

به نام خدا

نموده اساسنامه صندوق سرمایه‌گذاری زمین و
ساخته‌مان.....

۳	تعریف اولیه:
۵	کلیات:
۶	گواهی ها و واحدهای سرمایه‌گذاری:
۶	صدور واحدهای سرمایه‌گذاری:
۸	ارزش خالص و قیمت صدور واحد سرمایه‌گذاری:
۱۰	محدودیتهای تملک واحدهای سرمایه‌گذاری:
۱۰	ارکان صندوق:
۱۰	مجموع صندوق:
۱۴	مدیر صندوق:
۱۵	مدیر ساخت صندوق:
۱۷	ناظر صندوق:
۱۷	متولی صندوق:
۱۸	متعهدپذیره‌نویس صندوق:
۱۹	بازارگردان صندوق:
۱۹	حسابرس صندوق:
۲۰	هیأت مدیره صندوق:
۲۲	امور مالی و معاملاتی:
۲۳	تشrifات تهیه و تأیید صورت وضعیت‌ها و ثبت حساب‌ها:
۲۴	حساب‌های بانکی صندوق و نظارت بر دریافت‌ها و پرداخت‌ها:
۲۵	تشrifات پیش فروش یا فروش واحدهای ساختمانی:
۲۵	هزینه‌های صندوق:
۲۶	زمان‌های پرداخت کارمزد و هزینه‌های ساخت:
۲۷	اطلاع‌رسانی:
۲۸	تصفیه و انحلال یا پایان دوره فعالیت صندوق:
۳۰	مرجع رسیدگی به تخلفات و اختلافات:
۳۰	سایر موارد:
۳۲	اسامی و امضای صاحبان امضای مجاز ارکان:

تعاریف اولیه:

ماده ۱:

در این اساسنامه اصطلاحات و واژه‌های زیر در معانی مشروحه به کار می‌روند:

- ۱- قانون بازار اوراق بهادار: قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران مصوب آذرماه ۱۳۸۴ مجلس شورای اسلامی است.
- ۲- قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید: منظور قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید به منظور تسهیل اجرای سیاست‌های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران مصوب آذرماه ۱۳۸۸ مجلس شورای اسلامی است.
- ۳- سازمان: سازمان بورس و اوراق بهادار موضوع ماده ۵ قانون بازار اوراق بهادار است.
- ۴- شرکت سپرده‌گذاری مرکزی: شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه موضوع بند ۷ ماده ۱ قانون بازار اوراق بهادار است.
- ۵- مقررات: منظور کلیه مقررات مرتبط با بازار اوراق بهادار و صندوق‌های سرمایه‌گذاری است که توسط مراجع صلاحیت‌دار وضع شده و می‌شوند و صندوق زمین و ساختمان ملزم به رعایت آن می‌باشند.
- ۶- بورس یا بازار خارج از بورس: منظور بورس یا بازار خارج از بورسی است که واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در آن قابل معامله می‌باشد.
- ۷- صندوق: منظور صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان، موضوع ماده ۲ این اساسنامه است که با مجوز سازمان تأسیس شده و فعالیت می‌کند.
- ۸- اساسنامه: منظور اساسنامه صندوق است.
- ۹- امیدنامه: منظور امیدنامه صندوق است که محتويات آن بر اساس مقررات و موارد مندرج در اساسنامه تعیین شده و جزء جدایی‌ناپذیر اساسنامه محسوب می‌شود.
- ۱۰- سرمایه‌صندوق: برابر جمع ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران به قیمت اسمی است.
- ۱۱- سرمایه‌گذار: شخصی است که مطابق گواهی سرمایه‌گذاری صادر شده طبق مفاد اساسنامه، مالک تعدادی از واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق است.
- ۱۲- واحد سرمایه‌گذاری: کوچکترین جزء سرمایه صندوق است که برای آن گواهی سرمایه‌گذاری صادر می‌شود.
- ۱۳- گواهی سرمایه‌گذاری: اوراق بهادار متحداشکل موضوع بند الف ماده ۱ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید است که مطابق اساسنامه توسط صندوق سرمایه‌گذاری منتشر و در ازای سرمایه‌گذاری اشخاص در صندوق با درج مشخصات صندوق و سرمایه‌گذار و مبلغ اسمی سرمایه‌گذاری و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری در تملک وی به سرمایه‌گذار ارائه می‌شود.
- ۱۴- واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذار: واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران در هر زمان، واحدهای سرمایه‌گذاری است که به استناد گواهی‌های سرمایه‌گذاری صادره و بر اساس پایگاه داده‌های شرکت سپرده‌گذاری مرکزی، در آن زمان در تملک سرمایه‌گذاران است.
- ۱۵- سپرده‌گذاری: عملیاتی است که طی آن اوراق بهادار قابلیت معامله در بورس مربوطه یا بازار خارج از بورس مربوطه را خواهد یافت.
- ۱۶- دوره پذیره‌نویسی اولیه: مهلتی است که طی آن اولین پذیره‌نویسی عمومی صندوق صورت می‌پذیرد.

- ۱۷- قیمت اسمی: مبلغی است که در ماده ۱۰ این اساسنامه تعیین شده است و سرمایه‌گذار برای تملک هر واحد سرمایه‌گذاری جدید، باید آن را به حساب صندوق پردازد.
- ۱۸- دارایی‌های صندوق: عبارت است از وجود دریافتی در قبال صدور واحدهای سرمایه‌گذاری، وجود دریافتی از هر منبع دیگر، زمین، ساختمان، مصالح ساختمانی، کلیه مجوزها و سایر دارایی‌های معنوی و نامشهود و سایر دارایی‌هایی که مطابق مفاد اساسنامه به نام صندوق خریداری می‌شود و نیز کلیه حقوق، منافع و سود متعلق به آن‌ها، مطالبات صندوق از اشخاص و کارمزدهایی که مطابق اساسنامه یا امیدنامه برای صندوق دریافت می‌شود.
- ۱۹- خالص دارایی صندوق: ارزش دارایی‌های صندوق پس از کسر بدھی‌های صندوق است. ارزش انواع دارایی‌های صندوق مطابق دستورالعمل نحوه محاسبه ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری در صندوق‌های زمین و ساختمان تعیین می‌شود.
- ۲۰- ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری: ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری است که بر اساس «دستورالعمل نحوه محاسبه ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری در صندوق‌های زمین و ساختمان» محاسبه و اعلام می‌شود.
- ۲۱- پروژه: پروژه ساختمانی است که موضوع فعالیت صندوق اجرای ساخت آن می‌باشد.
- ۲۲- مرجع ثبت شرکت‌ها: بخشی از سازمان ثبت‌اسناد و املاک کشور است که وظیفه ثبت صندوق‌های موضوع ماده ۲ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید را بر عهده دارد.
- ۲۳- شعبه: هر یک از شعب معرفی شده در پیوست امیدنامه است که برای اجرای بعضی وظایف انتخاب شده است.
- ۲۴- ریال: منظور واحد پول جمهوری اسلامی ایران است.
- ۲۵- سال شمسی: منظور سال شمسی است که از ابتدای فروردین‌ماه شروع و در پایان اسفندماه خاتمه می‌یابد.
- ۲۶- ماه: منظور ماههای تقویمی سال شمسی است.
- ۲۷- روز کاری: منظور هر روز به استثنای روزهایی است که در آن روزها بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه به هر دلیل تعطیل می‌باشد.
- ۲۸- روز معاملاتی: روز کاری است که معاملات سرمایه‌گذاری در بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه، معامله شده است.
- ۲۹- ارکان صندوق: منظور مجمع صندوق، ارکان اداره‌کننده شامل هیأت مدیره، مدیر صندوق و مدیر ساخت، ارکان ناظارتی شامل ناظر، متولی و حسابرس صندوق و ارکان تضمین‌کننده شامل بازارگردان و متعهد پذیره‌نویس صندوق است.
- ۳۰- مؤسسه حسابرسی معتمد سازمان: مؤسسه حسابرسی است که توسط سازمان طبق مقررات تحت این عنوان شناخته شده و از طریق تارنمای (وبسایت) رسمی سازمان، اعلام عمومی شده است.
- ۳۱- تارنمای صندوق: تارنمایی است که نشانی آن به عنوان تارنمای صندوق در امیدنامه درج شده است و اطلاعاتی که در آن توسط مدیر منتشر می‌شود، به عنوان اعلامیه رسمی صندوق است و به منزله ارائه اطلاعات به سازمان محسوب می‌شود.
- ۳۲- مراجع قضایی: منظور مراجع قضایی مطابق قوانین جمهوری اسلامی ایران می‌باشد.
- ۳۳- رویه پذیره‌نویسی، صدور و معاملات واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان: رویه‌ای است برای پذیره‌نویسی صدور و معاملات واحدهای سرمایه‌گذاری که توسط مدیر پیشنهاد شده و به تأیید سازمان می‌رسد و در تارنمای صندوق اعلام می‌شود. در این رویه مراحل پذیره‌نویسی، صدور و معاملات واحدهای سرمایه‌گذاری، چگونگی احراز هویت سرمایه‌گذاران، اطلاعاتی که باید هنگام پذیره‌نویسی و هنگام صدور واحدهای سرمایه‌گذاری از سرمایه‌گذاران دریافت شود، فرم‌هایی که باید برای ارائه درخواست پذیره‌نویسی و صدور تکمیل شود و مدارکی که پذیره‌نویسان برای تقاضای پذیره‌نویسی و صدور باید ارائه نمایند، قید می‌شود.

۳۴- اشخاص وابسته: اشخاص وابسته به هر شخص حقیقی عبارت‌اند از افراد تحت تکفل (همسر و فرزندان) آن شخص و اشخاص وابسته به هر شخص حقوقی عبارت‌اند از:

الف- بالاترین مقام اجرایی (نظیر مدیرعامل شرکت‌ها)، مدیران بلافصل بالاترین مقام اجرایی، اعضای هیأت مدیره یا هیأت امنی

شخص حقوقی؛ و اشخاص تحت تکفل (همسر و فرزندان) آن‌ها؛

ب- اشخاص حقوقی تحت کنترل؛

ج- هر شخصی که به تنها‌یی یا همراه اشخاص موضوع بندهای الف و ب این بند کنترل آن شخص حقوقی را در اختیار داشته باشد؛

۳۵- کنترل: عبارت از توانایی راهبری سیاست‌های مالی و عملیاتی یک شخص حقوقی، به منظور کسب منافع از فعالیت‌های آن است. معیارهای

توانایی کنترل بر اساس استانداردهای حسابداری ملی تعیین می‌شود.

۳۶- کنترل مشترک: عبارت از مشارکت در کنترل یک فعالیت اقتصادی که به موجب توافق قراردادی (مشارکت خاص) است. معیارهای توانایی

کنترل مشترک بر اساس استانداردهای حسابداری ملی تعیین می‌شود.

۳۷- کارشناس رسمی: شخصی است با استقلال رأی که بر مبنای تجربه و علم خود، خصوصیات و ماهیت چیزی، شیئی و واقعه‌ای را تشخیص

داده، بشناسد و یا انتخاب و تفسیر کند و دارای پروانه کارشناسی معتبر از قوه قضاییه و یا مرجع مربوطه باشد.

کلیات:

ماده ۲:

این صندوق با دریافت مجوز تأسیس و فعالیت از سازمان و ثبت نزد مرجع ثبت شرکت‌ها و سازمان، از مصاديق صندوق‌های سرمایه‌گذاری موضوع بند ۲۱ ماده ۱ قانون بازار اوراق بهادار و بند ه- ماده ۱ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید، محسوب شده و مطابق این اساسنامه و مقررات اداره می‌شود. نام این صندوق سرمایه‌گذاری، «زمین و ساختمان...» می‌باشد.

تبصره: مدیر صندوق باید پس از ثبت صندوق نزد مرجع ثبت شرکت‌ها و ارائه مدارک مربوطه، صندوق را نزد سازمان نیز به عنوان نهاد مالی به ثبت رسانده و مجوز فعالیت آن را از سازمان دریافت نماید.

ماده ۳:

سرمایه صندوق در هر زمان برابر جمع قیمت اسمی واحدهای سرمایه‌گذاری صادره طبق تشریفات این اساسنامه است. تغییرات

سرمایه باید نزد سازمان ثبت و به اطلاع عموم برسد.

ماده ۴:

موضوع فعالیت صندوق، جمع‌آوری وجوه از متقاضیان سرمایه‌گذاری در صندوق و ساخت پروژه ساختمانی مندرج در امیدنامه صندوق از محل وجوده یاد شده و سپس فروش واحدهای ساختمانی پروژه یادشده و در نهایت تقسیم عواید ناشی از این فعالیت بین سرمایه‌گذاران صندوق است. مشخصات، مراحل و زمان‌بندی و هزینه‌های اجرای پروژه در امیدنامه و پیوست آن مندرج است.

ماده ۵:

دوره فعالیت صندوق از ابتدای اولین روز کاری بعد از دریافت مجوز فعالیت صندوق از سازمان شروع شده و تا پایان تصفیه صندوق ادامه می‌یابد.

ماده ۶:

دوره مالی صندوق برابر یک سال شمسی است که از ابتدای روز ... ماه ... هر سال آغاز می‌شود و در انتهای روز ... ماه ... همان سان به پایان می‌رسد. اولین دوره مالی فعالیت صندوق از تاریخ ثبت صندوق نزد مرجع ثبت شرکت‌ها تا پایان روز ... ماه ... سال تأسیس خواهد بود.

ماده ۷:

صندوق تابعیت ایرانی دارد. محل اقامت صندوق عبارت است از: ...

گواهی‌ها و واحدهای سرمایه‌گذاری:

ماده ۸:

مشخصات سرمایه‌گذاران، تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری در مالکیت ایشان و همچنین تمامی نقل و انتقالات واحدهای سرمایه‌گذاری نزد شرکت سپرده‌گذاری مرکزی به ثبت می‌رسد. دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری در تملک آن‌ها در هر مقطع زمانی، مطابق پایگاه داده‌های شرکت سپرده‌گذاری مرکزی خواهد بود.
مالکان واحدهای سرمایه‌گذاری، به نسبت تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری خود از کل واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران، در خالص دارایی‌های صندوق سهیم‌اند، ولی حق تصمیم‌گیری در مورد دارایی‌های صندوق در چارچوب این اساسنامه منحصراً از اختیارات مدیر صندوق است. مسئولیت مالکان واحدهای سرمایه‌گذاری در قبال تعهدات صندوق صرفاً محدود به مبلغ سرمایه‌گذاری آن‌ها در صندوق است.

