین یا هرگونه املاک و مستغلات باشند عضو انجمن بوده و متعهد به رعایت کلیه مقررات داخلی ، علی الخصوص اساسنامه انجمن خواهند بود. اعضای انجمن ضمن برخورداری از خدمات عمومی و رفاهی و عمرانی شهرک نسبت به تأمین کلیه هزینه های جاری علی الخصوص از طریق پرداخت حق شارژ سالانه سهیم می باشند. همچنین اشخاص حقیقی و حقوقی جدید که در شهرک خانه دریا اقدام به خرید هرگونه املاک و مستغلات نمایند ، مبلغی که رقم آن مساوی یکسال حق شارژ به نرخ تریخ پرداخت میباشد تحت عنوان حق عضویت به انجمن پرداخت خواهند کرد.

تبصره 4: عدم پرداخت حق عضویت رافع مسئولیتهای مالک جدید به موجب قوانین و این اساسنامه نخواهد بود. لکن مالکین جدید بدون پرداخت حق عضویت حق حضور در مجامع را ندارند.

#### ماده 7- نقل و انتقال مالکیت و تغییر در عضویت انجمن:

شرط لازم برای عضویت در انجمن ، مالکیت لائق بخشی از یکی از املاک یا مستغلات شهرک خانه دریا میباشد لذا هر یک از مالکین به محض فروش یا واگذاری ملک خود از عضویت انجمن خارج میگردد و مالک جدید به عنوان عضو جدید انجمن شناخته خواهد شد.

تبصره 5: تملک ملک بخودی خود مستلزم به رسمیت شناختن هیئت مدیره ، پذیرفتن این اساسنامه و تسهیلات مجامع عمومی شهرک می باشد.  
تبصره 6: کلیه نقل و انتقالات املاک باید در دفتر شهرک خانه دریا ثبت و مالک قبلی با انجمن تسویه حساب نماید که در غیر اینصورت مالک جدید متعهد تسویه تعهدات معوق ملک مذکور می باشد.

#### ماده 8- مسئولیت اعضای انجمن:

مسئولیت اعضای انجمن ، محدود به مالکیت مکانی آنان در شهرک می باشد.

### فصل دوم- ارکان انجمن

#### الف - مجامع عمومی:



#### مقررات مشترک بین مجامع عمومی

ماده 9- مجامع عمومی انجمن از اجتماع اعضای انجمن تشکیل می شود. مقررات مربوط به نحوه دعوت ، حضور عده لازم جهت تشکیل و رسمیت مجامع و همچنین آراء لازم جهت اتخاذ تصمیمات به موجب مفاد این اساسنامه میباشد.

ماده 10- دعوت از مجامع عمومی اعم از عادی یا فوق العاده ، بنا به تصویب هیئت مدیره توسط رئیس هیئت مدیره انجام میگردد و بازرسان هم میتوانند طبق ماده 23 این اساسنامه مجمع عمومی عادی را دعوت نمایند. علاوه بر این لائق 150 نفر از اعضای انجمن می توانند کتبا یا شکر دایر و اعلام نامتور جلسه ، تشکیل مجمع عمومی عادی بطور فوق العاده و با مجمع عمومی فوق العاده را از هیئت مدیره خواستار شوند ، که در اینصورت هیئت مدیره موظف است مجامع مورد درخواست را ظرف مدت یک ماه از تاریخ وصول تقاضانامه کتبی دعوت نماید. در غیر اینصورت درخواست کنندگان می توانند دعوت مجامع مذکور را از بازرسان اصلی انجمن خواستار شوند و بازرسان مکلف خواهد بود که با رعایت تشریفات مقرر و با اشاره به عدم اجابت درخواست مالکان توسط هیئت مدیره ، مجامع مورد تقاضا را حداکثر تا ده روز دعوت نمایند. در غیر اینصورت متقاضیان مراتب را به هیئت امنا العکس داده و هیئت امنا موظف است ظرف مدت ده روز نسبت به دعوت مجامع اقدام نمایند ، به شرط آنکه کلیه تشریفات مربوطه را رعایت نموده و در آگهی دعوت به عدم اجابت درخواست مالکان توسط هیئت مدیره و بازرسان اشاره نمایند.

Handwritten signatures and stamps are present at the bottom of the page. On the left, there is a stamp of the 'Association of Owners and Residents of the 'Darya' Residential Complex' (انجمن مالکان و ساکنان و بازرسان مجتمع مسکونی دریا) with a signature over it. On the right, there is a large blue stamp that reads 'کلیه بازرسان با اصل این پرونده است' (All inspectors are with the original of this file) and another signature.

ماده 11- تصمیمات متخذه در مجامع عمومی برای کلیه مالکین اعم از حاضر و غایب نافذ و معتبر است. تصمیمات مذکور ظرف یک ماه بوسیله متقاضی به اطلاع مالکان غایب خواهد رسید.

ماده 12- شرایط لازم برای داشتن حق حضور و رأی در مجامع عمومی:  
در مجامع عمومی، مالکان اعم از حقیقی یا حقوقی و یا نمایندگان قانونی آنان حضور خواهند یافت. هر مالک صرفاً نظر از تعداد املاک، فقط دارای یک رأی می باشد.

تبصره 7: مالکینی که حداقل معادل یکسال از بابت هزینه شارژ خدمات، بدهی داشته باشند حق حضور در مجامع را ندارند.  
تبصره 8: هر گاه مالکی ملک خود را به دیگری انتقال دهد، مالک بعدی در صورتی حق حضور و رأی در مجامع را ندارد که قبل از تشکیل این مجامع، مفاد مواد 6 و 7 این اساسنامه در خصوص پرداخت حق عضویت و ثبت نقل و انتقال در دفتر انجمن را رعایت نموده باشد.  
تبصره 9: در صورت تعدد مالکان یک واحد تمام آنها یک عضو تلقی می شوند و یکی از مالکان با معرفی سایر شرکا نماینده سایرین محسوب و حق یک رأی دارد لکن تنها مالکی می تواند کفایتی هیئت امنا و هیئت مدیره یا بازرس شود که دارای حداقل سه دانگ مالکیت باشد.

### ماده 13- وکالت و نمایندگی حضور در جلسات:

صاحبان ملک که طبق ماده 12 این اساسنامه در مجامع عمومی حق رأی دارند می توانند صرفاً برای حضور در مجامع و دادن رأی وکیل انتخاب کنند.

تبصره 10: بجای صغیر، ولی یا وصی یا قیم و به جای محجورین، قیم آنها در مجامع عمومی شرکت خواهد کرد.

تبصره 11: شخصیت‌های حقوقی نماینده خود را قبل از برگزاری مجمع کتبی به انجمن معرفی خواهند نمود.

تبصره 12: وکالت نامه رسمی از مالکین زمانی پذیرفته می شود که با تصریح حق حضور و رأی در مجامع انجمن مالکان خانه دریا در دفتر خانه اسناد رسمی تنظیم شده باشد.

تبصره 13: هر وکیل تنها وکالت یک عضو انجمن را می تواند عهده دار باشد.

تبصره 14: وکالت منسوبین درجه یک ( پدر، مادر، فرزند، همسر ) که به صورت برگه عدلی تنظیم شده باشد، قابل پذیرش است.

تبصره 15: پرسنل انجمن و پیمانکاران ساختمانی و یا صاحبان مشاغل و ارائه کنندگان هرگونه خدمات در شهرک خانه دریا حق حضور در مجامع حتی به نمایندگی یا وکالت رسمی از طرف مالکین را ندارند. مدیر عامل، هیئت مدیره و هیئت رئیسه مجامع ملزم به نظارت بر اجرای دقیق و مستحکم تبصره های فوق میباشند.

