

گزارش بازرسان قانونی

مجتمع مسکونی شهران (پزشکان)

مربوط به سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱

بسمه تعالی

با سلام و احترام، گزارش بازرسان قانونی مجتمع برای استحضار مالکان محترم به شرح ذیل تقدیم می گردد:

۱- اینجانبان پرویز ناصری و لیلا نظری به عنوان بازرسان قانونی منتخب از سوی مالکان محترم، ضمن شکر از حسن اعتماد شما عزیزان، به استحضار می رساند، از ابتدای تشکیل هیئت مدیره محترم کنونی، نهایت سعی و تلاش خود را در انجام وظایف قانونی مربوطه انجام داده ایم. به همین منظور خود را ملزم به شرکت در همه جلسات هیئت مدیره محترم کرده و با نظارت بر روند اداره مجتمع توسط هیئت مدیره محترم و همچنین مدیریت اجرایی مجتمع، حافظ منافع عمومی مالکان محترم در فرایند اداره هرچه بهتر امورات مجتمع بوده ایم.

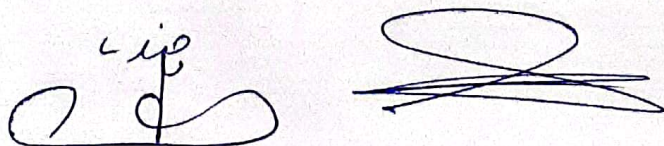
۲- ما بازرسان مطابق با ضوابط و مقررات، اسناد و مدارک مالی و محاسباتی و صورت جلسه های هیئت مدیره در دفتر حسابداری و دفتر مدیریت مجتمع با دقت بررسی های لازم را انجام دادیم که در نتیجه آن، اطمینان کافی در این بررسی ها و شواهد حاصل شد.

البته در حین بررسی بعضی از اسناد و مدارکی که دارای ایرادات جزئی بودند در گزارش مدیریتی موضوع آن را برای اطلاع و اصلاح به هیئت مدیره و مدیریت اعلام نموده ایم.

شایان ذکر است به علت اینکه ردیف های بودجه مصوبی در مجمع ۱۴۰۱ تصویب نشده است، لذا انحراف از ردیف های فوق قابل بررسی و اظهار نظر نمی باشد.

۳- برگزاری این مجمع، علیرغم سنوات گذشته، در بازه زمانی مندرج در ماده ۱۰ اساسنامه (سه ماه اول سال) انجام شده است.

۴- گزارش تطبیق هزینه های عملیاتی و درآمدی برای پایان سال مالی ۱۴۰۱ برابر گزارشات هیئت مدیره محترم به شرح ذیل تقدیم می گردد.



الف- درآمد شارژ قابل وصول سال ۱۴۰۱ مبلغ ۲۶,۰۷۶,۹۵۲,۲۹۷ ریال و هزینه های سال ۱۴۰۱ مبلغ ۲۷,۴۹۶,۰۱۱,۱۱۷ ریال می باشد.

- کسر هزینه درآمد شارژ ۱۴۰۱ مبلغ ۱,۴۱۹,۰۵۸,۸۲۰ ریال می باشد.

- اگر در مقطع تصویب شارژ ۱۴۰۱، مبلغ ۵ هزار تومان پیشنهادی، به تصویب مجتمع می رسید، امروز حدود ۱۵۰ میلیون تومان، کسری بودجه نداشتیم. این کسری بودجه از درآمد هایی که باید برای نوسازی مجتمع استفاده می شد، هزینه شده است.

ب- در آمد های سرمایه ای وصول شده مبلغ ۴,۴۰۸,۳۸۹,۶۰۷ ریال

هزینه های سرمایه ای مبلغ ۲,۸۵۶,۰۰۰,۶۰۷ ریال می باشد.

مابه التفاوت این ارقام در حساب بانک آینده ذخیره بابت اتصال به فاضلاب شهری و ... مانده است.

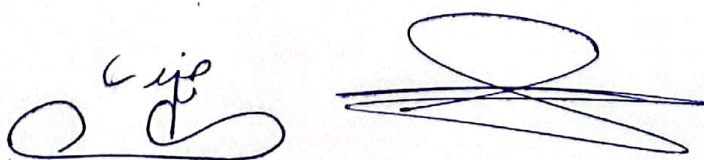
بخشی از درآمد های سرمایه ای شامل :

شناسایی درآمد های جدید که از آن محروم بودیم از جمله اجاره پارکینگ و انباری مشاعات مازاد و سالن اجتماعات و بیش از ۷۰۰ میلیون ریال می باشد.

ج- اختلاف هزینه درآمد سال ۱۴۰۰ طبق صورت مالی ۱۴۰۰، حدود ۹۵۴,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال می باشد. طبق صورتجلسه شماره ۱۴۰۱-۰۲ مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۲۰ اختلاف هزینه درآمد تا مقطع تحویل حساب ها: ۸,۸۱۵,۰۰۳,۵۲۰ ریال قید شده است.

به نظر اینجانبان هر دو عدد فاقد صحت می باشد. آنچه از اختلاف هزینه درآمد ۱۴۰۰ به ۱۴۰۱ منتقل شده است مبلغ ۲,۶۵۵,۲۴۲,۰۰۵ ریال است. در زمان ارائه گزارش مبلغ ۱,۱۷۱,۸۰۳,۷۳۳ ریال از محل درآمدهای سرمایه ای (اندوخته مالکین) پرداخت شده است. الباقی مبلغ ۱,۴۸۳,۴۳۸,۲۷۲ ریال دیون مجتمع می باشد.

محل تامین و پرداخت دیون فوق می بایست توسط مجمع محترم تعیین تکلیف شود.



۵- تحویل و تحول اسناد ، مدارک و مصوبات هیئت مدیره های سنوات گذشته با هیئت مدیره انجام نشده است .

شایان ذکر است ما بازرسین در این خصوص، تذکرات لازم طی نامه های

شماره ۲۲۰۵۳ مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۳۱ و

شماره ۲۲۰۶۸ مورخ ۱۴۰۱/۰۷/۰۵

به هیئت مدیره محترم را اعلام نمودیم.

۶- طی سال ۱۴۰۱ آسانسور های مجتمع فاقد استاندارد ادواری بوده است.

لازم به ذکر است که هزینه دریافت استاندارد ادواری توسط هیئت مدیره قبل در بهمن ماه ۱۴۰۰ محاسبه و نسبت به اخذ وجوه آن از مالکین اقدام گردید، ولیکن متاسفانه عملیاتی نشده است.

سایر موارد:

مصوبات مجمع ۱۴۰۱ به شرح ذیل، تکالیفی را برای هیئت مدیره تعیین کرده است:

الف- اقداماتی در راستای حل و فصل فاضلاب مجتمع از طریق سازمان آب و فاضلاب توسط هیئت مدیره و مدیریت انجام شده ، که امید است هرچه سریعتر نتیجه نهایی که وصل انشعاب می باشد عملی گردد.

ب- اقداماتی در خصوص اعلام و اطفاء حریق مجتمع انجام گرفت ولی متاسفانه به علت عدم همکاری سازنده و پایبند نبودن ایشان به تکلیف قانونی ، ما همچنان شاهد بلا تکلیفی در این خصوص و موارد دیگر که به عهده سازنده می باشد، هستیم.

بازرسان مجتمع مسکونی شهران (پزشکان)

خرداد ۱۴۰۲

منیر

پرویز ناصری

لیلا نظری