

اطلاعیه شماره ۱۴

اخذ چهاربرگی، اقدام برای پروانه ساختمانی

با عرض سلام و آرزوی صحت و سلامتی برای کلیه اعضای محترم تعاونی مسکن کارشناسان نگین سازان گزارش عملکرد هیئت مدیره تعاونی تا تاریخ منتهی به اخذ چهاربرگی نظام مهندسی، حضور شما عزیزان تقدیم می گردد:

- ۱- هیئت مدیره منتخب از تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۱ به محض قبول مسئولیت با برگزاری جلسات متعدد در زمینه تحویل و تحول با هیئت مدیره سابق و بررسی اسناد و ... اقدام نموده است. لازم به ذکر است در سه ماهه چهارم سال ۱۴۰۳ با تعطیلی خارج از تقویم (انرژی و آلودگی هوا) و عید نوروز مواجه بوده ایم. با این اوصاف ضمن اولویت بندیهای لازم ابتدا امورات معطل مانده از قبل پیگیری و رفع مشکل گردید. از آن جمله ثبت دو مجمع عمومی سالهای ۱۴۰۲ و ۱۴۰۳ می باشد (ثبت این دو مجمع دوشنبه ۲۷ اسفند ۱۴۰۳ از طرف اتاق تعاون انجام شد). لذا مجمع انتخاب هیئت مدیره جدید و ثبت امضا رسمی در تاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۳۱ انجام گردید. با وجود مشکلات عدیده در شروع کار، خدا را شاکریم که هم اکنون امورات مربوط به تعاونی با دقت و سرعت در حال پیگیری و انجام می باشد. در ادامه برخی از موارد بیان می گردد.
 - ۲- پیگیری، مذاکره و تنظیم توافق نامه (۹ پرونده) با شهرداری محترم منطقه یک و اخذ امضا های مربوطه از واحدهای مختلف و دریافت نامه خروج از منطقه ۱ شهرداری به کمیسیون، البته با توجه به عدم دسترسی به یکی از صاحبین امضای مجاز تعاونی (هیئت مدیره قبل) در آن زمان و همچنین تعطیلات مکرر خارج از تقویم ادارات، تأخیر زیادی در پیگیریهای مربوطه ایجاد می شد، که به لطف الهی و با تلاش مضاعف هیئت مدیره جبران گردید. این تلاش همه جانبه همکاران هیئت مدیره منجر به ارسال پرونده تعاونی در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۰ به کمیسیون ماده ۵ گردید.
 - ۳- کمیسیون ماده ۵ (مسکن و شهرسازی)، بارها تغییر در نقشه ها را خواستار می بود لذا هیئت مدیره با توجه به عدم انتخاب دفتر طراحی ذی صلاح از سوی هیئت مدیره قبل، در روزهای کاری ابتدای سال ۱۴۰۴، مناقصه انتخاب دفتر طراحی را برگزار نمود. سپس تهیه و طراحی نقشه های جانمایی و سطح اشغال در شش نوع (۲۴ جلد نقشه) و ارسال نقشه ها به کمیسیون ماده پنج استان و پی گیری های لازم انجام گردید.
 - ۴- در تاریخ ۱۴۰۴/۰۲/۲۸ فرآیند تأیید کمیسیون ماده ۵ استان مطابق با درخواست تعاونی انجام و تکمیل گردید و به امضای همه اعضای محترم کمیسیون ماده ۵ رسید و ابلاغ شد. خوشبختانه این مهم با همت هیئت مدیره با مطلوبترین نتیجه ممکن به ثمر رسید: توجه بفرمایید ضابطه موجود ۴۵ درصد سطح اشغال در ۶ طبقه برای سه پلاک و ۵۰ درصد سطح اشغال در ۵ طبقه برای ۶ پلاک دیگر بوده است. اما با پیگیریهای انجام شده از طرف هیئت مدیره:
- برای کلیه ۹ قطعه زمین (پلاک ثبتی):**
- تعداد طبقات مسکونی ۶ طبقه با سطح اشغال ۶۰ درصد و با جانمایی دو بلوکه در هر قطعه، مصوبه و تأیید کمیسیون اخذ گردید.**
- شایان ذکر است مطابق نظریه کمیسیون نقشه های جانمایی محل استقرار بلوکها باید به امضای اعضای کمیسیون ماده ۵ می رسید، که این مهم نیز با پیگیری هیئت مدیره انجام شد.
- فرآیند ارجاع پروژه تعاونی به کمیسیون ماده ۵ در دوره قبل هرچند باعث ایجاد تأخیر در کار تعاونی شد ولی با تصمیمات و مدیریت مناسب هیئت مدیره جدید باعث ایجاد ارزش افزوده برای سهامداران محترم شده است، از جمله: افزایش تعداد واحد های مازاد بر اعضا تعاونی به ۲۷ واحد - طراحی معماری بهتر و افزایش مساحت واحد ها تا حداکثر ۱۴۳ متر مربع - دو واحد (همسایه) در هر طبقه و ...
- ۵- پی گیری دریافت ابلاغ کمیسیون ماده پنج توسط شورای عالی شهرسازی مرداد ۱۴۰۴ و ثبت بیش از ۱۱ امضا از سازمان ها و ادارات مختلف استان و ارائه به دفتر طراحی ذی صلاح جهت ادامه روند طراحی نقشه های مربوطه.
 - ۶- تأیید طراحی اولیه نقشه های معماری و رفع موانع شهرداری و آتش نشانی با همراهی و پی گیری مستمر هیئت مدیره.