### ماده 14- دعوت مجامع عمومی:

دعوت از کلیه مجامع عمومی از طریق انتشار آگهی در روزنامه کثیرالانتشاری که آگهی های مربوط به انجمن در آن نشر می گردد صورت میپذیرد. همچنین نصب اطلاعیه در شهرک و اطلاع رسانی از طریق سایت انجمن نیز ضروری است و هیئت مدیره میتواند عنداللزوم با ارسال نامه یا پیامک نیز اطلاع رسانی نماید.

تبصره 16: در صورت عدم حصول اکثریت در مجمع نوبت اول و تجدید جلسه به نوبت دوم، فاصله دو جلسه نباید بیش از دو ماه باشد.

### ماده 15- دستور جلسات مجامع عمومی:

چنانچه مجامع عمومی به وسیله هر یک از سه ارکان انجمن ( هیئت مدیره، هیئت امنا یا بازرس ) دعوت به تشکیل گردند، دستور جلسه می بایستی بصورت صریح توسط مقام دعوت کننده در آگهی دعوت ذکر گردد.

تبصره 17: مطالبی که در دستور جلسه پیش بینی نشده باشد به هیچ وجه در مجامع عمومی قابل طرح نمی باشد.

تبصره 18: در صورتیکه درخواست دعوت مجامع توسط 150 نفر از اعضای انجمن صورت گرفته باشد دستور جلسه توسط این گروه تعیین و توسط هیئت مدیره، بازرسین یا هیئت امنا به اطلاع اعضای انجمن خواهد رسید.



Handwritten signature and date '1397/10/18'.

Handwritten signature and date '1397/10/18'.

کپی برابر با اصل ابزاری است



**ماده 16- فاصله بین دعوت و انعقاد جلسات:**

فاصله بین دعوت و انعقاد جلسات هر یک از مجامع عمومی عادی یا فوق العاده حداقل ده روز و حداکثر چهل روز خواهد بود.

**ماده 17- هیئت رئیسه مجمع:**

کلیه مجامع عمومی به وسیله هیئت رئیسه ای مرکب از رئیس هیئت مدیره و همچنین دو نفر لایق و یک نفر منشی که با اخذ رأی از میان حاضرین انتخاب خواهند شد، اداره میگردند.

تبصره 19: در غیاب رئیس هیئت مدیره یک نفر از اعضاء هیئت امناء و در غیاب ایشان یک نفر از حاضرین به انتخاب اکثریت ریاست جلسه را عهده دار خواهد بود.

تبصره 20: مجامعی که مسئولیت انتخاب مدیران انجمن را بعهده دارند به ریاست یک نفر از اعضاء هیئت امناء و در غیاب ایشان یک نفر از حاضرین به انتخاب اکثریت اداره خواهد شد. بدیهی است چنانچه رئیس هیئت مدیره کاندیدای عضویت در یکی از ارکان انجمن نباشد شخصاً ریاست اینگونه مجامع را نیز عهده دار خواهد بود.

تبصره 21: اعضاء هیئت رئیسه مجمع مجاز به کاندید شدن در انتخابات هیئت مدیره و هیئت امناء یا بازرسان نمی باشند.

**ماده 18- صورت اسامی حاضرین در جلسه:**

از حاضرین در مجمع صورتی ترتیب داده خواهد شد که در آن اطلاعات سجلی و هویت کامل و نشانی اقامتگاه و شماره تلفن و شماره ملک هر یک از حاضرین قید و به امضاء آنان خواهد رسید. این لیست پس از تصدیق هیئت رئیسه مجمع دارای اعتبار خواهد بود.

**ماده 19- اخذ رأی در مجمع:**

در مجامع عمومی اخذ رأی بطور علنی انجام می پذیرد. مگر انتخاب اعضاء هیئت مدیره و هیئت امناء و بازرس که با ورقه کتبی صورت خواهد گرفت.

تبصره 22: مجمع می تواند با اکثریت آراء در هر موردی که صلاح بداند مقرر نماید که رأی بصورت کتبی اخذ گردد.

تبصره 23: جهت بالا بردن میزان مشارکت مالکین در تصمیم گیریها، هیئت مدیره موظف است در صورت امکان با رعایت قوانین و با اخذ مجوز مربوطه از اداره ثبت شرکتها با استفاده از دانش روز نسبت به ایجاد زیرساخت لازم برای برگزاری مجامع بصورت مجازی و غیر حضوری و اخذ امضای دیجیتال مالکین اقدام نماید.

**ماده 20- اعلام تلفس در مجمع:**

هیئت رئیسه می تواند با رعایت ماده 104 قانون تجارت و تصویب مجمع اعلام تلفس نماید.

**ماده 21- صورت جلسات مجمع:**

از تصمیمات مجمع عمومی صورت جلسه ای توسط منشی جلسه تحریر و تنظیم و به امضاء هیئت رئیسه مجمع خواهد رسید. همچنین رعایت ماده 106 قانون تجارت در خصوص ارسال یک نسخه از صورت جلسه تصمیمات موضوع آن ماده به مرجع ثبت شرکتها برای ثبت الزامی میباشد.

تبصره 24: رئیس جلسه موظف است رونوشتی از صورت جلسه مجمع را حداکثر ظرف 10 روز از تاریخ جلسه به هیئت مدیره ابلاغ نماید.

**ماده 22- اثر تصمیمات:**

کلیه تصمیمات مجمع عمومی اعم از عادی یا فوق العاده که بر اساس مقررات قانونی و ضوابط اساسنامه انجمن اخذ گردیده است، برای کلیه مالکین و اعضاء انجمن اعم از حاضرین در جلسه و یا غایبین، لازم الاجرا و الزام آور خواهد بود.



4

Handwritten signature and date.

کپی برابر با اصل ابزاری است

## مجمع عمومی عادی

### ماده 23- مجمع عمومی عادی:

مجمع عمومی عادی سالیانه انجمن باید ظرف مدت چهار ماه از تاریخ انقضای سال مالی برای رسیدگی به ترازنامه و حساب سود و زیان سال مالی قبل و صورت دارایی و مطالبات و دیون شرکت و صورت تصاحب دوره عملکرد سالیانه شرکت و رسیدگی به گزارش مدیران و بازرس و سایر امور مربوط به حساب های سال مالی تشکیل شود.

مجمع عمومی عادی همچنین میتواند در زمان مقتضی با رعایت مواد قانون و اساسنامه به طور فوق العاده نیز تشکیل گردد.  
تبصره 25: در صورت عدم دعوت مجمع عمومی عادی سالیانه توسط هیئت مدیره در موعد مقرر، بازرس می بایستی پس از اعلام کتبی به هیئت مدیره رأیاً نسبت به دعوت مجمع عمومی عادی سالیانه اقدام نماید.

### ماده 24- حد نصاب رسمیت مجمع عمومی عادی:

مجمع عمومی عادی با حضور نصف بعلاوه یک اعضاء رسمیت خواهد یافت و در صورت عدم برخورداری از حد نصاب در نوبت اول، نوبت بعدی با حضور حداقل یکمزد نفر از اعضاء رسمیت خواهد یافت.

### ماده 25- تصمیمات در مجمع عمومی عادی:

در مجمع عمومی عادی تصمیمات همواره با اکثریت نصف به علاوه یک آرای حاضرین در جلسه مورد تصویب قرار خواهد گرفت و لازم الاجراست.

