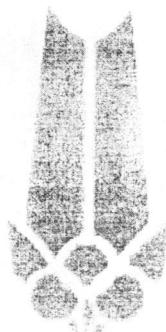


## آیین نامه مالی و معاملاتی برج های مسکونی المپیک



### فصل اول: تعاریف

**ماده ۱** - سال مالی برج های مسکونی المپیک عبارت است از یک سال شمسی که از اول فروردین ماه هر سال شروع و به پایان اسفندماه همان سال ختم می شود. اولین سال مالی از تاریخ تأسیس برج، شروع و به پایان اسفندماه همان سال ختم می شود.

**ماده ۲** - بودجه، برنامه مالی برج برای مدت یک سال مالی است که شامل پیش بینی درآمد و برآورد هزینه ها برای نیل به اهداف برج های مسکونی المپیک می باشد.

**ماده ۳** - اعتبار، عبارت است از مبلغی که برای اجرای برنامه، طرح ها و فعالیت برج های مسکونی المپیک، در بودجه مربوط پیش بینی می شود.

**ماده ۴** - درآمد، عبارت است از دریافت هایی که ناشی از انجام هرگونه فعالیت و بهره مندی از امکانات برج بوده و برج های مسکونی المپیک طبق ضوابط و مقررات مربوط و به شرح مذکور در ماده ۲۲ این آیین نامه، مجاز به دریافت آنها می باشد و در بودجه برج پیش بینی می شود و باید برای تحقق اهداف برج به مصرف برسد.

**ماده ۵** - تشخیص، عبارت است از تعیین و انتخاب خدمات، کالا و پرداخت هایی که انجام یا تحصیل آنها در چارچوب ضوابط و مقررات مربوط برای رسیدن به اهداف برج های مسکونی المپیک ضروری است.

**ماده ۶** - تأمین اعتبار، عبارت است از اختصاص دادن تمام یا قسمتی از اعتبار مصنوب برای انجام هزینه معین، به وسیله خزانه دار و با نظارت رئیس هیأت مدیره برج.

**ماده ۷** - تعهد، از نظر این آیین نامه عبارت است از ایجاد الزاماتی بر عهده برج های مسکونی المپیک ناشی از:

۱- انجام دادن خدمت یا تحویل دادن کالا.

۲- اجرای قراردادهایی که با رعایت ضوابط و مقررات منعقد شده باشد.

۳- الزام به اجرای احکام صادره از مراجع قانونی و ذیصلاح.

**تبصره**: تعهدات برج باید برای اهداف و وظایف مصرح در اساسنامه برج های مسکونی المپیک و در چارچوب قوانین و مقررات مربوط ایجاد شود.

**ماده ۸** - تسجیل عبارت است از تعیین میزان بدھی قابل پرداخت به موجب اسناد و مدارک ثبات کننده بدھی

**ماده ۹**- حواله، اجازه‌ای است که کتاباً به وسیله مقام مجاز برای تأديه تعهدات و بدهی‌های قابل پرداخت از محل اعتبارات مربوط در اختیار امور مالی برج، در وجه ذینفع صادر می‌شود.

**ماده ۱۰**- هزینه، عبارت است از وجهی که طبق ضوابط برج به وسیله خزانه دار با دستور رئیس هیأت مدیره یا مقام مجاز از سوی وی، برای انجام هزینه‌ها و سایر پرداخت‌ها در اختیار مدیر اجرایی یا کارپرداز برج‌های مسکونی المپیک قرار می‌گیرد.

**ماده ۱۱**- تنخواه گردان، عبارت است از وجهی که طبق ضوابط برج‌های مسکونی المپیک به وسیله خزانه دار (یا مدیر امور مالی) و با دستور رئیس هیأت مدیره یا مقام مجاز از سوی وی، برای انجام هزینه‌ها و سایر پرداخت‌ها در اختیار مدیر اجرایی یا کارپرداز برج قرار می‌گیرد.

**ماده ۱۲**- سپرده، وجه الضمان، وثیقه، ودیعه و نظایر آن عبارت است از وجودی که طبق قوانین و مقررات قراردادها یا بر حسب ضرورت به تشخیص رئیس هیأت مدیره یا خزانه دار برج به منظور تأمین حقوق برج‌های مسکونی المپیک و یا جلوگیری از تضییع آن دریافت یا پرداخت می‌شود و رد یا ضبط آن تابع شرایط مقرر در قوانین و مقررات و قراردادهای مربوط است.

**ماده ۱۳**- ضمانت نامه بانکی عبارت است از تعهد پرداخت مبلغ معینی وجه نقد، در ارتباط با یک قرارداد و به عنوان تضمین که به موجب آن بانک ضمانت اشخاص حقیقی و حقوقی را در رابطه با انجام تکالیف و تعهدات موضوع قرارداد فیما بین تا مبلغ مندرج در ضمانت نامه، به عهده می‌گیرد.

**ماده ۱۴**- نظارت مالی، عبارت است از تطبیق هزینه‌ها و پرداخت‌ها، درآمدها و دریافت‌های برج با مفاد این آیین‌نامه، مصوبات مجمع عمومی و هیأت مدیره و حصول اطمینان از صحت محاسبات مالی و اصالت و کفایت اسناد و مدارک مثبته در مورد میزان و تحقق هر یک از اقلام هزینه‌ای.

**ماده ۱۵**- خزانه دار یکی از اعضای هیأت مدیره برج‌های مسکونی المپیک است که تو سط مجمع عمومی برج انتخاب می‌شود و زیر نظر رئیس هیأت مدیره برج فعالیت می‌کند.

**ماده ۱۶**- وظایف خزانه دار عبارتست از:

۱-۱۶- اعمال نظارت مالی با رعایت مفاد این آیین‌نامه و مصوبات مجمع عمومی و هیأت مدیره.

