

باسمه تعالی

گزارش مختصر از تعاونی مسکن دانشگاه فرهنگیان کردستان

- 1- به استناد مجوز صادره از اداره کل تعاون کار و رفاه اجتماعی، شرکت تعاونی مسکن شماره 4187 دانشگاه فرهنگیان پردیس شهید مدرس کردستان در تاریخ 1394/7/13 و با عضویت 92 نفر از کارکنان، هیأت علمی اعم از رسمی، قراردادی و مأمور به خدمت دانشگاه در سطح استان کردستان، با حوزه فعالیت اجرای پروژه در شهرستان سنندج تأسیس و به ثبت رسیده است.
- 2- در راستای رعایت قانون منع خرید و فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی، تمام توان هیأت مدیره از همان ابتدای تأسیس شرکت صرف تهیه زمین با کاربری مسکونی گردید که خوشبختانه طی سنوات 95 و 96 تعاونی موفق گردید به استناد مصوبه مجمع عمومی مورخ 95/1/31 در قالب تعاونی مسکن متعارف (غیرمهر) نسبت به خرید دو قطعه زمین با کاربری مسکونی به آدرس سنندج- بلوار پاسداران جنب پل زانکو نماید.
- 3- علیرغم اینکه بر اساس قانون بخش تعاون، تأمین منابع مالی مورد نیاز جهت خرید زمین و احداث واحدهای مسکونی در تعاونیهای مسکن از تعهدات و الزامات قانونی اعضاء میباشد متأسفانه پس از انعقاد بیعنامه خرید زمین توسط تعاونی، تعدادی از اعضاء اولیه به دلایل مختلف منجمله عدم اطمینان به موفقیت پروژه در آینده، وجود مشکلات متعدد در بعضی از تعاونیهای مسکن سطح شهر که باعث بد نامی تعاونیهای مسکن گردیده بود، عدم توان مالی و عدم تمایل به اجرای پروژه در قالب آپارتمان سازی قادر یا حاضر به مشارکت در تأمین سهم آورده خود نبودند که این موضوع نه تنها باعث فسخ قرارداد خرید زمین میگردد بلکه موجبات ورود ضرر و زیان به سایر اعضاء خوش حساب و طرح ادعای ضرر و زیان از سوی فروشنده زمین نیز میگردد که به جهت برون رفت از شرایط مذکور و به جهت صیانت از حق و حقوق اعضایی که در تأمین سهم آورده خود اقدام نموده بودند؛ هیأت مدیره نسبت به انجام موارد زیر اقدام نمود
- 1-3 برگزاری جلسه با ریاست محترم دانشگاه و اطلاع رسانی از طریق سایت رسمی دانشگاه فرهنگیان جهت پذیرش عضو جدید که با استقبال متقاضی مواجه نگردید.
- 2-3 نصب اطلاعیه تعاونی مبنی بر آمادگی جهت پذیرش عضو در تابلوی اعلانات دانشگاه در چندین نوبت متوالی
- 3-3 برگزاری جلسه با مدیرکل آموزش و پرورش استان جهت معرفی چند نفر که دارای توان مالی و علاقمند به مشارکت می‌باشند.
- 4-3 برگزاری جلسه با مدیر کل وقت اداره کل تعاون و درخواست ارائه طریق جهت رفع مشکلات مذکور و تسریع در تأمین منابع مالی مورد نیاز تعاونی، که ایشان اعلام نمودند با توجه به شرایط مذکور و به جهت جلوگیری از تبعات سوء عدم ایفای تعهدات تعاونی در قبال فروشنندگان زمین، تعاونی می‌تواند نسبت به پذیرش اعضاء آزاد اقدام و متعاقباً در جلسه مجمع عمومی فوق العاده آتی نسبت به اصلاح اساسنامه خود اقدام نماید که بر مبنای تصمیمات مذکور نهایتاً موضوع در مجامع عمومی فوق العاده مورخ 98/10/19 و 99/8/29 بعنوان بالاترین رکن تصمیم گیری در تعاونیها با حضور 176 نفر (چهار پنجم اعضاء) از کل اعضا و با رای موافق اکثریت قاطع اعضاء به تصویب رسید و بر این مبنا شرایط عضویت در تعاونی تغییر یافت به نحوی که پذیرش عضو آزاد نیز به ماده 12 اساسنامه اضافه و پس از تایید موارد مذکور از طریق اداره کل تعاون کار و رفاه اجتماعی با قوانین و مقررات تعاون موضوع به اداره ثبت شرکتها ارسال و نهایتاً منجر به صدور آگهی تغییرات ثبتی گردید

