

# اساسنامه

سازمان مالکین شهرک  
پزشکان نور

در قریه ایزده دهستان ناقل کنار بخش ۱۰ شهرستان نور

## اساسنامه موسسه خدماتی شهرک پزشکان نور (موسسه غیر تجاری)

**هدف:** در جهت صیانت از حقوق مالکین و ایجاد ساختمانها و مشترکات مناسب و هماهنگی با مسئولین فرمانداری محترم نور در صدور پروانه های ساختمانی اداره حراست و نگهداری اموال و تأمین حفاظتی خانواده ها در داخل شهرک و شناگران محافظت حقوقی از کلیه ساکنین ویلاها در شهرک و سایر جهات و عوامل تبعی مالکین شهرک پزشکان تصمیم گرفتند در قطعه زمین پلاک ۱۳۰۴ فرعی از ۱۰۷۷ اصلی از دو اصلی قریه ایزده دهستان ناتل کنار بخش ده نور که در سال ۱۳۶۶ این قطعه زمین به ۲۵۸ قطعه تقسیم شده و قطعات ۱۳ و ۲۱ و ۲۹ برای پلاژ عمومی شهرک و راهیابی به دریا در نظر گرفته شده و قطعات شرقی و جنوبی و میانی برای ایجاد فروشگاه - پارک عمومی و محل بازی کودکان و فضاهای سبز ساکنین ملحوظ گردیده و دارای خیابانهای فرعی در نقشه مصوب بوده که این مشترکات لایتغیر است سازمان مالکین پزشکان طبق این اساسنامه و قوانین موضوعه جمهوری اسلامی ایران تشکیل گردید و از این تاریخ کلیه مالکین ملزم به رعایت حقوق این اساسنامه بوده و در صورت تخلف به هیأت مدیره اختیار تام می دهند هرگونه اقدامات لازم حقوقی در جهت استیفاء حقوق اهالی شهرک برطبق اساسنامه انجام دهند.

### فصل اول: کلیات

**ماده (۱) نام سازمان:** سازمان مالکین شهرک پزشکان نور که در این اساسنامه منبعت از آن به نام سازمان یادخواهد شد. غیرانتفاعی است و از اجتماع مالکین کلیه پلاکهای ثبتی شهرک پزشکان نور تشکیل شده است و تابعیت آن ایرانی است.

**ماده (۲) مرکز سازمان:** مرکز اصلی سازمان شهرک پزشکان نور واقع در کیلومتر ۱۲ جاده عمومی محمودآباد به نور. قریه ایزده شمال جاده در ساحل دریای خزر می باشد.

**ماده (۳) مدت سازمان:** مدت سازمان از تاریخ تشکیل نامحدود است.

ناظر دوم  
محسن خداکرمی

ناظر اول  
امیر حسن کفاش

منشی مجمع  
محمد مسعود فلاحي

رئیس مجمع  
اکبر مرشد زاده

**ماده ۴)** موضوع سازمان و حدود عملیات و اختیارات و وظایف سازمان عبارتست از: حسن اداره و سرپرستی و نگهداری امنیتی و محافظت عمومی از پلاکهای اعضاء سازمان و کلیه تأسیسات و متعلقات مربوط به آن در شهرک و حفظ حقوق و منافع مشترک مالکین در تمام زمینه های مربوط به شهرک و عرضه خدمات و ایجاد و تأمین انواع نیازمندیها و تأسیسات عمومی که پس از پیشنهاد هیأت مدیره و تصویب مجمع عمومی احداث شده یا می شود بدیهی است کلیه تأسیسات احداث شده جزء مشاعات شهرک تلقی می گردد و براساس قانون تملک آپارتمانها و تغییرات بعدی آن و آئین نامه اجرایی قانون مذکور و مقررات عمومی این اساسنامه برای اداره امور شهرک خواهد بود

## **فصل دوم: ارکان سازمان**

**ماده ۵)** ارکان سازمان عبارتند از : مجمع عمومی، هیأت مدیره، بازرسان

### **الف - مجمع عمومی:**

**ماده ۶)** مجمع عمومی از اجتماع مالکین (ویلاها و زمینها) تشکیل می شود که اعضاء سازمان محسوب میشوند در صورتیکه واحدهای مذکور بنام همسر یا اولاد باشد، زوج یا زوجه یا پدر میتواند به وکالت یا ولایت در جلسات به عنوان انتخاب کننده یا شونده شرکت نماید. (به شرط رعایت مفاد ماده ۴ مقررات مالی )  
(اصلاحیه مجمع مورخه ۹۸/۶/۱)

**ماده ۷)** برای رسمیت مجامع عمومی حضور بیش از ۵۰٪ مالکین یا نمایندگان قانونی آنها در نوبت اول ضروری است.

**ماده ۸)** در صورتیکه برای بار اول اکثریت لازم حاصل نشود، مجمع عمومی در جلسه بعد با هر عده که حضور یابند رسمیت خواهد داشت.

