



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت هیأت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

فهرست موضوعات مندرج در گزارش فعالیت

ردیف	شرح موضوع	شماره صفحه
۱	پیام هیأت مدیره و مدیر عامل به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام	۲-۳
۲	تاریخچه و موضوع فعالیت شرکت	۴
۳	سرمایه و ترکیب سهامداران	۴
۴	گزیده اطلاعات و مروری بر عملکرد و وضعیت مالی	۵-۷
۵	شرکت از منظر سازمان بورس و اوراق بهادار	۸
۶	اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته	۹
۷	نظام راهبری شرکت	۱۰-۱۶
۸	اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی	۱۶
۹	فعالیت های توسعه منابع انسانی	۱۷
۱۰	اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع عمومی سالیانه عملکرد ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۷-۳۵
۱۱	اهداف و برنامه های آتی شرکت	۳۶
۱۲	تعداد جلسات هیأت مدیره در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۳۷
۱۳	تشکیل جلسات کمیته های تخصصی	۳۷
۱۴	پیشنهاد هیأت مدیره	۳۷
۱۵	اطلاعات تماس با شرکت	۳۷
۱۶	جدول دعاوی حقوقی مطروحه له و علیه شرکت	۳۸-۴۵
۱۷	وضعیت پروژه های شرکت	۴۶-۸۳



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوب اسفندماه ۱۳۴۷ و ماده ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار، بدین وسیله این گزارش درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می‌گردد.

گزارش حاضر به‌عنوان یکی از گزارش‌های سالانه هیأت مدیره به مجمع، مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورت‌های مالی بوده و اطلاعاتی را در خصوص وضع عمومی شرکت و عملکرد هیأت مدیره فراهم می‌آورد.

به نظر اینجانبان اطلاعات مندرج در این گزارش که درباره عملیات و وضع عمومی شرکت هست، با تأکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیأت مدیره و در جهت حفظ منافع شرکت و انطباق با مقررات قانونی و اساسنامه شرکت تهیه و ارائه گردیده است. این اطلاعات هماهنگ با واقعیت‌های موجود بوده و اثرات آن‌ها در آینده تا حدی که در موقعیت فعلی می‌توان پیش بینی نمود، به نحو درست و کافی در این گزارش ارائه گردیده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراهی استفاده‌کنندگان می‌شود از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به تأیید هیأت مدیره شرکت رسیده است.

امضاء	سمت	نماینده اشخاص حقوقی	اعضای هیأت مدیره
	رئیس هیأت مدیره غیر موظف	محمد رضا پاشائی	سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
	نایب رئیس هیأت مدیره غیر موظف	سید حسن موسوی	سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
	عضو هیأت مدیره غیر موظف	احمد نظری	تامین مسکن نوین (سهامی عام)
	عضو هیأت مدیره غیر موظف	مهدی نامتی	تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
	عضو موظف هیأت مدیره و مدیر عامل	مجتبی دلخونی	تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام)



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

پیام هیأت مدیره و مدیر عامل به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام

با سپاس و خیر مقدم خدمت صاحبان سهام و نمایندگان قانونی آن‌ها، حسابرس مستقل و بازرس قانونی محترم، نماینده محترم سازمان بورس و اوراق بهادار و سایر سروران گرامی برای حضور در جلسه مجمع عمومی عادی سالانه شرکت نوسازی و ساختمان تهران مربوط به عملکرد سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱.

خداوند بزرگ و بیکران را شاکریم که به‌رغم همه مشکلات اقتصادی باز هم افتخار خدمت‌گذاری سهامداران محترم را داشته‌ایم. همان‌گونه که سهامداران محترم استحضار دارند، حوزه فعالیتی صنعت ساختمان و مسکن یکی از مشاغل اشتغال‌زا و سودآور در بخش‌های مختلف اقتصادی کشور به شمار می‌آید. اما متأسفانه در سال‌های اخیر به دلایل گوناگون این بخش بسیار بااهمیت اقتصادی دچار مشکلات مختلفی چون افزایش بی‌رویه قیمت مصالح ساختمانی و به تبع آن کاهش تقاضا برای خرید پروژه‌های ساخت‌وساز و عمرانی در کشور گردیده است. با این وصف شرکت نوسازی و ساختمان تهران نیز از این چالش‌ها و مسائل بی‌نصیب نبوده و اوضاع نامتعادل بازار مسکن و وجود پرونده‌های حقوقی سنواتی در خصوص پروژه‌هایی که طی سال‌های گذشته اجراء شده شرکت را از مسیر اصلی خود منحرف نموده است. در سال مالی گذشته ضمن اصلاح هزینه‌های حقوقی، پرونده‌های شرکت در مسیر صحیح قرار گرفته لیکن در موضوعات مختلف علیرغم کسب توفیق در دعاوی اما کسب نتیجه درخور نیازمند طی روند قضایی و زمان بیشتر می‌باشد که این مهم با توجه به اهمیت موضوعات حال حاضر شرکت با جدیت تمام در حال پیگیری است. در خصوص کمبود نقدینگی جهت پیشبرد امور و شروع پروژه‌های جدید راه‌حل‌های مورد نظر هیأت مدیره با سهامداران محترم جهت تصمیم‌گیری در میان گذاشته شده است. امید است با اتکال به پروردگار متعال حمایت لازم از شرکت به‌عمل آمده تا عملیات عمرانی که همانا مهم‌ترین هدف شرکت بوده محقق گردد.

➤ برخی از چالش‌های بازار ساخت و ساز مسکن و موانع پیش روی شرکت عبارت‌اند از :

(۱) پیوستگی اقتصاد مسکن با سیاست‌های کلان اقتصادی کشور، به‌گونه‌ای که تصور حل مشکل مسکن بدون حل مشکلات اقتصاد کلان دور از ذهن می‌نماید.

(۲) کاهش توجه اقتصادی تولید مسکن برای بخش خصوصی که اصلی‌ترین تولیدکننده مسکن است. سال‌هاست که بر اساس ذهنیت سود ساخت و ساز در دهه‌های گذشته، تصور نادرستی از این موضوع در اذهان عمومی شکل گرفته است و متأسفانه گاهی شاهد نظرات غیر کارشناسانه در این حوزه مانند بازدهی ۲۰۰ درصدی ساخت و ساز که توسط برخی غیر متخصصین عنوان می‌شود هستیم. در بسیاری از موارد درصد سود واقعی تولید مسکن (پس از کسر تورم) رقم کمی است که یکی از دلایل کاهش رغبت بخش خصوصی به تولید مسکن می‌باشد. در حال حاضر نیاز به تولید ۸۰۰ هزار تا یک‌میلیون واحد مسکونی در سال می‌باشد و لیکن میزان تولید مسکن در کشور رقمی پایین‌تر از نیاز سالانه است در صورتی که اگر تولید مسکن دارای سود سرشاری بود با توجه به این که امکان ورود به بازار ساخت و ساز برای عموم فراهم است و پیش شرط خاصی ندارد، باید شاهد اقبال گسترده بخش خصوصی جهت تولید مسکن می‌بودیم و لیکن آمار صدور پروانه‌های ساختمانی چنین امری را نشان نمی‌دهد. در بسیاری موارد با توجه به وجود خلأهای قانونی خرید و فروش ملک توجیه اقتصادی به‌مراتب بیشتری نسبت به ساخت مسکن دارد.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

- ۳) افزایش چشمگیر قیمت مصالح ساختمانی و نوسانات قیمتی که باعث افزایش ریسک تولید مسکن می‌شود.
- ۴) افزایش مداوم هزینه‌های غیر ساختمانی ساخت و ساز شامل هزینه‌های نظام مهندسی و تهیه نقشه، مجری ذی صلاح، عوارض شهرداری، جرایم ماده صد، هزینه‌های افراز و تنظیم سند و ...
- ۵) سیستم معیوب و زمان بر اداری در مراحل مختلف مانند اخذ مجوزات در ادارات و سازمان‌های مختلف مانند شهرداری ها، نظام مهندسی، ثبت اسناد و املاک و ... این میزان بروکراسی اداری غیر از ایجاد برخی زمینه‌های فساد اداری باعث افزایش زمان فرآیند تولید مسکن می‌شود و این خواب سرمایه تولید کننده مسکن منجر به کاهش سود ساخت و ساز و تأخیر در ورود مجدد سازنده‌ها در پروژه‌های آتی می‌گردد.
- ۶) میزان اندک تسهیلات ساخت مسکن و برخی سخت‌گیری‌ها جهت اعطای این تسهیلات در کنار نرخ بالای تسهیلات مسکن و دوره بازپرداخت کوتاه این تسهیلات از دیگر چالش‌های ساخت مسکن است. ضعف در بخش تقاضا به علت عدم توانایی خریدار مصرفی مسکن با توجه به افزایش قیمت‌های شدید صورت گرفته از دیگر نکات قابل توجه است. شایان ذکر است که تسهیلات بانکی پوشش دهنده درصد کمی از قیمت مسکن است و از دیگر سو خریداران مصرفی توان پرداخت ارقام بالای اقساط مسکن را ندارند.
- ۷) استفاده سرمایه‌ای از ملک بواسطه اقتصاد بیمار کشور نیز حائز اهمیت است. بسیاری از خریداران مسکن از ملک به عنوان کالایی مصرفی استفاده نمی‌کنند بلکه از ملک به عنوان سپر تورمی جهت مصون ماندن از تبعات تورم و کاهش ارزش پول ملی بهره می‌برند که منجر به تنگ‌تر شده عرصه بر خریداران مصرفی می‌شود.

➤ برخی اقدامات ضروری جهت اصلاح و رفع چالش‌های مورد اشاره در بالا عبارتند از :

- ۱) بهره‌گیری از مطالعات تخصصی در حوزه مسکن و تعریف طرح‌های بلند مدت توسعه مسکن.
- ۲) تدوین طرح‌هایی جهت تسهیل فضای کسب و کار و کاستن از بروکراسی‌های زمان بر اداری.
- ۳) اصلاح قانون پیش‌فروش مسکن و تسهیل در تامین مالی ساخت و ساز.
- ۴) برگزاری جلسات منظم وزارت راه و شهرسازی با تحلیلگران اقتصاد مسکن.
- ۵) اصلاح قوانین مالیاتی
- ۶) تقویت همزمان طرف عرضه و تقاضا از طریق تعریف تسهیلات موثر با دوره بازپرداخت مناسب و نرخ بهره پایین.

در خاتمه هیأت مدیره ضمن تشکر و قدردانی از سهامداران محترم شرکت که در طول یک سال گذشته صبورانه و علیرغم مسائل مختلف مؤثر بر بازار سرمایه و سهام شرکت نقش اساسی در پیشبرد اهداف این شرکت داشته‌اند، امیدوار است با تثبیت نسبی بازارهای پولی و مالی و بازار مسکن، هیأت مدیره و مدیران اجرایی این شرکت را همچون گذشته تا دسترسی به اهداف نهایی مورد حمایت قرار دهند.

هیأت مدیره و مدیر عامل

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

تاریخچه شرکت :

در فاصله سال های ۱۳۷۵ الی ۱۳۸۰ و در راستای اهداف تولید انبوه مسکن و ارتقاء سطح کمی و کیفی پروژه های ساختمانی و با حمایت اداره کل راه و شهرسازی از مقوله انبوه سازی و سرمایه گذاری، شرکت های سرمایه گذاری در بخش املاک و ساختمان تأسیس گردیدند. در همین راستا شرکت نوسازی و ساختمان تهران در یازدهم مهر ماه سال ۱۳۷۵ با سرمایه گذاری شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) به عنوان هلدینگ با سرمایه اولیه ۱۰ میلیارد ریال و با هدف مدیریت و تولید و ارتقاء سطح کیفی و کمی پروژه های ساختمانی و انبوه سازی در تهران و به شماره ۱۲۴۸۸۴ ثبت، تأسیس و شروع به فعالیت نمود.

موضوع فعالیت شرکت:

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه عبارت است از: طراحی، مباحثات و مشارکت در ایجاد مجتمع های مسکونی، اداری و تجاری و ایجاد تأسیسات زیربنایی شهری در داخل یا خارج از کشور. مدیریت، طراحی، مباحثات و مشارکت در بازسازی و عمران بافت های شهری، احداث شهرها و شهرک ها در داخل و یا خارج از کشور. تحصیل وام و اعتبار از سیستم بانکی و مؤسسات مالی و اعتباری داخل یا خارج از کشور در راستای تحقق موضوع و اهداف شرکت. تهیه و خرید و فروش مصالح و لوازم ساختمانی و تأسیسات و لوازم منزل مورد نیاز برای میله کردن واحدهای در دست ساخت و اجراء - خرید و فروش سهام سایر شرکت ها و مشارکت حقوقی یا مدنی در سایر مؤسسات و شرکت ها و طرح ها و پروژه ها و نیز تأسیس و یا مشارکت در تأسیس شرکت ها و مؤسسات دیگر در راستای تحقق اهداف شرکت. انجام کلیه عملیات فنی، مالی، مهندسی و بازرگانی و از جمله انجام کلیه فعالیتهای صدور خدمات فنی مهندسی که به طور مستقیم یا غیر مستقیم در جهت توسعه و پیشرفت موضوع شرکت باشد.

سرمایه و ترکیب سهامداران:

سرمایه شرکت در بدو تأسیس مبلغ ۱۰،۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۱۰ میلیون سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱۰۰۰ ریال) بوده که طی ۲ مرحله قبل از ورود به سازمان بورس افزایش سرمایه داشته است. بر اساس آخرین افزایش به موجب مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۷/۱۱/۲۷ سرمایه شرکت از محل تجدید ارزیابی دارایی ها به مبلغ ۲،۶۳۰،۰۰۰ میلیون ریال (شامل ۲،۶۳۰ میلیون سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱۰۰۰ ریال) افزایش یافته است.

