

تاریخ: ۱۴۰۱/۴/۲۹

پیوست: ۴ برگ ۱

شماره: ۳

بسمه تعالی



گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه (نوبت دوم) مورخ (۱۴۰۱/۰۴/۲۹)

با حمد و سپاس خداوند متعال و قدردانی و تشکر از کلیه اعضا و سهامداران محترم تعاونی مسکن شماره ۴ کارکنان وزارت کشور که در این مجمع شرف حضور دارند یا از طریق پیج اینستاگرام تعاونی بصورت زنده مشاهده می نمایند، گزارش مختصری از اقدامات صورت گرفته در طول سالهای گذشته از مجمع سال ۱۳۹۸ تا کنون را که پس از سه سال به دلیل شیوع بیماری کرونا امکان برگزاری مجمع عمومی فراهم نشده بود، به پشتوانه حمایت بی دریغ اعضای محترم، و سعی و تلاش خادمین شما در تعاونی برای شکوفایی و حفظ منافع اعضای محترم، انجام شده است در بخش‌های مختلف به شرح ذیل به استحضار می‌رساند:

الف) قطعات تفکیکی پروژه سیمرغ

۱. در ادامه کار زمین‌های پروژه سیمرغ پس از تفکیک در سال ۱۳۹۸ اسناد تمامی قطعات که، ۱۹۳ قطعه از ۵۷۰ قطعه با کاربری‌های به شرح جدول حاضر متعلق به تعاونی شماره ۴ کارکنان وزارت کشور می باشد اخذ گردید.

متعاقباً در اسفند همان سال تعاونی ضمن اقدام به تعامل با شهرداری جهت آغاز فرآیند اخذ پروانه‌های ساخت، انتقال سهم شهرداری و اعضای متقاضی اخذ سند را شروع نمود در این راستا تاکنون بیش از ۵۰٪ قطعات در سهم شهرداری و ۲۸ قطعه از خوشه‌های ۴ گانه در مجموع حدود ۴۰۰ امتیاز به اعضاء منتقل شده است.

پس از آن با توجه به درخواست‌های مکرر برخی از سهامداران مبنی بر درخواست ساخت و تحویل واحد مسکونی به جای زمین به دلیل دشواری تعامل اعضای گروه‌های ده گانه و بیست گانه با یکدیگر و همچنین با توجه به تجربه نه چندان موفق همکاری اعضای سند گرفته در تعیین تکلیف زمین‌های خود، هیئت مدیره تصمیم گرفت به جای توصیه به صدور سند بدون پروانه ساخت، ساخت و تحویل واحد مسکونی و یا انتقال سند پس از اخذ پروانه ساخت را به حمایت از اعضاء و سهامداران به آنها پیشنهاد و تصویب نماید، در این راستا هزینه‌های مربوط به اخذ پروانه‌های ساخت را نیز از محل زمین‌های مازاد در اختیار تعاونی تقبل کند.

۲. از آنجاییکه تعداد ۸۰ نفر خوشه یک، ۳۵ نفر خوشه دو، ۶۰ نفر خوشه سه، ۲۰۰ نفر خوشه چهار و از این میزان حدود ۹۸ نفر مبالغی جهت ساخت واریز تموده اند، تعاونی اقدام به تشکیل پرونده ۱۴

تهران - میدان فاطمی - خیابان جویبار - پلاک ۵۶ - طبقه هفتم - واحد چهاردهم / شماره تماس: ۸۸۹۷۱۷۹۱ / دورنگار: ۸۸۹۵۳۲۵۲

