

صور تجلسه مجمع عمومی فوق العاده مهرماه سال ۱۴۰۴ مجتمع مسکونی شهران (پزشکان)

مقدمه:

با ذکر نام و استعانت از خداوند متعال در روز جمعه مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۵ ساعت ۹:۳۰ صبح جلسه مجمع عمومی فوق العاده مهرماه سال ۱۴۰۴ در نوبت دوم با حضور مالکین و وکلای مالکین برگزار گردید. لازم به ذکر است که جلسه نوبت اول در مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۱ تشکیل شد اما به علت به حد نصاب نرسیدن تعداد مالکین نصف به اضافه (۱) رسمیت نیافته بود. پس از طی فرایند ثبت و اخذ تعرفه رای مالکان در ساعت ۱۰:۳۵ صبح، رئیس هیئت مدیره جناب آقای امامی رسمیت یافتن جلسه با حضور ۲۲۶ نفر از مالکین را اعلام نمودند.

تعداد کل شرکت کنندگان:

با احتساب ورود مالکان بعد از اعلام رسمیت جلسه، تعداد شرکت کنندگان نهایی در جلسه مجمع عمومی فوق العاده مهر ۱۴۰۴ و طبق تعداد تعرفه توزیع شده و دعوتنامه و وکالت های اخذ شده در ورودی سالن و هنگام کنترل مدارک تهیه شده است تعداد ۲۵۸ نفر مورد تایید میباشد.

- با بررسی به عمل آمده، ملزومات تبصره ماده ۷ اساسنامه مجتمع در خصوص حداکثر تعداد مجاز داشتن نمایندگی از طرف مالکین (سه وکالت) و سایر افراد (یک وکالت) رعایت شده است.
- طبق ماده ۱۲ اساسنامه مبنای اکثریت آرا جهت تصویب هر یک از پیشنهادات نصف به علاوه یک تعداد مالکان در زمان رسمیت یافتن جلسه است. بنابراین برای کل پیشنهادات رسیدن به عدد ۱۱۴ رای جهت تصویب تعیین گردید.

هیئت رئیسه:

اعضای هیئت رئیسه مجمع فوق العاده مهر ۱۴۰۴ به شرح ذیل انتخاب شدند و با رای اکثریت حاضرین از طریق قیام مورد نائید مجمع قرار گرفتند و سپس با نظر و رضایت پنج نفر انتخاب شده، نظام نامه هیئت رئیسه به شرح زیر تعیین شد:

۱- آقای جمشید فرهادی (رئیس هیئت رئیسه)

۲- آقای رسول قاسمی (دبیر)

۳- آقای بهمن نورایی (ناظر)

۴- آقای رادمهر ناظر

۵- خانم پروانه آل یاسین (منشی)

شرح قسمت اول جلسه (بررسی پیشنهاد تغییر شارژ):

در ابتدای جلسه جناب آقای فرهادی با بیان سخنانی، جلسه را آغاز نموده و دستور جلسه مجمع تنظیمی توسط هیئت مدیره که پیوست این صورجلسه می باشد را فرائت نمودند.



با احترام
پروانه آل یاسین

جمشید فرهادی

رسول قاسمی

بهمن نورایی

رادمهر ناظر

سپس مطابق با دستور جلسه جناب آقای مهندس امامی رئیس محترم هیئت مدیره پشت تریبون قرار گرفته و و پیرامون عملکرد هیئت مدیره و سیاست گذاری هیئت مدیره در سال ۱۴۰۴ و بودجه سال جاری و دلایل تشکیل مجمع فوق العاده مطالبی را بیان نمودند.

