



## اساسنامه مجتمع تجاری اداری باران

### فصل اول - کلیات

**ماده ۱** - تمامی واحدهای تجاری ، اداری ، تالارها ، رستورانها ، هایپرمارکت ، پارکینگ ها و کلیه قسمتهای اختصاصی و اشتراکی موجود در مجتمع باران واقع در شهرک گلستان میدان اتریش بنفشه دهم به پلاک ثبتی ۴۵۵۴ فرعی از ۱۸۶۳ اصلی بخش ده کن که در این اساسنامه مجتمع نامیده می شود با رعایت مقررات در اساسنامه ، که بر اساس قانون تملک آپارتمان ها و آیین نامه اجرایی آن اداره خواهد شد و در موارد پیش بینی نشده ، قانون تملک آپارتمان ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ مجلس شورای ملی و اصلاحیه آن به تاریخ ۱۳۷۶/۰۳/۱۲ مجلس شورای اسلامی و آیین نامه اجرائی مربوطه و قانون مدنی و سایر قوانین مرتبط یا روح حاکم بر آنها و اصول کلی حقوقی قابل اعمال می باشد.

### ماده ۲ - هدف و موضوع اساسنامه :

#### الف - هدف اساسنامه

حمایت از منافع و سرمایه مالکین از طریق مدیریت بهینه و کارآمد مجتمع با تدوین و تصویب مقررات و تعیین ارگانهای اداره کننده و حدود اختیارات و تکالیف آنها و تعیین منابع تامین هزینه ها ونحوه وصول و نظارت بر اجرای مصوبات.

#### ب - موضوع اساسنامه

۱ - نحوه انتخاب و حدود اختیارات و وظایف هیات مدیره ، بازرس ، مدیر اجرائی مجتمع ، مدت زمان فعالیت آنان ، نحوه عزل و نصب و جایگزینی و تکالیف هر یک.

۲ - نحوه تشکیل و اداره مجمع عمومی سالانه و مجمع عمومی فوق العاده و اخذ تصمیمات و اجرای مصوبات.

۳ - نحوه تشخیص ، تعیین و اخذ هزینه های مشترک و سهم هر یک از مالکان یا استفاده کنندگان از آن ، هزینه های حفظ یا نگهداری و تغییرات و تعمیرات احتمالی تاسیسات و تجهیزات یا مشاعات و حسابرسی و تعیین مقررات مالی .

۴ - نظارت بر رعایت مقررات مجتمع توسط مالکین، استفاده کنندگان و مراجعین.

۵ - انجام امور سازش و داوری بین اعضاء مجتمع در امور کسبی و اختلافات بین مالکین یا استفاده کنندگان یا اشخاص خارج به در خواست آنان.

۶ - نحوه تغییر و بازنگری اساسنامه.

**ماده ۳** - تمام منابع و درآمدها و هزینه های مجتمع به حساب مشترک رئیس هیات مدیره ، نایب رئیس و عضو خزانه دار واریز و با امضای دونفر از آنان برداشت خواهد شد . حداقل اندوخته مالی مجتمع معادل یک ششم بودجه سالیانه است که به عنوان ذخیره محسوب می شود.

**ماده ۴** - اساسنامه برای مدت نامحدود تصویب شده است و مالکین ، استفاده کنندگان ، مستأجرین و منتقل الیه هر واحدی به هر عنوان ملزم به رعایت شرایط و مفاد این اساسنامه خواهند بود و جز از طریق مبادی پیش بینی شده حق اعتراض و درخواست تغییر نخواهند داشت.

## **فصل دوم – ارکان مجتمع**

**ماده ۵** - مجتمع دارای ارکان زیر است:

**الف** - مجمع عمومی عادی یا فوق العاده مالکان

**ب** - هیأت مدیره

**ج** - بازرس

**د** - مدیر اجرایی

## **الف – مجمع عمومی مالکان:**

**ماده ۶** - مجمع عمومی مرکب از تمامی مالکان یا نمایندگان ایشان می باشد که ریاست مجمع عمومی با رئیس هیات مدیره خواهد بود؛ مگر اینکه انتخاب یا عزل هیات مدیره کلاً یا جزئاً در دستور کار باشد و رئیس هیات مدیره موجود ، کاندیدای عضویت برای دوره بعدی باشد که در این صورت با مدیریت رئیس هیات مدیره، رئیس جلسه و یک منشی و دو ناظر در همان جلسه جهت برگزاری جلسه تعیین خواهد شد.

**ماده ۷** - مجمع عمومی مالکان با حضور مالکان یا نماینده قانونی آنان که بیش از نصف مساحت تمام قسمتهای اختصاصی را دارند ، رسمیت می یابد . در صورت عدم حصول اکثریت برای ۱۵ روز بعد با هر مترائ جلسه تجدید و تصمیمات جلسه با تصویب اکثریت عده حاضر معتبر و لازم الاجرا است . در اجرای ماده ۴ قانون تملک آپارتمانها که حقوق و تعهدات و سهم هر یک از مالکان واحدها از مخارج مشترک را متناسب با نسبت مساحت اختصاصی آن واحد به کل واحدها تلقی نموده است ، حق رای هر مالکی متناسب با مترائ خواهد بود . لذا تصمیمات مجمع عمومی با اکثریت مطلق بیش از نصف مترائ حاضر در جلسه معتبر است مگر در خصوص انتخاب اعضای هیات مدیره و بازرسان که اکثریت بیش از ۵۰ درصد مترائ معتبر است . بنابراین در این اساسنامه هر جا که اکثریتی مطرح است بر اساس میزان مترائ ملاک است . عدم پرداخت و تصفیه هزینه های مشترک مانع از نامزدی و عضویت در هیئت مدیره و بازرس خواهد بود.

