

بسمه تعالی

سهامدار محترم شرکت تعاونی تولیدی و توزیعی نیکوکاران مبتکر توس

باسلام

مقدمه:

با سلام و آرزوی موفقیت برای جنابعالی نظر به اینکه مدت قریب به یک سال از جلسه مجمع بهمن ماه ۱۳۹۱ شرکت تعاونی میگذرد و در این مدت هیئت مدیره، بازرسین و مدیرعامل با تلاش شبانه روزی ودقت های کارشناسی در جهت تحقق مصوبات مجمع اقدام نموده اند لیکن به دلیل ماهیت مباحث اقتصادی انتشار اخبار مربوطه به مصلحت شرکت تعاونی نبوده و احتمال سوء استفاده افراد فرصت طلب و رقباى اقتصادی قادر به اطلاع رسانی نبوده ایم، اکنون صلاح بر آن شد تا شمه ای از اقدامات انجام شده در همه موارد تقدیم حضور گردد.

اهم اقدامات صورت گرفته به اختصار در ارتباط با فعالیت شرکت تقدیم حضور می گردد.

با توجه به مصوبه مجمع عمومی در بهمن ماه سال گذشته، مبنی بر فروش زمین زکریا، محور اصلی جلسات و مصوبات هیئت مدیره بر این موضوع قرار گرفته و در این راستا تیم سه نفره ای متشکل از مدیر عامل، یک نفر از بازرسین و یک نفر از اعضای هیئت مدیره مشخص تا با خریداران وارد مذاکره شوند.

در همین رابطه باختصار تاکنون با ۱۸ گروه که عمدتاً کارگزار بوده و از طرف خریداران مامور به ارتباط با شرکت شده بودند به تعداد ۴۵ جلسه که بعضاً با حضور کلیه اعضا، محترم هیئت مدیره محترم شرکت و بازرسین در وقت و خارج از وقت اداری برگزار شده بود، پیشنهادات مورد بررسی قرار گرفت. در تمامی مذاکرات، هیئت مدیره و بازرسین با این دید که زمین زکریا اماتتی است از سوی سهامداران و فروش آن باید با بهترین روش و بالا ترین قیمت ممکن و حتی الامکان نقدی صورت پذیرد عمل نموده اند.

لازم به ذکر است در اریبهشت ماه سال جاری با تصویب هیئت مدیره محترم، زمین زکریا طی فرایندی کارشناسی شده و قیمت پایه آن مشخص و در هیئت مدیره پس از بررسی مصوب گردیده و مبنای مذاکره تیم سه نفره با متقاضیان خرید زمین قرار گرفت.

استحضار دارید که اتفاقات سیاسی و اجتماعی در سال جاری همواره اثر گذاری شدیدی بر مباحث اقتصادی داشته و قیمت املاک نیز از این مقوله بی تاثیر نبوده اند.

بیش از ۹۰ درصد مراجعین متقاضی خرید زمین با قیمت تعیین شده و ارزش منطقی و معقول زمین آگاهی و توافق داشته .لیکن با توجه به مصوبات مبنی بر فروش به صورت نقدی و یا دریافت مبلغ زمین تا پایان سال چنین سرمایه ای نداشتند،کما اینکه بعضا پیشنهاداتی به صورت نقدی و مابقی به صورت چک و یا معوض با آپارتمان های در حال ساخت و غیره را مطرح نموده اند که پس از بررسی های متمادی به لحاظ متضرر شدن سهامداران مورد پذیرش هیئت مدیره قرار نگرفته است.

طیف متقاضیان خرید زمین و یا سرمایه گذاری:

به لحاظ قیمت بالای زمین به صورت خلاصه مراجعین برای خرید زمین از نهادها، سازمان های دولتی و غیر دولتی، تشکل های نظامی و دیگر تشکل های خصوصی از داخل و خارج کشور بوده و به صورت فردی و شخصی متقاضی نداشته ایم.

