

به نام خدا

آیین نامه فروش متری مسکن

الف_ تعاریف

تعاونی:

منظور شرکت تعاونی عمران تهاتر کیهان می باشد که در زمینه ساخت و تولید و سرمایه گذاری در بخش مسکن فعالیت می نماید.

سرمایه گذار:

تمامی اشخاص حقیقی یا حقوقی که با انگیزه سرمایه گذاری در تعاونی اقدام به سرمایه گذاری در تعاونی می نمایند

سهامدار:

منظور سهامدار غیر عضو در تعاونی می باشد.

ملک:

عبارت است از تمامی اموال غیر منقول که در راستای سرمایه گذاری در دفتر تعاونی عرضه می شود.

متراز:

میزان یک متر یا کسری از یک متر و یا چند متر بعلاوه کسری از یک متر از پروژه و ملک عرضه شده در تعاونی.

میزان سرمایه گذاری:

شامل مقدار معینی از پروژه ملک که منافع آن جهت سرمایه گذاری به سرمایه گذار منتقل می شود.

بازار ثانویه:

امکانی در تعاونی که در آن سرمایه گذاران قبلی می توانند کل یا بخشی از سرمایه گذاری خود را عرضه کرده و این سرمایه گذاری توسط سرمایه گذاران دیگر خریداری شود.

ب_ مقررات داخلی تعاونی

-تعاونی با رعایت کلیه قوانین و مقررات لازم الاجرا و جاری کشور جمهوری اسلامی ایران فعالیت می نماید و هیچ یک از قوانین بانکی و پولی و ضوابط و بخشنامه های مرتبط با فعالیت خود را نقض نمی نماید، بنابراین کلیه سرمایه گذاران نیز ملزم به رعایت قوانین و مقررات می باشند.

-سرمایه گذاری و کلیه فعالیت های متعاقب سرمایه گذاری در تعاونی مستلزم قبول شرایط و قوانین و الزامات مندرج در قرارداد حاضر می باشد و واریز وجه به حساب تعاونی از طریق درگاه پرداخت موجود در تعاونی و با فیش بانکی به منزله امضای قرارداد حاضر می باشد.

-اقدام به هر گونه فعالیت در رابطه با سرمایه گذاری انجام شده از قبیل واگذاری، خرید و فروش مجدد و انتقال به دیگران و اقدامات مشابه در رابطه با موضوع فعالیت تعاونی باید در چهارچوب مقررات مندرج در قرارداد حاضر و صرفا از طریق تعاونی انجام شود ، تعاونی نسبت به هر گونه مبادله و معامله خارج از دفاتر خود هیچگونه مسئولیت و تعهدی ندارد.

ت _ تعهدات و حقوق تعاونی

-تعاونی ملزم است کلیه تعهدات قانونی و قراردادی خود را در برابر سرمایه گذاران ایفا نماید و از تمام توان علمی و تجربی خود جهت ارتقای سطح خدمات سرمایه گذاری بهره گیرد.

-تعاونی اصل سرمایه سرمایه گذاران را تضمین می کند لذا متعهد است در هر زمانی که سرمایه گذار درخواست نماید حداکثر ظرف یک ماه ، اصل سرمایه سرمایه گذار را به حساب معرفی شده وی واریز نموده و حقوق مربوط به مترژ سرمایه گذاری شده را به خود منتقل نماید، بدیهی است بهترین گزینه پیشنهادی برای سرمایه گذاران واگذاری مترژ سرمایه گذاری شده در بازار ثانویه می باشد و این امکان صرفا برای افزایش اطمینان خاطر سرمایه گذاران بابت اصل سرمایه گذاری تعبیه شده است.

-تعاونی متعهد به حفظ و نگهداری تمامی اطلاعات سرمایه گذاران بصورت محرمانه است و از افشای آن جز در موارد استعلامات قانونی و قضائی، خودداری خواهند نمود.

- تعاونی ملزم است پس از اتمام دوره سرمایه گذاری مشخص شده و یا تکمیل پروژه هرکدام که طولانی تر است اقدامات راجع به انجام مرحله مزایده را آغاز و با انجام کارشناسی این فرایند را به پایان برساند و مقدمات اخذ استعلامات مربوطه و تنظیم سند به نام برنده مزایده را فراهم نماید. تعاونی همچنان مجاز خواهد بود قبل از اتمام کار و تکمیل پروژه ، واحد مورد نظر را وارد فرایند مزایده کرده و به یکی از سرمایه گذاران واگذار نماید.

