

دسترچه راهنمای انتخاب واحد قطعات مسکونی در خوشه سه

الف) شرایط و ضوابط کلی انتخاب واحد در خوشه سه پروژه سیمرغ

۱. آن دسته از واجدین شرایط مجاز به انتخاب واحد آپارتمان قطعات ۲۳۸-۲۳۷ می‌باشند ، که براساس امتیاز مکتسبه بر مبنای فرمول (مبلغ واریزی × زمان واریزی) در رتبه ۱ تا ۶۰ قرار دارند. در صورتی به رتبه‌های بالاتر از ۶۰ واحد تخصیص خواهد یافت که، رتبه‌های اول تا ۶۰ به هر دلیلی از انتخاب واحد در قطعات مذکور-به منظور قرارگرفتن در قطعات بعدی- خودداری نموده و یا در فرجه زمان اعلام شده تسویه حساب ننمایند.

۲. مهلت انتخاب واحد اعضا حائز شرایط و تحویل فرم انتخاب واحد به دفتر تعاونی، **۵روز کاری از تاریخ انتشار اطلاعیه‌های خوشه چهارگانه می باشد**، بنابراین به کلیه واجدین شرایط ،اکیدا توصیه می گردد حداکثر تا پایان وقت اداری روز دوشنبه مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۴ ، فرم های انتخاب واحد خود را تحویل دفتر تعاونی نموده و رسید دریافت نمایند.

۳. با توجه به علایق اعضاء واجد شرایط، حداکثر تعداد قابل انتخاب برای واحدهای آپارتمان ، ۴۰ انتخاب (به تعداد آپارتمان قطعات ۲۳۸-۲۳۷) می باشد . بر این اساس الزامی برای پر نمودن کلیه ۴۰ اولویت توسط هر عضو نمی باشد و هر عضو می تواند به میزان واحدهای مورد علاقه خود و با توجه به رتبه مکتسبه در امتیازبندی، اقدام به تکمیل اولویت‌های خود نماید.

۴. با توجه به اینکه تخصیص واحدهای آپارتمانی صرفا براساس امتیاز کسب شده صورت می‌پذیرد، اولویت انتخاب واحدهای آپارتمانی تنها تقدم ترتیب علاقه افراد مشمول را معین می نماید.

۵. مهلت تسویه حساب واحد تخصیص یافته به اعضا محترم تا پایان وقت اداری ۱۴۰۴/۰۷/۳۰ می- باشد؛ از آن جا که تخصیص نهایی واحدهای انتخابی به هر یک از اعضاء محترم، مستلزم تسویه حساب اسکلت آن واحد بر اساس قیمت های مندرج در پیوست شماره ۳ با توجه به مترائ واحد، طبقه و انباری اختصاص یافته می باشد، **مواکداً** اعلام می گردد در صورتی که هر یک از متقاضیان، پس از طی شدن مراحل انتخاب و تعیین واحد ، اقدام به تسویه حساب ننمایند، ضمن اینکه واحد انتخابی آنها **"کان لم یکن"** تلقی می‌گردد حق انتخاب واحد مجدد برای تکمیل ظرفیت را نیز نخواهند داشت و واحد انتخابی آنها در مرحله تکمیل ظرفیت به عضو واجد شرایط دیگر نخصیص خواهد یافت.

بنابراین توصیه می گردد عزیزان واجد شرایط هنگام انتخاب واحد به توان مالی خود برای تسویه حساب واحد انتخابی در موعد مقرر عنایت ویژه داشته باشند تا حقی از ایشان تضییع نگردد.

تبصره: در صورتیکه واحد انتخابی برای عضو حائز شرایط تخصیص پیدا نکند فرد مذکور در مرحله بعدی، حق انتخاب واحد مجدد از واحدهای باقی مانده و انتخاب نشده را خواهد داشت .

