



مجتبی جلیلی

عضو هیئت مدیره

مسئول روابط عمومی

و نماینده هیئت مدیره مستقر در تعاونی

کارشناسی ارشد
حقوق



سید رسول آقایی

عضو هیئت مدیره

دکترای فقه و مبانی حقوق اسلامی
عضو هیئت علمی



رضا انصاری

نائب رئیس هیئت مدیره

کارشناسی ارشد
فقه و مبانی حقوق اسلامی



رسول عبدالهیی

رئیس هیئت مدیره

دکترای فلسفه کلام
عضو هیئت علمی



محمد باقر متولی
عضو هیئت مدیره

سطح دو حوزه



عمران هاشمی
عضو هیئت مدیره

سطح دو حوزه



حسین سپهوند
عضو هیئت مدیره

کارشناسی
حقوق



علی اکبر سلمان
بازرس

کارشناسی
فناوری اطلاعات و ارتباطات



گزارش هیئت مدیره
تعاونی مسکن کل کارکنان جامعه المصطفی (ص) العالمیه

العالمیه
المصطفی (ص)
جامعة
تعاونی مسکن کل کارکنان

گزارش هیات مدیره تعاونی مسکن

گزارش هیئت مدیره تعاونی محدود به سالهای ۱۳۹۴ الی ۱۳۹۷ در دو بخش ستادی و فنی مهندسی که حاصل سه سال تلاش بی وقفه هیات مدیره، مدیرعامل و کادر فنی و اداری می باشد در ۱۹ بند به حضور تقدیم می گردد:

۱ - کاهش تراکم و اخذ تجاری

با توجه به بررسی های کارشناسی متعدد توسط کارشناسان خبره استانی پیشنهاد کاهش تراکم پروژه در جهت افزایش کیفیت مجتمع مطرح گردید که پس از بحث و بررسی بسیار در هیات مدیره تعداد واحدهای پروژه از ۶۲۰ واحد به ۵۳۳ واحد کاهش یافت و در کنار این موضوع هیات مدیره موفق به اخذ مجوز ۸۰۰۰ متر مربع تجاری از شهرداری جهت اعضای پروژه شده است. که این موضوع می تواند در آینده و با رونق بازار، سهم بسزایی در پیشبرد پروژه ایفا نماید.

۲ - تغییر فرمت قراردادها

با توجه به نیاز مبرم پروژه، این هیات مدیره تصمیم به ایجاد دفتر فنی مهندسی نمود که این مورد نقش بسیار زیادی در کیفی سازی پروژه و نیز کاهش هزینه های اجرا داشته است. در قدم اول دو قرارداد منعقد شده با شرکتهای سازه سازان متین و سقف بهمن که به صورت متر مربعی و با مصالح بود فسخ و بصورت دستمزدی منعقد گردید و این مورد کاهش هزینه حدود ۵/۱ میلیارد تومان را است.

● ۳- تغییر طرح‌های سازه

در گام بعدی طراحی سازه‌ها با طرح نوین انجام گرفت که این مورد نیز علاوه بر استفاده از طراحی مورد تایید و به روز، در مقایسه با سازه‌های قبلی کاهش مصرف میلگرد در حدود ۳۰ کیلوگرم بر متر مربع را در بر داشته است و مجموعاً رقمی در حدود ۵/۶ میلیارد تومان کاهش هزینه داشته است.

● ۴- تغییرات معماری

در خصوص کیفی سازی نیز اقدامات زیادی صورت گرفته که نمونه آن حل مشکل نور واحدهای بلوک‌های نیایش ۱ و نیایش ۳ با کاهش ارتفاع بلوک نیایش ۲ بوده موردی که می‌توانست در آینده معضل بزرگی برای ساکنین ایجاد نماید.

● ۵- قراردادهای جدید تعاونی

با ساختار جدید تعاونی و با وجود دفتر فنی، شیوه کاری تعاونی از حالت قراردادهای سرجمع و متر مربعی به تفکیک دستمزد و مصالح تغییر یافت که این مورد با توجه به کاهش زیاد هزینه‌های بیمه و مالیات قراردادها و نیز کاهش سود تخصیصی پیمانکاران به مصالح کاهش هزینه‌ای بالغ بر ۱۹ میلیارد تومان برای کل پروژه در برداشته باشد.

● ۶- بازیافت فاضلاب خاکستری

موضوع بازیافت آب خاکستری مصرفی پروژه موضوع با اهمیتی است که در اکثر پروژه های ساختمانی مغفول می ماند. لذا با توجه به منافع زیادی که این مورد در آینده برای اعضا و ساکنین دارد، موضوع در دست اقدام قرار گرفت و در فاز اول جهت بلوک های نیایش ۱ و ۲ اجرایی گردید.

