

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۵/۱۴

شماره: ۱۴۱۱۰۱۱

پیوست:

بسمه تعالیٰ

اعضاء محترم پروژه مسکونی نارنجستان ۳

سلام علیکم

با احترام

۱- در پی مراجعت و بیان سوالات و ابهامات از سوی برخی از اعضاء محترم پروژه و نظر به تکالیف و جایگاه قانونی بازارس تعاملی، اینجانب به عنوان بازارس موظف و خارج از سهام داران شرکت تعاونی عمرانی نوین ساز ایندیه آکام؛ ضمن عرض تسلیت و تعزیت ایام عزاداری حضرت اباعبدالله الحسین (ع) و اصحاب با وفات ایشان، در احترام به دغدغه اعضاء محترم پروژه مسکونی نارنجستان ۳ از پروژه های در حال احداث شرکت تعاونی عمرانی نوین ساز ایندیه آکام بر اساس تکلیف و وظایف و تعهدات و با تکیه بر حقوق متقابل سهام داران و مدیران تعاملی موصوف با اعضاء پروژه و با تأکید بر اینکه کلیه ارکان این تعاملی از واحدهای فنی و روابط عمومی تا مجموعه مدیران و کارکنان ستادی همواره آماده استماع و پاسخگویی به اعضاء پروژه های پنج گانه تعاملی بوده و خواهند بود؛ متن حاضر را تقدیم می نمایم.

۲- همچنین به استحضار میرساند که شرکت تعاملی برای توضیح و تشریح و ارائه جزئیات بیشتر به زودی جلساتی را اطلاع رسانی و برگزار خواهد نمود؛ که این مطالب به عنوان مقدمه ای بر جلسات مذکور تقدیم میگردد؛ هرچند فرض است که اعضاء پروژه با اعضاء دفترچه عضویت و سایر اسناد تبادل شده از چهارچوب موضوعات مطلع بوده‌اند با این وصف مطالب در جهت تبیین موضوع تقدیم می‌گردد.

۳- همانطور که اعضاء محترم پروژه مستحضر هستند، حقوق و تکالیف متقابل تعاملی و اعضاء برای مدیران تعاملی مشخص و محترم می‌باشد و مدیران تعاملی پاسخگویی در چهارچوب قانون و مقررات و مقدورات و ممکنات را برای خود لازم می‌دانند. هرچند فرض است که اعضاء محترم پیش از تنظیم دفترچه عضویت پروژه با تعاملی نسبت به جزئیات و شرایط، آگاهی لازم را کسب نموده و نسبت به این امور مسلط شده و اطلاعات لازم را به دست آورده‌اند و بعد از آن اقدام به امضاء دفترچه عضویت و سایر اسناد نموده‌اند، لذا به نظر می‌آید نباید چنین سوالات و ابهاماتی برای عضو محترم پروژه ایجاد گردد. با این وصف مجموعه تعاملی همواره پاسخگوی اعضاء پروژه می‌باشد.

۴- پاسخگویی بدون شایه تعاملی به سوالات و ابهامات در خصوص برخی از این سوالات منوط به اتمام و تکمیل پروژه بوده و برخی از سوالات و ابهامات نیز ناشی از عدم تسلط بر امور قانونی از جمله قوانین تعاملی ها و امور قراردادی و به صورت مصدقی متن دفترچه عضویت در تعاملی می‌باشد و البته برخی از ابهامات نیز ناشی از سوء تفاهم و سوء برداشت هایی است که بدون استدلال و استناد و مدارک قانونی و قضایی بوده؛ طرح می‌گردد.