قطعه در خوشه های ۴ گانه و اخذ دستور نقشه های آنها کرده و هم اکنون مراحل تأیید نقشه های معماری توسط مشاور منتخب طی مراحل قانونی در نظام مهندسی و شهرداری منطقه یک اسلامشهر پس از رفع موانع و بهانه های بسیار از جمله تعیین میزان سطح اشغال (۶۰٪+۲) کلیه قطعات از طریق کمیسیون ماده ۵ شورای عالی معماری شهرسازی استان تهران، حل مشکل شرط محوطه سازی و خیابان کشی کل پروژه با ترهین اسناد ۵ قطعه توسط شرکای پروژه در رهن شهرداری به مبلغ حدود ۲۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ میلیارد تومان، تسویه کامل عوارض نوسازی و پسماند کل پروژه به مبلغ ۱/۴۵۰/۰۰۰/۰۰۰ تومان تا پایان سال ۱۳۹۹ و که شرح همه ی آنها در اطلاعیه ها و گزارش های قبلی به سمع و نظر تان رسیده است.

ب) برج های مسکونی

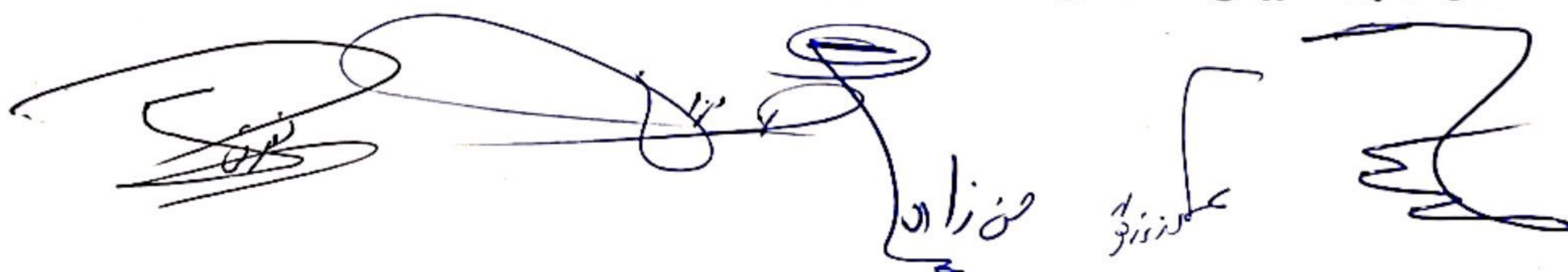
خرسندیم اعلام کنیم علی رغم همه مشکلات و جهش قیمت های متوالی تعاونی موفق گردید:

۱. ۴ برج ۱۰۹-۱۱۱-۱۰۲-۱۰۴ به ترتیب در سال های ۱۳۹۷، ۱۳۹۸، ۱۳۹۹، ۱۴۰۰ به تعداد ۳۸۰ واحد تحویل اعضای واجد شرایط گردیده و با نصب انشعابات آب، برق، گاز و فاضلاب مورد استفاده قرار گرفته با توجه به تفاهم صورت گرفته در جلسه مورخ ۱۴/۰۴/۱۴۰۱ با شهرداری، فرآیند اخذ پایان کار و اسناد تفکیکی واحدها با تشکیل پرونده در شهرداری منطقه یک آغاز گردیده.

۲. ساخت ۴ برج دیگر به صورت دستمزدی با مجری ذی صلاح عقد و نقشه ها به منظور صرفه جویی در هزینه ها و کاهش قیمت تمام شده و تطبیق نقشه های اصلاح شده با آئین نامه جدید مقررات ملی ساختمان توسط مشاور طراح (شرکت بهسازان سرزمین پایا) آغاز و با ابلاغ نقشه های قطعی در اردیبهشت ۱۴۰۱ به مجری، فوندانسیون برج ۱۰۶ با مصرف بیش از ۲۷۰ تن میلگرد و ۲۴۰۰ مترمکعب بتن ریزی اجراء و فوندانسیون برج ۱۰۸ در حال آماده سازی برای بتن ریزی می باشد. انشاء الله پس از تکمیل طبقات منفی های این دو برج عملیات اجرایی دو برج دیگر در سال جاری شروع خواهد شد.

