

گزارش مجمع عمومی عادی سالیانه به طور فوق العاده نوبت دوم شرکت تعاونی مسکن فرهنگیان منطقه چهار تهران

(در حال تصفیه) مورخ ۱۴۰۰/۰۹/۱۶

بر اساس آگهی مندرج در روزنامه اطلاعات به شماره ۲۷۹۸۴ مورخ ۱۴۰۰/۰۹/۰۲

حاضر محترم اعضای شرکت تعاونی مسکن فرهنگیان منطقه چهار تهران (در حال تصفیه)

سلام علیکم

با احترام: با تقدیم خیر مقدم و سپاسگزاری از حضور شما در این جلسه و آرزوی سلامتی خلاصه ای از اقدامات انجام شده که به نتیجه نهایی رسیده است و اقداماتی که هنوز به نتیجه نهایی نرسیده است و علل آن به شرح زیر تقدیم می گردد:

« مقدمه »

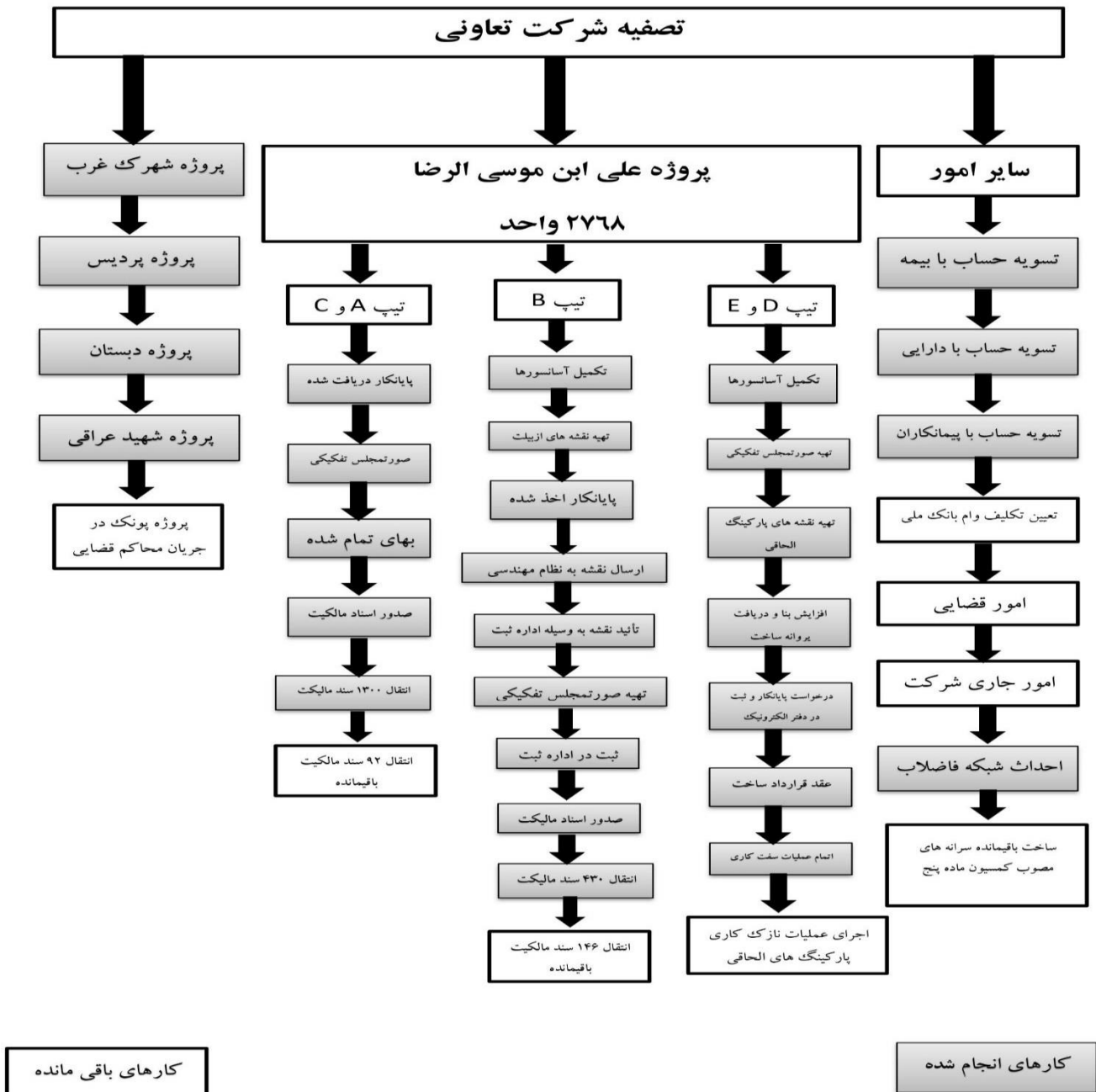
شرکت تعاونی مسکن فرهنگیان منطقه چهار تهران در سال ۱۳۵۶ تأسیس گردید و از سال تأسیس پروژه های شهرک غرب، دبستان و شهید عراقی را اجرا و تحویل نمود و برای پروژه های پردیس، سوهانک و پونک زمین خریداری و سپس پروژه سوهانک فسخ قرارداد گردید و در پروژه های پونک و پردیس اعضای آن از تعاونی منطقه چهار تهران منفک و ۴ تعاونی دیگر تشکیل دادند.