در ادامه جناب آقای مهندس الله بخش به نمایندگی از طرف درخواست کنندگان مجمع به بیان پیشنهاد درخواست برگزاری مجمع فوق العاده پیرامون شارژ، و سپس اضافه شدن سایر پیشنهادات نقطه نظرات خویش را بیان نموده و ادامه زمان خود را به جناب آقای امیدی دادند. جناب آقای امیدی در اظهارات خود با بیان برخی موارد در مورد تاریخچه اداره هیئت مدیره و حضور خود در هیئت مدیره های سابق، انتقاداتی در مورد مدیریت هیئت مدیره حاضر و سابق بیان نمودند. ایشان همچنین در سخنان خود پیشنهاد داشتند که در جهت کاهش هزینه ها لازم است از ظرفیت یاری ساکنان در مجتمع در امور اجرایی مجتمع استفاده گردد.

سپس سرکار خانم لیاف خزانه دار محترم مجتمع به نمایندگی از هیئت مدیره توضیحاتی در مورد مدیریت مالی هیئت مدیره، حسابداری و حساب ذخیره مالکان ارائه نمودند. ایشان همچنین پیرامون استخدام نیروهای جدید ابرائی توضیحاتی بیان کردند و در پاسخ به سوالات مطروحه توسط برخی حضار و رئیس هیئت رئیسه پیرامون پرداخت حق بیمه این پرسنل عنوان نمودند که نوع قرارداد این پرسنل به گونه ای است که حق بیمه این پرسنل توسط خودشان به صورت خویش فرما پرداخت می شود و سپس مجتمع آن مبلغ را پرداخت می کند و تعهدی در آینده برای مجتمع ایجاد نخواهد شد.

در ادامه فیلم سخنان جناب آقای حسنلو در موافقت با پیشنهاد کاهش شارژ در مجمع پخش شد. ایشان در این سخنان با بیان برخی آمار و ارقام، پیشنهادات زیر را در جهت کاهش شارژ بیان کردند. ۱- تغییرات در ترکیب پرسنل و استخدام افراد بازنشسته ۲- تبدیل استخدام حسابداری به پاره وقت ۳- کاهش تیم مدیریتی ۴- تجهیز نیروهای خدمات به وسایل به روز و کاهش تعداد کارکنان. نهایتاً ایشان با بیان محاسبات انجام شده خویش مبلغ پیشنهادی شارژ ۱۲ هزار تومان به ازای هر متر مربع را به مجمع پیشنهاد دادند و پیشنهاد فرمودند این تغییر شارژ از اول ماه مهر اعمال گردد.

در پاسخ به این موارد سرکار خانم لیاف خزانه دار محترم با بیان مسئولیتهای سنگین حسابداری مجتمع از ثبت صدها سند، مراحل مختلف انبارداری در مازول انبارداری، تهیه گزارشات متعدد و همچنین امور اداری مجتمع، امکان پاره وقت شدن حسابداری را غیر ممکن دانستند ایشان همچنین واگذاری امور مجتمع به همسایگان را برخلاف مصالح سازمانی مجتمع دانسته و با آن مخالفت کردند. در ادامه جناب آقای شاه محمدی نکاتی را پیرامون شارژ و استفاده های انجام شده از حساب اندوخته مالکان بیان کرده و سپس آقای امامی با برشمردن سختی امکان استخدام با حقوق های مطروحه حتی در بین بازنشستگان، و بیان برخی آمار از تغییرات تورمی بسیار شدید به مقایسه نرخ دلار در زمان مجمع خرداد و حال حاضر اشاره کردند و همچنین با بیان یک نمونه به افزایش هزینه برق به میزان ۲۸ برابر در شش ماهه اول سال جاری و شرایط نامشخص باقیمانده سال، مجموعاً به هر گونه تغییر در شارژ مخالفت نمودند و از مجمع درخواست نمودند که به پیشنهاد کاهش شارژ رای مخالف داده شود. آقای امامی همچنین در پاسخ به سوال یکی از همسایگان در مورد پروژه دوربین توضیحاتی ارائه نمودند.

