آیین نامه معاملات

تعاونی مسکن

شماره ۴

وزارت کشور

آیین نامه معاملات

بخش اول: کلیات

ماده یك - چهارچوب معاملات

بخش دوم: مراجع تصمیم گیري

ماده دو - طبقه بندي معاملات

ماده سه - مراجع تصمیم گیري

بخش سوم: انواع و روش انجام معاملات خرید

ماده چهار - معاملات جزئي

ماده پنج - معاملات متوسط

ماده شش - معاملات عمده

ماده هفت - تحویل کالا

بخش چهارم: انواع و روش انجام معاملات فروش و ارائه خدمات

ماده هشت - معاملات جزئي

ماده نه - معاملات متوسط و عمده

ماده ده - فروش خدمات

بخش پنجم: کمیسیون معاملات

ماده یازده - کمیسیون معاملات

بخش ششم: ساير مقررات و مواد

ماده دوازده - مواردیکه از شمول مزایده و مناقصه خارج است

ماده سیزده - تقسیم و تجزیه معامله

ماده چهارده - معاملات بصورت معاوضه

ماده پانزده - خرید خدمات کارشناسان

ماده شانزده - کمیسیون تعیین قیمت

ماده هفده - پرداخت هزینه ها مطابق با قوانین و مقررات جاري دولتي

ماده هجده - تعداد مواد و تبصره هاي آئین نامه

بخش اول : کلیات

ماده يك: شركت تعاوني كليه معاملات خود را از قبيل خريد (اعم از مصالح، كالا، مواد، ماشين آلات فني و لوازم اداري وغيره) و انعقاد هرگونه پيمان با قرارداد با اشخاص حقيقي يا حقوقي (خدمات فني و غيرفني، حسابرسي، مشاوره، اجاره، رهن، تعميرو نگهداري، ترخيص كالا، راه اندازي پروژه) و فروش (لوازم اسقاط و مستعمل) و ساير اموري كه در راستاي اهداف تعاوني باشد براساس ضوابط مندرج در اين آئين نامه به عمل خواهد آورد.

بخش دوم : مراجع تصمیم گیری

ماده دو: معاملات مربوط به خريد و انجام امور تعاوني از نظر مبالغ در سه سطح صورت ميگيرد.

الف : معاملات جزئي :

عبارت است از معاملاتي كه مبلغ آن از ۲۰۰،۰۰۰،۰۰۰﷼ براي هر مورد معامله تجاوز ننمايد.

ب : معاملات معاملات متوسط

عبارت است از معاملاتي كه مبلغ آن بيشتر از۲۰۰،۰۰۰،۰۰۰﷼ و حداكثر ۲،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰﷼ براي هر مورد معامله باشد.

ج : معاملات عمده

عبارت است از معاملاتي كه مبلغ آن بيش از ۲،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ريال براي هر مورد معامله باشد. حدنصاب در مبناي **تبصره (۱)** : معاملات بر حسب مورد (بنا به تشخيص مراجع تصميم گيري در ماده۳) مبلغ معامله و يا مبلغ برآورد ارزيابي توسط كارشناسان منتخب شركت تعاوني مي باشد.

تبصره (۲): حدنصاب معاملات خريد هرساله به پيشنهاد مراجع تصميم گيري در مجمع عمومي طرح و پس از تصويب به مورد اجرا گذارده خواهد شد. حد نصابهاي مذكور تا ابلاغ بعدي معتبر و لازم اجرا مي باشد.

ماده سه: مراجع تصميم گيري در انجام معاملات در سطوح سه گانه ماده)و در اين آئين نامه به شرح زير تعيين مي گردند:

الف) معاملات جزئي- مدير عامل

ب) معاملات متوسط - مديرعامل با اخذ مجوز از كميسيون معاملات

ج) معاملات عمده هيئت مديره

تبصره: هيئت مديره و مديرعامل مي تواند بخشي از اختيارات خود را به هر يك از مسئولان شركت تعاوني تفويض نمايد تفويض اختيارات، از مسئولان سلب مسئوليت نخواهد نمود.

بخش سوم : **انواع و روش انجام معاملات خريد**

ماده چهار: در مورد معاملات جزئي مامور تداركات (مسئول خريد) مكلف است پس از تحقيق كامل در خصوص كيفيت و قيمت مورد معامله (حداقل مراجعه به سه فروشنده) معامله را با رعايت صرفه و صلاح شركت تعاوني و با اخذ مجوزمديرعامل صورت دهد.

