

گزارش نهایی هیئت مدیره پیرامون ارائه گزارش عملکرد کارگروه

مقدمه و پیشینه :

عطف به وصول درخواست مالکین امضا کننده متمم قرارداد شده به شماره ۱۰۰/۶۲۱ از هیئت مدیره پیرامون پیگیری عملکرد کارگروه بعد از حدود ۱۰ سال توقف فعالیت هیئت مدیره در جلسه رسمی شماره ۳۸ مصوب نمود جلسه ای در تاریخ ۱۹ آبان سال ۱۴۰۲ با حضور مالکان محترم و اعضای و داوران کارگروه برگزار گردد. در این جلسه در چندین حیطه ابهاماتی در مورد عملکرد کارگروه مطرح گردید.

- ۱- موضوع عدم تطبیق صورت وضعیت مورد تأیید و امضای مهندسین ناظر و پرداخت های انجام شده به سازنده توسط کارگروه (عدم کسر پیش پرداخت از پرداختهای بعد)
- ۲- تغییر مفاد قرارداد متمم قرارداد در قرارداد موخر منعقد شده با اعضای محترم تعاونی نظام پزشکی (پزشکان) و اضافه کردن قسمت اداری به قسمت های متعلق به مصالح (سازنده) با وجود واگذاری آن در قرارداد اولیه به خریداران مستقل
- ۳- موضوع زمین ورزش ضلع شمال غربی مجتمع و ادعاهای واگذاری به شهرداری

خلاصه مباحث و پیشنهادات مطرح شده در جلسه ۱۹ آبان ماه در صورتجلسه شماره ۱۰۰/۶۹۳ ضمیمه این گزارش است.

- ۱- مطابق با پیشنهاد مطروحه در جلسه فوق (با پیشنهاد جناب آقای سراج داور محترم کارگروه) مقرر شد گروهی از افراد خبره با هدایت هیئت مدیره عملکرد مالی کارگروه را مورد حسابرسی دقیق قرار دهند و گزارش این حسابرسی حداکثر طی دو ماه پس از وصول به مجمع مالکین ارائه گردد. هیئت مدیره از اعضا و داوران محترم کارگروه دعوت به عمل آوردند که در جلسه ای بدین منظور در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۱ حضور بهم رسانند و در نامه دعوتنامه جلسه فوق درخواست گردید جهت نیل به هدف رونوشت تمامی اسناد و مدارک مالی و پرینت حساب در جلسه تحویل هیئت مدیره گردد تا کارشناسی دقیق انجام گیرد. (نامه دعوتنامه پیوست این نامه است).

در جلسه فوق الذکر آقایان شعبانی، حبیبی، سراج و حجت حضور یافته و سایر اعضا تشریف نیاوردند. فیلم مشروح این جلسه از طریق سی دی در اختیار مالکان قرار گرفت و همچنین فرازهای مهم در سایت مجتمع منتشر گردید.

موضوع اضافه پرداخت به سازنده در اجرای متمم قرارداد:

یکی از موضوعات مطروحه در جلسه عمومی مورخ ۱۹ آبان ماه ابهام اضافه پرداخت به سازنده بیش از حد معین شده توسط مهندسین ناظر بود. بررسی گزارش مالی ارائه شده مورخ ۱۳۹۶/۰۳/۲۶ نیز موید این مطلب بود. در جلسه مشترک از جناب آقای شعبانی درخواست شد اگر در رد این مورد اسناد و مدارک وجود دارد ارائه نمایند که نه در جلسه و نه پس از ۴ هفته بعد از آن هیچ گونه مستندی ارائه نگردید. ایشان ارائه هر گونه مدرک را منوط به حضور خزانه دار وقت (آقای جهانبخش) و آقای مهندس ولدبیگی (یکی از مهندسین ناظر وقت) می نمودند و عنوان نمودند که تا زمانی که ایشان حضور نیابند هیچ مدرکی ارائه نخواهد شد. از نظر هیئت مدیره و بر اساس مستندات موجود (گزارش مالی منتشر شده توسط کارگروه) اضافه پرداخت به سازنده محرز است. طبق گزارش کارگروه ۲۰ (بیست) درصد مبلغ قرارداد بابت پیش پرداخت به سازنده پرداخت شده است و سپس بعد از پیشرفت

