

نمونه فرم خام صورتجلسه ساختمان

نمونه صورتجلسه مجمع عمومی عادی مالکین ساختمان

بسمه تعالی

صورتجلسه مجمع عمومی عادی مالکین ساختمان

متعاقب ابلاغیه دعوت به تشکیل اولین جلسه مجمع عمومی عادی مالکین ساختمان در سال جدید، این جلسه در ساعت مورخ در محوطه طبقه همکف ساختمان با حضور مالکین به نام های آقایان..... هریک ساکن واحد

..... با دستور جلسه تشکیل که پس از بحث و تبادل نظر و طرح موضوعات دیگر از سوی شرکت کنندگان در جلسه، موارد ذیل با اکثریت مطلق آراء حاضرین در جلسه تصویب گردید:

اطلاع رسانی اخبار و اطلاعیه های ساختمان، اعلام و ابلاغ صورتجلسات تصمیمات مجامع و هیأت - ماده 1 مدیره و انتشار مطالب آموزشی مرتبط صرفاً به یکی از دو طریق «تابلوی اعلانات ساختمان» در طبقه همکف به شیوه سنتی و «گروه واتس آپ ساختمان ...» تأسیسی در تاریخ..... به نحو الکترونیکی صورت گیرد.

تبصره- نظرخواهی و تبادل دیدگاه های مالکین و مستأجرین در گروه واتس آپ به هیچ عنوان نمی تواند جایگزین جلسه فیزیکی مجامع و هیأت مدیره ساختمان شود لکن برای تعیین مصادیق دستور جلسه بعدی بلامانع است.

افرادی که بنا به هر دلیل قادر به شرکت در جلسه مجامع ساختمان نباشد، حق دارند با استناد -ماده 2 ، نماینده معرفی نماید والا (آ.ا.ق.ت.آ به اختصار) مواد 8 و 9 آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان ها به

غایب محسوب و به حکم ماده 13 آ.ا.ق.ت.آ. تصمیمات مجامع برای آنان لازم الاتباع است و به این جهت به نظرات آنان ترتیب اثر داده نخواهد شد.

صورتجلسات تشکیل و تصمیمات مجامع عمومی باید به حکم ماده 12 آ.ا.ق.ت.آ. تنظیم و به امضاء -ماده 3 حاضرین در جلسه رسیده و ظرف مهلت ده روز به اطلاع غایبین برسد.

به منظور رعایت حقوق مالکین مشاعی و اجرای الزام قانونی در ماده 3 آ.ا.ق.ت.آ. و تبصره آن؛ -ماده 4 قراردادان اشیاء در هر قسمت از فضای مشاعی ساختمان ممنوع است. مالکین هر یک از وسایل از جمله جاکفشی و گلدان های واقع در نقاطی از فضاهای مشاعی نظیر مقابل درب واحدها و محوطه پارکینگ ها، مکلفند ظرف یک هفته از تاریخ اعلام نسبت به جمع آوری و انتقال آن ها به فضای اختصاصی اقدام نمایند. والا بیرون از ساختمان منتقل که مسئولیت عواقب این اقدام بر عهده آنان خواهد بود.

به منظور ارتقاء کیفیت اداره امور ساختمان، بهبود نظارت و تسریع در روند امور اجرایی و تأمین -ماده 5 الزام قانونی موضوع ماده 18 آ.ا.ق.ت.آ. مقرر شد

«مدیر اجرایی»: اداره امور ساختمان از مدیریت واحد خارج و بر عهده هیأتی متشکل از سه مدیر شامل خزانه دار) «برای اداره امور مالی، ثبت (مدیر مالی» جهت اداره، حفظ، نظارت و اجرای امور ساختمان؛ درآمد و هزینه ها و نگهداری اسناد آن ها، پرداخت قبوض ساختمان، جمع آوری حق شارژ و تنظیم جهت اداره امور حقوقی مرتبط با ساختمان از جمله تنظیم «مدیر حقوقی» ترازنامه جهت ارائه به مجامع و قراردادهای، اقامه دعوی علیه اشخاص داخل و خارج ساختمان، پاسخگویی به دعاوی طرح شده علیه ساختمان، ثبت و نگهداری صورتجلسات مجامع و هیأت مدیره، قرار دارد.

تبصره 1- مدیریت هر یک از مدیران افتخاری و برای مدت یکسال شمسی است. انتخاب آنان برای دوره بعد بلامانع است.

تبصره 2- امضاء صورتجلسه هر یک از مجامع عمومی عادی یا فوق العاده به منزله اعلام قبولی کتبی مدیران منتخب است. در صورتی که مدیر منصوب غایب از جلسه باشد، باید قبولی خود را جداگانه به صورت مکتوب اعلام نماید.

تبصره 3- ملاک تصمیم گیری اعضای هیأت مدیره اکثریت آراء است لکن عضو مخالف حق دارد نظر خود را با ذکر دلایل در صورتجلسه مدیران درج کند.