مسئول خريد بايد ذيل فاكتور خريد كالا و يا خدمات را با قيد نام و نام خانوادگي و تاريخ و ذكر اينكه معامله با كمترين بهاي ممكن انجام شده امضاء نمايد.

ماده پنج: در مورد معاملات متوسط مامور تداركات (مسئول خريد) يا سرپرست كارگاه موظف است پس از تحقيق كامل

درخصوص کیفیت و اخذ استعلام بهاي کتبي از فروشندگان و یا انجام دهندگان کار، قیمتهاي پیشنهادي را جهت بررسي واتخاذ تصمیم به مدیر عامل و یا کمیسیون معاملات ارائه نماید. مراجع تصمیم گیري کننده موظفند کمترین قیمت را با توجه به کیفیت و مرغوبیت کالا و زمان تحویل و نحوه پرداخت مبلغ آن حداکثر پس از ۳ روز انتخاب و جهت انجام معامله به مسئولین ذیربط ابلاغ نمایندو در صورت گذشت این زمان به تشخیص مدیر عامل عمل خواهد شد.

تبصره (۱) : در برگهاي استعلام بهاء بایستي نوع و مشخصات فني کالا یا خدمات بطور کامل و صریح تعیین شود و فروشنده یا انجام دهنده کار نیز حداقل قیمت پیشنهادي خود را نوشته و با ذکر نشاني کامل و با قید تاریخ مدت اعتبار ، مهر و امضاء نماید.

تبصره (۲) : مامور تدارکات یا سرپرست کارگاه موظف است برگه هاي استعلام بهاء را با ذکر اینکه استعلامهاي انجام شده به حداقل قیمت ممکن به عمل آمده است ، تایید و امضاء نماید.

تبصره (۳) : اخذ سه استعلام بهاء از سه فروشنده الزامي مي باشد.

تبصره (۴) : در صورتیکه اخذ استعلام بهاء مقدور نباشد و یا خرید کالا یا انجام کار جنبه اضطراري و فوري داشته باشد، انجام معامله بدون اخذ استعلام بهاء به پیشنهاد سرپرست واحد مربوطه و مدیرعامل و پس از تصویب کمیسیون معاملات انجام مي گیرد.

ماده شش : انجام معاملات عمده از طریق برگزاري مناقصه ویا ترک تشریفات مناقصه با رای چهار پنجم اعضای هیئت مدیر ه خواهد بود. روش برگزاري مناقصه با توجه به مبلغ معامله و بنا به تصویب هیئت مدیره بصورت عمومي و یا محدود برگزار مي شود.

۱-۶ : مناقصه عمومي از طریق انتشار آگهي مناقصه از یك تا سه نوبت بنا به اهمیت معامله و در یکي از روزنامه هاي کثیر الانتشا برگزار خواهد شد.

مناقصه محدود از طریق ارسال آگهي مناقصه و دعوتنامه شرکت در مناقصه براي اشخاص حقیقي یا حقوقي ذیصلاح انجام

ميشود. در اينصورت آگهي مناقصه و دعوتنامه شركت در مناقصه بايد براي كليه اشخاص حقيقي يا حقوقي كه نام آنها در فهرست واجدين صلاحيت براي معامله مورد نظر، ارسال مي گردد. (طبق تبصره ۲ اين ماده).

تبصره (۱) : در صورتيكه هيئت مديره انتشار آگهي مناقصه عمومي را در چند محل ضروري تشخيص دهد مي تواند در آن محل اقدام به نشر آگهي نمايد.

تبصره (۲) : نحوه تهيه ليست واجدين شرايط شركت در مناقصه محدود به شرح ذيل مي باشد

تشخيص صلاحيت براساس ميزان سرمايه، ماشين آلات و لوازم كار، نوع تكنولوژي و استانداردهاي مورد عمل، كادر فني و تخصصي، سابقه كار و ساير شرايطي به عمل خواهد آمد كه به اقتضاي معامله از طرف هيئت مديره تعيين مي شود.

آگهي مناقصه و يا دعوتنامه بايد حداقل حاوي موارد زير ۲-۶:باشد.

ذكر كليه مشخصات و شرايط مورد معامله به نحو مناسب در . ۱-۲-۶: آگهي يا دعوتنامه

۲-۲-۶: تعيين مدت زمان لازم از تاريخ آخرين انتشار آگهي يا دعوتنامه جهت ارسال مدارك با مراجعه به شركت تعاوني به منظور اخذ مدارك شركت در مناقصه.

