

آیین نامه سرمایه گذاری در پروژه های شرکت تعاونی عمران تهاتر کیهان (عتک)

۱- این دفترچه صرفاً مربوط به سرمایه گذاری در پروژه های شرکت تعاونی عمران تهاتر کیهان (عتک) و مبتنی بر مشارکت جمعی و تعاون است که در شرکت تحت عناوین هر یک از عقود و تفاهم نامه های خرید، مشارکت، مدیریت پیمان، تهاتر و ... تعریف شده و یا خواهد شد و بر اساس اولویت های انتخابی سرمایه گذار، هیچ گونه حقوقی برای وی در سایر پروژه ها یا سهام و عضویت در شرکت تعاونی ایجاد نمی نماید و به عنوان یک عقد یا قرارداد فیما بین طرفین محسوب نخواهد شد.

۲- مجموع پرداختی ها قسمتی از سرمایه مورد نیاز پروژه هاست که بیانگر میزان مشارکت، تعهدات و منافع صاحب دفترچه در آنهاست.

۳- نقل و انتقال امتیاز کل یا بخشی از سرمایه مندرج در این دفترچه، منوط به تسویه حساب به روز دیون سرمایه گذار در این خصوص بوده و بدون هماهنگی و ثبت در دفتر شرکت تعاونی فاقد اعتبار است و تعاونی هیچ گونه تعهد و نقشی در خرید و فروش این امتیاز نخواهد داشت.

۴- جدول مبالغ واریزی مندرج در این دفترچه مبین رسید میزان واریزی و تعهدات علی الحساب و تقویم نشده و اسناد تجاری و اسپاری شده توسط سرمایه گذار می باشد. مبالغ واریزی و اسناد تجاری و اسپاری شده، بدون مهر و تایید امور مالی شرکت تعاونی فاقد اعتبار می باشد.

۵- در صورت انتقال کل یا بخشی از امتیاز و حقوق ناشی از سرمایه گذاری مندرج در این دفترچه توسط حقیقی یا حقوقی در خارج از تعاونی به هر نحو و قیمت، شرکت تعاونی به هیچ عنوان در قبال مبالغ پرداختی پاسخگو نخواهد بود و مسئولیتی نخواهد داشت.

۶- هر گونه نقل و انتقال، کاهش و افزایش امتیاز و حقوق میزان سرمایه گذاری در پروژه ها که مستلزم صدور دفترچه جدید و کلیه عملیات اجرایی تعاونی، منوط به پرداخت هزینه های مترتبه مصوب هیئت مدیره تعاونی بوده و سرمایه گذار متعهد به پرداخت آن می باشد.

۷- سرمایه گذار با واگذاری این دفترچه، کلیه منافع و تعهدات مرتبط در پروژه را واگذار می نماید و حق هیچگونه اعتراضی ندارد.

۸- سرمایه گذار ضمن عقد لازم، تصمیم در خصوص جانمایی، مکان و مدت پروژه ها، اقساط اعلامی به هر یک از سرمایه گذاران تا پایان پروژه ها، نحوه نقل و انتقال کل یا بخشی از امتیاز و حقوق ناشی از سرمایه گذاری در پروژه ها، نحوه ارزش گذاری و واگذاری پروژه ها، تجمیع سرمایه ها، اولویت بندی، جرائم تاخیر اقساط تعهد شده، مصالحی که به کار گرفته خواهد شد، پیمانکاران و دیگر امور مربوط به ساخت پروژه ها، همچنین حق هر گونه دخل و تصرف در عرصه و اعیان پروژه ها، نقشه ها و ... در جهت توسعه فضاها و افزایش کاربری ها به پروژه ها تا تکمیل بنا، تحویل و بهره برداری پروژه ها را به هیئت مدیره و مجمع عمومی شرکت تعاونی عمران تهاتر کیهان (عتک) واگذار نمود تا مطابق مصوبات و دستورالعمل های خود اقدام نماید. لذا سرمایه گذار ضمن امضا ذیل این

آیین نامه و دریافت این دفترچه، حق هر گونه اعتراض در حال و آینده نسبت به مصوبات هیئت مدیره و مجمع عمومی تعاونی را برای همیشه از خود سلب و ساقط نموده و ملزم به تبعیت از آنها خواهد بود.