تغییرات سرمایه شرکت			
تاریخ آخرین افزایش سرمایه	درصد افزایش سرمایه	سرمایه جدید (میلیون ریال)	محل افزایش سرمایه
۱۳۹۷/۱۱/۲۷	۲۵۱	۲،۶۳۰،۰۰۰	تجدید ارزیابی سرمایه گذاری های بلند مدت

سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱٪ سهام شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به شرح جدول زیر است:

لیست سهامداران عمده شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
نام سهامدار	تعداد سهام	درصد سهام
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)	۱۰۱۲،۵۱۹،۶۹۲	۳۸.۵۰
شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)	۲۶۶،۱۲۱،۰۴۱	۱۰.۱۲
آقای مسعود بابامرادی	۵۴،۵۸۰،۶۵۵	۲.۰۸
آقای سروش نوید	۴۶،۰۹۰،۸۶۹	۱.۷۵
خانم سحر نوید	۳۸،۹۶۱،۹۴۷	۱.۴۸
آقای عبدالمجید نوید	۳۰،۰۴۱،۵۴۰	۱.۱۴
سایر (اشخاص حقیقی و حقوقی جمعاً ۲۹،۲۱۵ سهامدار)	۱،۱۸۱،۶۸۴،۲۵۶	۴۴.۹۳
جمع کل	۲،۶۳۰،۰۰۰،۰۰۰	۱۰۰



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

گزیده اطلاعات عملکرد و وضعیت مالی :

تجدید ارائه شده	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	الف) اطلاعات عملکرد مالی طی سال مالی (مبالغ به میلیون ریال)
۱۳۹۹/۰۶/۳۱			
-	۵۰۴,۴۵۳	-	درآمد ساخت املاک
(۵۴,۲۵۸)	(۲۶,۶۱۸)	-	سود (زیان) عملیاتی
۸۳۷,۳۵۶	۲۰۵,۷۸۳	۳۹,۲۷۲	درآمدها (هزینه‌های) غیر عملیاتی
۷۸۲,۷۷۰	۱۷۸,۰۳۳	(۳۹,۴۶۲)	سود (زیان) خالص - پس از کسر مالیات
(۵۵,۴۰۸)	(۵۵,۴۰۸)	۰	اصلاح اشتباهات
(۴۷۶,۰۸۳)	(۹۲,۶۰۶)	(۱۵,۵۳۰)	وجوه نقد مصرف شده در فعالیت‌های عملیاتی
			ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان سال مالی (مبالغ به میلیون ریال):
۲,۰۶۲,۹۱۹	۲,۴۳۵,۴۳۳	۲,۴۰۷,۰۵۱	جمع دارایی‌ها
۴۱۹,۵۳۲	۶۱۴,۰۱۳	۶۲۵,۰۹۳	جمع بدهی‌ها
۲,۶۳۰,۰۰۰	۲,۶۳۰,۰۰۰	۲,۶۳۰,۰۰۰	سرمایه ثبت شده
۱,۶۴۳,۳۸۷	۱,۸۲۱,۴۲۰	۱,۷۸۱,۹۵۸	جمع حقوق مالکانه
			ج) نرخ بازده (درصد) :
۳۷/۹۴	۷/۳۳	(۱/۶۴)	نرخ بازده دارایی‌ها (درصد)
۷۹/۶۶	۷۴/۷۹	۷۴/۰۳	نسبت مالکانه
			د) اطلاعات مربوط به هر سهم :
۲,۶۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۶۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۶۳۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع
۲۹۷	۶۸	(۱۵)	سود (زیان) واقعی هر سهم - ریال
-	-	-	سود نقدی هر سهم - ریال
۱۲,۴۹۰	۴,۸۵۰	۳,۳۲۰	آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تأیید گزارش - ریال
۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	ارزش دفتری هر سهم - ریال
۴۲	۷۱	(۲۲۱)	نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم - مرتبه
			ه) سایر اطلاعات :
۲۱	۲۱	۱۹	تعداد کارکنان - نفر

✓ توضیح این که در خصوص بند ۴ ابلاغیه شماره ۱۲۱/۱۵۴۶۱۶ مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۱۵ مدیریت نظارت بر ناشران مبنی بر افشاء جدول فهرست زمین و ساختمان در گزارش فعالیت هیأت مدیره، در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ شرکت فاقد زمین و ساختمان تحت عنوان دارایی ثابت بوده و موجودی زمین و ساختمان مربوط به پروژه‌های شرکت و کار در جریان در حساب‌های شرکت منعکس گردیده است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت در سال جاری

ارائه گزارش عملکرد مالی شرکت در دو سال اخیر به صورت مقایسه‌ای همراه با مبلغ تغییرات نسبت به سال قبل و تشریح دلایل تغییرات عمده به شرح بندهای ذیل است:

(۱) اقلام سود و زیان شامل:

تغییرات	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	شرح
	میلیون ریال	میلیون ریال	
(۵۰۴,۴۵۳)	۵۰۴,۴۵۳	۰	الف) درآمدهای عملیاتی
۴۰۶,۸۱۴	(۴۰۶,۸۱۴)	۰	ب) بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۵۲,۱۱۶	(۲۶,۶۱۸)	(۷۸,۷۳۴)	ج) سود (زیان) عملیاتی
۰	۰	۰	د) هزینه‌های مالی
(۱۶۶,۵۱۱)	۲۰۵,۷۸۳	۳۹,۲۷۲	ه) سایر درآمدها (هزینه‌های) - غیر عملیاتی
(۲۱۸,۶۲۷)	۱۷۹,۱۶۵	(۳۹,۴۶۲)	و) سود (زیان) قبل از مالیات
(۲۱۷,۴۹۵)	۱۷۸,۰۳۳	(۳۹,۴۶۲)	ز) سود (زیان) خالص

(۲) تغییرات در سرمایه‌گذاری‌ها شامل:

علت کاهش سرمایه‌گذاری‌های کوتاه مدت طی سال مورد گزارش عبارت است از: فروش قهری تعداد ۶,۴۵۴ سهم از سهام شرکت سرمایه‌گذاری تأمین اجتماعی به مبلغ ۳۱ میلیون ریال توسط پیمانکار پروژه نگین پردیس، سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت شرکت در سال مالی جاری نسبت به سال مالی قبل تغییر عمده‌ای نداشته است.

(۳) تغییرات در ساختار سرمایه و سیاست‌های تأمین مالی شامل:

حقوق صاحبان سهام (حقوق مالکانه) شرکت از مبلغ ۱,۸۲۱,۴۲۰ میلیون ریال در سال قبل به مبلغ ۱,۷۸۱,۹۵۸ میلیون ریال در سال جاری کاهش یافته است که مبلغ ۳۹,۴۶۲ میلیون ریال زیان خالص سال مالی جاری عمدتاً ناشی از عدم وجود درآمدهای عملیاتی بوده است.

(۴) تغییرات در وضعیت نقدینگی شامل:

منابع اصلی نقدینگی و مصارف نقدی عمده شامل پرداخت مبلغ ۱۵,۵۳۰ میلیون ریال فعالیت عملیاتی و مبلغ ۱۱۴ میلیون ریال جریان خالص خروج وجه نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری و مبلغ ۱۴,۵۵۵ میلیون ریال جریان خالص ورود وجه نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی است. ضمن آن که از بابت اصل تسهیلات مبلغ ۲۸۰ میلیون ریال و از بابت سود تسهیلات مبلغ ۴۲۴ میلیون ریال در سال مالی مورد گزارش پرداخت شده است.

(۵) بیان سیاست‌های تأمین مالی و سیاست‌های اعتباری شرکت

الف) جذب تسهیلات از بانک‌ها در صورت لزوم با اتخاذ سیاست مدیریت صحیح منابع و تسویه در حداقل زمان ممکن.
ب) مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی مختلف در اجرای پروژه‌ها.
ج) تبدیل دارائی‌های غیرمولد به دارائی‌های مولد که از سرعت نقد شوندگی برخوردارند.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۶) تغییرات در سرمایه در گردش

سرمایه در گردش سال مالی مورد گزارش به شرح ذیل است:

تغییرات میلیون ریال	۱۴۰۰/۰۶/۳۱ میلیون ریال	۱۴۰۱/۰۶/۳۱ میلیون ریال	شرح
(۲۳.۹۰۷)	۱.۳۷۴.۲۶۷	۱.۳۵۰.۳۶۰	دارائی‌های جاری
۱۱.۰۸۰	۶۱۴.۰۱۳	۶۲۵.۰۹۳	بدهی‌های جاری
(۳۴.۹۸۷)	۷۶۰.۲۵۴	۷۲۵.۲۶۷	سرمایه در گردش

۷) نسبت‌های مالی

نسبت‌های مالی قابل اتکاء و کاربردی شرکت در سال مالی مورد گزارش به شرح ذیل است:

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	شرح
(درصد)	(درصد)	
		<u>نسبت‌های نقدینگی:</u>
۲۲۴	۲۱۶	نسبت جاری = بدهی جاری / دارائی جاری
۸۴	۰	نسبت آتی = بدهی جاری / (سرمایه گذاری در شرکت‌های بورسی + موجودی نقد)
۵۶	۵۶	نسبت دارائی جاری = کل دارائی / دارائی جاری
		<u>نسبت‌های سرمایه گذاری:</u>
۰.۰۵	۰.۰۵	نسبت دارایی ثابت به ارزش ویژه = ارزش ویژه / دارایی ثابت
۳۳.۷۴	۳۵.۰۸	نسبت کل بدهی = ارزش ویژه / کل بدهی
۷۵	۷۴	نسبت مالکانه = کل دارائی / ارزش ویژه
		<u>نسبت‌های سودآوری:</u>
۱۹	۰	نسبت سود ناخالص = فروش خالص / سود (زیان) ناخالص
(۵)	۰	نسبت سود عملیات = فروش خالص / سود (زیان) عملیاتی
۳۵	۰	بازده فروش = سود (زیان) خالص / فروش
۹	(۲)	بازده ارزش ویژه = ارزش ویژه / سود (زیان) خالص
۷.۳	(۱.۶)	بازده دارائی = جمع دارائی / سود (زیان) خالص



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

شرکت از منظر سازمان بورس و اوراق بهادار

وضعیت معاملات و قیمت سهام

شرکت در تاریخ ۱۳۸۳/۱۰/۰۹ در سازمان بورس و اوراق بهادار تهران و در گروه صنعت انبوه‌سازی املاک و مستغلات با نماد "ثنوسا" درج شده و سهام آن برای اولین بار در تاریخ ۱۳۸۳/۱۰/۱۶ مورد معامله قرار گرفته است. وضعیت سهام شرکت طی ۳ سال اخیر به شرح زیر بوده است:

سال مالی منتهی به	تعداد سهام معامله شده	ارزش معامله شده (میلیون ریال)	تعداد روزهای بازبودن	تعداد روزهای معاملاتی	قیمت هر سهم (ریال)	سرمایه (میلیون ریال)
۱۳۹۹/۶/۳۱	۶۸۶۰,۰۷۶,۵۷۶	۴۸,۴۳۰,۶۵۳	۲۲۳	۲۲۳	۱۲,۶۹۰	۲,۶۳۰,۰۰۰
۱۴۰۰/۶/۳۱	۳,۵۱۴,۵۸۵,۴۵۸	۴۱,۴۹۴,۰۳۶	۲۳۵	۲۳۱	۷,۱۱۰	۲,۶۳۰,۰۰۰
۱۴۰۱/۶/۳۱	۲,۶۶۳,۳۵۸,۱۲۴	۱۲,۲۶۲,۲۱۲	۲۲۶	۲۲۶	۳,۳۲۰	۲,۶۳۰,۰۰۰

محیط حقوقی شرکت

مهم‌ترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

- اساسنامه رسمی ثبت شده شرکت.
- امور حقوقی رایج در کشور و رعایت مقررات و قوانین.
- قوانین و مقررات و دستورالعمل‌های سازمان بورس و اوراق بهادار.

جایگاه شرکت در صنعت ساختمان

شرکت نوسازی و ساختمان تهران در بین شرکت‌های ساختمانی عضو سازمان بورس و اوراق بهادار تهران با توجه به آخرین افزایش سرمایه ثبت شده در تاریخ ۱۳۹۷/۱۱/۲۷ از مبلغ ۷۵۰ میلیارد ریال به مبلغ ۲,۶۳۰ میلیارد ریال از لحاظ میزان سرمایه ثبت شده در بین ۲۲ شرکت پذیرفته شده در بورس و اوراق بهادار در جایگاه هفتم قرار دارد.

اطلاعات بدهی‌ها، دارایی‌ها و تعهدات احتمالی

همان‌گونه که در یادداشت‌های همراه صورت‌های مالی عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ نیز اشاره گردیده است، بدهی‌ها، دارایی‌ها و تعهدات احتمالی شرکت به شرح موارد ذیل تفکیک گردیده است:

الف) بدهی‌های احتمالی

- توقف عملیات ساختمانی پروژه مسکونی ظفر توسط پیمانکار پروژه (شرکت رکیندژ) و عدم تحویل کارگاه پروژه علی‌رغم اعلام ماده ۴۸ پیمان و طرح دعوی از سوی طرفین در دادگاه هنوز منتج به صدور رأی نگردیده و مراتب به تفصیل در بند (۱-۱۷) توضیح داده شده است.
- بدهی‌های احتمالی در رابطه با مخارج اخذ مجوزهای لازم از سازمان آتش‌نشانی و اخذ پایان کار پروژه‌هایی که در سنوات گذشته خاتمه یافته و تحویل خریداران گردیده و به دلیل تغییر استانداردهای سازمان آتش‌نشانی و لزوم تطبیق شرایط واحدهای مسکونی پروژه‌ها، مخارج مضاعفی را بر شرکت تحمیل می‌نماید و همچنین اخذ پایان کار واحدهای احداثی و رعایت ضوابط شهرداری از جمله دیگر بدهی‌های احتمالی خواهند بود.
- بدهی‌های احتمالی در رابطه با اختلاف و مراحل قضایی انجام شده با پیمانکار پروژه نگین پردیس به نام شرکت آتروپاتن تلاشگر به شرح مندرج در یادداشت شماره ۵-۱۷ همراه صورت‌های مالی می‌باشد.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

ب) دارایی‌های احتمالی

- در رابطه با دارایی‌های احتمالی و موضوع اختلاف با شریک سازنده در پروژه الهیه آقایان خائف و انتظاری و رأی داوری، مراتب به تفصیل در یادداشت توضیحی شماره ۱-۲-۱۷ همراه صورت‌های مالی گزارش شده است.

ج) تعهدات احتمالی

تعهدات احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ قانون اصلاح قسمتی از قانون تجارت سال ۱۳۴۷ به شرح زیر است:

مبلغ - میلیون ریال		شرح
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
۶۴۶,۲۰۹	۶۴۶,۲۰۹	تضمین وام شرکت به بانک‌ها
۱۴۷,۷۱۶	۱۴۷,۷۱۶	شرکت تأمین مسکن جوانان (توثیق سهام)
۳۴۵,۷۳۶	۳۴۵,۷۳۶	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (توثیق سهام)
۱۹۸,۹۳۴	۱۹۸,۹۳۴	سازمان منطقه آزادکیش
۳۳,۸۷۵	۳۳,۸۷۵	بنیاد تعاون ناجا (خریدار پروژه مهر پردیس)
۱۱,۰۳۴	۱۱,۰۳۴	شرکت آبادگران ایران کیش
۱۰,۵۰۰	۱۰,۵۰۰	اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی
۱۲۸,۰۴۰	۱۲۸,۰۴۰	سایر
۱,۵۲۲,۰۴۴	۱,۵۲۲,۰۴۴	جمع

معاملات با اشخاص وابسته

معاملات مندرج در یادداشت شماره ۳۲ همراه صورت‌های مالی به عنوان کلیه معاملات انجام شده طی سال مالی مورد

گزارش با اشخاص وابسته مشمول ماده ۱۲۹ قانون تجارت است.

مفاد ماده ۱۲۹ قانون تجارت در خصوص معاملات مذکور مبنی بر کسب مجوز از هیأت مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در

رأی‌گیری کاملاً رعایت گردیده و معاملات مزبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام پذیرفته است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

نظام راهبری شرکت

نظام راهبری شرکت بر انتخاب ۵ عضو حقوقی هیأت مدیره به موجب مصوبات مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۰۴ و نمایندگان منتخب آنان استوار بوده و نام و سوابق کاری نامبردگان به شرح زیر ارائه می گردد:

۱) آقای محمد رضا پاشائی، رئیس هیأت مدیره، عضو غیر موظف

- متولد سال ۱۳۵۲ تهران
- فارغ التحصیل کارشناسی رشته مدیریت بازرگانی از دانشگاه علامه طباطبایی

➤ سوابق کاری شامل:

- کارشناس تا مدیریت در حوزه IT سال ۱۳۷۴-۱۳۸۷
- ب) مدیر مالی شرکت مهندسی مونتکو ایران سال ۱۳۸۷-۱۳۹۳
- ج) معاونت مالی و اداری هلدینگ انرژی گروه شستا سال ۱۳۹۳-۱۳۹۶
- د) معاونت مالی و تامین منابع هلدینگ تاپیکو گروه شستا سال ۱۳۹۷-۱۳۹۹

➤ سوابق هیأت مدیره و کمیته حسابرسی شامل:

- أ) عضو کمیته حسابرسی داخلی شرکت پتروشیمی فن آوران
- ب) عضو کمیته حسابرسی داخلی شرکت نفت ستاره خلیج فارس
- ج) مدیر عامل شرکت فراز صنعت پاسارگاد (پیمانکاری در حوزه انرژی)
- د) عضو هیأت مدیره افق تامین انرژی طوس (سهامی خاص) متعلق به شستا
- ه) عضو هیأت مدیره پتروشیمی نوری (سهامی عام) از سال ۱۳۹۷

۲) آقای سید حسن موسوی، نایب رئیس هیأت مدیره، عضو غیر موظف

- متولد سال ۱۳۵۲
- فارغ التحصیل کارشناسی ارشد مهندسی و مدیریت ساخت از دانشگاه صنعتی امیر کبیر

➤ سوابق کاری شامل:

- أ) تکنسین سازه های صنعتی شرکت سمراه سال ۱۳۷۲
- ب) مهندس اجرایی سایت در واحد مهندسی ستاد مشترک سپاه سال ۱۳۷۶-۱۳۷۸
- ج) مسئول شیفت اجرایی شرکت قرب خاتم - کربلا- موسسه شهید همت سال ۱۳۷۸