● ۷- هوشمند سازی

با توجه به نیاز مجتمع های بزرگ به مدیریت واحد و کنترل سیستم های داخلی واحدها توسط ساکنین زیرساخت شبکه هوشمندسازی مجتمع در دست اقدام است که امید است با پایان کار ساخت این مجتمع به عنوان اولین و بزرگترین مجتمع هوشمند استان قم شناخته شود.

● ۸- شبکه فیبر نوری

یکی دیگر از مواردی که مد نظر تیم فنی مستقر در پروژه می باشد، برنندسازی پروژه و انجام اموری می باشد که علاوه بر افزایش کیفیت مجتمع، آن را به صورت خاص در منطقه مطرح نماید. در این خصوص می توان به استفاده از شبکه فیبر نوری در داخل مجتمع برای اولین بار در قم اشاره نمود که با انجام این امر در خصوص دسترسی به شبکه های مخابراتی و اینترنتی ضمن بهره مندی از شبکه بسیار با کیفیت، کاهش هزینه زیادی در خصوص کابل های مورد نیاز مجتمع خواهیم داشت.

● ۹- وام قرض الحسنه

با توجه به وضعیت اقتصادی جامعه و همکاران محترم، ایجاد بستر مناسب جهت استفاده کلیه اعضای تعاونی از وام‌های با مبالغ ۲۰، ۴۰، ۶۰ میلیون تومانی قرض الحسنه با طرحی که کارشناسی آن در هیات مدیره انجام شده و با رایزنی بسیار زیاد با بانک های عامل اجرایی گردید. در این خصوص تعداد ۶۰۰ متقاضی وام به تعاونی مراجعه نمودند که از این تعداد ۴۰۰ نفر وام خود را دریافت نموده و ۲۰۰ نفر در مرحله اخذ وام می‌باشند. در کل مبلغ ۱۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان در حال حاضر وام دریافت شده است.

● ۱۰- جلسات هیئت مدیره

جلسات هیات مدیره بصورت مرتب و هفتگی از ابتدای تصدی سمت صورت گرفته است و تاکنون تعداد ۱۷۰ جلسه در این خصوص برگزار گردیده که جمعاً حدود ۷۰۰ مصوبه به همراه داشته است.

۱۱ - مراحل قضایی پرونده خرید میلگرد از شرکت صدر فولاد لرستان

نظر به مصوبه هیئت مدیره محترم شرکت تعاونی مسکن کل کارکنان المصطفی(ص) و به منظور کاهش هزینه‌ها از جمله؛ حق الوکاله وکیل و هزینه های دادرسی و... پیگیری امور قضایی پرونده توسط برخی اعضای محترم هیات مدیره به شروح ذیل صورت گرفت که تقدیم می‌گردد:

الف - مرحله خرید و عدم تحویل میلگرد

شرکت تعاونی مسکن جهت تامین میلگرد پروژه، در تاریخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۸ بر اساس قرارداد شماره ۲۹/ص/۹۳ اقدام به خرید ۵.۰۰۰ تن میلگرد با سایزهای متفاوت به مبلغ تقریبی هفت میلیارد و چهارصد و سی میلیون تومان از شرکت صدر فولاد لرستان کرد و کل ثمن معامله را هم طی سه فقره چک پرداخت نمود. جهت تضمین مبلغ فوق شرکت صدر فولاد دو فقره چک به شرکت تعاونی مسکن تحویل داد و متعهد گردید ۵.۰۰۰ تن میلگرد را تا تاریخ ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ تحویل دهد که فقط مقدار ۱۰۰۰ تن میلگرد از موضوع قرارداد فوق اشاره را تحویل و متاسفانه علیرغم درخواست های مکرر، اقدام عملی از سوی شرکت صورت نگرفت.

ب- مرحله اخذ چک از شرکت صدر فولاد و سپس برگشت آن

بعد از انتخاب اعضای هیات مدیره فعلی جلسات متعددی در شهرهای قم، تهران و اصفهان در خصوص این موضوع تشکیل شد. در نهایت یک فقره چک به مبلغ ۱۷.۴۶۶.۷۴۲.۶۴۷ ریال، بابت بخشی از طلب تعاونی از شرکت صدر فولاد اخذ و بابت بخشی دیگر از طلب شرکت تعاونی یک فقره چک به مبلغ ۱۷.۴۶۶.۷۴۲.۶۴۷ ریال (برابر مقدار ۱۰۰۰ تن میلگرد) از یک شرکت بدهکار شرکت صدر فولاد اخذ گردید. که شرکت بدهکار معادل مبلغ چک میلگرد به شرکت تعاونی تحویل و بدهی خورا تسویه کرد.