در پایان این بخش از مجمع تنی چند از مالکان (سرکار خانم شعبانی، آقایان فرشاد، حبیبی، الله بخش، اشرقی و سهامی) به بیان دیدگاهها خود پرداختند: انتقاد از تغییر تیم نگهداری و استخدام مسئول QC (سرکار خانم شعبانی)، لزوم احترام به رای مجامع و انتقاد از رویه ساده درخواست برای تغییر مصوبات مجامع (آقای فرشاد)، موضوع پرداخت حق بیمه کارکنان و لزوم تعهد هیئت مدیره



مهر و امضاء

مهر و امضاء

مهر و امضاء

[Handwritten signature]

در ادامه آقای عباسی در مخالفت با این پیشنهاد ضمن تائید استدلال آقای شاه محمدی وجود داوری را محروم کردن خود از حق رسیدگی مستقیم در دستگاه قضایی دانستند.

در مورد بند دوم ابتدا آقای الله بخش در موافقت با کاهش دوره هیئت مدیره به ۲ سال نکاتی را بیان نمودند از جمله اینکه این ۳ ساله بودن لزومی ندارد اگر یک هیئت احساس کند نیاز به زمان بیشتری دارد آن را در مجمع مطرح و برای دوره جدید رای می گیرد. در مقابل آقای شاه محمدی با بیان نکاتی پیرامون اینکه در زمان استقرار هیئت مدیره ۶ ماه طول می کشد تا امور در دست گروه جدید قرار بگیرد و نیاز است فرصت کافی برای کار داشته باشند بر مصوبه قبلی مجمع پافشاری کردند ایشان همچنین شرایط ویژه ناشی از موضوع قانون الزام و کمیسیون پیگیری سند را دلیلی برای نیاز به سه ساله بودن هیئت مدیره دانستند. در این موضوع جناب آقای امامی نیز نکاتی در تائید مصوبه قبلی بیان کردند.

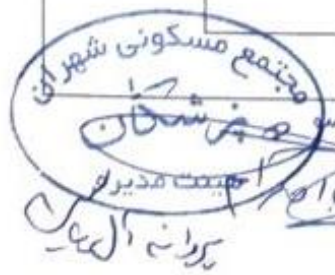
در پایان بند سوم پیشنهادات یعنی ممنوعیت حضور یستگان درجه یک مالک در ارکان مطرح و در موافقت با آن آقای گرمی به بیان دیدگاه خود پرداختند و در ادامه آقای امامی با بیان لزوم استفاده از داشته های مجتمع و توجه به افزایش سن مالکان و سکونت فرزندان و همسران با دانش در مجتمع مخالفت خود را با این بند اعلام نمودند.

نهایتاً با درخواست هیئت رئیسه، آقای امامی در کلام پایانی از مالکان درخواست کردند رای خود را به صندوق بیاندارند و بعد از چند بار اعلام با حضور اعضای هیئت رئیسه و نظارت مالکان صندوق رای گشوده و آرا شمارش گردید.

نتایج شمارش آرای قسمت اول پیرامون موضوع تغییرات اساسنامه به شرح زیر بود:

در تعرفه رنگ سبز، سه پیشنهاد به شرح زیر به رای گذاشته شده بود:

متن به رای گذاشته شده	تعداد کل آرای مآخوذه	تعداد آرا
احیای داوری بند د فصل دوم اساسنامه (مواد ۲۹، ۳۰، ۳۱)	۲۵۴ رای	۵۲ رای موافق
		۱۹۵ رای مخالف
		۷ رای باطله
اصلاح ماده ۱-۱۵ (ساز و کار انتخاب هیئت مدیره): مدت زمان دوره هیئت مدیره و خزانه دار از ۳ سال به ۲ سال کاهش یابد. (شامل هیئت مدیره حاضر)	۲۵۴ رای	۷۱ رای موافق
		۱۸۰ رای مخالف
		۳ رای باطله
حذف تبصره ماده ۱۳-۱۵: "یستگان درجه اول خانواده مالکین (همسر و فرزندان) به شرط سکونت کامل در مجتمع با ارائه نامه کتبی مالک می توانند عضو ارکان مجتمع شوند."	۲۵۴ رای	۶۵ رای موافق
		۱۸۵ رای مخالف
		۴ رای باطله