### ماده 26- اختیارات مجمع عمومی عادی:

- مجمع عمومی عادی میتواند نسبت به کلیه امور شرکت به جز آنچه که در صلاحیت مجمع عمومی فوق العاده است تصمیم بگیرد.
  - استماع گزارش هیئت مدیره راجع به امور شهرک و انجمن و عملکرد سالیانه.
  - رسیدگی به ترازنامه و حساب سود و زیان سال مالی قبل و صورت دارایی و مطالبات و دیون شرکت و صورت تصاحب دوره عملکرد سالیانه.
  - استماع گزارش بازرس و اظهار نظر ایشان در خصوص وضعیت ترازنامه و حساب های تقدیمی هیئت مدیره، تصویب و یا رد صورتهای مالی.
  - عزل و نصب و انتخاب هیئت مدیره، بازرسین و هیئت امناء.
  - تصویب بودجه جاری سالیانه و هم چنین تصویب طرحهای عمرانی و بودجه تفکیکی مربوط به آنها و همچنین تصویب چارت سازمانی انجمن.
- تبصره 26: هیئت مدیره موظف است جهت کلیه امور عمرانی نسبت به انجام کارشناسی و تدوین طرح تفصیلی شامل جزئیات اجرایی به همراه پیش بینی هزینه مورد نیاز اقدام نماید. اختیار اقدام جهت اجرای طرحهای عمرانی که هزینه اجرای آنها حداکثر تا 2% جمع کل درآمد آخرین سال مالی انجمن اعم از شارژ، عمرانی و غیره باشد با هیئت مدیره است. در خصوص طرحهای عمرانی که هزینه آنها بین 2 تا 5 درصد کل درآمد مذکور باشد در جلسه ای که در آن از کلیه اعضاء هیئت امناء و هیئت مدیره دعوت میگردد با حضور اکثریت اعضاء هر گروه اخذ تصمیم خواهد شد. اجرای طرحهای عمده عمرانی شامل طرحهایی که هزینه اجرای آن مزاد بر 5% جمع کل درآمد فوق باشد بدون اخذ مصوبه مجمع عمومی مالکین مجاز نمیشود.
- تعیین روزنامه کثیر الانتشار برای نشر آگهی های مربوط به انجمن.
  - تصویب نرخ هزینه های مشترک شارژ و هزینه های مربوط به انواع خدمات بنا و صدور مجوزهای ساختمانی به پیشنهاد هیئت مدیره.
  - اتخاذ تصمیم نسبت به اداره امور کلان انجمن و ویلاها و تأسیسات و متعلقات.
  - اتخاذ تصمیم در مورد پیشنهادهای هیئت امناء و هیئت مدیره و اعضاء انجمن و توصیه هایی که برای گردش صحیح امور لازم می بیند.

5

گهی بوابر با اصل ابزاری است

## مجمع عمومی فوق العاده

ماده 27- حد نصاب مجامع عمومی فوق العاده:

مجمع عمومی فوق العاده با حضور نصف بعلاوه یک عضو رسمیت می یابد. اگر در اولین دعوت این حد نصاب حاصل نشود، مجمع برای بار دوم و با حضور حداقل 300 نفر از اعضاء انجمن رسمیت می یابد.

ماده 28- تصمیمات در مجمع عمومی فوق العاده:

در مجمع عمومی فوق العاده، تصمیمات همواره با اکثریت دو سوم آرای حاضر در جلسه معتبر خواهد بود.

ماده 29- اختیارات مجمع عمومی فوق العاده:

هرگونه تغییر در مواد اساسنامه یا تصویب در خصوص انحلال انجمن منحصرأ در صلاحیت مجمع عمومی فوق العاده می باشد.

بیم هیئت مدیره:

ماده 30- مجمع عمومی عادی با رعایت قانون و مواد این اساسنامه از میان مالکان عضو انجمن، هیئت مدیره ای را که مرکب از 5 عضو اصلی و 2 عضو علی البدل می باشند برای مدت 2 سال انتخاب می نماید و تجدید انتخاب آنها بلامانع است. اداره امور انجمن با هیئت مدیره خواهد بود.

ماده 31- شرایط عضویت در هیئت مدیره:

کسانی می توانند به عضویت هیئت مدیره در آیند که علاوه بر برخورداری از شرایط مصرح در قانون دارای شرایط زیر نیز باشند:

- داشتن حداقل سن 40 سال.
- خود و یا یکی از اعضای درجه یک خانواده به مدت حداقل 5 سال سابقه مالکیت در شهرک خفته دریا را دارا باشند.
- دارا بودن حداقل سه دانگ مالکیت قطعی یکی از املاک شهرک خفته دریا.
- داشتن حداقل مدرک تحصیلی بالاتر از دیپلم (مدرک تحصیلی دیپلم کافی نیست).
- ارائه گواهی عدم سوء پیشینه.
- دارای حداقل ده سال سابقه مدیریتی موثر و قابل اثبات باشند. منظور از سابقه مدیریتی، مدیریت شرکتها، نهادها یا سازمانها اعم از دولتی یا خصوصی میباشد.

تبصره 27: کاندیدها از زمان نشر آگهی برگزاری مجمع عمومی و حداکثر تا 10 روز قبل از تاریخ مجمع عمومی نوبت اول میبایستی فتوحی مدارک مربوط به بندهای فوق را جهت درج در سایت انجمن برای اطلاع عموم اهالی شهرک تحویل دفتر انجمن در قبل اخذ رسید نمایند. دبیر هیئت مدیره مسئول اجرای این بند میباشد.

تبصره 28: دبیر هیئت مدیره میبایست بلافاصله مدارک مذکور در تبصره فوق را تحویل گرفته و در سایت انجمن قرار دهد. چنانچه دبیر از تحویل گرفتن مدارک اشخاص خودداری نموده و یا آن مدارک را در سایت انجمن درج ننماید نفع می تواند بلافاصله به جرم ممانعت از حق از ایشان طرح شکایت نماید.

تبصره 29: دبیر هیئت مدیره پرونده ای از مدارک کلیه کاندیدها تشکیل داده و در جلسه مجمع تسلیم رئیس جلسه می نماید. بررسی مطابقت شرایط کاندیدهای عضویت در هیئت مدیره با اساسنامه فقط توسط هیئت رئیسه جلسه مجمعی که انتخاب مدیران را در دستور کار دارد انجام خواهد شد و هیئت مدیره حق دخالت در این امر را ندارد.



6

8

کپی برابر با اصل است



تبصره 30: کارکنان انجمن حتی در صورت حراز شرایط فوق الذکر حق عضویت در هیئت مدیره یا هیئت ناه یا بازرس انجمن را ندارند مگر پس از گذشت ششماه از استعفاء دائم از سمت خود.

تبصره 31: از زمانی که هیئت مدیره انجمن مالکان مستقیماً عهده دار دریافت شارژ از مالکین گردیده بود، کلیه افرادی که در هر دوره زمانی جزو اعضاء هیئت مدیره انجمن بوده و تاکنون حسابها و مستندات تراز مالی دوره تصدی خود که قابل قبول بازرس انجمن باشند را ارائه ننموده اند، تا زمان ارائه حسابهای دوره مدیریت خود و اخذ تأییدیه از مجمع عمومی، از عضویت در هیئت مدیره و هیئت امنا و بازرس انجمن محروم می باشند.

تبصره 32: هیئت مدیره وقت مسئول دریافت گزارشات و صورت حسابهای مالی اعضای هیئت مدیره های سابق انجمن (چنانچه مشمول تبصره 30 فوق باشند) میباشد و به محض دریافت موظف است صورتحسابهای متکثر را به همراه گزارشی جهت اظهارنظر تقدیم بازرس وقت انجمن و مدافعا اولین مجمع عمومی نماید.

تبصره 33: چنانچه حسابهای مربوط به دوره مالی عملکرد هیئت مدیره ای توسط مجمع عمومی عادی مرونو اعلام گردد، اعضای آن هیئت مدیره از عضویت در هیئت مدیره و هیئت امنا و بازرس انجمن محروم میشوند.

تبصره 34: هر مالک فقط می تواند کاندیدا و یا عضو یکی از ارکان سازمان باشد.

تبصره 35: فقط افرادی می توانند به عنوان عضو هیئت مدیره در مجمع عمومی عادی کاندید و انتخاب شوند که شخصاً در جلسه مجمع حضور داشته باشند.

