



شرکت تعاونی مسکن

کارکنان زندانهای استان اصفهان

شرکت تعاونی مسکن کارکنان زندانهای استان اصفهان از سال ۱۳۸۲ با تعداد ۲۵۰ نفر عضو اولیه و با سرمایه تقریبی یکصد و پنجاه میلیون تومان به منظور واگذاری واحدهای مسکونی به پرسنل طی شماره ثبتی ۱۹۹۷۴ تشکیل گردید و سپس بصورت عملیاتی از سال ۱۳۸۵ پروژه های خود را آغاز به کار نمود و با وجود گذشت ۵ سال از شروع کار، یک پروژه را به اتمام و تحویل، یک پروژه مسکونی را تا پایان سال ۹۰ تحویل و یک پروژه ۱۰۰۰ واحد مسکونی را از ابتدای سال گذشته بصورت جدی وارد ساخت و ساز گردید و این در حالی است که با مقایسه شرکت های تعاونی دیگر از پیشرفت مناسبی برخوردار بوده است و هم اکنون با تعدادی نزدیک به ۱۰۰۰ نفر عضو کار خود را ادامه می دهد.

### پروژه بهارستان:

- ۱ - اولین و بزرگترین اقدام این شرکت تعاونی در همان آغاز تشکیل، پیگیری و تبدیل مقدار ۴۸ هکتار اراضی از کاربری کشاورزی به مسکونی بود. این اراضی که در یک کیلومتر ۱۰ جاده اصفهان-شیراز در غرب شهر جدید بهارستان واقع گردیده است متعلق به اداره کل زندانهای استان اصفهان بوده که کلیه مراحل قانونی آن با تمامی فراز و فرود آن انجام و طی یک دوره زمانی نسبتاً مدید ۵ ساله با موافقت رئیس سازمان زندانها، وزیر مسکن و شهرسازی و استاندار وقت اصفهان سرانجام از طرف شرکت عمران بهارستان مقدار ۱۰ هکتار از این اراضی تفکیک و با دریافت مبلغ سه میلیارد تومان طی قرارداد واگذاری و با کاربری مسکونی به شرکت تعاونی مسکن تحویل گردید. شرکت عمران بهارستان نیز متعهد گردید مواردی همچون تأمین خدمات زیر بنائی، اخذ مجوزات لازم از کمیسیون ماده ۵ استانداری، تغییرات کاربری، تصویب تراکم ۱۰۰۰ واحد مسکونی و تهیه طرح و نقشه های آماده سازی را انجام نماید.
- ۲ - در انتهای سال گذشته مجوزهای لازم از کمیسیون ماده ۵ استانداری اخذ و کروکی محدوده ۱۰ هکتار از طرف شرکت عمران بهارستان در محل به شرکت تعاونی جانمائی و تحویل گردید و شرکت تعاونی نیز با انتخاب مشاور طرح و پیمانکار نسبت به تهیه نقشه های معماری، سازه و تأسیسات به تعداد ۱۰۰۰ واحد مسکونی اقدام نمود.
- ۳ - با توجه به آخرین اصلاحات بعمل آمده بر روی نقشه های موجود، این پروژه در سه سایت ۲ طبقه، ۴ طبقه، ۶ و ۹ طبقه در نظر گرفته شده است و کلیه سایت ها دارای امکانات مسکونی همچون پارکینگ، انباری، آسانسور (به جز سایت ۲ طبقه)، لابی و سالن های ورزشی و آمفی تئاتر، فضاهای آموزشی و فضای سبز می باشد.
- ۴ - در قرارداد منعقد با مشاور طرح و پیمانکار کلیه مسائل فنی و مهندسی بروز رعایت گردیده و از نظر نقشه های معماری و نوع مصالح نیز دقت لازم بعمل آمده است. لازم به ذکر است این پروژه دارای واحدهای تجاری می باشد که در زمان مناسب اقدام به پیش فروش و از محل آن به پروژه کمک مالی می گردد.