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

- د) جانشین سرپرست کارگاه پروژه سد مخزنی کرخه شرکت قرب خاتم- کربلا - موسسه شهید همت سال ۱۳۷۸-۱۳۷۹
- ه) رئیس کارگاه شبکه آبیاری و زهکشی و بند انحرافی شادگان شرکت قرب خاتم - کربلا - موسسه شهید همت سال ۱۳۷۹-۱۳۸۰
- و) رئیس کارگاه سد گتوند علیا شرکت قرب خاتم- کربلا - موسسه شهید همت سال ۱۳۸۰-۱۳۸۱
- ز) معاونت فنی سد دوستی-خط انتقال نفت کوره آبادان ماهشهر-سد گتوند شرکت قرب خاتم - کربلا - موسسه شهید همت سال ۱۳۸۱-۱۳۸۳
- ح) رئیس کارگاه سد مخزنی گیلان غرب شرکت قرنیس سال ۱۳۸۳-۱۳۸۵
- ط) پروژه سد مخزنی ماملو شرکت آب منطقه ای تهران- شرکت سایبر از سال ۱۳۸۴-۱۳۸۹
- ی) پروژه سد گتوند علیا شرکت آب و نیرو- شرکت سپاسد از سال ۱۳۸۴-۱۳۸۹
- ک) پروژه تونل های آب بر سد و نیروگاه سیمره شرکت آب و نیرو سال ۱۳۸۴-۱۳۸۹
- ل) پروژه احداث مخازن آب ۵،۰۰۰ و ۵۰۰ متر مکعبی جیلارد و کوهان شرکت آب منطقه ای شرق تهران از سال ۱۳۸۴-۱۳۸۹
- م) پروژه احداث دایک و تاسیسات جانبی چشمه سراب گیلان غرب شرکت آب منطقه ای کرمانشاه سال ۱۳۸۴-۱۳۸۹
- ن) مشاور فنی مدیر پروژه احداث کارخانه سیمان سمنگان شرکت بتن ماشین قدس رضوی سال ۱۳۸۸
- س) معاونت فنی و اجرایی شرکت سرمایه گذاری خانه سازی ایران سال ۱۳۸۹-۱۳۹۱
- ع) مشاور فنی و اجرایی مدیر عامل شرکت سرمایه گذاری خانه سازی ایرانیان سال ۱۳۹۱-۱۳۹۲
- ف) مشاور فنی و عمرانی مدیر کل ورزش و جوانان استان البرز سال ۱۳۹۴-۱۳۹۷
- ص) قائم مقام مدیر عامل و مجری طرح شرکت طرح و توسعه عمران پارس از سال ۱۳۹۱-۱۳۹۲
- ق) مدیر عامل شرکت طرح و توسعه آریا عمران پارس از سال ۱۳۹۲-۱۳۹۸
- ر) مدیر عامل شرکت توسعه عمران بیمه از سال ۱۳۹۸-۱۴۰۱
- ش) مدیر عامل شرکت عمران گستر بصیر از سال ۱۴۰۱ تاکنون

➤ سوابق هیأت مدیره شامل:

- أ) عضو هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاری خانه سازی ایران از سال ۱۳۸۸-۱۳۸۹
- ب) عضو هیأت مدیره شرکت پیشتازان تامین مسکن سخا شرکت خانه سازی از سال ۱۳۸۸-۱۳۹۳
- ج) عضو هیأت مدیره شرکت مهندسان مشاور خانه سازی از سال ۱۳۹۱-۱۳۹۲
- د) عضو هیأت مدیره شرکت بهسازان پارس (شرکت گروه بین المللی توسعه ساختمان) از سال ۱۳۹۴-۱۳۹۵
- ه) عضو هیأت مدیره شرکت آ.اس.پ سال ۱۳۹۵-۱۳۹۶
- و) عضو هیأت مدیره شرکت پدیدآوران اطلس پارس سال ۱۳۹۵-۱۳۹۸
- ز) عضو هیأت مدیره شرکت توسعه عمران بیمه سال ۱۳۹۸-۱۴۰۱
- ح) عضو و رئیس هیأت مدیره شرکت توسعه ساختمان نسیم از سال ۱۳۹۸ تاکنون
- ط) عضو هیأت مدیره شرکت عمران گستر بصیر از سال ۱۴۰۱ تاکنون



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۳) آقای مجتبی دلخونی، عضو موظف هیأت مدیره و مدیر عامل

● متولد سال ۱۳۳۲ شهرستان سراب

● فارغ التحصیل کارشناسی رشته مهندسی راه و ساختمان از دانشگاه علم و صنعت ایران

➤ سوابق کاری شامل:

أ) معاون فنی و اجرایی شرکت نوسازی و ساختمان تهران ۱۳۸۷-۱۳۹۲

ب) مدیر عامل و عضو هیأت مدیره شرکت تأمین مسکن نوید ایرانیان ۱۳۹۲-۱۳۹۵

ج) عضو هیأت مدیره شرکت عمران و مسکن سازان غرب ۱۳۹۲-۱۳۹۹

د) عضو هیأت مدیره و مدیر عامل شرکت تأمین مسکن جوانان ۱۳۹۵- تاکنون

ه) عضو هیأت مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران ۱۳۹۸- تاکنون

توضیح: آقای مهندس مجتبی دلخونی طی سال های ۱۳۶۲ الی ۱۳۸۷ در شرکت های مختلف ساختمانی از جمله شرکت ساختمانی پی کن، الوت، ژرف پی، مهندسین مشاور همین و یکتا پیمان تهران دارای سمت مدیریت بوده اند.

۴) آقای احمد نظری، عضو هیأت مدیره، عضو غیرموظف

● متولد سال ۱۳۶۱ قم

● فارغ التحصیل کارشناسی ارشد رشته حقوق خصوصی

➤ سوابق اجرایی و مدیریتی شامل:

أ) مدیر قضائی و عضو تیم بازرسی و نماینده حقوقی موسسه آموزشی تحقیقاتی صنایع دفاعی

ب) رییس اداره قراردادها و امور حقوقی دفتر مرکزی کمیته امداد امام خمینی (ره) ۱۳۸۸-۱۳۸۹

ج) عضو کمیته تلفیق مقررات کمیته امداد امام خمینی (ره) سال ۱۳۸۸-۱۳۹۴

د) رئیس اداره دعاوی و معاضدت قضایی دفتر مرکزی کمیته امداد امام خمینی (ره) سال ۱۳۸۹-۱۳۹۰

ه) مدیر امور حقوقی و دعاوی، اداره کل امور حقوقی و املاک کمیته امداد امام خمینی (ره) سال ۱۳۹۰-۱۳۹۵

و) عضو شورای مدیران معاونت حقوقی و امور مجلس سال ۱۳۹۰-۱۳۹۴

ز) مشاور تخصصی شعبات دیوان عدالت اداری از سوی کمیته امداد امام خمینی (ره) از سال ۱۳۹۰-۱۳۹۴

ح) عضو تیم هماهنگی طرح کشوری وکلای نیکوکار سال ۱۳۹۱-۱۳۹۴

ط) معاون اداره حقوقی و امور مجامع و املاک هلدینگ صنایع غذایی، کشاورزی و دارویی صندوق بازنشستگی کشوری سال ۱۳۹۵-۱۳۹۶



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

- ی) مدیر حقوقی و امور مجامع و املاک هلدینگ صنایع غذایی، کشاورزی و دارویی صندوق بازنشستگی کشوری سال ۱۳۹۶-۱۳۹۷
- ک) مدیر امور حقوقی و قراردادهای و سرپرست امور مجامع هلدینگ مدیریت طرح و توسعه آینده پویا سال ۱۳۹۷-۱۳۹۸
- ل) عضو کمیته واگذاری سهام شرکت های زیر مجموعه بانک ملی سال ۱۳۹۷-۱۳۹۸
- م) عضو کمیته حقوقی اداره سرمایه گذاری بانک ملی ایران سال ۱۳۹۷-۱۳۹۸
- ن) مدیر امور حقوقی و قراردادهای شرکت پخش هجرت سال ۱۳۹۸-۱۳۹۹
- س) عضو کمیته فنی معاملات شرکت پخش هجرت سال ۱۳۹۸-۱۳۹۹
- ع) مدیر امور حقوقی و قراردادهای شرکت پتروشیمی فن آوران (سهامی عام) سال ۱۳۹۹ تاکنون
- ف) عضو ناظر کمیسیون معاملات شرکت پتروشیمی فن آوران (سهامی عام) سال ۱۳۹۹ تاکنون

➤ سوابق هیأت مدیره شامل:

- أ) عضو غیر موظف هیأت مدیره شرکت شیر پاستوریزه پگاه گلستان (سهامی عام) از سال ۱۳۹۶-۱۳۹۷
- ب) عضو غیر موظف هیأت مدیره گروه صنعتی بلا از سال ۱۳۹۷-۱۳۹۸
- ج) عضو غیر موظف هیأت مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) از تاریخ ۱۴۰۱/۰۸/۰۲ تاکنون
- د) آقای مهدی ثامتی، عضو هیأت مدیره، عضو غیرموظف

● متولد سال ۱۳۵۲ تهران

● فارغ التحصیل کارشناسی ارشد رشته مدیریت مالی

➤ سوابق اجرایی و مدیریتی شامل:

- أ) کارمند امور مالی سازمان جمع آوری و فروش اموال تملیکی سال ۱۳۷۶
- ب) حسابرس ارشد موسسه حسابرسی هوشمند یار سال ۱۳۷۷-۱۳۷۹
- ج) مدیر مالی و اداری شرکت تولیدی پرچلا سال ۱۳۸۰-۱۳۸۷
- د) مدیر مالی گروه صنعتی لوله و پروفیل پارسان سال ۱۳۸۸-۱۳۹۱
- ه) مدیر مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه صنایع سیمان (سیتکو) سال ۱۳۹۲
- و) معاون مالی شرکت پتروشیمی شازند سال ۱۳۹۳-۱۳۹۵
- ز) مدیر امور شرکت ها و مجامع شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی سال ۱۳۹۶-۱۳۹۷
- ح) معاون مالی و اداری شرکت درآمد صنایع بهشهر سال ۱۳۹۸-۱۴۰۰
- ط) معاون مالی و اداری و دبیر هیأت مدیره گروه مالی سپهر صادرات سال ۱۴۰۰



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

➤ سوابق هیأت مدیره شامل:

- أ) عضو هیأت مدیره شرکت ایمن ترابر آریا
- ب) عضو هیأت مدیره صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردان توسعه ملی
- ج) عضو هیأت مدیره شرکت پتروشیمی اردبیل
- د) رئیس هیأت مدیره شرکت سرآمد صنایع بهشهر
- ه) عضو هیأت مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) از تاریخ ۱۴۰۱/۰۵/۰۳ تاکنون

اطلاعات مربوط به مدیران اجرایی شرکت:

۱) مدیر عامل و عضو موظف هیأت مدیره

- مجتبی دلخونی

۲) مدیر مالی و اداری

- مجتبی گودرزی
- متولد سال ۱۳۵۰ شهر بروجرد
- فارغ التحصیل دوره دکتری رشته حسابداری از دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات تهران در سال ۱۳۸۶.
- فارغ التحصیل دوره کارشناسی ارشد رشته حسابداری از دانشگاه شهید بهشتی در سال ۱۳۷۷.
- فارغ التحصیل دوره کارشناسی رشته حسابداری از دانشگاه تهران در سال ۱۳۷۴.

➤ سوابق کاری شامل:

- سوابق شغلی تمام وقت :

- ۱) سرپرست حسابرسی در مؤسسه حسابرسی ادیب و مقایسه از سال ۱۳۷۰ تا سال ۱۳۷۶.
- ۲) مدیر مالی و اداری در شرکت صنعتی و تولیدی ماکیان از سال ۱۳۷۶ تا سال ۱۳۷۸.
- ۳) عضو هیأت علمی دانشگاه علم و فرهنگ از تیر ماه سال ۱۳۷۸ تا شهریور ماه سال ۱۳۸۱.
- ۴) معاون مالی، اداری و اقتصادی در گروه شرکت های توسعه معادن روی ایران از سال ۱۳۸۲ تا سال ۱۳۸۷.
- ۵) معاون مالی و سرمایه گذاری در گروه شرکت های توسعه صنعت البرز از سال ۱۳۸۸ تا سال ۱۳۹۰.
- ۶) معاون مالی و پشتیبانی در مؤسسه صندوق ذخیره فرهنگیان از سال ۱۳۹۱ تا سال ۱۳۹۱.
- ۷) قائم مقام مدیر عامل در شرکت حمل و نقل بین المللی یدک رود از سال ۱۳۹۲ تا سال ۱۳۹۹.
- ۸) معاون اقتصادی و برنامه ریزی در هلدینگ توسعه طلوع تجارت خلیج فارس از سال ۱۳۹۹ تا سال ۱۴۰۰.
- ۹) مدیر مالی و اداری در شرکت نوسازی و ساختمان تهران از سال ۱۴۰۱ تا کنون.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

- سوابق شغلی نیمه وقت :

- ۱) مشاور مالی گروه صنعتی ایران خودرو و شرکت تهیه و تولید قطعات و لوازم یدکی ایران خودرو (ایساکو) از سال ۱۳۸۰ تا سال ۱۳۸۲.
- ۲) مشاور مالی معاونت بازرگانی و پشتیبانی سازمان اتکا از سال ۱۳۷۹ تا سال ۱۳۸۲.
- ۳) عضو غیر موظف هیأت مدیره شرکت تحقیقات مهندسی توسعه معادن روی ایران از سال ۱۳۸۵ تا سال ۱۳۸۷.
- ۴) رئیس هیأت مدیره موسسه حسابداری و مشاوره مدیریت فراز پردازان نیک از سال ۱۳۹۱ تا کنون.
- ۵) مشاور مالی هیأت مدیره شرکت کالسیمین از سال ۱۳۸۵ تا سال ۱۳۸۶.
- ۶) مشاور مالی و رئیس حسابرسی داخلی شرکت بازرگانی دولتی ایران از سال ۱۳۸۸ تا سال ۱۳۸۹.
- ۷) مشاور مالی مدیر عامل شرکت تولید و توسعه انرژی اتمی ایران از سال ۱۳۸۸ تا سال ۱۳۸۹.
- ۸) مشاور مالی گروه شرکت های توسعه مدیریت صنعت سرمایه گذاری ایران از سال ۱۳۹۰ تا کنون.
- ۹) مشاور عالی مدیر عامل گروه شرکت های توسعه صنعت البرز از ابتدای سال ۱۳۹۱ تا کنون.

- عضویت در انجمن های علمی :

- ۱) انجمن حسابداران خبره ایران (حسابدار مستقل).
- ۲) انجمن حسابداری ایران (عضو پیوسته).
- ۳) انجمن مدیران مالی حرفه ای ایران (عضو پیوسته).
- ۴) انجمن حسابرسان داخلی ایران (در شرف عضویت).

- عضویت در کمیته های تخصصی :

- ۱) شورای نظارت و ارزیابی دانشگاه آزاد اسلامی.
- ۲) کمیسیون معاملات و کمیته مدیران مالی گروه شرکت های ایساکو.
- ۳) کمیته راهبردهای مالی گروه شرکت های توسعه معادن روی ایران.
- ۴) کمیته اجرایی تأسیس شرکت هلدینگ توسعه معادن و صنایع معدنی خاورمیانه.

- سخنرانی های علمی :

- ۱) هزینه یابی بر مبنای فعالیت، دانشگاه آزاد اسلامی اراک (سال ۱۳۷۸).
- ۲) چالش های آموزش حسابداری در دانشگاه ها و مؤسسات آموزش عالی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد بروجرد (۱۳۸۰).
- ۳) آشنایی با مفاهیم جدید حسابداری مدیریت، دانشگاه تهران؛ دانشکده مدیریت (سال ۱۳۸۰).
- ۴) آشنایی با سیستم های مالی، دانشگاه علم و فرهنگ (سال ۱۳۸۱).
- ۵) آسیب شناسی حرفه حسابداری در عمل، دانشگاه علامه طباطبایی (سال ۱۳۸۴).