ماده 32- اقدامات خلاف قانون و مقررات اساسنامه، اقدامات فردی و بطور کلی هر اقدام و عملی که خلاف مصالح انجمن و مغایر حیثیت انجمن یا هر یک از ارکان انجمن باشد پس از بررسی و تصویب در هیئت مدیره و سپس تأیید آن در هیئت امنا موجب عزل عضو متخلف خواهد بود. بدیهی است عضو معزول هرگز حق کاندیداتوری و انتخاب شدن مجدد در هیئت مدیره و هیئت امنا و بازرس انجمن را نخواهد داشت.

ماده 33- در صورت فوت، استعفاء، عزل و یا هر دلیل دیگری که هر یک از اعضای هیئت مدیره در سه جلسه مستد و یا پنج جلسه متتابع در طول دوره عضویت خود در جلسات هیئت مدیره شرکت ننماید، سایر اعضاء هیئت مدیره صورتحسابه ای تنظیم خواهند کرد که مزید عدم حضور عضو غایب باشد و عضو غایب مستعفی تلقی میگردد. رئیس هیئت مدیره ضمن اعلام موضوع به هیئت امنا از عضو علی البدل که به ترتیب انتخاب در مجمع رأی بیشتری داشته باشد جهت شرکت در مابقی جلسات هیئت مدیره به عنوان عضو اصلی دعوت به عمل می آورد. همچنین در صورتیکه بیش از دو نفر از اعضای اصلی به هر علتی از هیئت مدیره خارج شوند، هیئت مدیره موظف است حداکثر ظرف مدت سه ماه برای تکمیل اعضاء اصلی و علی البدل اقدام به تشکیل مجمع عمومی عادی بطور فوق العاده نماید.

ماده 34- در صورت دعوت رئیس هیئت مدیره، اعضاء علی البدل هیئت مدیره و بازرسان و مدیر عمل و اعضاء هیئت امنا می توانند به عنوان مطلع و بدون داشتن حق رأی در جلسات هیئت مدیره شرکت نمایند.

ماده 35- خدمات هیئت مدیره، هیئت امنا و بازرس انجمن مطلقاً بلاعوض و اقتضای می باشد و مستحق دریافت هیچگونه وجهی از هیچ باب نیستند.

ماده 36- هیچ يك از اعضاء هیئت مدیره، بازرسان، مدیر عامل، اعضاء هیئت امنا و کارکنان حق انجام هیچگونه معامله ای با انجمن را ندارند مگر تصدی سمت های مذکور میباشد ندارند.

ماده 37- سمت اعضاء هیئت مدیره:

هیئت مدیره در اولین جلسه از بین خود یک نفر رئیس و یک نفر نایب رئیس و یک نفر خزانه دار و یک نفر دبیر و یک نفر عضو موظف انتخاب می کند و در هر زمان حق تغییر آنها را دارد.



7  




کپی برابر با اصل ابزاری است

**- وظایف رئیس هیئت مدیره :**

- 1- دعوت و تشکیل و اداره جلسات هیئت مدیره.
- 2- دعوت و اداره جلسات مجمع عمومی انجمن طبق اساسنامه.
- 3- نظارت بر عملکرد مدیر عامل بدون دخالت در امور فقط جهت ارائه گزارش به هیئت مدیره.

**- وظایف نایب رئیس هیئت مدیره:**

چنانچه رئیس هیئت مدیره به هر یک از دلایل مذکور در ماده 32 اساسنامه نتواند وظایف خود را به انجام رساند و یا به مدت بیش از یکماه از تشکیل جلسه هیئت مدیره خودداری نماید ، نایب رئیس رأساً نسبت به دعوت از کلیه اعضای هیئت مدیره اقدام و تشکیل جلسه خواهد داد.

**- وظایف خزانه دار:**

خزانه دار موظف به ایجاد نظامات مالی و پرداخت ها طبق مصوبه هیئت مدیره می باشد.

**- وظایف دبیر:**

- 1- تحریر و ثبت و نگهداری صورتجلسات هیئت مدیره.
- 2- ابلاغ کلی مصوبات هیئت مدیره به مدیر عامل بلافاصله بعد از جلسه هیئت مدیره.
- 3- مسئولیت روابط عمومی هیئت مدیره.

**- وظایف عضو موظف:**

- پیگیری اجرای مصوبات هیئت مدیره طبق صورتجلسات تنظیمی.

تبصره 36: وظایف فردی اعضای هیئت مدیره همان است که در این ماده صراحتاً به آن اشاره گردید و به غیر از موارد فوق هیچگونه تقسیم و یا نظرات شخصی خود را نمی توانند اعمال نمایند.

**ماده 38- وظایف هیئت مدیره:**

هیئت مدیره با رعایت قوانین و مقررات جاریه کشور و مواد این اساسنامه ، بمنای انجام مجری مصوبات مجمع عمومی میباشد. در این اساس هیئت مدیره جهت انجام کلیه امور انجمن از هر لحاظ و اتخاذ کلیه تصمیمات دارای اختیار تام میباشد به جز مواردی که اخذ تصمیم در خصوص آنها صراحتاً در صلاحیت یکی از مجامع باشد. اهم وظایف هیئت مدیره به شرح زیر است:

- دعوت و تشکیل مجامع عمومی.
- اجرای مصوبات مجمع عمومی.

• عزل و اخراج کارکنان بر اساس مقررات مربوطه و استخدام و نصب کارکنان بر اساس مصوبات مجمع عمومی.

تبصره 37: افزایش تعداد کل کارکنان انجمن فقط بنا به پیشنهاد هیئت مدیره و با تصویب مجمع عمومی امکان پذیر است. در صورت نیاز به افزایش خدمات در مرفصلهای مختلف ، هیئت مدیره موظف است با استخدام پیمانکار نسبت به ارائه آن خدمات اقدام نماید و یا با استفاده از فن آوریهای جدید و مکانیزاسیون خدمات را افزایش دهد لکن تحت هیچ شرایطی مجاز به افزایش تعداد کل کارکنان انجمن نمیشد و در صورت تخلف ضامن جبران خسارت مالی وارده به انجمن میباشد. ملاک عمل در خصوص این تبصره لیست بیمه کارکنان انجمن در زمان تغییر هیئت مدیره میباشد.

- تنظیم آئین نامه های پرسنلی و انضباطی و سایر ضوابط و مقررات مرتبط با اداره شهرک.
- انتخاب و عزل مدیر عامل انجمن و تعیین حدود اختیارات و وظایف او.
- تعیین حقوق و مزایای مدیر عامل و کارکنان انجمن به تناسب بودجه مصوب مجمع عمومی.
- افتتاح حساب بنام انجمن نزد بانک ها ، دریافت مطالبات از اعضای و پرداخت دیون انجمن به اشخاص حقوقی و حقوقی ، تعهد ، ظهر نویسی ، قبولی و پرداخت اسناد تعهد آور در چهارچوب قانون و اختیارات اساسنامه ای.
- پیگیری انجام تعهدات شهرک ساز ( شرکت خانه ) بر اساس دستورالعمل ترویج شهرک سازی در کشور و سایر قوانین تا حصول نتیجه قطعی. بدیهی است در صورت حصول نتیجه ، هیئت مدیره موظف به تهیه و تنظیم صورتجلسه تحویل و تحول بهایی جهت ارائه و مطرح در مجمع عمومی عادی می باشد. که در صورت تصویب مجمع توافقات صورت گرفته معتبر و لازم الاجرا خواهد بود.

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page. A blue stamp in the bottom right corner reads: **کپی برابر با اصل ابزاری است** (Copy is equal to original, a tool is).