**ماده ۹)** مجامع عمومی سازمان، عادی یا فوق العاده خواهد بود.

**ماده ۱۰)** مجمع عمومی عادی حداقل سالی یک بار در چهارماهه اول سال برای رسیدگی و تصویب بودجه و صورتهای مالی و انجام وظایف مذکور در ماده ۲۰ تشکیل می شود.  
**تبصره ۵:** مجمع عمومی عادی بصورت فوق العاده در هر وقت سال برابر اساسنامه میتواند تشکیل گردد.

ناظر دوم  
محسن خداکرمی

ناظر اول  
امیر حسن کناش

منشی مجمع  
محمد مسعود فلاحي

رئیس مجمع  
اکبر مرشد زاده

**ماده ۱۱)** مجمع عمومی فوق العاده در موارد لزوم برای اخذ تصمیم در مورد انحلال سازمان و یا تغییرات در مواد اساسنامه تشکیل خواهد شد.

**ماده ۱۲)** مجامع عمومی عادی و یا عادی بطور فوق العاده به تقاضای یک پنجم مالکین پلاکها و یا رئیس هیأت مدیره یا بازرس تشکیل خواهد شد.

**ماده ۱۳)** دعوت برای تشکیل مجمع عمومی فوق العاده و عادی یکماه قبل از تشکیل جلسه بوسیله درج در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار و ارسال دعوتنامه با پست سفارشی به مالکین ابلاغ می شود.

(اصلاحیه مجمع ۹۰/۳/۱۴)

**تبصره ۱:** فاصله بین نشر دعوتنامه و تاریخ تشکیل جلسه حداقل ۱۰ روز و حداکثر ۴۰ روز خواهد بود .

(اصلاحیه مجمع ۸۹/۱/۲۷)

**تبصره ۲:** در صورت عدم حصول اکثریت یا تجدید جلسه مجمع عمومی فاصله دو جلسه نباید بیش از یک

ماه باشد . (اصلاحیه مجمع ۸۹/۱/۲۷)

**ماده ۱۴)** جلسات مجمع عمومی را رئیس یا یکی از اعضاء هیأت مدیره و در صورتی که مجمع از طریق مقامات مجاز یادشده دعوت به تشکیل شده باشد به وسیله نماینده مقام دعوت کننده ، مجمع افتتاح و سپس هیأت رئیسه مجمع مرکب از رئیس، یک منشی و دو ناظر از بین صاحبان حق رأی انتخاب می شوند و سپس دستور جلسه به ترتیب مذکور در آگهی دعوت مورد اتخاذ تصمیم قرار میگیرد.

**تبصره ۵:** مقام دعوت کننده مجمع عمومی موظف است لیست اسامی شرکت کنندگان در مجمع را همراه با وکالتنامه ها و لیست اعضاء سازمان را در اختیار رئیس مجمع جهت احراز رسمیت جلسه و اعمال کنترلهای لازم قرار دهد حضور توام عضو و وکیل یا نماینده تام الاختیار وی در مجمع ممنوع است.

ناظر دوم  
محسن خداکریمی

ناظر اول  
امیر حسین کفایش

منشی مجمع  
محمد مسعود فلاحي

رئیس مجمع  
اکبر مرشد زاده

فصلنامه  
پایان

**ماده ۱۵)** صورت جلسه مجمع عمومی توسط منشی در دفتر مخصوص ثبت شده و در سه نسخه تنظیم و به امضاء هیأت رئیسه می رسد و بلافاصله یک نسخه از آن تحویل هیأت مدیره وقت گردیده . هیأت مدیره موظف است تصمیمات متخذه و مصوبات مجمع را ظرف مدت ۳۰ روز از طریق آگهی در روزنامه کثیرالانتشار به اطلاع اعضاء سازمان برساند.

**ماده ۱۶)** در صورت تعدد مالک در یک ویلا یا قطعه تمامی مالکین فقط یک عضو تلقی می شوند و حق یک رأی دارند و می توانند از بین خود یک نماینده یا وکیل به مجمع معرفی نمایند.

**ماده ۱۷)** کلیه اعضاء سازمان می توانند در مجمع عمومی حضور یابند و هر عضو به تعداد واحدهای ملکی خود، حق رأی خواهد داشت. ولو اینکه مالک چندین قطعه باشد . ( اصلاحیه مجمع مورخه ۹۸/۶/۱ )  
هر مالک می تواند حق رأی خود را به وکیل خود واگذار نماید و در این صورت هیچکس نمی تواند علاوه بر رأی خود بیش از سه رأی با وکالت داشته باشد. وکالتنامه از وکیل اخذ و ضمیمه صورتجلسه مجمع شده و بایگانی می شود.

**تبصره ۱-** صاحبان قولنامه - مبایعه نامه و قراردادهای عادی مالک شناخته نمی شوند و حق شرکت و دادن رأی را ندارند، مگر اینکه مالکیت خریدار به حکم قطعی در محاکم صالحه اثبات گردد .  
( اصلاحیه مجمع ۸۹/۱/۲۷ )

**تبصره ۲-** کسی که به عنوان وکیل مالک در جلسه مجمع عمومی شرکت می نماید باید قبل از تشکیل مجمع عمومی وکالتنامه خود را به برگزار کنندگان مجمع ارائه دهد.