۹- متقاضی اقرار و اعتراف می نماید که سرمایه گذاری و مشارکت وی در ساخت پروژه ها و حتی انتخاب اولویت از یک یا چند پروژه به منزله پیش خرید نبوده و برای خود یا شرکت تعاونی و کارگزاران و دفاتر پذیرنده نویسی پروژه ها، مشمول قوانین موضوعه نخواهد بود و حق هر گونه تفسیر یا ادعایی مبنی بر این موضوع را در هر مرجع قضایی اعم از کیفری و حقوقی، شبه قضایی و حل اختلاف بطور کامل از خود سلب و ساقط می نماید.

۱۰- کلیه مدل های درآمدی توسعه و پروژه ها و پروانه های ساختمانی موجود و آتی (اعم از مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، خدماتی، گردشگری و ...) به همراه کلیه مشاعات و منضعات و ملحقات، در حین ساخت و پس از بهره برداری (اعم از فروش، اجاره و ...) توسط تعاونی یا نماینده آن، متعلق به شرکت تعاونی خواهد بود و سرمایه گذار بدون هیچ ادعایی نسبت به این بخش ها، صرفا متناسب با میزان مشارکت و سرمایه گذاری خود و طبق اولویت تخصیصی قدرالسهم خواهد داشت.

۱۱- وجوه دریافتی از سرمایه گذاران بابت علی الحساب هزینه های سهم از زمین، اخذ جواز و کلیه هزینه های اداری، کلیه مراحل ساخت بنای مفید با استفاده از مصالح و متریال مرغوب و استاندارد ایرانی مطابق با موجودی بازار، تبلیغات پروژه، بیمه، مالیات (تکلیفی-درآمد-ارزش افزوده)، راه اندازی، بهره برداری و مدیریت اجرا (تا سقف ۳۰ درصد کل هزینه ها)، بدون احتساب هزینه های مشاعات پارکینگ انباری انشعابات محوطه سازی نصبیات واحدها ضرائب مرغوبیت واحدها و سایر ملحقات و منضعات و بیمه و مالیات این اقدام صورت پذیرفته که متعاقبا بر اساس کل هزینه های پروژه بعلاوه مدیریت اجرا (تا سقف ۳۰ درصد هزینه ها) طبق مصوبات و اطلاعیه های بعدی شرکت تعاونی مشخص و اعلام و در تعهد پرداخت سرمایه گذاران قرار خواهد گرفت. در صورت وجود هر گونه ما به تفاوت، مطابق مصوبات هیئت مدیره در حین اجرا یا پس از اتمام پروژه ها به سرمایه گذاران اعلام و اخذ خواهد شد و کلیه سرمایه گذاران ملزم به اجرای این مصوبات خواهند بود.

۱۲- استکفاف سرمایه گذار از پرداخت هر یک از وجوه اعلامی شرکت تعاونی در مواعد آنها تحت هر عنوان بر خلاف منافع پروژه ها به منزله انصراف قطعی توام با بدحسابی از پروژه ها تلقی و مشمول بند ۲۲ خواهد شد.

۱۳- در صورت تخصیص هر گونه وام بانکی به پروژه ها، سرمایه گذار می تواند نسبت به قدرالسهم از واحد تخصیصی خود طبق اولویت بندی از کل وام استفاده نموده یا در صورت عدم تمایل نسبت به تسویه نقدی آن اقدام نماید. انجام امور اداری و بانکی وام بر عهده متقاضی خواهد بود.

۱۴- در خصوص هر گونه نقص و اشکال مربوط به امور عمرانی و ساختمانی و تاسیسات برقی و مکانیکی پروژه ها پس از تکمیل و تحویل که ناشی از قصور شرکت تعاونی باشد، از زمان تحویل به مدت ۱۲ ماه شمسی توسط وی تضمین می گردد و ایرادات مذکور به هزینه و توسط شرکت تعاونی رفع خواهد شد. این مورد تنها مشمول پروژه هایی که توسط شرکت تعاونی اجرا می گردد خواهد شد.