اصل صورتجلسه مجامع عمومی مالکان در نزد مدیر اجرایی مجتمع نگهداری می‌گردد.

**ماده ۸** - مجمع عمومی عادی سالی یک مرتبه در سه ماهه اول سال تشکیل می‌شود. مجمع عمومی ممکن است به طور فوق العاده نیز تشکیل شود. تشکیل جلسات مجمع عمومی فوق العاده بنا بر دعوت هیات مدیره یا بازرس یا مالکینی خواهد بود که بیش از ۵۰ درصد مساحت اختصاصی را مالک باشند.

-اطلاع رسانی جهت شرکت در مجامع عمومی الزاماً با ارسال دعوتنامه کتبی به واحد مربوطه و یا یکی از روشهای ذیل صورت می‌پذیرد که هر یک حکم اعلام رسمی را دارد:

۱ -درج آگهی در تابلو اعلانات و وب سایت مجتمع؛

۲ -ارسال پیامک؛

۳ -ارسال ایمیل؛

تبصره ۱ - کلیه تصمیمات در مجامع عمومی با رعایت مقررات اتخاذ شده برای کلیه اعضاء حاضر و غائب نافذ و معتبر خواهد بود.

## **ماده ۹ -وظایف و اختیارات مجمع عمومی مالکان به شرح زیر است:**

۱ - تصویب اساسنامه در اولین جلسه مجمع؛

۲ -انتخاب هیئت مدیره و بازرسان.

۳ - تصویب گزارش مربوط به در آمد و هزینه های سالانه یا تفویض اختیار آن به هیات مدیره پس از استماع گزارش بازرس؛

۴ -اتخاذ تصمیم نسبت به اداره امور مجتمع در مواردی که از سوی هیات مدیره درخواست شود.

۵- رسیدگی به گزارشات مالی هیات مدیره و تایید آن پس از ارائه گزارش بازرسی.

۶- تصویب انجام حسابرسی از حسابها و فعالیت های اقتصادی مجتمع.

تبصره ۱- نشانی مالکین برای ارسال کلیه دعوت نامه ها و اعلام تصمیمات مجامع عمومی همان نشانی واحد آنها در مجتمع است.

تبصره ۲- هر یک از مالکین می توانند با ارائه وکالت رسمی یا محضری و یا تکمیل فرم ویژه وکالتنامه در دفتر مدیریت به همراه سایر مدارک به طرق ذیل حق حضور و رای خود را به وکیل خویش حداکثر ۴۸ ساعت قبل از تشکیل هر یک از مجامع اقدام و کارت ورود به جلسه را دریافت نمایند.

تبصره ۳- هر شخص می تواند حداکثر وکالت دو نفر را به عهده گیرد.

تبصره ۴- رایه کارت شناسایی معتبر و اسناد مالکیت برای ورود به جلسه الزامی است.

تبصره ۵ - حق رای حاضرین در مجمع به میزان متراژ واحد تجاری اداری به شرح ذیل می باشد

- واحد اداری تا ۱۰۰ متر مربع حق یک رای

- واحد اداری از ۱۰۰ متر مربع به بالا حق دو رای

- واحدهای تجاری زیر ۲۰ متر حق یک رای

- واحدهای تجاری بین ۲۰ متر و تا ۴۰ متر حق دو رای؛

- واحدهای تجاری بین ۴۰ متر و تا ۶۰ متر حق سه رای؛

- واحدهای تجاری بین ۶۰ متر و تا ۹۰ متر حق چهار رای؛

- واحدهای تجاری بین ۹۰ متر و تا ۱۳۰ متر حق پنج رای؛

- واحدهای تجاری بین ۱۳۰ متر و تا ۲۸۰ متر دارای حق هشت رای؛

- واحدهای تجاری بیش از ۲۸۰ متر دارای حق ده رای می باشند.

**ماده ۱۰** - صورت جلسات مجامع عمومی و تصمیمات متخذه در آن توسط منشی مجمع نوشته و به امضای هیأت رئیسه

مجمع رسیده و رونوشت آن به هیأت مدیره ابلاغ می گردد

## چگونگی تشکیل ، وظایف و اختیارات مجمع عمومی فوق العاده:

### نحوه تشکیل :

**ماده ۱۱** - در صورت استعفای دسته جمعی هیأت مدیره و یا فوت ، حجر ، زوال مالکیت ، معزول یا معذور شدن ۵ نفر یا

بیشتر از اعضای اصلی هیات مدیره ، مجمع عمومی فوق العاده بنا به دعوت هیأت مدیره (مستعفی) یا بازرسین و یا تقاضای

مالکین (با احتساب امضاء ۵۰ درصد از کل متراژ مالکین مجتمع) برای انتخاب هیأت مدیره جدید تشکیل خواهد شد

**ماده ۱۲** - مجمع عمومی فوق العاده برای بار اول با حضور بیش از ۵۰ درصد از کل متراژ مجتمع به رسمیت شناخته میشود

و برای بار دوم با بیش از ۳۰ درصد از کل متراژ مجتمع به رسمیت شناخته میشود.