اما چک شرکت صدر فولاد، به دلیل کسری موجودی برگشت و گواهینامه عدم پرداخت شماره ۵/۱۱۵۲۴۰۶ مورخ ۱۳۹۵/۰۵/۰۳ در خصوص آن اخذ گردید.

ج - مرحله خرید و عدم تحویل میلگرد

پس از برگشت چک مذکور، بدون فوت وقت پیگیری مراحل قضایی از جمله تقدیم دادخواست با اولویت تقاضای تأمین خواسته، تقدیم دادگستری خرم آباد گردید سپس در تاریخ ۱۳۹۵/۰۷/۱۱ قرار تأمین خواسته نسبت به توقیف اموال شرکت صدر فولاد لرستان صادر شد.

د - مرحله اجرای قرار تأمین خواسته

با وجود مشکلات فراوان از جمله؛ تحصن کارگران شرکت صدر فولاد و همچنین وجود برخی مشکلات دیگر که مانع اجرای قرار تأمین خواسته و توقیف اموال می شدند، در نهایت پس از قرار توقیف اموال شرکت صدر فولاد انجام گردید.

ه - مرحله تنظیم سازش نامه و صدور گزارش اصلاحی

پس از توقیف اموال شرکت فوق الاشاره، هیئت مدیره پس از پیگیری مداوم و مکرر توانست بدون پرداخت هزینه های دادرسی، رای دادگاه (گزارش اصلاحی) معادل کل طلب تعاونی اموال شرکت صدر فولاد را توقیف نماید.

و - مرحله انجام مزایده و فروش اموال توقیف شده

بعد از انقضای مهلت پرداخت دیون شرکت صدر فولاد نماینده حقوقی شرکت تعاونی مسکن تقاضای انجام عملیات اجرایی مزایده و فروش اموال توقیفی را از شعبه اجرای احکام دادگاه عمومی کرد. که پس از انجام تشریفات قانونی، عملیات اجرایی مزایده و سپس فروش اموال انجام و شرکت تعاونی مسکن اموال موصوف را بابت بخشی از طلب خود قبول کرد و بعد از این اقدامات صحت مزایده و فروش نیز توسط دادگاه عمومی حقوقی تایید شد.

ز - مرحله انتقال اموال توقیفی به مکان دیگر و سپس انتقال آنها به قم

به دلیل رعایت مسائل امنیتی پس از پیگیری مراحل قضایی، انجام عملیات اجرایی، مزایده و فروش، اموال توقیفی ابتدا به مکانی خارج از شرکت صدر فولاد لرستان منتقل و سپس به شهر قم و محل شرکت تعاونی مسکن منتقل شدند.

ح-مرحله انجام مزایده و فروش اموال توقیفی در شرکت تعاونی مسکن

شرکت تعاونی مسکن تشریفات قانونی مزایده اموال توقیفی را بین تعداد زیادی شرکت خریدار برگزار و در نهایت قرارداد فروش را با برنده نهایی مزایده تنظیم و آنها را به صورت نقدی فروخت و ثمن آنها را به حساب شرکت تعاونی مسکن واریز نمود .

در پایان از همکاری و همراهی اعضای محترم هیات مدیره شرکت تعاونی مسکن کل کارکنان جامعه المصطفی العالمیه، ریاست محترم المصطفی، قضات و کادر قضایی دادگستری لرستان خصوصا " ریاست محترم شعبه یک خرم آباد و ریاست دادگستری شهرستان دوره چگینی، همکاران اداره حقوقی و املاک، مأموران محترم نیروی انتظامی و کلیه سرورانی که در این رابطه همکاری نمودند تشکر و قدردانی می‌نمایم.

خوشبختانه حسابرسی تعاونی با بررسی فعالیت پروژه از ابتدا تا پایان ۱۳۹۶ و تا پایان سال ۱۳۹۷ انجام شد و نتیجه حسابرسی مورد تایید دریافت شد.

● ۱۲ – بازیافت فاضلاب خاکستری تعیین تکلیف کلیه انصرافی‌های پروژه

با توجه به مدیریت مالی صورت گرفته و شرایط مثبت پروژه، تعاونی توانست کلیه اعضای انصرافی را تسویه حساب نماید که این امر باعث افزایش ارزش امتیازها گردیده است. ضمن اینکه در حال حاضر متقاضیان زیادی جهت دریافت امتیاز مراجعه و ثبت نام نموده اند.