- ۷- تصویب نقشه های سازه - معماری - تأسیسات برق و تأسیسات مکانیکی در کمیته های مختلف سازمان نظام مهندسی توسط دفتر طراحی و با نظارت مستمر هیئت مدیره.
- ۸- برگزاری جلسه با هیئت مدیره نظام مهندسی و اخذ تأییدیه نظام جهت تقسیط هزینه چهار برگی نظام مهندسی. شایان ذکر است اعضای هیئت مدیره و بازررس محترم، به اعتبارشخصی، ضمانت نامه وصول چک های تقسیط را شخصاً امضاء نموده اند.
- ۹- پی گیری و ارسال نامه درخواست به شهرداری منطقه جهت اخذ مجوز لازم به منظور تجهیز کارگاه، حصار کشی و گود برداری.
- ۱۰- انعقاد تفاهم نامه با بانک قرض الحسنه مهر ایران به منظور دریافت وام ۲۰۰/۰۰۰/۰۰۰ میلیون تومانی به صورت قرض الحسنه با بازپرداخت ۲۴ ماهه و معرفی اعضا مطابق با نوبت (قرعه کشی) تا این تاریخ ۷۰ نفر به بانک معرفی شده اند.
- ۱۱- تفاهم نامه با بانک قرض الحسنه مهر ایران جهت دریافت وام حمایتی برای اعضا محترم تعاونی (مطابق اطلاعیه شماره ۱۳).
- ۱۲- برگزاری جلسات متعدد با اعضای محترم شورای شهر جهت تسریع در روند اخذ مجوز های ساختمانی و تسهیلات مربوطه.
- ۱۳- ادامه پی گیری شکایت واصله از کانون دآوری استان با موضوع شکایت ۳ شخص با موضوع دادخواست، لغو بند یک مصوبه مجمع مورخه ۱۴۰۲/۱۰/۲۷ "بند ۱: در خصوص تعیین تکلیف سهام واگذار شده به آقایان..... و خانم.....، با اکثریت آرا مقرر گردید سهام مذکور به تعاونی اعاده و تعیین تکلیف بعهده مجمع عمومی تعاونی واگذار گردد".
- هیئت مدیره بجد به نمایندگی از اعضای محترم تعاونی پیگیر حقوق تعاونی بوده و خواهد بود.
- ۱۴- استعلامات لازم به منظور تعیین آزمایشگاه بتن و عقد قرارداد مربوطه و ثبت در نظام مهندسی ساختمان.
- ۱۵- انجام فرآیند تصویب طرح نمای ساختمان در کمیسیون مربوط به شهرداری. شایان ذکر است با پیگیری های هیئت مدیره در طراحی نما، هیچ گونه هزینه ای از طرف تعاونی پرداخت نشده است.
- ۱۶- پی گیری، ثبت و تکمیل مدارک به منظور اخذ انشعابات آب و برق موقت (کارگاهی) برای پروژه تعاونی.
- ۱۷- اخذ چهار برگی از سازمان نظام مهندسی ساختمان، توسط هیئت مدیره، به مطلوب ترین حالت، جهت تعیین ناظرین و هزینه پرداختی انجام گردید.
- ۱۸- برنامه آتی مدیریت تعاونی مطابق با جدول پیشنهاد بودجه اعلام شده در مجمع عمومی سالیانه پس از اخذ چهار برگی عبارتند از:
- اخذ پروانه ساختمانی
 - تأمین مالی پروژه مطابق با پیشنهاد بودجه مصوبه مجمع عمومی سالیانه
 - حصار کشی و گودبرداری پروژه
 - برگزاری مجمع عمومی عادی به طور فوق العاده با دستور جلسه اصلی "طرح و تصویب قرارداد ساخت"
 - شروع عملیات ساخت
- بواسطه انتشار مجازی اطلاعیه ها از ارائه جزئیات که به صرفه و صلاح تعاونی نمی باشد معذور می باشیم، لذا خواهشمند است همچون گذشته، اعضای محترم، جزئیات امور و هرگونه سوال و یا ابهامی را مستقیماً از طریق دفتر تعاونی پیگیری نمایند، مدیریت تعاونی مشتاقانه پاسخگوی سهامداران عزیز می باشد (روزهای کاری هفته: از ساعت ۸ الی ۱۴ تلفن: ۰۸۶۳۳۶۷۳۶۶۹).

هیئت مدیره تعاونی