تبصره: ارایه گواهی سرمایه‌گذاری صادر شده بر اساس مقررات ثبت، سپرده‌گذاری و تسویه و پایاپای اوراق بهادر بورس یا بازار خارج از بورس صورت می‌گیرد.

ماده ۹:

واحدهای سرمایه‌گذاری قابل انتقال به غیر می‌باشند و در بورس اوراق بهادر یا بازار خارج از بورس پذیرفته می‌شوند. تشریفات نقل و انتقال واحدهای سرمایه‌گذاری تابع مقررات بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه است.

ماده ۱۰:

قیمت اسمی هر واحد سرمایه‌گذاری برابر ... (به حروف ...) ریال است که باید روی گواهی‌های سرمایه‌گذاری قید شود.

صدور واحدهای سرمایه‌گذاری:

ماده ۱۱:

صدور واحدهای سرمایه‌گذاری برای تأمین منابع مالی صندوق، بر اساس دستورالعمل مربوطه و با دریافت قیمت اسمی واحدهای سرمایه‌گذاری در ازای هر واحد سرمایه‌گذاری، صورت می‌پذیرد.

تبصره: تأثیه‌ی منابع مالی موضوع این ماده به صورت آورده نقد یا غیرنقدی است که نحوه ارزش‌گذاری آن به تأیید سازمان رسیده باشد.

ماده ۱۲:

عرضه‌های عمومی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق با رعایت مقررات مربوط به عرضه عمومی اوراق بهادر صورت می‌گیرد.

ماده ۱۳:

در دوره پذیره‌نویسی اولیه واحدهای سرمایه‌گذاری، هرگاه تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری درخواست شده، با تعداد مورد نظر برابر شود، عملیات دریافت درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری، متوقف می‌شود. در صورتی که به هر دلیل مبالغه واریزی و درخواست‌های صدور واحدهای سرمایه‌گذاری بیش از تعداد مورد نظر شود، مطابق مقررات عرضه‌های عمومی در بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه عمل خواهد شد. در موارد ابهام مقررات مذکور اولویت با کسانی خواهد بود که زودتر وجوه خود را به حساب بانکی مربوطه واریز نموده‌اند. مدیر صندوق موظف است وجود مازاد را ظرف حداکثر ۵ روز کاری پس از پایان این دوره، به حساب پذیره‌نویسان / مقاضیان سرمایه‌گذاری واریز نماید. هرگونه استفاده از وجود مازاد ممنوع است.

تبصره: در صورتی که در دوره پذیره‌نویسی اولیه، درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری کمتر از تعداد موردنظر شود، متعهد پذیره‌نویس موظف است ظرف سه روز کاری پس از گزارش مدیر صندوق، درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده را به نام خود ارائه دهد و مبالغه لازم را به حساب صندوق واریز نماید.

ماده ۱۴:

تصور واحدهای سرمایه‌گذاری پس از دوره پذیره‌نویسی اولیه در قبال سرمایه‌گذاری در صندوق، به منزله افزایش سرمایه صندوق است. زمان‌بندی و مبالغ افزایش سرمایه صندوق در امیدنامه صندوق پیش‌بینی می‌شود. مدیر صندوق باید با توجه به نیاز صندوق به وجود نقد برای اجرای پروژه و با توجه به زمان‌بندی و مبالغ افزایش سرمایه پیش‌بینی شده در امیدنامه صندوق، پیشنهاد افزایش سرمایه صندوق را به همراه گزارش توجیهی خود به هیأت مدیره صندوق ارائه دهد. مدارک و اطلاعات زیر باید به ضمیمه گزارش توجیهی افزایش سرمایه به هیأت مدیره ارائه شود:

(الف) گزارش‌های پیشرفت فیزیکی و مالی پروژه که توسط مدیر ساخت تهیه شده است. گزارش پیشرفت فیزیکی پروژه باید به تأیید ناظر و گزارش پیشرفت مالی پروژه باید به تأیید حسابرس رسیده باشد. از تاریخ تأیید این گزارش‌ها نباید بیش از ۳۰ روز سپری شده باشد. وقایع مهم پس از تاریخ تهیه این گزارش‌ها تا تاریخ تأیید آن‌ها باید در این گزارش‌ها افشاء شده باشد.

(ب) صورت‌های مالی حسابرسی شده صندوق که از تاریخ تأیید آن‌ها توسط حسابرس بیش از ۹۰ روز سپری نشده باشد.

(ج) مبلغ افزایش سرمایه و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری که برای تأمین مبلغ افزایش سرمایه قصد صدور آن‌ها وجود دارد. پس از تصویب افزایش سرمایه توسط هیأت مدیره صندوق، باید با رعایت مقررات مربوطه، تاریخ شروع و خاتمه پذیره‌نویسی واحدهای سرمایه‌گذاری جدید را تعیین کرده و در اعلامیه پذیره‌نویسی درج و به اطلاع سازمان و عموم برساند. تاریخ شروع دوره پذیره‌نویسی واحدهای سرمایه‌گذاری نمی‌تواند بیش از ۳۰ روز از تاریخ تصویب هیأت مدیره فاصله داشته باشد. در صورتی که پس از انقضای مهلت مقرر در تبصره ۳ این ماده، واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده به فروش نرسند، متعهد پذیره‌نویس موظف است ظرف سه روز کاری پس از گزارش مدیر صندوق، درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده را به نام خود ارائه دهد و مبالغه لازم را به حساب صندوق واریز نماید.

تبصره ۱: در پذیره‌نویسی واحدهای سرمایه‌گذاری جدید موضوع این ماده، سرمایه‌گذاران صندوق به نسبت واحدهای سرمایه‌گذاری تحت تملک خود حق تقدم دارند. این حق تقدیم قابل انتقال به غیر است و سرمایه‌گذاران در دوره پذیره‌نویسی می‌توانند حق تقدم خود را به دیگران واگذار کنند یا خود درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری را ارائه کرده و مراحل لازم را مطابق دستورالعمل مربوطه انجام دهند. تشریفات نقل و انتقال حق تقدیم‌ها، تابع مقررات بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه است.

تبصره ۲: فهرست نهایی سرمایه‌گذاران، بر اساس مقررات بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه تعیین و به مدیر صندوق و متعهد پذیره‌نویس اعلام می‌شود.

تبصره ۳: پس از انقضای دوره پذیره‌نویسی موضوع این ماده، امکان انتقال حق تقدمنا به غیر وجود ندارد و در صورتی که تعدادی از دارندگان حق تقدم در این مدت اقدام به استفاده از حق تقدم خود به منظور تملک واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق ننموده باشند، مدیر صندوق موظف است حداقل ۱۵ روز کاری نسبت به انجام مزایده و برای فروش واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده، اقدام نماید. در صورتی که واحدهای سرمایه‌گذاری در بورس یا بازار خارج از بورس پذیرفته شده باشند، مزایده طبق مقررات بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه خواهد بود، در غیراین‌صورت دوره مزایده کمتر از پنج روز نخواهد بود. در هر حال پیشنهاد خرید واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده به کمتر از قیمت اسمی، قابل قبول نیست. مبالغ حاصل از فروش واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده پس از کسر قیمت اسمی و هزینه‌های انتشار به حساب مطالبات دارندۀ حق تقدم منظور می‌شود و مدیر صندوق موظف است ظرف ۱۰ روز کاری، مطالبات سرمایه‌گذاران از این بابت را به حساب آن‌ها واریز نماید. پس از انجام مزایده یاد شده، مدیر صندوق موظف است در صورت عدم فروش کامل واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده، موضوع را ظرف دو روز کاری به متعهد پذیره‌نویس گزارش نماید.

ارزش خالص و قیمت صدور واحد سرمایه‌گذاری:

ماده ۱۵:

ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری به تفکیک «بهای تمام شده» و «ارزش روز» بر اساس دستورالعمل مصوب سازمان، در مقاطع زمانی مندرج در تبصره (۱) این ماده و بر اساس بندهای ۱ و ۲ زیر تعیین و منتشر می‌شود:

۱- برای محاسبه ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده:

(۱) مدیر صندوق باید ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده را مطابق دستورالعمل مصوب سازمان، بر مبنای بهای تمام شده پروژه و سایر اقلام دارایی و بدھی‌های صندوق که از صورت‌های مالی صندوق استخراج شده‌اند، محاسبه کرده و گزارش محاسبه ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده را تهیه نماید. در گزارش مذکور، تاریخ تهیه گزارش، مدیر صندوق به عنوان تهیه‌کننده گزارش و تاریخ صورت‌های مالی که گزارش بر اساس آن تنظیم شده است، تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری صادر و ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده و جزئیات محاسبه آن، قید می‌گردد.

(۲) در صورتی که گزارش موضوع بند (۱-۱) برای مقاطع ششم‌ماهه تهیه شده باشد، این گزارش باید به حسابرس صندوق تسلیم شود. حسابرس صندوق موظف است حداقل ۵ روز کاری پس از دریافت گزارش، صحت محاسبات ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری را بر اساس صورت‌های مالی موردنظر و دستورالعمل مربوطه که به تصویب سازمان رسیده است، بررسی و راجع به آن اظهارنظر کند.

در صورت عدم توافق بین حسابرس و مدیر صندوق در خصوص محاسبات ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده، حسابرس باید در اظهارنظر خود، اصلاحات موردنظر و اثرات هریک را بر ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری قید نماید.

(۳) مدیر صندوق، گزارش محاسبه ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری را به همراه اظهارنظر حسابرس در صورت وجود، در مواعده تعیین شده در تبصره ۱ این ماده، در تاریمای (پایگاه الکترونیکی) صندوق منتشر می‌کند.

۲) برای محاسبه ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری به ارزش روز:

(۱) مدیر صندوق با توجه به متراژ کل زیربنا و تعداد واحدهای مسکونی در جریان ساخت حسب تبصره ذیل این ماده اقدام به دعوت از کارشناسان رسمی به میزان سه برابر مورد نیاز نموده و به همراه حق‌الزحمه هر یک و فهرست تفصیلی دارائی‌های صندوق و

بهای تمام شده هر یک را بر اساس صورت‌های مالی حسابرسی شده صندوق، به منظور تصویب به هیأت مدیره صندوق پیشنهاد نماید.
هر یک از ارکان صندوق نیز می‌تواند کارشناس رسمی مورد نیاز را به همراه حق‌الرحمه پیشنهادی به هیأت مدیره معرفی نماید.

۲-۲) هیأت مدیره صندوق به دعوت مدیر صندوق تشکیل جلسه داده و کارشناسان رسمی دادگستری معرفی شده، سوابق کاری، رشتۀ تخصصی و حق‌الرحمه پیشنهادی آن‌ها را بررسی کرده و از بین آن‌ها حسب تعداد مورد نیاز گفته شده در تبصره ذیل این ماده کارشناس رسمی دادگستری انتخاب کرده و اقلام دارایی مورد ارزیابی هر کارشناس رسمی را با توجه به رشتۀ تخصصی وی تعیین می‌نماید.

۳-۲) فهرست اقلام دارایی‌های مورد ارزیابی هریک از کارشناسان رسمی منتخب، توسط مدیر صندوق تهیه شده و در اختیار کارشناس رسمی مربوطه قرار می‌گیرد. کارشناسان رسمی موظف‌اند ضمن رؤیت دارایی‌های مشهود، آن‌ها را ارزیابی نمایند. هماهنگی لازم برای رؤیت دارایی‌ها از جمله بازدید از پروژه ساختمانی، به عهده مدیر صندوق است. مدیر ساخت و دیگر ارکان صندوق موظف‌اند در این زمینه همکاری لازم را داشته باشند و هرگونه اطلاعات و مدارک درخواستی کارشناس رسمی منتخب را در اختیار وی قرار دهند.

۴) هر کارشناس رسمی موظف است طرف ۷ روز کاری پس از ارجاع موضوع، ارزش جایگزینی هریک از دارایی‌های مشهود و نامشهود مورد ارزیابی خود را با توجه به قیمت‌ها و هزینه‌های روز تعیین کرده و ضمن گزارش ارزیابی به مدیر صندوق تسلیم کند. گزارش ارزیابی باید حاوی تاریخ ارزیابی، مشخصات کارشناس رسمی دادگستری، رشتۀ تخصصی وی، مشخصات دارایی مورد ارزیابی، محل استقرار دارایی در صورت لزوم و ارزش جایگزینی به قیمت‌های تاریخ ارزیابی باشد.

۵-۲) مدیر صندوق موظف است بر اساس ارزش‌های جایگزینی تعیین شده توسط کارشناسان رسمی دادگستری برای دارایی‌های صندوق، ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری صندوق را به قیمت روز مطابق دستورالعمل مصوب سازمان، محاسبه کرده و تحت عنوان گزارش محاسبۀ ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری به قیمت روز، به حسابرس صندوق تسلیم کند. در این گزارش، تاریخ تهیۀ گزارش، مدیر صندوق به عنوان تهیه‌کننده گزارش، تاریخ صورت‌های مالی که گزارش بر اساس آن تنظیم شده است، اسمی کارشناسان رسمی دادگستری و اقلام دارایی مورد ارزیابی هریک، قید می‌گردد.

۶) حسابرس صندوق موظف است حداقل طرف ۵ روز کاری پس از دریافت گزارش موضوع بند (۵-۲)، صحت محاسبات ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری را بر اساس صورت‌های مالی موردنظر، نظریۀ کارشناس رسمی دادگستری در مورد ارزش جایگزینی دارایی‌ها و دستورالعمل مصوب سازمان، بررسی و راجع به آن اظهارنظر کند.

۷) در صورت عدم توافق بین حسابرس و مدیر صندوق در خصوص محاسبات ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری به قیمت روز، حسابرس باید در اظهارنظر خود، اصلاحات مورد نظر و اثرات هریک بر ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری را قید کند.

۸) مدیر صندوق، گزارش محاسبۀ ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری را به همراه اظهارنظر حسابرس، در موعد تعیین شده در تبصره ۱ این ماده، در تارنمای صندوق منتشر می‌کند.

