

## " دستور العمل اجرایی نحوه عضویت در شرکتهای تعاونی مسکن و مشارکت در پروژه ها برای عضو و غیر عضو "

بر اساس تبصره ۳ ماده ۳ اساسنامه اتحادیه شرکتهای تعاونی مسکن استان اصفهان که پس از این اتحادیه نامیده می شود سازماندهی، حسن اداره امور و ایجاد هماهنگی بین تعاونیهای مسکن جزو اختیارات اتحادیه بوده و به همین منظور دستورالعملی مشروحه ذیل تنظیم و در تاریخ ۱۴۰۱/۰۳/۰۲ به تصویب هیات مدیره اتحادیه و هیات بازرسی اتحادیه رسیده و به تعاونی های مسکن ابلاغ گردید:

### الف) شرایط لازم جهت عضویت متقاضیان در تعاونیهای مسکن غیر مهر استان اصفهان :

- ۱- داشتن شرایط عمومی وفق بند الف ماده ۱۲ اساسنامه تعاونی مربوطه .
- ۲- داشتن شرایط اختصاصی وفق بند ب ماده ۱۲ اساسنامه تعاونی مربوطه .
- ۳- پرداخت حق عضویت در تعاونی حداقل معادل ششصد هزار تومان ( دریافت مبلغ بیش از آن مستلزم مصوبه مجمع عمومی عادی خواهد بود )

### ب) پیش نیازهای مشارکت در پروژه :

- ۱- تنظیم اطلاعیه پروژه با مشخصات کامل با رعایت مفاد ماده ۴۲ ، ۴۳ ، ۴۴، ۴۵ ، ۴۶ ، ۴۷ ، ۴۸ ، ۴۹ ، ۵۰ ، ۵۱ ، ۵۲ ، ۵۳ ، ۵۴ ، ۵۵ ، ۵۶ ، ۵۷ ، ۵۸ ، ۵۹ اساسنامه تعاونی های مسکن و آگهی آن طبق اساسنامه . ( اطلاعیه منشوری خواهد بود فی مابین تعاونی مسکن و عضو به عنوان تعهد دوطرفه (طبق نمونه پیوست ۱) )
- ۲- تنظیم فرم ثبت نام در پروژه توسط متقاضی مشارکت شامل مشخصات کامل فرد متقاضی و ... (پیوست ۲)
- ۳- تنظیم فرم تعهد نامه مشارکت در پروژه (پیوست ۳)
- ۴- تنظیم قرارداد فی مابین عضو پروژه و تعاونی بر اساس فرمت تأیید شده در سایت اتحادیه (پیوست ۴)

### ج) شرایط لازم جهت عضویت متقاضی عضو تعاونی در پروژه های تعاونی مسکن:

- ۱- داشتن شرایط لازم مندرج در آگهی پذیرش پروژه مورد نظر
- ۲- اطمینان از ظرفیت خالی موجود پروژه مورد نظر و لزوم پرداخت هر وجهی با هماهنگی مدیرعامل تعاونی مربوطه .
- ۳- پرداخت مبلغ ثبت نام در پروژه معادل یک میلیون تومان بابت هزینه های اداری، حقوقی و تنظیم قرارداد فی مابین و.....
- ۴- پذیرش مفاد اساسنامه تعاونی و انجام تعهدات مالی وفق قرارداد فی مابین و پذیرش مصوبات هیات مدیره در خصوص پروژه مذکور .

### د) مشارکت در پروژه توسط متقاضیان غیر عضو تعاونی ( در صورت عدم استقبال اعضا امکان نگرفته )

- ۱- اخذ مجوز کتبی جهت مشارکت در پروژه از مدیرعامل تعاونی.
- ۲- تکمیل فرم پذیره نویسی در پروژه و ارائه مدارک لازم.
- ۳- واريز مبلغ مورد نظر وفق آگهی جهت مشارکت در پروژه .
- ۴- پذیرش انجام مفاد تعهدات مندرج در اساسنامه شرکت تعاونی، قرارداد فی مابین و مصوبات هیات مدیره در خصوص پروژه مذکور .
- ۵- پرداخت مبلغ ۱/۰۰۰/۰۰۰ تومان بابت هزینه های اداری ، حقوقی و تنظیم قرارداد فی مابین .
- ۶- پذیرش پرداخت ۳٪ از هزینه های عملیات ساخت واحد مربوط بعنوان مدیریت پیمان به حساب تعاونی در پایان پروژه .
- ۷- تأکید بر عدم حق رای مشارکت کننده غیر عضو تعاونی در مجامع عمومی عادی و فوق العاده شرکت تعاونی مسکن مربوطه .



## (( اطلاعیه پروژه مسکونی ..... ))

بدینوسیله به اطلاع اعضاء محترم شرکت تعاونی مسکن ..... می رساند که پیرو اطلاعیه های قبلی در خصوص احداث مجتمع مسکونی توسط این تعاونی در ..... ، با پیگیری و توافق انجام شده ، تراکم یک بلوک در موقعیت مکانی مطلوب با ..... واحد مسکونی در ..... طبقه خریداری گردیده است . لذا از متقاضیانی که قبلاً ثبت نام نموده اند و سایر افرادی که تمایل به شرکت در پروژه فوق را دارند لازم است جهت ثبت نام و حداکثر تا تاریخ ..... بر اساس مفاد ذکر شده در اطلاعیه اقدام و از واریز هر مبلغی قبل از ثبت نام در دفتر تعاونی مسکن و اخذ نامه مربوط به پذیرش مشارکت در پروژه ، جداً خودداری نمایند .