ب) شرایط و ضوابط اختصاصی انتخاب واحد قطعات ۲۳۷-۲۳۸ (خوشه سه) پروژه سیمرغ

۱. آن دسته از اعضای که مجاز به انتخاب واحد شده‌اند، لازم است کد واحدهای مورد علاقه خود را برای هر آپارتمان در فرم شماره ۱ انتخاب واحد از اولویت **۱ تا ۶۰** وارد نمایند.

۲. متقاضیان لازم است شماره پرونده و رتبه خود را برای انجام انتخاب واحد قطعه ۲۳۸- ۲۳۷ **فرم انتخاب واحد (پیوست شماره ۴)** درج نمایند.

۳. واحد مسکونی، انباری و پارکینگ به عنوان **یک مجموعه واحد** طی فرآیند مهندسی و با لحاظ تمام شرایط در نظر گرفته شده است، لذا امکان تغییر و جابه جایی در انباری و پارکینگ متعلق به هر یک از واحدهای مسکونی در هر قطعه وجود ندارد، (شماره انباری و پارکینگ تعلق یافته به هر واحد در **پیوست شماره ۳** ذکر گردیده است) لازم است اعضای محترم با در نظر گرفتن طبقه، موقعیت انباری و پارکینگ مرتبط با هر واحد مسکونی، نسبت به انتخاب واحد اقدام نمایند .

۴. از هریک از اعضای واجد شرایط ، منحصراً **یک سری فرم تکمیلی انتخاب واحد** ، تحویل گرفته می- شود براین اساس تمامی اعضاء می‌بایستی کلیه واحدهای مورد علاقه خود را از هریک از ۲ قطعه مذکور، در همان فرم اعلام نمایند .

ج) معرفی واحدهای آپارتمانی قطعه (۲۳۷-۲۳۸)

جانمایی قطعه ۲۳۸ (سایت پلان) **طی پیوست شماره ۵** قابل رویت می‌باشد، که شامل:

• ۵ طبقه روی پیلوت و ۱ طبقه زیرزمین، مجموعاً ۲۰ واحد مسکونی در هر قطعه.	قطعه ۲۳۸ (جنوبی)
• هر طبقه ۴ واحد که ۷۰,۷۲ مترمربعی تک خواب؛ ۷۱,۷ مترمربعی دو خواب، ۸۹,۵۵ مترمربعی دو خواب، ۹۳,۹۸ مترمربعی دو خواب	

• ۵ طبقه روی پیلوت و ۱ طبقه زیرزمین، مجموعاً ۲۰ واحد مسکونی در هر قطعه.	قطعه ۲۳۷ (جنوبی)
• هر طبقه ۴ واحد که ۶۸,۷۴ مترمربعی یک خواب؛ ۷۴,۷۴ مترمربعی یک خواب، ۹۰,۲ مترمربعی دو خواب، ۹۴,۱۵ مترمربعی دو خواب	

به منظور سهولت در روند انتخاب واحد قطعه ۲۳۸-۲۳۷، الگویی برای نامگذاری واحدها در نظر گرفته شده است که توضیح آن به تفصیل بیان می گردد :

ج-۱) نامگذاری کلی قطعه ۲۳۸-۲۳۷ (خوشه سه)

- با توجه به موقعیت قرارگیری سایر قطعات نسبت به قطعات مذکور ، از حروف لاتین برای نامگذاری آنها طبق جدول زیر استفاده شده است .

جدول شماره ۱: اسامی لاتین قطعه ۲۳۸

ردیف	شماره برج	اسم لاتین
۱	۲۳۸	A
۲	۲۳۷	B

جدول شماره ۲: الگوی نامگذاری واحدها

ردیف	شماره برج	الگوی نامگذاری واحدها
۱	۲۳۸	(شماره واحد -شماره طبقه) A
۲	۲۳۷	(شماره واحد -شماره طبقه) B

با توجه به اهمیت موضوع، نقشه های واحدهای قطعه مذکور به ترتیب شماره واحدها، به تفکیک در پلان همکف و تیپ طبقات در **پیوست شماره ۶** آورده شده است.