- نظارت بر اداره کلیه امور جاری جنم.
- نظارت بر حفظ و نگهداری ویلاها و تأسیسات و متعلقات و مشرفات و سایر امکن
- نظارت بر عملکرد منیر عامل و خزانه دار.
- تنظیم برنامه و بودجه و گزارش عملیات و اقدامات جهت طرح در مجمع عمومی.
- تهیه طرح ها و پروژه های عمرانی و در صورت نیاز ارائه به مجمع عمومی. هیئت مدیره میبایست جهت کلیه طرحهای عمرانی مورد نیاز شهرک، اعم از رفاهی و زیربنایی و روینایی اقدام به تهیه و تدوین محاسبات تفصیلی فنی و مالی و معماری و جداول زمانبندی نماید و سپس با رعایت تبصره 25 از ماده 26 این اساسنامه نسبت به اجرای پروژه اقدام نماید.
- اتخاذ تصمیم در مورد طرح و اقلمه و تعقیب و دفاع از دعوی حقوقی و کیفری، اداری و انتظامی اعم از بدوی و تجدیدنظر، اعلاهی دادرسی، ادعای جعل یا انکار و تردید نسبت به اسناد، تعیین جاعل، وکالت در توکیل، کارشناسی و دعوی خسارت، وکالت در جلب و رد ثالث، دعوی متقابل، دعوی اصغر، وکالت در قبول یا رد سوگند و ارجاع به داور و تعیین داور. اخذ تصمیم در مورد صلح و سازش و استرداد دادرسی و دعوی در خصوص امور مالی بنا به پیشنهاد هیئت مدیره است که پس از تأیید توسط مجمع عمومی میسر میباشد.
- اخذ تصمیم نسبت به امور حائشی و پیشنهادات منیر عامل یا سایر اعضاء انجمن.
- حفظ اموال و داراییهای انجمن و تنظیم صورت اموال و دارائیهی.
- تشکیل کمیته های تخصصی مشورتی از بین اعضاء هیئت مدیره یا سایر اعضاء انجمن به منظور پیشبرد هر چه بهتر اهداف انجمن.
- تنظیم برنامه های مالی و تشخیص منافع درآمد.
- تهیه و تنظیم آئین نامه های لازم جهت اداره امور شهرک.
- خرید و فروش اموال منقول در صورت نیاز. فروش اموال غیر منقول انجمن فقط بنا بر پیشنهاد هیئت مدیره و تصویب مجمع عمومی. عادی امکان پذیر میباشد.
- اجاره مستحدثات و ابنیه مشاعی بمنظور کسب درآمد و ارائه خدمات مورد نیاز اهالی شهرک در چارچوب ضوابط و قوانین و با رعایت مواد این اساسنامه.
- صدور مجوز ساخت و سز با رعایت قوانین جاری کشور، ضوابط مصوب ساختمانی و مصوبت مجامع عمومی انجمن.
- نظارت بر کلیه امور ساخت و سز و رعایت قوانین مربوطه و ضوابط مصوب ساختمانی در شهرک.

**ماده 39- هیئت مدیره نماینده قانونی انجمن در برابر کلیه اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی و همچنین ادارات و نهادها و ارگانهای دولتی و غیر دولتی و مراجع قضائی بمنظور تعقیب و حفظ حقوق مادی و معنوی و مطالبات شهرک در کلیه موارد میباشد و می تواند طبق مقررات منسقیماً و یا با وکالت با حق توکیل به غیر این نمایندگی را اعمال نماید.**

**ماده 40- کلیه اوراق و اسناد بهادار و تعهدآور انجمن از قبیل چک، سفته، بروات، قراردادهای و عقوداسلامی پس از تصویب هیئت مدیره با تو امضاء که عبارتست از امضاء رئیس هیئت مدیره و خزانه دار متفقاً به همراه مهر انجمن و در غیاب رئیس هیئت مدیره، نایب رئیس هیئت مدیره به همراه خزانه دار متفقاً به همراه مهر انجمن معبر میباشد. در غیاب نایب رئیس یا خزانه دار و یا در صورت امتناع هر یک از ایشان از امضاء، موضوع در جلسه فوق العاده هیئت مدیره مطرح میگردد و پس از ثبت موضوع در صورتجلسه و قید دلایل، عضو موظف به عنوان جایگزین عهده دار امضاء خواهد شد. مکاتبات اناری با اعضاء مدیر عامل یا رئیس هیئت مدیره همراه با مهر شرکت انجام خواهد شد.**

**ماده 41- هیئت مدیره وظایف خود را به صورت جمعی انجام می دهد و هیچیک از اعضاء هیئت مدیره حق ندارد از اختیارات هیئت مدیره منفرداً استفاده کند.**



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**کپی برابر با اصل ابرازی است**

ماده 42- ظرف 15 روز از تاریخ به ثبت. چنان هیئت مدیره جدید کلیه امور و نفقار و اسناد و اموال از طی صورت جلسه ای از طرف هیئت مدیره سابق به آنها تحویل می شود.

تبصره 38- نظر به اینکه اسناد و مدارک و نفقار و اموال انجمن به رسم امانت در اختیار هیئت مدیره میباشد لذا چنانچه هیئت مدیره ای از تحویل امانت به هیئت مدیره جدید امتناع نماید به جرم خیانت در امانت تحت تعقیب قرار خواهد گرفت. چنانچه به هر دلیل هیئت مدیره جدید حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ ثبت، به شرح فوق جهت تحویل اسناد و مدارک و اموال اقدامی ننماید بزرگ منقلب است کتباً از ایشان بخواهد که تعیین تکلیف کنند و اگر اعتنا ننمایند یا بزرگ طرف مدت 10 روز به وظیفه عمل ننماید هیئتی مرکب از 30 نفر از مالکین پس از اعلام کتبی به بزرگ و هیئت مدیره جدید، رأساً از طرق قانونی اقدام خواهند کرد.

#### ماده 43- جلسات هیئت مدیره:

هیئت مدیره انجمن حداقل هر ماه یکبار با دعوت رئیس هیئت مدیره و در غیاب ایشان نایب رئیس هیئت مدیره با رعایت ماده 36 اساسنامه، تشکیل جلسه خواهد داد. جلسات فوق با حضور حداقل سه نفر از اعضاء رسمیت داشته و در هر حال تصمیمات اعضاء حاضر در جلسه انجمن با 3 رأی معتبر خواهد بود.

تبصره 39: اعضای هیئت مدیره برای حضور یا دامن رأی در جلسات هیئت مدیره حق وکالت به غیر را ندارند.

تبصره 40: دعوت برای حضور در جلسات هیئت مدیره به صورت کتبی (با به هر طریق دیگری که اعضاء هیئت مدیره کتباً فی مابین خود توافق نمایند) میباشد و می بایستی حداقل چهار روز قبل از برگزاری جلسه به اعضای هیئت مدیره اعلام گردد. در دعوتنامه مذکور میبایستی دستور جلسه، ساعت، محل و تاریخ جلسه قید گردد.

#### ماده 44- مدت مدیریت هیئت مدیره:

مدت مأموریت هیئت مدیره دو سال است و در صورت انتخاب مدیران جدید توسط مجمع عمومی عادی، هیئت مدیره تا زمان انجام تشریفات ثبت صورتجلسات و اعلام اساسی مدیران جدید در جریده کثیرالانتشار، کماکان عهده دار مسئولیت مدیریت انجمن خواهند بود. در هر حال مقررات مندرج در ماده 136 قانون تجارت در خصوص انتضاء مدت مدیریت مدیران معتبر میباشد.