### الف ( مشخصات پروژه :

- آدرس: .....
- مساحت زمین حدود ..... متر مربع با زیر بنای کل مفید حدود ..... متر مربع و تعداد حدود ..... واحد مسکونی
- تعداد طبقات ..... طبقه ، شامل : ( ..... طبقه مسکونی ، ..... طبقه لابی - ..... طبقه پارکینگ و انباری )
- پروژه در ..... بلوک اجرا می شود میانگین متراژ واحدها ..... مترمربع در ..... طبقه می باشد
- سیستم سرمایش و گرمایش : .....
- دارای آسانسور - آنتن مرکزی و آیفون تصویری .
- رعایت کلیه مباحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان ( نصب شیشه های دو جداره ، پنجره های آلومینیومی یا ترمال برک با نمای بسیار عالی با محوطه و حیاط سازی

### مدت ساخت :

مدت زمان ساخت پروژه از تاریخ اخذ پروانه به مدت حداکثر ..... ماه پیش بینی می گردد .

### پیش بینی قیمت تمام شده :

نظر به اینکه سهم زمین و تراکم از قرار هر متر مربع ..... ریال می باشد و برای ساخت هر متر مربع مفید مسکونی ..... ریال و برای انشعابات و خدمات زیربنایی مبلغ ..... ریال برآورد و پیش بینی می گردد.

( لازم به توضیح است : بر اساس اساسنامه ، شرکت تعاونی موظف به واگذاری واحده قیمت تمام شده به اعضاء می باشد )

### زمان ثبت نام :

- زمان ثبت نام از تاریخ ..... لغایت ..... میباشد و به لحاظ محدود بودن تعداد واحدها در صورتیکه قبل از تاریخ ..... ظرفیت پروژه تکمیل گردد تعاونی مسکن هیچگونه تعهدی در خصوص مراجعات بعدی افراد نخواهد داشت .

### نحوه پرداخت و تعهدات مالی :

- نحوه پرداخت و تعهدات مالی طبق جدول پیوست می باشد . که نحوه عمل در بند ذیل مراحل ثبت نام و مشارکت در پروژه مشخص گردیده است
- به منظور بهره مندی تعداد بیشتری از اعضاء شرکت تعاونی مشارکت کنندگان می توانند در پروژه بصورت ۶ دانگ مشارکت نمایند .
- در صورت امکان اخذ وام وهمچنین داشتن شرایط لازم اعضاء معادل ..... ریال وام مشارکت مدنی جهت هر واحد اخذ خواهدگردید و مابقی مبالغ به شرح جدول پیوست که در موقع ثبت نام ارائه می گردد از مشارکت کنندگان اخذ خواهد شد .

## مراحل ثبت نام و مشارکت در پروژه :

- ۱- مراجعه به تعاونی مسکن و بررسی شرایط لازم اعضاء و تائید جهت مشارکت در پروژه .
- ۲- اخذ فیش واریزی ثبت نام ممهور به مهر شرکت تعاونی جهت مراجعه به بانک و واریز وجه ثبت نام به حساب تعاونی مسکن .....
- ۳- تحویل فیش بانکی پرداخت شده و ارائه ۱۰ فقره چکهای مربوط به زمین و پروانه و ستون شارژ ویژه براساس گروه ثبت نامی طبق جدول ذیل و سایر مدارک ( کپی شناسنامه تمام صفحات - آخرین حکم حقوقی - کارت ملی - ) ثبت نام در همان روز.
- ۴- تکمیل فرم های مربوط به مشارکت در پروژه و دریافت برنامه زمان بندی مالی پروژه .  
( لازم به تاکید است : صرفاً واریز وجه به منزله ثبت نام در پروژه نمی باشد و در صورت تکمیل شدن ظرفیت قبل از مهلت تعیین شده مسئولیت عدم تکمیل مراحل ثبت نام به عهده متقاضی خواهد بود و در اینصورت اولویت با افرادی خواهد بود که نسبت به واریزی و مراجعه به تعاونی تکمیل مدارک و دریافت رسید از تعاونی زودتر اقدام نموده باشند ))

## ب) شرایط لازم جهت داوطلبان مشارکت کننده :

- ۱- محرز بودن عضویت اعضای تعاونی شامل کارمندان رسمی ، قراردادی ، و بازنشسته
- ۲- نداشتن بدهی قبلی به تعاونی مسکن .
- ۳- عدم دریافت هرگونه امکانات اعم از زمین یا مسکن از تعاونی مسکن یا دیگر تعاونی های مسکن کارمندی .

