

سازمان مالکین ایزدشهر
گزارش هیئت مدیره
مجمع عمومی عادی سالیانه ۲۰ تیرماه ۱۴۰۲

بسمه تعالی

سازمان مالکین ایزدشهر
مجمع عمومی عادی سالیانه
گزارش سالیانه هیئت مدیره

تیرماه ۱۴۰۲

۱

سازمان مالکین ایزدشهر
گزارش هیئت مدیره
مجمع عمومی عادی سالیانه ۲۰ تیرماه ۱۴۰۲

مقدمه

پیام هیئت مدیره

عملکرد هیئت مدیره و تغییرات

اهم اقدامات انجام شده

نیروی انسانی

گزارش مکاتبات شهرداری در مورد سالن اجتماعات

گزارش نصب و راه اندازی گیت

گزارش ریسکها و مشکلات

فعالیت‌های توسعه منابع انسانی

اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع

پیشنهاد هیئت مدیره و برنامه های آینده

مروری بر عملکرد مالی

سازمان مالکین ایزدشهر
گزارش هیئت مدیره
مجمع عمومی عادی سالیانه ۲۰ تیرماه ۱۴۰۲

مقدمه

سازمان مالکین ایزدشهر از سال ۱۳۶۶ تا دی ماه ۱۳۹۷ فعالیت داشته است و از آن تاریخ تا دیماه ۱۴۰۱ فعالیت آن راکد بوده و از مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۲۰ مجدداً به فعالیت خود ادامه داده است. گزارش حاضر به عنوان گزارش سالانه هیئت مدیره به مجمع، مبتنی بر اقدامات انجام شده ارائه گردیده و اطلاعاتی را در خصوص وضع عمومی شهرک ایزد شهر و عملکرد هیئت مدیره فراهم می‌آورد. این گزارش با تاکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیئت مدیره و در جهت حفظ منافع مالکین، منطبق با قانون تملک آپارتمانها و اساسنامه سازمان مالکین ایزدشهر تهیه و در تاریخ ۱۴۰۲/۰۴/۰۵ به تایید هیئت مدیره رسیده است.

<u>امضاء</u>	<u>سمت</u>	<u>اعضاء هیئت مدیره</u>
.....	رئیس هیئت مدیره	سعید طالبی
.....	نایب رئیس هیئت مدیره	صمد محرر پور
.....	عضو هیئت مدیره	مهناز هاشمی
.....	خزانه دار	مهدی نورمحمدی

سازمان مالکین ایزدشهر

گزارش هیئت مدیره

مجمع عمومی عادی سالیانه ۲۰ تیرماه ۱۴۰۲

پیام هیئت مدیره

هیئت مدیره سازمان مالکین ایزدشهر با اتکا به رای مالکین شهرک ایزدشهر (اعضا) و با تکیه بر توان و تجربه اعضا تمام تلاش خود را جهت بهبود وضعیت شهرک به کار گرفته و با همدلی و همیاری همه اعضا اقدامات لازم را جهت افزایش امنیت، بهبود کیفیت خدمات و ایجاد رضایت مالکین محترم به کار گرفته است.

عملکرد هیئت مدیره و تغییرات

به استحضار مالکین محترم و اعضای سازمان مالکین ایزد شهر میرساند بعد از برگزاری مجمع دی ماه ۱۴۰۱ اعضای محترم هم قسم شدند تا نسبت به انجام امورات شهرک همه تلاشهای خود را به کار گیرند تا بتوانند شهرک را از وضعیتی که عده ای ایجاد کرده بودند به سامان برسانند. در این بین متاسفانه یکی از اعضا به دلایلی استعفا داد و از هیئت مدیره کناره رفت و طبق اساسنامه از علی البدل اول درخواست شد که به عنوان عضو اصلی وارد هیئت مدیره شود که ایشان رسماً انصراف داده و در نتیجه علی البدل دوم به عنوان عضو اصلی وارد شدند. یکی دیگر از اعضای محترم هیئت مدیره به دلیل بیماری و شرایط سختی که داشتند امکان حضور در جلسات را نداشته و استعفای مکتوب خود را نیز تحویل هیئت مدیره دادند. با استعفا و غیبت ایشان طبق اساسنامه علی البدل سوم به عنوان عضو اصلی وارد هیئت مدیره شدند.

مطابق گزارش مبسوطی که توسط بازرسین محترم تهیه و به اطلاع عموم رسیده است، پس از بحثها و اظهار نظرات مختلف در مورد ادامه همکاری با سرپرست سابق و پس از تصویب قطع همکاری با ایشان، عده ای از اعضا (سه نفر شامل آقایان خدابخش، غلامعلیان و اعرابی) بصورت دسته جمعی استعفا داده و امورات شهرک را دچار تداخل نمودند.