۳-۲-قيد اختيار شركت تعاوني در رد يا قبول پيشنهادات. :۶

۴-۲-۶: تعيين ميزان سپرده يا تضمين شركت در مناقصه .

تعيين ميزان تضمين انجام تعهدات و ترتيب دريافت و ۵-۲-۶: استرداد آن.

۶-تعيين حداكثر مهلت بررسي پيشنهادات و برنده مناقصه. :۶-۲

ذكر ميزان پيش پرداخت (حداكثر ۲۵ %مبلغ پيمان) و تعيين ۷-۲-۶: نوع تضمين مربوطه.

تعيين مدت و نحوه تحويل كالا يا اجراي كار بر حسب مورد ۸-۲-۶: به نحو مناسب.

۹-۲-۶: اخذ پیشنهادات در پاکتهاي سربسته.

تبصره (۱): هنگام تنظیم قرارداد بایستي معادل ۱۰ %کل مبلغ مورد معامله را به منظور تشخیص حسن انجام کار به صورت تضمین نامه بانکي و یا سفته از پیمانکار (فروشنده) دریافت نمود و در صورت اخذ سفته شرکت تعاوني موظف است در هر پرداخت ۱۰% از مبلغ صورت وضعیت را به عنوان سپرده حسن انجام کار و سایر کسورات قانوني از قبیل مالیات، بیمه تامین اجتماعي و .... کسر نموده و مابقي را در وجه پیمانکار

بپردازد. ۵۰ %از کسورات حسن انجام کار در هنگام تحویل موقت و ۵۰%مابقي در زمان تحویل قطعي قابل استرداد مي باشد. کسورات قانونی نیز بایستی به حسابهای اعلام شده از طرف مراجع ذیصلاح واریز گردد.

تبصره (۲) : در صورتیکه در مدت مقرر پیشنهادي نرسیده باشد، هیئت مدیره مي تواند تشریفات مناقصه را تجدید و یا موضوع را جهت اخذ تصمیم به مجمع عمومي ارجاع نماید.

روش بررسي پیشنهادات و تعیین برنده مناقصه بصورت زیر :
۳-۶: صورت میگیرد

هیئت مدیره پاکتهاي رسیده را افتتاح و پس از بررسي پیشنهادات از نظر کامل بودن مدارك و رعایت شرائط کمترین قیمت پیشنهادي را که در بین پیشنهادات مورد قبول وجود دارد قیمت عادلانه تشخیص داده شود به عنوان برنده مناقصه اعلام خواهد نمود.

تبصره (۱): قیمت عادلانه کار قبل از افتتاح پاکتها توسط کارشناس فني شرکت تعاوني یا کارشناسان دیگر به انتخاب هیئت مدیره تعیین مي شود در صورتیکه قیمتهاي پیشنهادي با قیمت عادلانه کار تفاوت قابل توجهي داشته باشد هیئت مدیره پس از اخذ استعلام از حداقل سه فروشنده ، برنده مناقصه را اعلام خواهد نمود.

تبصره (۲): در صورتیکه فقط یك پیشنهاد رسیده باشد هیئت مدیره مي تواند از طریق استعلام بهاء اخذ قیمت نموده و برنده را تعیین کند.

تبصره (۳) : در مواردیکه بیش از یك نوع كالا یا كار یكجا به مناقصه گذاشته شده باشد هیئت مدیره میتواند با توجه به شرایط قید شده در مدارك مناقصه نسبت به تعیین برنده كل مناقصه یا برنده جزئي از مناقصه (هر یك از كالاها و خدمات) اقدام نماید.

تبصره (۴) : هیئت مدیره مي تواند برنده اول و برنده دوم مناقصه را تعیین كند. در اینصورت سپرده یا تضمین برنده دوم پس از انعقاد قرارداد با برنده اول و اخذ تضمین انجام تعهدات، مسترد خواهد شد. چنانچه برنده اول از تاریخ ابلاغ نتیجه ظرف مدت مقرر نسبت به سپردن تضمین انجام تعهدات و انجام معامله اقدام نكند سپرده یا تضمین شركت در مناقصه اول به نفع شركت تعاوني ضبط مي شود.

تبصره (۵) : علاوه بر روش پیمانكاري عادي، سایر روشهاي اخذ خدمات عمده از پیمانكاران و خرید كالا (واردات) با تصویب هیئت مدیره صورت خواهد گرفت.

در این رابطه هیئت مدیره موظف است دستوالعملهاي خاص مورد نیاز را تهیه و به مجمع عمومي ارائه نماید.