تبصره ۱: تعداد کارشناسان رسمی مورد نیاز برای ارزیابی پروژه در دست احداث صندوق به ترتیب زیر تعیین خواهد شد:

- تا سقف ۲۰,۰۰۰ متر مربع زیربنای کل و یا ۱۰۰ واحد مسکونی، حداقل یک نفر کارشناس؛
- تا سقف ۴۰,۰۰۰ متر مربع زیربنای کل و یا ۲۰۰ واحد مسکونی، حداقل دو نفر کارشناس؛
- بالاتر از ۴۰,۰۰۰ متر مربع زیربنای کل و یا ۲۰۰ واحد مسکونی، هیأت سه نفره کارشناسان؛
- چنانچه پروژه ترکیبی بوده و شامل کاربری‌های اداری و تجاری نیز باشد جهت ارزیابی هر یک از کاربری‌های مذکور یک نفر کارشناس متخصص در این امر اضافه خواهد شد.

تبصره ۲: مقاطع زمانی برای تهیۀ و انتشار گزارش ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری به قرار زیر است:

(۱) گزارش ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده برای پایان هر دوره سه‌ماهه، حداقل ظرف ۴۵ روز پس از پایان دوره سه‌ماهه مربوطه.

(۲) گزارش ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری به ارزش روز، برای پایان هر دوره شش‌ماهه، حداقل ظرف ۴۵ روز پس از پایان دوره شش‌ماهه مربوطه.

علاوه بر این برای افزایش سرمایه صندوق در هر زمان، لازم است تاریخ تهیه گزارش‌های بندهای (۱) و (۲) این تبصره با تاریخ صدور حق تقدیم پذیره‌نویسی واحدهای سرمایه‌گذاری جدید، بیش از ۴۵ روز فاصله نداشته باشد، در غیر این صورت لازم است این گزارش‌ها به روز شوند.

تبصره ۳: تاریخ تأیید حسابرس در مورد صورت‌های مالی که مبنای محاسبه ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری قرار می‌گیرند، باید بیش از ۲۰ روز با تاریخ تهیه گزارش محاسبه ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری، فاصله داشته باشد. وقایع مالی پس از تاریخ صورت‌های مالی تا تاریخ اظهارنظر حسابرس باید به نحو مناسب در یادداشت‌های همراه این صورت‌های مالی، افشا شده باشند.

محدودیت‌های تملک واحدهای سرمایه‌گذاری:

:۱۶ ماده

متولی، حسابرس و اشخاص وابسته به آن‌ها در زمان تصدی خود به این سمت‌ها نمی‌توانند مالک واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق باشند.

ارکان صندوق:

:۱۷ ماده

ارکان صندوق عبارت‌اند از:

- ۱- مجمع صندوق؛
- ۲- مدیر صندوق؛
- ۳- مدیر ساخت؛
- ۴- ناظر؛
- ۵- متولی؛
- ۶- متهد پذیره‌نویس؛
- ۷- بازارگردان؛
- ۸- حسابرس؛
- ۹- هیأت مدیره.

مجمع صندوق:

:۱۸ ماده

مجمع صندوق، در هر زمان از دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری که حق حضور در مجمع را دارند به علاوه متولی به نمایندگی از سایر دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری تشکیل می‌گردد. حق رأی هر سرمایه‌گذار، معادل تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری در تملک وی است؛

مگر در انتخاب اعضای هیأت مدیره که تعداد رأی هر سرمایه‌گذار معادل حاصل ضرب تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری وی، در عدد اعضای هیأت مدیره که قصد انتخاب آن‌ها وجود دارد (به استثنای مدیر و متولی صندوق) خواهد بود. نحوه تشکیل مجمع صندوق قبل از شروع دوره تصفیه و پس از آن به شرح زیر است:

(الف) قبل از شروع دوره تصفیه صندوق، صرفاً سرمایه‌گذارانی که تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری آن‌ها برابر یا بیشتر از یک درصد کل واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق است، حق حضور و حق رأی در مجمع صندوق را خواهند داشت و متولی به نمایندگی از سرمایه‌گذارانی که کمتر از یک درصد واحدهای سرمایه‌گذاری را در اختیار دارند، در جلسه مجمع حاضر شده و از جانب آن‌ها رأی می‌دهد. حق رأی هر سرمایه‌گذار، معادل تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری در تملک وی است؛ مگر در انتخاب اعضای هیأت مدیره که تعداد رأی هر سرمایه‌گذار معادل تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری وی، در عدد اعضای هیأت مدیره، به استثنای مدیر و متولی صندوق که قصد انتخاب آن‌ها وجود دارد ضرب می‌گردد.

(ب) پس از شروع دوره تصفیه صندوق، هر دارنده واحد سرمایه‌گذاری، حق شرکت در جلسه مجمع و اعلام رأی را دارد و متولی صندوق، به نمایندگی از سرمایه‌گذارانی که کمتر از یک درصد کل واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را در تملک داشته و در جلسه مجمع شرکت نکرده‌اند، در جلسه مجمع حاضر شده و اعلام رأی خواهد کرد.

ماده ۱۹

وظیفه دعوت مجمع صندوق و تهیئة مقدمات لازم برای تشکیل آن در مواعید پیش‌بینی شده در اساسنامه، به عهده مدیر صندوق است، لیکن مجمع صندوق به دعوت اشخاص زیر نیز در هر زمان قابل تشکیل است:

۱- متولی؛

۲- دارندگان بیش از یک پنجم از واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق؛

۳- سازمان؛

تبصره: محل، زمان و تاریخ تشکیل جلسه مجمع در شهر محل اقامت صندوق، توسط دعوت‌کننده تعیین می‌شود، مگر در شرایط استثنایی که به تأیید سازمان، شهر دیگری برای تشکیل جلسه تعیین گردد.

ماده ۲۰

سرمایه‌گذاران دارای حق رأی و ارکان اداره‌کننده، نظارت‌کننده و ضمانت کننده صندوق یا نمایندگان آن‌ها و همچنین نماینده سازمان، حق شرکت در جلسه مجمع صندوق را دارند. مسئولیت احراز حق شرکت این اشخاص بر عهده دعوت‌کننده است. دعوت‌کننده باید فهرستی از اسامی حاضران و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری در مالکیت هر یک و در مورد متولی تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری اشخاصی که وی نماینده آن‌ها محسوب می‌شود را تنظیم و به امضا حاضران در مجمع برساند. فهرست حاضران با تأیید دعوت‌کننده در اختیار رئیس مجمع قرار می‌گیرد.

تبصره: دعوت‌کننده مجمع در صورت نیاز می‌تواند اشخاص دیگر از جمله دیگر ارکان صندوق را به منظور ادای توضیحات برای حضور در مجمع دعوت کند.

ماده ۲۱:

رئیس مجمع با اکثریت نسبی آراء، از بین نمایندگان واحدهای سرمایه‌گذاری حاضر در جلسه، توسط مجمع صندوق انتخاب می‌شود. رئیس مجمع وظیفه اداره جلسه را به عهده دارد. دو ناظر نیز از بین دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری حاضر در جلسه و یک منشی با اکثریت نسبی آراء، توسط مجمع صندوق انتخاب می‌شود.

ماده ۲۲:

برای رسمیت یافتن مجمع، حضور اقلأً بیش از نیمی از مالکان واحدهای سرمایه‌گذاری اصالتاً یا وکالتاً، ضروری است. اگر در اولین دعوت حدنصاب مذکور حاصل نشود، مجمع برای بار دوم دعوت خواهد شد و با حضور هر عده از مالکان واحدهای سرمایه‌گذاری که حق رأی دارند رسمیت داشته و تصمیم‌گیری خواهد کرد. مشروط بر اینکه در دعوت جلسه دوم نتیجه دعوت اول قید شده باشد.

ماده ۲۳:

دعوت کننده مجمع موظف است حداقل ده روز قبل از تاریخ تشکیل مجمع، سرمایه‌گذاران را از طریق نشر آگهی در روزنامه‌ی کثیرالانتشار صندوق و در صورت امکان در تارنمای صندوق، به مجمع دعوت نماید. در صورتی که متولی و کلیه سرمایه‌گذاران صندوق، در مجمع حاضر شوند، رعایت تشریفات دعوت ضروری نیست. دعوت کننده مجمع باید ده روز قبل از تاریخ تشکیل مجمع، سازمان و ارکان اداره‌کننده، نظارت‌کننده و ضمانت‌کننده را نیز از محل، تاریخ و زمان تشکیل و موضوع جلسه مطلع و برای حضور در جلسه دعوت کند. عدم حضور نماینده سازمان، متولی و حسابرس مانع از تشکیل جلسه مجمع نخواهد بود.

تبصره: در صورتی که دعوت کننده در مهلت مقرر در این ماده، متولی و سازمان را از محل، تاریخ و زمان تشکیل و موضوع جلسه مجمع مطلع ننماید یا برای حضور در جلسه دعوت نکند، تشکیل جلسه مجمع و تصمیمات آن از درجه اعتبار ساقط است.

ماده ۲۴:

تصمیمات در جلسه رسمی مجمع صندوق با موافقت نصف به علاوه یک از کل حق رأی آراء حاضران اتخاذ می‌شود، مگر اینکه در سایر مواد اساسنامه، نصاب دیگری ذکر شده باشد. رئیس مجمع موظف است از تصمیمات مجمع صورت جلسه‌ای در سه نسخه تهیه و امضاء نماید و به تأیید ناظران برساند و به سازمان، متولی و مدیر صندوق هر کدام یک نسخه ارائه کند.

تبصره ۱: فهرست اسامی حاضران در جلسه مجمع صندوق باید توسط رئیس مجمع به مدیر صندوق تسلیم شود تا مدیر صندوق ظرف سه روز کاری پس از تشکیل مجمع، آن را در تارنمای صندوق منتشر کند.

تبصره ۲: مدیر صندوق موظف است هرگونه تغییر در اساسنامه و امیدنامه و سایر تصمیمات مجمع صندوق را حداکثر ظرف یک هفته نزد سازمان به ثبت برساند. پس از ثبت، مدیر صندوق جزئیات تصمیمات را به تفصیل در تارنمای صندوق منتشر می‌کند و عندالاقضاء در روزنامه رسمی کشور آگهی می‌دهد.

تبصره ۳: سازمان در صورتی تغییرات اساسنامه و امیدنامه را تأیید خواهد کرد که اولاً این تغییرات مورد تأیید سازمان باشند ثانیاً قبول سمت مجدد مدیر صندوق، متولی، مدیر ساخت، ناظر، معهده پذیره‌نویس، بازارگردان و حسابرس یا قبول سمت اشخاص جایگزین را بر اساس اساسنامه و امیدنامه جدید، دریافت کرده باشد.

ماده ۲۵:

مجمع صندوق دارای اختیارات زیر است:

- ۱- تغییر متولی، مدیر صندوق، مدیر ساخت، ناظر، بازارگردان و متعهد پذیره‌نویس صندوق به شرط تعیین جانشین آن‌ها و ذکر دلایل به تأیید سازمان؛
- ۲- به پیشنهاد متولی، نصب و عزل حسابرس صندوق و تعیین مدت مأموریت، حق‌الزحمه وی و چگونگی پرداخت آن؛
- ۳- تصمیم‌گیری راجع به بودجه هزینه‌های بازاریابی و تبلیغات پیش‌فروش و فروش واحدهای ساختمانی پروژه و چگونگی مصرف آن، درصورتی که به پیشنهاد مدیر صندوق و تأیید متولی تخصیص بودجه‌ای کمتر از میزان مقرر در تبصره ماده ۵۴ به صرفه و صلاح سرمایه‌گذاران باشد.
- ۴- تصمیم‌گیری راجع به انحلال صندوق؛
- ۵- تصویب صورت‌های مالی سالانه صندوق؛
- ۶- استماع گزارش مدیر و هیأت مدیره صندوق راجع به وضعیت و عملکرد صندوق در هر سال مالی؛
- ۷- استماع گزارش و اظهارنظر حسابرس راجع به صورت‌های مالی و گزارش وضعیت و عملکرد صندوق؛
- ۸- تعیین روزنامه‌ی کشی‌الانتشار صندوق؛
- ۹- تصویب هزینه‌های تأسیس صندوق و هزینه‌های تشکیل مجمع صندوق؛
- ۱۰- تعیین حق حضور اعضای هیأت مدیره.

تبصره ۱: اولین متولی، مدیر صندوق، مدیر ساخت، ناظر، بازارگردان، متعهد پذیره‌نویس و حسابرس صندوق قبل از صدور مجوز تأسیس صندوق تعیین و به تأیید سازمان می‌رسند.

تبصره ۲: متولی، مدیر صندوق، مدیر ساخت، ناظر، بازارگردان، متعهد پذیره‌نویس و حسابرس، باید کتاباً قبول سمت کنند و طی آن مسئولیت و وظایف خود را طبق این اساسنامه بپذیرند و برای سازمان، متولی و حسابرس هرکدام یک نسخه ارسال کنند. این ارکان بلافاصله پس از خاتمه مأموریت موظفاند کلیه اطلاعات، مدارک و دارایی‌های صندوق را که در اختیار دارند، به اشخاص جایگزین تحويل دهنند.

تبصره ۳: پس از انتخاب متولی، مدیر صندوق، مدیر ساخت، ناظر، بازارگردان، متعهد پذیره‌نویس و حسابرس و قبولي سمت توسط ایشان، مشخصات آن‌ها باید در امیدنامه صندوق قید شده و ظرف یک هفته نزد سازمان ثبت و بلافاصله پس از ثبت در تارنمای صندوق منتشر شود.

تبصره ۴: در صورت ورشکستگی، انحلال، قبول استعفا یا سلب صلاحیت متولی، مدیر صندوق، مدیر ساخت، ناظر، بازارگردان، متعهد پذیره‌نویس یا حسابرس، اشخاص جایگزین باید بر اساس مقررات و مفاد اساسنامه و با تأیید سازمان ظرف یک ماه توسط مجمع صندوق انتخاب شوند. قبول استعفا این ارکان منوط به تعیین جانشین وی به تأیید سازمان، توسط مجمع صندوق است. تا زمان انتخاب ارکان جایگزین، وظایف و مسئولیت‌های ارکان قبلی به قوت خود باقی است.

ماده ۲۶

هزینه‌های تشکیل مجمع صندوق پس از تصویب مجمع از محل دارایی‌های صندوق قابل پرداخت است و توسط مدیر صندوق در حساب‌های صندوق ثبت می‌شود.