۵- در هر حال نباید این سوء تفاهم ها و سوء برداشت های اعضاء محترم و شرکت تعاملی از اظهارات یکدیگر محل جولان و مشاوره برخی بدخواهان و یا مغرضین و منفعت طلبان گردد که برخی به جایگاه و توانایی های تعاملی و مدیران آن و پروژه های در

تاریخ: ۱۴۰۱/۰۵/۳۰

شماره: ۱۴۱۱۰۱۰۱۰۱

.....پیوست:



شرکت تعاونی عمرانی نوین ساز ایندیه آكام

۸۲۱۷۷

حال احداث تعاونی رشك برده و سعی در تخریب ارزش و امتیاز آن برای اهداف خود دارند و منفعت طلبان و دلالان سعی دارند با دامن زدن به سوالات و ابهامات معمول موجود و بردن سوالات به حق اعضاء پروژه به مسیرهای انحرافی، ارزش و امتیاز پروره را کاهش دهند تا اعضاء اقدام به واگذاری امتیازهای خود نمایند و ایشان به ثمن بخس ثمره خدمات و تلاش تعاونی و اعضاء را تملک نمایند.

مفهوم تعاوني ، انواع تعاوني ، عضو تعاوني ،

۶- بدون ورود در مباحث تئوریک و با تکیه بر تعاریف قانون گذار از تعاونی و البته فهم لغوی از کلمه تعاون؛ شرکت تعاونی شرکتی است متشكل از حداقل هفت عضو و سهام دار که هدف ایشان اعمال طرق ساده و نافع در رفع نیازمندی های مشترک و بهبود وضع اقتصادی و اجتماعی اعضاء و سهام داران و جامعه از طریق خودیاری و کمک متقابل است که در تقسیم بندی، هدف تشکیل تعاونی به انواع شرکت تعاونی تولید و مصرف و اعتبار و ضمان تقسیم میگردد.

بر این اساس عضو و سهام دار تعاونی که در چهارچوب قانون تعاون قرار می گیرد کسی است که در تاسیس تعاونی مداخله داشته و ضمن قبیل اساسنامه اقدام به پرداخت سهم الشرکه خود نموده باشد.

شرکت تعاونی عمرانی نوین ساز اینیه آكام

۷- شرکت تعاونی عمرانی نوین ساز اینیه آكام با شماره ثبت ۱۷۷۰۵۲۳۱۷۷ و شناسه ملی ۱۴۰۰۷۴۳۱۷۱۷ تاسیس شده به تاریخ ۱۳۹۶/۱۱/۳۰ با پانزده سهم از خبرگان و نخبگان امر اداره تعاونی های تولید مسکن و تعاونی های عمرانی به عنوان یک تعاونی متعارف قانونی در چهارچوب قانون بخش تعاونی جمهوری اسلامی ایران تاسیس و با تهیه زمین با کاربری مناسب از منابع مجاز در زمینه احداث اینیه و فعالیتهای ساختمنی و عمرانی فعالیت می نماید و برابر دفاتر، این شرکت تعاونی و گواهی های اداره ثبت شرکتها و اداره تعاون کلیه مجامع عمومی عادی و فوق العاده و البته هیات مدیره و مدیرعامل آن در مواعدهای قانونی تشکیل و انتخاب و وظایف خود را انجام داده اند.

معنی، بروزهای تعاونی، عمرانی، نوین ساز اینیه آکام

- در این مسیر شرکت تعاقنی با استفاده از توان نخبگانی خود، پروژه هایی را تعریف و با جذب عضو در پروژه که به طور واضح از عضو و سهامداران تعاقنی مجزا می باشد، اقدام به جذب اعضاء پروژه نموده و ذیل قواعد و روح تعاقن و تعاقنی یعنی با هزینه تمام شده، اقدام به احداث بناء برای اعضاء پروژه می نمایند؛ که هم اکنون پنج پروژه به نامهای پروژه مانیا در چالوس و پروژه های نارنجستان های ۱ الی ۴ با تعداد ۸۰۲ واحد آپارتمان در حال ساخت و یا تحويل شده و در آستانه تحويل می باشد و در حال حاضر عضویت قریب ۹۰۰ نفر به عنوان عضو پروژه در دفتر تعاقنی ثبت گردیده است.