- ۵ - با قرار گرفتن این سایت در ابتدای ورودی اصلی بهارستان و نزدیک بودن به ایستگاه مترو و جاده اصلی اصفهان-شیراز موقعیت جغرافیایی ویژه ای به این پروژه در شهر بهارستان داده و می تواند در آینده از ارزش افزوده ی بالایی برخوردار باشد.
- ۶ - این پروژه مشمول تسهیلات مسکن مهر خود مالک می باشد که به هر واحد مسکونی در طول ساخت وامی به مبلغ ۲۲ میلیون تومان تعلق خواهد گرفت و همچنین از تخفیفات لازم در شهرداری و سایر ارگانهای مربوطه استفاده می نماید.
- ۷ - در قرارداد با پیمانکار شرایطی پیش بینی شده تا بتوان قیمت تمام شده را کاهش داد و پروژه به بن بست نینجامد. از جمله آن پیمانکار به عنوان شریک تا ۳۰٪ از پروژه در طول کار مشارکت می نماید که این خود می تواند از به بن بست رسیدن پروژه جلوگیری نماید. همچنین پیمانکار موظف به بکارگیری زندانیان بعنوان کارگر در ساخت و ساز می باشد. که در نتیجه از هزینه های ساخت کاسته خواهد شد.
- ۸ - علی رغم کلیه مشکلات در ۲۲ بهمن سال گذشته پروژه به صورت عملیاتی با حضور مسئولین استانی، مدیرکل زندانهای استان و معاون سازمان زندانهای کشور آغاز گردید و عملیات تسطیح خاک، تجهیز کارگاه، آزمایش مکانیکی خاک، عملیات گود برداری، فنس کشی و دیوار کشی دورتادور پروژه، ساخت انبارها و ساخت محل برای تیم سرپرستی کارگاه و دستگاه نظارت، اجرای بتن های مگر، آلماتور بندی برخی از سایت ها و نصب بچینگ و غیره آغاز گردید.



سایت پلان پروژه بهارستان



موقعیت زمین نسبت به ورودی اصلی

**توجه:** با توجه به مشمول بودن این پروژه در طرح مهر برای اجرای عملیات فوق الذکر و اجرای فنداسیون نیازی به پروانه ساختمان نبوده و صرفاً با هماهنگی شهرداری و نظام مهندسی این امور انجام گردیده و هم اکنون با پرداخت عوارض و بیمه ساختمانی نقشه های معماری در شهرداری مورد بررسی قرار گرفته و در حال صدور پروانه ساختمانی می باشد.

## ۹ - امتیازبندی:

ملاک واگذاری واحدهای مسکونی بر اساس سیستم امتیاز بندی، نظر مجمع عمومی و هیئت مدیره خواهد بود که در مرحله اول، سایت واحد مسکونی کلیه اعضاء مشخص و در مرحله دوم در ملاک انتخاب و واگذاری واحدهای آپارتمانی صرفاً واریزی اقساط تعیین شده توسط اعضاء خواهد بود.

۱۰- هزینه های انجام شده تا نیمه اول سال ۹۰ در این پروژه به قرار جدول زیر می باشد:

ردیف	عنوان هزینه ها	مبلغ به ریال
1	شرکت آئینه خانه سپاهان	8,732,000,000
2	طراحی و تهیه نقشه معماری- سازه- تأسیسات مکانیکی و برقی و مشاور فنی	3,162,170,832
3	آزمایش مکانیک خاک	200,000,000
4	شهرداری بهارستان	3,223,881,797
5	بیمه	1,579,830,900
6	شرکت عمران بهارستان	23,062,297,900
7	اداره کل	2,500,000,000
8	مهندسین ناظر نظام مهندسی	592,703,000
9	سایر هزینه ها	575,887,272
10	جمع کل هزینه های نقدی پرداخت شده	43,628,771,701
11	اسناد پرداختنی تعهد شده	13,437,298,000
12	صورت وضعیت ارائه شده توسط پیمانکار (شرکت آئینه خانه سپاهان)	25,000,000,000
13	جمع کل هزینه های نقدی و تعهد شده	82,066,069,701
14	جمع کل مبلغ پرداختی اعضاء به شرکت	50,244,301,990
15	کل بدهی اعضاء تا کنون	31,821,767,711

## ۱۱- برآورد مالی پروژه:

در این خصوص برآوردها لازم صورت گرفته و لیکن تا کنون به اعضاء ابلاغ نگردیده است. برابر نظر مدیرکل محترم و اعضای هیئت مدیره و بازرسین، به جز ۲ قسط اول دریافتی از اعضاء که مربوط به هزینه

های قبل از ساخت شامل، اصل زمین، عوارض شهرداری، بیمه، تهیه نقشه و به طور کلی هزینه های غیر از ساخت بوده است فعلاً مبلغی دریافت نگردد و با پیگیری، قسمتی از وام مهر دریافت و پروژه ادامه پیدا نماید. بدیهی است پس از این تنفس با تنظیم قرارداد ساخت و ساز برآورد اولیه به اعضاء اعلام خواهد شد.