ماده 45- هیئت مدیره برای اداره امور اجرایی انجمن یک نفر را به عنوان مدیرعامل انتخاب و به اناره ثبت معرفی می نماید و میبایست وظایف و حدود اختیارات مدیرعامل را طبق این نامه ای که به تصویب هیئت مدیره می رسد تعیین و به مدیرعامل ابلاغ نماید. مدیرعامل میبایست علاوه بر برخورداری از شرایط مصرح در قانون دارای شرایط زیر نیز باشد:

- داشتن حداقل سن 40 سال.
- داشتن حداکثر سن 60 سال.
- داشتن حداقل مدرک تحصیلی لیسانس.
- ارائه گواهی عدم سوء پیشینه.
- دارای حداقل ده سال سابقه مدیریتی مؤثر و قابل اثبات باشند. منظور از سابقه مدیریتی، مدیریت شرکتها، نهادها یا سازمانها اعم از دولتی یا خصوصی میباشد.

#### ج - هیئت امناء:

ماده 46- انجمن دارای هیئت امنائی مرکب از 5 نفر عضو اصلی و 2 نفر عضو علی البدل می باشد که در مجمع عمومی عادی برای سه سال از بین مالکان انتخاب میشوند و تجدید انتخاب آنها بلامانع است.

10

کپی برابر با اصل ابرازی است

ماده 47- هیئت امناء در اولین جلسه یک رئیس و یک نفر نائب رئیس و یک نفر دبیر انتخاب خواهد شد و تعیین آنها در هر زمان با تصویب اکثریت بلامانع است.

ماده 48- جلسات هیئت امناء به تقاضای هر یک از اعضاء در هر زمان که ضرورت داشته باشد تشکیل خواهد شد. جلسات هیئت امناء با حضور اکثریت اعضاء رسمیت یافته و در هر صورت هیچ تصمیمی با کمتر از سه رأی نافذ نیست. مصوبات هیئت امناء باید در دفتر مخصوص ثبت شده به اعضاء حاضرین در جلسه برسد و نسخه ای از آن نیز جهت دبیر هیئت مدیره ارسال گردد.

ماده 49- وظایف هیئت امناء منحصر است به آنچه که در مواد و تبصره های اساسنامه به صراحت درج گردیده و هیئت امناء در امور اجرایی شهرک و هیئت مدیره دخالتی نخواهند داشت.

#### ماده 50- وظایف هیئت امناء:

- دعوت و تشکیل مجامع عمومی فقط به موجب مواد این اساسنامه و یا در زمان فطرت.
- حکمیت در مورد اختلافات اعضاء هیئت مدیره با یکدیگر و همچنین با بزرگس و یا با مالکین در راستای وظایف هر یک از آنها در انجمن.
- ارائه نظرات مشورتی در خصوص وضعیت امور جاری شهرک به هیئت مدیره و بزرگس.
- بررسی عملکرد هیئت مدیره و بزرگس فقط به لحاظ انطباق با قوانین و مفاد اساسنامه و در صورت مشاهده تخلف ابتدا بوسیله اطلاع رسانی به مالکین به هر وسیله که صلاح بدانند و سپس گزارش به اولین مجمع عمومی جهت اتخاذ تصمیم و طرح دعوا طبق مصوبه مجمع در مراجع ذیصلاح یا حق انتخاب وکیل.

#### ماده 51- شرایط عضویت در هیئت امناء:

- داشتن حداقل 50 سال سن.
- خود و یا یکی از اعضاء درجه یک خانواده به مدت حداقل 10 سال سابقه مالکیت در شهرک خانه دریا را دارا باشند.
- دارا بودن حداقل سه دانگ مالکیت قطعی یکی از املاک شهرک خانه دریا.
- داشتن حداقل مدرک تحصیلی بالاتر از دیپلم (مدرک تحصیلی دیپلم کافی نیست).
- ارائه گواهی عدم سوء پیشینه.

د - بزرگس:

ماده 52- مجمع عمومی در رعایت مواد 144 تا 156 قانون تجارت موظف است یک نفر از اعضاء انجمن را بعنوان بزرگس اصلی و یک نفر را بعنوان بزرگس علی البدل برای مدت یکسال انتخاب می نماید. انتخاب مجدد بزرگس بلامانع و خدمات آنها مطلقاً افتخاری است.

#### ماده 53- وظایف بزرگس انجمن به شرح زیر است:

- بزرگس مکلف است درباره صحت و درستی صورت دارایی و صورتحساب دوره عملکرد و حساب سود و زیان و ترازنامه ای که مدیران برای تسلیم به مجمع عمومی تهیه می کنند و هم چنین درباره صحت مطالب و اطلاعاتی که مدیران در اختیار مجمع عمومی گذاشته اند اظهار نظر کند. بزرگس باید اطمینان حاصل نماید که حقوق اعضاء در حدودی که قانون و اساسنامه انجمن تعیین کرده است به طور یکسان رعایت شده باشد و در صورتی که مدیران اطلاعاتی برخلاف حقیقت در اختیار اعضاء انجمن قرار دهند بزرگس مکلف است که مجمع عمومی را از آن آگاه سازد.
- نظرات بر نحوه اداره امور انجمن بر اساس قوانین کشور و مقررات اساسنامه و مصوبات مجمع عمومی.



- رسیدگی به حسابهای انجمن و ... نامه سالیانه و بونجه پیشنهادی هیئت مدیره و اعلام نظر د ... به آنها حداقل 10 روز قبل از جلسه مجمع عمومی. توضیح اینکه اظهار نظر بزرگس در خصوص حسابها میبایست صراحتاً "رد" یا "تایید" حسابها باشد و اظهار نظر مشروط یا عدم اظهار نظر و غیره به هیچوجه در مجمع ممنوع نیست.
- دعوت برای تشکیل مجمع عمومی عادی بطور فوق العاده فقط چنانچه موجبات منجر در ماده 10 این اساسنامه یا سایر قوانینی که بزرگس را ملزم به دعوت از مجمع نموده فراهم گردد.

ماده 54- بزرگس می تواند هر زمان که مقتضی بداند بنحویکه اقدام ایشان موجب وقفه در امور جاری شهرک و انجمن نگردد نسبت به کلیه حسابها و دفاتر و اسناد و مدارک مالی و دارایی های نقدی و اوراق انجمن رسیدگی به عمل آورد.

ماده 55- بزرگس می تواند با مسئولیت خود جهت انجام وظایفی که بر عهده دارد از نظر کارشناسان یا حسابرسان خبره استفاده نماید مشروط بر اینکه آنها را قبلاً به هیئت مدیره معرفی کرده و هزینه مربوطه مورد تصویب هیئت مدیره قرار گرفته باشد.

ماده 56- بزرگس مکلف است در صورت مشاهده نقص ، خلاف یا بی نظمی مراتب را کتباً به هیئت مدیره اعلام و رفع نقیصه یا تغییر رویه را خواستار شود.

ماده 57- بزرگس به جز در مواردی که به موجب قانون یا اساسنامه موظف گردیده ، حق دخالت مستقیم در امور اجرایی انجمن را ندارد و بنا به نظر رئیس هیئت مدیره می تواند بدون حق رأی در جلسات هیئت مدیره شرکت کند و اعلام نظر نماید و نظرات بزرگس میبایست عیناً ثبت صورت جلسه هیئت مدیره قید گردد.

ماده 58- باختمه مدت مأموریت ، بزرگس تا زمانیکه بزرگس جدید انتخاب نشده انجام وظایف محوله را ممکن بر عهده خواهد داشت.  
تبصره 41: در صورت استعفاء ، فوت ، ممنوعیت ، غیبت ، خروج از عضویت بزرگس اصلی ، بزرگس علی البدل به جای او انجام وظیفه خواهد کرد. در صورت خروج هر دو بزرگس و یا عدم انجام وظیفه از ناحیه آنان ، هیئت مدیره موظف است پس از ارائه مستندات مدعای خود به هیئت امنا ، حداکثر ظرف یکماه مجمع عمومی عادی را بطور فوق العاده جهت تعیین بزرگس تشکیل دهد.