## وظایف و اختیارات مجمع عمومی فوق العاده:

**ماده ۱۳ -** تغییر اساسنامه به پیشنهاد هیات مدیره و یا پیشنهاد ۵۰ درصد مالکین با معیار متراژ که با اخذ ۷۵ درصد آراء از کل متراژ مالکین حاضر در جلسه مورد تصویب قرار میگیرد.

**ماده ۱۴ -** عزل دسته جمعی هیات مدیره که با اخذ ۵۰ درصد آراء از کل متراژ مالکین حاضر در جلسه مورد تصویب قرار میگیرد.

**ماده ۱۵ -** تصمیم گیری خاص در خصوص موارد استثنایی به تشخیص هیات مدیره و یا با معیار متراژ (۵۰ درصد از کل متراژ مالکین مجتمع)

### ب - هیأت مدیره:

**ماده ۱۶ -** هیأت مدیره مرکب از ۵ نفر عضو اصلی و ۲ نفر عضو علی البدل از میان مالکین برای ۲ سال و با رأی مخفی و اکثریت نسبی آراء مالکین انتخاب می شوند . انتخاب هریک از اعضاء هیأت مدیره حداکثر برای دو نوبت متوالی (۴سال) بلامانع است . هریک از رأی دهندگان میتوانند حداکثر به پنج نفر رأی دهند.

تبصره ۱- انتخاب برای نوبت سوم و بیشتر به صورت متوالی هریک از اعضاء هیات مدیره منوط به کسب رأی حداقل ۳۰٪ صاحبان حق رأی مالکان حاضر در جلسه است.

تبصره ۲ - هیأت مدیره در اولین جلسه ، از میان اعضاء خود یک نفر رئیس ، یک نفر نایب رئیس و یک نفر بعنوان خزانه دارانتخاب می کنند . رئیس هیات مدیره سخنگوی مجتمع بوده و کلیه مکاتبات و ابلاغها با امضای وی یا نایب رئیس یا مدیر اجرایی در حدی که وی به آنان تفویض اختیار نماید ، انجام خواهد گرفت . اداره جلسات با رئیس هیات مدیره و در غیاب وی با نایب رئیس است.

تبصره ۳ - مدیر اجرایی دبیر هیات مدیره بوده و در تمامی جلسات حضور یافته و دعوت از اعضا و تقریر مصوبات را زیر نظر هیات مدیره به عهده دارد . در مواردی که عزل و نصب یا تعیین پاداش یا تنبیه برای مدیر اجرایی در دستور کار هیات مدیره باشد، حضور وی منوط به تصویب هیات مدیره خواهد بود.

تبصره ۴ - عضویت در هیئت مدیره قائم به شخص است و قابل توکیل و واگذاری به شخص ثالث نمی باشد.

**ماده ۱۷ -** نفرات ششم و هفتم انتخابات هیأت مدیره بعنوان اعضاء علی البدل شناخته شده که در صورت غیبت متوالی یا انصراف هریک از اعضاء اصلی هیأت مدیره ، جایگزین آنان خواهند شد.

**ماده ۱۸** - جلسات هیات مدیره باید به صورت منظم حداقل دو بار در ماه تشکیل گردد و کلیه اعضای اصلی ملزم به حضور در جلسات هستند . ۴ جلسه غیبت غیرموجه متوالی یا ۶ جلسه غیبت غیرموجه متناوب در طول سال موجب عزل عضو هیات مدیره خواهد بود . تصمیم گیری در خصوص غیرموجه بودن غیبت با رای ۳ نفر از اعضای اصلی هیات مدیره منتهای عضو مورد نظر صورت خواهد گرفت.

**ماده ۱۹** - پس از انقضای مدت خدمت هیأت مدیره در صورتیکه هیأت مدیره جدید انتخاب نشده باشد هیأت مدیره سابق (موجود) کماکان به وظایف خود عمل نموده و مسئولیت را عهده دار خواهند بود و لیکن تشکیل مجمع عمومی و برگزاری انتخابات قانونی بر عهده هیأت مدیره خواهد بود.

**ماده ۲۰** - هیات مدیره می تواند جهت ارتباط هر چه بیشتر با مالکین برای هر طبقه اداری و هر طبقه تجاری یا قسمتهای مختلف یک نفر نماینده از همان قسمت تعیین کند . نمایندگان در چارچوب وظایف و اختیاراتی که توسط هیات مدیره تعیین می شود عمل خواهند کرد . حکم عزل و نصب آنان توسط رئیس هیات مدیره یا با تفویض وی توسط نایب رئیس یا مدیر اجرایی صادر خواهد شد.