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۵/۳۰
شماره: ۱۱۰۱۰۱۰۴
پیوست:

معرفی پروژه مسکونی نارنجستان ۳

۹- پروژه مسکونی نارنجستان ۳ که در مجتمع مسکونی مهسان واقع در بزرگراه شهید خرازی، ابتدای جاده وردیج واریش قرار دارد؛ در پلاک ثبتی ۴/۵۹۲۵ و پروانه ساخت به شماره ۲۲۰۰-۸۲۵۵، به عنوان سه برج یا بلوک از هفت برج و بلوک مجتمع مسکونی مهسان شامل سه بلوک به شماره های b1 و b2 و b4 مشتمل بر دویست و شصت و چهار واحد مسکونی می باشد که به صورت همسان با سایر برج ها و یا بلوک های مجموعه مسکونی مهسان با یک جواز و پروانه ساخت متعلق به کل مجتمع مسکونی بدون بناء تجاری متصل به برج ها و صرفاً با کاربری مسکونی در حال احداث می باشد.

۱۰- پس از بررسی مدیران تعاونی و به صرفه بودن تعاون در مجتمع مسکونی مذکور در ابتداء نسبت به خرید عرصه و پروانه ساخت دو بلوک b1 و b2 و متعاقب آن با بهینه بودن تعاون در مجموعه مذکور و با درخواست های مکرر متقاضیان و اعضاء سایر پروژه ها نسبت به خرید عرصه و پروانه ساخت بلوک b4 با مالک مجتمع افدام گردید و متعاقب این توافق برای خرید بلوک های مذکور اقدام به اطلاع رسانی معرفی پروژه و جذب عضو پروژه برای امتیازهایی به متراز تقریبی ۱۵۰ مترمربع در مجتمع مسکونی مذکور گردید و پس از حضور متقاضیان و قبول اطلاعیه پذیرش اقدام داوطلبین و تحقق عضویت در پروژه مسکونی نارنجستان ۳ و تنظیم اسناد مربوط به عضویت در پروژه؛ قرارداد خرید ۹۱۱۵ مترمربع از ۵۳۹۰۱ مترمربع مشاع از اراضی مجتمع مسکونی مذکور منحصر به بلوک های نام بده شده، منعقد گردید.

۱۱- در ادامه با واگذاری مبلغ امتیاز هر عضو برای خرید عرصه و پرداخت هزینه اخذ جواز نسبت به سه بلوک ابتداء شده به حساب تعاونی دفترچه عضویت با اعضاء وقت نهایی شده و اقدام به امضاء دفترچه عضویت در پروژه مسکونی نارنجستان ۳ با اعضاء پروژه گردید.

۱۲- با توجه به اینکه هر دفترچه عضویت مشتمل بر شش دانگ یک واحد برای امتیازهایی به متراز تقریبی ۱۵۰ مترمربع در یکی از بلوک های سه گانه مذکور است و هر فرد می توانست بر اساس توانایی مالی قسمتی از این شش دانگ را خریداری نماید و یا در برخی موارد زوج و زوجه اقدام به خرید مشترک یک دفترچه عضویت نموده اند، تعداد اعضاء تعاونی از تعداد واحدها بیشتر بوده و با برخی نقل و انتقالات بین افراد تغییر می نماید، لیکن برای هر واحد یک عضو مشخص و معین با شخصیت حقیقی وجود دارد.

نحوه عملکرد، حقوق و تکالیف اعضاء محترم پروژه و تعاونی عمرانی نوین ساز اینیه آکام

۱۳- بر اساس متن دفترچه عضویت در پروژه مسکونی نارنجستان ۳ و سایر اسناد تنظیم شده بین تعاونی و اعضاء پروژه که به صراحة از اعضاء تعاونی و سهام داران تعاونی متفاوت هستند، تعاونی متعهد است با عنایت به روح و قواعد تعاون که همانا جمع کردن سرمایه و توان مالی کوچک افراد و استفاده بهینه از آن در ساخت و تحويل موضوع دفترچه عضویت بر اساس شرایط مندرج در دفترچه عضویت در زمان و برنامه اجرایی (گانت اجرایی) اقدام نماید، به طوریکه با رعایت اصل تعاون در دفترچه عضویت، قیمت واحد تعلق گرفته به عضو پروژه به میزان قیمت تمام شده، یعنی با احتساب کلیه هزینه های ساخت بدون دریافت هرگونه سود از اعضاء پروژه بعلاوه درصدی هزینه مقرر به عنوان هزینه

تاریخ: ۱۳۹۵/۰۵/۲۶
شماره: ۱۱۴۱۱۴۱
پیوست:

بالاسری، باشد. این تعهد تعاونی در قبال دریافت منظم اقساط از اعضاء پروژه مسکونی نارنجستان ۳ با شروط و ضمانت اجراء های مقرر در متن دفترچه عضویت می باشد.