در این راستا هیئت مدیره به منظور رعایت عدالت و حفظ ارزش واریزی های اعضا مقرر نموده است کلیه واریزی های تا سال ۱۳۹۹ را با قیمت تمام شده ۳ برج آخر که حدود ۳ میلیون تومان برای هر

مترمربع برآورد کارشناسی شده است؛ محاسبه و مابه التفاوت آن را به قیمت روز از محل فروش مازاد قدرالسهم های تجاری- آموزشی اعضای برج های ۴ گانه تامین نماید.



لازم بذکر است پس از اخذ پایان کار و تفکیک و انتقال قطعی اسناد مالکیت به صاحبان واحد ها قیمت تمام شده واحد مسکونی احصاء و به آگاهی مجمع خواهد رسید.

۳. در اجرای بند ۲ ماده ۹ آئین نامه معاملاتی شرکت به استحضار می‌رساند به منظور تامین بخشی از هزینه‌های ساخت برج‌های ۴ گانه

طی مزایده شماره ۲ مورخ ۲۴ مهر ۱۴۰۰ منتشره در روزنامه جمهوری اسلامی قطعه ۵۶۱ با کاربری تجاری به مساحت ۳۲۴ مترمربع از سهم اعضای ۴ برج ساخته شده به قیمت هر مترمربع ۲۳,۰۰۰,۰۰۰ میلیون تومان در سال ۱۴۰۰ به فروش رسیده و هزینه تکمیل برج‌های مذکور گردیده است.

۱ قطعه غیرهندسی به شماره ۴۹۶ به مساحت ۴۹۸/۸۴ متر مربع جهت تامین بخشی از لوازم الکتریکال ۴ برج با تامین کننده لوازم الکتریکی پناس در سالهای ۹۵ تا ۹۸ با قیمت گذاری کارشناس رسمی دادگستری در سال ۹۸ به مبلغ ۱۹/۹۵۳/۶۰۰/۰۰۰

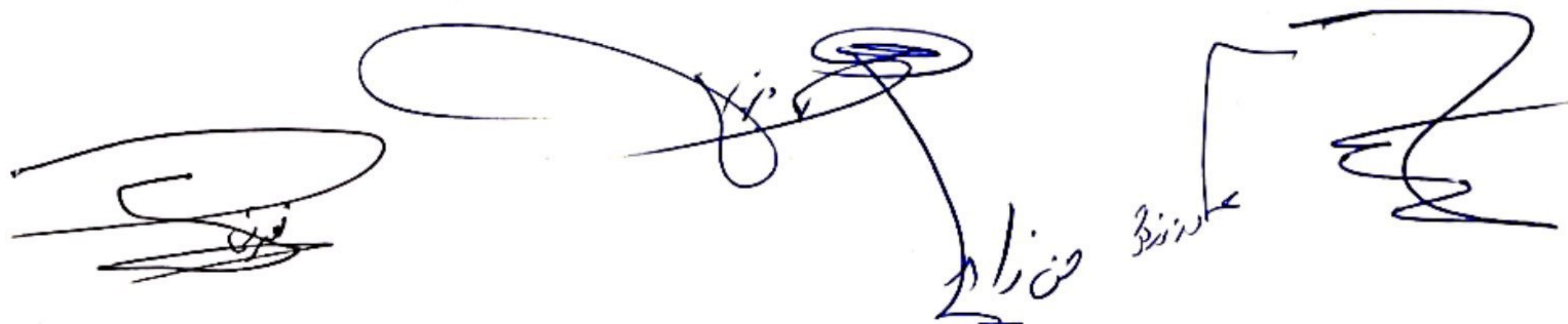
قطعه شماره ۴۷۲ به مساحت ۵۰۰ مترمربع جهت تامین بخشی از هزینه اسکلت ۴ برج با شرکت پاوان ساخت پارس به قیمت کارشناسی شده توسط کارشناس دادگستری در سال ۱۳۹۸ هر متر مربع ۳۰ میلیون ریال تهاتر گردیده است.