۲-۱۶- نگهداری حساب و تنظیم گزارش‌ها و صورت‌های مالی و نظارت بر حفظ اسناد، دفاتر و مدارک مالی.

۳-۱۶- نگهداری، حفظ، حراست و تحويل وجهه، نقدینگی، سپرده‌ها و اوراق بهادر.

۴-۱۶- همکاری در تنظیم به موقع برنامه مالی و بودجه سالیانه.

۵-۱۶- تنظیم صورت‌های مالی و ترازنامه سالیانه.

۶-۱۶- تنظیم اظهارنامه و عملکرد مالی سالیانه به منظور ارائه به موقع آن به مراجع ذیربطر.

۷-۱۶- نگهداری حساب و نظارت بر اموال برج‌های مسکونی المپیک.

۸-۱۶- نظارت و کنترل بر وصول درآمدها و واریز آن‌ها به حساب بانکی (خزانه) برج.



**ماده ۱۷** - مدیر و کارشناسان امور مالی، در صورت نیاز از بین کارشناسان صالح و امین به پیشنهاد خزانه دار و تأیید هیأت مدیره و حکم رئیس هیأت مدیره برج به این سمت منصوب و قسمتی از وظایف خزانه دار به آنها تفویض می شود.

**ماده ۱۸** - مدیر اجرایی به عنوان امین اموال بعد از تأیید و تصویب هیأت مدیره و حکم رئیس هیأت مدیره برج به این سمت منصوب می شود تا زیر نظر خزانه دار وظیفه حفظ و حراست و تحويل و تحول و تنظیم حسابهای اموال و ادواتی که در حکم وجه نقد است و کالاهای تحت ابواب جمعی را انجام دهد.

**ماده ۱۹** - کارپرداز فردی است که از بین کارکنان صالح و امین برج های مسکونی المپیک، با پیشنهاد مدیر اجرایی، تأیید خزانه دار و تصویب هیئت مدیره و حکم رئیس هیأت مدیره برج به این سمت منصوب می شود تا نسبت به خرید یا فروش و تدارک کالا و خدمات مورد نیاز برج، طبق دستور مقام مجاز و در چارچوب ضوابط و مقررات اقدام نماید. با پیشنهاد خزانه دار و تأیید رئیس هیأت مدیره می توان مدیر اجرایی را به عنوان کارپرداز انتخاب نمود.

**تبصره** : اخذ تضمین لازم و کافی از مدیر اجرایی، مدیر و کارشناسان امور مالی، امین اموال و کارپرداز الزامی است. میزان و نوع تضمین بنا به پیشنهاد خزانه دار به تصویب هیأت مدیره می رسد.

## فصل دوم : بودجه

**ماده ۲۰** - بودجه برج با توجه به ضرورت نگهداشت برج و اهداف فرهنگی، رفاهی و عمرانی برج های مسکونی المپیک به وسیله رئیس هیأت مدیره و خزانه دار تنظیم و به تأیید هیئت مدیره گردد.

**ماده ۲۱** - بودجه تفصیلی برج بر اساس درآمدهای قابل پیش بینی که در اختیار برج های مسکونی المپیک قرار خواهد گرفت و همچنین مانده وجوه مصرف نشده سالات قبل و سایر منابع تأمین اعتبار به تفکیک برنامه ها و طرح ها، به پیشنهاد هیأت مدیره حداقل تا پایان بهمن ماه هر سال به تصویب نهایی مجمع عمومی برج می رسد.

**تبصره ۱** : تا زمان تصویب بودجه تفصیلی به وسیله مجمع عمومی برج، با درخواست خزانه دار و موافقت هیأت مدیره برج های مسکونی المپیک، هزینه ها حداقل به میزان یک دوازدهم بودجه برای هر ماه انجام می پذیرد.

**تبصره ۲** : هرگونه اصلاحیه بودجه تفصیلی بنا به پیشنهاد خزانه دار و تأیید هیأت مدیره، به تصویب مجمع عمومی برج های مسکونی المپیک می رسد.

**ماده ۲۲** - درآمدهای برج های مسکونی المپیک عبارتست از:

۱-۲۲ - دریافت شارژ ماهانه از مالکین و ساکنین

۲-۲۲ - وجود حاصل از واگذاری حق استفاده از اموال غیر منقول برج (موضوع ماده ۶۰ آین نامه)



- ۳-۲۲- درآمد ناشی از ارائه خدمات به مالکین و ساکنین
- ۴-۲۲- درآمد ناشی از همیاری و مشارکت مالکین بابت برنامه‌های عمرانی و توسعه‌ای برج
- ۵-۲۲- وجود حاصل از سپرده گذاری در بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری، مشارکت مالی و سرمایه‌گذاری‌های لازم توسط برج به منظور کسب منابع مالی جدید
- ۶-۲۲- فروش اموال منتقل و غیرمنتقل به منظور تبدیل به احسن
- ۷-۲۲- دریافت وام و استفاده از تسهیلات بانک‌ها و مؤسسه‌سات اعتباری با تأیید و تصویب
- 
- مجمع عمومی صورت گردد.

- ۸-۲۲- کمک‌های مالی اشخاص حقیقی و حقوقی به برج‌های مسکونی المپیک
- ۹-۲۲- وجود حاصل از عدم اجرای تعهدات ناشی از قراردادها و تعهدات اشخاص حقیقی و حقوقی
- ۱۰-۲۲- وجود حاصل از خسارت واردہ به اموال منتقل و غیرمنتقل برج
- ۱۱-۲۲- وجود مصرف نشده سال مالی قبلی
- ۱۲-۲۲- سایر مواردی که به پیشنهاد هیأت مدیره به تصویب مجمع عمومی می‌رسد.