**تبصره ۳-** هر مالک می تواند فقط رأی خود و آرائی را که به موجب وکالتنامه در اختیار دارد به صندوق آراء بریزد .

**تبصره ۴-** آراء مخدوش با رأی اکثریت هیأت رئیسه مجمع از درجه اعتبار ساقط است.

**تبصره ۵-** وکالتنامه وکیل جهت شرکت در مجامع شهرک باید رسمی و متضمن اختیارات وکیل جهت اتخاذ تصمیم نسبت به دستور جلسه باشد . ( اصلاحیه مجمع مورخه ۱۳۹۰/۰۳/۱۴ )

**ماده ۱۸)** تصمیمات مجامع عمومی با ۵۰٪ به علاوه یک نفر از عده حاضر در جلسه معتبر است.

**تبصره:** رأی گیری در مورد انتخاب هیأت مدیره و بازرسین در مجمع عمومی با ورقه بعمل خواهد آمد.

**ماده ۱۹)** تصمیماتی که در مجامع عمومی اتخاذ می شود برای کلیه مالکین اعم از حاضر و غایب معتبر و لازم الاجرا است.

ناظر دوم  
محسن خداکرمی

ناظر اول  
امیر محسن کفاش

منشی مجمع

محمد مهعود فلاحي

رئیس مجمع

اکبر مرشدزاده

## ماده ۲۰) وظایف مجمع عمومی عادی به شرح زیر است:

- ۱- انتخاب هیأت مدیره
- ۲- انتخاب بازرسان
- ۳- استماع گزارش هیأت مدیره و بازرسان و اتخاذ تصمیم در موارد مطروحه در گزارشها
- ۴- رسیدگی و تأیید عملیات هیأت مدیره و اتخاذ تصمیم نسبت به صورتهای مالی سالانه
- ۵- تصویب بودجه سالانه
- ۶- تصویب برنامه فعالیتها و طرحهای اساسی و زیر بنایی شهرک ( آسفالت ، تاسیسات ورزشی و رفاهی ) .  
(اصلاحیه مجمع ۸۹/۱/۲۷)
- ۷- اتخاذ تصمیم نسبت به اداره امور شهرک و تاسیسات و متعلقات آن
- ۸- اتخاذ تصمیم در مورد پیشنهادات هیأت مدیره و اعضاء و توصیه هایی که برای گردش صحیح امور لازم می بینند.
- ۹- تصویب هزینه های مشترک و هزینه های مربوط به انواع خدمات طبق ماده ۴۳ این اساسنامه
- ۱۰- تعیین روزنامه کثیرالانتشار جهت درج آگهی ها
- ۱۱- انتخاب مهندس ناظر را آئین نامه ای که توسط هیأت مدیره تهیه و تنظیم خواهد شد، مشخص خواهد نمود.
- ۱۲- اتخاذ تصمیم نسبت به کلیه امور شهرک بجز آنچه در صلاحیت مجمع عمومی فوق العاده سازمان می باشد.

## ب- هیأت مدیره:

**ماده ۲۱)** سازمان دارای هیأت مدیره ای مرکب از ۵ نفر عضو اصلی و ۲ نفر عضو علی البدل خواهد بود که در مجمع عمومی برای دو سال از بین مالکین (۵ نفر ویلادار و ۲ نفر مالکین زمین) در صورت کاندید بودن انتخاب می شوند و تجدید آنها بلامانع است. (اصلاحیه مجمع مورخه ۹۱/۸/۱۲)

**ماده ۲۲)** در صورتیکه هیأت مدیره به تقاضای کتبی بازرس اصلی یا حداقل یک پنجم اعضاء سازمان در خصوص دعوت مجمع عمومی ظرف مدت ۲۰ روز ترتیب اثر ندهد بازرس اصلی می تواند به ترتیب مقرر در این اساسنامه و با رعایت مقررات قانونی رأساً اقدام به دعوت تشکیل مجمع عمومی بطور فوق العاده بنمایند. که تأمین هزینه های دعوت مذکور به عهده شهرک خواهد بود. (اصلاحیه مجمع ۸۹/۱/۲۷)

ناظر اول  
امیر حسن کفایش

ناظر دوم  
محسن خداکرمی

منشی مجمع  
محمد مسعود فلاحی

رئیس مجمع  
اکبر مرشدزاده

**ماده ۲۳)** در صورت استعفا یا فوت و یا ۳ جلسه غیبت غیرموجه هریک از اعضای هیأت مدیره ، عضو علی البدل که رای بیشتری داشته است در جلسات هیأت مدیره شرکت می کند یا برای بقیه مدت جانشین عضو خارج شده می شود.

**ماده ۲۴)** پس از انقضاء مدت مأموریت هیأت مدیره در صورتیکه هیأت مدیره جدید انتخاب نشده باشد هیأت مدیره تا انتخاب هیأت مدیره جدید به کار خود ادامه خواهد داد.