**ماده ۲۱** - جلسات هیأت مدیره با حضور حداقل سه عضو رسمیت پیدا می کند و برای اتخاذ تصمیم رأی اکثریت مطلق حاضرین لازم میباشد تصمیمات هیئت مدیره برای کلیه مالکین ، مستأجرین و استفاده کنندگان لازم الاجراست.

### ج- بازرسین:

**ماده ۲۲** - بازرسین دو نفر از میان مالکین واجد یکی از تخصص های حسابداری ، مدیریت یا حقوق در مجمع عمومی با اکثریت نسبی برای مدت یکسال انتخاب می شود . هر یک از مالکین صرفاً به دو نفر رأی می دهند. در صورت استعفا ، فوت ، حجر ، معزول یا معذور شدن و زوال مالکیت بازرس اصلی ، بازرس علی البدل جایگزین خواهد گردید.

### وظایف هیات مدیره:

**ماده ۲۳** - اداره امور مربوط به قسمتهای مشترک مجتمع به هیات مدیره تفویض و تصمیمات هیات مدیره برای کلیه مالکین و استفاده کنندگان لازم الاجراست . هیأت مدیره جز در مواردی که به موجب اساسنامه اتخاذ تصمیم درباره آنها در صلاحیت مجمع عمومی است عهده دار تصمیم گیری در کلیه امور مجتمع و مشاعات از جمله وظایف مشروحه ذیل است :

۱ - دعوت مجمع عمومی ( عادی - فوق العاده)؛

۲ - اجرای مفاد اساسنامه و تصمیمات مجامع عمومی؛

۳ - قبول استعفای هر یک از اعضاء هیأت مدیره؛

۴ - نظارت بر مخارج جاری مجتمع و رسیدگی به حسابها و تهیه گزارش مالی و ترازنامه مجمع عمومی؛

۵- تهیه و تنظیم طرحها و برنامه ها و بودجه و سایر پیشنهادهای و تصویب و اجرای آنها؛

۶- تعیین وکیل یا نماینده حقوقی در دادگاه ها و مراجع قانونی و سایر سازمانها با حق توکیل غیر؛

۷- تعیین و معرفی صاحبان امضای مجاز؛

۸- حفظ و حراست از اموال منقول و غیرمنقول مشاعات مجتمع و جلوگیری از تصرف و تملیک غیرقانونی مشاعات و اموال به شیوه های لازم از جمله از طریق مراجع قانونی؛

۹- انتخاب مدیر اجرایی مجتمع ، شرکتهای خدماتی ، پرسنل فنی ، نگهبانان و کلیه نیروهای انسانی مورد نیاز یا تفویض اختیار هریک از موارد به مدیر اجرایی و نظارت بر عملکرد همه آنان و تدوین و تصویب شرح وظایف آنها؛

۱۰- ایجاد بایگانی سوابق و فعالیتهای کلیه اعضاء و ساماندهی امور اداری و سازمانی مجتمع؛

۱۱- انجام فعالیتهای تبلیغاتی جهت معرفی مجتمع ؛

۱۲- اجاره فضاهای مشاع به متقاضیان و درآمذزایی ؛

۱۳- برگزاری همایش ها ، مراسم ها و جشن ها؛

۱۴- انعقاد قراردادهای لازم برای اداره مجتمع ، حفاظت و تعمیر و نگهداری تاسیسات و ادوات و ابزارآلات و ... ضمناً قراردادهای بیش از مبلغ یکصد میلیون ریال با رأی اکثریت هیأت مدیره منعقد خواهد شد ؛

۱۵- انجام داوری یا تعیین و ارجاع به داور در مواردی که مالکین اختلافات فیما بین خود یا اختلافات با اشخاص ثالث را به هیات مدیره ارجاع نموده باشند ؛

۱۶- تدوین شیوه نامه داخلی و تصویب مقررات برای زیباسازی ، جذابیت و نظم مشاعات و سایر موارد ؛

۱۷- اتخاذ تصمیم نسبت به تعیین نرخ شارژ و جریمه ها و تعیین سهم مالکان از هزینه های لازمه و تصمیم به قطع خدمات مشترک پس از انجام اقدامات مقتضی و اتخاذ تصمیم نسبت به وصول مطالبات قبلی.

۱۸- هیات مدیره حق توکیل کلیه موارد مطروحه را به مدیر مجتمع دارد.

۱۹- هیات مدیره موظف به انجام بیمه آتش سوزی مجتمع می باشد.

**ماده ۲۴ -** هیأت مدیره نماینده قانونی مجتمع است و می تواند مستقیماً یا با وکالت با حق توکیل این نمایندگی را در دادگاهها و مراجع قانونی و سایر سازمانها اعمال کند.

**ماده ۲۵** - تحویل و تحول و انتقال مسئولیت از هیأت مدیره سابق به هیأت مدیره جدید باید ظرف دو هفته از تاریخ انتخاب هیأت مدیره جدید صورت گیرد. کلیه اوراق و اسناد و دفاتر و حسابها و موجودیهای مرکز تجاری و اماکن در اختیار راحداکثر ظرف مدت ۲۰ روز از برگزاری انتخابات و تعیین هیأت مدیره جدید، تحویل هیئت مدیره قرار گیرد.