## ج) شرایط و نکات مهم دیگر :

- ملاک انتخاب واحد ها در زمان تحویل، صرفاً اولویت بندی بر مبنای مبالغ واریزی و زمان آن و براساس هر ..... ریال در هر روز یک امتیاز مثبت قابل محاسبه خواهد بود .
- لازم به ذکر است : واریز مبالغی بیش از مبالغ متراژ متوسط اعلام شده در جدول واریزی ها جهت کسب امتیاز بیشتر و انتخاب واحد بهتر تاسقف بالاترین متراژ بلامانع خواهد بود .
- ۲- قیمت اعلام شده اطلاعیه به صورت برآورد تقریبی بوده و متراژ متوسط واحدها می باشد و ملاک محاسبه و تسویه حساب نهائی قیمت تمام شده و متراژ ثبتی واحدهای انتخابی مشارکت کنندگان طبق صورتمجلس تفکیکی ثبتی می باشد .  
اعضاء تعاونی می توانند بصورت مشارکتی با رعایت ضوابط تعیین شده توسط تعاونی در پروژه فوق ثبت نام نمایند .  
با عنایت به اینکه مشارکت افراد در پروژه یک کار جمعی و کاملاً مرتبط با حقوق دیگران است و طبعاً پیشرفت فیزیکی کار و زمانبندی مطلوب ، مشروط به اجرای درست و به موقع تعهدات مالی کلیه اعضای پروژه خواهد بود ، چنانچه عضوی به تعهدات مالی خود عمل ننماید براساس اساسنامه شرکت از پروژه اخراج و افراد واجد شرایط جایگزین شده و فقط عین مبالغ واریزی شان به آنان عودت داده خواهد شد .  
قابل ذکر است محاسبات متراژ انجام شده تقریبی بوده و متراژ ها و نقشه های نهائی پس از توافق با شهرداری و اخذ پروانه به اطلاع مشارکت کنندگان خواهد رسید .

و من ... التوفیق

تعاونی مسکن .....

فرم ثبت نام مشارکت در پروژه مسکونی .....

با عنایت به مطالعه مفاد اطلاعیه ..... مورخ ..... در ارتباط با مشارکت در پروژه مسکونی ..... واقع در ..... اینجانب ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... دارای کد ملی ..... شاغل در ..... با کد پرسنلی ..... ضمن پذیرش و تعهد اجرای کلیه ضوابط و شرایط قانونی و مصوبات مجامع عمومی و هیئت مدیره تعاونی مسکن ..... به شماره ثبت ..... ، بدینوسیله مراتب تقاضای مشارکت خود در پروژه مذکور را اعلام داشته و به پیوست اصل فیش شماره ..... مورخ ..... به مبلغ ..... ریال واریزی به حساب شماره ..... بانک ..... شعبه ..... به انضمام مدارک ذیل ارسال می نمایم .

آدرس محل سکونت .....

کد پستی ..... شماره تلفن منزل ..... شماره همراه .....

تلفن محل کار .....

مدارک مورد نیاز : فتوکپی شناسنامه و کارت ملی ، فتوکپی آخرین حکم حقوقی ، فتوکپی کارت پایان خدمت .

نام وامضاء و اثر انگشت متقاضی

بدینوسیله ضمن تحویل مدارک متقاضی مشارکت در پروژه و تکمیل پرونده ثبت نام ، تاریخ عضویت و عدم دریافت امکانات نامبرده اعلام و اطلاعات در سیستم امتیاز بندی ثبت گردید .

تاریخ عضویت ..... امکانات .....

امور اداری

ضمن تایید صحت فیش واریزی به شماره حساب ..... مورخ ..... ، اصل فیش مذکور تحویل امور مالی گردید و همچنین نامبرده فاقد هر گونه بدهی به تعاونی مسکن ..... می باشد .

شماره چک	تاریخ	مبلغ	شماره چک	تاریخ	مبلغ

امور مالی

با عنایت به واریز مبلغ اولیه و تکمیل مدارک مربوطه مشارکت ایشان در پروژه فوق بلامانع می باشد .

من ... التوفیق

مدیر عامل

## تعهد نامه مشارکت در پروژه مسکونی .....

احتراماً: اینجانب ..... فرزند ..... دارای کد ملی شماره .....  
و شماره تماس ..... به شماره عضویت ..... و آدرس .....  
..... متقاضی ۶ دانگ از پروژه مسکونی ..... واحدی .....  
( واقع در ..... ) ، ضمن پذیرش مفاداطلاعیه شماره ..... مورخ ..... تعاونی  
مسکن ..... متعهد میگردد :