۱۵- بدیهی است کلیه خسارات و اشکالات ناشی از عدم نگهداری صحیح و بهره برداری نادرست سرمایه گذار، تحویل گیرنده واحدها یا ایادی بعدی، مشمول تضمین فوق الذکر نمی باشد و چنانچه هر خسارتی به علت عدم

نگهداری صحیح و بهره برداری نامناسب و عدم تعمیر و مراقبت صحیح و به موقع از اجزا فوق وارد آید، مسئولیت جبران تمامی خسارات و هزینه های مربوطه از هر حیث و جهت بعهدہ بهره برداران می باشد.

۱۶- در مواردی که دستگاه ها و تاسیسات نصب شده، دارای ضمانت نامه جداگانه ای از سوی شرکت تولیدکننده باشند، ضمانت شرکت تولیدکننده بدل از ضمانت مذکور در موارد فوق بوده و شرکت تعاونی یا سازندگان پروژه ها از این حیث مسئولیتی ندارند، لذا شرکت تعاونی موظف به ارائه گارانتی های معتبر مذکور به تحویل گیرندگان و بهره برداران هر یک از پروژه ها بوده و پس از ارائه آن ها مسئولیتی در این خصوص نخواهد داشت.

۱۷- اولویت بندی واگذاری قدرالسهم از واحدهای پروژه ها به سرمایه گذاران، متناسب با قدرالسهم میزان سرمایه گذاری نسبت به کل سرمایه مورد نیاز هر پروژه و شرایط زمان واگذاری، بر عهده شرکت تعاونی خواهد بود لذا اولویت تخصیص بر اساس میزان خوش حساسی سرمایه گذار در ایفای تعهدات مالی نسبت به سایر سرمایه گذاران خواهد بود.

۱۸- حاصل ضرب مبلغ هر یک از تعهدات سرمایه گذاران در تعداد روز تاخیر یا تسریع در پرداخت، مبنای تخصیص امتیاز منفی یا مثبت به ایشان قرار گرفته و برآیند امتیازات سرمایه گذاران پس از تسویه حساب کامل، معیار اولویت بندی ایشان قرار خواهد گرفت. بدین شرح که انجام تعهد مالی به هر میزان در موعد خود، معادل امتیاز صفر و حاصل ضرب هر یک میلیون تومان در هر روز تاخیر یا تسریع در پرداخت بعنوان امتیاز مثبت یا منفی به سرمایه گذار تخصیص خواهد یافت.

۱۹- تعطیلات رسمی در سررسید تعهدات و ایام تعطیل قبل و بعد متصل به آن، به ترتیب موجب امتیاز منفی یا مثبت برای متقاضی نخواهد بود و در این شرایط اولین روز کاری پس از آن ملاک محاسبه امتیاز قرار خواهد گرفت. ۲۰- مجموع امتیازات اکتسابی سرمایه گذار در مواعد تعهد مالی، بعنوان امتیاز نهایی وی ملاک مقایسه با سایر سرمایه گذاران و تخصیص قدرالسهم از اولویت های انتخابی ایشان یا سایر موارد خارج از اولویت های انتخابی قرار خواهد گرفت. در شرایط امتیاز مساوی اولویت بر تقدم زمان شروع سرمایه گذاری خواهد بود. لذا تا زمان ایفای کامل تعهدات مالی متقاضیان و سرمایه گذاران و اتمام تحویل هر پروژه، اولویت های انتخابی در پروژه ها، هیچ گونه حقی برای سرمایه گذار یا تعهدی برای شرکت تعاونی ایجاد نخواهد نمود.

۲۱- در صورت عدم ایفای تعهدات مالی و عدم تکافوی امتیازات اکتسابی سرمایه گذار نسبت به سایر متقاضیان، شرکت تعاونی می تواند بنا بر تشخیص خود سرمایه و قدرالسهم سرمایه گذار را به سایر پروژه های خود انتقال دهد. در مواردی که امتیاز و رتبه اکتسابی وی برای احراز مالکیت در هیچ یک از پروژه های شرکت تعاونی کفایت ننماید، اصل سرمایه و سود مشارکت آن طبق شاخص بانک مرکزی تا سقف ۳۰ درصد به سرمایه گذاران تعلق خواهد گرفت و هیچ گونه اعتراضی در این خصوص در هیچ مرجعی مسموع نخواهد بود.