**تبصره ۱)** هرگاه اکثریت اعضاء اصلی و علی البدل هیأت مدیره قبل از مدت مقرر بهر علت (فوت، استعفاء ، مسافرت طولانی) قادر به ادامه فعالیت نباشند افراد باقیمانده باید از اعضاء سازمان جهت تشکیل مجمع عمومی عادی بطور فوق العاده برای تجدید انتخابات هیأت مدیره دعوت به عمل آورند.

**تبصره ۲)** هیأت مدیره مکلف است دو ماه قبل از انقضاء مدت مأموریت خود نسبت به تشکیل مجمع عمومی عادی به منظور انجام انتخابات جدید اقدام کند.

**ماده ۲۵)** خدمات اعضاء هیأت مدیره مطلقاً بلاعوض و افتخاری می باشد و هیچگونه وجهی به اعضاء هیأت مدیره پرداخت نخواهد شد مگر اینکه مأموریت خاصی از طرف هیأت مدیره داده شود . حق مأموریت و هزینه سفر طبق نظر هیأت مدیره تصویب و به نامبرده پرداخت خواهد شد.

**ماده ۲۶)** هیأت مدیره در اولین جلسه از بین خود یک نفر به عنوان رئیس و یک نفر نائب رئیس و یک نفر خزانه دار و یک منشی انتخاب می کند.

**ماده ۲۷)** هیأت مدیره می تواند از بین خود و یا فرد واجد شرایطی خارج از هیأت مدیره را به عنوان مدیرعامل شهرک تعیین و منصوب نماید که بطور تمام وقت انجام وظیفه خواهد کرد . مدیرعامل شهرک زیر نظر هیأت مدیره انجام وظیفه نموده و مجری مقررات اساسنامه و مصوبات مجمع عمومی و هیأت مدیره می باشد.

**تبصره ۱-** در صورتیکه مدیرعامل از اعضاء هیأت مدیره باشد استثناعاً پرداخت حقوق و مزایا و پاداش به وی بلاشکال است.

**ماده ۲۸)** وظایف و حدود اختیارات مدیرعامل شهرک را آئین نامه ای که به تصویب هیأت مدیره میرسد تعیین خواهد کرد.

ناظر دوم  
محسن خداکرم

ناظر اول  
امیر حسن کفایش

منشی مجمع

محمد مسعود فلاحي

رئیس مجمع

اکبر مرشد زاده



**ماده ۲۹)** جلسات هیأت مدیره حداقل ماهی یکبار بنا به تقاضای رئیس یا نائب رئیس هیأت مدیره یا یکی از اعضای هیأت مدیره یا بازرس یا مدیرعامل شهرک تشکیل می شود. جلسات هیأت مدیره برحسب اقتضاء می تواند در تهران یا در محل شهرک تشکیل شود.

**ماده ۳۰)** برای رسمیت جلسات هیأت مدیره حضور اکثریت اعضای اصلی ضروری است و تصمیماتی که با اکثریت آراء حاضرین در جلسه اتخاذ می شود معتبر می باشد. به هرصورت هیچ تصمیمی با کمتر از ۳ رأی مثبت نافذ نیست.

**تبصره:** تصمیمات هیأت مدیره باید در دفتر مخصوصی ثبت و به امضاء حاضرین در جلسه برسد. هیأت مدیره میتواند از نظر مشورتی سایر مالکین واجدصلاحیت در زمینه های مختلف با دعوت از آنها در جلسات خود استفاده کند که این خدمت نیز افتخاری خواهد بود.

### **ماده ۳۱) وظایف هیأت مدیره بشرح زیر است:**

- ۱- دعوت و تشکیل مجامع عمومی
- ۲- اجرای مصوبات مجامع عمومی در حدود قوانین و مقررات مربوطه
- ۳- پیشنهاد آئین نامه های مالی - اداری - فنی - تأسیساتی و داخلی شهرک به مجمع عمومی
- ۴- استخدام و نصب و عزل و اخراج کارکنان با پیشنهاد مدیرعامل و پس از تصویب هیأت مدیره می باشد (اصلاحیه مجمع مورخه ۸۹/۱/۲۷)
- ۵- انتخاب و عزل مدیرعامل شهرک و تعیین حدود اختیارات و وظایف او
- ۶- پیشنهاد نرخ هزینه های مشترک و هزینه های مربوط به انواع خدمات به مجمع عمومی با توجه به ماده ۴۳ این اساسنامه
- ۷- تعیین حقوق و مزایای مدیرعامل شهرک و کارکنان مطابق بودجه مصوب
- ۸- اداره شهرک و حفظ و ایجاد امنیت ویلاها، زمینها، تأسیسات و مستحقات و سایر وظایف مذکور در ماده ۴
- ۹- انتخاب خزانه دار
- ۱۰- نظارت در کلیه امور بر اعمال مدیرعامل شهرک و کارکنان و خزانه دار
- ۱۱- تنظیم برنامه و بودجه و گزارش عملیات و اقدامات جهت طرح در مجامع عمومی
- ۱۲- تصویب طرحها و پروژه های اساسی و زیر بنایی شهرک جهت ارائه به مجمع (اصلاحیه ۸۹/۱/۲۷)
- ۱۳- اختلافات حاصله بین مالکین و شهرک بدوآ دوستانه و یا از طریق هیأت منتخب که با رعایت مفاد اساسنامه تعیین و انتخاب میشوند مرتفع میشود در غیر اینصورت از طریق محاکم صالحه حل و فصل گردد (اصلاحیه مجمع ۸۹/۱/۲۷)