براین اساس در مجموع می توان آمار کلی ظرفیت هر قطعه ۲۳۸ (A) و ۲۳۷ (B) در جدول زیر براساس تیپ واحدهای مسکونی خلاصه نمود .

جدول شماره ۳: آمار ظرفیت قطعه

ردیف	متراژ واحد (مترمربع)	ظرفیت کل در قطعه ۲۳۸
۱	حدود ۷۰,۷۲	۵
۲	حدود ۷۱,۷	۵
۳	حدود ۸۹,۵۵	۵
۴	حدود ۹۳,۹۸	۵
۵	جمع کل	۲۰

ردیف	متراژ واحد (مترمربع)	ظرفیت کل در هر قطعه
۱	حدود ۶۸,۷۴	۵
۲	حدود ۷۴,۷۴	۵
۳	حدود ۹۰,۲	۵
۴	حدود ۹۴,۱۵	۵
۵	جمع کل	۲۰

د) معرفی پارکینگ و انباری های قطعه ۲۳۸-۲۳۷

متناسب با متراژ و موقعیت هر یک از واحدهای ۲ قطعه ، یک پارکینگ و انباری جداگانه به هر واحد مسکونی اختصاص یافته است. کلیه پارکینگ و انباری ها در دو طبقه قرار گرفته، طبقه زیرزمین و طبقه همکف قطعات قرار دارند که موقعیت آنها در پیوست شماره ۳ تشریح گردیده است .

از آن جا که انتخاب واحدهای با پارکینگ و انباری تخصیصی به صورت یکجا توسط متقاضیان انجام میگیرد، معنای آن پذیرش این موضوع توسط اعضای محترم بوده و هر گونه اعتراض پس از تخصیص واحد مربوطه ، از سوی سهامداران مسموع نبوده و قابل بررسی نمی باشد. بنابراین **مواکداً** به کلیه اعضا ء توصیه می گردد نهایت دقت خویش را در بررسی مکان و موقعیت متعلقات هر واحد مصروف نمایند.

ه) ضوابط کلی تخصیص واحد آپارتمانهای پروژه سیمرغ اسلامشهر

عزیزان حائز شرایط موظف به رعایت کلیه مقررات عمومی و ضوابط اختصاصی تخصیص واحد مسکونی مصوب هیئت مدیره تعاونی براساس مفاد اساسنامه و مصوبات مجمع عمومی به شرح زیر می باشند:

۱. تخصیص اولیه واحدهای انتخابی به متقاضیان منوط به تسویه حساب هزینه های اسکلت و بخشی از سفت کاری از تاریخ انتشار این اطلاعیه تا ۱۴۰۴/۰۷/۳۰ می باشد. بدیهی است در صورت عدم پرداخت هزینه تسویه اسکلت تا مهلت مذکور حق انتخاب واحد از شخص سلب و به ترتیب به رتبه های بعدی در انتخاب واحد تکمیل ظرفیت اختصاص داده خواهد شد .

۲. هزینه های برآورد شده برای تسویه اسکلت به صورت علی الحساب و بر مبنای هزینه ناخالص عملیات اسکلت به ازای هر متر مربع مساحت زیربنای آپارتمان ها تعیین شده است که در صورت کاهش هزینه قطعی ساخت اسکلت، مبلغ مزاد دریافتی در هزینه های مربوط به بخش نازک کاری لحاظ خواهد گردید. (هزینه مورد نیاز برای تسویه اسکلت به تفکیک هر واحد با لحاظ مترآژ انباری متعلقه در طبقات مختلف قطعه ۲۳۷-۲۳۸ طبق جداول در پیوست شماره ۳ می باشد).