### فصل سوم : محاسبه و نحوه پرداخت هزینه قسمت‌های مشترک و اختصاصی (شارژ ساختمان)

**ماده ۲۳**- شارژ ماهانه واحدهای مسکونی برج بر اساس ترکیب هزینه‌های ثابت و متغیر به نسبت مساحت زیربنای هر واحد، محاسبه و بنا به پیشنهاد هیأت مدیره، در قالب بودجه به تصویب مجمع عمومی می‌رسد.

**تبصره ۱:** واحدهایی که دارای تراس غیر مسقف هستند معادل ۵۰٪ متر از تراس به متر از مذکور اضافه و متناسب با آن حق شارژ دریافت می‌شود.

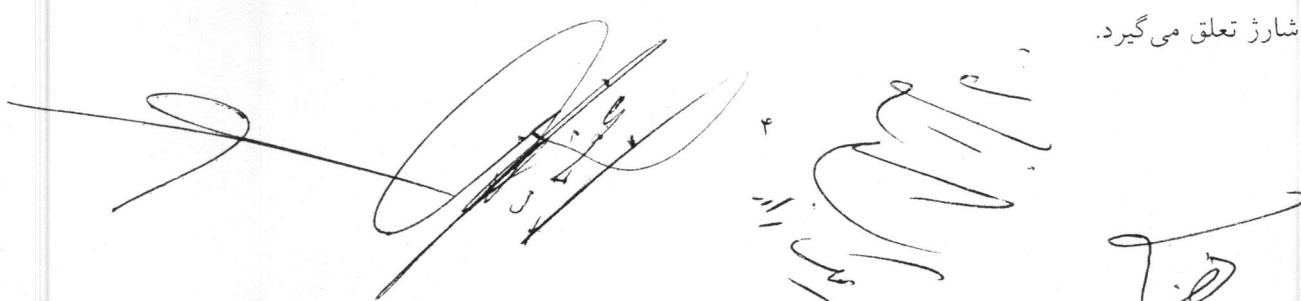
**تبصره ۲:** ملاک محاسبه قسمت اختصاصی هر واحد از حیث مساحت، سند مالکیت واحد است. تا پیش از صدور سند مالکیت، قرارداد تعاونی مسکن ملاک محاسبه خواهد بود

**ماده ۲۴**- مالکین و ساکنین مکلفند در انتهای هر ماه شمسی شارژ واحد مسکونی خود را به حساب مستقل وجود حق شارژ که از سوی هیأت مدیره برج اعلام می‌شود، واریز و تصویر فیش پرداختی را به امور مالی برج تحويل نمایند.

**تبصره ۱:** در صورت تأخیر بیش از ۱۰ روز در پرداخت شارژ (آخرین روز ماه مبنای محاسبه است) روزانه ۳/۰ وجه التزام از مالک یا ساکن مربوطه، اخذ و به حساب حق شارژ برج واریز می‌شود.

**تبصره ۲:** در صورت تأخیر بیش از سه ماه در پرداخت هزینه‌های مشترک علاوه بر محا رسیه جریمه دیرکرد مندرج در تبصره یک این ماده، هیأت مدیره مجاز است طبق مقررات قانون تملک آپارتمان‌ها، آیین‌نامه اجرایی و اصلاحیه قانون یاد شده، اقدامات اجرایی لازم را به عمل آورد.

**ماده ۲۵**- هزینه قسمت‌های مشترک برج (حق شارژ) به واحدهای خالی از سکنه به میزان ۷۵٪ کل شارژ تعلق می‌گیرد.



**ماده ۲۶** - واحد هایی که پارکینگ آنان، ظرفیت بیش از دو خودرو را دارند و مزاحمتی برای سایرین ایجاد نمی نمایند با پرداخت هزینه مربوطه می توانند خودرو سوم را پارک نمایند. مبلغ یاد شده هر ساله توسط هیئت مدیره تعیین و اعلام می گردد

**ماده ۲۷** - هیأت مدیره مکلف است حداقل ۵٪ (بنج درصد) درآمدهای برج را به عنوان هزینه استهلاک، در حساب سپرده مدت دار سپرده گذاری نماید. مبلغ یاد شده بنا بر پیشنهاد هیأت مدیره و تصویب مجمع عمومی، برای تعمیرات اساسی، توسعه امکانات و بهسازی و بازسازی برج استفاده خواهد شد.

**ماده ۲۸** - از آنجایی که هزینه تعمیرات اساسی و کلی و یا هزینه های مهم پیش بینی نشده عمرانی و توسعه ای بر عهده مالکین است، هیأت مدیره می تواند در صورتی که بودجه مصوب کفاف هزینه های یاد شده را ندهد، مبلغی را به عنوان همیاری و مشارکت مالکان پیشنهاد و به همراه گزارش توجیهی برای سیر مراحل تصویب در اختیار مجمع عمومی برج قرار می دهد. تصمیم مجمع عمومی برج برای کلیه مالکین لازم الاجرا است و در صورتی که مالکین در سرسید معین، نسبت به واریز مبلغ مصوب اقدام نکنند، موظفند به ازای هر روز ۰/۳٪ وجه التزام پرداخت نمایند.

**تبصره:** وجوه حاصل از اجرای ماده ۲۹ به حساب تعیین شده از سوی هیأت مدیره برج واریز و صرف همین امور خواهد شد.

**ماده ۲۹** - مالکین و ساکنین مکلفند قبل از نقل و انتقال ملک، کلیه بدھی های خود به برج را پرداخت نمایند. منتقلیه موظف است هنگام نقل و انتقال، تکلیف کلیه تعهدات واحد مسکونی خود به برج را مشخص نماید و مفاضا حساب واحد را در اختیار بگیرد؛ در غیر این صورت مکلف به پرداخت خواهد بود.