۳۵.۱ درصدی کار اجرایی مورد تأیید مهندسین ناظر، و با وجود قید مهندسین ناظر بر پرداخت پس از کسر ۲۰ درصد پیش پرداخت کارگروه ۵۵.۱ درصد از مبلغ قرارداد را به سازنده پرداخت کرده است. (تصویر گزارش)

ردیف	شرح	مبلغ میلیون ریال
۱	بند ماده ۴ قرارداد ۲۰٪ به عنوان پیش پرداخت	۳,۱۲۳
۲	کارکرد طبق تأیید مهندسین ناظر به میزان ۳۵.۱ درصد	۵,۶۰۶
جمع قابل پرداخت به سازنده		۸,۷۲۹

در حالی که پیشرفت کار ۳۵.۱ درصد مورد تأیید بوده است و بایستی با لحاظ کردن کسر ۲۰ درصد پیش پرداخت سهم صورت وضعیت نهایی جمعا مبلغ هفت میلیارد و ششصد و هفتاد میلیون ریال به سازنده پرداخت می شده ولی کارگروه مبلغ هشت میلیارد و هشتصد میلیون ریال (۸۸۰ میلیون تومان) را پرداخت کرده است.

جناب رئیس کارگروه در توضیح این اختلاف عنوان نمودند ممکن است بین صورتجلسه ۳۵ درصد تا زمان تنظیم قرارداد گزارش دیگری هم بوده باشد که با توجه به اینکه در گزارش عینا به گزارش سال ۹۲ اشاره شده است بنابراین این احتمال هم قابل تصور نیست و بنابراین طبق این مستندات موجود و با توجه به اینکه کارگروه حاضر به تسلیم هیچ مدرک دیگری نشد به استحضار امضا کنندگان قرارداد متمم می رساند کارگروه مبلغ یک میلیارد و یکصد و بیست میلیون ریال (یکصد و دوازده میلیون تومان) وجه بیشتر از حجم پیشرفت کار به سازنده پرداخت کرده است.

با توجه به اینکه کارگروه حاضر به ارائه سایر مدارک از جمله پرینت حسابهای مالی نشد و از سال ۱۳۹۶ تا کنون هیچ گزارش دیگری از سوی آقایان منتشر نشده است در مورد مانده حساب کارگروه امکان هیچگونه اظهار نظری وجود ندارد. همچنین با توجه به عدم ارائه گزارش پرداخت ها و پرینت حسابها، هیچ گونه اطلاعی در مورد مقادیر پرداختی اعضا و نسبت پرداختی آنان وجود ندارد.

موضوع تغییر مفاد قرارداد متمم قرارداد و تفاوت بین قرارداد متمم قرارداد مستقلین و پزشکان:

مورد دوم مورد اختلاف در جلسه ۱۹ آبان ماه موضوع واحد اداری مجتمع و تفاوت بین قرارداد متمم قرارداد مستقلین و پزشکان در این موضوع است. تصویر زیر نشان دهنده بند دو متمم قرارداد امضا شده با خریداران مستقل است به وضوح واحد اداری به عنوان انتقال واحد اداری به متصالحین اشاره می کند و از طرفی تنها قسمت های باقیمانده در مالکیت سازنده را تجاری و مهد کودک ذکر کرده است.

ماده ۲: موضوع قرارداد عبارت است از انتقال مجموع قدرالسهم حقوق واقعی، متصوره و مفروضه مصالح به متصالح نسبت به استخر، سونا، سالن اجتماعات، سالن ورزش و اتاق مدیریت واقع در بلوک ۹ و همچنین به میزان قدرالسهم فوق از مستحقات مشترک و لابی ها و اتاق های مدیریت مجتمع و واحد اداری طبق اصطلاحات بکار رفته در پروانه ساختمانی اعم از عرصه و اعیان یا تاسیسات و تجهیزات طبق مندرجات پیوست منضم به قرارداد حاضر به استثنای واحد های تجاری و فرهنگی (مهد کودک) و واحد اداری مستقر در طبقه فوقانی و احد های تجاری واقع در بلوک ۹ که در مالکیت و سهم اختصاصی مصالح است.