۳. مطابق تبصره ۲ ماده ۴۶ اساسنامه شرکت تعاونی مسکن شماره ۴ کارکنان وزارت کشور برآورد قطعی سهم هر واحد مسکونی از هزینه های تمام شده کل پروژه براساس قیمت تمام شده برای هر واحد با در نظر داشتن ویژگی های خاص و میزان بهره مندی هر واحد از خدمات عمومی و مشاعات و میزان مرغوبیت توسط هیات کارشناسان رسمی دادگستری و تصویب هیئت مدیره در پایان پروژه تعیین و تسویه خواهد شد.

و) نحوه ی برآورد اولیه هزینه تسویه اسکلت قطعه ۲۳۷-۲۳۸

در فرآیند محاسباتی انجام شده توسط کارشناسان دفتر فنی نکات ذیل در برآورد هزینه ها مد نظر قرار گرفته شده است:

۱. در برآوردهای به عمل آمده سعی گردیده ضمن حفظ حق اولویت برای اعضای با امتیاز بیشتر (براساس زمان و مبلغ واریزی) مبلغ طبق قرارداد در نظر گرفته شود. طبق مصوبه هیئت مدیره ، به ازای هر طبقه ۰,۶٪ به ارزش اعیانی اضافه گشته و هزینه های اعلامی برای واحدهای مختلف در پیوست شماره ۳ با لحاظ ضریب طبقات ۰,۶٪ انجام شده است.

۲. در برآورد انجام شده ، هزینه ی جداگانه ای برای فضای پارکینگ اختصاص یافته به هر واحد در نظر گرفته نشده است .

ز) فرمها و مدارک پیوست

واجدین شرایط پس از مطالعه دقیق توضیحات فوق ، نسبت به دانلود و تکمیل فرم ها مطابق جدول ذیل پیوست اقدام نموده و ضمن تکمیل آن براساس توضیحات ارائه شده، در مهلت زمانی مذکور به دفتر تعاونی تحویل و رسید دریافت نمایند.

شایان ذکر است اسامی نهایی تعیین واحد شده ها پس از فرصت زمانی مقرر برای تحویل فرم های انتخاب واحد از طریق همین سایت منتشر و به استحضار همگان خواهد رسید و فرآیند تکمیل ظرفیت متعاقبا اعلام خواهد شد.

جدول شماره ۴: معرفی مدارک عمومی پیوست

ردیف	شرح پیوست	مکان دانلود
۱	جداول نهایی امتیاز بندی اعضای محترم تا تاریخ خوشه سه	دریافت فایل
۲	فرم پیش نویس انتخاب واحد آپارتمان قطعات -۲۳۷-۲۳۸(فرم شماره ۱) (فرمت word)	دریافت فایل

جدول شماره ۵: معرفی مدارک کلی

ردیف	شرح پیوست	مکان دانلود
۱	فایل جانمایی قطعات در سایت (فرمت PDF)	دریافت فایل
۳	پلان انباری و پارکینگ قطعات ۲۳۸(A)	دریافت فایل پیلوت
		دریافت فایل ۱-

جدول شماره ۶: معرفی مدارک اختصاصی ۲۳۸(A)

ردیف	شرح پیوست	مکان دانلود
۱	جداول نام واحدها در طبقات مختلف قطعه به همراه هزینه لازم برای تسویه اسکلت بر مبنای مترژ و انباری تخصیص یافته در فرمت(PDF)	دریافت فایل
۲	پلان واحدهای مسکونی تیپ طبقات و همکف در فرمت (PDF)	دریافت فایل همکف
		دریافت فایل تیپ طبقات

جدول شماره ۷: معرفی مدارک اختصاصی (B) ۲۳۷

ردیف	شرح پیوست	مکان دانلود
۱	جداول نام واحدها در طبقات مختلف قطعه به همراه هزینه لازم برای تسویه اسکلت بر مبنای متر اژ و انباری تخصیص یافته در فرمت (PDF)	دریافت فایل
۲	پلان واحدهای مسکونی تیپ طبقات و همکف در فرمت (PDF)	دریافت فایل همکف
		دریافت فایل تیپ طبقات