مدیر صندوق:

:۲۷ ماده

مدیر صندوق، یک شخص حقوقی از بین نهادهای مالی است که در این اساسنامه مدیر یا مدیر صندوق نامیده می‌شود؛ مدیر صندوق با تأیید سازمان و تصویب مجمع صندوق، قابل تغییر است.

تبصره: مدیر صندوق در قبال دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری موظف است با رعایت مفاد این اساسنامه و مقررات، همواره صرفه و صلاح آن‌ها را رعایت کند.

:۲۸ ماده

علاوه بر آنچه در سایر مواد این اساسنامه ذکر شده، وظایف و مسئولیت‌های مدیر صندوق به قرار زیر است:

۱. اختصاص فضای مناسب اداری با امکانات و تجهیزات لازم به منظور انجام امور صندوق به تشخیص و تأیید سازمان و اختصاص فرد یا افراد متخصص و ماهر در زمینه فنی و مالی ساخت و ساز؛
۲. انجام وظایف تعیین شده در اساسنامه و دستورالعمل مربوطه برای اجرای مراحل صدور واحدهای سرمایه‌گذاری؛
۳. ثبت و نگهداری حساب هر سرمایه‌گذار شامل مبالغ پرداختی و دریافتی و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری در تملک وی؛
۴. معرفی افرادی به عنوان صاحبان امراضی مجاز صندوق و تعیین حدود اختیارات و مسئولیت هر یک از آن‌ها با تأیید مตولی و اعلام کتبی اسامی و نمونه امضاء آن‌ها به سازمان، مตولی و حسابرس؛
۵. صدور دستورات پرداخت از محل دارایی‌های صندوق مطابق مفاد اساسنامه و ارائه آن به مตولی جهت تأیید و پرداخت مبالغ تأیید شده؛
۶. جمع‌آوری و نگهداری کلیه مدارک مشبته مربوط به رویدادهای مالی صندوق، ثبت رویدادهای مالی صندوق طبق اصول و رویه‌های حسابداری و دستورالعمل‌های سازمان، تهیه صورت‌های مالی و گزارش‌های مورد نیاز طبق مفاد اساسنامه و مقررات مربوطه؛
۷. بررسی صورت‌وضعیت‌های پیشرفت مالی پروژه و تأیید یا تعیین موارد نقص یا اشکال آن‌ها مطابق مفاد اساسنامه؛
۸. محاسبه ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری به روش‌های تعیین شده در مواعده مقرر و ارائه آن به حسابرس به منظور اظهارنظر؛
۹. پیشنهاد افزایش سرمایه صندوق از طریق صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید و ارائه آن به هیأت مدیره صندوق به همراه مدارک و مستندات مربوطه، جهت تصویب؛
۱۰. انجام اصلاحات لازم در اساسنامه و امیدنامه صندوق پس از طی تشریفات مربوط به تصویب و ثبت تغییرات نزد سازمان و سایر مراجع ذیصلاح؛
۱۱. مذاکره با بانک‌ها و سایر اعطاکنندگان تسهیلات برای دریافت تسهیلات لازم برای اجرای پروژه و تهیه گزارش توجیهی در این زمینه و ارائه آن به هیئت‌مدیره صندوق جهت تصویب و انجام اقدامات لازم برای اخذ تسهیلات مذکور پس از تصویب هیأت مدیره صندوق؛
۱۲. اجرای عملیات فروش، مزایده و مناقصه مطابق مصوبات هیأت مدیره صندوق و مقررات مربوطه؛
۱۳. انجام خریدوفروش اوراق بهادر یا سایر سرمایه‌گذاری‌ها به نام صندوق با رعایت مفاد اساسنامه و امیدنامه؛
۱۴. اطلاع به مตولی در مورد چگونگی نگهداری اوراق بهادر صندوق؛
۱۵. پاسخگویی به سوالات متعارف سرمایه‌گذاران؛

۱۶. راهاندازی تارنمای صندوق و انتشار اطلاعات صندوق در مواعده مقرر از طریق آن؛
۱۷. تهیه نرمافزارها و سختافزارهای لازم و به کارگیری آن‌ها برای اجرای اهداف و موضوع فعالیت صندوق؛
۱۸. انجام تبلیغات لازم برای معرفی صندوق در چارچوب بودجه تعیین شده در امیدنامه و انجام تبلیغ برای فروش واحدهای ساختمانی صندوق در چارچوب بودجه مصوب مجمع صندوق؛
۱۹. نمایندگی صندوق در برابر سرمایه‌گذاران، کلیه ادارات دولتی و غیردولتی، مراجع قضایی و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی؛
۲۰. دعوت از مجمع صندوق در مواعده مقتضی و تهیه مقدمات و امکانات لازم برای تشکیل جلسه مجمع؛
۲۱. اقامه هرگونه دعواهای حقوقی و کیفری از طرف صندوق و دفاع در برابر هرگونه دعواهای مطروحه عليه صندوق در هر یک از دادگاه‌ها، مراجع عمومی یا اختصاصی و دیوان عدالت اداری با دارا بودن کلیه اختیارات مندرج در قانون آیین دادرسی مدنی (بالاخص مواد ۳۵ و ۳۶ آن)، قانون آیین دادرسی کیفری و قانون و آیین‌نامه دیوان عدالت اداری.
۲۲. انجام وظایف مربوط به تصفیه صندوق مطابق ماده ۶۲ اسناده.
۲۳. انجام اقدامات لازم به منظور تنظیم اسناد و مدارک لازم و در نهایت تنظیم اسناد مالکیت واحدهای ساختمانی پژوهش در موقع مقتضی.
۲۴. تأیید بخش‌های توجیه مالی و اقتصادی طرح توجیهی پژوهش.
۲۵. دعوت از دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری که حق شرکت در مجمع را دارند برای تشکیل مجمع صندوق در موقع مقتضی که در مورد تصویب صورت‌های مالی سالانه صندوق باید حداقل ۱۰ روز کاری پس از اظهارنظر حسابرس راجع به صورت‌های مالی و گزارش عملکرد مربوطه باشد.

تبصره ۱: کلیه اعمال و اقدامات مدیر صندوق در مقابل اشخاص ثالث نافذ و معتبر است و نمی‌توان به عذر عدم اجرای تشریفات مربوط به طرز انتخاب وی، اعمال و اقدامات وی را غیر معتبر دانست.

تبصره ۲: مدیر صندوق موظف است مشخصات و حدود اختیارات صاحبان امضای مجاز صندوق و نحوه امضای قراردادها و اسناد و اوراق تعهدآور صندوق را برای ثبت نزد سازمان ارسال کند.

تبصره ۳: مدیر صندوق باید مدارک مثبته رویدادها مالی هر سال مالی صندوق را به مدت تعیین شده در قوانین و مقررات به صورت کاغذی یا داده‌پیام الکترونیکی مطمئن موضوع قانون تجارت الکترونیک نگهداری نماید. این مسئولیت با تغییر مدیر صندوق به مدیر صندوق جدید منتقل شده و پس از پایان عمر صندوق بر عهده آخرین مدیر صندوق خواهد بود.

تبصره ۴: مدیر صندوق باید برای اجرای بند ۱۵ این ماده حداقل یک خط تلفن اختصاص دهد. همچنین در تارنمای صندوق باید امكان طرح سوالات و دریافت پاسخ آن‌ها برای سرمایه‌گذاران، وجود داشته باشد.

تبصره ۵: صلح در کلیه دعاوی له یا علیه صندوق توسط مدیر صندوق و با موافقت متولی امکان‌پذیر است.

مدیر ساخت صندوق:

ماده ۲۹:

مدیر ساخت صندوق، شخص حقوقی با حداقل ۵ سال سابقه کار مفید و مؤثر در زمینه مدیریت ساخت پژوهه‌های ساختمانی بزرگ است که با تصویب مجمع صندوق و تأیید سازمان تعیین می‌شود و قابل تغییر است.

تبصره: برای اجرای عملیات ساخت پژوهه، مدیر ساخت یا پیمانکار وی حسب مورد باید در یکی از دو حوزه سازه و تأسیسات شرایط زیر را داشته باشد:

(الف) در حوزه سازه یکی از مدارک زیر:

- ۱- پروانه رتبه یک یا رتبه دو یا رتبه سه پیمانکاری رشته ساختمان و ابنيه از معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور،
- ۲- پروانه اشتغال به کار سازندگان انبوه مسکن و ساختمان از وزارت راه و شهرسازی (انجمن صنفی انبوه‌سازان مسکن و ساختمان) در سطح پایه ارشد یا پایه یک،
- ۳- پروانه اشتغال به کار اجرای ساختمان در سطح پایه یک یا پایه دو، از مرجع مربوطه مطابق قانون نظام‌مهندسي و کنترل ساختمان و آيین‌نامه‌ها و مقررات مربوطه.
- ۴- پروانه اشتغال به کار اجرا در بafتهای فرسوده از وزارت راه و شهرسازی (شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران) در سطح پایه یک یا پایه دو،
ب) در حوزه تأسیسات یکی از مدارک زیر:
 - ۱- پروانه رتبه یک یا رتبه دو یا رتبه سه پیمانکاری رشته تأسیسات از معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور،
 - ۲- پروانه اشتغال به کار تأسیسات در سطح پایه یک یا پایه دو از مرجع مربوطه مطابق قانون نظام‌مهندسي و کنترل ساختمان و آيین‌نامه‌ها و مقررات مربوطه.
مدیر ساخت با تأیید سازمان و تصویب مجمع صندوق قبل تغییر است.

ماده ۳۰:

علاوه بر آنچه در سایر مواد این اساسنامه ذکر شده، وظایف و مسئولیت‌های مدیر ساخت به قرار زیر است:

- ۱- اجرای پروژه رأساً یا از طریق عقد قرارداد با پیمانکاران ذیصلاح بر اساس مراحل، زمانبندی، مصالح و نقشه‌های پیش‌بینی شده در طرح توجیهی پروژه و با رعایت مقررات ملی ساختمان؛
- ۲- ارائه صورت‌وضعیت‌های پیشرفت پروژه به ناظر، در مواعده مقرر در اساسنامه؛
- ۳- ارائه صورت‌وضعیت‌های پیشرفت مالی پروژه به مدیر صندوق در مواعده مقرر در اساسنامه؛
- ۴- همکاری با ناظر، متولی و کارشناس رسمی دادگستری منتخب برای بازدید از مراحل اجرای پروژه.

تبصره ۱: صلاحیت مدیر ساخت یا پیمانکاران انتخابی از طرف ایشان برای اجرای هر مرحله از پروژه باید به تأیید هیأت مدیره صندوق برسد. بررسی صلاحیت مدیر ساخت و پیمانکاران پیشنهادی از طرف ایشان باید صرفاً در سه حوزه کلی شامل تأسیسات برقی، تأسیسات مکانیکی و سازه باشد. هیأت مدیره صندوق باید نتیجه بررسی صلاحیت موضوع این تبصره را حداقل ظرف ده روز کاری پس از درخواست مدیر ساخت، به وی اعلام نماید؛ در غیر این صورت به ازای هر روز تأخیر، یک روز به مهلت مدیر ساخت برای اجرای پروژه افزوده می‌شود. در صورتی که تأخیر در بررسی این صلاحیت‌ها، ناشی از عدم دعوت به موقع مدیر صندوق از اعضای هیأت مدیره یا ناشی از عدم تشکیل به موقع هیأت مدیره به علت غیبت اعضای آن باشد، مدت تأخیر به مهلت مدیر ساخت برای اجرای پروژه اضافه نمی‌شود ولی جریمه‌های تأخیر به عهده شخص یا اشخاص مقصّر در ایجاد این تأخیر خواهد بود.

تبصره ۲: پرداخت مبالغ لازم به پیمانکاران برای انجام مراحل پروژه یا پرداخت مبالغ لازم برای خرید مصالح یا استخدام نیروی انسانی برای اجرای پروژه به عهده مدیر ساخت است که در قراردادهای جداگانه بین مدیر ساخت و پیمانکاران، فروشندگان یا مستخدمان پیش‌بینی می‌شود. مدیر ساخت با اجرای هر مرحله، صرفاً مبالغ مندرج در قرارداد خود با صندوق را که منطبق با طرح توجیهی است، پس از کسر کسورات قانونی و جریمه‌های تأخیر احتمالی و پس از تأیید صورت‌وضعیت‌های پیشرفت مالی پروژه در مواعده مقرر در اساسنامه، دریافت خواهد کرد.

تبصره ۳: مسئولیت نظارت بر پیمانکاران برای اجرای پروژه و مدیریت مراحل اجرای آن و هماهنگی بین پیمانکاران به عهده مدیر ساخت است و انتخاب پیمانکاران و واگذاری تمام یا بخشی از کار به آن‌ها، از مسئولیت مدیر ساخت که در بند (۱) این ماده ذکر شده است و مسئولیت ناظر، نمی‌کاهد.

ناظر صندوق:

:۳۱ ماده

ناظر صندوق، شخص حقوقی است که مطابق قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آیننامه‌ها و مقررات مربوط به این قانون، دارای پروانه اشتغال نظارت پایه یک است و در این اساسنامه ناظر نامیده می‌شود؛ ناظر با تأیید سازمان و تصویب مجمع صندوق قابل تغییر است.

تبصره: ناظر و مدیر ساخت نباید از جمله اشخاص وابسته به یکدیگر محسوب شوند.

:۳۲ ماده

علاوه بر آنچه در سایر مواد این اساسنامه ذکر شده، وظایف و مسئولیت‌های ناظر به قرار زیر است:

- ۱- تأیید طرح توجیهی پروژه شامل نقشه‌ها، مراحل ساخت و درصدهای پیشرفت فیزیکی که انجام هر مرحله به صورت تجمعی به پیشرفت فیزیکی کل پروژه می‌افزاید؛
- ۲- نظارت بر اجرای پروژه جهت تطبیق با طرح توجیهی پروژه و استانداردها و مقررات ملی ساختمان و ارائه تذکرات لازم به مدیر ساخت برای اصلاح انحرافات احتمالی و ارائه گزارش‌های لازم در این زمینه به مدیر صندوق و متولی؛
- ۳- بررسی و تأیید صورت‌وضعیت‌های پیشرفت فیزیکی تهیه شده توسط مدیر ساخت با انجام بازدیدهای لازم از پروژه مطابق ماده ۵۱؛

۴- تهیه گزارش‌های دوره‌ای پیشرفت پروژه بر اساس صورت‌وضعیت‌های تأیید شده در هرماه، حداقل ۱۰ روز کاری پس از پایان هرماه؛

۵- انجام کلیه وظایفی که مطابق قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آیننامه‌ها و مقررات مربوطه، بر عهده ناظر آن است.
تبصره: در اجرای بند (۲) این ماده، ناظر باید بازدیدهای دوره‌ای و اعلام نشده خود را به گونه‌ای برنامه‌ریزی کرده و انجام دهد، که هرگونه انحراف از طرح توجیهی پروژه و استانداردها و مقررات ملی ساختمان را به موقع شناسایی کرده و تذکرات لازم را برای انجام اصلاحات کتاباً به مدیر ساخت بدهد. در صورتی که مدیر ساخت اقدام مقتضی را برای اصلاح انحراف صورت ندهد، ناظر موظف است موضوع را به متولی و مدیر صندوق گزارش نماید. در این صورت متولی باید اقدامات مقتضی از جمله پیشنهاد تغییر مدیر ساخت به مجمع صندوق و پیگیری موضوع در مرجع رسیدگی به تخلفات را انجام دهد.