رئیس مجمع  
اکبر مرشدزاده

منشی مجمع  
محمد سعود فلاحتی

ناظر اول  
امیر حسن کفایش

ناظر دوم  
محسن خداکرمی



- ۱۴- اخذ تصمیم نسبت به امور حادثه و پیشنهادات مدیرعامل سازمان یا سایر اعضا
- ۱۵- حفظ اموال و دارائی سازمان و تنظیم صورت اموال و دارائی
- ۱۶- تشکیل کمیته های تخصصی مشورتی از بین اعضا هیأت مدیره یا سایر اعضا سازمان به منظور پیشبرد هرچه بهتر اهداف و وظایف سازمان
- ۱۷- تنظیم برنامه های مالی در حدود بودجه مصوب سالانه
- ۱۸- تهیه و تنظیم آئین نامه های لازم برای امور شهرک
- ۱۹- وظایف مدیر یا مدیران در فصل دوم از آیین نامه اجرای قانون تملک آپارتمانها مصوب ۱۳۴۳ و ۱۳۴۷ با اصلاحات بعدی آن با داشتن کلیه اختیارات مربوطه و نیز تمام اختیارات مجمع عمومی مالکین در قانون مذکور و آئین نامه اجرایی آن.

**ماده (۳۲) هیأت مدیره** نماینده قانونی سازمان در کلیه مراجع اداری و قضائی و در برابر اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی می باشد و میتواند طبق مقررات مستقیماً و یا با وکالت با حق توکیل بغیر این نمایندگی را اعمال نماید مسئولیت هیأت مدیره در مقابل سازمان مسئولیت وکیل است در برابر موکل.

**ماده (۳۳) کلیه قراردادها و اسناد** تعهدآور سازمان پس از تصویب هیأت مدیره با امضاء خزانه دار و مدیر عامل ( در صورتیکه مدیر عامل عضو هیأت مدیره باشد ) و در صورت غیبت یکی از آنها با امضاء رئیس هیأت مدیره و یا با امضاء عضو دیگر منتخب هیأت مدیره همراه با مهر سازمان معتبر خواهد بود .  
(اصلاحیه مجمع ۸۹/۱/۲۷)

**ماده (۳۴) هیأت مدیره** وظایف خود را بصورت جمعی انجام می دهد و هیچ یک از اعضا هیأت مدیره حق ندارد از اختیارات هیأت منفرداً استفاده کند مگر در مواردی که به وکالت یا نمایندگی از طرف هیأت مدیره انتخاب شده است.

**ماده (۳۵)** هریک از اعضا اصلی هیأت مدیره یا عضو علی البدل که بجای عضو اصلی دعوت می شود سه جلسه متوالی بدون عذر موجه غیبت کند مستعفی شناخته می شود و به جای او از عضو علی البدل مقدم دعوت به عمل خواهد آمد.

**ماده (۳۶)** ظرف ۱۵ روز از تاریخ تعیین هیأت مدیره جدید کلیه امور و دفاتر و اسناد و اموال سازمان طی صورت مجلسی از طرف هیأت مدیره سابق به آنها تحویل می شود.

ناظر دوم  
محسن خداکریمی

ناظر اول  
امیر حسن کفاش

منشی مجمع  
محمد مسعود فلاحي

رئیس مجمع  
اکبر مرشد زاده

## ج- بازرسان

**ماده (۳۷)** مجمع عمومی یک نفر از اعضا را به عنوان بازرس اصلی و یک نفر را به عنوان بازرس علی البدل برای مدت یک سال انتخاب می نماید . (اصلاحیه مجمع مورخه ۹۸/۶/۱)  
انتخاب مجدد بازرسان بلامانع و خدمت آنها مطلقاً افتخاری است.

### ماده (۳۸) وظایف بازرسان به شرح زیر است :

- ۱- نظارت بر نحوه اداره امور سازمان براساس مقررات اساسنامه و مصوبات مجمع عمومی
- ۲- رسیدگی به حسابهای سازمان و صورتهای مالی سالیانه و بودجه پیشنهادی هیأت مدیره و اعلام نظر کتبی نسبت به آنها حداقل ۲۰ روز قبل از جلسه مجمع عمومی
- ۳- تقاضای تشکیل مجمع عمومی بطور فوق العاده از هیأت مدیره

**ماده (۳۹)** بازرس می تواند هر موقعی که مقتضی بداند به نحوی که اقدام آنها موجب وقفه در امور نشود به کلیه حسابها و دفاتر و اسناد و مدارک مالی و دارائی های نقدی و اوراق سازمان رسیدگی به عمل آورد.