-با پایان و خرید تمامی شش دانگ یک پروژه ملک و عرضه آن در مزایده و مشخص شدن نام برنده ، سرمایه گذاران ملزم هستند به تناسب سهم و مقدار مساحت خریداری شده، طبق قیمت فروش رفته در مزایده، سرمایه خود را واگذار نمایند. سرمایه گذاران طبق این قرارداد اختیار تام و کامل به تعاونی اعطا میکنند که سرمایه گذاری خود را به برنده منتقل نمایند و وجوه حاصل از مزایده را به نسبت مترژ هر سرمایه گذار به حساب ایشان واریز نمایند.

در صورتیکه مزایده برنده ای نداشته باشد ، تعاونی متعهد خواهد بود وجه کارشناسی شده را پس از کسر هزینه های انجام شده به نسبت مترژ سرمایه گذاری شده و به حساب سرمایه گذاران واریز نمایند .

-تعاونی ملزم است اطلاعات و مدارک مربوطه به پروژه ملک را اطلاع رسانی نموده، به گونه ایی که سرمایه گذاران از میزان پیشرفت هر پروژه ملک و مقدار خریداری شده سهم ان مطلع گردند .

-تعاونی در زمان عرضه اولیه در هر شرایطی به صلاحدید خود میتواند فرایند جذب سرمایه را متوقف کند ولی در خصوص مبادلات بازار ثانویه صرفا درشرایط زیر تعاونی مجاز است نماد عرضه پروژه ملک را متوقف نماید و بدین وسیله از عرضه و سرمایه گذاری در آن جلوگیری بعمل آورد:

۱-۱ شروع مرحله مزایده

۱-۲ ایجاد مشکلات فنی احتمالی

-درخصوص مبادلات انجام شده در بازار ثانویه ، جهت آگاهی سرمایه گذاران ، تعاونی به طور دوره ای قیمت روز املاک را بر اساس کارشناسی انجام شده اطلاع رسانی خواهد کرد ولی مسئولیتی درخصوص قیمت‌های خرید و فروش در بازار ثانویه متوجه تعاونی نخواهد بود.

ج-تعهدات و حقوق سرمایه گذاران

-سرمایه گذار تایید می نماید که در هنگام فعالیت مالی سرمایه گذاری در تعاونی ، دارای شرایط لازم می باشد و دراین راستای تمامی قوانین و مقررات جاری کشور را از جمله قانون مدنی ، قانون تجارت و قانون مبارزه با پول شویی را رعایت می نماید.

-خرید هر مقدار سهم از پروژه ملک هیچ حقی برای سرمایه گذار در جهت مراجعه به مراجع قانونی و الزام به تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی ایجاد نخواهد نمود .تنظیم سند رسمی و انتقال مالکیت شش دانگ از یک ملک صرفا پس از مرحله مزایده وتعیین نام برنده وانجام تشریفات اداری و قانونی پس از آن و صرفا برای شخص برنده در مزایده میسر خواهد بود.

-به دلیل تعداد بالای سرمایه گذاران و احتمال ایجاد وقفه درفرایند پیشرفت پروژه و همچنین امکان ایجاد مزاحمت برای همسایگان، سرمایه گذاران در پروژه ملک هیچ حقی برای خود جهت مراجعه به محل پروژه ملک و انجام بازدید ایجاد نمی کنند.

-در هرجایی که سخن از قیمت روز می شود ، منظور قیمتی است که توسط کارشناسان رسمی به عنوان قیمت کارشناسی روز تعیین شده است ، بنابراین در هر زمان هر گونه پیش بینی نمی تواند واحد وصف قطعییت باشد و تعاونی نیز ضمانتی در این خصوص ندارد. در برآورد قیمت روز عواملی مختلفی از قبیل توروم، وضعییت رونق و رکورد بازار و سایر عوامل دخیل مورد ملاحظه قرار می گیرند.

-نحوه تملیک هر مقدار متراژ از پروژه ملک به سرمایه گذاران بر اساس نحوه خرید هر مقدار از متراژ در بازار اولیه و ثانویه بصورت مشاعی خواهد بود.

-متراژ تعلق گرفته به سرمایه گذار به همان مقدار مساحتی است که نامبرده در حین خرید دفعه واحده یا در دفعات متعدد خریداری نموده است. تعاونی متعهد است که به سهم خریداری شده توسط سرمایه گذار بنا به دلایلی از قبیل تورم ، افزایش یا کاهش قیمت، طولانی شدن مدت قرارداد و یا کسر و افزایش مقدار ملک در هنگام تکمیل یا اخذ سند ، خللی به مقدار معین حصه خریداری شده سرمایه گذار وارد نخواهد کرد.

-مساحت هر پروژه ملک طبق نقشه های موجود مشخص است، چنانکه افزایش یا کسری در مساحت نهایی پروژه ملک به موجب صورت مجلس تفکیکی حاصل شود، این امر حق یا تفکیکی نسبت به سرمایه گذار ایجاد نخواهد نمود.