تبصره 4- صورتجلسه تصمیمات مدیران در امور مهم و همچنین موارد وجود اختلاف دیدگاه ها باید به عنوان مستند اقدامات آنان تنظیم و نگهداری شود.

تبصره 5- مسئولیت اجرای تصمیمات مجامع ساختمان حسب مورد بر عهده هر یک از مدیران منصوب خواهد بود.

تبصره 6- هزینه های تنظیم و تقدم دادخواست، شکواییه، لوائح دفاعیه، دادرسی و حق الوکاله وکیل که برای اقامه دعوی حقوقی و کیفری ساختمان علیه اشخاص و نیز پاسخگویی به دعاوی طرح شده علیه آن لازم است، از شرکای ساختمان تأمین می شود.

تبصره 7- وظیفه اطلاع رسانی و ابلاغ امور مرتبط با وظایف هر یک از مدیران به مالکین بر حسب مورد با همان مدیر خواهد بود.

تبصره 8- در صورتی که مدیری قصد استعفاء از سمت را داشته باشد، باید حداقل یک هفته قبل از تشکیل جلسه مجمع عمومی فوق العاده مالکین ساختمان، درخواست خود را به مدیر حقوقی تقدیم تا نسبت به دعوت مجمع مزبور، تشکیل جلسه و تعیین عضو جایگزین اقدام شود. تا زمان تعیین مدیر جدید، متقاضی استعفاء مکلف است کما فی السابق به وظایف خود عمل نماید. در صورتی کلیه اعضای هیأت مدیره قصد استعفاء از سمت را داشته باشند، همین حکم مجری است.

تبصره 9- در صورتی که هیچ یک از مالکین ساختمان حاضر به پذیرش سمت مدیریت نباشند، هیأت مدیره موقتی تعیین تا جریان امور ساختمان را مدیریت نمایند. برای تعیین هیأت مدیره سالانه، هر یک از مالکین الزام مالکین به تشکیل جلسه فوق العاده شرکای ساختمان و « ساختمان حق دارد نسبت به طرح دعوی علیه دیگر مالکین اقدام نماید » تعیین هیأت مدیره سالانه

قرارداد بازرسی دوره ای و سالانه، نگهداری و تعمیر آسانسور ساختمان با شرکت و سرویس کار - ماده 6 دارای پروانه صلاحیت موضوع ماده ۲ آیین نامه مشاوران حفاظت فنی و خدمات ایمنی موضوع مبحث

۲۲-۲-۶ از مقررات ملی ساختمان جهت اطمینان از ایمنی آسانسور و تمهیدات لازم برای مقابله با حوادث احتمالی مرتبط منعقد شود و هزینه آن از خزانه ساختمان برداشت گردد.

قرارداد نظافت ساختمان ترجیحاً با یکی از شرکت های خدمات نظافت در شرق تهران که دارای -ماده 7 مجوز لازم بکارگیری نیروی کار انسانی باشد، تنظیم و هزینه آن از خزانه ساختمان تأمین شود.

و ماده 20 آیین اجرایی آن مقرر **ماده 14 قانون تملک آپارتمان** نظر به ضرورت تهیه بیمه موضوع -ماده 8 شد:

بیمه آتش سوزی توأم با بیمه های «صاعقه، انفجار، زلزله، ترکیدگی لوله و ضایعات ناشی از برف و باران، طوفان و گردباد، سرقت از حرز با یا بدون شکست آن» و «بیمه مسئولیت مدیران» اخذ گردد. همچنین نسبت به رفع نقص از «بیمه آسانسور» به نحوی که مسئولیت مدنی و کیفری هیأت مدیره را پوشش دهد، اقدام شود.

تبصره 1- حق بیمه های موضوع این ماده بعد از تعیین سهم هر یک از مالکین در هر سال، وصول و پرداخت می شود.

تبصره 2- مسئولیت مدنی و کیفری ساختمان تا قبل از تهیه بیمه های فوق بر عهده شرکای ساختمان قرار دارد و به همین جهت در این مدت، حق طرح دعوی مدنی و کیفری علیه هیأت مدیره را از خود سلب و ساقط نمودند لکن بعد از آن بر عهده هیأت مدیره ساختمان خواهد بود.

تبصره 3- بیمه اموال داخل هر واحد ساختمان بر عهده مالک آن است لکن حق دارد برای برخورداری از تخفیفات احتمالی حق بیمه به همراه بیمه های ساختمان، درخواست کتبی خود را برای بیمه اموال شخصی با پرداخت حق بیمه تسلیم هیأت مدیره نماید.

هزینه های خرید و نصب وسایل اطفای حریق مقفل برای راهروهای ساختمان بعد از تعیین سهم -ماده 9 مالکین وصول و تأمین خواهد شد.

تبصره- مالکینی که قصد تهیه وسایل فوق برای واحد خود را دارند، می توانند مستقلاً اقدام نمایند.

از میان حاضرین در جلسه اجرایی، مالی و حقوقی - ماده 10
ساختمان برگزیده شدند.

مشخصات و امضاء حاضرین در جلسه