در سال ۱۳۸۹ در مجمع عمومی شرکت تعاونی منحل و هیأتی به عنوان هیأت تصفیه مأمور رسیدگی به امر تصفیه گردید اکنون گزارشی از عملیات انجام شده تا کنون تقدیم می گردد و کارهای باقیمانده نیز با زمان مورد نیاز برآورد و تقدیم می شود برای تسویه پروژه های دبستان، شهید عراقی و شهرک غرب پس از بررسی مجدد پرونده ها به امر تصفیه آنان سر و سامان داده شده و آن پروژه ها مورد تسویه حساب نهایی قرار گرفت و در مورد پروژه های پونک و پردیس نیز عملیات لازم برای تسویه حساب به عمل آمده و برابر با مدارک موجود پروژه پردیس تسویه حساب گردید اما در پروژه پونک هنوز به صورت کامل تسویه حساب نشده است و رسیدگی به آن در اتحادیه و سایر محاکم در جریان است.

بدیهی است زمان از دست رفته برای انجام امور این پروژه ها و همچنین کارهای نیمه تمام پروژه علی ابن موسی الرضا (ع) مانند اجرای سرانه های مصوب کمیسیون ماده پنج و کسری پارکینگ و احداث پارکینگ های الحاقی و اصلاح پارکینگ های بلوک های B و سایر امور اجرایی موجب طولانی شدن زمان تصفیه شده است.

برای پروژه در جریان ساخت به نام پروژه علی ابن موسی الرضا (ع) در سال ۱۳۶۷ طی مبیعه نامه ای از بنیاد ۱۵ خرداد زمینی خریداری گردید و پس از آن در سال ۱۳۷۲ با واگذاری ۱۶۲۲۰۰ مترمربع بلاعوض به شهرداری منطقه چهار تهران برای ۱۶۲۸۰۰ مترمربع که فقط ۲۷/۱۷٪ آن به مسکونی اختصاص داشت پروانه ساخت ۲۷۶۸ واحد مسکونی دریافت گردید و در سال ۱۳۷۵ تعداد ۱۳۹۲ واحد مسکونی در تیپ A و C ساخته شد و پس از خاتمه بنا به اعضای ذینفع واگذار گردید و متعاقب آن بلوک های B به تعداد ۵۷۶ واحد و برج ها به تعداد ۸۰۰ واحد تا سال ۱۳۸۷ به اعضای ذینفع واگذار و در آن سکونت یافتند.

اهم کارهای انجام شده برنامه تنظیم شده برای امر تصفیه برابر با چارت زیر است:



تاریخ: ۱۴۰۰/۰۹/۱۴

شماره: ۰۰/۱۶۱۷۳/ت

پیوست: ندارد

شرکت تعاونی مسکن فرهنگیان

منطقه ۴ تهران (در حال تصفیه)

تسویه حساب های انجام شده با اداره بیمه ، دارایی و سایر طلبکاران شرکت به انجام رسیده است و اسناد مالکیت تعداد ۱۷۳۰ سند شامل تعداد ۹۰۷ سند تیپ A ، تعداد ۳۹۳ سند تیپ C و تعداد ۴۳۰ سند تیپ B تا کنون قطعی واگذار شده است و با آنان تسویه حساب به عمل آمده است .