به اختصار یکی از متقاضیان که در قالب کارگزار از حدود سه ماه گذشته شروع به طرح پیشنهاد خرید زمین نموده و در این بازه زمانی بیش از ده ها جلسه با حضور کمیته فروش و یا کل اعضای هیئت مدیره و بازرسین برگزار شده بود و تا این اواخر در مرحله نهایی تنظیم قرارداد بوده و برای پرداخت مبلغ به روشی مورد قبول رسیده بودیم که در مرحل نهایی تبادل قولنامه و بررسی مفاد حقوقی آن. مطلع شدیم افراد زیادی به محل زمین مراجعه و اعلام می دارند زمین برای احداث مجموعه مسکونی توسط سازمان متبوع آنان خریداری گردیده است. موضوع مورد پیگیری قرارگرفت و توانستیم نمونه ای از برگه های جمع آوری پول از اعضاء سازمان مذکور را بدست آوریم.

کارگزار مورد نظر(با حق کارگزاری ۱/۵ درصد از کل مبلغ زمین از هر یک از طرفین معامله) با وعده هایی توخالی مبنی بر احداث مسکن ارزان قیمت به اعضای تعاونی سازمان یاد شده قصد داشت تا بخشی از مبلغ زمین را از آورده اعضای تعاونی سازمان مذکور به این شرکت پرداخت و مابقی قیمت زمین را در قالب چک های تضمینی خاص پرداخت و با اخذ سند معامله را صورت دهد. که خوشبختانه با هوشیاری و پیگیری بموقع و استفاده از تجربیات هیئت مدیره و بازرسین عدم وجود چنین چک هایی مشخص و معامله متوقف گردید، و با ارتباط محرمانه با سازمان مذکور و مکاتبه با آن سازمان و درج در روزنامه خراسان جلوی یک کلاه برداری بزرگ گرفته شد.

گزارشی از وضعیت فعلی زمین زکریا:

استحضار دارید که زمین در مرتفع ترین نقطه از اراضی زکریا در داخل محدوده شهری با چشم اندازی عالی مشرف به شهر (منطقه ویژه شهر مشهد) و از جمله مناطق کوهپایه ای فضای سبز قرار دارد. آن چنان که به نقل از ضوابط ومقررات طرح تفصیلی منطقه به شرح ذیل ذکر شده است

۱- ایجاد یک منطقه ویژه در شهر مشهد به مانند یک شناسه شهری روز آمد.

۲- ایجاد بستر مناسب وهم ارزش وهم سنگ با اعتبار جهانی کلان شهر مشهد به منظور جلب سرمایه گذاران داخلی وخارجی.

۳- ایجاد فضای شهری باسازمان فضایی وریخت شناسی مناسب برای شهروندان مشهد با سطح درآمدی متوسط وبالا.

و غیره....

زمین مورد نظر به صورت یک بلوک شهری است که از شمال به خیابان آسفالت شده ۱۲ متری و دارای ورودی، از قسمت شرق به خیابان ۱۲ متری داخلی زمین، از قسمت غرب به بلوار ۴۵ متری نماز و دارای ورودی، از سمت جنوب در مجاورت کمربندی جنوبی شهر قرار گرفته و هم اکنون عملیات فیزیکی کمربندی مذکور در کنار زمین در حال احداث می باشد.

کاربری مقدار ۳۹۰۰۰ متر مربع از ۱۱/۳ هکتار تبدیل به مسکونی شده ومابقی همچنان دارای کاربری ورزشی وتفریحی است. واین مزیتی است که زمین مورد نظر را نسبت به سایر زمین های مجاورتر می نماید. زیرا در داخل این بلوک شهری همراه با برج های مسکونی، انواع کاربری های تفریحی ورزشی وخدماتی، نظیر استخرسروپوشیده، رستوران، سالن، پذیرایی، سوپرمارکت، مهدکودک، نانوائی، زمین های روباز و سروپوشیده ورزشی وغیره... ایجاد کرد

بدیهی است استفاده از این امکانات رفاهی متعلق به ساکنین این مجموعه خواهد بود.