#### **فصل چهارم : هزینه ها و پرداخت ها**

**ماده ۳۰** - در مورد آن قسمت از هزینه های جاری مستمر برج های مسکونی المپیک که نوعاً از یک سال مالی تجاوز می کند، برج می تواند برای مدت مناسب، قراردادهایی که اجرای آن از سال مالی تجاوز می کند منعقد نماید. هیأت مدیره برج مکلف است در بودجه سالیانه خود اعتبارات لازم برای پرداخت تعهدات مربوط به اینگونه قراردادها را مقدم بر سایر اعتبارات منظور کند.

**ماده ۳۱** - پرداخت هزینه ها پس از طی مراحل تشخیص، تأمین اعتبار، تعهد، تسجیل، اعمال نظارت مالی و صدور حواله به عمل خواهد آمد.

**تبصره ۱:** رعایت ترتیب و انجام مراحل موضوع این ماده، در مورد پیش پرداخت (به استثنای مرحله انجام تعهد) و علی الحساب (به استثنای مرحله تسجیل که برای تمام دین مقدور نیست) نیز الزامی است.



**تبصره ۲:** امراضی سند حسابداری یا چک منضم به مدارک اثبات کننده مراحل موضوع این ماده از سوی رئیس هیأت مدیره یا مقام مجاز، به منزله تحقق مراحل تشخیص، تعهد و تسجیل و امضای اسناد مذکور به وسیله خزانه دار به منزله تحقق مرحله تأمین اعتبار و اعمال نظارت مالی است.

**ماده ۳۲-** صلاحیت و اختیار تشخیص و مسئولیت انجام تعهد، تسجیل و حواله بر عهده رئیس هیأت مدیره برج‌های مسکونی المپیک و تأمین اعتبار و تطبیق پرداخت‌ها با ضوابط مورد عمل به عهده خزانه‌دار است.

**تبصره ۱:** رئیس هیأت مدیره برج می‌تواند اختیار مذکور را به صورت کلی یا در پاره‌ای از موارد با حفظ مسئولیت خود به نائب رئیس یا یکی از اعضای هیأت مدیره برج تفویض کند. در هیچ مورد تفویض اختیار و مسئولیت، موجب سلب اختیار و یا رافع مسئولیت رئیس هیأت مدیره نخواهد بود.

**تبصره ۲:** تفویض اختیارات و مسئولیت‌های رئیس هیأت مدیره (موضوع ماده ۳۳ آیین نامه) به خزانه دار، مدیر و کارکنان امور مالی مجاز نیست.

**ماده ۳۳-** چنانچه نیاز به پرداخت وجه قبل از انجام تعهد باشد، می‌توان به تشخیص رئیس هیأت مدیره یا مقام مجازی که به وی تفویض اختیار شده است، از محل اعتبار و در ازای دریافت تضمین معتبر، مبلغی (تا سقف ۲۵ درصد کل هزینه) به عنوان پیش پرداخت تأیید نمود.

**ماده ۳۴-** در مواردی که به عللی تسجیل و یا تهیه اسناد و مدارک لازم برای تأیید تمام یا قسمتی از بدهی مقدور نیست و یا پرداخت تمام وجه مورد نظر میسر نباشد، می‌توان قسمتی از وجه تعهد شده را به عنوان علی الحساب به تشخیص رئیس هیأت مدیره یا مقام مجازی که به وی تفویض اختیار شده است، از محل اعتبارات مربوطه پرداخت کرد.

**ماده ۳۵-** میزان تنخواه گردان که به مدیر اجرایی یا کارپرداز برج و اگذار می‌شود بنا به پیشنهاد خزانه‌دار به تصویب هیأت مدیره برج‌های مسکونی المپیک می‌رسد.

**ماده ۳۶-** برج‌های مسکونی المپیک می‌تواند به منظور استفاده از تسهیلات خریدهای مرکز برای تدارک کالاهای مورد نیاز وجوهی را به حساب یا حساب‌های پیش پرداخت منظور و پس از وصول کالاهای مورد نظر و با دریافت صورتحساب مربوط به حساب هزینه قطعی منظور کند.

**ماده ۳۷-** وجوده مصرف نشده هر سال مالی که به سال مالی بعد منتقل می‌شود و ضمن بودجه نه صیلی برج به تصویب می‌رسد، باید بدولاً بابت تعهدات سنتات قبل که به وسیله برج ایجاد شده ولی در سال مربوط پرداخت نشده است، هزینه شود.

**تبصره:** مانده وجوده مصرف نشده اعتبارات عمرانی، توسعه‌ای و تملک دارایی‌های سرمایه‌ای منحصرأ به مصرف همان موضوع می‌رسد.

**ماده ۳۸-** پرداخت هرگونه وجهی تحت عنوان هزینه‌های نگهداشت، فرهنگی، عمرانی و نظایر آن مشروط بر آن است که به تشخیص رئیس هیأت مدیره برج فعالیت شخص اعم از حقیقی



و حقوقی گیرنده وجهه برای تحقق اهداف برج‌های مسکونی المپیک باشد. وجهه پرداختی از این بابت با اخذ رسید از گیرنده وجهه به حساب هزینه قطعی منظور می‌شود.

**ماده ۳۹** - پرداخت‌های برج‌های مسکونی المپیک باید صرفاً از طریق حساب‌های بانکی مجاز انجام گرد و گواهی بانک دائر بر انتقال وجهه به حساب ذینفع، پرداخت وجهه به ذینفع یا قائم مقام قانونی وی و حواله در وجه ذینفع یا قائم مقام قانونی وی به عنوان رسید گیرنده وجهه و پرداخت محسوب می‌شود.

**تبصره** : در موارد استثنایی که به تشخیص رئیس هیأت مدیره یا مقام مجازی که به وی تفویض اختیار شده است، اخذ رسید از گیرنده وجهه مقدور نباشد، تأیید مقامات یاد شده، دائر بر پرداخت وجهه به ذینفع (به صورت چک یا نقد) رسید گیرنده وجهه تلقی می‌شود و با مسئولیت مشترک مقام تشخیص دهنده و خزانه دار برج، سند قابل احتساب به هزینه قطعی است.