**ماده (۴۰)** بازرس مکلف است در صورت مشاهده نقص یا خلاف یا بی ترتیبی ، مراتب را کتباً به هیأت مدیره اعلام و رفع نقصیه یا تغییر رویه را خواستار شوند و در صورت عدم توجه هیأت مدیره تقاضای تشکیل مجمع عمومی فوق العاده را نموده و گزارش لازم را به مجمع عمومی مذکور ارائه دهد.

**ماده (۴۱)** بازرسان حق دخالت مستقیم در اداره امور شهرک را ندارند و می توانند بدون حق رأی در جلسات هیأت مدیره حاضر و در مذاکرات شرکت نمایند.

**ماده (۴۲)** با خاتمه مدت مأموریت بازرسان تا زمانی که بازرسان جدید انتخاب نشده اند بازرسان قبلی کماکان مسئولیت انجام وظایف محوله را هم خواهند داشت.

**تبصره (۱)** در صورت استعفاء فوت، غیبت، خروج از عضویت بازرس اصلی، بازرس علی البدل بجای او انجام وظیفه خواهد کرد و در صورت عدم حضور بازرس اصلی و علی البدل هیأت مدیره با تشکیل مجمع عادی بطور فوق العاده نسبت به انتخاب بازرس یا بازرسان اقدام خواهد نمود.

ناظر دوم  
محسن خداکریمی

ناظر اول

امیر حسن کفاشی

منشی مجمع

محمد مسعود فلاحي

رئیس مجمع

اکبر مرشد زاده

## فصل سوم: مقررات مالی

**ماده ۴۳)** نرخ هزینه های خدمات سالانه ویلاها و زمینهای شهرک همه ساله با توجه به مقررات ماده ۴ قانون تملک آپارتمانها و ماده ۲۲ آئین نامه اجرایی مربوطه از طرف هیأت مدیره به مجمع عمومی پیشنهاد می شود بودجه ای که بدین ترتیب به تصویب مجمع خواهد رسید به طریق زیر قابل پرداخت از سوی اعضای سازمان می باشد.

۱- پرداخت نقدی شارژ سالیانه کل هزینه های هر پلاک سه ماهه اول سال، برابر با مصوبه مجمع شامل

کسر ۱۰ درصد جایزه خوش حسابی می باشد. حذف: (اصلاحیه مجمع مورخه ۹۲/۳/۱۴)

۲- ترتیب پرداخت کل هزینه هر پلاک پس از مهرماه هر سال عیناً برابر با مصوبه مجمع خواهد بود.

۳- در صورتیکه سهم هزینه های هر پلاک پس از مهرماه هر سال پرداخت گردد مشمول افزایش هزینه

سرانه به میزان ۲٪ در ماه تا زمان تسویه نسبت به میزان جمع اصل و فرع در سال بعد به عنوان اصل

بدهی (نه شارژ) تلقی گردد. (اصلاحیه مجمع ۹۸/۶/۱)

**تبصره ۱)** متراژ مساحت زمین جهت دریافت خدمات سالانه مورد محاسبه قرار خواهد گرفت.

حذف: (مجمع ۱۳۹۲/۳/۱۴)

**تبصره ۲)** مالکین زمینهای شهرک هزینه های جاری و هزینه های عمران را معادل ویلادارها پرداخت

خواهند نمود (اصلاحیه مجمع مورخه ۸۹/۱/۲۷)

**ماده ۴۴)** هیأت مدیره موظف است نسبت به وصول مطالبات شهرک اقدامات قانونی لازم با طرح دعاوی

در محاکم صالحه و یا وفق قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی آن از طریق اجرای ثبت بعمل آورد و

در اجرای این وظیفه در صورت لزوم از خدمات وکلای دادگستری استفاده و هزینه های دادرسی و حق الوکاله

وکیل را به حساب بدهی مالک بدهکار منظور نماید. (اصلاحیه مجمع مورخ ۱۳۹۱/۸/۱۲)

**ماده ۴۵)** نحوه پرداخت و میزان هزینه های اتفاقی و خاص را مجمع عمومی مالکین براساس پیشنهاد

هیأت مدیره تعیین و تصویب خواهد نمود.

**تبصره ۱-** در مورد هزینه های اتفاقی و خاص که بهر علت هیأت مدیره مجبور به پرداخت سریع آن باشد و

مهلتی برای تشکیل مجمع جهت تصویب و تأیید آن نباشد، هیأت مدیره از هر محل که صلاح بداند پرداخت

خواهد نمود ولی مراتب را با ذکر دلیل باید به اولین جلسه مجمع عمومی عادی یا عادی بصورت فوق العاده

مالکین که پس از پرداخت هزینه های اشاره شده تشکیل می شود گزارش نماید و ترتیب تصویب آن را مجمع

بدهد.