## ۱۲- مدت ساخت:

در قرارداد منعقدہ با پیمانکار مدت اجرای این پروژه ۲۸ ماه از زمان شروع می باشد. این نکته از جمله موارد مورد اعتراض اعضاء است که چرا پروژه تا کنون تأخیرات زیادی داشته که پاسخ آن در عدم انجام تعهدات شرکت عمران بهارستان است.

## فروش و انتقال سهم:

در صورت اخذ سند واگذاری هر عضو می تواند با هماهنگی کتبی این شرکت تعاونی نسبت به فروش و انتقال سهم واحد مسکونی خود اقدام نماید. بدیهی است شخص واگذار شونده در صورت تمایل به استفاده از وام مهر باید شرایط لازم را دارا باشد.

**تذکر:** شرکت تعاونی مسکن با هدف تهیه و تأمین واحد مسکونی برای اعضاء تشکیل گردیده و سود مورد انتظار اعضاء از رسیدن به این هدف تأمین خواهد شد. به عبارتی شرکت تعاونی مسکن با شرکت تعاونی اعتبار و مصرف از نظر شکل و نوع سوددهی متفاوت می باشد.

مع الوصف از اعضاء محترم تعاونی انتظار می رود با ادامه مشارکت در پروژه بهارستان شرکت تعاونی را در ادامه راه همراهی نمایند تا انشاءالله شاهد روزی باشیم که همانند پروژه فلاتوری، واحدهای مسکونی تحویل و اعضاء از مشارکت خود بهره لازم را کسب نموده باشند.

## پروژه فلاتوری یک (مجمع مسکونی ارکیده):

شرکت تعاونی مسکن به جز پروژه بهارستان، در سال ۱۳۸۶ با جلب مشارکت تعدادی از اعضاء نسبت به خریداری یک قطعه زمین به مساحت تقریبی ۷۰۰ متر مربع واقع در خیابان کاوه- خیابان فلاتوری اصفهان خریداری و نسبت به ساخت و ساز آن اقدام نمود. این پروژه دارای ۹ سقف و ۲۸ واحد مسکونی است که در هر طبقه ۴ واحد به متراژ تقریبی ۱۰۰ متر مربع قرار دارد. این مجموعه دارای ۲ آسانسور، ۲ راه پله، انباری و پارکینگ به تعداد واحدهای مجموعه و حیاط، لابی و سهم مغازه می باشد. پروژه فلاتوری یک در اواخر سال ۱۳۸۹ به اعضاء تحویل گردید. این پروژه در همان سال از طرف اداره کل تعاون استان به عنوان یکی از پروژه های برتر استانی شناخته و معرفی گردید.



نمایی از مجتمع مسکونی فلاتوری یک

### پروژه فلاتوری دو:

در ادامه فعالیت های شرکت تعاونی مسکن مجدداً به اعضای شرکت تعاونی مسکن پیشنهاد گردید که در قطعه زمینی مشابه با پروژه فلاتوری یک مشارکت و سرمایه گذاری نمایند که با استقبال خوبی همراه بود و منجر به خریداری زمینی به همان متراژ تقریبی شامل زمین، واحد های مسکونی و تجاری آسانسور، پله، انباری، پارکینگ، حیاط و لابی گردید.

با اخذ پروانه ساختمان مراحل سفت کاری آن انجام و پس از آن عملیات نازک کاری آغاز و در حال ادامه کار می باشد که با پیش بینی های به عمل آمده انشاءالله تا آخر سال جاری به اعضاء تحویل خواهد شد.



نمایی از مجتمع مسکونی فلاتوری دو

### بخش تسهیلات:

در بخش ارائه تسهیلات اعتباری در پروژه بهارستان اقدام به ثبت نام بیش از ۸۰۰ نفر از اعضاء برای وام مهر گردیده است که با نرخ کارمزد ۴٪ در اقساط بلند مدت پس از ساخت از اعضاء اخذ خواهد شد.