عملیات اجرایی

الف . زمان بندی و اقدامات

۱۴- همانطور که مستحضرید، جزئیات عملیات اجرایی ساخت یک باب ساختمان چهار طبقه با شرایط ساخت یک برج مسکونی با پیش از ۱۴ طبقه مطابقت نماید و نمی توان با قیاس بین این دو اقدامات اجرایی و هزینه های ساخت و زمان بندی اجرایی پروژه را برآورد و مقایسه نمود و همه اذعان دارند که چنین قیاسی حتی در خصوص دو برج مسکونی با تعداد طبقات یکسان نیز صحیح نمی باشد و امری غیر علمی است چراکه:

۱۵- سرعت اجراء پروژه با توجه به زمان مقرر تحويل و جزئیات و مصالح ساخت و نوع سازه و موقعیت جغرافیایی و محل قرارگیری پروژه و شب و تراز منطقه اجراء و تا عواملی نظیر دوری و نزدیکی به کارگاه ساخت و تولید بتن و آلدگی هوا و تعطیلات اجباری کارگاه بعلاوه بیماری همه گیر کرونا و فشار واردہ از تعطیلی های ناشی از آن و یا افزایش مقررات بهداشتی که موجب کندی عملیات اجراء می گردد تا قطع برق سراسری و حوادث کار و ضریب تجهیز و ... و نسبت مشاغل به بناء مفید همه در تغییر زمان بندی و گانت اجرایی و هزینه های پیش بینی شده و علی الحساب موثر خواهد بود و نگاه غیر اصولی و غیرمهندسی نمی تواند بیانگر پیشرفت و یا عدم پیشرفت پروژه و تطبیق هزینه های علی الحساب و پیش بینی شده با هزینه اجراء واقعی باشد به خصوص که در کشور با تورم افسارگسیخته ای مواجه هستیم که علاوه بر افزایش هزینه های خرید و تهیه مصالح موجب افزایش دستمزدها گردیده است لذا پر واضح است که هزینه تمام شده پروژه در حال احداث با ضرب این متغیرها که مهمترین آن تورم و افزایش هزینه های دستمزد و مواد اولیه است از پیش بینی صورت گرفته خارج گردد و بدیهی است که این هزینه ها بر عهده اعضاء محترم پروژه می باشد و تاکید می گردد واحد مسکونی متعلق به ایشان بر اساس هزینه تمام شده تکمیل و تحويل خواهد شد.

۱۶- با این وصف، وضعیت فعلی پروژه با نگاه غیرمهندسی و غیر فنی نیز گواه حرکت و اقدام موثر و رو به پیشرفت پروژه می باشد. تعاونی در زمان تنظیم این متن در حال احداث و اجراء سقف طبقه دهم مسکونی و سیزدهمین سقف بلوك های پروژه بوده و عملیات تیغه چینی تا طبقه ۷ پیشرفت نموده و اقدام به گچ و خاک در طبقه ۳ و ۴ می باشد و حرکت بر اساس برنامه زمان بندی و گانت اجرائی با هزینه مشخص را گواهی می نماید.