تبصره (۶) : در صورتیكه انجام عمل مناقصه به تشخیص مدیر عامل و تصویب هیئت مدیره میسر و یا به مصلحت نباشد مي توان عملیات اجرایی یا معامله را به طریق دیگري با تصویب چهار پنجم اعضاء هیأت مدیره از جمله بصورت امانی و ترك تشریفات مناقصه انجام داد و هیأت مدیره موظف است گزارش موضوع را در اولین جلسه مجمع عمومی بعدی به اطلاع اعضاء مجمع برساند.
ترك تشریفات انجام مناقصه با پیشنهاد مدیر عامل و با ارائه دلایل توجیهی امكانپذیر خواهد بود.

ماده هفت: تحویل كالا یا كار در معاملات جزئي راسا بوسیله انباردار و یا تحویل گیرنده كار یا خدمت حسب مورد، در معاملات متوسط و عمده بوسیله هیاتي مركب از مسئولان تداركات، مدیرعامل و نماینده هیئت مدیره انجام خواهد شد.

بخش چهارم - انواع و روش انجام معاملات فروش و ارائه خدمات

ماده هشت: فروش جزئي در شركت تعاوني پس از تصویب توسط كمیسیون معاملات طبق روال

عادي شركت تعاوني صورت خواهد گرفت. ارائه خدمات و كار جزئي طبق روال عادي و پس از تصويب مديرعامل انجام مي شود.

ماده نه: فروش متوسط و عمده پس از تائيد مديرعامل و تصويب هيئت مديره انجام مي شود

تبصره (۱) : در صورتيكه انجام فروش كالا و خدمات در راستاي وظايف اصلي شركت تعاوني نباشد، انجام معامله از طريق انجام تشريفات مزايده و با عقد قرارداد خواهد بود. (موارد مشمول اينگونه معاملات، فروش ضايعات، دارائيهاي مستعمل، املاك مستغلات، ماشين آلات و وسايل نقليه و ... مي باشد.)

۹-۱:روش برگزاري مزايده فروش متوسط و عمده از طريق انتشار آگهي مزايده در روزنامه هاي كثيرالانتشار خواهد بود رعايت نكات زير در مزايده الزامي است:

انتشار آگهي در روزنامه كثير الانتشار از يك تا سه .
۱-نوبت بنا به تشخيص هيئت مديره

۲-درج اطلاعات كلي در مورد نوع و مشخصات و ميزان كالا.

۳-تعيين بهاي پايه فروش توسط كميسيون معاملات براساس قيمتهاي روز با استعلام بهاء يا ارزيابي توسط كارشناس منتخب و معامله با خريداري كه بالاترين بهاء را پيشنهاد مي نمايد.

مردود شناختن كليه پيشنهادات واصله كمتر از قيمت پايه .
۴- و تجديد مزايده

۵-دريافت بهاي فروش قبل از تحويل كالا.

۶-رعايت شرايط و مقررات تشريفات مناقصه طبق مفاد ماده شش اين آئين نامه تا آنجا كه با عمل مزايده و ساير شرايط مربوطه منطبق باشد.

۹-۲: در صورتيكه انجام عمل مزايده به تشخيص مدير عامل و تصويب هيئت مديره ميسر و يا به مصلحت نباشد مي توان معامله را به طريق ديگري با تصويب چهار پنجم اعضاء هيأت مديره انجام داد و هيأت مديره موظف است گزارش موضوع را

در اولین جلسه مجمع عمومی بعدی به اطلاع اعضاء مجمع برساند.

تبصره (۱) :فروش کالاها در اشکال معاملات متوسط و عمده به اعضاء هیئت مدیره و اقرباء آنان ممنو ع مي باشد.

ماده ده: نرخ خدمات جزئي توسط هیئت مدیره به مدیر عامل ابلاغ و طبق روال معمول شرکت تعاوني انجام مي شود و نرخ خدمات متوسط و عمده پس از تصویب هیئت مدیره جهت اجرا به مدیر عامل ابلاغ مي گردد.

بخش پنجم کمیسیون معاملات:

ماده یازده: به منظور رسیدگي و اتخاذ تصمیم در خصوص آن بخش از معاملات خرید و فروش کالا و خدمات که طبق این آئین نامه به عهده کمیسیون معاملات گذارده شده است، کمیسیون معاملات مرکب از اشخاص ذیل تشکیل خواهد شد:

۱-مدیرعامل یا نماینده وي ۲- یکی از اعضای هیأت مدیره با اولویت اعضای هیأت مدیره موظف ۳-حسابدار یا مدیر امور مالی ۴- مدیر واحد یا قسمت درخواست کننده.