:۳۳ ماده

در صورتی که بین ناظر صندوق و مهندس ناظری که در اجرای قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان برای پروژه صندوق انتخاب شده است در خصوص نحوه اجرای قانون مذکور و مقررات اجرایی قانون اختلاف نظر به وجود آید، نظر ناظر انتخاب شده بر اساس قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مجری است.

متولی صندوق:

:۳۴ ماده

متولی صندوق، یک شخص حقوقی مورد تأیید سازمان است که در این اساسنامه متولی نامیده می‌شود. متولی با تصویب مجمع صندوق و تأیید سازمان قابل تغییر است.

ماده ۳۵

- علاوه بر آنچه در سایر مواد اساسنامه ذکر شده، وظایف و مسئولیت‌های متولی به قرار زیر است:
- ۱- تعیین و معرفی یک یا چند نفر از کارکنان مورد ثقوق خود به عنوان نماینده خود و دارنده امضای مجاز از طرف متولی در امور مربوط به صندوق و تعیین حدود اختیارات هر یک؛
 - ۲- بررسی و تأیید تقاضای مدیر صندوق برای افتتاح حساب یا حساب‌های بانکی صندوق؛
 - ۳- بررسی و تأیید دستورات پرداخت مدیر صندوق از محل دارایی‌های صندوق، مطابق مفاد اساسنامه؛
 - ۴- تأیید صاحبان امضای مجاز صندوق و حدود اختیارات و مسئولیت هریک از آن‌ها به پیشنهاد مدیر صندوق؛
 - ۵- نظارت مستمر بر عملکرد دیگر ارکان به منظور حصول اطمینان از رعایت مقررات، مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق و قراردادهای مربوطه؛
 - ۶- نظارت بر اجرای صحیح فرآیند فروش یا پیش‌فروش واحدهای ساختمانی پروژه؛
 - ۷- نظارت بر اجرای صحیح فرآیند مناقصه در صورت اجرا؛
 - ۸- بررسی و حصول اطمینان از ارائه به موقع گزارش‌ها و نظرهای حسابرس؛
 - ۹- نظارت و حصول اطمینان از تهیه و انتشار به موقع اطلاعات صندوق توسط دیگر ارکان؛
 - ۱۰- بررسی و تأیید صلح در دعاوی له یا علیه صندوق توسط مدیر صندوق در صورتی که مطابق صرفه و صلاح سرمایه‌گذاران باشد؛
 - ۱۱- تعیین شیوه نگهداری اوراق بهادر صندوق و نظارت بر اجرای آن؛
 - ۱۲- طرح موارد تخلف دیگر ارکان صندوق از مقررات، مفاد اساسنامه و امیدنامه نزد سازمان و سایر مراجع ذیصلاح و پیگیری موضوع تا حصول نتیجه نهایی؛
 - ۱۳- طرح موارد تخلف دیگر ارکان صندوق نزد مراجع ذیصلاح در صورتی که تخلف یاد شده جرم محسوب شود یا منجر به خسارت به صندوق شده باشد و پیگیری موضوع تا حصول نتیجه نهایی؛

تبصره ۱: در اجرای بندهای ۱۲ و ۱۳ این ماده، متولی طبق این اساسنامه وکیل سرمایه‌گذاران و وکیل در توكیل آن‌ها محسوب می‌شود و می‌تواند از جانب سرمایه‌گذاران با دارا بودن کلیه اختیارات لازم (از جمله اختیارات مندرج در قوانین آیین دادرسی مدنی و کیفری) نسبت به اقامه هرگونه دعوای کیفری و حقوقی در هر یک از دادگاه‌ها، دادسراه، مراجع قضایی اختصاصی یا عمومی و مراجع اداری و غیرقضایی اقدام نماید یا به مقامات انتظامی مراجعه کند.

تبصره ۲: در صورتی که متولی در اجرای وظایف خود اهمال ورزد یا قصور داشته باشد یا از اجرای آن‌ها خودداری کند و از این بابت خسارتی به صندوق وارد شود، مسئول حیران خسارات وارد خواهد بود. حدود مسئولیت متولی در این‌گونه موارد را مرجع صالح به رسیدگی تعیین می‌کند.

تبصره ۳: متولی عنداللزوم در اجرای وظایف خود می‌تواند هرگونه اطلاعات و مدارک را در رابطه با صندوق از ارکان دیگر صندوق مطالبه کند یا از دفتر کار یا شعب آن‌ها یا پروژه بازرگی نماید. ارکان صندوق ملزم‌اند در این رابطه همکاری کامل با متولی داشته باشند.

متعهد پذیره‌نویس صندوق:

ماده ۳۶

متعهد پذیره‌نویس صندوق، شخصی حقوقی است که در این اساسنامه متعهد پذیره‌نویس نامیده می‌شود؛ متعهد پذیره‌نویس به تأیید سازمان و تصویب مجمع صندوق قابل تغییر است.

ماده ۳۷:

وظایف و مسئولیت‌های معهد پذیره‌نویس به قرار زیر است:

- (الف) معهد پذیره‌نویس، موظف است ظرف سه روز کاری پس از گزارش مدیر صندوق در مورد واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده (موضوع تبصره ۳ ماده ۱۴)، درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید باقیمانده را مطابق رویه پذیره‌نویسی، صدور و معاملات واحدهای سرمایه‌گذاری ارائه کرده و معادل قیمت اسمی آن‌ها را به حساب صندوق که به این منظور تعیین شده است، واریز نماید.
- (ب) در مرحله‌ی پذیره‌نویسی، درصورتی که درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری کمتر از تعداد مورد نظر باشد، معهد پذیره‌نویس موظف است ظرف سه روز کاری پس از گزارش مدیر صندوق، درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده را به نام خود ارائه دهد و معادل قیمت اسمی آن‌ها را به حساب صندوق واریز نمایند.
- (ج) معهد پذیره‌نویس، موظف است وظایف مربوط به تصفیه صندوق مطابق ماده ۶۲ از جمله تأمین منابع مالی لازم در این فرآیند را به انجام رساند.
- (د) معهد پذیره‌نویس باید وظایف پیش‌بینی شده برای معهد پذیره‌نویس در رویه پذیره‌نویسی، صدور و معاملات واحدهای سرمایه‌گذاری را به ترتیب مقرر انجام دهد.

بازارگردان صندوق:

ماده ۳۸:

بازارگردان صندوق، شخصی حقوقی است که در این اساسنامه بازارگردان نامیده می‌شود. بازارگردان به تأیید سازمان و تصویب مجمع صندوق قابل تغییر است.

ماده ۳۹:

وظایف و مسئولیت‌های بازارگردان به قرار زیر است:

- بازارگردان موظف است تا زمان ابطال واحدهای سرمایه‌گذاران در پایان دوره فعالیت، بازارگردانی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به استثناء واحدهای سرمایه‌گذاری در تملک ارکان صندوق را بر اساس دستورالعمل بازارگردانی بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه، انجام دهد.

حسابرس صندوق:

ماده ۴۰:

حسابرس صندوق از بین مؤسسات حسابرسی معتمد سازمان بورس و اوراق بهادار، برای مدت یک سال شمسی تعیین می‌شود. انتخاب مجدد یک مؤسسه حسابرسی به طور متوالی برای حداکثر سه دوره، بلامانع است. حسابرس صندوق به پیشنهاد متولی و تصویب مجمع صندوق قابل تغییر است. حق‌الزحمة حسابرس توسط مجمع صندوق تعیین می‌شود.

ماده ۴۱:

علاوه بر آنچه در دیگر مواد اساسنامه آمده، وظایف و مسئولیت‌های حسابرس به قرار زیر است:

- ۱- نظارت بر کلیه عملیات مالی صندوق به منظور حصول اطمینان از این‌که رویدادهای مالی صندوق به طور کامل و به روش صحیح در حساب‌های صندوق ثبت می‌شود و کلیه مدارک و مستندات مربوطه جمع‌آوری و به روش صحیح نگهداری می‌شود؛

۲- بررسی و اظهارنظر راجع به گزارش مدیر صندوق به مجمع در خصوص عملکرد و وضعیت صندوق، صورت‌های مالی صندوق در مقاطع ششم‌ماهه و سالانه و گزارش مدیر صندوق به هیئت مدیره در خصوص افزایش سرمایه؛

۳- بررسی و اظهارنظر در خصوص نحوه محاسبات ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری بر اساس دستورالعمل مصوب سازمان و همچنین صحت/مستدل بودن استاد و مدارک و گزارش‌های پشتونه این محاسبات.

تبصره ۱: حسابرس در بررسی و اظهارنظر راجع به صورت‌های مالی صندوق باید اصول، استانداردها و ضوابط حسابرسی که به تصویب مراجع ذی‌صلاح رسیده است را رعایت نماید.

تبصره ۲: حسابرس در اجرای وظایف خود می‌تواند هرگونه اطلاعات و مدارک را در رابطه با صندوق از ارکان دیگر صندوق مطالبه کند یا از دفتر کار یا شبکه آن‌ها یا پروژه بازرسی نماید. ارکان صندوق ملزم‌اند در این رابطه همکاری کامل با حسابرس داشته باشند.

ماده ۴۲:

درصورتی که حسابرس در تهیه استاد، مدارک، اطلاعات و امثال آن‌ها و نیز در بررسی و اظهارنظر یا تهیه گزارش‌های مالی، فنی یا اقتصادی یا هرگونه تصدیق مستندات و اطلاعات مذکور از قانون بازار اوراق بهادار تخلف نماید، به استناد بند ۳ ماده ۴۹ قانون بازار اوراق بهادار مشمول مجازات مقرر در ماده ۴۹ این قانون خواهد بود.

هیأت مدیره صندوق:

ماده ۴۳:

هیأت مدیره صندوق متشکل از ۵ نفر شامل مدیر صندوق، متولی و ۳ نفر به انتخاب مجمع صندوق است که اشخاص حقوقی منتخب موظفاند ظرف ده روز پس از انتصاب یا انتصاب به این سمت، نمایندگان حقیقی خود را برای حضور در جلسات هیأت مدیره معرفی نموده و نزد سازمان ثبت کنند. همچنین نمایندگان متعهد پذیره‌نویس و بازارگردان می‌توانند بدون حق رأی در جلسات هیأت مدیره شرکت کنند.

تبصره ۱: صلاحیت اعضای هیأت مدیره و نمایندگان آن‌ها باید به تأیید سازمان برسد.

تبصره ۲: هر عضو هیأت مدیره می‌تواند در هر زمان نماینده خود را عزل کند مشروط به اینکه جانشین او را قبلًا معرفی و نزد سازمان ثبت نموده باشد.

تبصره ۳: اشخاص حقوقی عضو هیأت مدیره و نمایندگان آن‌ها در مورد تخلف از اساسنامه و امیدنامه صندوق و مقررات مصوب، در قبال سرمایه‌گذاران و اشخاص ثالث مسئولیت تضامنی دارند.

تبصره ۴: هیچ فردی نمی‌تواند اصلتًا یا به نمایندگی از شخص حقوقی، همزمان در بیش از یک صندوق سرمایه‌گذاری یا شرکت که تمام یا بخشی از سرمایه آن متعلق به دولت یا نهادها یا مؤسسات عمومی غیردولتی است به سمت مدیرعامل یا عضو هیئت‌مدیره انتخاب شود.

ماده ۴۴:

علاوه بر آنچه در دیگر مواد اساسنامه آمده، وظایف و مسئولیت‌های هیأت مدیره صندوق به شرح زیر است:

- ۱- تأیید صلاحیت مدیر ساخت و پیمانکاران معرفی شده توسط مدیر ساخت، برای اجرای مراحلی از پروژه مطابق تبصره ماده ۲۹.
- ۲- تصویب مبلغ افزایش سرمایه مورد نیاز در هر مرحله برای پرداخت هزینه‌های اجرای پروژه و سایر هزینه‌های صندوق با توجه به طرح توجیهی و پیشنهاد مدیر صندوق؛

- ۳- تعیین روش فروش و تصویب فرآیند فروش و پیش فروش و تهیه مستندات لازم برای آن و اطلاع به سازمان؛
 - ۴- اتخاذ تصمیمات لازم در فرآیند مناقصه یا در فرآیند فروش و پیش فروش واحدهای ساختمانی پروژه از جمله تصویب هزینه تبلیغات فروش یا پیش فروش واحدهای ساختمانی و نحوه صرف آن، با رعایت مقررات مربوطه؛
 - ۵- تصمیم گیری در خصوص پذیرش یا عدم پذیرش مسئولیت صندوق در خصوص تأخیر در اجرای پروژه، در صورتی که به ادعای مدیر ساخت این تأخیر ناشی از تقصیر وی نبوده است.
 - ۶- تصمیم گیری راجع به تغییر هزینه ها یا زمان بندی اجرای پروژه در شرایط استثنایی به تقاضای مدیر ساخت.
- تبصره ۱: مسئولیت انعقاد قرارداد با پیمانکاران و پرداخت مبلغ قراردادهای آنها، به عهده مدیر ساخت است و تأیید صلاحیت آنها توسط هیأت مدیره صندوق مسئولیتی از این جهت بر صندوق تحمیل نمی کند.
- تبصره ۲: تمامی ارکان صندوق موظفان در موقع لزوم گزارش های مورد نیاز در راستای اجرای وظایف هیأت مدیره صندوق را در اختیار آن قرار دهند.
- تبصره ۳: بررسی صلاحیت مدیر ساخت یا پیمانکاران معرفی شده از طرف وی، توسط هیأت مدیره، بسته به عملیات اجرایی که به عهده خواهد گرفت در سه حوزه سازه، تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی طبق تبصره ماده ۲۹ صورت خواهد گرفت و نتیجه بررسی صلاحیت باید حداقل ظرف ۱۰ روز کاری پس از درخواست مدیر ساخت، به وی اعلام شود. مدت تأخیر از این مهلت به مهلت مدیر ساخت برای اجرای پروژه افزوده خواهد شد. در صورتی که تأخیر در بررسی این صلاحیت ها ناشی از عدم دعوت به موقع مدیر صندوق از اعضای هیأت مدیره یا ناشی از عدم تشکیل به موقع جلسه هیأت مدیره به علت غیبت اعضای آن باشد، مدت تأخیر به مهلت مدیر ساخت برای اجرای پروژه اضافه نمی شود، ولی جریمه های تأخیر به عهده شخص یا اشخاص مقصراً در ایجاد این تأخیر خواهد بود.