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

- برگزاری دوره های آموزشی حرفه ای در شرکت ها :

- ۱) تجزیه و تحلیل صورت های مالی، شرکت راهبران پتروشیمی .
- ۲) تجزیه و تحلیل صورت های مالی، مؤسسه آموزشی توسعه مدیریت سبا .
- ۳) تجزیه و تحلیل صورت های مالی، شرکت برق منطقه ای تهران .
- ۴) تجزیه و تحلیل صورت های مالی، گروه شرکت های توزیع برق منطقه ای استان تهران .
- ۵) حسابداری مالیاتی در عمل، شرکت برق منطقه ای تهران .
- ۶) آشنایی با استانداردهای حسابرسی داخلی، شرکت پتروشیمی خراسان .
- ۷) حسابرسی داخلی و کنترل های داخلی اثربخش، شرکت راهبران پتروشیمی .
- ۸) آشنایی با مفاهیم، روش های تأمین مالی پروژه ای، شرکت راهبران پتروشیمی (ماه شهر) .
- ۹) مدیریت مالی برای مدیران غیر مالی، شرکت عملیات غیر صنعتی پتروشیمی (ماه شهر) .
- ۱۰) آشنایی با روش های تأمین مالی پروژه ای و شرکتی در ایران، مدیران ارشد شرکت مپنا .
- ۱۱) مدیریت مالی برای مدیران غیر مالی، مدیران ارشد گروه شرکت های تحت پوشش مپنا .

۳) مدیریت فنی و اجرایی:

- رسول شهبازی جونوش
- متولد ۱۳۳۸
- سوابق تحصیلی: فارغ التحصیل کارشناسی در رشته معماری و سازه از دانشگاه ایالتی اکلاهما (امریکا)
- سوابق کاری: مدیریت اجرایی در شرکت های ساختمانی و پروژه های مختلف، طراحی پروژه های ساختمانی

اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی شامل:

الف) افشای نام حسابرس و فرآیند انتخاب آن

مؤسسه حسابرسی و خدمات مالی فاطر به مدیریت آقای محمدرضا نادریان حسابداری رسمی، عضو جامعه حسابداران رسمی ایران و معتمد سازمان بورس اوراق بهادار تهران.

ب) افشای حق الزحمه و هزینه حسابرسی و فرآیند تعیین حق الزحمه

بر اساس تفویض اختیار مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام به هیأت مدیره شرکت در تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۰۴ مربوط به عملکرد ۱۴۰۰/۰۶/۳۱، حق الزحمه حسابرسی صورت های مالی سالیانه و میان دوره ای به مبلغ ناخالص ۱،۲۰۰ میلیون ریال از بابت عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ تعیین و پرداخت خواهد گردید.

ج) افشای نام بازرس اصلی و علی البدل

مؤسسه حسابرسی و خدمات مالی فاطر به عنوان بازرس اصلی و مؤسسه حسابرسی فریوران راهبرد (حسابداران رسمی) به عنوان بازرس علی البدل انتخاب گردید.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

فعالیت‌های توسعه منابع انسانی

الف) اطلاعات مربوط به بهبود کیفیت منابع انسانی

تعیین استراتژی نوین در خصوص اصلاح ساختار سازمانی و منابع انسانی شرکت علی‌الخصوص جذب و بکارگیری کارکنان مجرب و تحصیل کرده.

ب) اطلاعات مربوط به ترکیب نیروی انسانی شرکت از لحاظ تحصیلات و حوزه فعالیت:

تحصیلات				تعداد نفرات	واحد	ردیف
دکتری	فوق لیسانس	لیسانس	دیپلم			
۱	۱	۲	۰	۴	مدیریت	۱
۰	۳	۰	۰	۳	امور مالی	۲
۰	۲	۲	۰	۴	امور فنی	۳
۰	۱	۰	۰	۱	امور حقوقی	۴
۰	۱	۱	۳	۵	اداری و خدمات	۵
۰	۰	۱	۰	۱	املاک و فروش	۶
۰	۰	۱	۰	۱	سهام	۷
۱	۸	۷	۳	۱۹	جمع	

اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع عمومی عادی سالیانه عملکرد ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

- بند (۱) تکالیف مجمع عمومی عادی سالیانه

با توجه به قیمت پیشنهادی اعلام شده توسط مؤسسه حسابرسی امجد تراز، کمیته حسابرسی با توجه به شرایط شرکت و در راستای انجام تکالیف مجمع، مقرر نمود نسبت به بررسی و ارائه پیشنهاد انجام حسابرسی ویژه توسط سایر مؤسسات حسابرسی عضو جامعه حسابداران رسمی ایران اقدام گردد. در این خصوص مؤسسه حسابرسی بهمند در تاریخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۵ نسبت به ارائه گزارش و اعلام قیمت پیشنهادی خود اقدام نمود، لیکن علی‌رغم طرح موضوع با سرپرست محترم هلدینگ (شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران)، به دلیل تغییر اعضای هیأت مدیره شرکت تصمیم گیری در این رابطه تاکنون مسکوت باقی مانده است.

- بند (۲) تکالیف مجمع عمومی عادی سالیانه

پس از برگزاری مجمع عمومی عادی سالیانه در تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۸ عملاً شرکت با سرپرست و سه نفر عضو هیأت مدیره اداره شده است. و پس از گذشت حدود ۴ ماه مدیر عامل و سه نفر عضو هیأت مدیره جدید برای شرکت انتخاب گردید که مجدداً با گذشت حدود ۲ ماه مجدداً شرکت با سرپرست و ۳ نفر عضو هیأت مدیره اداره شده است، لیکن در تاریخ ۱۴۰۱/۰۸/۰۲ مدیر عامل و ۳ نفر عضو جدید مسئولیت هیأت مدیره شرکت را عهده دار شدند که البته بعد از برگزاری مجمع عمومی عادی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ تاکنون در خصوص تعیین تکلیف وضعیت پروژه های ناتمام شرکت هیچگونه کارگروهی تشکیل نگردیده است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

- بند (۳) تکالیف مجمع عمومی عادی سالیانه

● بند (۴) گزارش بازرسی قانونی و حسابرس مستقل

پروژه لواسان مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران :

با توجه به دعوی مطروحه از سوی ستاد اجرائی فرمان امام نسبت به مالکیت ۶۸ هکتار اراضی باستانی لواسان موضوع قرارداد فی مابین شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و اداره کل راه و شهرسازی استان تهران در سال ۱۳۷۵ که متعاقباً عملیات تسطیح و آماده سازی آن به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردید و صدور رأی به نفع ستاد اجرائی فرمان امام، از آن جا که در مرحله اول از ۲۵ هکتار زمین واگذار شده در ۱۴/۳ هکتار آن عملیات آماده سازی و تسطیح صورت پذیرفته است و قبل از شروع عملیات آماده سازی در قطعه ۶۸ هکتاری، اقداماتی نیز از سوی شرکت در قطعه ۵۵ هکتاری انجام شده بود و به موجب مصوبه سال ۱۳۹۶ هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن که مقرر شده بود کارکرد شرکت نوسا در قطعات یاد شده توسط هیأت کارشناسی منتخب طرفین، ارزیابی و به حساب مطالبات این شرکت منظور گردد، لذا با توجه به اعلام مالکیت ستاد اجرائی فرمان امام نسبت به قطعات اراضی یاد شده در بالا، مبلغ مخارج انجام شده معادل ۵۱٫۶ میلیارد ریال به حساب بدهی اداره کل راه و شهرسازی استان تهران منظور گردیده است. به علاوه اقدام حقوقی علیه اداره کل راه و شهرسازی استان تهران در خصوص یک هکتار از ۶۸ هکتار زمینی که در محدوده شهری واقع شده بود به دلیل مالکیت آن توسط ستاد اجرائی فرمان امام مورد تأیید دادگاه مربوطه قرار نگرفت و دادخواست شرکت در مرحله بدوی رد گردید. شایان ذکر است پیرو توافقات به عمل آمده قبلی با سازمان ملی زمین و مسکن مقرر شده بود، از طریق هیأت کارشناسی متشکل از کارشناسان منتخب شرکت نوسازی و ساختمان تهران، اداره کل راه و شهرسازی استان تهران و یک کارشناس مرضی الطرفین، کارکرد شرکت نوسازی و ساختمان تهران در قطعات ۵۵ هکتاری و ۶۸ هکتاری مورد بررسی و ارزیابی قرار گیرد که متأسفانه به دلیل تغییر مدیریت در سازمان ملی زمین و مسکن میزان کارکرد شرکت نوسا توسط نماینده این سازمان حدود ۶۰ میلیارد ریال اعلام گردید که مورد تأیید کارشناس منتخب شرکت نوسازی و ساختمان تهران و کارشناس مرضی الطرفین قرار نگرفت زیرا این مبلغ در مقایسه با مخارج انجام شده توسط شرکت نوسا که مدارک و مستندات آن نیز پیش تر در اختیار کارشناسان مربوطه قرار گرفته بود اختلاف فاحش داشت و لذا با تغییرات مجدد در مدیریت سازمان ملی زمین و مسکن کمیته کارشناسی منصوب از سوی آن سازمان به منظور حل اختلاف در پروژه های مشارکتی فی مابین تعیین گردید تا در خصوص احتساب میزان کارکرد شرکت نوسا و نحوه تسویه حساب با آن، موارد مورد کارشناسی را در دستور کار جلسات بعدی خود قرار دهد.

● اقدامات انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ :

اخیراً و پس از تشکیل مجدد کمیته منصوب از سوی سازمان ملی زمین و مسکن به منظور حل اختلاف در پروژه های مشارکتی فی مابین، تعیین میزان کارکرد و نحوه تسویه حساب موارد کارشناسی در دستور کار جلسات آتی قرار گرفته است.

با توجه به قطعیت مالکیت زمین به نام ستاد اجرائی فرمان امام به شرح بالا، در سال ۱۳۹۹ مانده حساب پروژه لواسان از سرفصل پروژه ها خارج و در سرفصل حساب های دریافتنی طبقه بندی گردید که در صورت مشخص شدن میزان کارکرد شرکت در قطعات ۵۵ و ۶۸ هکتاری زمین توسط هیأت کارشناسی، نحوه تسویه حساب این شرکت با اداره کل راه و شهرسازی استان تهران مشخص خواهد گردید.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

● بند (۱-۵) گزارش بازرسی قانونی و حسابرسی مستقل

پروژه ظفر مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران :

با توجه به تعلل و تأخیر در تکمیل عملیات ساختمانی پروژه مسکونی ظفر از سوی پیمانکار پروژه به نام شرکت رکیندژ در شرایطی که پروژه ۹۲/۴۲ درصد پیشرفت فیزیکی داشته است، اواسط سال ۱۳۹۷ پیمانکار ادعاهایی مبنی بر خسارات وارده به خود توسط کارفرما ناشی از تأخیر در پرداخت صورت وضعیت‌های ارائه شده از زمان شروع قرارداد و برآورد هزینه تطویل مدت قرارداد از سال ۱۳۹۲ تا سال ۱۳۹۷ را مطرح نمود و بنابراین هیأت کارشناسی متشکل از کارشناس منتخب شرکت نوسازی و ساختمان تهران، شرکت رکیندژ و کارشناس مرضی‌الطرفین معرفی شده از سوی کانون کارشناسان رسمی دادگستری تهران، مطالبات پیمانکار را به مبلغ ۷۵ میلیارد ریال تعیین نمود. با این حال پیمانکار کلیه انجام عملیات ساختمانی پروژه یاد شده را متوقف نمود زیرا مدعی بود که مبلغ محاسبه شده توسط هیأت کارشناسی کمتر از مبلغ مورد نظر وی است. همچنین ادعاهای دیگری از جمله؛ آزادسازی کامل سپرده بیمه و حسن انجام کار و غیره را نیز مطرح نمود و به این ترتیب شرکت نوسا علی‌رغم انجام مذاکرات متعدد با پیمانکار مبنی بر رفع مشکلات فی‌مابین جهت ادامه انجام عملیات اجرایی ساخت و تکمیل پروژه، به ناچار در آبان ماه سال ۱۳۹۸ خاتمه قرارداد را اعلام و اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان در خصوص تحویل کارگاه از سوی پیمانکار را در چارچوب مفاد قرارداد فی‌مابین به ایشان ابلاغ نمود. با این حال پیمانکار از تحویل کارگاه خودداری و از ورود عوامل شرکت به محل پروژه نیز جلوگیری به عمل آورد.

در ادامه وکلای پیمانکار با طرح دعوی مختلف در دادگاه مبنی بر عدم ایفاء تعهدات از سوی کارفرما همواره تلاش نموده‌اند که با به تأخیر انداختن تحویل کارگاه و اعمال فشار بر روی شرکت نوسازی و ساختمان تهران پذیرش ادعاهای خود را به شرکت تحمیل نمایند. در این راستا وکلای شرکت نوسازی و ساختمان تهران نیز ضمن طرح کیفرخواست علیه مدیران شرکت رکیندژ نسبت به طرح دعوی به خواسته اعمال ماده ۴۸ اقدام نمودند. دعوی مطروحه به خواسته اعمال ماده ۴۸ در شش ماهه اول سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ به شعبه ۱۰۴۹ دادگاه عمومی حقوقی تجاری ارجاع و اولین جلسه در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۰۶ تشکیل و مقرر شد کارشناس منتخب دادگاه نسبت به ارزیابی کارکرد پیمانکار اقدام نماید. لیکن در اسفند ماه سال ۱۳۹۹ به دلیل پرونده مطروحه در شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی تهران از سوی پیمانکار، رسیدگی به درخواست شرکت جهت رسیدگی و اتخاذ تصمیم به شعبه مورد اشاره ارجاع گردید. شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی وقت رسیدگی را تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۹ تعیین نمود که در تاریخ یاد شده وکیل شرکت ضمن حضور در این شعبه و ارائه لایحه دفاعیه به دادگاه، قاضی پرونده جلسه را به حالت غیر حضوری اعلام و اتخاذ تصمیم را به تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۰۸ ابلاغ نمود. دادگاه موضوع را جهت انجام کارشناسی به هیأتی متشکل از سه کارشناس با تخصص‌های امور پیمان، مالی و ساختمان ارجاع نمود. چندین جلسه کارشناسی با حضور نمایندگان فنی و حقوقی شرکت برگزار و به دلیل تخصصی بودن برخی از امور کارشناسی، هیأت مذکور انتصاب کارشناس خبره و متخصصی را از دادگاه درخواست نمود که پس از انتخاب این کارشناس جلساتی نیز با ایشان برگزار و مستندات و لویحی نیز ارائه گردید.

اخیراً نیز دادگاه با توجه به کثرت موضوعات، کارشناس دیگری با تخصص راه و ساختمان را البته در مغایرت صریح با موازین قانونی انتخاب نمود که چندین مرتبه مورد اعتراض این شرکت قرار گرفت و در نهایت ضمن عدم موافقت، اقدام به انتخاب کارشناس دیگری نمود تا موضوعات مورد اختلاف مربوط به ابنیه با حضور ۳ کارشناس متخصص در این موضوع در هیأتی متشکل از ۵ کارشناس مورد رسیدگی قرار گیرد.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

علاوه بر پیگیری امور فنی و حضور در جلسات کارشناسی جهت تحویل کارگاه و از سرگیری عملیات اجرایی دعاوی متعددی از سوی وکلای شرکت طرح شد. در دعوی رفع تصرف عدوانی طی دادخواست ارائه شده به کد رهگیری ۱۴۰۰۲۲۰۸۶۹۴۸۸۲۴۹ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۱ که پس از اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان و خاتمه قرارداد شرایط آن محقق شده بود، و دستور موقت درخواستی جهت تحویل کارگاه به شعبه ۸۶ مجتمع قضایی صدر تهران، متأسفانه در مرتبه اول شعبه مذکور علیرغم پذیرش استدلال این شرکت و صدور دستور موقت مبنی بر تحویل کارگاه و صدور اخطار جهت تودیع خسارت احتمالی در تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۱ طی ابلاغیه شماره ۱۴۰۰۶۸۱۰۰۶۰۶۵۸۲۵۲ واریز خسارت احتمالی از سوی شرکت، پس از برگزاری جلسه توسط رئیس مجتمع در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۰۶ و دستور ایشان در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۰ از نظر خویش عدول نموده و با استدلال اسبق شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی را صالح به رسیدگی معرفی نمود.