تسهیلات دریافت شده از بانک ملی ایران شعبه مجیدیه جنوبی کد ۱۴۹ بازپرداخت شده است و از ۳۸ میلیارد تومان به حدود ۵/۲ میلیارد تومان کاهش یافته است و این مبلغ مربوط به بدهی تعداد ۲۴۸ عضو که عمدتاً اعضای برج ها هستند ، می باشد که در آینده تسویه خواهد شد .

هیأت تصفیه برای صدور اسناد مالکیت بلوک های B ، D و E با کسری پارکینگ روبرو بوده است و این امر عملاً صدور اسناد را با مشکل مواجه می کرد که با پرداخت حدود یک میلیارد تومان به شهرداری منطقه چهار تهران برای دریافت پروانه ، پروانه ای به منظور تأمین جبران کسری پارکینگ و دریافت حدود ۵۵۰ واحد پارکینگ احداث گردید . این پارکینگ ها متعلق به برج های D و E می باشد و مساحت بنای احداث شده حدود ۱۷۰۰۰ مترمربع است برای ادامه کار نازک کاری و نصب سیستم اعلام و اطفا حریق و کف سازی و سایر امور مربوطه در شرایط حاضر به بودجه نیاز است در نظرخواهی انجام شده اعضای برج تکمیل نازک کاری پارکینگ های الحاقی را به هیأت امنای مرکزی برج ها واگذار نمودند و از طرفی سرانه های مصوب کمیسیون ماده ۵ همزمان با احداث واحدهای مسکونی ساخته نشده و پس از امر تسویه هیأت تصفیه ناچار به احداث سرانه های فرهنگی ، ورزشی ، مذهبی و تجاری بوده است سرانه های معابر کامل انجام شده سرانه فضای سبز و خدمات کامل به انجام رسیده و مورد تأیید کارشناس رسمی دادگستری قرار گرفته و طی شماره ۵۳۶۸۶ در شهرداری منطقه چهار تهران به ثبت رسیده است .

فضای آموزشی ساخته شده و تحویل اداره آموزش و پرورش منطقه چهار تهران شده است و مورد بهره برداری قرار گرفته با شهرداری منطقه چهار تهران برای تحویل سرانه ها مذاکرات لازم به عمل آمده است و شرکت تعاونی اماده تحویل این شوارع و فضای سبز برابر با اعلام و تصویب کمیسیون ماده پنج است .

کلیه مطالبات شرکت مورد رسیدگی قرار گرفته و آن بخش از مطالبات که قابلیت وصول داشته ، وصول شده و بدهی های شرکت تا جایی که درآمد حاصل شده است ، پرداخت گردید شرکت همه ساله مجامع عمومی را برگزار و گزارش حسابرس مستقل را به همراه عملکرد مالی به علاوه سایر موارد مطروحه در دستور کار قرار داده و مورد تصویب مجمع قرار گرفته است کندی اقدامات اجرایی به دلیل پرداخت نمودن عوارض نوسازی و پسماند به وسیله اعضای ساکن در پروژه علی ابن موسی الرضا (ع) و عدم اجرای تعهدات است و به همین دلیل سامانه شهرداری مربوط به شرکت تعاونی مسدود شده و از سال ۱۳۹۲ تاکنون هیأت تصفیه را با معضلات فراوان روبرو کرده است و ضرر و زیان فراوانی وارد آورده است که استدعا دارم اجازه دهید شرکت تعاونی علاوه بر جریمه مصوب مجمع عمومی مورخ ۱۳۸۱/۰۶/۱۱ به میزان ۲۴٪ این افراد را از واگذاری سند مالکیت ، واگذاری پارکینگ و ارائه