- ۱- در خصوص تعهدات مالی پروژه مذکور دقیقاً عمل کرده و مبالغ را در زمان مندرج در اطلاعیه به حساب تعاونی مسکن ..... واریز نمایم در غیر این صورت تعاونی مسکن محق خواهد بود بصورت یکطرفه مشارکت را فسخ و اینجانب را از پروژه اخراج و فرد واجد شرایطی را جایگزین و عین مبلغ واریزی را مسترد نماید .
  - ۲- اینجانب با علم و اطلاع کامل از شرایط پروژه و اینکه کلیه پرداخت ها بصورت علی الحساب بوده است و موظف به پرداخت اقساط بر اساس برنامه زمانبندی مالی اعلام شده می باشم و در صورتیکه در طول اجرای ساخت پروژه هرگونه تغییر در شاخص قیمتها که موجب افزایش قیمت تمام شده پروژه گردد ، طبق برنامه مالی جدید صادره از جانب تعاونی مسکن موظف به پرداخت آن می باشم .
  - ۳- با توجه به اینکه واحد مذکور دارای وام مشارکتی می باشد ، اینجانب در صورت داشتن شرایط اخذ وام متعهد به تقسیط اصل و سود وام طبق ضوابط و مقررات بانک بوده و در صورت نداشتن شرایط اخذ وام نسبت به واریز نقدی مبلغ وام به حساب شرکت تعاونی مسکن اقدام نمایم .
  - ۴- نظر به اینکه برای اجرایی شدن پروژه لازم است تا حد نصابی از متقاضیان ثبت نام نمایند ، لذا در صورتیکه ظرف یکماه از تاریخ ثبت نام ظرفیت پروژه تکمیل نگردد مشارکت لغو و وجوه دریافتی عیناً مسترد می گردد .
- ضمناً اینجانب اعلام می دارم مطالب فوق را با اطلاع و آگاهی کامل پذیرفته و امضاء نموده و در صورت عدم انجام تعهدات مذکور، حق هرگونه اعتراض به مراجع قانونی را از خود سلب می نمایم .

نام و امضاء و اثر انگشت متقاضی

تاریخ :

شرکت تعاونی مسکن .....

قرارداد مشارکت در پروژه مسکونی .....

با توکل به خداوند متعال و در راستای ماده ۱۰ قانون مدنی جهت احداث واحد های مسکونی برای اعضاء تعاونیهای مسکن طبق ضوابط و مقررات و تعهدات مندرج در ماده ۴۶ اساسنامه و قانون بخش تعاون و بموجب اطلاعیه شماره ..... مورخ ..... شرکت تعاونی مسکن ..... این قرارداد بشرح زیر تهیه و تنظیم می گردد .

ماده ۱- طرفین قرارداد :

الف) طرف اول قرارداد

شرکت تعاونی مسکن ..... بشماره ثبت ..... و به نمایندگی آقای ..... به عنوان مدیرعامل که در این قرارداد منبهد به اختصار تعاونی نامیده می شود به آدرس ..... تلفن ..... با کد پستی ..... ایمیل ..... شماره حساب ..... نزد بانک .....

ب) طرف دوم قرارداد :

آقای / خانم ..... فرزند ..... متولد ..... به شماره شناسنامه ..... صادره از ..... کد ملی ..... به شماره عضویت ..... که از این پس به اختصار مشارکت کننده نامیده می شود. آدرس محل کار : ..... آدرس محل سکونت : ..... تلفن همراه ..... تلفن ثابت ..... کد پستی ..... ایمیل ..... شماره حساب ..... نزد بانک .....

تبصره : آدرس عضو که در این قرارداد ذکر شده است اقامتگاه قانونی وی محسوب و تا زمانی که از طرف مشارکت کننده تغییر آدرس ، تلفن همراه و ایمیل فوق به اطلاع شرکت تعاونی نرسد هر گونه ابلاغی اعم از اوراق ، دعوت نامه ها و اخطاریه ها بوسیله پست عادی ، سفارشی و الکترونیک یا به آدرس فوق ارسال خواهد شد و مسئولیت به روز رسانی تغییرات بعهده مشارکت کننده خواهد بود .

ماده ۲ - موضوع قرارداد :

الف) مشخصات واگذاری :

عبارتست از واگذاری  دانگ از یک واحد مسکونی از پروژه ..... واحدی ..... که دارای واحد های ۱  ۲  ۳  خوابه می باشد به آدرس فوق که ، مساحت کل زمین پروژه ..... متر مربع می باشد و متراژ واحد ها حدوداً از ..... الی ..... متر بوده و متراژ مفید و میانگین واحد ها حدوداً ..... متر مربع می باشد . به هر واحد یک پارکینگ و یک انباری تعلق خواهد گرفت . پروژه در ..... بلوک و در ..... طبقه روی پیلوت اجرا می گردد .

نام و نام خانوادگی مدیر عامل تعاونی مسکن .....

امضاء و مهر شرکت

تاریخ

نام و نام خانوادگی مشارکت کننده :

امضاء و اثر انگشت

تاریخ

**ب) اسناد قرارداد :**

این قرارداد به استناد سند مالکیت شماره ..... واقع در حوزه ..... ثبتی بصورت تمشاعی / شش دانگ بوده و که به نام ..... می باشد و طی مبیعه نامه شماره ..... مورخ ..... بنام تعاونی مسکن ..... شده است و پروانه ساختمانی شماره ..... مورخ ..... صادره از شهرداری منطقه ..... شهر ..... و به نام ..... گردیده است تنظیم شده است .

**ج) آدرس پروژه :**

محل پروژه واقع در استان اصفهان شهر ..... منطقه ..... خیابان ..... می باشد که حدود اربعه آن شمالاً ..... شرقاً ..... جنوباً ..... غرباً ..... می باشد .

**د) مشاعات پروژه :**

پروژه دارای مشاعاتی از جمله ( پاگرد  پله لابی  اجتمعات  پارکینگ  سرای  حیاط آب  فضای سبز  ) می باشد .