**ماده ۲۶** - در صورتیکه هیئت مدیره قبلی اقدام به تحویل مطابق ماده ۲۵ ننماید، به عنوان خائن در امانت یا متصرف عدوانی حسب مورد تلقی و تحت پیگرد قرار می گیرد.

**ماده ۲۷** - استعفای هر یک از اعضای هیأت مدیره تا تعیین عضو جدید و قبولی سمت آن رافع مسئولیت نسبت به وظائف آنان نخواهد بود.

**ماده ۲۸** - افتتاح هر نوع حساب نزد بانکها و سایر مؤسسات اعتباری پس از تصویب هیأت مدیره بنام مجتمع تجاری اداری باران با امضای افراد معرفی شده از طرف هیأت مدیره امکان پذیر است. صاحبان امضای اوراق و اسناد بهادار در هر دوره با تصویب هیات مدیره مشخص خواهند شد.

**ماده ۲۹** - محل اقامت و فعالیت هیات مدیره و مدیر اجرایی در داخل ساختمان اصلی مجتمع خواهد بود.

## وظایف بازرسین:

**ماده ۳۰** - بازرسین می تواند در هر موقع هرگونه رسیدگی و بازرسی لازم را انجام داده و اسناد و مدارک و اطلاعات مربوطه را مطالعه کرده و مورد رسیدگی قرارداد دهد لیکن بازرس حق مداخله در امور هیأت مدیره یا مدیر اجرایی را ندارد. بازرس می تواند با مسئولیت خود از خدمات حرفه ای و تخصصی حسابدار و حسابرسی استفاده نماید و هزینه کارشناسی مازاد بر حق الزحمه بازرسی با تصویب مجمع عمومی قابل پرداخت است. بازرس می تواند در جلسات هیئت مدیره بدون حق رای حضور یابد.

**ماده ۳۱** - همچنین درباره صحت مطالب و اطلاعاتی که هیئت مدیره در اختیار مجامع عمومی گذاشته است باید اظهار نظر کرده و گزارش جامعی به مجمع عمومی عادی تسلیم کند. هیئت مدیره موظف است یک ماه قبل از برگزاری مجمع گزارش صورتهای مالی را جهت بررسی در اختیار بازرس قرار دهد و گزارش بازرس باید لااقل ده روز قبل از تشکیل مجمع عمومی به دفتر هیأت مدیره تحویل گردد.

## د - مدیر اجرایی:

**ماده ۳۲** - مدیر اجرایی با اکثریت مطلق کل اعضای هیات مدیره برای مدت ۲ سال انتخاب و تجدید دوره مدیریت وی برای مدتهای مشابه بلامانع است. و در صورت استعفاء و یا انقضای مدت زمان انتصاب مدیر و عدم جایگزین، یک نفر از اعضای هیات مدیره به عنوان مدیر انتخاب و به وظایف مدیر اجرایی عمل خواهد نمود. عزل مدیر اجرایی با رای اکثریت سه نفر عضو از پنج نفر عضو هیات مدیره امکان پذیر است.



**ماده ۳۳** -مدیر اجرایی در راس کارکنان مجموعه قرارداد و زیر نظر هیات مدیره وظایف و اختیاراتی را که هیئت مدیره به وی ابلاغ می کند به شرح زیر دارد:

۱ - اجرای مصوبات مجمع عمومی و هیأت مدیره ؛

۲ - تهیه و تنظیم ترازنامه و حساب سود و زیان و تسلیم آن به هیأت مدیره ؛

۳ - شناسایی نیازها و مشکلات مجتمع و حل آن یا حسب مورد ارائه پیشنهاد به هیات مدیره برای رفع نیازها و مشکلات ؛

۴ -پیشنهاد استخدام ، نصب و عزل ، تشویق یا تنبیه و تعیین شغل و تقسیم کار کارکنان با رعایت مفاداساسنامه و مقررات مربوطه به هیات مدیره.

**ماده ۳۴** -حقوق و مزایای مدیر اجرایی ، حسابدار ، منشی ، انتظامات ، خدمات و سایر کارکنان با توجه به مقررات جاری ، سطح تحصیلات ، سوابق ، تجارب و کارآیی آنان توسط هیات مدیره تعیین می شود . عزل و نصب کلیه کارکنان به پیشنهاد مدیر اجرایی با تصویب هیات مدیره است مگر اینکه هیات مدیره اختیار استخدام کارکنان خاصی را به مدیر اجرایی تفویض ننماید .

**ماده ۳۵** -برای انجام امور تخصصی مدیر اجرایی می تواند از خدمات اشخاص حقیقی و حقوقی در امور حقوقی ، بازرگانی ، حسابداری و ... با پرداخت اجرت مناسب بهره مند شود.