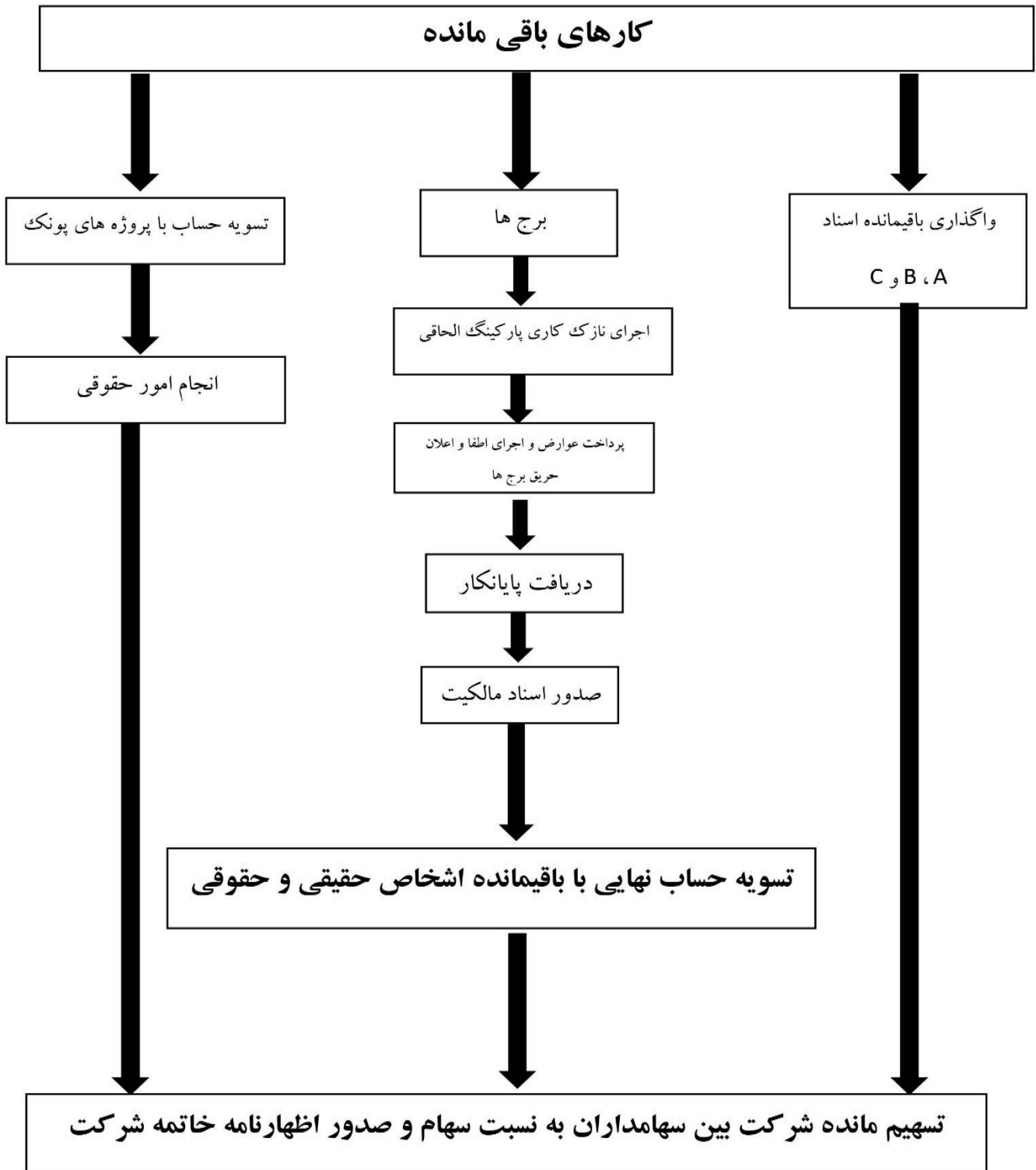
خدمات دیگر برابر با قرارداد و متمم آن محروم و در صورت تداوم استنکاف در پرداخت برابر با متمم قرارداد و ماده پانزده اساسنامه اقدام به فسخ قرارداد آنان نماید.

برای امور اجرای سرانه ها با رایزنی لازم با شهرداری مرکز و شهرداری منطقه چهار تهران سامانه برای دریافت پروانه اضافه بنای پارکینگ و سایر سرانه ها باز شد و تشکیل پرونده شد اما همچنان دریافت سایر خدمات با معضل مسدود بودن سامانه روبرو است.