**ه) انشعابات :**

تعاونی پیگیری اخذ انشعابات آب و فاضلاب ، برق ، گاز را خواهد نمود که نحوه اخذ انشعابات تابع ضوابط دستگاههای ذیربط می باشد .

تبصره : نحوه بهره برداری مشارکت کنندگان از انشعابات در پروژه ها بصورت انفرادی و مشارکتی با توجه به نوع پروژه بررسی ، مشخص و در قرارداد ذکر شود .

**و) سرمایه و گرمایش :**

سیستم گرمایش ..... و سیستم سرمایش پروژه ..... پیش بینی گردیده است .

**ز) امکانات رفاهی :**

در پروژه فوق امکاناتی از قبیل استخر  اجکوزی  واش شوت  اله و ... پیش بینی شده است  .

**ماده ۳ - مبلغ قرارداد :**

نظر به اینکه تعاونیهای مسکن می بایست واحد های مسکونی را بر اساس قیمت تمام شده به اعضاء واگذار نمایند لذا مبالغ دریافتی از مشارکت کننده در طول دوران ساخت تماماً بصورت علی الحساب بوده و پس از اخذ پایان کار و صدور اسناد مالکیت هزینه تمام شده محاسبه و قطعی خواهد شد .

**الف)** بر اساس بررسیهای انجام شده بابت خرید زمین و اخذ پروانه و یا تراکم به ازای هر متر مربع زیر بنای مفید مبلغ ..... ریال و بابت هزینه های ساخت ، انشعابات و پایان کار و صدور سند مبلغ ..... ریال برآورد می گردد که جمعاً مبلغ پیش بینی شده معادل ..... ریال خواهد بود .

نام و نام خانوادگی مدیر عامل تعاونی مسکن .....

امضاء و مهر شرکت

تاریخ

نام و نام خانوادگی مشارکت کننده :

امضاء و اثر انگشت

تاریخ



ب) مبلغ موضوع بند فوق بر اساس وضعیت فعلی قیمت‌ها در زمان قرارداد و ضرایب معمول تورم محاسبه گردیده و تغییرات قیمتی بعنوان هزینه قطعی و قیمت‌ها تمام شده لحاظ خواهد شد .

ج) پرداخت مبلغ قرارداد بنام مشارکت کننده به حساب جاری بانکی اعلام شده از سوی تعاونی واریز خواهد شد و اصل فیش واریزی بایستی سریعاً جهت محاسبه امتیاز بندی به تعاونی تحویل گردد .

د) قیمت نهایی بر اساس مترائز مفید واحد‌ها که در صورت مجلس تفکیکی و سند رسمی قید شده محاسبه و مشارکت کننده بایستی قبل از انتقال سند با تعاونی تسویه حساب نماید .

ه) نحوه پرداخت مبلغ موضوع قرارداد طبق جدول پرداخت زمانی خواهد بود که جزء لاینفک این قرارداد می باشد و مشارکت کننده موظف به واریز وجوه طبق تاریخ های اعلام شده می باشد و تاخیر در پرداخت بموقع موجب ایجاد حق فسخ قرارداد برای تعاونی خواهد شد .

و) تعاونی تلاش خواهد کرد تا از طریق منابع و تسهیلات تکلیفی بانکها وام ساخت را برای اعضایی که شرایط دریافت وام را دارند اخذ نماید . مبلغ تسهیلات و نحوه دریافت ، تابع ضوابط مربوطه می باشد .

ز) در صورت عدم انجام تعهدات مالی توسط مشارکت کننده تعاونی ضمن حفظ حق فسخ قرارداد طبق بند الف ماده ۵۸ اساسنامه می تواند پس از یک مرحله اخطار کتبی نسبت به اخذ جریمه تاخیر تا سقف بالاترین نرخ بانکی و تورم اقدام نماید . اخذ و میزان جریمه با تشخیص هیئت مدیره خواهد بود .

#### ماده ۴ - مدت قرارداد :

از تاریخ صدور پروانه و تحویل زمین که تاریخ ..... می باشد مدت ..... ماه جهت احداث پیش بینی می گردد که تاخیرات مجاز از جمله عوامل قهری ، طولانی شدن زمان اخذ مجوز ها، عوامل غیر قابل پیش بینی و عدم پرداخت بموقع اقساط توسط مشارکت کنندگان بمدت قرارداد اضافه می گردد .

#### ماده ۵ - شرایط و تعهدات :

##### ۵-۱ تعهدات شرکت تعاونی مسکن :

الف) تعاونی موظف است در صورتیکه عضو به تعهدات مالی خود به موقع عمل نمود یک واحد مسکونی از پروژه فوق را با شرایط ذکر شده در این قرارداد و بر اساس اولویت امتیازبندی حاصل از واریزی تعهدات مالی که در ماده ۵۶ اساسنامه شرکت آورده شده است و به ازای هر ۱۰/۰۰۰ ریال در روز یک امتیاز محاسبه می گردد . تحویل مشارکت کننده نماید .

نام و نام خانوادگی مدیر عامل تعاونی مسکن .....