۲۲- در صورت عدم تحقق هر یک از تعهدات سرمایه گذار در مواعد مقرر، حداکثر پس از ۳۰ روز تاخیر، اعم از اینکه سند تجاری به شرکت سپرده یا نسپرده باشد و یا در شرایط کسب مجموع ۵۰۰ امتیاز منفی (طبق قاعده مندرج در بند ۱۸) توسط وی، بدون نیاز به هیچ گونه تشریفات یا اخطار قانونی، دفترچه سرمایه گذاری در پروژه ها و امتیاز وی در این خصوص فاقد اعتبار و کان لم یکن تلقی گردیده و شرکت تعاونی مجاز به جذب سرمایه گذار جدید و واگذاری این امتیاز به سرمایه گذار دیگر خواهد بود.

۲۳- در این راستا شرکت تعاونی تنها مسئول عودت وجوه پرداخت شده سرمایه گذار بابت سرمایه گذاری در پروژه ها (پس از کسر ۳۰ درصد خسارت) و استرداد اسناد تجاری پرداخت نشده وی، ظرف مدت سه ماه خواهد بود و هیچ وجهی تحت هیچ شرایطی بابت سود سرمایه گذاری و مشارکت در پروژه ها، ارزش افزوده، حق امتیاز و امثالهم به وی تعلق نخواهد گرفت. لذا سرمایه گذار حق هر گونه اعتراض بعدی در مراجع قضایی، شبه قضایی، حل اختلاف، داوری و امثالهم را از خود سلب و ساقط می نماید.

۲۴- برآورد مدت ساخت پروژه ها، توام با شش ماه تاخیر احتمالی در عملیات اجرایی خواهد بود. ضمناً تمامی توافقات در تغییر، وجود هر گونه تاخیر و توقف مجاز و شرایط خاص اعم از فورس ماژور و عوامل قهری، جنگ، اغتشاش و اختلال، سیل، زلزله، طوفان، شیوع بیماری فراگیر، هر گونه حوادث غیر منتظره و کلیه عوامل خارج از اراده شرکت تعاونی به همراه موانع سازمان های ذیربط و موانع قانونی در پیشرفت پروژه ها به این مدت اضافه می گردد. مدت اولیه تعریف شده برای هر یک از پروژه ها مربوط به مجوز و مترائ بنای مندرج در آن یا برآورد نسبت به پروژه ها قبل از صدور پروانه ساختمان می باشد و هر برنامه ای برای توسعه پروژه ها به مدت اجرا اضافه می گردد. حسب نیاز هر گونه فرصت مطالعاتی و محاسباتی احتمالی برای پروژه ها، خارج از زمان اعلامی فوق می باشد.

۲۵- چنانچه سرمایه گذار تمامی تعهدات مالی خود بابت سرمایه گذاری در پروژه ها را در مواعد مقرر به انجام رسانده باشد و در هیچ یک از آنها تاخیری مرتکب نشده باشد، در صورت انصراف کتبی از ادامه سرمایه گذاری حداقل بعد از گذشت ۱۴ ماه از شروع آن و یا در شرایطی که به هر علت و در هر زمان بدون دخالت عوامل مندرج در بند ۲۴ کلاً اجرا یا تکمیل پروژه برای شرکت تعاونی میسر نباشد، ضمن اعلام مراتب به سرمایه گذار، به دلیل تورم رایج و حفظ ارزش دارایی وی، شرکت تعاونی استرداد اصل وجوه پرداختی و سود مبالغ پرداختی وی تحت عنوان سرمایه گذاری را که حداقل یک سال از زمان پرداخت آن ها گذشته باشد، به ازای هر یک سال کامل (سال شمار) معادل ۳۰ درصد، تعهد می نماید. دریافت این سود سرمایه گذاری در پروژه ها به هیچ عنوان شامل مبالغ پرداختی که کمتر از یک سال از زمان آن ها گذشته باشد و سرمایه گذارانی که سابقه تاخیر در پرداخت تعهدات خود داشته باشند (حتی با وجود جبران امتیاز منفی کسب شده از طریق تسریع در پرداخت سایر تعهدات) نخواهد شد و انصراف سرمایه گذار قبل از ۱۴ ماه از شروع سرمایه گذاری مشمول بند ۲۳ می گردد.