**ماده ۴۰** - حساب‌های بانکی برج‌های مسکونی المپیک به تعداد مورد نیاز به منظور دریافت‌ها و پرداخت‌های مربوط با تصویب هیأت مدیره و به درخواست مشترک رئیس هیأت مدیره و خزانه دار برج افتتاح می‌شود. استفاده از حساب‌های مذکور با امضاء متفق رئیس هیأت مدیره یا نائب رئیس هیأت مدیره و خزانه دار با مهر برج‌های مسکونی المپیک معتبر است.

### **فصل پنجم : معاملات**

**ماده ۴۱** - معاملات برج‌های مسکونی المپیک اعم از خرید، فروش، اجاره، استیجاره، پیمانکاری، اجرت کار و غیره (به استثنای مواردی که مشمول استخدام در برج باشد) مربوط به مشاغل برج از طریق مناقصه یا مزایده انجام شود مگر در موارد زیر:

۱-۴۲ - خرید اموال، خدمات و حقوقی (تا سقف معاملات متوسط) که به تشخیص و مسئولیت مشترک تصویب هیأت مدیره به صرفه و صلاح برج‌های مسکونی المپیک باشد.

۲-۴۲ - اجاره اموال غیرمنقول به تشخیص و مسئولیت مشترک تصویب هیأت مدیره با رعایت ضوابط مقررات مربوط.

۳-۴۲ - خرید خدمات فرنگی، هنری، صنایع مستظرفه و خدمات کارشناسی و مشاوره (تا سقف معاملات متوسط) به تصویب هیأت مدیره و با رعایت ضوابط و مقررات.

۴-۴۲ - خرید کالاهای مورد مصرف روزانه که در محل دارای نرخ ثابتی از طرف دولت و یا مراجع ذیربطری برای آنها تعیین شده باشد.

۵-۴۲ - خرید کالاهای انحصاری و سایر کالاهایی که دارای فروشنده انحصاری است.

۶-۴۲ - کرایه حمل و نقل هوایی، دریایی، هزینه مسافرت و نظایر آن.

۷-۴۲ - خرید قطعات یدکی برای تعویض یا تکمیل لوازم و تجهیزات و ماشین آلات ثابت و متحرک موجود و همچنین ادوات و ابزار و سایل اندازه گیری دقیق و لوازم آزمایشگاهی

علمی و فنی و دیداری و شنیداری و نظایر آن (تا سقف معاملات متوسط) به تشخیص  
و مسئولیت مشترک رئیس هیأت مدیره و خزانه‌دار یا تصویب هیأت مدیره  
۸-۴۲- تعمیر ماشین آلات ثابت و متحرک (تا سقف معاملات متوسط) به تشخیص و  
مسئولیت مشترک رئیس هیأت مدیره و خزانه‌دار یا تصویب هیأت مدیره  
۹-۴۲- خرید ارز با اعلامیه بانک و مدارک ترخیص کالا از گمرک  
۱۰-۴۲- تعهدات، خسارات و جرائم ناشی از اجرای احکام قضایی و یا سایر احکامی که به  
موجب قانون از سوی مراجع قانونی ذیصلاح صادر می‌شود.

**ماده ۴۲**- معاملات برج‌های مسکونی المپیک از نظر مبلغ به سه دسته جزئی، متوسط و عمدہ به  
شرح زیر طبقه بندی می‌شوند:

۱-۴۳- معاملات جزئی معاملاتی است که مبلغ حد اکثر  $100/000/000$  ریال باشد.

۲-۴۳- معاملات متوسط معاملاتی است که مبلغ بیش از  $100/000/000$  ریال  
و حد اکثر  $750/000/000$  ریال باشد.

۳-۴۳- معاملات عمدہ معاملاتی است که مبلغ بیش از  $750/000/000$  ریال باشد.

**تبصره ۱:** نصاب معاملات با توجه به نرخ تورم، هر سال محاسبه و بنا به پیشنهاد هیأت مدیره به  
تصویب مجمع عمومی برج می‌رسد و از زمان تصویب ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

**تبصره ۲:** مبنای نصاب در خرید برای معاملات جزئی و متوسط، مبلغ معامله و برای معاملات عمدہ،  
مبلغ برآورد است.

**تبصره ۳:** مبنای نصاب در فروش برای معاملات جزئی و متوسط مبلغ تعیین شده از طرف هیأت  
سه نفره کار شنا سان منتخب هیأت مدیره و در معاملات عمدہ مبلغ تعیین شده از طرف کار شناس  
رسمی دادگستری که از سوی کانون کار شناسان رسمی دادگستری به صورت کتبی به هیأت مدیره  
معرفی می‌شود، است.

**تبصره ۴:** مبلغ یا برآورد معاملات معمول هر یک از نصاب‌های فوق، نباید با تفکیک اقلامی که به  
طور متعارف یک مجموعه واحد تلقی می‌شوند، به نصاب پایین‌تر برده شود.

**تبصره ۵:** اطلاع رسانی برگزاری مناقصات و مزایده‌ها آن از طریق روزنامه اطلاعات صورت خواهد  
گرفت و جهت اطلاع رسانی داخلی به ساکین و مالکین از طریق تابلوهای اعلانات داخلی برج  
امکان پذیر خواهد بود.

**ماده ۴۳**- مناقصه در معاملات به روش زیر انجام می‌پذیرد:

۱-۴۴- در مورد معاملات جزئی به کمترین بهای ممکن به تشخیص و مسئولیت مدیر اجرایی  
یا کارپرداز

۲-۴۴- در مورد معاملات متوسط با اخذ حداقل سه استعلام بهای کتبی و به کمترین بهای  
ممکن با تصویب کمیسیون معاملات برج.