امضاء و مهر شرکت

تاریخ

نام و نام خانوادگی مشارکت کننده :

امضاء و اثر انگشت

تاریخ

ب) تعاونی موظف است بررسیهای لازم را در خصوص اسناد و مدارک و کاربری مسکونی زمین بعمل آورد و با استعلام از دستگاه های ذیربط بلامعارض بودن سند و پروانه را بررسی نماید تا در آینده مشارکت کنندگان در پروژه دچار مشکل نگردند

ج) تعاونی مجاز خواهد بود با استفاده از مشاوران ، کارشناسان و پیمانکاران مجرب ، پروژه را بر اساس ضوابط و مقررات ملی ساختمان احداث نماید و با انجام نظارتهای دوره ای در حین ساخت ، تأییدیه های لازم را در پایان ساخت از دستگاههای ذیربط اخذ نماید .

د) تعاونی موظف خواهد بود که با مراجعه به دستگاههای اجرایی ، آب و فاضلاب ، گاز ، برق ، مخابرات و ... امتیازات و انشعابات پروژه را اخذ نماید .

ه) تعاونی موظف است پس از احداث و اخذ پایان کار از شهرداری ، سریعاً پیگیری لازم را جهت تنظیم صورتجلسه تفکیکی و اخذ اسناد مالکیت بنام مشارکت کننده اقدام نماید .

و) در صورتیکه در پروژه غیر از واحد های مسکونی واحد های تجاری ، اداری و ... وجود داشته باشد که هزینه احداث آن از مشارکت کنندگان اخذ شده باشد ، تعاونی موظف است در صورت فروش ، بر اساس قدرالسهم هزینه احداث ، درآمد آن را در بهای تمام شده پروژه لحاظ نماید .

ز) در صورتی که در طول اجرای این قرارداد تمام یا برخی از اعضای هیئت مدیره تغییر کنند و حتی اگر تخلفی در اجرای این قرارداد از آنها سرزده باشد ، تعهدات تعاونی نسبت به عضو در اجرای این قرارداد به قوت خود باقی است و هیئت مدیره جدید مسئول اجرای آن خواهد بود . در هر حال مدیرعامل و هیئت مدیره متخلف در قبال تعهدات ، مسئولیت جمعی خواهد داشت و در مقابل تعاونی ، ضامن جبران خسارات وارده خواهند بود .

#### ۵-۲ تعهدات مشارکت کننده :

الف) مشارکت کننده اقرار می نماید از مفاد اساسنامه و تبصره های مربوطه و آیین نامه های اجرایی تعاونی مسکن مطلع می باشد و همیشه خود را ملزم به رعایت آن خواهد دانست و در حدود و قوانین و مقررات به تعهدات خویش عمل خواهد نمود .  
ب) مشارکت کننده موظف است به تعهدات مالی خود طبق برنامه مالی اعلام شده از طرف تعاونی مسکن عمل نماید در غیر اینصورت تعاونی مجاز است با ارسال دو اخطار کتبی به فاصله ۱۵ روز و پس از انقضای بمدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ کتبی ( قانونی یا واقعی ) بدون مراجعه به مراجع قضایی قرارداد را بصورت یکطرفه از سوی تعاونی فسخ نماید و منبهد هیچگونه اعتراضی در این خصوص از عضو قابل استماع نخواهد بود .

نام و نام خانوادگی مدیر عامل تعاونی مسکن .....

امضاء و مهر شرکت

تاریخ

نام و نام خانوادگی مشارکت کننده :

امضاء و اثر انگشت

تاریخ

ج) مشارکت کننده حق ندارد امتیاز مشارکت در پروژه را بدون مراجعه و هماهنگی به تعاونی، ولو وکالتی به غیر واگذار نماید و الزاماً بایستی در موقع واگذاری هیچگونه بدهی به تعاونی نداشته باشد و شخص ثالث جانشین عضو، مکلف به قبول تمام ضوابط و شرایطی می باشد که صاحب امتیاز اصلی مکلف به رعایت آن بوده است و در غیر اینصورت تعاونی هیچگونه تعهدی نسبت به معامله انجام شده ندارد.

د) مشارکت کننده مکلف به شرکت در مجامع عمومی پروژه بوده و عدم حضور وی به منزله قبول مصوبات و تصمیمات مجمع می باشد.

ه) مشارکت کننده به تعاونی اختیار می دهد تا در خصوص کلیه مراحل ساخت و ساز، انجام تغییرات احتمالی در طرح در حدی که از حدود پروانه تجاوز ننماید، انتخاب پیمانکار به روش امانی و پیمانی، انتخاب نوع مصالح مصرفی با رعایت صرفه و صلاح اعضاء اتخاذ تصمیم نماید.

و) پرداخت هزینه ها اعم از خرید زمین، اخذ پروانه، تجهیز کارگاه، سفت کاری و نازک کاری، انشعابات، عوارض، بیمه، مالیات، تفکیک و انتقال سند و کلیه هزینه های مرتبط با پروژه بعهده مشارکت کننده می باشد که بایستی قبل از انتخاب واحد به تعاونی پرداخت گردد و تعیین واحد واگذاری بر اساس اولویت های در نظر گرفته شده خواهد بود.

ز) مشارکت کننده پس از تحویل واحد حق تغییر کاربری واحد و یا تغییرات در واحد خود را ندارد مگر مجوز های لازم را از مدیریت مجتمع و شهرداری اخذ نموده باشد.