۲۶- در صورت تاخیر در تکمیل و تحویل پروژه ها، شرکت تعاونی مسئول جبران خسارت سرمایه گذار، معادل مبلغ اجاره بهای کارشناسی قدرالسهم از اولویت تخصیص یافته به وی طبق بند ۱۷ تا زمان تحویل خواهد بود.

۲۷- پرداخت این خسارت به سرمایه گذار تنها منوط به عدم بروز هیچ گونه تاخیر در پرداخت تعهدات اقساط علی الحساب سرمایه گذاری و همچنین مبالغ بعدی اعلام شده توسط شرکت تعاونی خواهد بود، در غیر اینصورت هیچ گونه خسارتی به وی تعلق نخواهد گرفت.

۲۸- در رابطه با بخش های غیرمسکونی پروژه ها نحوه و نوع صنف در خصوص در خصوص بهره برداری از آن ها به انتخاب و دستورالعمل و آیین نامه های شرکت تعاونی موکول می گردد و کلیه سرمایه گذاران و تمام افرادی که از طریق هر یک از عقود معین و یا نامعین مالک بعدی یا استفاده کننده از فضاهای مسکونی پروژه ها باشند، هیچ گونه حق مداخله و تصمیم در این خصوص نداشته و حق هر گونه اعتراض و دخالت در حال و آینده را از خود سلب

و ساقط می نماید و متعهد و ملزم بر رعایت نوع و نحوه بهره برداری طبق آیین نامه ها و ضوابط جاری و آتی تعیینی شرکت تعاونی در حال و آینده می باشند.

۲۹- در راستای ایجاد ارزش افزوده نسبت به سرمایه گذاری کل پروژه ها و ارتقاء سرمایه سایر متقاضیان، سرمایه گذار متعهد می گردد در توافقات خود با انتقال گیرندگان، متناسب با پیشرفت پروژه ها سود سرمایه گذاری عادلانه و متناسب با مفاد مندرج در این آیین نامه اخذ نماید.

۳۰- سرمایه گذار و هر یک از انتقال گیرندگان امتیاز و حقوق ناشی از سرمایه گذاری مندرج در این دفترچه عینا متعهد به شرایط و مفاد این آیین نامه و سایر مصوبات هیئت مدیره شرکت تعاونی در حال و آینده خواهند بود.

۳۱- متعاقب توافق شرکت تعاونی با کارگزاران، دفاتر و عوامل جذب سرمایه، جمعا مبلغ ریال (به عدد) معادل تومان (به حروف) بعنوان سهم کارگزار در ایجاد

ارزش افزوده سرمایه گذاری در پروژه ها، مازاد بر اصل مبلغ سرمایه گذاری و تامین هزینه های پروژه ها، توسط ایشان جهت تامین هزینه های اطلاع رسانی، منابع انسانی و سایر موارد نیاز ایشان برای جذب متقاضیان سرمایه گذاری در پروژه ها اخذ می گردد. سرمایه گذار متعهد به پرداخت کمیسیون مطابق تعرفه اتحادیه متبوع به صورت جداگانه به همراه سایر هزینه های قانونی خواهد بود. مبلغ فوق در صورت لغو امتیاز یا انصراف سرمایه گذار تحت هر یک از مفاد و علل مندرج در این آیین نامه یا خارج از آن به سرمایه گذار مسترد نخواهد شد و عینا متعلق به کارگزاران، دفاتر و عوامل جذب متقاضیان سرمایه گذاری در پروژه ها می باشد. لذا سرمایه گذار ضمن امضا ذیل این آیین نامه حق هر گونه ادعایی نسبت به وجه پرداختی مذکور در حال و آینده و اعتراض مبنی بر این موضوع را در هر مرجع قضایی اعم از کیفری و حقوقی، شبه قضایی و حل اختلاف به طور کامل از خود سلب و ساقط می نماید.