🔸 اقدامات انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱:

علیرغم تقدیم دادخواست شماره ۱۴۰۰۲۲۰۴۲۸۴۷۵۷۲۹ جهت تحویل کارگاه در مجتمع قضایی شهید بهشتی، معاونت محترم ارجاع آن مجتمع صراحتاً اعلام نمود که با توجه به نشانی ملک به مجتمع مربوطه ارسال شود. با توجه به این موضوع مجدداً دعوی در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۱۵ با قید عودت از مجتمع شهید بهشتی طرح و به شعبه ۸۶ ارجاع گردید. شعبه مذکور این بار درخواست را در تاریخ ۱۴۰۱/۰۱/۲۷ با تفسیری از مواد قانونی رد نمود. مجدداً درخواست عیناً مطابق با استدلال ایشان در شعبه مذکور طرح گردید اما برای مرتبه سوم ایشان قید فوریت داشتن دستور موقت جهت تحویل کارگاه را احراز ننمود. نهایتاً علیرغم تشکیل جلسه رسیدگی به دعوی تصرف عدوانی و اخذ دفاعیات طرفین و امضای صورتجلسه در تاریخ ۱۴۰۱/۰۳/۲۱، شعبه ۸۶ دادگاه صدر تهران بدون اخذ تصمیم قضایی و پس از اطلاع وقت پرونده را جهت رسیدگی به شعبه ۴ دادگاه عمومی شهید بهشتی ارجاع نمود که پیگیری‌های قضایی از شعبه مذکور جهت تعیین تکلیف اختلافات مالی در هیأت کارشناسی و تحویل کارگاه توسط وکلای شرکت با توجه به تعیین وقت رسیدگی به تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۸ در حال پیگیری است.

شکایت کیفری نیز به همین منظور با توجه به قطع رابطه قراردادی از سال ۱۳۹۸، عدم تحویل کارگاه و وصف پیمانکار بودن شرکت متصرف در شعبه ۱۰۲۹ دادگاه کیفری ۲ تهران مطرح و جلسه رسیدگی در تاریخ ۱۴۰۱/۰۴/۲۶ تشکیل و پس از ارجاع مجدد به این شعبه موضوع در حال پیگیری است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

بند (۲-۵) گزارش بازرسی قانونی و حسابرسی مستقل

پروژه الهیه مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران :

به موجب قرارداد مشارکت به شماره ۳۴۳۴۶ مورخ ۱۳۷۹/۰۸/۰۹ شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت ۴,۶۰۵ متر مربع که پس از اصلاحات به مساحت ۲,۵۴۰ متر مربع کاهش یافت از طرف اداره کل راه و شهر سازی استان تهران در اختیار شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به عنوان آورده اداره کل قرار گرفت و پروژه متعاقباً به شرکت نوسا واگذار گردید.

به منظور اجرای عملیات ساختمانی در سال ۱۳۸۰ قرارداد مشارکت در ساخت با شریک سازنده با تعیین قدرالسهم شریک معادل ۲۵ درصد، قدرالسهم شرکت معادل ۵۰ درصد و قدرالسهم سازمان معادل ۲۵ درصد منعقد گردید و در تاریخ ۱۳۸۰/۱۲/۱۹ جهت احداث ۸۴ واحد مسکونی که بعداً به ۵۴ واحد کاهش یافت در ۱۷ طبقه (شامل ۲ طبقه زیر زمین) نسبت به اخذ پروانه ساختمانی اقدام گردید و عملیات اجرایی جهت ساخت پروژه از ابتدای سال ۱۳۸۱ آغاز گردید. در سال ۱۳۸۵ به دلیل طولانی شدن عملیات ساختمانی توسط شریک سازنده ادامه کار به حکم مرضی طرفین واگذار و متعاقباً به هیأت امنایی متشکل از خریداران و شرکت نوسا واگذار شد. در سال ۱۳۹۲ واحدهای احداثی به خریداران تحویل گردید و هیأت مدیره مالکان جهت اداره مجتمع مسکونی انتخاب و مشغول به کار گردید. با توجه به مفاد قرارداد اولیه با اداره کل و لزوم محاسبه بخشی از هزینه های جانبی نظیر انشعابات و هزینه های شهرداری و کارهای اجرائی مازاد بر مشخصات اولیه، اقدامات و مذاکرات لازم برای احتساب این هزینه ها به صورت افزایش در قدرالسهم شرکت در دست اقدام قرار گرفت و هزینه های مورد اشاره به مبلغ ۱,۶۵۸ میلیون ریال طی گزارش شماره ۲۹۶۰ مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۲۰ کارشناس منتخب شرکت و اداره کل راه و شهر سازی استان تهران به مأخذ سال ۱۳۷۹ که قرارداد منعقد گردیده بود، اعلام گردید. موضوع محاسبه تبدیل این مبلغ به قدرالسهم شرکت جهت تسویه حساب نهائی با توجه به صورتجلسه مورخ ۱۳۹۶/۰۸/۲۴ فی مابین شرکت نوسا و سازمان ملی زمین و مسکن که مقرر نموده بود قدرالسهم نهائی طرفین توسط کارشناس ذی صلاح که نقشه بردار مورد پذیرش اداره ثبت و اسناد و املاک بود بر اساس زیر بنا تعیین گردد، موکول به اخذ پایان کار پروژه گردید. با عنایت به برخی مشکلات فنی و عدم تکمیل قسمت هایی از جمله استخر و ... طی صورتجلسه مورخ ۱۳۹۵/۰۸/۱۳ فی مابین شرکت و اداره کل راه و شهر سازی استان تهران و هیأت مدیره مالکین، شرکت مبلغ ۲/۱ میلیارد ریال از بابت نواقص ساختمانی و اجرائی پروژه در وجه هیأت مدیره مالکان پرداخت نمود تا هیچ گونه مسئولیتی در قبال مالکان نسبت به عدم اجرای موارد مورد اشاره نداشته باشد. در رابطه با تسویه حساب با شرکاء سازنده موضوع این پروژه نیز به دلیل اختلافات قابل توجه در حساب فی مابین و عدم حل و فصل موضوع از طریق مذاکرات انجام شده، تعیین تکلیف این موضوع در تاریخ ۱۳۹۵/۰۸/۲۹ به داور مرضی طرفین آقای مهندس ایثاری ارجاع گردید.

به موجب گزارش مورخ ۱۳۹۷/۰۷/۲۸ ارائه شده به دادگاه توسط داور مرضی طرفین آقای مهندس ایثاری در رابطه با اختلاف فی مابین شرکت نوسا و شرکاء آقایان خائف و انتظاری، سهم الشرکه طرفین از پروژه الهیه بدون تغییر معادل ۷۵ درصد سهم الشرکه شرکت نوسا به عنوان شریک اول و معادل ۲۵ درصد سهم الشرکه آقایان خائف و انتظاری به عنوان شریک دوم تعیین گردید، لیکن به دلیل اشتباه فاحش داور در انجام محاسبات و تعیین قدرالسهم طرفین، گزارش ارائه شده توسط داور در این خصوص مورد اعتراض شرکت نوسا واقع شد و موضوع از طریق ارائه دادخواست به شعبه ۱۰۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت مورد پیگیری قرار گرفت. بر اساس پیگیری واحد حقوقی شرکت، دادگاه داور مرضی طرفین را ملزم به بررسی مجدد گزارش و اصلاح موارد مرتبط به اشتباهات محاسباتی نمود که در این راستا داور مرضی طرفین در تاریخ ۱۳۹۸/۰۶/۱۶ گزارش اصلاحی خود را تحت شماره ۱۳۹۸/۰۴/۲۴ ک مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۴ به دادگاه ارائه نمود.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

دادگاه گزارش اصلاحی را مورد تأیید قرار داد و به موجب گزارش اصلاحی داور، شرکاء سازنده آقایان خائف و انتظاری را ملزم به پرداخت مبلغ ۸۱.۱ میلیارد ریال در وجه شرکت نوسا نمود. از سوی دیگر از آن جا که واحد A۱۴ از پروژه مذکور در اختیار شرکت نوسا می باشد، مقرر گردید ارزش روز مقدار ۱۱۳/۹۶ متر مربع از کل زیر بنای مفید واحد مذکور توسط کارشناس رسمی دادگستری محاسبه و به همراه اجرت المثل ایام تصرف از تاریخ ۱۳۹۲/۰۵/۰۶ تا زمان تخلیه محاسبه و به حساب طلب شرکاء پروژه آقایان خائف و انتظاری منظور و توسط شرکت در وجه ایشان پرداخت گردد.

همچنین وفق بند (ط-۸) این گزارش مقرر گردید، بابت هزینه انشعابات و جراثیم شهرداری به مبلغ ۵/۹ میلیارد ریال و بابت قدرالسهم (۲۵٪) معادل ۰/۷ میلیارد ریال و در مجموع نیز مبلغ ۶،۶ میلیارد ریال با احتساب شاخص بانک مرکزی توسط شریک دوم در وجه شریک اول پرداخت گردد. حاصل جمع مبلغ منتج از رأی دادگاه نسبت به گزارش اصلاحی داور به مبلغ ۸۱.۱ میلیارد ریال و گزارش بند (ط-۸) به مبلغ ۶،۶ میلیارد ریال در کل مبلغ بدهی شرکاء پروژه آقایان خائف و انتظاری از این بابت بالغ بر ۸۷،۷ میلیارد ریال می باشد. بابت وصول طلب شرکت نوسازی و ساختمان تهران از شرکاء مذکور، وکیل شرکت اجرای رأی داور را از دادگاه تقاضا که موضوع از سوی دادگاه به اجرای احکام ارجاع و به دلیل عدم تبعیت از سوی شرکاء اقدام به توقیف حساب های بانکی و اموال شرکاء سازنده گردیده که از این بابت مبلغ ۱۵ میلیارد ریال وجه مسدودی حساب های بانکی شرکاء به حساب های شرکت منتقل گردید. طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ شرکاء سازنده نسبت به طرح دعاوی مختلف در محاکم قضایی اقدام نموده که البته در کلیه موارد آراء صادره به نفع شرکت نوسازی و ساختمان تهران بوده است.

در ادامه اقدامات حقوقی شرکاء سازنده آقایان خائف و انتظاری به منظور گریز از ایفاء تعهدات با کتمان گزارش نهایی مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۴ داور جناب آقای ایثاری، نسبت به ارائه گزارش اولیه ایشان در تاریخ ۱۳۹۷/۰۷/۲۸ به شعبه ۱۰۳ دادگاه مجتمع قضایی عدالت تهران که دارای اشتباهات محاسباتی بوده و به موجب آن شرکت نوسا مبلغ ۶۱/۶ میلیارد ریال بدهکار شده بود اقدام و درخواست اجرای حکم نموده بود و تعداد ۱۲،۰۷۵،۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت نوسازی و ساختمان تهران را از طریق شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه در فاصله تاریخ های ۱۴۰۰/۰۵/۰۹ الی ۱۴۰۰/۰۵/۱۲ جمعاً به مبلغ ناخالص ۵۱/۴ میلیارد ریال فروخته و وجه ناشی از فروش را به حساب صندوق دادگستری واریز نموده بود که در این رابطه با اقدامات به عمل آمده از سوی وکیل شرکت و اعلام تخلف شرکاء سازنده مبنی بر کتمان و ارائه گزارش خلاف واقع از سوی شرکاء سازنده، شعبه ۱۰۳ دادگاه مجتمع قضایی عدالت تهران به موجب دادنامه مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۱۳ نسبت به توقف عملیات اجرایی دستور اقدام صادر نمود و با پیگیری وکیل شرکت نوسا، وجه حاصل از فروش سهام به حساب شرکت نوسازی و ساختمان تهران واریز گردید و همچنین طرح دعوی علیه شرکاء سازنده بابت خسارت وارده به این شرکت در جریان می باشد.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

شرکای سازنده از رأی دادگاه بدوی تجدید نظر خواهی نموده و علی رغم این که اصلاح رأی با دستور شعبه بدوی به عمل آمده و ناشی از اشتباه فاحش در محاسبات مالی بوده است؛ دادگاه تجدید نظر رأی به عدم اعتبار رأی اصلاحی صادر نموده است که متعاقب آن شرکای سازنده اقدام به صدور اجرائیه بر روی رأی اولیه داوری و فروش قهری سهام متعلق به شرکت نموده اند.

● اقدامات انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱:

طی سال مالی جاری با پیگیری های به عمل آمده تأییدیه آتش نشانی و آسانسور پروژه دریافت گردیده است. همچنین پایان کار واحدهای مسکونی ساخته شده نیز توسط شهرداری منطقه در شرف صدور می باشد که پس از دریافت، اقدامات نهایی جهت تنظیم و انتقال اسناد مالکیت به ذینفعان صورت خواهد پذیرفت. پیگیری های حقوقی و قضایی نیز توسط وکلای شرکت بر اساس روند پرونده به خصوص ابهامات موجود در رأی تجدید نظر و عدم اظهار نظر صریح در خصوص اعتبار بخشی به رأی اولیه داوری از مرجع قضایی در حال انجام است.

● بند (۳-۵) گزارش بازرسی قانونی و حسابرس مستقل

پروژه آفتاب تبریز مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران:

پیرو قرارداد مشارکت در سال ۱۳۸۰ فی مابین اداره کل راه و شهر سازی استان آذربایجان شرقی و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران، پروژه آفتاب تبریز به مساحت عرصه ۲۶،۰۰۰ متر مربع به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردید و عملیات اجرایی آن به موجب پروانه ساختمانی صادره در ۱۱ بلوک در سال ۱۳۸۰ از طریق انعقاد قرارداد با شرکاء سازنده آغاز و در سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ نیز خاتمه یافته است.

به استناد قرارداد مشارکت مذکور قدرالسهم اداره کل معادل ۱۹ درصد و شرکت نوسا و شرکاء سازنده معادل ۸۱ درصد تعیین گردید و در زمان تنظیم قرارداد مشارکت، شرکت نوسازی و ساختمان تهران متعهد به اجرای ۴۷،۱۱۰ متر مربع زیر بنای مفید بود که نهایتاً معادل ۵۷،۵۴۳ متر مربع زیر بنای مفید به علاوه ۱،۵۸۵/۲۱ متر مربع تراس اختصاصی طبق صورت مجلس تفکیکی اجراء گردید. پس از مذاکرات و تشکیل جلسات متعدد و بر اساس مصوبه شماره ۹۶/۶۷۲۹/هـ مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۱۲ هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن مقرر گردید هیأت سه نفره کارشناسان رسمی شامل؛ کارشناسان منتخب طرفین و کارشناس مرضی الطرفین نسبت به بررسی اختلافات فی مابین در خصوص تعیین قدرالسهم هر یک از اضافه زیر بنای احداثی، موضوع ۴۰۰ متر مربع واحد تجاری و محاسبه مبلغ تأخیر در اجرای قرارداد اقدام و اظهار نظر نمایند.

به دلیل اعتراض و طرح دعوی توسط اداره کل اطلاعات استان آذربایجان شرقی در شعبه ۲۱ بازپرسی دادگاه عمومی و انقلاب تبریز به نحوه تعیین قدرالسهم شرکت و اداره کل راه و شهر سازی استان آذربایجان شرقی در سال ۱۳۹۸ نتیجه رسیدگی هیأت سه نفره کارشناسان رسمی مورد اشاره نهایی نگردید و در نهایت موکول به مشخص شدن نتیجه دعوی مطروحه توسط اداره کل اطلاعات استان آذربایجان شرقی گردید. به علاوه از آن جا که طبق مفاد ماده ۲۰ قرارداد مشارکت با اداره کل راه و شهر سازی استان آذربایجان شرقی به منظور تفسیر مفاد قرارداد و هرگونه اختلاف فی مابین طرفین قرارداد مشارکت واحد حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن به عنوان داور مرضی الطرفین تعیین شده بود، هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن به موجب مصوبه شماره ۵/۹۸/۷۲۷۳ مورخ



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۱۳۹۸/۱۱/۳۰ و با استناد به نظریه واحد حقوقی آن سازمان مدعی گردید مازاد زیر بنای ساخته شده به دلیل عدم اخذ مجوز از اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی متعلق به اداره کل مذکور می باشد و این در شرایطی است که طبق مفاد ماده ۴۵۷ قانون آیین دادرسی مدنی، سازمان های دولتی در قراردادهایی که ذی نفع می باشند مجاز به داوری نبوده و از طرف دیگر طبق مفاد قرارداد مشارکت پروژه آفتاب تبریز، اداره کل راه و شهر سازی استان آذربایجان شرقی خود نظارت عالییه داشته و هیچگونه مستنداتی مبنی بر توقف اجرای مازاد زیر بنا ارائه ننموده است .