#### ماده ۶- فسخ قرارداد :

الف) علاوه بر مواردی که در متن قرارداد ذکر گردید تخلف از مفاد و مندرجات قرارداد از سوی عضو موجب ایجاد حق فسخ قرارداد برای تعاونی خواهد بود.

ب) در صورتیکه عضو به تعهدات مندرج در این قرارداد در مواعدمصرح عمل ننماید اقدام وی تخلف محسوب خواهد شد و در اینصورت تعاونی ذیحق در حق فسخ قرارداد بوده که در اینصورت پس از کسر جرایم و تاخیرات مابقی وجوه را عیناً به حساب مشارکت کننده واریز خواهد نمود و قرارداد خود بخود منفسخ خواهد شد و نامبرده حق هرگونه مطالبه خسارت و ضرر و زیان از شرکت و یا مراجعه به مراجع ذیصلاح را از خود سلب می نماید.

#### ماده ۷- رفع اختلاف و داوری :

اختلاف ناشی از تعهدات طرفین در این قرارداد در صورتیکه از طریق گفتگو با مدیرعامل، رئیس هیئت مدیره و بازرسان قابل حل و فصل نباشد موضوع اختلاف جهت داوری به اتحادیه تعاونیهای مسکن استان ارجاع خواهد شد و رای صادره بعنوان داور مرضی الطرفین، فصل الخطاب و برای طرفین قابل قبول و تمکین خواهد بود.

نام و نام خانوادگی مدیر عامل تعاونی مسکن .....

امضاء و مهر شرکت

تاریخ

نام و نام خانوادگی مشارکت کننده :

امضاء و اثر انگشت

تاریخ

**ماده ۸ - فورس مازور :**

در صورتیکه در اثر بروز عوامل طبیعی و غیر طبیعی از قبیل : سیل - زلزله - جنگ - آتش سوزی و نوسانات غیر قابل پیش بینی اقتصادی و... و یا عواملی که ایجاد آن خارج از عهده و تعهدات تعاونی باشد ، ادامه کار و یا انجام تعهدات را غیر ممکن نماید شرکت تعاونی از این باب مسئولیتی در قبال انجام کار بموقع ندارد ولی پس از رفع عوامل مزبور تعاونی موظف به ادامه کار خواهد بود و زمان معوقه به عنوان تاخیرات مجاز به مدت قرارداد اضافه خواهد شد .

**ماده ۹ - نسخ قرارداد :**

این قرارداد دارای ۹ ماده ۳۲ بند ۲ تبصره و در دو نسخه در تاریخ ..... تهیه و تنظیم گردیده که هر یک از نسخ متحد المتن و دارای اعتبار واحد و یکسان می باشد و طرفین در کمال صحت و سلامت عقل و هوشیاری کامل مبادرت به امضاء آن نموده اند و از هر جهت برای طرفین لازم الاجراء و لازم الاتباع است .  
سایر شرایط مربوطه تابع قانون تعاون و اساسنامه شرکت تعاونی مسکن می باشد .

نام و نام خانوادگی مدیر عامل تعاونی مسکن .....  
امضاء و مهر شرکت  
تاریخ

نام و نام خانوادگی مشارکت کننده :  
امضاء و اثر انگشت  
تاریخ

## مبايعه نامه

### ( مبايعه نامه پيشهادی فی مابین عضوقبلی و متقاضی جديد پروژه )

**خریدار :** ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... کد ملی ..... تاریخ تولد .....

..... محل صدور ..... به آدرس ..... کد پستی .....

..... تلفن ثابت ..... تلفن همراه .....

**فروشنده:** ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... کد ملی .....

..... تاریخ تولد ..... محل صدور ..... آدرس .....

..... کد پستی ..... تلفن ثابت ..... تلفن همراه .....

**مورد معامله** .....

**تبصره :** متراز نهایی بر اساس صورت مجلس تفکیکی اداره ثبت اسناد مشخص می گردد که در این صورت هزینه افزایش متراز فوق بعهده خریدار و هزینه کسری متراز به عهده فروشنده خواهد بود . (ملاک ارزش ملک زمان مبايعه نامه میباشد)

**تعهدات خریدار :** پرداخت مبلغ کل مورد معامله معادل ..... ریال بابت امتیاز ..... ریال و بابت واریزی به حساب تعاونی تاکنون .....

۱: پرداخت مبلغ ..... ریال طی چک شماره ..... مورخه .....

۲: پرداخت مبلغ ..... ریال طی چک شماره ..... مورخه .....

۳: پرداخت مبلغ ..... ریال طی چک شماره ..... مورخه .....

۴: انجام تعهدات متدرج در اطلاعیه شماره ..... مورخ ..... و مصوبات هیئت مدیره در خصوص پروژه های مذکور

#### تعهدات فروشنده :

۱ : فراهم نمودن شرایط انتقال قانونی مورد معامله در دفتر خانه رسمی و ادارات مربوط عند الزوم و پرداخت هزینه آن.

۲: اخذ تسویه حساب از شرکت تعاونی مسکن تا این مرحله (زمان مبايعه نامه) .

۳: پرداخت یک دوم هزینه معامله ، حق التحریر و حق الثبت معادل ..... ریال .