۳-۴۴- در مورد معاملات عمدۀ با انتشار آگهی مناقصه عمومی یا ارسال دعوتنامه (مناقصه محدود) با تصویب کمیسیون معاملات برج و طی مراحل مناقصه.

**ماده ۴۴- مزایده در معاملات به روش زیر انجام می‌شود:**

۱-۴۵- در مورد معاملات جزئی بهبیشترین بهای ممکن به تشخیص و مسئولیت مدیر اجرایی

۲-۴۵- در مورد معاملات متوسط با انتشار آگهی در روزنامه یا الصاق آگهی در معابر و یا شبکه‌های اجتماعی به بیشترین بهای ممکن با تصویب کمیسیون معاملات برج.

۳-۴۵- در مورد معاملات عمدۀ با انتشار آگهی مزایده عمومی و طی مراحل مزایده.

**ماده ۴۵- اعضای کمیسیون معاملات برج‌های مسکونی المپیک اعضاء هیات مدیره با نظارت بازارس می‌باشد.**

**تمصره ۱:** جلسه کمیسیون معاملات برج با دعوت رئیس هیأت مدیره تشکیل می‌شود. کلیه اعضا مکلف به حضور در جلسه و اظهارنظر هستند. تصمیمات کمیسیون با رأی اکثریت اعضا معتبر است.

**تمصره ۲:** حضور مشاور حقوقی هیأت مدیره یا یکی از مالکین یا ساکنین آشنا به امور حقوقی به انتخاب رئیس هیأت مدیره و همچنین کارشناس خبره ذیربط بدون حق رأی در کمیسیون معاملات با تشخیص رئیس هیأت مدیره الزامی است. هیئت مدیره می‌تواند بنا به ضرورت از مشاورین و متخصصین مرتبط با موضوعات کمیسیون معاملات استفاده نمایند.

**ماده ۴۶- اهم وظایف کمیسیون معاملات عبارتست از:**

۱-۴۷- تشکیل جلسه کمیسیون و بررسی مستندات و مدارک معاملات ارجاع شده و تطبیق آن با آیین نامه حاضر و دستورالعمل‌های مربوطه

۲-۴۷- احراز صحت مهر و موم و بسته بودن پاکت‌های پیشنهادات ارائه شده توسط مناقصه‌گران و مزایده‌گران

۳-۴۷- افتتاح پاکت‌ها پیشنهادات ارائه شده به ترتیب و در حضور اعضای کمیسیون

۴-۴۷- بررسی پیشنهادات مناقصه‌گران/ مزایده‌گران از نظر کامل بودن مدارک، خوانا بودن و غیر مشروط بودن قیمت‌های پیشنهادی

۵-۴۷- امضای روی پاکت‌های ارائه شده توسط مناقصه‌گران/ مزایده‌گران

۶-۴۷- تعیین برنده مناقصه یا مزایده و به طور کلی تعیین شخص یا اشخاصی که معامله با آنها انجام می‌گیرد با رعایت صرفه و صلاح برج

۷-۴۷- تنظیم صورت جلسه مناقصه/ مزایده

۸-۴۷- تصمیم‌گیری درخصوص تجدید و یا لغو مناقصه/ مزایده

۹-۴۷- تصمیم به منع انجام معامله برای مدت معین با اشخاص حقیقی یا حقوقی که در معاملات قبلی تعهدات خود را نسبت به برج انجام نداده‌اند یا به نحوی صلاحیت ایشان مورد تردید است.

بانزن

۹  
بنیت

۱۰

**ماده ۴۷** - در کلیه معاملات، تنظیم و امضای قرارداد یا گرفتن صورتحساب الزامی است. مگر در موارد اضطراری و استثنایی که مبادرت به تنظیم صورتمجلس خرید شده و به تأیید رئیس هیأت مدیره برج یا مقام مجاز از سوی وی خواهد رسید.

**تبصره:** در مورد معاملاتی که عرفان صورتحساب صادر نمی شود، گواهی مدیر اجرایی یا کارپرداز برج و تأیید رئیس هیأت مدیره و خزانه دار کافی است.

### فصل ششم: نظارت مالی

**ماده ۴۸** - اعمال نظارت مالی به عهده خزانه دار برج های مسکونی المپیک است. **تبصره:** مدیر و کار شنا سان امور مالی در قبال خزانه دار و خزانه دار در قبال هیأت مدیره و رئیس آن در مورد اعمال صحیح نظارت مالی پاسخگو هستند.

**ماده ۴۹** - در صورتی که خزانه دار پرداخت وجهی را برخلاف مصوبات مجمع عمومی یا هیأت مدیره و مفاد این آیین نامه تشخیص دهد، مراتب را با ذکر دلایل به رئیس هیأت مدیره برج، اعلام می کند. رئیس هیأت مدیره پس از وصول گزارش خزانه دار چنانچه مسئولیت امر پرداخت را به عهده بگیرد و مراتب را کتاباً به خزانه دار اعلام کند، خزانه دار مکلف است و جه مزبور را پرداخت و گزارش آن را به صورت مکتوب و با ذکر دلائل و مستندات به بازرس برج ارائه نماید.

### فصل هفتم: امور حسابداری و بازرسی

**ماده ۵۰** - به منظور جلوگیری از تداخل منابع مالی برج های مسکونی المپیک و تفکیک برنامه ها و طرح هایی که از محل منابع خاصی تأمین مالی می شوند، حساب برج های مسکونی المپیک به تفکیک منابع مالی تحت عنوان حساب مستقل، ثبت و نگهداری می شود.