## **فصل سوم – مقررات مختلف**

**ماده ۳۶** -کلیه نقل و انتقالات اعم از خرید و فروش و رهن و اجاره و تفویض هر حقی در واحدها باید با اطلاع و تایید کتبی مدیریت مجتمع بوده و پس از تسویه حساب کامل صورت گیرد ؛ در غیر اینصورت انتقال دهنده و منتقل الیه متضامناً مسئول پرداخت کلیه بدهیهای واحد می باشند . مدیریت مجتمع تا تسویه حساب کامل هر واحد از ورود یا خروج ائاثیه به مجتمع جلوگیری و ممانعت به عمل خواهد آورد . کلیه مالکینی که ملک خود را به اشخاص دیگر انتقال می دهند ، (اعم از فروش و یا رهن یا اجاره و غیره ) موظفند قبل از انتقال ضمن اخذ برگ مفاصا حساب از هیأت مدیره مبنی بر پرداخت کلیه دیون خدماتی و شارژ ، یک نسخه از اساسنامه و همچنین مصوبات هیات مدیره را در اختیار انتقال گیرنده قرار دهند و منتقل الیه را به مدیریت معرفی و تأییدیه کتبی آنان را به هیأت مدیره ارائه نمایند . نکاتی که در این اساسنامه تصریح نشده است تابع مقررات قانون تم لک آپارتمانها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ و اصلاحیه آن به تاریخ ۱۳۷۶/۰۳/۱۲ و آئین نامه اجرائی آن می باشد.

**ماده ۳۷** -کلیه مالکین و استفاده کنندگان ملزم به رعایت کلیه مفاد اساسنامه و مصوبات هیات مدیره بوده و در صورت عدم تمکین از قوانین ، هیأت مدیره اختیار پی گیری جهت رعایت آن ، وصول مطالبات و احقاق حق از طریق قطع انشعابات

اختصاصی و خدمات عمومی و یا اقدام از طریق مراجع ذیصلاح قانونی داشته و متخلف مکلف به پرداخت هزینه های قانونی و جرایم دو برابر بدهی به نفع مجموعه می باشد.

**ماده ۳۸** - سال مالی مجتمع از اول فروردین ماه هر سال شروع و در پایان اسفند ماه همان سال خاتمه می یابد و حسابهای مجتمع به تاریخ مذکور بسته می شود.

**ماده ۳۹** - در اجرای قسمت اخیر ماده ۴ قانون تملک آپارتمانها پرداخت هزینه های مشترک اعم از اینکه ملک مورد استفاده قرار بگیرد یا نگیرد الزامی است.

**ماده ۴۰** - مطابق قانون هریک از مالکین می تواند تنها عملیاتی که برای استفاده بهتر از قسمتهای اختصاصی خود مفید می دانند انجام دهد و هیچ یک از مالکین حق ندارد بدون موافقت هیئت مدیره تغییراتی در محل یا شکل در یا سر در یا نمای خارجی در قسمت اختصاصی خود که در مرئی و منظر باشد، بدهند. لذا هیچ یک از مالکین، مستاجرین و استفاده کنندگان حق ندارد بدون موافقت هیئت مدیره در قسمت اختصاصی که در مرئی و منظر است تغییراتی بدهد. الگوهایی که برای تابلو و نظایر آن به تصویب هیئت مدیره می رسند برای همه مالکین و استفاده کنندگان الزامی است. هیئت مدیره می تواند برای جلوگیری یا رفع هر اقدام خلافی از تمامی ابزارهای لازم از قبیل قطع خدمات و انشعابات، اعاده وضعیت یا توسل به مراجع قانونی استفاده کند.

**ماده ۴۱** - مالکین و استفاده کنندگان حق قرار دادن هرگونه وسیله یا شیئی را به هر منظور از جمله تبلیغ و نمایش یا به قصد انبار در بخشهای مشترک مگر در محلهایی که هیئت مدیره تعیین نموده و بابت آن حریمی تعریف و هزینه ای را به نفع مجتمع وصول خواهد نمود، ندارند و این اقدام تحت هر عنوان ممنوع بوده و هیئت مدیره می تواند مبالغی را بعنوان جریمه به نفع مجتمع وصول نماید. میزان هزینه و جریمه مقرر با تصویب هیئت مدیره مشخص می شود.

**ماده ۴۲** - نصب برجسب، آگهی، اعلامیه و پوستره های تبلیغات چاپی نظیر بنر در ستون های مجاور واحد های تجاری و نمای ساختمان در قسمتهای مشترک و کلیه مشاعات ممنوع میباشد مگر مشاعات و قسمتهای قابل استفاده مشترک خالی در مجتمع به تشخیص و موافقت کتبی هیئت مدیره که ایجاد ناهمگونی و مزاحمت یا تعرض مستقیم به حقوق بخشهای خصوصی نکند و با پرداخت هزینه ای که هیئت مدیره به نفع مجتمع و بصورت اجاره موقت تعیین مینماید و هیچگونه حقوق مالکانه یا سرقتی برای مستاجر ایجاد نکند.

تبصره ۱ - هر گونه فعالیت تجاری توسط مالکین و یا سایرین در قسمتهای مشترک و مشاعات مجتمع ممنوع میباشد مگر با موافقت تصویب هیئت مدیره.

تبصره ۲ - تبلیغات با روش نور نظیر نئون و لیزر و ... در مشاعات و ویتترین واحدهای تجاری که ایجاد مزاحمت بصری روی میکند ممنوع میباشد.