همچنین قطعه شماره ۵۴۸ به مساحت ۵۴۰ مترمربع طی مزایده شماره ۳ مورخ ۱۴ اسفند ۱۴۰۰ منتشره در روزنامه جمهوری اسلامی جهت تامین بخشی از هزینه‌های جواز و قرارداد محوطه سازی و خیابان‌کشی به بالاترین قیمت پیشنهادی به ازای هر متر مربع ۱۱/۰۰۰/۰۰۰ تومان به آقای محمدحسن قربانی واگذار گردیده است.

ج) محوطه‌سازی

۱. محوطه‌سازی و خیابان‌کشی کل پروژه

باتوجه به اصرار شهرداری مبنی بر لزوم محوطه‌سازی و خیابان‌کشی و جدول‌گذاری کلیه معابر و خیابان‌های مجموعه پیش زمینه برای صدور پروانه های ساخت، قرارداد خیابان‌کشی و محوطه‌سازی تا مرحله زیر آسفالت با مشارکت شرکا کلیه پروژه به مبلغ حدوداً ۱۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ میلیارد تومان با شرکت آبادگستر هشتگرد منعقد و عملیات اجرایی با تجهیز کارگاه شروع و با ابلاغ نقشه‌ها در روزهای آتی به پیمانکار رسماً آغاز خواهد شد.



در محوطه‌ایی به وسعت ۵ هکتار با فضای سبز، فضای رویداد، پیست دوچرخه‌سواری، پیست اسکیت، آمفی‌تئاتر روباز و کاشت بیش از ۳۰۰۰ اصله درخت با گونه‌های مختلف و سازگار با محیط با حدود ۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ میلیارد تومان با احتساب هزینه خرید مصالح انجام و به بهره‌برداری رسیده است.

(د) پروژه روستای محمودیه

اعضای محترم:

همان‌طوریکه مستحضری در این پروژه بنا به دلایل قانونی تعاونی به صورت مستقیم وارد موضوع نبوده و علی‌رغم انجام مبایعه نامه اولیه بنام تعاونی اسناد زمین‌های مذکور با تصمیم مدیران وقت تعاونی و پرداخت وجه... از محل حساب‌های تعاونی بنام مدیرعامل سابق منتقل و از سوی ایشان به هر کدام از سهامداران انتقال سند انجام شده است.

علی‌رغم اینکه تعاونی در خصوص پروژه مذکور به تعهدات خود عمل نموده اما همچنان در برهه‌های مختلف مورد نیاز با تمام قوا از سهامداران و مالکین حمایت لازم در مراجع مختلف را به عمل آورده است.

در این راستا از مدیرعامل سابق درخواست گردیده تا ضمن ارائه گزارش کامل و دقیق و مستند از عملکرد یدامانی خود به عنوان امین اموال تعاونی الباقی اسناد موجود را در اسرع وقت بنام تعاونی منتقل نماید تا پس از این مجمع در خصوص نحوه‌ی اتمام پروژه و تعیین تکلیف اموال پروژه و تسویه حساب آن تصمیمات لازم وفق اساسنامه شرکت و مقررات موضوعه اتخاذ گردد.

در پایان با عرض سپاس مجدد از صبوری و حمایت بی‌شائبه شما عزیزان رجاء واثق دارم، به زودی با اخذ پروانه‌های ساخت قطعات تفکیکی و تقدیم آن به اعضا محترم قدم بزرگ دیگری در نیل به اهداف تعاونی در راستای صاحب خانه شدن اعضا برداشته و اعتماد شما عزیزان را به نیکی پاس بداریم.

با تشکر

هیئت مدیره تعاونی مسکن شماره ۴ کارکنان وزارت کشور

محکم الزام
۱۴۰۱/۰۶/۲۹

منزله