ماده ۴۵:

جلسه هیأت مدیره با حضور اکثریت اعضاء رسمیت می یابد. تصمیمات هیأت مدیره صندوق با موافقت بیش از نیمی از اعضا معتبر خواهد بود مگر در مواردی که حد نصاب آن در سایر مواد اساسنامه ذکر شده است.

ماده ۴۶:

برنامه تشکیل جلسات هیأت مدیره صندوق در هر سال باید به تصویب هیأت مدیره برسد. جلسات هیأت مدیره بر اساس این برنامه یا به طور فوق العاده به دعوت مدیر صندوق در اقامتگاه صندوق یا هر محل دیگری که به اتفاق آراء توسط هیأت مدیره تعیین شود، تشکیل می گردد. مدیر صندوق باید در دعوتنامه مذکور، تاریخ، ساعت، محل تشکیل و موضوعات جلسه را درج نماید و در صورتی که گزارش یا مدارکی برای طرح در جلسه تهیه شده است به ضمیمه دعوتنامه ارسال کند. این دعوتنامه باید به گونه ای ارسال شود که تشریفات ارسال و دریافت آن توسط اعضاء، حداقل یک روز قبل از تشکیل جلسه، به پایان برسد.

تبصره ۱: هر یک از اعضای هیأت مدیره می تواند درخواست تشکیل جلسه هیأت مدیره را به طور فوق العاده، به مدیر صندوق ارائه دهد. مدیر صندوق موظف است ظرف ده روز تشریفات برگزاری جلسه هیأت مدیره را انجام دهد؛ در غیر این صورت مسئولیت های مذکور در این اساسنامه که ناشی از تأخیر در برگزاری هیأت مدیره است به عهده مدیر صندوق خواهد بود و عضو مذکور خود می تواند با رعایت تشریفات مذکور در این ماده نسبت به دعوت هیأت مدیره اقدام کند.

تبصره ۲: در صورت حضور کلیه اعضای هیأت مدیره در جلسه هیأت مدیره، رعایت تشریفات دعوت مذکور در این ماده ضروری نیست.

تبصره ۳: اعتراض هریک از اعضای هیأت مدیره مبنی بر عدم رعایت تشریفات مذکور در این ماده برای دعوت و تشکیل جلسات هیأت مدیره، توسط متولی بررسی شده و در صورتی که متولی اعتراض را وارد تشخیص دهد، تصمیمات هیأت مدیره در جلسه مربوطه بیاعتبار خواهد بود.

تبصره ۴: در صورتی که جلسه هیأت مدیره برای دو بار متوالی برای تصمیم‌گیری راجع به یک موضوع تشکیل نشود، جلسه هیأت مدیره برای بار سوم در رابطه با همان موضوع با حضور هر تعداد از اعضاء رسمیت می‌یابد به شرط اینکه این موضوع و نتایج دعوت اول و دوم در دعوت سوم درج شود.

تبصره ۵: در صورتی که هر نماینده عضو هیأت مدیره در سه جلسه متوالی یا چهار جلسه متناوب در طول یک سال، غیبت داشته باشد، خود به خود از نمایندگی عضویت در هیأت مدیره معزول خواهد بود و رکن مربوطه باید نماینده دیگری را طبق مفاد اساسنامه، به عنوان عضو جایگزین معرفی کند.

ماده ۴۷:

ریاست جلسات هیأت مدیره به عهده نماینده متولی و در غیاب وی به عهده عضو دیگری است که توسط هیأت مدیره تعیین می‌شود. برای هر جلسه هیأت مدیره، صورت جلسه‌ای توسط نماینده مدیر صندوق و در صورت غیبت ایشان توسط نماینده متولی یا به انتخاب هیأت مدیره توسط یکی دیگر از اعضای هیأت مدیره، تنظیم می‌شود و برای امضای اعضای حاضر در جلسه ارسال می‌شود این صورت جلسه باید ظرف یک هفته پس از تشکیل جلسه هیأت مدیره، تنظیم و امضاء شده و برای سازمان و هریک از ارکان صندوق یک نسخه ارسال شود و یک نسخه نیز در مدارک صندوق بایگانی شود.

امور مالی و معاملاتی:

ماده ۴۸:

تصمیم‌گیری راجع به سرمایه‌گذاری وجوده مازاد صندوق از جمله تصمیم به خرید یا فروش اوراق بهادر به نام صندوق در چارچوب مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق و مقررات مصوب، از اختیارات مدیر صندوق است.

ماده ۴۹:

ثبت رویدادهای مالی صندوق در حسابهای صندوق و تهیه صورت‌های مالی صندوق در مقاطع زمانی پیش‌بینی شده در این اساسنامه، از وظایف مدیر صندوق است و وی موظف است در انجام این امر، مقررات قانونی، استانداردهای حسابداری و گزارش‌دهی مالی و آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی که توسط سازمان ابلاغ می‌شود را رعایت نماید.

ماده ۵۰:

مدیر صندوق باید در انتخاب ترکیب دارایی‌های صندوق در دوره‌های مختلف فعالیت، نصاب‌های مذکور در امیدنامه را رعایت کند. در صورتی که به هر دلیل، نصاب‌های مذکور در امیدنامه نقض گردد، مدیر صندوق باید ضمن اطلاع به متولی و حسابرس، ظرف حداقل ۱۰ روز کاری، اقدامات لازم را برای رعایت این نصاب‌ها، انجام دهد.

تشریفات تهیه و تأیید صورت وضعیت‌ها و ثبت حساب‌ها:

ماده ۵۱

تشریفات تهیه و تأیید صورت وضعیت‌های پیشرفت پروژه و ثبت آن‌ها در حساب‌های صندوق به قرار زیر است:

الف) صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه حداقل هر ماه یکبار توسط مدیر ساخت تهیه و امضاء می‌شود و جهت تأیید به ناظر ارائه می‌شود. با توجه به اینکه وظیفه‌ی ناظر، رؤیت پیشرفت فیزیکی پروژه و تأیید آن و همچنین تأیید کیفیت کار انجام شده و تطبیق نوع و کیفیت مصالح به کار رفته با استانداردهای ملی ساختمان و مصالح پیش‌بینی شده در طرح توجیهی پروژه است، لذا در صورتی که تا زمان تهیه گزارش پیشرفت فیزیکی ماه بعد، مصالح و کار انجام شده توسط سایر مصالح پوشانده می‌شود، مدیر ساخت موظف است قبل از پوشانده شدن مصالح و کار انجام شده، صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه را تهیه و به تأیید ناظر برساند. صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه باید شامل موارد زیر باشد:

۱-الف) شماره مسلسل، عنوان صورت وضعیت، نام پروژه، نام مدیر ساخت به عنوان تهیه‌کننده گزارش، تاریخ تهیه گزارش، تاریخ آخرین گزارش تأیید شده قبلی؛

۲-الف) فعالیت‌های انجام شده در قالب مراحل اجرای پروژه که در طرح توجیهی پروژه پیش‌بینی شده است؛

۳-الف) درصد پیشرفت هر مرحله از تاریخ آخرین گزارش تأیید شده قبلی تا تاریخ تهیه گزارش، جمع درصد پیشرفت هر مرحله تا تاریخ تهیه گزارش و جمع درصد پیشرفت فیزیکی کل پروژه با توجه به وزن اجرای هر مرحله در پیشرفت پروژه؛

۴-الف) فهرست و میزان مصالح به کار رفته از تاریخ آخرین گزارش تأیید شده قبلی تا تاریخ تهیه گزارش به تفکیک هر مرحله؛

۵-الف) مقایسه پیشرفت هر مرحله با زمان‌بندی پیش‌بینی شده در طرح توجیهی، میزان تأخیر یا تعجیل در اجرای هر مرحله، دلایل تأخیرات، نحوه جبران تأخیرات و توضیح اینکه تأخیر یا تعجیل، چه اثری بر زمان‌بندی اجرای کل پروژه دارد.

۶-الف) سایر اطلاعات به تشخیص ناظر.

ب) ناظر باید بلافضله پس از دریافت صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه، از محل پروژه بازدید به عمل آورده و صحت اطلاعات مندرج در صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه را بخصوص از لحاظ موارد زیر بررسی نماید:

۱-ب) تطبیق درصدهای پیشرفت واقعی مراحل اجرای پروژه، با اطلاعات مندرج در صورت وضعیت؛

۲-ب) تطبیق مراحل اجرا شده از پروژه با طرح توجیهی؛

۳-ب) رعایت مقررات ملی ساختمان در اجرای پروژه؛

۴-ب) تطبیق مصالح به کار رفته با آنچه در صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه درج شده است از نظر کیفیت و کمیت؛

۵-ب) تطبیق کیفیت و کمیت مصالح به کار رفته با مصالح پیش‌بینی شده در طرح توجیهی پروژه.

در صورتی که به تشخیص ناظر اطلاعات مندرج در صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه صحیح باشد، وی موظف است ظرف ۵ روز کاری صورت وضعیت مذکور را تأیید کرده و ضمن بایگانی یک نسخه از آن، یک نسخه را به مدیر ساخت و یک نسخه را به مدیر صندوق تحويل دهد، در غیر این صورت وی باید در مهلت مذکور موارد عدم تطبیق را به مدیر ساخت گزارش کند.

تبصره ۱: قبل از بررسی و تأیید پیشرفت فیزیکی پروژه توسط ناظر، مدیر ساخت باید مصالح و کار انجام شده را با سایر مصالح به‌طوری بپوشاند که بررسی کار انجام شده و مصالح به کار رفته برای مدیر ناظر امکان پذیر نباشد. در صورتی که ناظر، بررسی صورت وضعیت‌های پیشرفت فیزیکی پروژه را در مهلت مذکور به انجام نرساند و برای این امر دلایل موجه مورد قبول هیأت مدیره صندوق ارائه ندهد و این امر به تأیید هیأت مدیره صندوق منجر به تأخیر در اجرای پروژه گردد، جرم‌های تأخیر از این بابت به عهده ناظر خواهد بود. مدیر صندوق موظف است با گزارش مدیر ساخت، بلافضله ذخیره لازم را از محل مطالبات ناظر بابت کارمزد خود تا سقف جرمیه تأخیر احتمالی، در حساب‌های صندوق منظور نماید. ذخیره مذکور حداکثر تا گزارش بعدی راجع به پیشرفت

مالی پروژه تعیین تکلیف شده و با نظر هیأت مدیره صندوق به حساب مطالبات ناظر بازگردانده می‌شود یا از محل آن، جریمه‌های تأخیر ناظر تأمین می‌گردد.

تبصره ۲: در صورتی که بخشی از صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی مورد تأیید ناظر و بخشی دیگر مورد تأیید وی نباشد، وی ملزم است بخش‌های مورد تأیید و درصد آن‌ها از کل صورت وضعیت را تعیین نماید.

ج) مدیر ساخت باید صورت وضعیت مالی پروژه را بر اساس صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه که توسط ناظر تأیید شده است، تهیه کرده و پس از امضاء در اختیار مدیر صندوق قرار دهد. صورت وضعیت‌های مالی پروژه دارای شماره مسلسل جداگانه می‌باشدند.

مدیر صندوق موظف است نسبت به بررسی صحت اطلاعات مندرج در این صورت وضعیت، بخصوص از لحاظ موارد زیر، اقدام کند:

۱- ج) تطبیق اطلاعات مندرج در صورت وضعیت مالی پروژه با صورت وضعیت یا صورت وضعیت‌های تأیید شده پیشرفت فیزیکی پروژه.

۲- ج) تطبیق مبالغی که برای اجرای هر مرحله باید از منابع مالی صندوق به مدیر ساخت پرداخت شود با مبالغ مندرج در طرح توجیهی پروژه و قرارداد منعقده با مدیر ساخت و کنترل محاسبات با توجه به درصدهای پیشرفت هر مرحله.

در صورت صحت اطلاعات مندرج در صورت وضعیت مالی پروژه، مدیر صندوق موظف است ظرف ده روز کاری از زمان ارسال این صورت وضعیت، نسبت به تأیید آن اقدام کرده و در حساب‌های صندوق ثبت کند و یک نسخه از آن را همراه صورت وضعیت‌های پیشرفت فیزیکی پروژه، جزو اسناد صندوق باگانی نماید و نسخه‌ی دیگر را به مدیر ساخت تحويل دهد. نحوه توزیع سایر نسخ در صورت نیاز به تأیید هیأت مدیره صندوق می‌رسد. در صورت احراز عدم صحت اطلاعات مندرج در صورت وضعیت مالی پروژه، مدیر صندوق باید ظرف مهلت مذکور، موارد نقص و عدم صحت اطلاعات را کتاباً به مدیر ساخت اعلام نماید.

د) صورت وضعیت‌های تأیید شده پس از کسر کسورات قانونی و سایر کسورات پیش‌بینی شده در اساسنامه و امیدنامه، باید ظرف ۱۰ روز پس از تأیید، توسط صندوق و با رعایت تشریفات مربوطه، تسویه شوند.

