

گزیده مقررات و اساسنامه شهرک پزشکان و مهندسين:

ماده ۸) ارکان موسسه مالکین شهرک پزشکان و مهندسين (محلله ۸ نمک آبرود)

موسسه دارای ارکان ذیل الذکر می باشد:

(۱) مجامع عمومی

(۲) هیئت مدیره

(۳) بازرسان

ماده ۹) مجامع عمومی

مجمع عمومی، عالی ترین رکن تصمیم گیری است که از اجتماع اعضا تشکیل می شود که این اعضا هر یک از مالکان ویلاها و یا زمین های محدوده داخلی شهرک می باشند.

ماده ۲۰) جلسات هیئت مدیره حداقل ماهی یک بار و همچنین به هنگام ضرورت و بر طبق دعوت رئیس، و در غیاب ایشان به دعوت نایب رئیس و با حضور حداقل سه عضو هیئت مدیره رسمیت می یابد.

۲۵-۱) هیئت مدیره مسئول اداره امور موسسه است و مکلف به اجرای مفاد این اساسنامه و تصمیمات مجامع عمومی با رعایت کامل قوانین جاری کشور خواهد بود.

ماده ۲۶) هیئت مدیره، نماینده رسمی و قانونی موسسه نزد مقامات قضائی، دادسراها و دادگاههای انقلاب، اداری، نظامی، انتظامی، شهرداری ها، بنیادها، نهادها، سازمان ها، دفاتر اسناد رسمی و مراجع عمومی و خصوصی و تمام مؤسسات و اشخاص حقوقی دیگر است و حق صلح و سازش و تقدیم دادخواست ضررو زیان و مطالبه خسارات و ارجاع به داوری و کارشناسی و تعیین داور و کارشناس و دفاع و پاسخگویی در تمام مراحل و مراجع اعم از دعاوی جزائی و حقوقی و دعاوی ثالث و ورود ثالث و جلب ثالث و دعوی تقابل و صدور اجرائیه و اخذ محکوم به را دارد و برای انجام وظایف مذکور، حق انتخاب وکیل که حق توکیل به غیر و تفویض تمام و یا بعضی از اختیارات بالا را به وکیل و یا مدیر اجرائی موسسه دارد. ضمناً می تواند تقاضانامه توقیف شخص و یا اموال مدعی علیه و دریافت وجوه حاصله را نماید.

ماده ۲۸) هیئت مدیره یک نفر را به عنوان مدیر اجرائی برای حداکثر تا پایان دوره انتخاب می کند. مدیر اجرائی مسئول و مجری مصوبات هیئت مدیره است.

ماده ۲۹) مدیر اجرائی مسئول اجرای تصمیمات هیئت مدیره است.

ماده ۳۳) مجمع عمومی عادی از بین مالکین موسسه شهرک، یک نفر را به عنوان بازرس اصلی و یک نفر را به عنوان بازرس علی‌البدل برای مدت دو سال تعیین می‌نماید. انتخاب مجدد آنان بلامانع است.

ماده ۳۷) تأمین مالی مؤسسه ناشی از وجوهی است که از اعضاء بابت شارژ سالیانه، شارژ عمرانی، همیاری و خدمات عمومی و جرایم تخلفات دریافت می‌شود.

ماده ۳۸) میزان اعتبار هزینه عمومی و سهم شارژ سالانه هر ویلا و قطعه زمین، همه ساله به پیشنهاد هیئت مدیره و تصویب مجمع عمومی خواهد بود. هزینه‌های عمرانی توسط هیئت مدیره برآورد می‌گردد و پس از معرفی پروژه و تصویب مجمع عمومی عادی یا عادی به طور فوق‌العاده، با عنوان شارژ عمرانی مطالبه و وصول خواهد شد.

تبصره) مجمع عمومی می‌تواند جهت تسریع در وصول انواع شارژها، جایزه خوش‌حسابی منظور نماید. مالکین یا ساکنین که در موعد مقرر نسبت به پرداخت شارژها اقدام ننمایند، از جایزه خوش‌حسابی بی‌بهره می‌باشند و در صورت تأخیر در پرداخت مشمول جریمه ای معادل ۲/۵ درصد ماهانه از اول فروردین سال مالی بعد، تا زمان تسویه حساب خواهند بود.

ماده ۳۹) تمام وجوه دریافتی موسسه باید به حساب‌های موسسه در بانک واریز و رسید آن به حسابداری موسسه ارسال شود.