4- خلاصه‌ای از اقدامات هیأت مدیره از بدو تأسیس تاکنون

- 1-4 خرید زمین مالکانه با کاربری مسکونی بر مبنای کمتر از قیمت کارشناس رسمی دادگستری و باتصویب مجمع عمومی.
- 2-4 تهیه نقشه‌های اجرایی از طریق شرکت مهندسين مشاور و با مجوز معاونت عمرانی وقت استانداری و مصوبه مجمع عمومی که از لحاظ هزینه 80 درصد کمتر از مبلغ درخواستی سازمان نظام مهندسی ساختمان جهت تهیه نقشه‌های مذکور بوده است.
- 3-4 اخذ مصوبه مجمع عمومی با حضور بیش از چهار پنجم اعضاء، جهت پذیرش اعضاء آزاد و اصلاح اساسنامه تعاونی مسکن.
- 4-4 افزایش سرمایه تعاونی از طریق آورده اعضاء و بدون استفاده از تسهیلات بانکی که در این رابطه پیشرفت فیزیکی پروژه در حال حاضر بیش از 60 درصد بوده و در صورت اخذ تسهیلات با حداقل سود دوران مشارکت پروژه به بهره برداری خواهد رسید.
- 5-4 اجرای پروژه بصورت امانی با استفاده از مجری ذیصلاح بجای انعقاد قرارداد پیمانکاری که با این اقدام حداقل 20 تا 30 درصد از هزینه های پروژه که مربوط به سود پیمانکار میباشد حذف شده است.

- 4-6- افزایش تعداد واحدهای مسکونی در قالب افزایش طبقات و تبدیل فضای مازاد به مسکونی (با اخذ موافقت کمیسیون ماده 5 استان) بمنظور استفاده بهینه از زمین محل اجرای طرح و سرشکن نمودن هزینه‌های مربوط به خرید زمین بر تعداد واحدهای مسکونی بیشتر.
- 4-7- استفاده همزمان از دستگاه نظارت مقیم و ناظرین دوره‌ای سازمان نظام مهندسی ساختمان بمنظور افزایش و ارتقای کیفیت ساختمان از نظر مقاومت در برابر زلزله و بارهای وارده.
- 4-8- اجرای پروژه بصورت صنعتی بمنظور تسریع در انجام عملیات ساخت و رعایت الگوی مصرف انرژی
- 4-9- حضور مسئول بخش HSE در پروژه و رعایت کلیه دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌های مربوط به ایمنی منجمله بیمه نمودن کارگاه در قالب بیمه مسئولیت مدنی، بیمه تمام خطر، بیمه آتش سوزی، سرقت و...و حتی بیمه نمودن جرثقیل‌های (تاورکرین‌های) نصب شده در کارگاه .
- 4-10- کاهش بیش از 70 درصد از هزینه‌های مربوط به عوارض‌های مربوط به پروژه.
- 4-11- پرداخت بیش از 90 درصد از مطالبات شهرداری بمنظور جلوگیری از تطویل صدور پاینکار در مرحله اتمام پروژه و عدم مطالبه جریمه از سوی شهرداری.
- 4-12- انعقاد تفاهم نامه با صندوق کارآفرینی امید استان، انعقاد تفاهم نامه با مدیریت استانی بانک‌های ملی، قرض‌الحسنه مهر ایران و بانک تجارت جهت پرداخت وام به اعضای معرفی شده تعاونی و واریز به حساب تعاونی مسکن.
- 4-13- انعقاد تفاهم نامه با بانک توسعه تعاون استان کردستان و تشکیل پرونده اعتباری جهت اخذ تسهیلات بانکی با حمایت و مساعدت معاونت محترم امور تعاون وزارت تعاون کار و رفاه اجتماعی .
- 4-14- صدور اسناد مالکیت اراضی مالکانه خریداری شده به نام تعاونی مسکن در قالب سند ملکی.
- 4-15- خرید قسمت قابل توجهی از مصالح پای کار بمنظور جلوگیری از تأثیر تورم بر قیمت‌ها.
- 4-16- طراحی یک مدرسه 12 کلاسه در دو طبقه با کلیه فضاهای استاندارد آموزشی و ورزشی برای محله که بصورت مشارکتی قرار است ساخته شود (30 درصد تعاونی مسکن و 70 درصد سازمان نوسازی مدارس و اداره کل آموزش و پرورش).
- 4-17- مدیریت پروژه در سخت‌ترین دوران اقتصادی کشور، و جلوگیری از تعطیلی کارگاه

باسپاس فراوان:

هیأت مدیره تعاونی مسکن 4187 دانشگاه فرهنگیان کردستان به شماره ثبت 10121