از آنجا که اعضای باقیمانده تصمیم بر ادامه راه و انجام امورات شهرک را داشتند از هیچ اقدامی برای انجام وظایف خود دریغ نکرده و علی رغم سنگ اندازی های مکرر صورت گرفته همچنان بر ادامه کار تاکید داشته و اقدامات قانونی خود را وفق اساسنامه صورت نموده اند. از جمله فعالیتهای انجام شده تصویب سمتهای جدید و انتشار تغییرات هیئت مدیره در روزنامه اطلاعات، باز کردن حساب جدید به نام سازمان مالکین ایزدشهر جهت واریز شارژ، حضور در دفترخانه رسمی و ثبت اقرار نامه رسمی، انجام تدارکات لازم برای برگزاری برگزاری مجمع، تعیین مدیر عامل جدید، انجام امورات اداری شهرک و جلوگیری از توقف امورات اجرایی، پرداخت حقوق پرسنل و ... بوده است.

سازمان مالکین ایزدشهر

گزارش هیئت مدیره

مجمع عمومی عادی سالیانه ۲۰ تیرماه ۱۴۰۲

اهم اقدامات انجام شده

۱. نصب راه بند مکانیزه و برچسب الکترونیکی به منظور افزایش امنیت مالکین، ثبت تردها، کنترل تردد و ورود و خروج پیمانکاران و افراد غیر.
۲. توافق با شهرداری جهت حمل سرشاخه ها در زمین های متعلق به شهرداری (قبلا این کار در زمین خریداری شده برای شهرک دپو می شد و هر سال مبالغی در جهت تسطیح زمین فوق از حساب شهرک کم می شد).
۳. پیگیری مشکل سالن اجتماعات، استخر سوپر از شهرداری و تهیه نقشه های استحکام بنا و UTM سالن اجتماعات (مزون)، ساختمان نگهبانی و دفتر اداری و محل نصب گیت جهت ارائه به شهرداری و ارسال به کمیسیون ماده ۱۰۰ برای دریافت پایان کار. لازم به ذکر است این موضوع سالها به عنوان ابزاری برای تهدید به تخریب استفاده میشد.
۴. ترمیم و بند کشی استخر و تعمیر پمپهای داخل استخر که به دلیل عدم رسیدگی مناسب و قرار گیری در شرایط بسیار بدی دچار آسیبهایی جدی شده بودند. (به دلیل محدودیت منابع مالی امکان تعویض پرده دور استخر و راه اندازی سونا و جکوزی وجود نداشت)
- لازم به ذکر است که راه اندازی استخر و بهره برداری از آن فقط مختص مالکین می باشد و افراد خارج از شهرک امکان استفاده را ندارند.
۵. نصب درب برای زمین متعلق به شهرک بین برج های ساخته شده و عدم اجازه برای استفاده ان توسط برج ساز و ملزم کردن کارمندان برای قراردادن ماشین الات و لوازم داخل زمین فوق .
۶. راه اندازی بخشی از دوربینهای نظارتی در جلوی درب ورودی. لازم به ذکر است که متاسفانه دوربینهای امنیتی به دلایل نامعلوم از کار افتاده بودند.
۷. جابجایی دفتر اداری از محل جلوی درب به دفتر هیئت مدیره در بلوک ۲
۸. رایزنی با شهرداری جهت احداث روف گاردن رستوران.
۹. رایزنی با شهرداری در جهت تجهیز و تعمیر و بازسازی سوپر در جهت استفاده کلوب تفریحی و ابی و همچنین احداث دوش های ورود به ساحل در مجاورت ان.
۱۰. بازسازی دفتر مدیریت و نگهبانی جهت استفاده چند منظوره .
۱۱. راه اندازی وب سایت شهرک به آدرس WWW.Shahrakizadshahr.ir
۱۲. توافق جهت جابجایی سوپر به محل مزون .
۱۳. تهیه آیین نامه پیمانکاران ساختمانی و ابلاغ جهت رعایت موارد مربوط به ساخت و ساز.

سازمان مالکین ایزدشهر
گزارش هیئت مدیره
مجمع عمومی عادی سالیانه ۲۰ تیرماه ۱۴۰۲

نیروی انسانی

سازمان مالکین ایزد شهر دارای ۴۶ نفر پرسنل به شرح ذیل می باشند :

- چهار نفر کادر اداری شامل مدیر داخلی مدیر مالی حسابدار صندوقدار و تدارکات
- کادر خدماتی شامل ۶ نفر کارگر
- کادر انتظامات شامل ۲۲ نفر نگهبان و سه نفر سرنگهبان
- چهار نفر کارگر کادر فضای سبز .
- کادر فنی ۲ نفر
- پنج نفر سرایدار
- تعدادی کادر فصلی شامل غریق نجات، نگهبان و .. که از ابتدای خرداد تا ۳۱ شهریور در شهرک مشغول به کار می باشند.

گزارش مکاتبات شهرداری در مورد سالن اجتماعات

همانطور که اطلاع دارید سالن اجتماعات در سال ۸۶ احداث شده و از همان زمان به دلیل نداشتن پایان کار شهرداری هر از گاهی به این موضوع ورود و تهدید به تخریب میکرد. متأسفانه هر چند وقت فرد یا افرادی با مراجعه به شهرداری و ارائه گزارش نادرست این موضوع را مجدداً به جریان می انداختند. تخریب سالن اجتماعات استخر و سونا و جکوزی سالها به عنوان ابزاری برای تهدید هیئت مدیره مورد استفاده قرار میگرفته است.