تبصره (۱) : کمیسیون معاملات به ریاست مدیر عامل تشکیل و جلسات کمیسیون با حضور کلیه اعضاء رسمیت مي یابد و تصمیمات متخذه با اکثریت آراء (نصف بعلاوه یک) معتبر خواهد بود

بخش ششم : ساير مقررات و موارد متفرقه

ماده دوازده: مواردیکه از شمول مزایده و مناقصه مستثني هستند به شرح زير مي باشد:

۱-خريد كالاهاي انحصاري كه از طرف مراجع صلاحيت دار دولتي و صنفي داراي نرخ مصوب باشند. خريد اينگونه كالاها بايد در راستاي وظايف اصلي شركت تعاوني و طبق اساسنامه باشد.

۲-معاملاتي كه طرف آنها وزارتخانه يا شركت يا موسسه دولتي بوده و انجام معامله مطابق وظايف مندرج در اساسنامه باشد.

۳- خريد از اتحاديه هاي تعاوني مربوطه و فروش اتحاديه ها . به اعضاء

۴-پرداخت كرايه حمل و نقل هوائي، دريايي، زميني و هزينه ماموريت و مسافرت و نظائر آن در صورت وجود نرخ مصوب.

۵-پرداخت حق الزحمه كارشناسان رسمي دادگستري تا ميزان تعرفه هاي قانوني كارشناسان رسمي و حق الوكاله وكلاي رسمي دادگستري و حق الزحمه حسابرسان اتاق تعاون..

ماده سيزده: تقسيم و تجزيه معاملات خريد و فروش كالا و خدمات و يا انجام آن در دفعات متعدد به منظور استفاده از حد نصاب كمتر به نحوي كه معاملات عمده به متوسط ويا معاملات متوسط به معاملات جزئي تبديل گردد به هيچ وجه مجاز نمي باشد. مگر در مواردیکه زمان مشخص براي خريد برخي از مصالح، تجهيزات، ماشين آلات و خدمات مورد نياز در طول مدت اجراي كار قابل پيش بيني نبوده و يا خريد اقلام مزبور بصورت كلي امكانپذير و يا به صرفه و صلاح نباشد و تجزيه معامله اجتناب ناپذير است.

اينگونه مواد عبارتند از: انواع تير آهن و ميلگرد ، درب و پنجره ، تأسيسات سرمايش و گرمايش و قطعات آسانسور و بالابرهای مورد نيازو مصالح شامل سيمان، شن، ماسه، آجر، آهك، گچ، قير و آن دسته از مصالح

ساختماني كه بصورت فله خريداري مي شود و يا به واسطه حجم زياد و مشكلات حمل و نقل در دفعات مورد نياز باشد.

ماده چهارده : معاملات پاياپاي (معاوضه)

۱۴-۱- خريد و فروش كالا و خدمات جزئي بصورت معاوضه بنا به تشخيص مديرعامل صورت خواهد گرفت.

۱۴-۲- معاملات متوسط و عمده بصورت معاوضه پس از تصويب . هيئت مديره صورت خواهد گرفت

ماده پانزده : خريد خدمات كارشناسان و مشاوران طبق درخواست مديرعامل و تصويب هيئت مديره انجام خواهد شد.

ماده شانزده : به منظور رسيدگي به آن بخش از معاملات جزئي كه امكان تهيه فاكتور ندارد، كميسيوني متشكل از مديرعامل يا نماينده وي، مدير قسمت و درخواست كننده مسئول واحد بازرگاني (تداركات يا خريد) تشكيل مي شود. اين كميسيون به عنوان امين تعاوني محسوب شده و صورتجلسات آن به عنوان فاكتور معتبر حسابداري جهت ثبت و تنظيم اسناد حسابداري و دفاتر قانوني به امور مالي ارسال خواهد شد.

ماده هفده : پرداخت هزينه هاي مصرفي از قبيل آب، برق، گاز، تلفن، سوخت و ... طبق قوانين و مقررات جاريه دولتي بايد پرداخت شود مشمول اين آئين نامه نمي باشد.

ماده هجده: اين آئين نامه در هجدهماده و بيست تبصره ، در تاريخ ..... به تصويب مجمع عمومي عادي رسيده و لازم الاجراء مي باشد.

امضاي هيات رئيسه مجمع عمومي

نام و نام خانوادگی
سمت

نام و نام خانوادگی
سمت

نام و نام خانوادگی
سمت

نام و نام خانوادگی
سمت

نام و نام خانوادگی

سمت

...

....