-سرمایه گذاران صرفا مجاز خواهند بود نظرات مشورتی خود را از طریق سامانه های ارتباطی ارسال کنند بدیهی است هیچ حقی نسبت به دخالت در تصمیم گیری ها و تعیین و اجرای پروژه را نخواهد داشت.

د- موارد انحلال و فسخ

-هر سرمایه گذار حق دارد در هر زمان نسبت به کاهش سهم خود از طریق واگذاری و عرضه به دیگر سرمایه گذاران در بازار ثانویه اقدام نماید و یا پس از عرضه کامل میزان سرمایه گذار خود تسویه نماید.

-چنانچه اختلافی بین سرمایه گذاران در خصوص واگذاری سرمایه گذاری یکدیگر در غیر از بستر دفاتر تعاونی بوجود آید ، تعاونی هیچ تعهدی مبنی بر داوری یا ارجاع امر به مراجع قضایی نخواهد داشت.

-در صورت وقوع وقایعی همچون فوت، جنون یا ورشکستگی سرمایه گذار و عدم اقدام قائم مقام قانونی وی، تعاونی مجاز است روند عرضه پروژه ملک را تا پایان مزایده پیگیری و بهای سهم وی را به حساب تعرفه شده وی واریز نماید .در صورت مسدود یا بسته شدن حساب، نزد خود نگاه دارد و در صورت مراجعه ورثه یا قیم و مدیر تصفیه با مدارک کافی و قانونی، اقدام به استرداد وجه نماید.

در صورتیکه پس از گذشت سه ماه از عرضه پروژه ، سرمایه جذب شده کمتر از بیست درصد کل ارزش واحد عرضه شده باشد، تعاونی مجاز خواهد بود که عرضه واحد مد نظر را متوقف کرده و پروژه را غیر فعال کند، در این صورت مبلغ سرمایه گذاری انجام شده توسط سرمایه گذاران به حساب ایشان واریز خواهد شد که سرمایه گذاران میتوانند مبالغ خود را برداشت کرده و یا در پروژه های موجود دیگر سرمایه گذاری نمایند.

س- حفاظت از حریم خصوصی و داده پیام

-تعاونی تعهد می نماید تمامی اقدامات لازم جهت حفاظت از محرمانه ماندن عمل آمده و از افشای اطلاعات محرمانه و در اختیار قرار دادن آن به غیر از افراد مجاز خودداری نماید.

-تعاونی داده پیام های متعلق به سرمایه گذاران را تحت هیچ عنوان نزد اشخاص ثالث افشا نخواهد نمود، مراجع قانونی دولتی و انتظامی و قضایی از این امر مستثنی خواهد بود.

-تعاونی مجاز است اطلاعات و مشخصات هویتی سرمایه گذاران را در راستای اهداف پروژه در اختیار کارمندان خود قرار دهد، البته در این خصوص با کارمندان مذکور قرار داد عدم افشای اطلاعات محرمانه امضا خواهد کرد.

-تعاونی تنها در صورتی میتواند اطلاعات و داده پیام سرمایه گذار را در اختیار اشخاص ثالث قرار دهد که این اشخاص دارای وکالتنامه رسمی با موضوع و حدود اختیارات خاص راجع به این امر باشند، البته تعاونی هیچ مسولیتی نسبت به رفتار و اقدامات بعدی وکیل سرمایه گذار ندارد.

-شرکت تعاونی متعهد می گردد کلیه اخبار مربوط به پروژه و امور سرمایه گذاران و اعلام اطلاعاتی ها و ابلاغ آیین نامه ها را در تارنمای رسمی به نشانی www.keyhanmaking.ir اعلام نماید.

ل -مرجع حل اختلاف

در صورت بروز هرگونه اختلاف راجع به اجرا یا تفسیر و همچنین اختلافات راجع به اجرا یا تفسیر و همچنین اختلافات و مراودات مالی راجع به این قرارداد و شرایط و الزامات فیما بین طرفین تلاش خواهند کرد از طریق مذاکره و سازش حل و فصل نمایند. در صورت عدم حضور سازش اتحادیه نظارت و هماهنگی تعاونی های بخش مسکن بعنوان مرجع داوری طبق شرایط داوری ان مرکز اقدام به رسیدگی و نهایتا صدور رای خواهد نمود و رای داوری قطعی و برای طرفین لازم الجراست مدت داوری چهار ماه از تاریخ درخواست داوری و روش ابلاغ رای از طریق ارسال اظهارنامه خواهد بود هزینه اجرت داوری بر عهده کسی است که طرح دعوی می نماید ضمن اینکه داور در رسیدگی خود باید کلیه توافقات و قراردادهای مالی خصوصی فیما بین طرفین و همچنین قوانین و مقررات مربوطه را مورد ملاحظه و ترتیب اثر قرار دهد.