**ماده 59- شرایط احراز سمت بزرگس انجمن:**



- داشتن حداقل 40 سال سن.
- خود و یا یکی از اعضای درجه یک خانواده به مدت حداقل 5 سال سابقه مالکیت در شهرک خانه دریا را دارا باشند.
- دارا بودن حداقل سه دانگ مالکیت قطعی یکی از املاک شهرک خانه دریا.
- داشتن حداقل مدرک تحصیلی لیسانس.
- ارائه گواهی عدم سوء پیشینه.
- داشتن تجربه کافی در امور مالی و اداری.

ماده 60- افرادی که متصدی ستهای نظارتی انجمن مانند هیئت امنا و بزرگس میگردند در قبال وظایف خود نقشی از این اساسنامه دارای مسئولیت حقوقی میباشند و در صورت عدم اجرای وظایف میبایست در مقابل یکدیگر مالکین ضامن جبران خسارت باشند. همچنین چنانچه هر یک از اعضای هیئت مدیره ، بزرگسین و یا اعضای هیئت امنا در هر زمان شرایط احراز سمت خود (همانند مالکیت ، عدم سوء پیشینه و غیره) را از دست بدهند بلافاصله معزول محسوب میگردند و عضو علی البدل جایگزین ایشان خواهد شد.

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a date '12' and a stamp with the text 'کپی برابر با اصل ابزاری است' (Copy is equal to the original tool).

## نصل سوم- حسابهای انجمن و مقررات مالی:

ماده 61- حق السهم واحدها از هزینه های مشترک (شارژ مسالیه):

هیئت مدیره موظف است هر ساله مبلغ شارژ کتبه واحدهای مشترک در شهرک اعم مسکونی ، غیر مسکونی ، تجاری و قطعات تفکیکی ساخته نشده را به موجب بودجه ای محاسبه و تقدیم مجمع عمومی جهت بررسی و تصویب نماید. بدیهی است مبنای محاسبه شارژ ، هزینه های واقعی سال قبل به علاوه افزایش بابت تورم خواهد بود. مبنای وصول شارژ مسالیه ماده 10 مکرر قانون ملوک آپارتمنها و تبصره های ذیل آن می باشد ولیکن نحوه و زمان وصول شارژ همراه با تدوین سیاستهای تنبیهی و تشویقی توسط هیئت مدیره تهیه و جهت تصویب به مجمع عمومی عالی ارائه می گردد همچنین هیئت مدیره مجاز به قطع خدمات به مالکینی میباشد که به هر دلیل از پرداخت سهم شارژ خودداری میورزند.

ماده 62- شارژ پرداختی هر واحد به تناسب میزان خدماتی که از انجمن دریافت نموده محاسبه میگردد. هیئت مدیره موظف است با رعایت قوانین علی الخصوص قانون ملوک آپارتمنها و آئین نامه اجرائی آن و قوانین توسلزی و عمران شهری و انجام کارشناسیهای فنی و شهرداری نحوه محاسبه را تعیین و جهت تصویب به مجمع عمومی عالی ارائه نماید. پیشنهاد پرداخت هرگونه وجوه مازاد بابت انواع خدمات اشتراکی و اختصاصی و صرفی نیز پس از تصویب در مجمع عمومی لازم الاجرا می باشد.

ماده 63- سال مالی انجمن از اول فروردین هر سال شروع و به آخر اسفندماه همان سال خاتمه خواهد یافت. تبصره 2: تا تصویب بودجه هر سال شارژ واحدها بر اساس بودجه مصوب سال قبل قابل پرداخت می باشد.

ماده 64- هیئت مدیره هر ساله موظف است قبل از دعوت مجمع عمومی بیان مسالیه را جهت بررسی تقدیم حسابرس رسمی نموده و سپس آن بیان را به همراه گزارش حسابرس حداقل 20 روز قبل از تشکیل مجمع عمومی رسمی جهت اظهار نظر تحویل بازرس نماید. نظریه حسابرس رسمی می بایست به همراه بیان و اظهار نظر بازرس 10 روز قبل از مجمع جهت اطلاع مالکان در سایت اینترنتی انجمن قرار داده شود. همچنین هیئت مدیره میبایست در پایان شهریورماه در راستای ماده 137 قانون تجارت خلاصه صورت دارائی و قروض شرکت را تنظیم کرده و تقدیم بازرس نماید و رونوشتی از آنرا نیز از طریق سایت اینترنتی انجمن به اطلاع عموم مالکین برساند.

تبصره 43: اظهار نظر بازرس میبایست از 10 روز مانده به تشکیل مجمع علاوه بر درج در سایت انجمن در دفتر انجمن نیز در اختیار مالکان قرار گیرد. هر یک از مالکان می توانند در فرصت مزبور به دفتر انجمن مراجعه و نسخه ای از صورت حساب ها و ترازنامه فوق الذکر و گزارش بازرس دریافت نمایند.

ماده 65- کتبه وجوهی که به انجمن پرداخت یا واصل میشود باید حداکثر ظرف 24 ساعت در حساب مخصوصی که به نام انجمن در بانک افتتاح میشود واریز گردد و احدى حق دخل و تصرف شخصی در آن را ندارد.

ماده 66- سپرده احتیاطی:

به محض تصویب این اساسنامه میبایست هیئت مدیره جهت پیش بینی امور غیر مترقبه و جلوگیری از ایجاد بحران مالی احتمالی و افزایش توان مالی انجمن ، حسابی بصورت سپرده پس انداز بنام انجمن نزد یکی از بانکها افتتاح و به شرح زیر عمل گردد:  
هیئت مدیره موظف است از تاریخ تصویب این اساسنامه همه ساله مبلغی معادل 3% جمع کل درآمد آخرین سال مالی انجمن (اعم از درآمد شارژ ، صرفتی و غیره ) را نقداً به حساب فوق الذکر واریز نماید تا اینکه موجودی حساب سپرده احتیاطی معادل 10% کل درآمد سال مقبل گردد. پس از آن هیئت مدیره میبایست همه ساله به اندازه افزایش درآمد سالانه انجمن موجودی حساب را بدون حق برداشت به میزان 10% درآمد کل آخرین سال قبل ترمیم نماید. برداشت از حساب سپرده احتیاطی بنا به تقاضای هیئت مدیره و صرفاً با مجوز مجمع عمومی مالکان میسر میباشد که در این صورت

13

کپی برابر با اصل ابزاری است

هیئت مدیره موظف است در مسائل مالی به رعایت این ماده از اسنادنامه مجدداً نسبت به صرفه جویی، هزینه ها و تکمیل موجودی این حساب اقدام نماید. هیئت مدیره موظف است هر ششماه گزارش کامل وضعیت حساب سپرده احتیاطی را به صورت تلفظ تنظیم و در سایت انجمن قرار دهد.

### فصل چهارم - مقررات مستثنیه:

ماده 67- ضوابط ساختمانی شهرک خانه دریا به موجب طرح مصوب شهرک که به تصویب مراجع ذی ربط از قبیل استثنائی، اداره راه و شهرسازی استان، ستاد شهرک سازی کشور و یا شورای عالی معماری و شهرسازی کشور رسیده است میباشند. دفتر فنی انجمن مالکان موظف است برای مالکینی که تقاضای هرگونه تغییر و تحول در ساختمان خود اعم از احداث بنا، تخریب، نوسازی، بازسازی، اضافه بنا و غیره را دارند پرونده تشکیل داده و ضوابط و آئین نامه های اجرایی و مقررات مربوطه را کتباً به مناقصی اعلام نماید تا مالک بر آن اساس اقدام به تهیه نقشه ها و اسناد و مدارک لازم نماید. دفتر فنی پس از بررسی مدارک و اطمینان از رعایت ضوابط و آئین نامه های مذکور در فوق نسبت به پیشنهاد مسدود مجوز به هیئت مدیره جهت تصویب اقدام خواهد نمود. هیئت مدیره مجاز به صدور هیچگونه مجوزی خارج از ضوابط فوق الذکر نمیباشد.