ماده ۲: موضوع قرارداد عبارت است از انتقال مجموع قدرالسهم حقوق واقعی، متصوره و مفروضه مصالح به متصالح نسبت به استخر، سونا، سالن اجتماعات و سالن ورزش و اتاق مدیریت واقع در بلوک ۹ و همچنین به میزان قدرالسهم فوق از مستحقات مشترک و لابی ها و اتاق های مدیریت مجتمع و واحد اداری طبق اصطلاحات بکار رفته در پروانه ساختمانی اعم از عرصه و اعیان یا تاسیسات و تجهیزات طبق مندرجات پیوست شماره یک و دو قرارداد حاضر به استثنای واحد های تجاری و فرهنگی (مهد کودک) واقع در بلوک ۹ که در مالکیت و سهم اختصاصی مصالح است.

ولی متأسفانه در قراردادی که چند سال بعد با خریداران نظام پزشکی تنظیم شده است این بند تغییر کرده و واحد اداری در مالکیت سازنده اضافه شده است. توضیح آقایان در مورد این تفاوت در جلسه مورخ ۲۱ دی ماه این بود که منظور از واحد اداری در قرارداد اول اتاق برق کنار سالن اجتماعات است و در زمان عقد قرارداد اصلاً واحد اداری طبقه همکف وجود نداشته است. این استدلال از جنبه های مختلف مورد تأیید هیئت مدیره نیست.

اولاً در تصویر منتشر شده به عنوان اسکلت ساختمان پیش از شروع عملیات اسکلت واحد اداری مشابه اسکلت سایر قسمت ها وجود دارد بنابراین این توجیه که در زمان متمم با مستقلین این واحد اصلاً وجود نداشته به کلی مردود است.

ثانیاً مفهوم واحد اداری کاملاً گویا است (واحد اداری بایستی دارای آبدارخانه و سرویس باشد) و در جواز ساختمان نیز از واحد اداری با متراژ ۶۷ متر مربع نام برده شده است بنابراین به هیچ وجه این توجیه که منظور از واحد اداری اتاق کوچک کنار سالن اجتماعات است قابل قبول نبود. ثالثاً: در بند ۸-۸ قرارداد پیش فروش خریداران مستقل صراحتاً واحد اداری مدیریت بعنوان مشاعات و بر اساس قدرالسهم هر یک از خریداران به نامبرندگان منتقل گردیده است که با توجه به اینکه تنها واحد اداری با مشخصات تعریف شده واحد تحویلی واقع در طبقه همکف می باشد این استدلال اعضای کارگروه کاملاً مردود می باشد. (تصویر زیر)

حبيب الله احمدی پور و پسر
مهندسين راه و ساختمان

۸-۷ - خریدار در صورتی میتواند حقوق خود، ناشی از این قرارداد را به دیگری واگذار نماید که:
اولاً: بدهی موقوفه به فروشنده نداشتنه باشد.
ثانیاً: اصل قرارداد را جهت قفله به فروشنده تسلیم نموده باشد.
ثالثاً: خریدار خود را جهت تنظیم قرارداد جدید به فروشنده معرفی نماید.
بسمه: تخلف از بند فوق تخلف از مفاد قرارداد تلقی گردیده و متضمن بند ۴ از ماده ۸ خواهد بود.
۸-۸ - بهای سالن اجتماعات و واحد اداری مدیریت مجتمع و لابی و اطلاعات و استخر و سونا بر مبنای بهای ابرارمان فروخته شده به نسبت قدرالسهم متعلقه به هنگام تحویل ابرارتمان محاسبه و دریافت میگردد. سایر واحدهای تجاری شامل مهد کودک در مالکیت آقای حبيب الله احمدی پور می باشد.

پیشنهاد:

با توجه به عدم ارائه مستندات و اطلاعات کارگروه پیشنهاد هیئت مدیره به مجمع الزام قانونی کارگروه به ارائه مستندات و انجام حسابرسی دقیق مالی است.

همچنین با توجه به ناکارآمدی عملکرد کارگروه و بی اثر بودن تعامل با سازنده و عدم پوشش همه مالکان پیشنهاد میشود کمیونی از اهل فن و صاحب نظر به نمایندگی از هر سه گروه مستقلین، گروه ساختمانی معلم و خریداران نظام پزشکی برای پیگیری امور مربوط به امور مالکیتی و سند تحت نظارت هیئت مدیره تشکیل گردد و اقدامات قانونی لازم جهت نیل به حقوق مالکان از طریق این کمیسیون و هیئت مدیره دنبال گردد.