ماده ۴۱) وظایف مالکین قسمتهای اختصاصی و طرز استفاده از آن

۴۱-۳) در صورت عدم دسترسی به هر یک از مالکین ساختمانها در زمان بروز خطرات مهم مانند آتش‌سوزی، نشت گاز، زلزله شدید، انفجار، ترکیدگی کلی لوله که متضمن خطرات مالی و جانی باشد، مدیر اجرایی و یا هر یک از اعضاء هیئت مدیره میتوانند ضمن اطلاع موضوع به مقامات انتظامی و آتش‌نشانی، به طریق مقتضی داخل ساختمان شده و حتی المقدور بدون اینکه به لوازم و ادوات موجود در ساختمان لطمه‌ای وارد شود، رفع خطر نموده و با تنظیم صورت مجلس، محل را ترک و درب ساختمان را قفل نمایند و در قبال خسارات وارده به ساختمان و لوازم داخل آن مسئولیتی نخواهند داشت.

۴۱-۷) حقوق هر مالک در قسمت‌های اختصاصی و مشترک غیر قابل تفکیک بوده و انتقال واحدهای ساختمانی به منزله انتقال کلیه حقوق انتقال دهنده، در قسمت‌های اختصاصی و مشترک تلقی میشود. مالکین متعهدند به هنگام انتقال ملک خود با خریدار جدید به دفتر شهرک مراجعه و پس از اخذ مفاصا حساب اقدام به انجام معامله نمایند. در

صورت عدم مراجعه خریدار و فروشنده و اخذ مفاسد حساب، ضمن حفظ حق استفاده هیئت مدیره از ماده ۱۰ قانون تملک آپارتمانها، پرداخت کلیه مطالبات معوقه بر عهده خریدار (مالک جدید) خواهد بود.

تبصره) در زمان انتقال ملک، بیست و پنج صدم درصد (۲۵/۰٪) از بهای فروش آن جهت انجام امور عمرانی و هزینه‌های شهرک (همیاری) دریافت میشود. مبلغ مذکور با توافق و تراضی خریدار و فروشنده بصورت بالسویه و یا توسط یکی از آنها پرداخت خواهد شد. بدیهی است قبل از پرداخت این مبلغ، مفاسد حساب صادر نخواهد شد.

(۴۱-۸) هیچ یک از مالکان ویلاها و یا زمین‌های ساخته نشده حق ندارند نسبت به نگهداری حیوانات از جمله سگ، گربه و غیره در داخل شهرک اقدام نمایند. مگر سگ یا گربه تربیت شده و دارای قلاده، آن هم داخل ملک اختصاصی و به تعداد فقط یک قلاده. و رها کردن حیوانات مذکور به تنهایی در فضاهای مشاع شهرک ممنوع می باشد.

(۴۱-۹) مالکین متعهدند هنگام انتقال ملک خود، منتقل علیه را به رعایت مقررات و مفاد این اساسنامه آگاه نمایند.

(۴۱-۱۱) هر گونه ساخت و ساز در شهرک تابع ضوابط و مقررات شهرک نمک آبرود می باشد که پس از دریافت جواز ساخت، مجاز خواهد بود. هیچ یک از مالکان حق ندارند در داخل شهرک آپارتمان سازی نمایند. همچنین به منظور حفظ امنیت و مصالح جمعی و رعایت ضوابط، تعیین و معرفی مجریان امور ساختمانی و یا تعمیرات بعدی ساختمانها باید با هماهنگی هیئت مدیره و یا مدیر اجرایی شهرک صورت پذیرد.

(۴۱-۱۲) لازم است جهت حفظ آسایش و آرامش مالکین و جلوگیری از آلودگی صوتی ناشی از ساخت و ساز و هر گونه فعل فیزیکی، مالکین یا پیمانکاران آنها از ساخت و ساز و کارکردن در روزهای جمعه هر هفته خودداری نمایند. همچنین انجام کارهایی که باعث سروصدا و موجب سلب آسایش مالکین میگردد در روزهای پنجشنبه ممنوع است ولی انجام کارهای بی سرو صدا و بدون مزاحمت در این روز منعی ندارد.

تبصره ۱) ملاک ایجاد یا عدم ایجاد مزاحمت در روزهای پنج شنبه، تشخیص مدیر اجرایی شهرک می باشد.

هرگونه ساخت و ساز و انجام امور ساختمانی در طی تعطیلات نوروز (از اول تا سیزدهم فروردین ماه) ممنوع می باشد.

ماده ۴۲) نکاتی که در این اساسنامه قید و تصریح نشده تابع مقررات قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی آن خواهد بود.