ماده 68- هر نوع نقل و تصرف در نما و توسعه و تغییر ساختمان یا احداث ساختمان جدید و تأسیسات در اراضی محدوده شهرک خانه دریا الزاماً موکول به اخذ موافقت هیئت مدیره طبق ضوابط ساختمانی مصوب شهرک می باشد که بر اساس ضوابط و آئین نامه به شرح ماده قبل اخذ تصدیق خواهد نمود.

ماده 69- هیئت مدیره موظف است از هرگونه تصرفات و تغییرات غیرمجاز در ساختمانها و اماکن خصوصی یا عمومی و ساحل شهرک که بدون رعایت مواد این اسنادنامه انجام شود اکیداً جلوگیری نماید.

ماده 70- هیچیک از پرسنل شهرک و یا اعضای دفتر فنی نمیتوانند انجام امور اجرایی ساختمانی اعم از مشاوره یا نظارت یا پیمانکاری یا نظارت بصورت جزئی یا کلی را بعهده بگیرند و نظارت بر این مهم بعهده هیئت مدیره و مدیر عامل می باشد. مدیر عامل ملزم به ابلاغ کتبی این بند از اسنادنامه به پرسنل در قبل اخذ رسید و درج آن در آئین نامه انضباطی شهرک میباشند و پرسنل متخلف از این ماده مستعفی محسوب میگردند.

ماده 71- احداث هرگونه بنا زاید بر مقررات و ضوابط ساختمانی انجمن و یا برخلاف مجوز صادره از طرف دفتر فنی و یا بدون انجام محاسبات استحکام بنا مجاز نمی باشد. دفتر فنی انجمن موظف به اخذ تعهدات کتبی مورد نیاز از شخص مالک و نظار و مجری ساختمان میباشند. نظارت بر صحت اجرای عملیات ساختمانی بر عهده دفتر فنی انجمن می باشد و چنانچه ساختمانی دارای کوچک ترین اختلاف نسبت به مجوز صادر شده و یا عدم رعایت اصول فنی و استحکام بنا باشد دفتر فنی موظف به تعطیل و جلوگیری از پیشرفت کار می باشد تا زمانی که مالک اقدام به رفع تخلف نماید. مسئولیت اجرای صحیح این بند بر عهده مدیر دفتر فنی انجمن میباشند و در صورت تخلف ضامن جبران هرگونه خسارت وارده میباشند علاوه بر آن هیئت مدیره موظف است اقدامات تنبیهی مؤثر برای شخص متخلف از این بند تکوین نماید.

ماده 72- در صورت ایجاد هرگونه بنای مغایر با پروانه، اخذ هرگونه وجهی از بابت جریمه یا خودداری یا عوارض ممنوع بوده و صرفاً میبایست اصلاح بنا و اعاده به وضع پروانه گردد. هیئت مدیره و مدیر عامل و دفتر فنی تضامناً ضامن اجرای دقیق این بند میباشند و در صورت تخلف، هیئت امناه میتواند عزل هیئت مدیره را از مجمع مالکین تقاضا نماید.

ماده 73- هیئت مدیره موظف به حفظ نظم بصری و جلوگیری از ایجاد اختلال منظر در نمای ساختمانها اعم از نو یا بازسازی توسط مالکان ویلاها یا متیران آپارتمانها که بعضاً باعث برهم زدن هویت شهرک و ناهمخوانی سیمای کلی یا تغییر هویت دیداری شهرک است، میباشند.

14

کپی برابر با اصل ابزاری است



به همین منظور میبایست کمیته سه نفره ی کیفی نمای شهرک متشکل از اسقف و فرهیختگان این امر استفاده از روشهای تلقینی و ترکیبی و ایجاد مصوبه اجرایی که حاصل آن از بین رفتن نابسامانیها و ناهماهنگی نما و حفظ منظر شهرک توسط هیئت مدیره تشکیل گردد تا نسبت به بررسی موضوعات فوق به تفکیک خیابان اقدام و تولیدیه کتبی کمیته فوق جهت اخذ هرگونه گواهی (پایلنکار ، عدم خلاف ، پلمتاع ) یا پروانه (تخریب و نوسازی ، پروانه ساختمان ، تغییر نقشه ، بازسازی و ترمیم ) جهت ارائه به دفتر فنی انجمن اترامی می باشد.

**ماده 74-** هرگونه تغییر کاربری مانند استفاده از اماکن مسکونی ویلاها یا آپارتمانیهای شهرک به عنوان محل انباری یا تجاری و بالعکس اکیداً ممنوع است و در صورت وقوع ، هیئت مدیره مکلف است بلافاصله نسبت به تعطیل محل و تعقیب قانونی شخص متخلف اقدام نماید.

**ماده 75-** پرسنل انجمن حق انجام هیچگونه فعالیت اقتصادی در شهرک اعم از دلالتی خرید و فروش و اجاره املاک ، بیمهکاری ساختمان یا باغبانی و یا سایر مشاغل خدمتی را ندارند در صورت تخلف کمیته انضباطی موظف به اخراج فرد خاطی میباشد.

**ماده 76-** کلیه اعضاء انجمن رعایت و اجرای کامل مواد این اساسنامه و تصمیمات متخذه بر اساس آنرا قبول و تعهد می نمایند و همچنین ملزم و متعهد می شوند که هزینه شارژ مسالمته را بر اساس مصوبات مجمع عمومی پرداخت نموده و در اناره امورات شهرک مداخله ننمایند و صرفاً می توانند نظرات و پیشنهادات و انتقادات خود را کتبا به هیئت مدیره ، بازرس یا هیئت امنا اعلام و پیگیری نمایند. همچنین اعضاء مکلفند در صورت فروش املاک خود مراتب را کتبا به انجمن اعلام و مفاصحا حساب دریافت دارند و خریدار جدید را از وجود تعهدات در قبال انجمن مطلع سازند.

**ماده 77-** مسئولیت نظارت بر اجرای دقیق و بی نقص این اساسنامه تضامناً بر عهده هیئت مدیره ، بازرس و هیئت امنا انجمن میباشد و در صورت تخلفی میبایست در مقابل مجمع عمومی مالکین پاسخگو باشند.

**ماده 78-** نسبت به مسائلی که در این اساسنامه پیش بینی نشده است حسب مورد طبق قوانین جمهوری اسلامی ایران علی الخصوص مقررات قانون مدنی ، قانون تجارت ، دستورالعمل ترویج شهرک سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره برداری از آن و قانون مالکیت آپارتمان ها و آئین نامه اجرایی آن اقدام می گردد.

#### **ماده 79- حل اختلاف:**

جهت حل اختلافات احتمالی بین انجمن و اعضاء و یا بین خود اعضاء انجمن در خصوص امور جاری انجمن ابتدا باید در جلسه ای از کلیه اعضاء هیئت مدیره و علی البدل و بازرسین و هیئت امنا و عداللزوم حداقل 5 نفر از مالکین دعوت به صل آید و موضوع اختلاف توسط رئیس هیئت مدیره مطرح و سعی در حصول توافق گردد. چنانچه توافق حاصل نشد باید از طریق مراجع ذی صلاح اقدام گردد لکن به شرطی که صورتجلسه ای حاوی نظرات کل حضار در جلسه فوق ضمیمه دعوی باشد.

**ماده 80-** این اساسنامه مشتمل بر 80 ماده و 43 تبصره در مجمع عمومی فوق العاده مورخ 1395/1/3 به تصویب اکثریت حاضرین در جلسه مالکان رسیده است و جایگزین اساسنامه قبلی گردید.