با توجه به نحوه برخورد سازمان ملی زمین و مسکن و مصوبه هیأت مدیره این سازمان، در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۰ از طریق انعقاد قرارداد با وکیل به خواسته ابطال مصوبه مذکور نسبت به طرح دعوی علیه سازمان ملی زمین و مسکن اقدام گردید و تحت کلاسه پرونده ۹۹۰۱۱۵۶ در شعبه ۵۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی کارکنان دولت تحت رسیدگی قرار گرفت.

علیرغم رد دعوی شرکت توسط شعبه ۵۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی کارکنان دولت، سازمان ملی زمین و مسکن در جلسه رسیدگی همراه با ارائه لوائح ارسالی خود اذعان نمود که اختلافات فی مابین را داوری ننموده بلکه صرفاً تفسیری از قرارداد را جهت ارائه به هیأت کارشناسی مرضی الطرفین ارائه نموده است. با توجه به اذعان واحد حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن به این که در خصوص موضوع مازاد زیر بنای ساخته شده تنها اظهار نظر نموده و جنبه داوری در چارچوب مفاد ماده ۴۵۷ نداشته است لذا در مرحله بدوی دادگاه یاد شده در بالا موضوع تخلف را منتفی دانسته است. با این حال اقدامات حقوقی از سوی وکیل شرکت در جهت ابطال مصوبه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن در جریان می باشد.

شایان ذکر است پیرو اقدامات شرکت و نهایتاً اخذ اسناد مالکیت واحدهای مسکونی پروژه آفتاب تبریز در سال ۱۳۹۸، از آن جا که اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی از انتقال اسناد مالکیت به نام خریداران این شرکت و شرکاء سازنده به دلیل اختلاف بابت مازاد زیر بنای مفید خودداری می نمود، پیرو جلسه برگزار شده در معاونت قضایی رسیدگی و جلوگیری از جرائم دادگستری مرکزی تبریز با حضور مدیر عامل و وکیل شرکت نوسازی و ساختمان تهران و مدیران اداره مذکور، قاضی مربوطه ضمن اعتراض به عملکرد اداره کل و مدیران ذی ربط مقرر داشت اسناد مالکیت خریداران بر اساس اسامی که توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران ارائه خواهد شد به ذی نفعان انتقال یابد و موضوع هرگونه اختلاف در زمینه مازاد ساخته شده در دادگاه مربوطه حل و فصل گردد که در این رابطه لیستی از خریداران پروژه به اداره کل راه و شهرسازی استان تبریز ارائه گردید اما متأسفانه آن اداره کل از اجرای دستور معاونت قضایی امتناع نمود.

🔸 اقدامات انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱:

اخیراً ضمن انتخاب وکیل جدید جلساتی با بازپرس محترم شعبه ۲۱ برگزار و لوائحی نیز در جهت خلاف واقع بودن گزارشات واصله به آن شعبه محترم در خصوص اقدامات شرکت نوسا و فاقد جنبه کیفری بودن اختلافات با سازمان ملی زمین و مسکن و اداره کل راه و شهرسازی ارائه گردید. همزمان موضوع تحویل و انتقال اسناد از طریق معاونت قضایی مورد پیگیری قرار گرفت که دستوراتی نیز در این خصوص صادر گردیده است. همچنین جلساتی نیز با کارشناس جدید منصوب شده توسط شرکت جهت حضور در هیأت کارشناسی که به منظور حل اختلاف فی مابین تشکیل شده بود؛ برگزار شد و نقطه نظرات شرکت در موضوعات اختلافی جهت ارائه در هیأت کارشناسی که مجدداً در حال رسیدگی نسبت به این موضوع هستند ابراز گردید که تاکنون نظر هیأت کارشناسی رسماً صادر نگردیده است. پیرو پیگیری حل اختلاف از سوی سازمان ملی زمین و مسکن و متعاقب برگزاری یک جلسه در این خصوص اقدامات لازم جهت حل اختلاف و خاتمه موضوعات از طریق کمیته منصوب از سوی آن سازمان در دست اقدام و پیگیری است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

● بند (۴-۵) گزارش بازرسی قانونی و حسابرس مستقل

پروژه نگین پردیس مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران :

پیرو قرارداد مشارکت در ساخت مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۱۵ فی مابین کارخانه های پیش ساخته بتنی تهران (به عاملیت از طرف سازمان ملی زمین و مسکن) و شرکت نوسازی و ساختمان تهران، احداث و ساخت پروژه نگین پردیس به مساحت عرصه ۵۴،۱۰۰ متر مربع در فاز ۳ شهر جدید پردیس به شرکت واگذار گردیده است.

بر این اساس توافق گردید، آورده کارخانه های پیش ساخته بتنی تهران؛ نقشه ها، زمین پروژه و پروانه ساختمانی و قطعات پیش ساخته بتنی و آورده شرکت نیز هزینه های مربوط به تکمیل و ساخت واحد ها و پارکینگ ها به استثناء محوطه سازی باشد.

به موجب پروانه ساختمانی صادره، از سال ۱۳۸۳ احداث ۷۲۰ واحد مسکونی در ۲۱ بلوک که بعداً به دلیل تغییر در نقشه های ساخت به ۲۲ بلوک تغییر یافت از طریق انعقاد قرارداد با پیمانکاران سازنده آغاز و در تاریخ صورت وضعیت مالی از کل ۶۳۶ واحد با زیر بنای کل ۸۶،۲۷۹/۸ متر مربع و زیر بنای مفید ۶۲،۰۳۸/۹ متر مربع، تعداد ۵۰۴ واحد مسکونی به متراژ ۴۹،۵۷۳/۲۶ متر مربع به شرکت انبوه سازان سبز اندیشان، تعداد ۱۴ واحد مسکونی به متراژ ۱،۴۴۰/۴ متر مربع به سازمان ملی زمین و مسکن و تعداد ۱۰ واحد مسکونی نیز به متراژ ۹۹۴/۳۷ متر مربع به سایر اشخاص و در نهایت هم تعداد ۱۰۸ واحد مسکونی به متراژ ۱۰،۰۳۰/۸۷ متر مربع باقی مانده به صورت ۳ بلوک با پیشرفت فیزیکی حدود ۵۰ درصد در اختیار پیمانکار قرار گرفته است. همچنین بابت هزینه های انجام شده خارج از تعهد شرکت به مبلغ ۲۳ میلیارد ریال که از جانب سازمان پذیرفته شد، بر اساس نامه شماره ۶۷۸۶/۹۴/۲۷۱۵۹ مورخ ۱۳۹۴/۰۷/۲۵ مدیر کل نظارت عالی پروژه های سازمان ملی زمین و مسکن میزان قدرالسهم سازمان از ۲۶ درصد به ۲۲ درصد کاهش یافت و ۴ درصد مابه التفاوت به قدرالسهم شرکت نوسا اضافه گردید.

لازم به توضیح است که، در نیمه اول سال ۱۳۸۹ دو قرارداد به شماره های ۱۰۳۶ و ۱۰۴۶ فی مابین شرکت نوسا و پیمانکار جدید پروژه به نام شرکت آتروپاتن تلاشگر جهت ساخت و تکمیل ۹ بلوک شامل بلوک های ۱۴ الی ۲۲ از مجموع ۲۲ بلوک موضوع پروژه نگین پردیس منعقد گردید، که ساخت و تکمیل ۲ بلوک ۱۴ و ۱۵ از قرارداد ۱۰۳۶ و ۴ بلوک ۱۶ الی ۱۹ از قرارداد ۱۰۴۶ توسط این پیمانکار به اتمام رسیده است. اما به دلیل طرح ادعاهای مختلف پیمانکار یاد شده مبنی بر درخواست مبالغی بیش از مبالغ پرداخت شده هر دو قرارداد ۱۰۳۶ و ۱۰۴۶ به میزان تقریبی ۷۰ میلیارد ریال که علاوه بر این، تا قبل از سال ۱۳۹۱ مبلغ ۱۰ میلیارد ریال اضافه تر نیز توسط شرکت به وی پرداخت شده بود، عملیات ساخت و تکمیل سه پروژه ۲۰ الی ۲۱ با حدود ۵۰ درصد پیشرفت فیزیکی تاکنون نیمه تکمیل باقی مانده است. به این ترتیب، علیرغم انجام مذاکره های فراوان با پیمانکار جهت حل اختلافات فی مابین به منظور ادامه انجام عملیات ساخت و تکمیل ۳ بلوک باقی مانده یاد شده در بالا و عدم حصول نتیجه، به ناچار شرکت طی سال ۱۳۹۲ ضمن اعلام خاتمه قرارداد نسبت به طرح دعوی حقوقی علیه پیمانکار و اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان مبنی بر تحویل پروژه به کارفرما اقدام نمود.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

طی گزارش شماره ۹۵/سه مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۰۱ هیأت کارشناسی سازمان ملی زمین و مسکن ارزش روز قدرالسهم ۲۲ درصد سهم سازمان به مبلغ ۱۹۳/۷ میلیارد ریال تعیین گردید که با توجه به تحویل ۱۴ واحد مسکونی به متراژ ۱,۴۴۰/۴ متر مربع و به ارزش کارشناسی ۲۰/۷ میلیارد ریال، باقی مانده حساب طلب سازمان به مبلغ ۱۷۳ میلیارد ریال تعیین و مقرر گردید، پس از تصویب هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن این مبلغ از محل واگذاری ۳ بلوک نیمه تمام باقی مانده ۲۰ الی ۲۲ در اختیار پیمانکار جدید پروژه و یا سایر پروژه‌ها تسویه گردد که به دلیل طرح دعوی علیه پیمانکار پروژه شرکت آتروپاتن تلاشگر در دادگاه در خصوص عدم تحویل کارگاه توسط ایشان و علیرغم اعلام خاتمه قرارداد فی مابین و اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان توسط شرکت نوسا، به دلیل موارد مورد اشاره در بالا تاکنون امکان تسویه حساب با سازمان ملی زمین و مسکن فراهم نگردیده است.

در راستای اخذ اسناد مالکیت واحدهای تکمیل شده نسبت به دریافت گواهی عدم خلاف واحدهای احداث شده اقدام گردید و امور مربوط به اخذ پایان کار در جریان است که به دلیل صدور پروانه جهت کل ۲۲ بلوک در ابتدای شروع پروژه و عدم تکمیل ۳ بلوک در اختیار پیمانکار شرکت آتروپاتن تلاشگر، شهرداری پیرو مذاکرات انجام شده موافقت نمود نسبت به صدور پایان کار جهت ۱۹ بلوک تکمیل شده اقدام نماید. که در این خصوص اقساط کامل عوارض شهرداری در تاریخ تهیه صورت های مالی پرداخت گردیده است و صدور پایان کار ۱۹ بلوک تکمیل شده و مراحل نهایی را از سوی شهرداری طی می نماید. همچنین، صدور اسناد مالکیت واحدهای مسکونی واگذار شده به خریداران نیز در دست پیگیری و انجام می باشد.

مدیر عامل وقت شرکت نوسا که تا اواخر سال ۱۳۹۱ در شرکت نوسازی و ساختمان تهران به عنوان مدیر عامل و عضو هیأت مدیره اشتغال به کار داشته و فاقد هرگونه سمت در شرکت هلدینگ سرمایه گذاری ساختمان ایران و از جمله امضاء کنندگان دو قرارداد یاد شده در بالا بوده است، در آذر ماه سال ۱۳۹۴ نسبت به تنظیم و صدور رأی حکمیت بین شرکت نوسا و پیمانکار پروژه شرکت آتروپاتن تلاشگر اقدام و سپس رأی صادره را جهت اجراء به محاکم قضایی ارائه نموده است. (طبق مفاد دو قرارداد با پیمانکار مدیر عامل شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به عنوان حکم اعلام شده است) و این در شرایطی است که به شرح آن چه در بالا اشاره شد ایشان در زمان صدور رأی حکمیت فاقد هرگونه مسئولیت و سمتی در شرکت های نوسازی و ساختمان تهران و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران بوده است.

علیرغم صدور رأی حکمیت از سوی مدیر عامل وقت شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و طرح دعوی متقابل از سوی شرکت نوسازی و ساختمان تهران، متأسفانه دادگاه بدوی و تجدید نظر بدون توجه به اعتراضات شرکت نوسازی و ساختمان تهران به نفع طرف دعوی رأی صادر و در نهایت پس از اعاده دادرسی از طریق وکلای شرکت نوسازی و ساختمان تهران و به موجب توافق طرفین دعوی و صورتجلسه مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۱۱ در شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر مقرر گردید اختلافات دو شرکت از طریق هیأت ۳ نفره کارشناسان رسمی شامل ۲ نفر کارشناس منتخب دو شرکت و یک نفر کارشناس مرضی الطرفین از سوی دادگاه رسیدگی و اعلام نظر شود که پس از معرفی کارشناسان و استعلام از کانون کارشناسان رسمی دادگستری تهران مشخص شد کارشناس منتخب پیمانکار فاقد صلاحیت رسیدگی به اختلافات کارفرما و پیمانکار بوده و کارشناس منتخب دادگاه نیز تا پایان سال ۱۳۹۸ به دلیل تخلف در تعلیق بوده است. شرکت نوسا مراتب اعتراض خود را نسبت به عدم صلاحیت هر دو کارشناس به دادگاه تجدید نظر و کانون کارشناسان رسمی دادگستری تهران اعلام و در این فاصله دو کارشناس یاد شده با تهیه گزارش کارشناسی مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۰۱ با دو امضاء و بدون اخذ نظر کارشناس منتخب شرکت نوسا و بدون رعایت ضوابط کارشناسی نسبت به ارائه گزارش خود که البته از وجاهت قانونی برخوردار نبوده است به دادگاه تجدید نظر اقدام و دادگاه تجدید نظر نیز گزارش را جهت اجراء به شعبه ۱۱۲ مجتمع قضایی عدالت ارجاع می نماید.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

به موجب گزارش تهیه شده توسط کارشناسان فاقد صلاحیت، شرکت پیمانکار مستحق به دریافت مبلغ ۱۳۷ میلیارد ریال به اضافه جریمه تأخیر تأدیه قابل محاسبه از بهمن ماه ۱۳۹۲ تا تاریخ تسویه گردیده است. در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۸ شعبه ۴ اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت نسبت به صدور اجرائیه بدون ذکر مبلغ و بدون رعایت سایر ضوابط اجرائیه اقدام و علیرغم موجود بودن آدرس فعلی شرکت نوسازی و ساختمان تهران در سامانه ثنا و پرونده موجود در دادگاه، اجرائیه را به آدرس سابق شرکت واقع در سعادت آباد ارسال می دارد و متعاقباً بدون آن که شرکت نوسا از این بابت در جریان باشد و یا از طریق سامانه ثنا رأی دادگاه به وکیل شرکت اعلام گردد، حساب‌های بانکی شرکت و تعداد ۸,۰۵۰,۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت را توقیف نموده و مبلغ ۱۶,۲۹۲ میلیون ریال نیز از موجودی حساب شرکت نزد بانک اقتصاد نوین را به حساب صندوق دادگستری واریز و سپس در وجه پیمانکار پرداخت کرده است.

اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت در سه نوبت طی مکاتبه قضایی با شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه درخواست فروش سهام متعلق به شرکت نوسا در شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین را نمود که با تلاش وکلای شرکت متوقف و پیرو درخواست های ارائه شده مبنی بر توقف عملیات فروش و رفع توقیف حساب‌های بانکی شرکت، در نهایت به موجب حکم صادره مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۶ از سوی شعبه ۱۱۲ مجتمع قضایی عدالت با امضاء معاون اجرایی و سرپرست مجتمع قضایی عدالت به دلیل مرخصی بودن قاضی شعبه ۱۱۲ عملیات فروش سهام مورد اشاره تا حصول نتیجه رسیدگی اعتراض شرکت به گزارش کارشناسان فاقد صلاحیت و ابطال آن و تودیع مبلغ ۷۵ میلیارد ریال نزد صندوق دادگستری به حساب های شرکت متوقف گردید. با این حال در شهریور ماه سال ۱۳۹۹ علی رغم حکم صادره توسط معاون اجرایی و سرپرست مجتمع قضایی عدالت و مکاتبه قضایی مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۶ با شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه مبنی بر توقف عملیات فروش سهام، قاضی اولیه پرونده شعبه ۱۱۲ بلافاصله در دادگاه حضور یافته و ضمن نقص رأی صادره از سوی معاون اجرایی و سرپرست مجتمع قضایی عدالت تهران به موجب مکاتبه قضایی مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۸ خطاب به شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه، رفع اثر از توقف عملیات فروش سهام را اعلام نموده و تعداد ۸,۰۵۰,۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت نوسازی و ساختمان تهران را در فاصله دی الی بهمن ۱۳۹۹ جمعاً به مبلغ ۱۵۰,۹۵۸ میلیون ریال فروخته و وجه حاصل از فروش سهام به اضافه مبلغ ۷۵,۰۰۰ میلیون ریال بابت خسارت احتمالی را ابتدا به حساب صندوق دادگستری و سپس در وجه پیمانکار پرداخت و به حساب ایشان واریز نموده است. با توجه به تخلفات شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر و شعبه ۱۱۲ و اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت تهران، مراتب اعتراض شرکت به ریاست محاکم تهران، محاکم قضایی تهران، ریاست کل دادگستری تهران و استان و سایر مراجع اعلام گردیده ولی متأسفانه شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر در کلیه موارد بر صحت گزارش کارشناسان اصرار ورزیده و نهایتاً وکلای شرکت نیز اقدام به درخواست اعاده دادرسی و اعمال ماده ۴۷۷ نموده و پیگیری های لازم تا حصول نتیجه نهایی در این خصوص ادامه دارد.

همچنین شرکت آتروپاتن تلاشگر پیمانکار پروژه نگین پردیس با اطلاع از قطعی شدن طلب این شرکت از شرکت عمران شهر جدید پردیس به مبلغ ۱۱۳ میلیارد ریال از طریق اجرای احکام شهر جدید پردیس تلاش نمود نسبت به وصول مبلغ مذکور اقدام نماید لیکن از آن جا که به موجب توافق به عمل آمده فی مابین با شرکت عمران شهر جدید پردیس مقرر گردیده بود که تسویه این مبلغ از طریق تهاتر زمین صورت پذیرد، و این موضوع کتباً توسط شرکت عمران شهر جدید پردیس نیز اعلام گردیده است، بنابراین پیمانکار یاد شده موفق به دریافت این مبلغ نگردید.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

از طرفی پیمانکار فوق الذکر در ادامه اقدامات مورد اشاره در بالا تلاش نمود تا به موجب گزارش نامعتبر و غیر قانونی ارائه شده توسط ۲ کارشناس فاقد صلاحیتی که پیش تر به آن اشاره گردید از طریق اجرای احکام دادگاه پردیس نسبت به کارشناسی و فروش بلوک های ۲۰ الی ۲۲ که در اختیار ایشان قرار دارد مبادرت نموده و به منابع مالی دیگری دست یابد، لذا پیرو استعلام اجرای احکام از سازمان ملی زمین و مسکن و پاسخ سازمان مذکور مبنی بر تعلق مالکیت بلوک های ۲۱ و ۲۲ به آن سازمان و بلوک ۲۰ به شرکت نوسازی و ساختمان تهران، موضوع ارزیابی و فروش بلوک های مورد اشاره منتفی گردید. در این رابطه اجرای احکام دادگاه پردیس درخواست انجام کارشناسی نمود که تاکنون وضعیت این کارشناسی مشخص نگردیده است.

شایان ذکر است پیرو توضیحات ارائه شده در صدر این بند و با توجه به قدرالسهم اداره کل راه و شهر سازی استان تهران به میزان ۲۲ درصد از کل زیر بنای مفید ساخته شده به مساحت ۶۲،۰۳۹ متر مربع و مذاکرات انجام شده مبنی بر تسویه سهم شرکت اداره کل از محل واگذاری بلوک های باقی مانده و یا سایر پروژه ها، تعلق بلوک ۲۰ به شرکت نوسازی و ساختمان تهران در حال حاضر فاقد قطعیت بوده و هرگونه اقدام از سوی پیمانکار و جاهد قانونی نداشته و از طریق وکلای شرکت در حال پیگیری است.

● اقدامات انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱:

اخیراً با توجه به ایرادات اساسی موجود در رأی کارشناسی علاوه بر تخلفات صورت پذیرفته فوق الذکر از جمله محاسبه خسارت تأخیر تأدیه از سال ۱۳۹۲ (در حالی که تاریخ صدور رأی کارشناسی مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۰۱ بوده است) به استناد موازین قانونی و استدلال حقوقی و ابهام وارده به رأی کارشناسی از سوی شعبه اجرای احکام دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت موضوع مجدداً توسط وکلای شرکت مورد پیگیری قرار گرفته است. با توجه به تأیید ابهامات یاد شده توسط رئیس اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت متعاقب اخذ نظر کارشناسی در این خصوص و امکان تغییر مبالغ اعلام شده، به منظور رفع ابهام و اظهار نظر، پرونده به مرجع صادر کننده گزارش اصلاحی ارجاع گردید. اخذ نظر شعبه مذکور و احقاق حق شرکت در این خصوص از طریق وکلای حقوقی در حال پیگیری است.

● بند (۵-۵) گزارش بازرسی قانونی و حسابرس مستقل

پروژه نوسا کیش مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران:

پروژه مشارکتی مجتمع چند منظوره کیش به مساحت عرصه حدود ۴۶/۳ هکتار پیرو انعقاد قرارداد واگذاری طرح های سرمایه گذاری در جزیره کیش در تاریخ ۱۳۸۳/۰۲/۰۳ و الحاقیه مربوطه فی مابین سازمان منطقه آزاد کیش و شرکت نوسازی و ساختمان تهران به این شرکت واگذار گردید. در فاصله سال های ۱۳۸۸ الی ۱۳۹۴ به دلیل اعلام فسخ قرارداد از سوی سازمان منطقه آزاد کیش در اردیبهشت ماه ۱۳۸۸ به دلیل خاتمه مدت قرارداد، عملیات اجرای طرح تا اوائل سال ۱۳۹۱ متوقف گردید که پس از اقدامات قانونی و تفاهم به عمل آمده با سازمان، الحاقیه ابطال فسخ قرارداد در تیر ماه ۱۳۹۱ صادر و قرارداد به مدت ۵ سال دیگر تمدید گردید.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

از اواخر سال ۱۳۹۱ با توجه به تغییر مدیریت شرکت نوسازی و ساختمان تهران کلیه طرح های موجود ارائه شده از سوی مشاوران با توجه به شرایط موجود در منطقه از جنبه های اقتصادی و فنی مورد بررسی و بازنگری قرار گرفت و در این فاصله و با توجه به این که کارگاه انجام عملیات اجرایی پروژه در سال ۱۳۹۲ تحویل پیمانکار گردیده بود، لذا ضمن تسویه حساب با ایشان که به موجب طرح اولیه احداث ۵۲ واحد ویلایی را در دست انجام داشت و با توجه به وسعت زیاد پروژه و زیر بنای تخمینی آن که حدود ۶۰۰،۰۰۰ متر مربع بوده است، شرکت نوسا موافقت سازمان را جهت تفکیک کاربری های مختلف و تقسیم پروژه به ۱۲ فاز جهت اجرای ۶ فاز مسکونی، یک فاز قطعه ساحلی، ۳ فاز هتل و ۲ فاز نمایشی ورزشی اخذ نمود. علیرغم تهیه طرح ها و درخواست صدور پروانه جهت قطعات مسکونی و یک قطعه هتل با توجه به طرح های معماری انجام شده که کلیه مراحل اداری آن انجام پذیرفته بود، سازمان منطقه آزاد کیش پس از تغییر مدیریت در سال ۱۳۹۲ از ارائه هرگونه پاسخ و صدور پروانه امتناع ورزید و در مذاکرات، شفاهاً نظر بر بازخرید بخش عمده ای از زمین واگذار شده طبق مفاد قرار اولیه را داشت که این موضوع در جهت منافع شرکت نبود و متعاقباً سازمان از طریق واحد حقوقی خود طی نامه مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ موضوع فسخ قرارداد را اعلام و نسبت به ارائه دادخواست به شعبه ۱۰۲ دادگاه کیش اقدام نمود. که در این رابطه شرکت نوسازی و ساختمان تهران ضمن اعتراض کتبی به دادخواست ارائه شده، به منظور الزام سازمان به صدور پروانه و رد دعوی خود مبنی بر فسخ قرارداد نسبت به طرح دعوی متقابل اقدام نمود.

با توجه به صدور رأی دادگاه به نفع سازمان در مرحله بدوی و متقابلاً اعتراض وکلای شرکت به رأی صادره و ارائه لوایح تجدید نظر خواهی به دادگاه تجدید نظر استان با حضور مدیر عامل و وکیل شرکت در چند جلسه رسیدگی در دادگاه تجدید نظر و ارائه توضیحات لازم، دادگاه تجدید نظر در تاریخ ۱۳۹۶/۱۰/۰۷ موضوع را جهت بررسی انجام تعهدات طرفین به یک نفر کارشناس رسمی دادگستری ارجاع نمود. گزارش کارشناسی به تاریخ ۱۳۹۷/۰۲/۲۷ صادر و به شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان ارائه گردید که به دلیل عدم در نظر گرفتن اقدامات و مستندات ارائه شده این شرکت در گزارش ارائه شده به دادگاه، لایحه اعتراضی شرکت به تاریخ ۱۳۹۷/۰۳/۰۹ به شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر ارائه گردید و وقت رسیدگی دادگاه به تاریخ ۱۳۹۷/۰۹/۰۶ تعیین و متعاقباً به دلیل ناقص بودن گزارش کارشناس، وقت رسیدگی از سوی دادگاه تجدید نظر به تاریخ ۱۳۹۷/۱۰/۰۲ موکول شد.

متأسفانه علیرغم حضور وکلای و نمایندگان طرفین دعوی در جلسه دادگاه تجدید نظر و عدم حضور کارشناس مورد اشاره، دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان گزارش کارشناسی را فاقد کیفیت لازم تشخیص داد و موضوع رسیدگی را به هیأت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری محول نمود که در این راستا هیأت سه نفره کارشناسان نسبت به اخذ مدارک و مستندات طرفین دعوی و انجام جلسات و مذاکرات و تمدید مهلت تا ۱۳۹۸/۰۳/۰۱، نسبت به صدور و ارائه گزارش در تاریخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ به دادگاه تجدید نظر اقدام نمودند. از آن جا که مفاد گزارش مثبت و به نفع شرکت نوسا بود، وکلای حقوقی سازمان منطقه آزاد کیش در جلسه مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۸ دادگاه تجدید نظر بندرعباس، به مفاد گزارش هیأت سه نفره اعتراض و تقاضای رسیدگی از طریق هیأت پنج نفره را نمودند که در این راستا دادگاه تجدید نظر موضوع رسیدگی را به موجب ابلاغیه مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۱۳ به هیأت پنج نفره کارشناسان استان فارس واقع در شهر شیراز واگذار نمود و به استناد ابلاغیه مورخ ۱۳۹۸/۰۷/۱۰ مقرر گردید، هیأت کارشناسی مزبور و وکلای طرفین دعوی در تاریخ ۱۳۹۸/۰۷/۲۳ در دادگاه تجدید نظر استان حضور یابند.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

با توجه به حضور وکلای طرفین، دادگاه تاریخ ۱۳۹۸/۰۹/۲۳ را جهت تهیه و ارائه گزارش کارشناسی توسط هیأت ۵ نفره کارشناسان رسمی یاد شده به دادگاه تجدید نظر استان ابلاغ نمود که مجدداً تاریخ ارائه گزارش از ۱۳۹۸/۰۹/۲۳ به مدت ۲ ماه بعد یعنی تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۳ موکول و تمدید گردید و در نهایت بر اساس اعتراض شرکت و ابلاغ دادگاه تجدید نظر، گزارش هیأت ۵ نفره طی دو گزارش ۳ نفره و ۲ نفره در تاریخ های ۱۳۹۸/۱۱/۳۰ و ۱۳۹۸/۱۲/۰۴ به دادگاه تجدید نظر ارائه و دادگاه به موجب ابلاغیه صادره، وقت نظارت و حضور طرفین دعوی را در تاریخ ۱۳۹۹/۰۱/۳۰ تعیین نمود. پیرو حضور طرفین دعوی در جلسه مورخ ۱۳۹۹/۰۱/۳۰ به اتفاق کارشناسان منتخب دادگاه تجدید نظر و اعتراض مجدد سازمان منطقه آزاد کیش به گزارش مورخ ۱۳۹۹/۰۱/۳۰ هیأت ۳ نفره کارشناسان، دادگاه تجدید نظر به موجب ابلاغیه مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۱۱، بررسی پرونده را به هیأت ۷ نفره کارشناسان از استان هرمزگان واگذار نمود که متأسفانه به دلیل انصراف ۲ نفر از کارشناسان، مجدداً کارشناسان جدید به موجب ابلاغیه مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۲۰ دادگاه تجدید نظر معرفی گردیدند.

به استناد ابلاغیه مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۱ دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان، حضور طرفین دعوی و هیأت کارشناسان ۷ نفره جهت اجرای قرار کارشناسی در تاریخ ۱۳۹۹/۰۴/۱۴ تعیین گردید که با حضور طرفین در جلسه مذکور موارد قابل رسیدگی توسط هیأت ۷ نفره کارشناسان از سوی دادگاه تجدید نظر به آنان تفهیم شد و مهلت ۲۰ روزه جهت بررسی موارد و ارائه گزارش تعیین گردید. شرکت به منظور اجتناب از اتلاف وقت بیشتر که به دلیل اعتراضات سازمان منطقه آزاد کیش نسبت به گزارشات هیأت های مختلف ایجاد شده بود با ارائه مجدد اسناد و مدارک لازم به هیأت ۷ نفره که متأسفانه از هماهنگی و تشکل لازم نیز برخوردار نبودند و برگزاری جلسات متعدد در بندرعباس تلاش نمود ارائه گزارش در مهلت مقرر انجام پذیرد. از آن جا که به موازات اقدامات قضایی همواره مذاکرات با سازمان منطقه آزاد کیش نیز در جریان بوده و تلاش شرکت برای اجرای طرح های پیش بینی شده در رابطه با پروژه ۴۶ هکتاری کیش استوار بوده است و عدم اتخاذ تصمیم از سوی دادگاه تجدید نظر و واگذاری به هیأت های مختلف کارشناسی موجبات از دست رفتن فرصت ها و تضييع حقوق سهامداران شرکت را فراهم می ساخت، لذا مدیریت جدید سازمان منطقه آزاد کیش ضمن ابراز تمایل به مسترد داشتن دعاوی مطروحه، ادامه همکاری بر اساس توافق جدید را مورد موافقت قرارداد و بر اساس مذاکرات و تبادل نظر طرفین، توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ ابلاغی از سوی سازمان منطقه آزاد کیش تحت شماره ۹۹/۲۱۲۰۶۱۸۱ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۳ منعقد گردید. در راستای مفاد توافق نامه مذکور شرکت به موجب ابلاغیه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۳ دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان نسبت به مسترد داشتن دعوی خود اقدام نمود. به موجب مواد توافق نامه، طرفین پذیرفتند اجرای پروژه به صورت مشارکتی انجام پذیرفته و آورده سازمان قیمت زمین به نرخ روز تعرفه مصوب سازمان و هزینه های مربوط به صدور پروانه ساختمانی و سایر مجوزهای قانونی برای آغاز عملیات اجرایی پروژه باشد و کل هزینه های اجرای پروژه تا اخذ پایان کار و به بهره برداری رسانیدن آن بر اساس طرح ارائه شده با کاربری چند منظوره ورزشی، گردشگری، اقامتی، هتل و تجاری که به تأیید مسئولین سازمان منطقه آزاد کیش برسد به عنوان آورده شرکت محاسبه گردد و تعیین قدرالسهم طرفین توسط کارشناسان منتخب طرفین انجام پذیرد. به علاوه شروع هر گونه عملیات اجرایی ساخت پروژه موکول به بررسی و تصویب طرح در کمیسیون اقتصادی و هیأت مدیره سازمان و انعقاد قرارداد مشارکت گردیده بود. مضافاً شرکت نوسازی و ساختمان تهران ظرف مدت یک هفته از تاریخ مسترد داشتن دادخواست ارائه شده به دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان موظف به ارائه طرح چند منظوره به شرح بالا به معاونت اقتصادی سازمان گردید.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

مدیر عامل شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش به نمایندگی از طرف سازمان منطقه آزاد کیش و طرف قرارداد مشارکت با شرکت نوسا در پروژه مشارکتی مجتمع چند منظوره کیش طی نامه مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۰ خطاب به کارشناسان منتخب و با عطف به استعلام مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۲۴ مدیر امور حقوقی، قراردادها و املاک سازمان منطقه آزاد کیش از شورایی عالی مناطق آزاد تجاری صنعتی و ویژه اقتصادی عنوان نمود، تعیین بهای زمین در تناقض با مفاد توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ به نرخ روز کارشناسی انجام گیرد.