ناظر اول  
محسن خداکریمی

ناظر اول  
امیر حسن کفایش

منشی مجمع  
محمد مسعود فلاحی

رئیس مجمع  
اکبر مرشد زاده

**تبصره ۲-** برای صدور اجازه ساخت و ساز با پیشنهاد هیأت مدیره و تصویب مجمع، وجوهی تعیین و اخذ خواهد شد.

**ماده ۴۶)** سال مالی از اول فروردین تا آخر اسفند هر سال است.

**تبصره -** تا تصویب بودجه هر سال کلیه پرداختها به استثناء هزینه های دولتی مانند سوخت، آب و برق و تلفن و پست و حقوق و مزایای کارگران که افزایش آن از سوی وزارت کار و امور اجتماعی و سایر سازمانهای ذیربط تعیین می گردد براساس بودجه مصوب سال قبل انجام خواهد شد و دریافتها، علی الحساب براساس رقم سال قبل خواهد بود.

**ماده ۴۷)** هیئت مدیره موظف است نسخه ای از صورتهای مالی و یادداشت های همراه را حداقل ۳۰ روز قبل از تشکیل مجمع عمومی به بازرس تسلیم نماید.

**ماده ۴۸)** کلیه وجوهی را که سازمان وصول می نماید باید در حساب مخصوصی (حساب تمرکز وجوه) که به نام سازمان در یکی از بانکها افتتاح می شود واریز گردد.

**ماده ۴۹)** افتتاح حساب و برداشت از حسابها با امضاء یک نفر از هیأت مدیره و خزانه دار با مهر سازمان صورت می گیرد.

### فصل چهارم: مقررات متفرقه

**ماده ۵۰)** هر نوع دخل و تصرف در نما و توسعه تغییر اماکن با احداث تأسیسات جدید و ساختمان در اراضی بایر در محدوده داخل شهرک موکول به تسویه بدهی های قبلی تأیید نقشه های ساختمانی طبق مقررات و آئین نامه های مصوب بوسیله هیأت مدیره می باشد.

**تبصره ۱:** احداث ویلا با بیش از یک واحد مسکونی در محدوده شهرک به کلی ممنوع می باشد.

**تبصره ۲:** هیأت مدیره موظف است با استفاده از امکانات قانونی مانع هر گونه احداث و یا تغییر در بنا توسط مالک قبل از تسویه بدهی ها گردد . (اصلاحیه مجمع مورخ ۱۳۹۱/۸/۱۲)

**ماده ۵۱)** کلیه اعضاء سازمان رعایت و اجرای کامل مواد این اساسنامه و تصمیمات متخذه طبق آن را قبول و تعهد می نمایند و همه ملزم می شوند که قبل از فروش یا اجاره واحد خود مراتب را کتباً به سازمان اعلام و مقاصد حساب دریافت داشته و خریدار را از وجود تعهدات در قبال سازمان مطلع سازند.

ناظر اول  
محسن خدایمی

ناظر اول

امیر حسن کفاش

منشی مجمع

محمد مسعود فلاحي

رئیس مجمع

اکبر مرشد زاده

**ماده ۵۲)** نسبت به مسائلی که در این اساسنامه پیش بینی نشده است حسب مورد طبق مقررات قانون تجارت و قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آنها اقدام خواهد شد.

**ماده ۵۳)** در مواردی که برای اجرای پروژه خاصی اعتبار بانکی ضرورت داشته باشد هیأت مدیره ملزم است مجمع عمومی فوق العاده تشکیل و با ارائه پروژه و نقشه اجرایی - گزارش توجیهی - برآورد هزینه - حداکثر زمان اجرا را به تصویب مجمع رسانده و بودجه ضروری را از طریق بانک یا سایر منابع تقاضا و اخذ نماید و در صورت تصویب مجمع نسبت به اخذ وام اقدام و پس از اجرای پروژه وام مربوطه را از محل وجوه دریافتی از هزینه های مشترک ترجیحاً تأدیه نماید.

**ماده ۵۴)** هرگاه هریک از اعضاء که در مسائل انتخاباتی - حقوقی - مالی - سازمان و مطالعه سوابق و مدارک نیاز به بررسی عملکرد سازمان داشته باشد می تواند به هیأت مدیره مراجعه و تقاضای خود را کتباً ارائه نماید و هیأت مدیره موظف است کلیه اطلاعات لازم را در اختیار عضو قرار دهند و در صورت لزوم جهت تکمیل اطلاعات عضو می تواند با بازرس نیز مسائل خود را مطرح نماید.

**ماده ۵۵)** هریک از ویلاها و زمینهای دارای پرونده مخصوص خواهد بود که در سازمان نگهداری می شود و هیأت مدیره موظف است ترتیبی اتخاذ نماید که این پرونده ها در آخر هر ۶ ماه مورد رسیدگی و امضاء بازرسین سازمان قرار گرفته و مشکلات مربوط به هیئت مدیره جهت اقدام گزارش و صورت بدهکاران در تابلو اعلانات شهرک آگهی گردد.