در ادامه آقای الله بخش در موافقت با کاهش دوره هیئت مدیره به ۲ سال نکاتی را بیان نمودند از جمله اینکه این ۳ ساله بودن لزومی ندارد اگر یک هیئت احساس کند نیاز به زمان بیشتری دارد آن را در مجمع مطرح و برای دوره جدید رای می گیرد. در مقابل آقای شاه محمدی با بیان نکاتی پیرامون اینکه در زمان استقرار هیئت مدیره ۶ ماه طول می کشد تا امور در دست گروه جدید قرار بگیرد و نیاز است فرصت کافی برای کار داشته باشند بر مصوبه قبلی مجمع پافشاری کردند ایشان همچنین شرایط ویژه ناشی از موضوع قانون الزام و کمیسیون پیگیری سند را دلیلی برای نیاز به سه ساله بودن هیئت مدیره دانستند. در این موضوع جناب آقای امامی نیز نکاتی در تائید مصوبه قبلی بیان کردند.

در پایان بند سوم پیشنهادات یعنی ممنوعیت حضور یستگان درجه یک مالک در ارکان مطرح و در موافقت با آن آقای گرمی به بیان دیدگاه خود پرداختند و در ادامه آقای امامی با بیان لزوم استفاده از داشته های مجتمع و توجه به افزایش سن مالکان و سکونت فرزندان و همسران با دانش در مجتمع مخالفت خود را با این بند اعلام نمودند.

بدین ترتیب مجمع مالکان رای به ابقای تمامی مصوبات مجمع قبل رای داده و با تغییر بندهای اساسنامه فوق الذکر مخالفت کردند.

نکات برگزاری مجمع:

مجمع حاضر با شکستن حد نصاب جدیدی یکی از پرشکوهترین مجامع برگزار شده در مجتمع بود که احساس وظیفه و تعلق مالکان در قبال مجمع و حقوق مالکیتی را نمایش داد. از این بابت هیئت رئیسه از درخواست کنندگان مجمع و هیئت مدیره محترم که این مجمع را مصوب و برگزار نمود کمال تشکر را دارد. علیرغم تمام تلاش ها در برگزاری دقیق مجمع، با این حال برخی نقاط ضعف در فرایندها به چشم می خورد که گزارش می گردد و انتظار است در مجمع بعدی مورد توجه قرار گیرد. در بررسی به عمل آمده تعداد ۲۰ نفر از افراد که صرفا واحد خود را امضا کرده بودند و وکالت های خود را امضا نکرده بودند از جمله آقای فرشاد (سه واحد وکالت) آقای دکتر شجاعی (دو واحد)، آقای امید (۱ واحد وکالت)، آقای صادقی (۱ واحد وکالت)، خانم پالیزکاران..... که بدون امضا کردن لیست حاضرین و مهر کنترل با تحویل وکالت نامه تعرفه رای دریافت کرده بودند! بنابراین تعداد آرای مآخوذه ۲۰ نفر از امضا بیشتر بود. همچنین صدور دعوتنامه المثنی برای یک واحد در روز مجمع بدون مهر هیئت مدیره صورت گرفته بود. به نظر می رسد این عدم هماهنگی در ابتدای جلسه قبل از استقرار تیم کنترل و بعد از رسمیت یافتن جلسه که با حضور در جلسه، تعرفه گرفته می شد رخ داده است. هر چند این مورد با توجه به تعداد زیاد حاضرین، تأثیری بر آرا و نتایج ندارد ولی به هیئت مدیره توصیه می شود در طراحی فرایندها در آینده بازنگری انجام و ضعف را بر طرف نماید.

خانم پروانه آل یاسین
با تشکر و احترام

آقای جمشید فرهادی

آقای بهمن نورایی

آقای رسول قاسمی

آقای مهرداد رادمهر