۴: پس از انجام این مبايعه نامه ، هر گونه معامله خرید و فروش ، رهن ، اجاره به غیر توسط فروشنده ممنوع و مصداق فروش مال غیر خواهد بود .

توجه : در مورد وام و هزینه دوران مشارکت آن توافق گردید :.....

**فسخ قرارداد :** این قرارداد با اطلاع و آگاهی کامل طرفین منعقد گردید و خیار عین حتی اگر فاحش باشد از طرفین ساقط و قرارداد قلمی تلقی گردیده و به هر دلیل طرفین قرارداد به تعهدات خود عمل ننمایند ، طرف مقصر باید مبلغ ..... ریال بعنوان خسارت به طرف مقابل پرداخت نماید . ضمناً هزینه انجام معامله در صورت فسخ بعد از فسخ کننده می باشد .

**مرضی الطرفین (حکم) :** بدین وسیله طرفین اعلام می دارند آقای ..... را به عنوان حکم پذیرفته و در مورد اختلافات احتمالی نظر ایشان را قبول دانسته و لازم الاجراء می دانند .

این قرارداد در تاریخ ..... در ۲ نسخه تنظیم گردید که هر کدام حکم واحد دارد و برای طرفین لازم الاجراء می باشد .

**امضاء و اثر انگشت خریدار:**

**امضاء و اثر انگشت فروشنده**

شاهد سوم

شاهد دوم

شاهد اول

( فرم درخواست جایگزینی پروژه مسکونی ..... )

مدیر عامل محترم شرکت تعاونی مسکن .....

با سلام

احتراماً: پیرو وکالتنامه شماره ..... مورخ ..... و قرارداد صلح مورخ ..... و اطلاعیه شماره ..... مورخ .....  
..... با عنایت به واریز مبلغ ..... ریال طی فیش شماره ..... مورخ ..... به حساب جاری .....  
آن شرکت خواهشمند است در خصوص صدور فرم مشارکت به نام ..... فرزند ..... با کد پستی .....  
و شماره تماس ..... به آدرس ..... به عنوان جایگزین موکل دستور به اقدام فرمائید .

امضاء و اثر انگشت

امور اداری - امور مالی لطفاً بر اساس ضوابط و مقررات اقدام فرمائید .

مدیر عامل

مدارک ثبت نام و تغییر نام شامل ( کپی شناسنامه - اصل وکالتنامه - کد پستی - اصل صلح نامه - اصل فرم مشارکت کننده اصلی - اصل  
فیش ..... ریال ) اخذ گردید .

امور اداری

واریز فیش شماره ..... مورخ ..... به حساب جاری ..... تأیید می گردد .

امور مالی

امور مالی - امور اداری با توجه به انجام مراحل مربوطه تغییر نام به نام خریدار بلامانع می باشد .

مدیر عامل

رئیس هیات مدیره

## " قرارداد صلح "

این صلح نامه در تاریخ ..... فی مابین آقای / خانم ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... متولد ..... صادره از ..... به آدرس .....  
تلفن تماس ..... بعنوان مصالح و آقای / خانم ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه .....  
متولد ..... صادره از ..... به آدرس ..... تلفن .....  
تماس ..... بعنوان متصالح باشد با شرایط ذیل منعقد می گردد .

۱- مورد صلح : واگذاری کامل امتیاز یک واحد مسکونی آپارتمانی از مجتمع مسکونی ..... با متراژ حدوداً ..... متر و به آدرس .....

۲- مال الصلح : گواهی می شود مصالح کلیه حق و حقوق خود را از متصالح گرفته و خود و ورثه خود هیچگونه حقی تحت هیچ عنوانی نداشته و به هیچ وجه قابل برگشت نمی باشد .

۳- مصالح : پس از امضاء این قرارداد نسبت به این امتیاز و واحد مسکونی موضوع قرارداد هیچگونه ادعائی تحت هیچ عنوانی نخواهد داشت .

۴- متصالح : موظف است کلیه ضوابط و مقررات تعاونی و اطلاعیه شماره ..... مورخ ..... ( مربوط به پروژه آپارتمان مسکونی ..... ) را رعایت نماید ، در غیر اینصورت مطابق ضوابط تعاونی و اطلاعیه عمل خواهد شد .

۵- متصالح : موظف به رعایت تمامی ضوابط ، قرارداد فی ما بین مقررات و تصمیمات هیئت مدیره بوده و هرگونه اختیار و تصمیم را از خود سلب می نمایم

۶- مصالح : به تعاونی مسکن اختیار تام و کامل می دهم که تمامی اسناد و مدارک و سند مالکیت را به نام متصالح انتقال دهد و تمامی اختیارات را از خود سلب می نماید .

۷- مصالح : قبول نموده که مال الصلح بعنوان امکان دریافتی از تعاونی بوده و هیچگونه ادعایی در آینده را نیز ندارد .

۸- کلیه شرایط صلح قطعی ، کافه خیارات ، خصوصاً خیار غبن گرچه فاحش باشد از طرف صلح کننده ساقط گردید .

امضاء و اثر انگشت مصالح

امضاء و اثر انگشت متصالح

نام و نام خانوادگی شاهد ۲

نام و نام خانوادگی شاهد ۱