پس از پیگیریهای اعضای هیئت مدیره و حضور در شهرداری و رایزنی با شهردار محترم مقرر گردید مستندات مورد نیاز شهرداری تهیه و مدارک و نقشه های استحکام بنا تهیه و ارسال گردد که با تصمیم هیئت مدیره مدارک مورد نیاز تهیه و به شهرداری ارسال گردیده تا در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح و تصمیم گیری شود.

سازمان مالکین ایزدشهر

گزارش هیئت مدیره

مجمع عمومی عادی سالیانه ۲۰ تیرماه ۱۴۰۲

گزارش نصب و راه اندازی گیت

به اطلاع مالکین محترم میرساند بعد از اتفاقات رخ داده در بهمن و اسفند ۱۴۰۱ و ایجاد درگیری های شدید افراد غریبه با تعدادی از مالکین که منجر به بروز نا امنی و نگرانی شدید برای مالکین محترم گردید، تعدادی از اعضای هیئت مدیره پیشنهاد راه اندازی سیستم کنترل تردد مکانیزه و گیت کنترل ورود و خروج را مطرح نمودند که در نهایت بعد از تصویب، نسبت به خرید، نصب و راه اندازی آن اقدام لازم صورت پذیرفت .

متأسفانه همانطو که مطلعید این موضوع نیز با ورود برخی افراد و ارایه گزارش نادرست به شهرداری از همان ابتدا با مشکل مواجه گردید .

اعضای هیئت مدیره با مراجعه حضوری به شهرداری و ارایه مدرک و مستندات سعی در رفع ابهام نمودند که متأسفانه هر بار شهرداری با استناد به شکایت دو نفر از مالکین (پژمان خضرای و مینا جوانمردی) برای نصب مانع تراشی می نمود. در نهایت اعضای محترم مخصوصاً جناب آقای محرر پور و سرکار خانم هاشمی مطلق با حضور در فرمانداری و دادستانی نور و ارایه گزارش و درخواست کتبی و اخذ دستور دادستان محترم این مشکل را برطرف نمودند و گیت بعد از فراز و نشیبهای بسیار نصب و مورد بهره برداری قرار گرفت.

پیشنهادات هیئت مدیره و برنامه های آینده

۱. فروش ضایعات موجود در انبارهای شهرک از طریق مزایده و تامین نقدینگی جهت استفاده در بخش عمرانی شهرک و بازسازی زیرساختهای فرسوده.
۲. فروش تراکتورها و ماشین الات مستعمل و خریداری تراکتورهای نو و قابل استفاد (تعمیر کلی تراکتورهای موجود مقرون به صرفه نمی باشد)
۳. احداث باغ ایرانی در محوطه ورودی ساحل به دریا با نصب نیمکت و درختان سایه دار و همچنین تعبیه یک دیوار برای ویدیو پروژکتور برای پخش مسابقات ورزشی و فیلم .
۴. خرید چند دستگاه موتور سیکلت برقی بی صدا برای گشت زنی نگهبانان .
۵. خرید دو دستگاه موتور سیکلت برقی حمل زباله.
۶. افتتاح یک حساب ذخیره و اخذ یک مبلغ ثابت از هرکدام از مالکین و قرار دادن در حساب فوق برای مواقع ضروری .
۷. ایجاد استقلال نسبی برای اپارتمانها در جهت بازسازی و اجرای نوسازی و بقیه موارد مربوط به بلوکها.
۸. فروش قسمت بار نیسان و نصب اتاق معمولی برای جابجایی.

سازمان مالکین ایزدشهر

گزارش هیئت مدیره

مجمع عمومی عادی سالیانه ۲۰ تیرماه ۱۴۰۲

۹. نصب گیت خروجی اتوماتیک برای چک کردن خروج ها .
۱۰. انعقاد قرارداد با یک وکیل برای پیگیری اقدامات قضایی و همچنین انجام امور قراردادها.

گزارش ریسکها و مشکلات

- الف) عدم پرداخت شارژ توسط تعداد محدودی از مالکین و ضرورت پیگیری مناسب آن
ب) تعیین تکلیف زمینهایی که به نام سایر سازمانها می باشد

فعالیت‌های توسعه منابع انسانی:

- الف) آموزش نگهبانان و گزارش کلی از وضعیت شهرک .
ب) تهیه چارت سازمانی
ج) تعیین شرح وظایف کارمندان و نحوه اجرا و نظارت بر آن.

اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع

- الف) در راستای تکلیف مجمع پس از بررسی ، ایجاد شخصیت حقوقی برای شهرک را لازم و برای ایفاد حقوق مالکین (اعضا) در سازمانها، ادارات و محاکم قضایی جزء نیازهای شهرک تشخیص داده شد.

مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت در سال جاری

به پیوست این گزارش عملکرد مالی در دو بخش منتهی به سال مالی ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ و سه ماهه منتهی به خرداد ۱۴۰۲ تقدیم میگردد .