۳۲- سرمایه گذار در تعهدات پرداخت وجوه سرمایه گذاری خود که فاقد سند تجاری چک باشند یا مواردی که بعدا اعلام می گردند، تنها موظف به واریز آنها به حساب شماره بانک و یا شماره

شعبی بنام شرکت تعاونی عمران تهاتر کیهان می باشد، واریز هر گونه وجه به حساب سایر اشخاص حقیقی یا حقوقی و سایر حساب های شرکت تعاونی در تعهدات و پرداخت های سرمایه گذار لحاظ نخواهد شد و کلیه تبعات آن منجمله بد حسابی و کسب امتیاز منفی بر عهده سرمایه گذار خواهد بود. هر گونه تغییر در شماره حساب مذکور از طریق اطلاعیه های بعدی به سرمایه گذاران ابلاغ خواهد شد.

۳۳- سرمایه گذار نیز حساب شماره بانک و یا شماره شعبی بنام را جهت تعاملات مالی

متقابل در این دفترچه سرمایه گذاری معرفی می نماید. واریز هر گونه وجهی در راستای این آیین نامه به حساب فوق الذکر توسط شرکت تعاونی، مستند مالی و قانونی شرکت در خصوص بند های این آیین نامه تلقی خواهد شد و از هر حیث و جهت مورد تایید سرمایه گذار می باشد. در صورتیکه حساب فوق به هر علتی مسدود گردد یا امکان واریز وجوه به آن میسر نباشد، بدون اینکه هیچگونه تعهد مازادی تحت هر عنوان برای شرکت تعاونی و یا حقی برای سرمایه گذار ایجاد نماید و جوهی که برای پرداخت به سرمایه گذار مقرر گردیده تا اعلام کتبی و رسمی حساب جایگزین توسط وی یا نماینده قانونی ایشان، به امانت نزد شرکت تعاونی باقی خواهد ماند.

۳۴- پس از اتمام پروژه ها و صدور پایان کار، کلیه هزینه های انتقال اسناد و تنظیم اسناد رهنی، مستقیماً بر عهده انتقال گیرندگان می باشد.

۳۵- تنها مرجع حل هر گونه اختلاف و داوری بین سرمایه گذار و شرکت تعاونی، اتحادیه سراسری تعاونی های مسکن خواهد بود.

۳۶- نشانی سرمایه گذار بعنوان اقامتگاه قانونی وی تلقی گردیده و جهت انجام کلیه مکاتبات و ابلاغ ها و جاهت قانونی خواهد داشت. همچنین وی متعهد می گردد در صورت تغییر نشانی مراتب را ظرف مدت یک هفته بصورت مکتوب به تعاونی اطلاع دهد. به همین صورت نشانی الکترونیکی و شماره تلفن همراه سرمایه گذار بعنوان مرجع رسمی برای ارسال پیام در نظر گرفته خواهد شد و عذر به عدم وصول یا مشاهده نامه الکترونیکی یا پیامک از جانب وی مسموع نخواهد بود.

۳۷- متقابلاً شرکت تعاونی نیز متعهد به اعلام تغییرات نشانی و شماره تماس خود و همچنین ارائه اخبار مربوط به پروژه و امور سرمایه گذاران و اعلام اطلاعیه ها و ابلاغ آیین نامه ها در تارنمای رسمی به نشانی www.keyhanmaking.ir می باشد.

۳۸- این دفترچه بدون هولوگرام و مهر و امضای مجاز شرکت تعاونی فاقد اعتبار است و به هیچ عنوان المثنی صادر نمی گردد.

اینجانب..... به شماره ملی در مورخ در کمال صحت و سلامت عقل و روان، ضمن علم و اطلاع و آگاهی لازم و کافی با مطالعه مفاد تمام صفحات این دفترچه و آیین نامه سرمایه گذاری در پروژه ها، اقرار و اعتراف می نمایم که به کلیه حقوق و مسئولیت های خود در قبال سرمایه گذاری خویش در پروژه ها واقف هستم و با امضاء خویش در دو نسخه واحد تایید می نمایم که کلیه شرایط آن را پذیرفته و متعهد و ملزم به انجام تعهدات خود خواهم بود.

امضا و اثر انگشت سرمایه گذاری در پروژه ها