سازمان نظام مهندسی برداشت لازم برای دریافت پایانکار برج های D و E اقدامات لازم به عمل آمده را به عمل آورده و پرونده در اداره ثبت برای صدور اسناد و همزمان در شهرداری منطقه چهار تشکیل شد. در اجرای این امور کلیه هزینه های متعلقه شامل پرداخت عوارض ساخت، تهیه طرح و نقشه به وسیله مهندسین مشاور، پرداخت حق الزحمه ناظرین شهرداری پارکینگ های الحاقی، پرداخت هزینه نظام مهندسی برج ها و بلوک های B، هزینه های مربوط به شهرداری و هزینه های جاری شرکت تا کنون پرداخت شده که در مورد سایر بلوک ها از طریق بهای تمام شده دریافت و در مورد برج ها ضرورت دارد به نسبت بنا تسهیم و دریافت گردد.

« امور باقی مانده »

- دریافت پایانکار ۸۰۰ واحد مسکونی برج های D و E از ۲۷۶۸ واحد ساخته شده و ارائه آن به نظام مهندسی و اداره ثبت جهت صدور سند تک برگی و واگذاری آنها به اعضای ذینفع این امر با عقد قرارداد در دست اجرا می باشد.
- تأمین کسری پارکینگ بلوک های B به تعداد ۱۶۱ واحد از ۵۷۶ واحد پارکینگ که شرکت تعاونی به کمک هیأت مدیره ها کسری پارکینگ را در فضاهای موجود تأمین نموده که در این اقدام هیأت مدیره بلوک های B با هیأت تصفیه همکاری نموده اند. جا دارد از اعضای محترم هیأت مدیره ها برای همراهی و همکاری آنان برای اصلاح و تأمین کسری پارکینگ صمیمانه سپاسگزاری نمایم.
- تکمیل پروژه فرهنگی، ورزشی، مذهبی، تجاری که به عنوان سرانه به وسیله کمیسیون ماده ۵ برای این مجموعه تعریف شده است این پروژه سرانه های این مجموعه است که هزینه ساخت آن باید به وسیله اعضا تأمین می شد اما مجمع عمومی مصوب نمود که از طریق مشارکت اقدام به ساخت گردد که این امر در جریان ساخت است.
- تسویه حساب با باقی مانده بستانکاران با عنایت به تأمین بودجه از ناحیه صدور اسناد مالکیت واگذار شده تا کنون انجام شده است.



شرکت تعاونی مسکن فرهنگیان

منطقه ۴ تهران (در حال تصفیه)

جدول تقدیم شده بودجه مورد نیاز برای سال مالی ۱۴۰۱ به منظور تأمین هزینه های جاری و پرداخت بدهی های شرکت است که پیشنهاد تصویب آن را داریم. شایان ذکر است که حقوق و دستمزد مندرج در این جدول برای پرسنل می باشد و حقوق و دستمزد مدیران در مجمع عمومی که انتخاب آنان به عمل آمده مورد تصویب قرار گرفته است.

در یک مقایسه بین کارهای انجام شده و کارهای باقی مانده مندرج در چارت ملاحظه می شود که حدود ۸۷٪ از امور مربوط به تصفیه به انجام رسیده و ۱۳٪ باقی مانده است یکی از دلایل مهم طولانی شدن امر تصفیه انحلال زود هنگام شرکت تعاونی بود. شرکت باید وقتی انحلال می یافت که کار اجرایی باقیمانده نداشته باشد و مدیران تصفیه فقط به امر تصفیه پردازند باقی ماندن اجرای سرانه های فرهنگی، مذهبی، ورزشی و تجاری و ساخت کسری پارکینگ تعدادی از بلوک ها و برج ها که اجرا ننموده اند و تکمیل سیستم ایمنی آتش نشانی از اموری است نیازمند بودجه و صرف وقت کارهای باقیمانده همه کارهای عمرانی اجرایی هستند و اتمام آنها را نمی توان از زمان تعیین شده کوتاهتر کرد علی الخصوص وقتی که بودجه اجرایی هم برای اجرا وجود نداشته باشد از حضار در مجمع عمومی درخواست می نمایم نسبت به تصویب موارد مندرج در دستور مجمع شامل عملکرد مالی منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۲۹ و بودجه حقوق و دستمزد ۱۴۰۱ و اجرای نازک کاری از طریق نقد و تهاتر هیأت تصفیه را یاری دهید. والسلام

شرکت تعاونی مسکن فرهنگیان منطقه چهار تهران



هیأت تصفیه