● ۱۳ – انتخاب واحد

با برنامه ریزی صورت گرفته و تصویب فرآیند انتخاب واحد، در تاریخ ۱۳۹۷/۰۱/۱۱ انتخاب واحد مرحله اول انجام شد و تعداد ۱۳۵ واحد در فاز اول به انتخاب اعضای محترم تعاونی رسید و طبق فرآیندی مشخص، هیات مدیره در بازه های سه ماهه به لحاظ انجام تعهدات کنترل، تجدید نظر و در صورت لزوم، اعضای که به تعهدات خود عمل ننمایند، به مراحل بعدی انتخاب واحد منتقل خواهد شد.

● ۱۴ – نقل و انتقالات

در خصوص تجمیع و انتقالات فی مابین اعضا و تعیین تکلیف اکثر اعضای نیم سهم اقدامات کاملی صورت پذیرفته و در حال حاضر ۲۸۰ نقل و انتقال در دفتر تعاونی ثبت شده است.

● ۱۵ - میزان پیشرفت پروژه

در حال حاضر ۶ بلوک در دست اقدام تعاونی، به صورت ذیل در حال عملیات ساخت می‌باشند:

- بلوک نباش ۱: اسکلت به اتمام رسیده و نبشی‌کشی و تیغه چینی‌ها به همراه فاز یک مکانیک و برق به اتمام رسیده است و در حال حاضر در حال آغاز مراحل کاشی و سرامیک . گچ کاری واحدها می‌باشیم.
- بلوک نباش ۲: اسکلت بلوک به اتمام رسیده است و در حال اجرای تیغه چینی واحدها می‌باشیم.
- بلوک نباش ۳: تعداد ۹ سقف از بلوک انجام شده است و پیمانکار در حال فعالیت می‌باشد.
- بلوک نباش ۴: در حال اجرای اسکلت می‌باشیم و در حال حاضر فونداسیون و دو سقف از آن بتن ریزی شده و در حال اجرای سقف سوم هستیم.
- بلوک نباش ۵: در حال اجرای اسکلت می‌باشیم و در حال حاضر فونداسیون و دو سقف از آن بتن ریزی شده و در حال اجرای سقف سوم هستیم.
- بلوک نباش ۶ و تجاری: این دو بلوک با توجه به تغییرات معماری که داشته‌اند (تبدیل واحد مسکونی به تجاری) پارکینگ‌ها تا همکف ساخته شده و بقیه بلوک در حال طراحی معماری و سازه می‌باشد که بعد از انجام این مرحله بلافاصله ساخت آن شروع خواهد شد.

۱۶ - اجرای بلوک های نیایش ۴ و ۵ به صورت خودکفا

با توجه به بستن ایجاد شده و تقویت تیم فنی، تعاونی توانست با حذف پیمانکار کلی از بلوکهای نیایش ۴ و ۵ و خرید تجهیزات مورد نیاز بلوک، ضمن سرعت بخشیدن به کار، به ازای هر بلوک مبلغ یک میلیارد تومان کاهش هزینه دربر خواهد داشت.

۱۷ - تأمین زیرساخت منطقه

با تلاش بسیار یکی از معضلات منطقه که عدم وجود زیرساخت لازم جهت فاضلاب و گاز بود که با هماهنگی با پروژه های همجوار . رایزنی با ادارات مربوطه این مشکل نیز حل گردید و با این وجود به لحاظ سکونت کلیه زیرساخت های مورد نیاز به بهره برداری رسیده است.

۱۸ - برنامه ریزی جهت سکونت

با توجه به نابسامانی پرداخت های اعضا بدین صورت که در زمان انتخاب واحد بعضی از اعضا بیشتر از ۳۰۰ میلیون واریزی و بعضی دیگر واریزی زیر ۵۰ میلیون تومان داشتند، برنامه ریزی جهت ساخت و تحویل واحدهای آماده با توجه به دسترسی پروژه به کوچه های ۴۹ و ۵۱ تغییر یافته و به نحوی در نظر گرفته شده که قبل از تکمیل همه ی بلوکها، امکان سکونت در بلوک های ساخته شده فراهم گردد.

۱۹ - کانال های اطلاع رسانی

در خصوص اطلاع رسانی، تعاونی برنامه های ویژه ای را در دست اقدام قرار داده است که از طریق کانال تلگرام، پیامک، سایت تعاونی و همچنین اتوماسیون اداری اطلاعات در معرض مشاهده اعضا قرار گرفته است.