اطلاعات ساخت وساز در محدوده زمین:

در مجاورت وچند قدمی زمین زکریا هم اکنون شرکت ها و تعاونی های متعدد در حال ساخت برج های مسکونی می باشند که از جمله نزدیک ترین آنها به زمین می توان به برج های آفرینش، برج شرکت تعاونی سازمان نظام مهندسی، برج های شرکت تعاونی راه ومسکن، برج های شرکت تعاونی حمل ونقل هوایی (شیده) اشاره نمود.

قیمت متوسط هر متر مربع پیش فروش واحدهای مسکونی برج های فوق الذکر در طبقه اول حدود دو میلیون و هفتصد هزار تومان که با افزایش طبقات تا سه و نیم و چهار میلیون تغییر می نماید.

نکته جالب در این است که هیچ یک از مجموعه های فوق دارای امکانات تفریحی و ورزشی تواما با اینگونه توپوگرافی خاص زمین نمی باشند.

برای اطلاع از قیمت واحدهای این مجموعه ها میتوانید به سایت شرکت های مذکور مراجعه فرمایید ،خواهید دید که چگونه از زمین شما سهامداران (سایت تفریحی استاندارد) برای تبلیغ مجموعه خود استفاده می نمایند.



اقدامات انجام شده به صورت موازی با موضوع فروش زمین:

با انگیزه بررسی سایر گزینه ها شرکت، موازی با بحث فروش زمین و برگزاری جلسات بازدید محلی و دفتری با متقاضیان برای رسیدن به هدفی مطلوب اقدام به برگزاری جلسات متعدد با شهردار منطقه و معاونت شهرسازی شد، همچنین با افراد صاحب نظر در شرکت توس گستر و دیگر دست اندرکاران ساخت مجموعه های بزرگ جلساتی برگزار و مکاتباتی نیز با کمیته راهبردی منطقه ویژه صورت گرفته و در جریان پیگیری است.

لذا در مقایسه با ساخت وساز های مجاور و با محاسبات انجام شده بر روی مقدار مجاز مسکونی (مقدار قابل افزایش در صورت نیاز) و همچنین هزینه های اخذ پروانه ساخت و هزینه های جرائم احتمالی برای ساخت برج های معمولی با ۱۲ طبقه داری دو طبقه پارکینگ ، به صورتی که هر طبقه دارای سه واحد با سه آسانسور (دو آسانسور نفر بر و یک باربر) محاسباتی صورت گرفته که به رویت هیئت مدیره محترم رسیده است. این محاسبات بیانگر این مطلب است که در صورت سرمایه گذاری در امر ساخت توسط سهام داران، با توجه به زمین موجود ، سود بدست آمده قابل توجه خواهد بود .



امکانات و تمهیدات در صورت مجوز ساخت توسط مجمع:

- ۱- استفاده از تجربیات دست اندرکاران و شناخت آنها از مسائل فنی و پیمانکاران استان
- ۲- حضور نیروهای کارآمد و تصمیم گیر در کمیسیونهای خاص شهر سازی در هیئت مدیره
- ۳- وجود کارشناسان فنی و اقتصادی عضو شرکت در مجموعه استانداری
- ۴- اخذ وام بانکی (با بانک های مختلف مذاکراتی انجام شده است)

- ۵- واگذاری و یا احداث کاربری های تفریحی ورزشی نظیر آنچه ذکر شد توسط بخش خصوصی و انتفاع سهام داران از آن
- ۶- واگذاری واحدهای مازاد با قیمتی مناسب در اولویت اول به همکاران غیر عضو شرکت در استناداری
- ۷- دریافت حق استفاده از امکانات رفاهی نظیر استخر و غیره و فضای تفریحی از دیگر ساکنین مجتمع های مجاور
- و غیره....

