**به نام خدا**

**اساسنامه مدیریت مشترکات مجتمع تجاری آرمیتاژ گلشن**

**ماده 1:کلیات**

نظر به اینکه بخش تجاری مجتمع آرمیتاژ واقع در مشهد خیابان هفت تیر - نبش گلشن مشتمل بر سه طبقه پارکینگ و هفت طبقه تجاری ( طبقات 1- و همکف و1+ و 2+ و 3+ و 4+ و +5) به بهره برداری رسیده است لاکن تاکنون اسناد مالکیت آن صادر نشده و به منظور مدیریت مشترکات این طبقات و مشارکت کلیه مالکین قسمت های اختصاصی در این امر به تاسی از ضوابط مندرج در قانون تملک آپارتمانها مصوب 1343با اصلاحات بعدی وآیین نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۴۷ و اصلاحات بعدی این اساسنامه به شرح مواد آتی تنظیم می گردد.

منظور از قسمتهای مشترک عبارت از قسمت‌هایی از ساختمان است که حق استفاده انحصاری از آن متعلق به یک یا چند محل پیشه نبوده و به کلیه مالکین به نسبت قسمتهای اختصاصی تعلق دارد

**ماده 2:اعضاء**

هر یک از مالکین قسمتهای اختصاصی عضو محسوب و به این ترتیب مجموع مالکین قسمتهای اختصاصی در هر زمان مجموع اعضاء را شامل می گردند.

تبصره 1: منظور از مالک شخص حقیقی یا حقوقی است که دلایل مثبته بر مالکیت بر عین یا سرقفلی ارائه و مورد تائید قرار گیرد.

تبصره 2: منظور از قسمت اختصاصی، قسمتهایی است که برای استفاده اختصاصی در نظر گرفته شده است .

تبصره 3: منظور از مالکین در این ماده اعم از مالکین عین یا سرقفلی می باشد.

**ماده 3: سهام**

اعضاء به ازاء هر یک متر مربع از مالکیت قسمتهای اختصاصی دارنده یک سهم از مجموع سهام شامل مجموع متر اژ مساحت قسمتهای اختصاصی است و با این وصف مجموع سهام .12101سهم و معادل مجموع مساحت قسمتهای اختصاصی می باشد.

تبصره 1:تغییرات احتمالی آتی در میزان مساحت قسمتهای اختصاصی در نتیجه انجام عملیات تفکیک و تنظیم صورت مجلس تفکیکی و صدور اسناد مالکیت موجب تغییر در میزان مجموع سهام می گردد و این امر تاثیر در تعریف هر سهم مندرج در این ماده ندارد.

تبصره 2: کسر از یک متر مربع مالکیت در قسمت اختصاصی سهم محسوب نمی گردد.

**ماده 4: حق رای**

دارنده هر سهم دارای یک حق رای در اداره امور مشترک بوده که به ترتیب مندرج در مواد آتی قابل اعمال است.

تبصره 1: هر گاه چند نفر مشترکاً مالک یک قسمت اختصاصی باشند به منظور اعمال حق رای خود می بایست کتبا از طرف خود یک نفر را معرفی ویا نسبت به تقسیم تعداد آراء کتباً توافق نمایند.

نبصره 2: هر گاه عضو ،دارای شخصیت حقوقی باشد مدیر یا مدیران وی بر طبق قوانین مربوطه نماینده قانونی آن شخص در اعمال حق رای محسوب می گردند.

تبصره 3: هر یک از اعضاء می تواند طی یک نامه مکتوب تائید شده هر شخص حقیقی را بعنوا ن نماینده خود برای شرکت در مجمع عمومی موسس معرفی نماید .

**ماده 5: مجامع عمومی**

مجمع عمومی مالکین عبارتند از مجموع مالکین قسمتهای اختصاصی بوده که شامل مجمع عمومی موسس و مجمع عمومی عادی و مجمع عمومی فوق العاده می باشد.

الف) مجمع عمومی موسس:

مجمع عمومی موسس عبارتند از مجموع مالکین موجود در حین اولین جلسه متشکله به منظور تدوین برنامه نحوه اداره مشترکات و با هدف همفکری و همکاری و همیاری از طریق تصویب اساسنامه

ب) مجمع عمومی عادی و فوق العاده

مجمع عمومی عادی و فوق العاده عبارتند از مجموع مالکین موجود در زمان تشکیل این مجامع

**ماده 6 : طرز تشکیل مجامع عمومی**

تشکیل مجامع عمومی منوط به حضور دارندگان بیش از پنجاه درصد سهام است.

تبصره 1: مجمع عمومی موسس در هر حال بدون حضور دارندگان بیش از پنجاه درصد سهام قابل تشکیل نخواهد بود.

تبصره 2: در مجامع عمومی عادی و فوق العاده چنانچه برای بار اول اکثریت مندرج در این ماده حاصل نگردد جلسه برای 15 روز بعد تجدید و چنانچه در این جلسه نیز اکثریت لازم حاضر نشدند جلسه سوم برای 15 روز بعد از جلسه دوم تشکیل و مصوبات این جلسه با تصویب دارندگان اکثریت سهام اعضاء حاضر معتبر می باشد.