**ماده ۵۶)** کلیه زمینهای شهرک پزشکان که فقط ۲۶۳ قطعه و لایتغیر است اختصاصاً برای ساختن ویلا مجاز می باشد و قابل افزایش و یا تقسیم مجدد نبوده و تجمیع و یا تفکیک قطعات زمینها و تغییر مساحت قطعات تفکیکی موجود و تغییر کاربری آنها و هر نوع مجموعه سازی - هتل سازی - آپارتمان سازی - در قطعات اختصاصی و اشتراکی شهرک ممنوع و هرگونه اقدام در این مورد تجاوز به حقوق اهالی شهرک تلقی می گردد و هیأت مدیره سازمان مسئولیت قانونی و مستقیم خواهد داشت تا از طریق مراجع قانونی اقدامات لازم را اعمال نماید. (اصلاحیه مجمع مورخه ۹۸/۶/۱)

ناظر دوم  
محسن خطکرمی

ناظر اول  
امیر حسن کفاش

منشی مجمع  
محمد مسعود فلاحی

رئیس مجمع  
اکبر مرشد زاده



## مشاعات شهرک

**ماده ۵۷)** مشاعات شهرک عبارتند از: ساختمانها و قطعات و زمینهای که در صورت مجلس تفکیکی شهرک جهت استفاده عموم مالکین و اعضاء منظور شده ضمناً قسمتهای زیر جزء مشاعات شهرک محسوب میشود و پرداخت هزینه نگهداری آنها با سازمان است و هرگونه تجاوز از طرف هرکس تجاوز به حقوق کلیه اعضاء می باشد. (اصلاحیه مجمع مورخ ۱۳۹۱/۸/۱۲)

- ۱- کلیه خیابانها- میدانها و معابر عمومی و فضاهای سبز طبق قوانین موضوعه
- ۲- کلیه دیوارها و نرده های اضلاع شرقی، جنوبی و غربی شهرک و درهای شهرک و درهای مشترک ورودی به حریم دریا و زمینهای جنوبی شهرک که جزء مشاعات عمومی شهرک می باشد.
- ۳- ساختمانها و اماکنهای درباری و نگهبانی در مدخل یا حریم دریا که احداث شده و یا خواهند شد
- ۴- کلیه تأسیساتی که برای استفاده عموم مالکین بوجود آمده و محلهایی که به مالکیت خصوصی اشخاص اختصاص یافته یا می یابد.
- ۵- استخر ذخیره آب - چاه های آب- لوله آبرسانی تا محل اتصال به انشعابات واقع در قسمتهای اختصاصی- تأسیسات مربوط به استخراج آب و تصفیه و اتصال آن به قسمتهای اختصاصی اعم از مخازن و موتور آلات و محل های مربوطه
- ۶- کلیه تأسیسات برق تابلوها، کنتورها، ترانسفورماتورها و محل نصب آنها سیم کشی ها تا اتصال به انشعابات واقع در قسمتهای اختصاصی، تیرهای برق و حبابها و لامپ های آنها منصوبه در داخل شهرک یا در قسمت جنوبی و کنار معبر عمومی و کلیه اتصالات و لوازم مربوطه غیر از آنچه در قسمتهای اختصاصی قرار گرفته و مورد استفاده خصوصی اعضاء است.
- ۷- تأسیسات ورزشی شامل زمین تنیس- زمین بازی کودکان و استخر شنا و تأسیسات مربوط به استخر و سایر اراضی که برای ورزش اختصاص یافته یا می یابد.
- ۸- تأسیسات تجاری شامل دفتر، رستوران و هرنوع سالنهای عمومی که احداث خواهد شد.
- ۹- سایر تأسیساتی که توسط سازمان در آینده بوجود خواهد آمد.
- ۱۰- بطور کلی هرگونه تأسیسات و یا مستحدثاتی که در زمان تصویب این اساسنامه در زمینهای مشاء شهرک که در نقشه شهرک منضم به این اساسنامه (قطعاتی که در نقشه مذکور هاشور خورده است) تأسیس یا احداث گردد به عنوان مشاعات شهرک تلقی خواهد گردید و نقشه فوق الذکر که به امضاء هیأت رئیسه مجمع عمومی تصویب کننده این اساسنامه رسیده است جزء لاینفک این اساسنامه می باشد.

ناظر دوم  
محسن خط کر می

ناظر اول  
امیر حسن کفاش

منشی مجمع  
محمد مسعود فلاحی

رئیس مجمع  
اکبر مرشد زاده

**ماده ۵۸)** نکاتی که در این اساسنامه تصریح نشده تابع مقررات قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه های اجرایی آن و کلیه اصلاحات و سایر مقرراتی است که دولت در آینده وضع خواهد کرد.

این اساسنامه در ۵۸ ماده و ۲۳ تبصره در مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۷۹/۵/۲۵ به تصویب رسید.

  
**ناظر دوم**  
محسن خداکریمی

**ناظر اول**  
امیر حسن کفاش

**منشی مجمع**  
محمد مسعود فلاحی

**رئیس مجمع**  
اکبر مرشد زاده