۱۷- برنامه اجرایی پروژه مذکور به محض تملک عرصه آن برابر ضوابط فنی و مهندسی بر اساس اسناد شرکت مهندس ناظر و شهرداری با تجهیز کارگاه آغاز شده و اقدام به گودبرداری گردید و باقی عملیات عمرانی ادامه یافت و هرگز متوقف نگردید مگر در بازه ای از زمان به جهت عدم پرداخت اقساط پروانه ساخت توسط مالک مجتمع مسکونی مهسان در خصوص بلوك های متعلق به خود وی که باعث گردید امر ساخت پروژه مسکونی نارنجستان ۳ به جهت یکپارچه بودن پروانه ساخت در مقاطعی متوقف گردد در

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۶/۲۵
شماره: ۱۴۱۱۱۱۱۱
پیوست:

حالی که هیچ تخلفی از سوی عوامل فنی پروژه نارنجستان ۳ و مدیران آن رخ نداده بود که برای رفع مانع علاوه بر رایزنی در شهرداری اقدامات بر علیه مالک صورت گرفت که منجر به رفع مانع و ادامه عملیات گردید.

۱۸- لازم به ذکر است که برای حفظ حقوق تعاونی و اعضاء پروژه بر اساس قرارداد متعهد با مالک مجتمع برای خرید عرصه و پروانه ساخت، شرط گردید قسمتی از ثمن به طور مستقیم به شهرداری واریز گردد. همچنین با توجه به مشکلاتی که برای مالک وجود داشت، باعث گردید تعاونی پیش از موعد مقرر در قرارداد خرید عرصه و پروانه ساخت و قبل از اتمام ساخت و اخذ گواهی عدم خلاف و اقدام به افزایش و تفکیک عرصه متعلق به تعاونی؛ از عرصه مجتمع مهسان اقدام به تنظیم سند مشاع ۹۱۱۵ متر مربع به نفع تعاونی نماید، لیکن پروانه ساختمان کماکان و به دلایل شهرسازی به صورت مشترک می باشد و تاکنون موضوع به جهت تخلفات و اقدامات عمرانی این تعاونی هیچگاه در کمیسیون ماده صد شهرداری منطقه طرح نگردیده است.

۱۹- همچنین یادآوری این نکته لازم است که با وصف توقف عملیات عمرانی در پاره ای مقاطعه؛ هزینه های سربار کارگاه ها و قراردادهای عمرانی کماکان وجود داشته که مدیران و مهندسان تعاونی برنامه هایی برای کاهش آن اجراء نموده اند، مثلاً با توجه به تورم و کاهش ارزش پول و افزایش قیمت مصالح در زمان توقف عملیات عمرانی بر اساس استناد و مدارک اقدام به خرید پیش از موعد اقلام و مصالح و تهیه ماشین آلات مورد نیاز نموده است و در مقطع دوم توقف نیز اقساطی از اعضاء پروژه دریافت ننموده اند.

ب . هزینه اجرائی

۲۰- چنانکه بیان شد تفاوت های عمدی ای میان ساخت یک ساختمان چهارطبقه و یک برج مسکونی وجود دارد. با این وصف هزینه اجراء پروژه قبل از آغاز عملیات اجرایی توسط دفتر فنی و مهندسی بر اساس نقشه ها و قیمت های روز، محاسبه و پیش بینی و اعلام می گردد که البته در طول زمان عملیات اجرائی و با تغییر پارامترها این مبالغ پیش بینی شده، تغییر می نماید.

۲۱- با محاسبه ای ساده و از ضرب تعداد واحدهای مسکونی پروژه با اقساط اعلام شده تاکنون، حدود اقساط واریزی به حسابهای شرکت تعاونی مشخص می باشد. (البته متاخرین در پرداخت و یا مستنکفین در پرداخت اقساط را باید در نظر گرفت)

۲۲- همچنین هزینه های تعاونی در اجراء پروژه که بر اساس اعلام و درخواست دفتر فنی و مهندسی و مدیر اجرائی پروژه اعلان و تامین می گردد و مبتنی بر سازوکار مناقصه می باشد نیز مشخص و با استناد قابل بررسی و اعلان است و همگی اقدامات مبتنی بر یک نظام حسابداری و اقتصاد مهندسی است که کلیه استناد آن با حجم ده ها زونکن به صورت نظاممند و قانونی در کارگاه و دفتر فنی و اداری مالی تعاونی بر اساس سندهای دریافت و پرداخت ثبت و ضبط گردیده است و به طور مرتبت و منظم مورد حسابرسی حسابدار درجه الف رسمی قرار گرفته و همین محاسبات ملاک عملیات مالی شرکت نزد اداره دارایی بوده و نسخه ای از آن در هر دوره مالی برای مراجع قانونی به صورت داوطلبانه ارسال می گردد و این هزینه ها با درآمدها و عملیات اجرایی صورت گرفته به صورت دقیق تطبیق می نماید.