**ماده ۵۱** - حساب های برج بر اساس اصول، موازین و ضوابط متناول حسابداری با روش حسابداری نیمه تعهدی نگهداری می شود.

**ماده ۵۲** - حسابهای مستقل برج های مسکونی المپیک عبارتند از :

۱-۵۴ - حساب مستقل وجوه حق شارژ

۲-۵۴ - حساب مستقل وجوه اعتبارات عمرانی، توسعه ای و تملک دارایی های سرمایه ای

۳-۵۴ - حساب مستقل وجوه درآمدهای اختصاصی

۴-۵۴ - حساب مستقل وجوه سپرده

۵-۵۴ - حساب مستقل وجوه سایر منابع

۶-۵۴ - سایر حساب های مستقل که در صورت لزوم به پیشنهاد خزانه دار و تصویب هیأت مدیره برج افتتاح می شود.

**ماده ۵۳**- صورت‌های مالی و تراز نامه برج‌های مسکونی المپیک که هر سال بر اساس دفاتر و مدارک حسابداری و با رعایت ماده ۵۶ این آیین نامه تنظیم و پس از اظهار نظر بازرس یا حسابرس منتخب وی تا پایان خرداد ماه برای بررسی و تصویب به مجمع عمومی برج ارائه می‌شود، عبارتند از:

۱- تراز نامه ترکیبی کلیه حساب‌های مستقل.

۲- صورتحساب ترکیبی درآمدها و هزینه‌ها.

۳- صورت عملکرد سالیانه بودجه به تفکیک حساب‌های مستقل.

**تبصره:** منظور از دفاتر موضوع این ماده، نسخه نوشتاری خروجی‌های نرم افزاری سیستم مالی مورد عمل در برج است که به تأیید رئیس هیات مدیره و خزانه دار رسیده باشد.

**ماده ۵۴**- خزانه‌دار مکلف است صورتحساب مربوط به دریافت و پرداخت هر ماه، اعتبارات جاری و سایر اعتباراتی را که در اختیار برج‌های مسکونی المپیک قرار می‌گیرد حداکثر تا پایان ماه بعد تنظیم و حساب نهایی و تراز نامه هر سال مالی را حداکثر دو ماه پس از پایان سال مالی برج تنظیم و همراه اسناد و مدارک مربوط برای رسانیدگی در اختیار رئیس هیأت مدیره و بازرس برج و همچنین جهت روایت و اطلاع به در اختیار مالکین نیز قرار داده شود.

**تبصره ۱:** رئیس هیأت مدیره موظف است پس از وصول صورت‌های مالی و تراز نامه و ضمائم مربوط، آنها را در اختیار اعضای هیأت مدیره قرار دهد تا حداکثر ظرف مدت ۲۵ روز رسانیدگی لازم را انجام داده و گزارش لازم را برای بررسی و اتخاذ تصمیم به مجمع عمومی برج تسلیم نمایند.

**تبصره ۲:** بازرس موظف است پس از وصول صورت‌های مالی و تراز نامه و ضمائم مربوط، حداکثر ظرف مدت ۳۰ روز شخصاً یا از طریق حسابرس منتخب خود، رسانیدگی لازم را انجام داده و گزارش لازم را برای بررسی و اتخاذ تصمیم به مجمع عمومی برج تسلیم و رونوشتی از آن را برای اعضای هیأت مدیره برج ارسال نماید.

**ماده ۵۵**- صورت‌های مالی و تراز نامه برج‌های مسکونی المپیک که طبق دو ماده قبل تنظیم شده است، باید حداکثر ظرف سه ماه از پایان سال مالی همراه اسناد و مدارک مربوط و گزارش بازرس برج، برای بررسی و اتخاذ تصمیم به مجمع عمومی ارائه شود.

**تبصره:** صورت‌های مالی و تراز نامه باید حداکثر ظرف مدت چهار ماه از پایان سال مالی برج به تصویب مجمع عمومی برج‌های مسکونی المپیک برسد.

## فصل هشتم: اموال

**ماده ۵۶**- مسئولیت حفظ و حراست اموال منتقل (غیر مصرفی) و غیر منتقل برج بر عهده تحويل گیرنده و مسئولیت نگهداری حساب اموال به عهده خزانه دار و امین اموال برج است.

**ماده ۵۷**- فروش اموال منتقل غیر مصرفی برج‌های مسکونی المپیک که به تشخیص هیأتی مرکب از خزانه دار، مدیر اجرایی، یک نفر از اعضاء هیأت مدیره (اسقاطی) و مزاد بر نیاز محسوب شده



است) مجاز است. وجوه حاصل از فروش اینگونه اموال به حساب اعتبارات عمرانی، توسعه‌ای و تملک دارایی‌های سرمایه‌ای منظور و برای خرید اموال منقول غیرمصرفی برج به مصرف می‌رسد.

**ماده ۵۸** - برج‌های مسکونی المپیک می‌تواند با پیشنهاد هیأت مدیره و تصویب مجمع عمومی برج حق استفاده از اموال غیرمنقول مازاد بر احتیاج خود را به طور موقت و بدون حق تصرف مالکانه واگذار نماید و درآمد حاصل از آن را به حساب درآمد اختصاصی برج منظور نماید.

### **فصل نهم : نحوه واگذاری اماكن ورزشی ، رفاهی و خدماتی برج المپیک**

**ماده ۵۹** - به منظور شفافیت بیشتر در فرایند واگذاری اماكن ورزشی ، رفاهی و خدماتی برج المپیک ، رفتار یکسان و عدم تبعیض در قبال اشخاص ثالث و با رعایت اصول حسن نیت و انصاف در نحوه واگذاری ، کلیه اماكن خدماتی برج المپیک مزایده انجام می‌گردد.

**ماده ۶۰** - هیأت مدیره برج المپیک می‌تواند واحدهای خدماتی ، رفاهی ، ورزشی استخر ، سالن سینما ، نمایش و آمفی‌تلاتر ، ..... با رعایت کاربری آن و از طریق مزایده و با رعایت قانون مالک و مستأجر و سایر قوانین و مقررات مربوط ، به اشخاص حقیقی یا حقوقی واجد صلاحیت به صورت اجاره واگذار کنند.

