

آیین نامه تعیین درجه اولویت اعضای پروژه های

شرکت تعاونی مسکن کارکنان کیسون

مصوب مجمع عمومی عادی بطور فوق العاده مورخ 1388/۱۲/۲۱

مقدمه:

تقسیم خدمات تعاونی مسکن، (شامل املاک و مستحدثات) مابین اعضای پروژه ها به صورت مساوی امکانپذیر نیست. تولیدات تعاونی مسکن از نظر ارزش و مرغوبیت، (به دلایل مختلف از قبیل مغایرت مترژ واحد های مسکونی، موقعیت استقرار، تیپ، طبقات، مغایرت احتمالی کیفیت مصالح و تجهیزات به کار رفته و ...) دارای مغایرت هایی هستند که در هنگام تقسیم و واگذاری آنها به اعضای پروژه، رعایت تساوی ممکن نبوده و لذا اعمال درجات اولویت بین اعضا اجتناب ناپذیر میگردد. روش ساده فرعه کشی، هرچند که معمول به نظر میرسد، اما دربرگیرنده هیچگونه عدالتی نبوده و تنها با اتکا به شانس، به صورت راه حل نهایی مطرح میشود که عمدتاً موجب دلگیری اعضای تعاونی از مدیریت تعاونی و حتی از یکدیگر میشود. از طرف دیگر، خدمات تعاونی مسکن از طریق و با اتکا به پرداخت اقساط هزینه توسط اعضا تحقق مییابد و عمده ترین تعهد اعضا در قبال تعاونی و سایر اعضای پروژه، تامین بموقع وجوه برای هزینه های ضروری است. تاخیر در تامین مالی پروژه، از سوی هریک از اعضا، موجب تاثیرات نامطلوب ناشی از تاخیر در اتمام و بهره برداری از پروژه و همچنین افزایش هزینه ها به دلیل اثرات تورم میگردد که ضروریان ناشی از آن متوجه تمامی اعضای پروژه و تعاونی خواهد شد.

همچنین، اعضای که در پرداخت اقساط خود تسریع مینمایند، ضمن جبران کسری نقدینگی ناشی از تاخیر پرداخت دیگران، با تقویت بنیه مالی تعاونی، امکان تسریع در اتمام پروژه و در نتیجه، مقابله با اثرات تورم را فراهم میآورند و از این طریق موجب منافع مادی برای تمامی اعضای پروژه و تعاونی میگردد.

بدین لحاظ، در این آیین نامه سعی شده تا مبلغ و زمان پرداخت اقساط اعضای پروژه ها، مبنای تعیین درجه اولویت اعضا قرار گیرد تا ضمن تعیین تکلیف نحوه تقسیم و واگذاری خدمات تعاونی مسکن به اعضا، ایشان را به تامین مالی سریع تر هزینه ها تشویق نماید. تعیین اولویت اعضای پروژه ها، با روشی که در این آیین نامه ذکر شده است، در موارد مختلف از جمله موارد زیر قابل اجرا میباشد:

- انتخاب تیپ واحدهای تخصیصی به اعضا
- انتخاب قطعی واحد تخصیصی به عضو پروژه
- سایر موارد به تشخیص هیات مدیره

موارد اعمال مقررات این آیین نامه:

مقررات مذکور در این آیین نامه در موارد زیر لازم الاجرا است:

۱. انتخاب تیپ واحدهای تخصیصی به اعضا، (در مرحله پایانی طراحی و شروع عملیات اجرایی) در مواردی که واحدهای طراحی شده، از نظر مترژ و یا مشخصات دیگر مغایر باشند.

اعضای پروژه بر حسب درجه اولویت که به شرح آیین نامه تعیین می شود به انتخاب تیپ واحد مسکونی مورد نیاز خود می پردازد. در مورد هر پروژه با توجه به نقشه های معماری فاز یک، اعضای پروژه پس از انتخاب تیپ (این مرحله) در گروه های چندگانه (به تعداد تیپ واحدها در طراحی فاز یک) قرار میگیرند. اعضای پروژه در هر گروه، پس از انعقاد قرارداد با تعاونی، اقساط مربوط به قیمت برآورد شده آپارتمان از تیپ مورد نظر را پرداخت می نمایند. تا زمان انتخاب مرحله بعدی، فقط تیپ معماری آپارتمان مورد انتخاب هر عضو مشخص بوده و محل استقرار آن (بلوک، طبقه، شماره آپارتمان، جهت شمالی و جنوبی) در مرحله بعدی تعیین خواهد شد. در محاسبه اولویت برای انتخاب تیپ، مبالغی که عضو پروژه بر اساس اعلام تعاونی از شروع پروژه تا این مرحله، بابت خریداری زمین، تغییر کاربری، تفکیک، طراحی فاز یک، دستور نقشه، هزینه های بالاسری تعاونی و سایر هزینه های مشابه پرداخت نموده است، ملاک محاسبه قرار می گیرد.