تاریخ: ۱۴۰۱/۰۵/۳۰

شماره: ۱۱۰۱۰۴۱۱

پیوست:

تغییر در برآورد اعضاء پروژه و تعاونی

۲۳- در ابتداء اعضاء پروژه این آگاهی و پیش بینی را داشته اند که بر اساس توان مالی خود اقدام به شرکت در ابتداء یک واحد مسکونی با مترأز تقریبی ۱۵۰ مترمربع با هزینه تمام شده ساخت بر اساس هزینه علی الحساب و پیش بینی شده در ماده چهارم دفترچه عضویت را نموده اند و بر اساس این محاسبات چه میزان هزینه و اقساطی را برای تملک خالص یک واحد آپارتمان و مشاغل مربوط به آن باید پرداخت نمایند.

۲۴- در مقابل تعاونی نیز پذیرفته بود که بر اساس این هزینه تمام شده ساخت و با دریافت بالاسری مقرر اقدام به ساخت نماید که متأسفانه تورم روزانه توانایی شرکت تعاونی را در پیش بینی هزینه ها در مدت طولانی تحت تاثیر قرارداد. چنانکه سایر سازندگان ساختمنانی نیز دچار این مشکل گردیدند و به ناچار از اعلام اقساط در مواعده کوتاه تر گردید تا با توجه به افزایش هزینه ها برای پیشرفت و پیشبرد پروژه در مدت مقرر در دفترچه عضویت اقدام نماید. این در حالی بود که اعضاء پروژه بر اساس توانایی مالی خود که در برخورد با تورم نه فقط افزایش نیافته بلکه بازه عملکرد آن نیز کاهش یافته بود با اقساط یک واحد مسکونی با مترأز تقریبی ۱۵۰ متر مربع مواجه بودند که اقساط آن از پیش بینی آن فراتر رفته بود.

۲۵- پر واضح است که این پروژه با وجوده و مبالغ پرداختی اعضاء محترم احداث می گردید و از هزینه زمین تا پروانه و ساخت و پایان کار با هزینه کرد خود اعضاء و تعهد تعاونی در ساخت به قیمت تمام شده نه ریالی بیشتر و نه ریالی کمتر در مدت معلوم و مشخصی و بدون کمک و مساعدت فرد و نهاد دولتی و غیر دولتی دیگر ساخته می شود لذا، اعضاء پروژه خود باید نسبت به پرداخت اقساط اهتمام نمایند چه اینکه هیچ فرد و نهاد دولتی و غیر دولتی وجود ندارد که کمک و مساعدت مالی و یا غیر مالی به این پروژه نماید. هر چند تلاش های فراوانی برای اخذ وام از بانک های عامل صورت گرفت که در حال پیگیری می باشد .

نتیجه :

۲۶- فارغ از همه این مسائل و پرسش ها و سوء تفاهم ها تعاونی به صورت مستمر و با قدرت در مسیر انجام تعهدات خود با اتکاء به خداوند منان پیش رفته و ضمن احترام به پرسش های اعضاء محترم و لازم دانستن توضیح و تشریح و پاسخ به این سوالات که به جهت گستردگی جزئیات و تخصصی بودن مفاهیم حقوقی و حسابداری و مهندسی انتشار همه آن در یک مکتوب مقدور نیست؛ در جلسه ای حضوری به توضیح و تشریح و رفع ابهام به صورت مستند اقدام خواهد نمود و کلیه ارکان تعاونی کماکان آمادگی توضیح و رفع ابهام و پاسخ گویی به تک تک اعضاء مراجعه کننده به تعاونی را خواهند داشت .