**ماده ۶۱** - فرایند برگزاری مزایده اماكن ورزشی ، رفاهی و خدماتی برج المپیک و نحوه اجرای آن مطابق مفاد آیین نامه معاملات برج المپیک خواهد بود.

**ماده ۶۲** - هیأت مدیره می‌تواند به منظور حداکثر سازی منافع مالکین برج المپیک و بادر نظر گرفتن صرفه و صلاح ساکنین نسبت به تغییر کاربری اماكن خدماتی اقدام نماید.

**ماده ۶۳** - اشخاص حقیقی و حقوقی طرف قرارداد در صورتی واجد صلاحیت شناخته می‌شوند که دارای مجوز فعالیت معتبر از مراجع قانونی ذیربطری باشند. ضمناً ساکنین برج المپیک در شرایط مساوی در اولویت واگذاری قرار می‌گیرند.

**ماده ۶۴** - میزان اجاره‌بها با توجه به کاربری آنها و براساس قیمت عرف روز و توسط هیئت مدیره به نحوی تعیین می‌گردد که کمتر از تشخیص کارشناس رسمی دادگستری نباشد.

**ماده ۶۵** - کلیه وجوه حاصل از اجرای این آیین نامه می‌باشد به حساب اختصاصی تحت عنوان درآمد حاصل از اجاره اماكن برج المپیک به حساب اختصاصی واریز گردد.

**ماده ۶۶** - اجاره‌نامه باید به صورت رسمی تنظیم شود و تضمین کافی (به استثنای چک) برای دریافت اجاره‌بها ، خسارات احتمالی ، تخلیه و تحويل از مستأجر اخذ گردد.

**ماده ۶۷** - قید ممنوعیت واگذاری مورد اجاره کلاً یا جزئاً حتی به صورت نمایندگی یا وکالت به غیر و نیز ذکر ممنوعیت تغییر کاربری در اجاره‌نامه الزامی است.

**ماده ۶۸** - مدت اجاره حداکثر برای دو سال مجاز است. مدت مورد نظر و سایر شرایط در اجاره‌نامه قید می‌شود.

**تبصره ۱:** بعد از انقضای مدت اجاره، واگذاری مجدد تابع ضوابط مقرر در این آئیننامه می‌باشد.  
شرکت مستأجر در مزایده مربوط به واگذاری مجدد، بالامانع است.

**ماده ۶۹** - ترتیب پرداخت کلیه هزینه‌هایی که بر عین مستأجره متصور است و صرفاً بر عهده مستأجر می‌باشد در اجاره‌نامه قید می‌گردد.

**ماده ۷۰** - مشخصات کامل مورد اجاره از نظر ساختمان و یا بخشی از آن، نوع تجهیزات و مشخصات وضعیت کیفی آن صراحتاً در اجاره‌نامه قید می‌گردد.

**ماده ۷۱** - سایر اموالی که به تبع اموال موضوع این آئیننامه اجاره داده خواهد شد، باید در شرایط مزایده قید و بر اساس آنها قیمت‌گذاری صورت گیرد. چنانچه این‌گونه اموال در شرایط مزایده قید نشده باشد، با توافق طرفین و ضمن درج در قرارداد اجاره تحويل مستأجر می‌گردد.

**ماده ۷۲** - مسئولیت حفظ و حراست اموال در طول دوره قرارداد بر عهده مستأجر است و در صورت اتلاف، مستأجر ضامن است.

**ماده ۷۳** - کلیه وجوه حاصل از اجرای این آئیننامه می‌باشد به حساب اختصاصی تحت عنوان درآمد حاصل از اجاره اماکن برج المپیک به حساب اختصاصی واریز گردد

**ماده ۷۴** - نظارت بر کاربری، استانداردهای بهره‌برداری و خدمات رسانی و همچنین رعایت حقوق مصرف‌کنندگان می‌باشد توسط مدیر اجرایی به نمایندگی از هیات مدیره نظارت و کنترل گردد.

**ماده ۷۵** - مدت اجاره از روزی شروع می‌شود که بین موجر و مستأجر توافق شود و اگر در عقد اجاره ابتدای مدت ذکر نشود، از زمان انعقاد قرارداد محسوب خواهد شد.

**ماده ۷۶** - موجر نمی‌تواند در مدت اجاره در عین مستأجره تغییر دهد که با استفاده م‌ستأجر از آن در تعارض باشد و اگر مورد اجاره نیاز به تعمیراتی داشته باشد که تأخیر در آن موجب ضرر به موجر شود، مستأجر نمی‌تواند مانع این تعمیرات شود حتی اگر این امر مانع استفاده او از مورد اجاره شود. در این حالت مستأجر می‌تواند از حق فسخ استفاده کند.

**ماده ۷۷** - اگر م‌ستأجر خارج از حدود متعارف از مورد اجاره بهره‌برداری کند موجر، حق فسخ را خواهد داشت.

**ماده ۷۸** - اگر مستأجر از مورد اجاره در غیر موردي که در اجاره نامه آمده استفاده کند، موجر حق فسخ اجاره را خواهد داشت.

**ماده ۷۹** - عقد اجاره به محض پایان مدت اجاره، برطرف می‌شود و اگر بعد از پایان مدت اجاره مستأجر آن را در تصرف خود نگه دارد باید به موجر اجاره بهایی که معادل اجاره بها مکانی که شبیه آن مکان است، بپردازد حتی اگر از آن استفاده نکند.



The image shows two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, placed over the bottom portion of the document. The signature on the left is larger and more complex, while the one on the right is smaller and more compact.

ماده ۸۰: مستاجر مکلف است در بهره برداری از محل های مورد استفاده مقررات برج را

رعایت نموده و مقاد لازم نیز در قرارداد وی ذکر گردد به نحوی که فعالیت نامبرده موجب سلب

آسایش ساکنین و بی نظمی در برج نگردد.