تبصره 3: دعوت از اعضاء به وسیله دعوتنامه کتبی به آدرس محل ملک اختصاصی و یا آخرین آدرس اعلامی عضوء و از طریق پست سفارشی دو قبضه به عمل می آید- تشکیل جلسات با حضور کلیه اعضاء نیازی به دعوت نامه ندارد.

**ماده 7: وظایف مجامع عمومی**

1/7 وظایف مجمع عمومی موسس عبارتند از :

الف) انتخاب رئیس مجمع

ب) تنظیم و بررسی و تصویب اساسنامه مدیریت مشترکات

ج) انتخاب 3 نفر به عنوان هیات مدیره از بین اعضاء داوطلب

2/7 وظایف مجمع عمومی عادی

الف) تعیین یک نفر رئیس و یک نفر نائب رئیس و یک نفر منشی ویک نفر ناظر از بین اعضاء داوطلب

ب) انتخاب هیات مدیره

ج) اتخاذ تصمیم نسبت به اداره امور ساختمان از طریق تنظیم و ابلاغ ائین نامه اجرایی و دستور العمل و غیره

د) تصویب تراز نامه و بودجه سالانه

تبصره 1: مجمع عمومی عادی حداقل سالی یک بار تشکیل خواهد شد.

3/7 : وظایف مجمع عمومی فوق العاده

الف) تصویب تغییر در مفاد اساسنامه

ب) تصویب و اظهار نظر نسبت به عزل یا استعفاء اعضاء هیات مدیره قبل از انقضاء موعد و انتخاب عضو جدید و همچنین تعیین جانشین برای عضو متوفی یا محجور

**ماده 8: هیات مدیره**

هیات مدیره نماینده قانونی اعضاء در اداره قسمتهای مشترک بوده و دارای حق شکایت و اقامه دعوی بر علیه اعضاء متخلف یا اشخاص ثالث که تعرض به قسمتهای مشترک می نمایند یا حق پاسخگویی به شکایات یا دعوی اعضاء یا اشخاص ثالث ناظر به قسمتهای مشترک می باشند .

تبصره 1: عضویت در هیات مدیره افتخاری بوده لاکن پرداخت پاداش به آنان در صورت تصویب مجمع عمومی عادی بلا مانع است .

تبصره 2: هیات مدیره مکلف است حداقل ماهی یک بار تشکیل جلسه داده و در جهت مصوبات مجمع عمومی اقدام نماید ،تشکیل جلسات هیات مدیره با حضور حداقل دو عضو از سه عضو رسمیت داشته و مصوبات با توافق حداقل دو عضو معتبر خواهد بود.

تبصره 3: هیات مدیره در اولین جلسه می بایست از بین اعضاء یک نفر را به عنوان رئیس و یک نفر نائب ریئس و یک نفر منشی با اکثریت آراء انتخاب نماید.

تبصره 4: مدت ماموریت اعضاء هیات مدیره دو سال بوده و تجدید انتخاب آنان بلا مانع می باشد لاکن در هر حال می بایست تا انتخاب اعضاء هیئت مدیره جدید وظایف محوله را انجام دهند.

تبصره 5: هیات مدیره می تواند از بین اعضاء یا خارج از آن یک نفر را با تعیین و پرداخت حق الزحمه به عنوان مدیر عامل استخدام و تمام یا بخشی از اختیارات خود را به وی محول نماید .عزل یا قبول استعفاء مدیر عامل به عهده هیات مدیره خواهد بود.

**ماده 9: وظایف و اختیارات هیات مدیره**

الف) اجرای مصوبات مجمع عمومی

ب) حفظ و اداره و نگهداری ساختمان از طریق تصویب و ابلاغ آئین نامه ها و دستور العمل اجرایی

پ) پیش بینی میزان هزینه های نگهداری و تعیین سهم هر یک از اعضاء یا استفاده کنندگان از این هزینه ها و وصول آن از اعضاء یا استفاده کنندگان حسب مورد و صرف آن در موارد منظور

ت) اقدام قانونی از طریق اجراء ثبت اسناد یا محاکم دادگستری یا شوراهای حل اختلاف در جهت وصول هزینه های مترتبه از عضو یا استفاده کنندگان ممتنع از پرداخت

ث) استخدام وکیل رسمی دادگستری در جهت احقاق حقوق بر علیه عضو یا استفاده کننده ممتنع از پرداخت هزینه یا اقدامات در راستای ماده 8

ج) نگهداری از صورت جلسات مجامع عمومی و ثبت و ضبط آنها

چ) تنظیم تراز مالی سالیانه و ارائه به مجمع عمومی عادی حداکثر ظرف 3 ماه پس از پایان سال مالی و پیشنهاد بودجه سنواتی

ح) تنظیم و ارسال دعوتنامه اعضاء برای شرکت در مجامع عمومی عادی و فوق العاده و ثبت و ضبط و نگهداری آنها