حساب‌های بانکی صندوق و نظارت بر دریافت‌ها و پرداخت‌ها:

ماهه ۵۲:

به تشخیص مدیر صندوق و توافق متولی، به تعداد لازم حساب یا حساب‌های بانکی به نام صندوق افتتاح می‌شود. پرداخت از این حساب‌های بانکی با امضای مشترک نماینده متولی و نماینده مدیر صندوق صورت می‌پذیرد. کلیه دریافت‌ها و پرداخت‌های صندوق شامل وجود حاصل از صدور واحدهای سرمایه‌گذاری، وجود حاصل از دریافت سودهای سپرده‌های بانکی و پرداخت هزینه‌های مربوط به صندوق، منحصراً از طریق این حساب یا حساب‌ها انجام می‌پذیرد.

ماهه ۵۳:

کلیه پرداخت‌های صندوق از حساب یا حساب‌های بانکی صندوق موضوع ماده ۵۲، به دستور مدیر صندوق و تأیید متولی صورت می‌پذیرد و متولی باید قبل از پرداخت و پس از اطمینان از تطابق دستور پرداخت با مفاد اساسنامه، دستور پرداخت را تأیید نماید. بررسی متولی در مورد پرداخت‌ها از جمله شامل موارد زیر خواهد بود:

الف) در مورد پرداخت‌های مربوط به هزینه‌های ساخت پروژه به مدیر ساخت، متولی باید کنترل نماید که:

۱- صورت وضعیت‌های مالی توسط مدیر ساخت امضاء و توسط مدیر صندوق تأیید شده‌اند و با صورت وضعیت‌های پیشرفت فیزیکی پروژه که توسط ناظر تأیید شده‌اند و همچنین طرح توجیهی پروژه و قرارداد منعقده با مدیر ساخت، تطبیق دارند.

۲- مبلغ پرداختی با مبلغ استناد یاد شده در بند ۱، تطبیق دارد؛

۳- کلیه این پرداخت‌ها صرفاً از طریق واریز به حساب بانکی مدیر ساخت، صورت می‌پذیرد.
ب) در خصوص پرداخت کارمزدها و هزینه‌های صندوق، متولی باید کنترل نماید که:
۱- پرداخت مطابق با مفاد اساسنامه بوده و به طور صحیح محاسبه شده است؛
۲- این پرداخت‌ها از طریق واریز به حساب‌های بانکی اشخاص مربوطه، صورت می‌پذیرد.
ج) در خصوص پرداخت به منظور سرمایه‌گذاری‌ها از محل مانده وجهه صندوق به نام صندوق، متولی باید کنترل نماید که سرمایه‌گذاری مطابق با مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق باشد.

تبصره: رعایت مفاد این ماده یا سایر مواد این اساسنامه در مورد صدور دستورات پرداخت توسط مدیر صندوق الزامی است و مسئولیت متولی در تأیید دستورات پرداخت، رافع مسئولیت مدیر صندوق نیست.

تشریفات پیش‌فروش یا فروش واحدهای ساختمانی:

ماده ۵۴:

فرآیند فروش واحدهای ساختمانی پروژه باید مطابق رویه‌ای صورت پذیرد که به پیشنهاد هیأت مدیره صندوق به تأیید سازمان می‌رسد. روش فروش اعم از روش مزايدة، اعطای اولویت به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری برای پیش‌خرید یا خرید واحدهای ساختمانی پروژه و روش مذاکره یا ترکیبی از آن‌ها و اسناد و مدارک مزايدة (در صورت تصمیم به مزايدة)، نحوه تعیین قیمت‌های پایه، بودجه تبلیغات و محل تأمین آن، چگونگی تبلیغ و اطلاع‌رسانی و نمونه قراردادهایی که با خریداران یا پیش‌خریداران واحدهای ساختمانی منعقد می‌شود، باید در رویه پیش‌فروش یا فروش واحدهای ساختمانی پیش‌بینی شود.

تبصره: در صورتی که رویه پیش‌فروش یا فروش واحدهای ساختمانی مطابق این ماده ظرف سه ماه از شروع دوره تصفیه توسط هیأت مدیره صندوق تنظیم نشده یا به تأیید سازمان نرسد و یا در صورت تنظیم، تأیید و اجرای آن، واحدهای ساختمانی ظرف یک سال پس از شروع دوره تصفیه صندوق، به صورت کامل، فروش نرود، آنگاه فروش واحدهای ساختمانی یا ادامه فروش واحدهای ساختمانی باقیمانده، از طریق فرآیند مزايدة و مطابق «دستورالعمل تدوین روش و تهیه اسناد مزايدة در صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان» تا فروش همه واحدهای ساختمانی پروژه انجام خواهد شد.

هزینه‌های صندوق:

ماده ۵۵:

صرفًا موارد زیر را می‌توان به عنوان هزینه‌ها یا دارایی‌های صندوق شناسایی کرد و در مقابل آن برای صندوق ایجاد تعهد نمود یا آن‌ها را از محل دارایی‌های صندوق یا با صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید پرداخت کرد، مشروط به اینکه مبالغ یا نحوه محاسبه آن‌ها در امیدنامه و طرح توجیهی پروژه پیش‌بینی شده باشند:

- ۱- هزینه‌های تأسیس صندوق؛
- ۲- کارمزد ارکان صندوق که میزان و نحوه محاسبه آن در امیدنامه قید شده است؛
- ۳- هزینه‌های طراحی نقشه‌های ساختمان پروژه؛
- ۴- هزینه‌های اخذ مجوزهای لازم برای اجرای ساختمان پروژه؛
- ۵- زمین پروژه و مالیات‌ها و هزینه‌های نقل و انتقال آن به نام صندوق؛

۶- هزینه اجرای پروژه بر اساس مبالغ ثابت مندرج در قرارداد با مدیر ساخت که پوشش دهنده کلیه هزینه های ساخت پروژه اعم از دستمزد نیروی انسانی، مصالح ساختمانی، تجهیزات و تأسیسات مکانیکی و برقی، ماشین آلات و اقلام مورد نیاز و هزینه قرارداد با پیمانکاران فرعی، باشد؛

۷- هزینه تبلیغات و سایر هزینه های مربوط به پیش فروش یا فروش واحدهای ساختمانی؛

۸- هزینه های بیمه ساختمان پروژه در صورتی که به تصویب هیأت مدیره صندوق لازم باشد؛

۹- حق الزحمه کارشناسان رسمی دادگستری برای ارزیابی دارایی های صندوق؛

۱۰- مالیات و هزینه نقل و انتقال اوراق بهادر صندوق مطابق مقررات؛

۱۱- کارمزد یا حق الزحمه تصفیه صندوق که میزان و نحوه محاسبه آن در امیدنامه صندوق قید شده است؛

۱۲- هزینه های مالی تسهیلات اخذ شده برای صندوق؛

۱۳- هزینه های بانکی برای نقل و انتقالات وجوه صندوق؛

۱۴- هزینه های نگهداری اوراق بهادر بی نام صندوق توسط بانک ها؛

۱۵- هزینه طرح دعاوی توسط متولی علیه هر یک از ارکان صندوق در مراجع ذی صلاح؛

۱۶- هزینه طرح دعاوی به نفع صندوق یا دفاع در برابر دعاوی علیه صندوق توسط مدیر صندوق با تأیید متولی؛

۱۷- سایر هزینه ها به تصویب هیئت مدیره، مشروط به اینکه به تشخیص متولی در اجرای اهداف و موضوع فعالیت صندوق ضروری باشد.

پرداخت هزینه از محل دارایی های صندوق به جز موارد فوق مجاز نیست و مدیر صندوق و متولی مسئول جبران خسارات وارد به صندوق یا سرمایه گذاران در اثر قصور یا تخلف خود از این ماده می باشند. حدود مسئولیت آن ها را مرجع صالح به رسیدگی، تعیین می کند.

تبصره ۱: تأمین هزینه های اجرای وظایف و مسئولیت های ارکان صندوق به استثنای موارد مذکور در این ماده، حسب مورد به عهده خود ایشان است.

تبصره ۲: هزینه های سرمایه گذاری در پایان آن دوره لحظه گردند.

تبصره ۳: برای تأمین برخی هزینه ها نظریه هزینه های تبلیغات فروش یا پیش فروش واحدهای ساختمانی پروژه، کارمزد یا حق الزحمه تصفیه صندوق و کارمزد متعهد پذیره نویس، باید در هر دوره مبلغ تعیین شده در امیدنامه صندوق، ذخیره شود.

ماده ۵۶:

پرداخت هرگونه کمک بلاعوض به اشخاص و نهادها باید به تصویب مجمع عمومی صندوق برسد و در این مجمع، دارندگان گواهی سرمایه گذاری ذینفع در کمک مزبور، حق رأی ندارند. این وظیفه مجمع، قابل تفویض به هیچ یک از ارکان صندوق نمی باشد.

زمان های پرداخت کارمزد و هزینه های ساخت:

ماده ۵۷:

کارمزدهای ارکان صندوق و هزینه های ساخت بر اساس آنچه در امیدنامه و طرح توجیهی پیش بینی شده است و پس از کسر کسورات قانونی و جریمه های احتمالی در مواعده زیر پرداخت می شوند:

- الف) کارمزد مدیر صندوق در هر دوره سه ماهه پس از تهیه صورت‌های مالی و گزارش‌های عملکرد سه ماهه و گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری در مواعید مقرر به میزان ۹۰ درصد، به شرط آنکه در صورت لزوم به اظهارنظر حسابرس، حسابرس راجع به آن‌ها نظر مقبول ارائه داده باشد یا در صورت اظهارنظر مشروط، بندهای شرط از نظر متولی کم‌اهمیت باشد؛
- ب) حق‌الزحمة حسابرس در خصوص اظهارنظر راجع به صورت‌های مالی، گزارش عملکرد، گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری، پس از ارائه اظهارنظر راجع به هر یک از موارد؛
- ج) کارمزد متولی هر سه ماه یکبار به میزان ٪۹۰؛
- د) کارمزد ناظر هرماه یکبار به میزان ٪۹۰ بر اساس صورت‌وضعیت‌های پیشرفت فیزیکی که توسط وی در آن ماه بررسی شده است؛
- ه) هزینه‌های اجرای پروژه به مدیر ساخت حداقل هرماه یکبار، بر اساس صورت‌وضعیت‌های پیشرفت مالی تأیید شده به میزان ٪۹۰؛
- و) کارمزد متعهد پذیره‌نویس، پس از هر مرحله از پذیره‌نویسی در صورت انجام کلیه تعهدات توسط وی؛
- ز) کارمزد تصفیه، پس از اتمام مراحل تصفیه صندوق.

تبصره: مبلغ باقیمانده از کارمزدهای مدیر صندوق، متولی و ناظر و همچنین مبالغ پرداخت نشده به مدیر ساخت بابت صورت‌وضعیت‌های مالی تأیید شده، در پایان دوره مالی بعد قابل پرداخت است، مشروط به اینکه اشخاص مذکور به کلیه تعهدات و مسئولیت‌های خود در قبال صندوق مطابق اساسنامه و قراردادهای منعقده، عمل نموده باشند. در صورتی که متولی، ناظر و مدیر ساخت در پایان هر سال، ضمانتنامه بانکی بدون قيد و شرط قابل تمدید توسط صندوق معادل مبلغ مطالبات خود به نفع صندوق به مدیر صندوق ارائه دهنده، طلب باقیمانده آن‌ها از این بابت قابل پرداخت خواهد بود. این ضمانتنامه در پایان سال مالی بعد، در صورتی آزاد می‌شود که اشخاص مذکور به کلیه وظایف و مسئولیت‌های خود در قبال صندوق عمل نموده باشند.

اطلاع‌رسانی:

ماده ۵۸:

مدیر صندوق موظف است برای اطلاع‌رسانی و ارائه خدمات اینترنتی به سرمایه‌گذاران، تارنمای مجازی برای صندوق طراحی و راه‌اندازی کند یا قسمت مجازی از تارنمای خود را به این امر اختصاص دهد. نشانی تارنمای مذکور به عنوان تارنمای صندوق در امیدنامه ذکر شده است. سایر روش‌های اطلاع‌رسانی توسط سازمان تعیین می‌شود.

ماده ۵۹:

- مدیر صندوق موظف است در طول دوره فعالیت صندوق اطلاعات زیر را در مقاطع تعیین شده در تارنمای صندوق منتشر نماید:
- ۱- متن کامل اساسنامه و امیدنامه صندوق و به روزرسانی آن بلاfacile پس از ثبت هرگونه تغییرات آن نزد سازمان؛
 - ۲- گزارش پیشرفت ماهانه پروژه بر اساس صورت‌وضعیت‌های تأیید شده توسط ناظر، حداکثر یک روز کاری پس از تأیید؛
 - ۳- گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده برای پایان هر دوره سه‌ماهه و به ارزش روز برای پایان هر دوره شش‌ماهه، حداکثر ۴۵ روز پس از هر دوره؛
 - ۴- تاریخ تعیین شده در هر مرحله از افزایش سرمایه صندوق که به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری در آن تاریخ، حق تقدم برای ارائه درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید، تعلق می‌گیرد.
 - ۵- نتیجه هر مرحله از افزایش سرمایه صندوق و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری صادر شده تا پایان آن مرحله، حداکثر ۲۰ روز کاری پس از پایان مهلت پذیره‌نویسی هر مرحله؛

- ۶- گزارش عملکرد و صورت‌های مالی صندوق در دوره‌های سه‌ماهه، شش‌ماهه، نه‌ماهه و سالانه، بلافصله پس از تهیه و صورت‌های مالی شش‌ماهه و سالانه حسابرسی شده به همراه اظهارنظر حسابرس، یک روز کاری پس از اظهارنظر حسابرس؛
- ۷- مبلغ قابل پرداخت بابت هر واحد سرمایه‌گذاری از محل تقسیم دارایی‌های صندوق و تاریخ موردنظر برای استخراج فهرست سرمایه‌گذارانی که مبلغ مذکور به آن‌ها تعلق خواهد گرفت، حداقل ۱۰ روز کاری قبل از تاریخ موردنظر، در صورتی که ارکان ذیصلاح با رعایت اساسنامه، تصمیم به تقسیم تمام یا بخشی از دارایی‌های صندوق بین سرمایه‌گذاران گرفته باشند؛
- ۸- نتیجه اجرای تصمیم اعلام شده مطابق بند ۷، شامل مبلغ پرداختی به سرمایه‌گذاران بابت هر واحد سرمایه‌گذاری، تاریخ پرداخت و جمع کل مبالغ پرداختی؛
- ۹- مظنه‌های خرید و فروش بازارگردان در هر روز و قیمت پایانی هر واحد سرمایه‌گذاری برای روز قبل، مطابق مقررات بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه کلیه گزارش‌هایی که به تشخیص سازمان تهیه و ارائه آن‌ها به عموم ضروری باشد.
- تبصره ۱: مدیر صندوق باید هم‌زمان یک نسخه از گزارش‌ها و اطلاعات مذکور در این ماده را برای سازمان، متولی و حسابرس ارسال کند و انتشار هرگونه اطلاعات در تارنمای صندوق در رابطه با این صندوق به منزله ارائه اطلاعات به سازمان است.
- تبصره ۲: حسابرس باید اظهارنظر خود را در مورد گزارش‌های عملکرد و صورت‌های مالی سالانه و میاندوره‌ای صندوق، حداکثر طرف ۲۰ روز کاری پس از دریافت، مطابق مفاد اساسنامه ارائه دهد. مدیر صندوق موظف است اظهارنظر حسابرس را در مورد گزارش‌های عملکرد و صورت‌های مالی سالانه و میاندوره‌ای صندوق، یک روز کاری پس از دریافت، در تارنمای صندوق منتشر کند.
- تبصره ۳: روند تاریخی اطلاعات موضوع بندهای (۲)، (۳) و (۵) این ماده، باید در تارنمای صندوق در دسترس سرمایه‌گذاران باشد.