تبصره ۳ - تبلیغات محیطی از طریق نمایشگر الکترونیک و نظیر آن به تشخیص هیئت مدیره و مدیر اجرایی در قسمت هایی از مشاعات که ایجاد مزاحمت نکند قابل اجرا و جانمایی است.

**ماده ۴۳** - نصب و گذاردن هر نوع شیئی اعم از تابلو، آنتن، نوشته، لوازم، حفاظ و مصالح و غیره در مشاعات، نمای خارجی، راهروها بدون هماهنگی با هیئت مدیره و مدیر اجرایی ممنوع است. آوردن و نگهداری هرگونه حیوان و وسیله نقلیه به داخل مجتمع اکیدا" ممنوع است. هیئت مدیره میتواند ضمن جلوگیری از موارد فوق، مبالغی را بعنوان جریمه روزانه به نفع مجتمع تعیین و وصول نماید. متخلف موظف است مبلغ روزانه تعیین شده را تا رفع تخلف به عنوان وجه التزام عدم انجام تعهد به مجتمع پرداخت نماید و تا رفع تخلف مربوطه و پرداخت جریمه ارایه هرگونه خدمات به وی قطع خواهد بود.

**ماده ۴۴** - زمان بندی تردد مالکین به قسمتهای اختصاصی، نقل و انتقال کالا و حضور ارباب رجوع برابر دستورالعملی است که هیئت مدیره حسب موضوع و شرایط تعیین و اعلام خواهد نمود.

**ماده ۴۵** - ایجاد هرگونه مزاحمت اجتماعی و عدم رعایت شئونات و یا ایجاد آلودگی بهداشتی، زیست محیطی، صوتی یا تصویری یا مشاغل یا فعالیتهای مزاحم یا نامتجانس از سوی مالکین یا استفاده کنندگان ممنوع بوده و مصادیق آن را هیئت مدیره در دستورالعملی تعیین و ضمن ابلاغ، با تخلفات ابتدا بصورت شفاهی و سپس کتبی و در صورت تکرار با اعمال جریمه نقدی به صورت تصاعدی برخورد یا در صورت حساسیت بانعکاس به مراجع ذیربط و ذیصلاح برخورد قانونی و لازم خواهد نمود.

**ماده ۴۶** - در صورت عدم پرداخت سهم هزینه مشترک ی اجریمه اعلام شده به هریک از مالکین، مستاجرین یا استفاده کنندگان هیئت مدیره به وسیله اعلان کتبی با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن به مالک یا استفاده کننده رسماً " مطالبه وجه می نماید و در صورت امتناع یا استنکاف ایشان، مالک و استفاده کننده متضامناً" مسئول جبران هزینه و پرداخت هرگونه جریمه و خسارت وارده خواهند بود. مطابق ماده ۱۰ قانون تملک آپارتمانها و محل های مشترک کسب و پیشه هرگاه مالک، مستاجر یا استفاده کننده ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ کتبی سهم بدهی خویش را نپردازد، هیئت مدیره می تواند به تشخیص خود و با توجه به امکانات از دادن خدمات مشترک از قبیل آب، گاز، برق و ... خودداری و ضمن اخذ جریمه روزانه به تشخیص هیئت مدیره اقدام و در صورتیکه مالک یا استفاده کننده همچنان اقدام به تسویه حساب ننماید، از طریق اجرای اداره ثبت محل برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهارنامه ابلاغ شده درخواست صدور اجرائیه و ... صادر نماید یا به مراجع قضایی متوسل شود.

تبصره ۱- چنانچه مالک واحد مربوطه به هر علت از پرداخت هزینه های واحد خود اعم از شارژ، تبلیغات توسعه امکانات، تعمیرات اساسی، بازسازی، عوارض نوسازی و خدمات، بیمه آتش سوزی و سایر مخارجی که به تشخیص هیئت مدیره صرفاً به عهده مالکین بوده، در مهلت مقرر خودداری نماید، مستاجر یا استفاده کننده واحد مربوطه موظف است به قائم مقامی از طرف مالک وجه معینه را تودیع و حسب مورد، از اجاره بها کسر و به حساب وی منظور نماید.

**ماده ۴۷** - در صورت عدم پرداخت به موقع سهم هزینه های مشترک هریک از مالکین یا استفاده کنندگان بدیهی است ، در صورت طرح موضوع در محاکم صالحه تمامی هزینه های دادرسی و وکیل با مالک یا استفاده کننده می باشد و در صورت اقدام از طریق اجرائیات ثبت محل تا دوبرابرمبلغ بدهی و هزینه دادرسی به نفع مجتمع بعنوان جریمه برابرقانون قابل وصول خواهد بود.

**ماده ۴۸** - نشانی تمامی مالکین برای ارسال دعوت نامه و اعلام تصمیمات ، همان محل اختصاصی آنها در مجتمع است ، لیکن هریک از مالکینی که نشانی دیگری را به هیئت مدیره کتبا " اعلام نماید ، مراتب به نشانی جدید ارسال و هزینه پستی یا پیک توسط هیئت مدیره به حساب مالک منظور و وصول خواهد شد .