چالشی که هم اکنون با آن مواجه هستیم:

استحضار دارید که تا کنون بخشی از بهای خرید زمین از سازمان همیاری شهرداریها به سازمان مذکور پرداخت نگردیده و برای پرداخت این مبلغ با پیگیری اعضاء محترم هیئت مدیره از استاندار محترم وقت استمهال گردیده بودتا با فروش زمین مبلغ بدهی به سازمان مذکور پرداخت گردد. اکنون چندماه از سررسید چک های شرکت که بابت بدهی نزد سازمان همیاری است می گذرد و هم اکنون این شرکت در تنگنای شدیدی به لحاظ مکاتبات و درخواست های سازمان همیاری قرار گرفته است.

لذا بدین منظور چنانچه این مبلغ توسط اعضای محترم نمی تواند تامین گردد چاره ای جز واگذاری بخشی از امتیازات واحد های مسکونی به سازمان و یا گروه خاص نبوده تا با این روش بدهی سازمان همیاری شهرداری ها پرداخت گردد.

شایان ذکر است هم اکنون چند تشکل داوطلب برای پیش خرید واحد مسکونی می باشند.

سایر اقدامات صورت گرفته:

درخصوص سایر اقدامات انجام شده در شرکت می توان به اهم آن اشاره نمود شامل بهنگام نمودن حساب سهامداران، تهیه پیش طرح گردشگری زمین گلستان و طرح در جلسه هیئت مدیره، اقدام قانونی برای مطالبات شرکت از اشخاص حقوقی و حقیقی، اقدام برای ایجاد سایت اینترنتی شرکت که در روزهای آتی راه اندازی خواهد شد، ایجاد نرم افزار امتیازدهی و محاسبات سود سهامداران در صورت فروش زمین و دیگر فعالیت ها که در گزارش های آتی مشروحا بیان خواهد شد.

نکته ای با سهام داران:

بدون شک سرمایه گذاری برای خرید زمین زکریا در سالهای گذشته یکی از بهترین اقدامات بوده است. لذا برای رسیدن به هدف کسب سود پس از سالیان متمادی در کنارگزینه فروش می تواند گزینه ساخت مسکن نیز مطرح گردد. بدیهی است سهامدارانی که در این امر شرکت نمایند در هر مرحله از ساخت در صورت عدم تمایل می توانند سهام خود را با ارزش افزوده ایجادشده به مبلغ بیشتری به دیگری واگذار نمایند و یا سهامدارانی که تمایل برای سرمایه گذاری ندارند با حمایت از این طرح خواهند توانست با آغاز شروع عملیات ساختمانی سهام خود را با ارزش افزوده ایجادشده بیشتری به دیگری واگذار نمایند.

بهر صورت تصمیم گیری با شما سهامدار عزیز است تا با بررسی مناسب و پیشنهادات منطقی هیئت مدیره و بازرسیین محترم را برای تصمیم گیری هدایت ، تا مدیرعامل بتواند تصمیم سازی نماید.

حرف آخر:

هم اکنون کلیه اعضاء هیئت مدیره براساس مصوبه مجمع عمومی همچنان به دنبال فروش زمین با قیمت کارشناسی بصورتی که اعضاء سهامدار تحت هیچ شرایطی متضرر نگردند هستند و تاکنون زحمات طاقت فرسایی در این راه متحمل شده اند اما از آنجا که هدف هیئت مدیره و همچنین بازرسیین و مدیر عامل شرکت سود مضاعف و بیشتر سهام داران می باشد، مطالب فوق اعلام گردید ،تصمیم گیر نهایی شما سهام دار عزیز هستید

در خاتمه یاد آور می شود بزودی مجمع عمومی شرکت با اعلام آگهی و اطلاع رسانی لازم برگزار و نظرات مورد گزینه های غیر از فروش دریافت و مورد بررسی قرار خواهد گرفت. بدیهی است عزیزان می توانند قبل از برگزاری مجمع نیز از نظرات سودمند خود دست اندر کاران شرکت را مطلع نمایند .

با احترام

محسن مسعودی
مدیر عامل شرکت

محسن کوهی
رئیس هیئت مدیره