تصفیه و انحلال یا پایان دوره فعالیت صندوق:

ماده ۶۰:

فعالیت صندوق به یکی از طرق زیر پایان می‌یابد:

- الف) پس از اتمام موضوع فعالیت صندوق اعم از ساخت پروژه‌ی ساختمانی صندوق و فروش آن و انتقال اسناد مالکیت به خریداران؛
- ب) در صورتی که ادامه فعالیت صندوق به تشخیص یا تأیید سازمان امکان‌پذیر نباشد از قبیل عدم موفقیت در جمع‌آوری منابع مالی برای ادامه فعالیت صندوق.
- ج) در صورت لغو مجوز صندوق توسط سازمان؛
- د) در صورت صدور حکم دادگاه مبنی بر خاتمه فعالیت یا انحلال صندوق؛
- ه) به تقاضای هر یک از سرمایه‌گذاران یا ارکان صندوق و تأیید سازمان در صورتی که هریک از ارکان به وظایف خود عمل نکند و شخص جایگزین انتخاب نشده باشد.

ماده ۶۱:

- در صورتی که فعالیت صندوق بنا به موارد مذکور در بندهای ب تا ه ماده ۶۰ پایان پذیرد، مرجع ذیصلاحی که رأی به انحلال می‌دهد، مدیر تصفیه، حدود اختیارات و حق‌الرحمه وی و مراحل تصفیه صندوق را تعیین می‌کند؛ در صورت عدم تعیین این موارد، تصفیه صندوق بر اساس ماده ۶۲ و به مسئولیت مدیر صندوق صورت می‌گیرد.
- تبصره: در خصوص بند الف ماده ۶۰، مدیر صندوق مراحل تصفیه را طبق ماده ۶۲، انجام می‌دهد.

ماده ۶۲:

در صورتی که پیش‌بینی شود فعالیت صندوق بنا به بند الف ماده ۶۰ پایان می‌پذیرد، پس از اتمام عمله مراحل ساخت پروژه، به تأیید هیأت مدیره صندوق عملیات تصفیه صندوق شروع شده و تا اتمام تصفیه صندوق اقدامات زیر صورت می‌پذیرد:

۱- مدیر صندوق عملیات لازم را برای فروش دارایی‌های صندوق مطابق مفاد اساسنامه و با رعایت ضوابط مصوب سازمان مطابق ماده ۵۴، انجام می‌دهد؛

۲- مدیر صندوق تلاش می‌کند که دیگر دارایی‌های صندوق از جمله مطالبات صندوق را به نقد تبدیل کند؛

۳- خرید دارایی به نام صندوق متوقف می‌شود، مگر در موارد ضروری و تأیید متولی؛

۴- مدیر صندوق به تأیید متولی از محل وجود نقد صندوق، کلیه بدھی‌های سرسید شده صندوق به استثنای مطالبات مدیر صندوق و متولی بابت کارمزد را می‌پردازد. در صورتی که ارزش دارایی‌های صندوق کمتر از ارزش بدھی‌های آن نباشد ولی وجود نقد صندوق برای پرداخت این بدھی‌ها کفایت نکند، تفاوت توسط متعهد پذیره‌نویس صندوق تأمین خواهد شد و متعهد پذیره‌نویس معادل مبالغ پرداختی در حساب‌های صندوق بستانکار می‌شود.

۵- مدیر صندوق تا خاتمه تصفیه همچنان برای هر دوره سه ماهه، صورت‌های مالی و گزارش عملکرد صندوق را تهیه و در مواعید مقرر به حسابرس تسلیم می‌نماید.

۶- حسابرس موظف است نظر خود را ظرف ۲۰ روز پس از دریافت صورت‌های مالی و گزارش عملکرد موضوع بند ۵، به مدیر صندوق، متولی و سازمان ارائه دهد.

۷- در صورتی که حسابرس نسبت به صورت‌های مالی و گزارش عملکرد صندوق موضوع بند ۵ که تاریخ تهیه آن‌ها پس از انجام هر مرحله فروش موضوع بند ۱ است، اظهارنظر مقبول داده باشد یا در صورت اظهارنظر مشروط حسابرس، بندھای شرط از نظر متولی مانع مهمی برای ادامه عملیات تصفیه نباشد، آنگاه مدیر صندوق باید ظرف ۱۵ روز کاری از محل وجود نقد صندوق، مبلغی را که از ۸۰٪ وجود نقد صندوق در تاریخ صورت‌های مالی مذکور کمتر نبوده و از ارزش خالص روز کل واحدھای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران در آن تاریخ بیشتر نباشد، به حساب بانکی سرمایه‌گذاران واریز نماید. برای انجام این پرداخت، تاریخ معینی توسط مدیر صندوق اعلام می‌شود و نقل و انتقال واحدھای سرمایه‌گذاری ۵ روز مانده به این تاریخ متوقف می‌گردد. مبلغ مذکور تنها به حساب سرمایه‌گذارانی واریز می‌شود که در تاریخ مورد نظر، دارندة واحدھای سرمایه‌گذاری صندوق باشند. مبلغ پرداختی بابت هر واحد سرمایه‌گذاری از طریق تارنمای صندوق به اطلاع عموم می‌رسد. پس از پرداخت مذکور و انتشار اطلاعیه‌ی مربوطه، نقل و انتقال واحدھای سرمایه‌گذاری مجاز خواهد بود. این عملیات تا فروش همه واحدھای ساختمانی پروژه مطابق مفاد اساسنامه و با رعایت مقررات مصوب سازمان، تکرار خواهد شد.

۸- پس از آنکه تمام واحدھای ساختمانی پروژه به فروش رسید، نقل و انتقال واحدھای سرمایه‌گذاری ممنوع خواهد بود و مدیر صندوق مراحل ۵، ۶ و ۷ را تکرار می‌کند ولی در اجرای مرحله ۷، مبلغی معادل ارزش خالص روز واحدھای سرمایه‌گذاری را در ازای دریافت گواهی‌های سرمایه‌گذاری و ابطال آن‌ها به حساب سرمایه‌گذاران پرداخت می‌کند. در اجرای این پرداخت، ارزش خالص روز واحدھای سرمایه‌گذاری پس از فروش واحدھای ساختمانی پروژه، ملاک عمل خواهد بود. مدیر صندوق موظف است برای اطلاع سرمایه‌گذاران از این امر، بلافاصله اطلاعیه‌ای در تارنمای صندوق منتشر نماید. در صورتی که وجود نقد صندوق برای این پرداخت کافی نباشد، مابه التفاوت توسط متعهد پذیره‌نویس صندوق تأمین شده و وی معادل مبلغ پرداختی در حساب‌های صندوق بستانکار می‌شود.

۹- پس از اجرای مرحله‌ی مذکور در بند ۸، حساب حقوق صاحبان سرمایه، تصفیه شده و مانده این حساب در صورت وجود به تأیید متولی و حسابرس به حساب مدیر صندوق منظور می‌شود. به استثنای بدھی صندوق به مدیر صندوق و متعهد پذیره‌نویس، باقیمانده بدھی‌های صندوق از جمله مطالبات ارکان بابت کارمزد، از محل وجود نقد صندوق پرداخت می‌شود و در صورتی که وجود نقد صندوق

برای این پرداخت کافی نباشد، متعهد پذیره‌نویس صندوق متعهد به تأمین وجوه نقد است؛ و معادل آن در حساب‌های صندوق بستانکار می‌شود.

۱۰- پس از آنکه اسناد مالکیت واحدهای ساختمانی به خریداران منتقل گردید و کلیه تعهدات صندوق در این زمینه ایفا شد، مطالبات مدیر صندوق پرداخت شده و باقیمانده دارایی‌های صندوق به متعهد پذیره‌نویس منتقل شده و صندوق تصفیه می‌شود. صورت جلسه تصفیه توسط مدیر صندوق تهیه شده و پس از تأیید متعهد پذیره‌نویس، حسابرس و متولی، یک نسخه از آن به سازمان ارسال می‌شود. در این مقطع فعالیت صندوق خاتمه یافته تلقی می‌شود.

تبصره ۱: مسئولیت آماده‌سازی اسناد مالکیت واحدهای ساختمانی پروژه، مطابق قرارداد منعقده با خریداران و انتقال آن‌ها به خریداران، به عهده مدیر صندوق است و وی از جانب صندوق کلیه این وظایف را انجام می‌دهد. هزینه‌های مربوط به این عملیات از محل ذخیره کارمزد تصفیه تأمین می‌شود و در صورت کافی نبودن این ذخیره، توسط مدیر صندوق تأمین می‌شود.

تبصره ۲: پس از انجام مرحله ۹ و در صورت صحت کلیه محاسبات، سرمایه‌گذاران هیچ‌گونه حقوقی نسبت به دارایی‌های صندوق ندارند و این دارایی‌ها با اجرای بند ۱۰ به مدیر صندوق منتقل می‌شود.

مرجع رسیدگی به تخلفات و اختلافات:

ماده ۶۳:

سازمان مرجع رسیدگی به کلیه تخلفات ارکان صندوق از مقررات، مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق است. درصورتی که به تشخیص سازمان، رسیدگی به تخلفات ارتکابی در صلاحیت مرجع/ مراجع دیگری باشد، حسب مورد، موضوع به مرجع/ مراجع ذیصلاح ارجاع داده خواهد شد.

ماده ۶۴:

هرگونه اختلاف بین ارکان صندوق با یکدیگر و با سرمایه‌گذاران صندوق در مواردی که مربوط به صندوق می‌شود و هرگونه اختلاف بین صندوق با سایر اشخاص ذی‌ربط که ناشی از فعالیت حرفة‌ای آن‌ها از جمله در خصوص اداره امور صندوق، اجرای مفاد اساسنامه و اجرای وظایف و مسئولیت‌های هریک از ارکان در قبال صندوق باشد، مشمول ماده ۳۶ قانون بازار اوراق بهادر بوده و بر اساس این ماده رسیدگی می‌شود.

سایر موارد:

ماده ۶۵:

صندوق و ارکان آن همواره ملزم به رعایت الزامات، قوانین و مقرراتی هستند که توسط سازمان یا سایر مراجع دارای صلاحیت تصویب و ابلاغ می‌گردد.

ماده ۶۶:

در صورتی که هریک از ارکان صندوق در انجام وظایف و مسئولیت‌های خود تقصیر، قصور یا تخلف داشته باشد و از این بابت خسارته متوجه صندوق گردد، شخص یا اشخاص مقصراً یا متخلف مسؤول جبران خسارت وارد خواهد بود. مرجع صالح به رسیدگی، حدود مسئولیت هر یک را تعیین می‌کند.

ماده ۶۷:

در صورتی که در طرح توجیهی پروژه پیش‌بینی شده باشد، مدیر صندوق می‌تواند برای اجرای موضوع فعالیت صندوق و پس از تأیید متولی به نام صندوق تسهیلات مالی دریافت کند و وثیقه لازم اعم از تمام یا قسمتی از پروژه یا زمین محل اجرای پروژه را بسپارد.

ماده ۶۸:

چنانچه به هر دلیلی بین منافع سرمایه‌گذاران با منافع هر یک از ارکان صندوق تعارض پیش آید، تأییدیه حقوق سرمایه‌گذاران بر تأییدیه حقوق رکن یادشده، مقدم خواهد بود.

ماده ۶۹:

در صورتی که صندوق به حکم مراجع صالح قضایی منحل اعلام شود، این امر تغییری در محدودیت مسئولیت دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ایجاد نمی‌کند.

ماده ۷۰:

موارد زیر باید جهت ثبت نزد مرجع ثبت شرکت‌ها ارسال گردد:

- ۱- صورت جلسات مجامع صندوق، حاوی تصویب اساسنامه، تعیین ارکان، اعضای هیات مدیره صندوق و روزنامه کثیرالانتشار و تغییرات آن‌ها؛
 - ۲- صورت جلسات مربوط به تصویب صورت‌های مالی؛
 - ۳- تعیین نمایندگان ارکان و تغییرات آن‌ها شامل نمایندگان مدیر، مدیر ساخت، متعهد پذیره‌نویسی، بازارگردان، ناظر، متولی و حسابرس؛
 - ۴- تعیین صاحبان امضا مجاز صندوق و تغییرات آن‌ها؛
 - ۵- تعیین محل صندوق و تغییر آن؛
 - ۶- سایر موارد به تشخیص سازمان؛
- تبصره: بندهای ۱، ۳، ۴ و ۵ فرق و سایر موارد به تشخیص سازمان، علاوه بر ثبت نزد مرجع ثبت شرکت‌ها باید در روزنامه کثیرالانتشار صندوق آگهی شوند.

ماده ۷۱:

مرجع تفسیر مواد این اساسنامه، سازمان است. تغییرات اساسنامه باید به تأیید سازمان و تصویب مجمع صندوق برسد.

ماده ۷۲:

این اساسنامه در تاریخ ... در ۷۱ ماده، ... تبصره و یک امیدنامه تنظیم شده است.

اسامی و امضای صاحبان امضای مجاز ارکان و مؤسسه‌ین:

ردیف	نام رکن صندوق	سمت در صندوق	شماره روزنامه رسمی	نام و نام خانوادگی صاحبان امضای مجاز	نمونه امضاء
۱					
۲					
۳					
۴					
۵					
۶					
۷					