خ) تهیه و تنظیم و نگهداری دفاتر مالی اعم از دفاتر روزنامه و کل و غیره و ثبت و ضبط کلیه امور مالی

د) انعقاد قرارداد با مالکان حق سرقفلی واحدهای مجتمع و اشخاص ثالث به منظور تأمین بخشی از هزینه های جاری قسمت های مشترک مجتمع

ذ) اقدامات لازم در جهت حراست از مجموعه از حیث مسائل امنیتی و یا سایر خطرات از قبیل آتش سوزی و غیره

ر) انجام تعمیرات ضروری در قسمتهای مشترک و حفظ و زیبایی و نظافت آنها

ز) ارائه هر گونه پیشنهاد به مجمع عمومی عادی به منظور حداکثر بهره وری

ژ) انعقاد قرارداد بیمه با شرکتهای بیمه معتبر در راستای بیمه مسئولیت مدیران در قبال پرسنل و اشخاص ثالث

**ماده 10: در آمدها و هزینه ها**

1/10 در آمدها از طریق ذیل تامین می شود.

الف) در یافت تنخواه از اعضاء بر مبنای تعهدات ماهیانه بر اساس هر متر مربع از قسمتهای اختصاصی از مالکین یا استفاده کنندگان حسب مورد.

ب) فروش لوازم و وسایل اسقاطی یا فاقد نیاز بنا به تصویب مجمع عمومی عادی

ج) دریافت سود بانکی از طریق افتتاح حساب نزد یکی از بانکها یا موسسات معتبر

د) دریافت کمک بلا عوض از اعضاء یا استفاده کنندگان و غیره

ه) هر طریق مقتضی دیگر

2/10 هزینه ها عبارتند از

الف) هزینه های جاری شامل هزینه های پرسنل و رفت و روب و نظافت و تعمیرات جزئی قسمتهای مشترک و هزینه های مربوط به بیمه و غیره

ب) هزینه های سرمایه ای : شامل ایجاد و توسعه فضاهای خاص به منظور کسب درآمد برای تامین هزینه های جاری با تصویب مجمع عمومی عادی

**ماده 11: سال مالی**

سال مالی عبارتند از یک سال کامل شمسی که از ابتدای فروردین هر سال شروع و در پایان اسفند ماه همان سال خاتمه می یابد به استثناء سال اول که شروع آن همزمان با تصویب این اساسنامه در مجمع عمومی موسس خواهد بود.

**ماده 12: سایر موارد**

الف) حقوق و تعهدات و همچنین سهم هر یک از مالکین قسمتهای اختصاصی از مخارج قسمتهای مشترک متناسب است با نسبت مساحت قسمت اختصاصی به مجموع مساحت قسمتهای اختصاصی تمام ساختمان،مگر اینکه مجمع عمومی ترتیب دیگری را تصویب نماید که در این صورت این ترتیب لازم الرعایه است

ب) اعضاء مکلفند در صورت واگذاری منافع قسمت اختصاصی خود تحت عنوان اجاره، ترتیب پرداخت هزینه های قسمت مشترک را تعیین نمایند و در صورتیکه بنا به توافق مالک و استفاده کننده (مستاجر) پرداخت این هزینه ها به عهده استفاده کننده باشد مشار الیه مکلف به پرداخت آن به هیات مدیره بوده و در صورت امتناع ، هیات مدیره نماینده قانونی مالک در مطالبه و وصول این هزینه ها از ممتنع و از طریق ترتیبات مقرر در قانون تملک آپارتمانها می باشد.

ج) اعضاء مکلفند در صورت تغییر آدرس مراتب را کتبا و با تعیین آدرس جدید به مدیر عامل یا هیات مدیره اعلام و رسید دریافت نمایند در غیر این صورت کلیه دعوت نامه ها یا اخطاریه یا اظهار نامه به آدرس محل ملک اختصاصی عضو ابلاغ و مشارالیه حق هیچگونه اعتراضی را در این رابطه نخواهد داشت

د) مالکین اجازه ندارند تغییراتی در محل یا شکل در یا سردر یا نمای خارجی در قسمت اختصاصی خود که در مرئی و منظر باشد ، بدهند مگر با تصویب هیات مدیره

ه) اعضاء توافق می نمایند در صورت بروز هر گونه اختلاف در تفسیر یا اجرای این اساسنامه ، اختلاف حاصله را از طریق داوری ، واین امر از طریق داوری یکی از وکلاء رسمی دادگستری به انتخاب هئیت مدیره کانون وکلاء دادگستری خراسان رضوی حل و فصل نمایند .داور منتخب در این مورد دارای حق ابلاغ رای داوری از طریق اظهارنامه و به آدرس اعضاء مندرج در همین اساسنامه و یا آدرس موضوع بند ج همین ماده را خواهد داشت.

**ماده 13:** این اساسنامه در 13 ماده در تاریخ4/8/1397به تصویب کلیه اعضاء حاضر در مجمع عمومی موسس رسید

امضاء اعضاء