**ماده ۴۹** - چنانچه هر یک از مالکین قصد تعمیرات اساسی یا تغییرات داخلی در واحد خود را داشته باشد موظف است حداقل پانزده روز قبل موضوع را به صورت مکتوب و مشروح به مدیریت ساختمان اطلاع و پس از صدور مجوز توسط هیئت مدیره عملیات مزبور را در ساعات و شرایط تعیین شده ودرزمان مقررانجام دهد.

**ماده ۵۰** - چنانچه آب یا خرابی از یک واحد دارای انشعاب آب به قسمت دیگری سرایت نماید مالک یا استفاده کننده واحد سرایت دهنده موظف به تعمیر فوری آن می باشد . در صورت قصور ، امتناع ، یا ممانعت وی از رفع یا تعمیر خرابی مدیریت ساختمان موظف است پس از ابلاغ اخطار کتبی به نامبرده خدمات مشترک واحد متخلف را تا حل موضوع قطع نماید . در صورتی که مالک یا استفاده کننده واحد به هر علت هزینه رفع مشکلات یا خرابی قسمت اختصاصی خود که موجب ورود خسارت به واحد دیگر یا مشاعات است را نپردازد مدیریت ساختمان واحد مربوطه را بدهکار نموده و تا وصول بدهی انشعاب آب آن واحد را قطع و از ارائه هرگونه خدمات مشترک به وی خودداری می نماید . بدیهی است خسارات قانونی قابل مطالبه ووصول خواهد بود.

**ماده ۵۱** - منابع مالی مجتمع عبارتند از:

-دریافت شارژ ماهیانه از مالکین و استفاده کنندگان ؛

- اخذ جریمه ها ؛

-سود بانکی حاصل از سپرده های مجتمع ؛

-دریافت کمیسیون از خرید و فروش یا اجاره واحدها طبق دستور العمل مصوب هیئت مدیره ؛

-دریافت اجاره بهای امکاناتی نظیر تلویزیون شهری و سایر مشاعات و تاسیسات ساختمان و تبلیغات ؛

-سایر منابعی که به ابتکار هیات مدیره بدون خدشه به حقوق مالکین درآمدزایی داشته باشند.

**ماده ۵۲** - به منظور رونق مجتمع مالکین تمامی واحدهای تجاری (مغازه ها) ملزمند از تاریخ تصویب اساسنامه ظرف ۴ ماه واحد خود را راه اندازی کنند . در صورت امتناع از واحد مزبور به مأخذ دوبرابر شارژ مقرر جریمه دریافت خواهد شد . چنانچه مالک فرم مربوط به اجاره را تکمیل نموده و آمادگی اجاره دادن به قیمت مصوب هیئت مدیره را داشته باشد ولی متقاضی اجاره وجود نداشته باشد ، مشمول این جریمه نخواهد بود.

**ماده ۵۳** - هر مالک یا استفاده کننده یا مستاجر، موظف است حداقل دو روز کاری قبل از نقل و انتقال هرگونه اجناس و اثاثیه با در دست داشتن اسناد پرداخت شارژ ، جهت اخذ مجوز و پرداخت همیاری استفاده از مشاعات به دفتر مدیریت مراجعه و مجوز کتبی دریافت نماید . مالک یا استفاده کننده هر واحد موظف است قبل از واگذاری واحد خود به دیگری با مجتمع تسویه حساب کامل و او را از مفاد این اساسنامه آگاه نماید ، در غیر این صورت منتقل عنه و منتقل الیه متضامناً مسئول پرداخت مطالبات ساختمان خواهند بود.

**ماده ۵۴** - کلیه مالکین و مستاجرین و بهره برداران واحدها موظفند یک نسخه کپی از سند مالکیت یا اجاره نامه یا قرارداد بهره برداری از واحد را به مدیریت مجتمع تسلیم نمایند.

**ماده ۵۵** - کلیات قانون تملک آپارتمان ها سال ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ مجلس شورای ملی و اصلاحیه آن به تاریخ ۱۳۷۶/۰۳/۱۲ مجلس شورای اسلامی و آیین نامه اجرایی مربوطه و قانون مدنی آن در مجمع عمومی ...../...../..... مورد تصویب قرار گرفته و برای همه ی مالکان الزام آور بوده و میبایست مورد نظر و عمل هیات مدیره ، بازرسین و مجمع عمومی یا مجمع فوق العاده قرار گیرد.

**ماده ۵۶** - اعضای هیئت مدیره مجاز به هیچ گونه فعالیت واسطه گری و اخذ کمیسیون از نقل و انتقال اعم از فروش یا رهن و اجاره نیستند.

**ماده ۵۷** - این اساسنامه مطابق قانون تملک آپارتمان ها و آئین نامه اجرائی آن در ۵۷ ماده و ۱۴ تبصره تدوین و حاوی تفویض اختیارات لازم به هیات مدیره مجتمع برای انجام کلیه امور مذکور بوده و مطابق ماده ۶ قانون تملک آپارتمانها و ماده ۱۳ آئین نامه اجرائی قانون تملک آپارتمانها برای کلیه مالکین و استفاده کنندگان مجتمع الزام آور است.