معرفی بیش از ۳۰۰ نفر از اعضاء تعاونی به بانک های ملت، ملی و توسعه تعاون برای اخذ وام از ۲ تا ۳ میلیون تومان و دریافت وام مشارکت در بانک مسکن در پروژه فلاتوری یک برای ۲۸ نفر از اعضاء به میزان هشت میلیون تومان برای هر کدام و دریافت وام به تعداد ۲۸ نفر از اعضاء به میزان دوازده میلیون تومان برای هر کدام.

مساعدت در دریافت اقساط بصورت چک نیز از موارد ارائه تسهیلات به اعضاء بوده است که علی رغم مشکلات خاص خود به این نحو عمل می گردد.



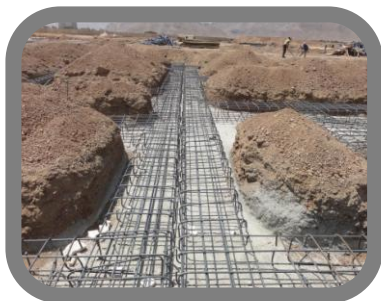
### قوانین و مقررات:

این شرکت تعاونی هر ساله برابر قانون تعاون کشور و اساسنامه شرکت های تعاونی طی تشریفات قانونی اقدام به برگزاری مجمع عمومی سالیانه و فوق العاده می نماید.

اعضای هیئت مدیره هر سه سال یکبار و بازرسین هر سال یکبار انتخاب و در هر سال عملیات مالی و تراز و اظهارنامه به تأیید اداره تعاون، بازرسین و مجمع عمومی می رسد و در اداره ثبت شرکت ها آخرین تغییرات را آگهی و منتشر می نماید. اعضای هیئت مدیره هر دو هفته یکبار تشکیل جلسه داده و نسبت به مسائل جاری شرکت تصمیم گیری که کلیه تصمیمات ثبت و ضبط می شود. هر سال کلیه دفاتر قانونی و اسناد مالی تنظیم و به تأیید صاحبان امضاء مجاز رسیده و کلیه مالیات ها و کسورات قانونی اقدام می گردد. لازم به توضیح است بنابر مصوبه مجمع عمومی و هیئت مدیره کلیه عملیات مالی شرکت تعاونی از ابتدای تأسیس تا پایان سال ۱۳۸۹ توسط یکی از مؤسسه های حسابرسی (عضو جامعه حسابرسان رسمی) مورد حسابرسی قرار گرفت و طی گزارش مفصلی وضعیت مالی شرکت مطابق با استانداردهای حسابرسی ارزیابی گردید.

در خصوص امور اداری نیز هر عضو دارای یک پرونده می باشد که کلیه مکاتبات اداری، مالی و حقوقی در آن منعکس می گردد. و به جهت امنیت مالی و حفظ حقوق اعضاء این شرکت تعاونی از سیستم بانکداری نوین و الکترونیک در بانک های مسکن، ملی، ملت و توسعه تعاون استفاده و برای تسهیل خدمت رسانی به اعضاء خدمات ذیل ارائه می گردد:

- ۱ - ایجاد سایت اینترنتی به آدرس [www.maskan-z.com](http://www.maskan-z.com) برای اطلاع از آخرین اخبار و اطلاعات تعاونی. همچنین در نظر است به وسیله این سایت هر عضو بتواند آخرین وضعیت پرونده خود را جویا گردد و ترجیحاً بتواند اقساط خود را از آن طریق واریز نمایند.
- ۲ - ایجاد سامانه پیام کوتاه (S.M.S) برای ارسال پیام های کوتاه به اعضاء.
- ۳ - استفاده از نرم افزارهای حسابداری، امتیاز بندی، اتوکد مهندسی، و استفاده از سیستم شبکه در اتوماسیون اداری.
- ۴ - استفاده از دستگاه کارت خوان (pos) جهت پرداخت های نقدی اعضاء در محل دفتر تعاونی.
- ۵ - در پایان با توجه به مشغله کاری پرسنل که عمدتاً در داخل زندان ها و در ساعت اداری مشغول به خدمت می باشند، شرکت تعاونی در بعدازظهر روزهای زوج آماده ارائه خدمات به اعضاء می باشد.



نمایی از پروژه بهارستان