انتخاب قطعی واحد تخصیصی به عضو پروژه (از نظر موقعیت استقرار (بلوک، طبقه) در زمان تکمیل پروژه و تحویل به
در این مرحله، اعضای پروژه بر حسب درجه اولویت که به شرح آیین نامه تعیین می‌شود به انتخاب قطعی واحد
مسکونی مورد نیاز خود می‌پردازند. انتخاب این مرحله در پایان پروژه و پس از تکمیل واحدهای در دست
احداث، بعمل خواهد آمد. در این مرحله هر عضو منحصر از میان واحدهای با تیپ معماری که در مرحله اول
تعیین و در قرارداد وی با تعاونی مشخص شده، با توجه به قیمت تمام شده هر آپارتمان و ارقام اضافی بابت
طبقات و مرغوبیت و غیره، واحد مسکونی مورد نیاز خود را با تعیین بلوک، طبقه، شماره آپارتمان، جهت شمالی
و جنوبی و . . . به طور قطعی انتخاب می‌نماید.
در محاسبه اولویت برای انتخاب قطعی، مبالغی که عضو پروژه بر اساس اعلام تعاونی مسکن یا قرارداد منعقد،
بابت عملیات اجرایی پروژه، (از مرحله تهیه نقشه‌های اجرایی و اخذ پروانه ساختمانی تا احداث و تکمیل پروژه)
پرداخت نموده است، ملاک محاسبه قرار می‌گیرد.

در محاسبه اولویت برای انتخاب قطعی، تاریخ تکمیل پروژه و یا تحویل موقت و امثالهم به تأیید هیات مدیره
تعاونی ملاک محاسبه قرار می‌گیرد. لکن، درجه اولویت به صورت ادواری، (مثلا در پایان هر ماه) قابل محاسبه
و اعلام به اعضا در جهت تشویق ایشان به خوش حسابی و تقویت بنیه مالی پروژه خواهد بود.

۳. سایر موارد به تشخیص هیات مدیره

هیات مدیره میتواند در سایر موارد نیز که تعیین اولویت مابین اعضا و یا ملاحظه تمایزی مابین ایشان ضروری
میگردد، از روش مندرج در این آیین نامه استفاده نماید.

تعیین درجه اولویت اعضای پروژه:

نحوه و فرمول محاسبه درجه اولویت هر عضو پروژه به شرح زیر است:

فاکتور مبلغ : عبارت است مبلغ پرداختی هر عضو به تعاونی در هر مرحله بابت اقساط یا مبالغ اعلام شده توسط تعاونی برحسب
میلیون ریال

تاریخ مؤثر : عبارت است از تاریخ واريز وجه توسط عضو پروژه به حساب تعاونی (در مورد پرداخت با چک یا حواله، تاریخ وصول
وجه به حساب تعاونی، تاریخ مؤثر محسوب می‌گردد)

تاریخ مأخذ : عبارت است از تاریخ واحدی که محاسبات درجه اولویت نسبت به آن انجام می‌گردد. به عنوان مثال، برای انتخاب
تیپ واحد مسکونی، تاریخ صدور پروانه ساختمانی یا تاریخ تصویب نقشه‌های مقدماتی، و برای انتخاب قطعی
واحد مسکونی، تاریخ تکمیل پروژه و یا تحویل موقت و امثالهم با تأیید هیات مدیره تعاونی مسکن، ملاک
محاسبه قرار می‌گیرد.

فاکتور زمان : عبارت است از فاصله زمانی تاریخ مؤثر و تاریخ مأخذ، بر حسب روز، که برای محاسبه درجه اولویت برای هر مبلغ
پرداخت شده ملاک عمل قرار می‌گیرد.

فاکتور اولویت : برای هر پرداخت از سوی عضو به تعاونی، عبارت است از لنگر پول - زمان فاکتور مبلغ نسبت به تاریخ مأخذ، به
عبارت دیگر فاکتور اولویت هر پرداخت عبارت است از حاصل ضرب فاکتور مبلغ در فاکتور زمان.

درجه اولویت : درجه اولویت هر عضو در تاریخ مأخذ، عبارت است از حاصل جمع فاکتور های اولویت مجموعه پرداخت های
عضو پروژه به تعاونی.

هیات مدیره می‌تواند، در مورد حداکثر ۱۰٪ از تعداد اعضای پروژه (از جمله اعضای هیات مدیره و بازرسان در ادوار مختلف) با توجه به
همکاری ایشان با تعاونی و یا خدمات و مساعدت هایی که در جهت پیشرفت کارهای تعاونی و منافع جمعی اعضای تعاونی انجام می
دهند، درجه اولویت ایشان را افزایش دهد.

پس از انجام محاسبات فوق، اسامی اعضای پروژه به ترتیب نقصانی درجه اولویت، مرتب شده و به ترتیب همان نوبت، حق انتخاب واحدهای تخصیصی به خود را خواهند داشت. بدیهی است، دامنه انتخاب برای اعضای که دارای اولویت بالاتری هستند، وسیع تر خواهد بود.

.....
منشی

.....
نایب رئیس مجمع عمومی

.....
رئیس مجمع عمومی

.....
ناظر مجمع

.....
ناظر مجمع

.....
ناظر مجمع

.....
ناظر مجمع