● اقدامات انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ :

در پیگیری‌های اخیر با توجه به حضور چشم گیر و درخشان و برگزاری جلسات مکرر و فشرده با مدیران ذی ربط در سازمان منطقه آزاد کیش و موافقت طرفین در خصوص عدم توجیه اقتصادی طرح ورزشی سابق، مذاکرات و جلسات مختلفی به منظور تغییر نقشه های کاربری آغاز گردید که متعاقب دریافت بازخورد مثبت از سوی مدیران سازمان منطقه آزاد کیش، نقشه های کاربری جدیدی که دارای توجیه اقتصادی بیشتری نیز هستند به معاونت عمرانی و زیر بنایی آن سازمان ارائه و جلساتی نیز جهت هماهنگی نقشه های مذکور با طرح جامع منطقه آزاد کیش با حضور مشاوران فنی شرکت برگزار گردید.

این شرکت در تلاش است با اقدامات و پیگیری های مستمر در جریان و اقدامات مؤثر مدیران سازمان منطقه آزاد کیش گشایش لازم که متضمن صرفه و صلاح شرکت باشد در موضوع این پروژه حاصل شده و حقوق شرکت تأمین گردد تا با تأیید نقشه های ارائه شده پس از برگزاری جلسات کارشناسی، موضوع به انعقاد توافق نامه و قرارداد نهایی منجر گردد.

● بند (۵-۶) گزارش بازرسی قانونی و حسابرس مستقل

پروژه مهر پردیس مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران :

کل زمین مذکور حدود ۴۵ هکتار است که معادل ۱۴ هکتار آن شامل ۲۳ قطعه با مساحت های مختلف استحصال و آماده سازی گردیده و در ۹/۸ هکتار شامل ۱۶ قطعه و به تعداد ۱۰،۱۱۰ واحد مسکونی به مساحت زیر بنای ۶۲،۱۸۹/۶۸ متر مربع احداث و واگذار گردیده است. باقی مانده آن شامل ۷ قطعه به مساحت ۴/۲ هکتار با تراکم ۱۸۰ و ۲۴۰ درصد برای احداث واحدهای مسکونی، آماده بهره برداری و قابل استفاده می باشد.

به منظور نحوه تعیین و تسویه حساب قرارداد و قدر السهم طرفین مذاکرات و جلسات متعددی برگزار شد و نهایتاً بر اساس صورتجلسه مشترک مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ و متمم صورت جلسه مشترک مذکور در تاریخ ۱۳۹۷/۰۹/۱۸ مقرر گردید، اقدامات ذیل در جهت حل و فصل مسائل فی مابین انجام گیرد :

۱. کل هزینه های آماده سازی و عملیات اجرائی خارج از ۱۴ هکتار به قیمت روز توسط هیأت کارشناسی محاسبه و به حساب مطالبات شرکت نوسازی و ساختمان تهران منظور گردد.
۲. هزینه نیرو رسانی (خدمات زیر بنایی) به مرز زمین که در تعهد شرکت عمران شهر جدید پردیس بوده و توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران انجام پذیرفته است به قیمت زمان وقوع با ضریب ۳/۴ به حساب مطالبات شرکت منظور گردد.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

۳. از ۱۴ هکتار زمین آماده سازی شده پس از کسر ۳۰ درصد آن، مانده معادل ۹/۸ هکتار به صورت زمین خام به قیمت کارشناسی به حساب بدهی شرکت نوسازی و ساختمان تهران منظور گردد.
 ۴. هزینه عملیات نخاله برداری و جابجایی دپوی خاک توسط هیأت کارشناسی به نرخ سال ۱۳۹۵ برآورد گردیده و به عنوان بدهی شرکت نوسازی و ساختمان تهران منظور گردد.
 ۵. هزینه آماده سازی ۳۰ درصد از ۱۴ هکتار (حدود ۴/۲ هکتار) که توسط شرکت انجام پذیرفته به نرخ روز توسط هیأت کارشناسی جدید منتخب طرفین ارزیابی و به حساب مطالبات شرکت نوسازی و ساختمان تهران منظور گردد.
 ۶. انتقال سند عرصه ۹/۸ هکتاری بعد از اخذ پایان کار ۱۰،۰۵۰ واحد مسکونی احداث شده در ۹/۸ هکتار زمین توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران و هم زمان با تسویه حساب با شرکت عمران شهر جدید پردیس انجام گیرد.
 ۷. سایر اراضی محدوده ۴۶ هکتاری پس از کسر و تعیین تکلیف ۱۴ هکتار موضوع بند ۳ قرارداد شماره ۱۶۶۲ مورخ ۱۳۸۲/۰۲/۱۰ فی مابین دو شرکت، در مالکیت شرکت عمران شهر جدید پردیس خواهد بود و شرکت نوسازی و ساختمان تهران هیچ گونه ادعایی نسبت به آن نخواهد داشت.
 ۸. با انجام محاسبات بالا، مانده مطالبات شرکت نوسازی و ساختمان تهران حداکثر ظرف مدت ۳ ماه از تاریخ تهیه و ارائه گزارش هیأت کارشناسی به صورت نقدی و یا واگذاری زمین های ساخته نشده در محدوده ۱۴ هکتاری که توسط هیأت کارشناسی جدید ارزیابی خواهد شد به شرکت واگذار و تسویه حساب گردد.
 ۹. طرفین موافقت نمودند حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز پس از تاریخ متمم صورتجلسه نسبت به معرفی کارشناسان منتخب جدید بابت اجراء و انجام بندهای (۵)، (۴) و (۸) صورتجلسه متمم اقدام نمایند.
 ۱۰. طرفین، کارشناسی های انجام شده در خصوص بندهای (۱)، (۲) و (۳) توسط هیأت کارشناسان به موجب صورتجلسه مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ و گزارش کارشناسی شماره ۳۱۹/پ/۹۵ مورخ ۱۳۹۵/۰۳/۱۹ را مورد تأیید قرار داده و مفاد آن به قوت خود باقی مانده و سایر موارد توسط هیأت کارشناسان جدید منتخب طرفین انجام پذیر خواهد بود.
 ۱۱. به موجب مصوبه مورخ ۱۳۹۷/۰۹/۱۸ مجمع عمومی شرکت عمران شهر جدید پردیس، مفاد متمم صورتجلسه مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ بلافاصله پس از صدور نظر هیأت کارشناسان جدید برای طرفین لازم الاجراء بوده و ملاک عمل برای تسویه حساب قطعی قرارداد مشارکت مدنی شماره ۱۶۶۲ مورخ ۱۳۸۲/۰۳/۱۰ قرار می گیرد.
- با توجه به ارزیابی بند (۱) به مبلغ ۱۱۷/۳ میلیارد ریال و بند (۲) به مبلغ ۲۵/۸ میلیارد ریال و بند (۳) به مبلغ ۱۳۳ میلیارد ریال و به موجب گزارش شماره ۳۱۹/پ/۹۵ مورخ ۱۳۹۵/۰۳/۱۹ هیأت کارشناسان به استناد صورتجلسه مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ و ارزیابی بند (۴) به مبلغ ۵/۹ میلیارد ریال و بند (۵) به مبلغ ۹۹/۱ میلیارد ریال به موجب گزارش کارشناسی شماره ۹۷/۹۷ مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۳ هیأت کارشناسان جدید، خالص طلب شرکت نوسازی و ساختمان تهران بالغ بر ۱۱۳ میلیارد ریال می باشد.
- طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱، مبلغ خالص طلب شرکت نوسازی و ساختمان تهران به موجب مصوبه مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۱۷ هیأت مدیره شرکت عمران شهر جدید پردیس به تصویب رسید و به موجب مصوبه مذکور مقرر شده طلب شرکت از محل زمین های قابل واگذاری به نرخ سال ۱۳۹۵ تسویه گردد.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

● بند (۶) گزارش بازرسی قانونی و حسابرس مستقل

شرکت آتروپاتن تلاشگر پیمانکار پروژه نگین پردیس؛ (مبلغ ۷۵ میلیارد ریال سپرده نزد اداره کل دادگستری، مبلغ ۱۵۱ میلیارد ریال فروش سهم و تنو و ۱۶ میلیارد ریال برداشت از حساب بانکی شرکت):

پیرو گزارش کارشناس منتخب شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر و کارشناس منتخب پیمانکار که بر اساس استعلام اخذ شده از کانون کارشناسان رسمی دادگستری در زمان ارائه گزارش هردو فاقد صلاحیت بوده و علیرغم اعتراض شرکت نوسا توسط دادگاه تجدید نظر مد نظر قرار نگرفت و ارائه گزارش مذکور به شعبه ۱۱۲ مجتمع قضایی عدالت تهران و اجرائیه صادره مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۱ از سوی شعبه مذکور و ابلاغیه اجرای احکام مجتمع قضایی مذکور به بانک ها و اداره سپرده گذاری مرکزی و تسویه وجوه سازمان بورس و اوراق بهادار، مبلغ ۱۶ میلیارد ریال از حساب بانکی شرکت برداشت و به حساب صندوق دادگستری واریز و تعداد ۸.۰۵۰.۰۰۰ سهم از سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت نوسا نیز جمعاً به مبلغ ۱۵۱ میلیارد ریال فروخته شده و به حساب صندوق دادگستری واریز گردید و مبلغ ۷۵ میلیارد ریال هم بابت ودیعه خسارت احتمالی نزد صندوق دادگستری تودیع گردید، که مبالغ بالا در مجموع به میزان ۲۴۲ میلیارد ریال در وجه پیمانکار (شرکت آتروپاتن تلاشگر) پرداخت گردیده است و اقدامات حقوقی از سوی شرکت نوسا متأسفانه مورد قبول شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر و مجتمع قضایی عدالت واقع نگردید و در این رابطه تقاضای اعاده دادرسی شد که نتیجه آن تاکنون مشخص نشده است.

● بند (۷) گزارش بازرسی قانونی و حسابرس مستقل

باتوجه به جابجایی محل سازمان امور مالیاتی از خیابان داور به خیابان میرداماد متأسفانه پرونده مالیاتی عملکرد سالهای ۱۳۷۹، ۱۳۸۰ و ۱۳۸۲ شرکت مفقود گردیده و طبق ادعای آن سازمان مدارک آن سال ها در دسترس نبوده و قابل اظهار نظر نمی باشد. بنابراین با استفاده از مشاور مالیاتی و همکاری درون گروهی با شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران نسبت به حل موضوع اقدام گردیده و همچنین شرکت بابت مالیات عملکرد سنوات ۱۳۹۱، ۱۳۹۲ و ۱۳۹۸ اعتراض نموده که تاکنون نتیجه آن مشخص نگردیده است.

- بند (۵) تکالیف مجمع عمومی عادی سالیانه

● بند (۸) گزارش بازرسی قانونی و حسابرس مستقل

پیگیری های لازم در خصوص اخذ تاییدیه های واصل نشده و رفع مغایرت احتمالی فی مابین با اشخاص طرف حساب انجام پذیرفته است و همچنین در تاریخ ۱۴/۱۲/۱۴۰۰ مجدداً برای اشخاص و شرکت های طرف حساب تاییدیه ارسال گردیده است.

شایان ذکر است تاییدیه های واصل نشده در خصوص اغلب اشخاص، شرکت ها و سازمان ها از جمله شرکت رکیندژ، آتروپاتن تلاشگر و تعدادی از پیمانکاران و شرکاء سابق که به دلیل دعاوی مطروحه له و علیه شرکت دارای پرونده حقوقی می باشند به جزء دریافت تاییدیه از موسسه حقوقی و داوری بین المللی خانه وکالت وندا به مبلغ ۶.۰۰۰ میلیون ریال که به حسابرسان وقت ارائه گردید، هیچگونه تاییدیه دیگری برای این شرکت ارسال نگردیده و تا مشخص شدن میزان طلب یا بدهی شرکت با آن ها تعیین وضعیت حساب های فی مابین منوط به صدور آراء از سوی دادگاه ها و یا حل و فصل و انجام مذاکرات خواهد بود.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

- بند (۶) تکالیف مجمع عمومی عادی سالیانه

● بند (۱۰) گزارش بازرسی قانونی و حسابرس مستقل

در دعوی رفع تصرف عدوانی پیمانکار که پس از اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان و خاتمه قرارداد شرایط آن محقق شده بود، درخواست صدور دستور موقت جهت تحویل کارگاه به این شرکت توسط شعبه ۸۶ مجتمع قضایی صدر تهران اجابت نگردید. متأسفانه در مرتبه اول شعبه مذکور علیرغم پذیرش استدلالات این شرکت و صدور دستور موقت مبنی بر تحویل کارگاه و واریز خسارت احتمالی از سوی شرکت، پس از برگزاری جلسه توسط رئیس مجتمع و دستور ایشان از نظر خویش عدول نموده و با استدلال اسبق رسیدگی شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی را صالح به رسیدگی معرفی نمود.

علیرغم ارائه ۲ بار تقدیم دادخواست مبنی بر صدور دستور موقت جهت تحویل کارگاه در مجتمع قضایی شهید بهشتی، معاونت محترم ارجاع آن مجتمع صراحتاً اعلام نمودند که به جهت اعمال صلاحیت محل وقوع مال غیرمنقول پرونده می بایست در مجتمع قضایی صدر تهران مورد رسیدگی قرار گیرد.

با توجه به این موضوع مجدداً دعوی در مجتمع قضایی صدر تهران ارجاع و در شعبه ۸۶ مطرح گردید. شعبه مذکور این بار درخواست را با تفسیری از مواد قانونی رد نمود. مجدداً درخواست عیناً مطابق با استدلال ایشان در شعبه مذکور طرح گردید اما برای مرتبه سوم ایشان قید فوریت داشتن دستور موقت جهت تحویل کارگاه را احراز ننمودند.

نهایتاً علیرغم تشکیل جلسه رسیدگی به دعوی تصرف عدوانی و اخذ دفاعیات طرفین و امضای صورتجلسه، شعبه محترم ۸۶ دادگاه صدر تهران بدون اخذ تصمیم قضایی پرونده را جهت رسیدگی به شعبه ۴ دادگاه عمومی شهید بهشتی ارجاع نمودند.

پیگیری های قضایی از شعبه مذکور جهت تعیین تکلیف اختلافات مالی در هیأت کارشناسی و تحویل کارگاه توسط وکلای شرکت در دست اقدام است.

به همین منظور نیز و با توجه به قطع رابطه قراردادی از سال ۱۳۹۸، عدم تحویل کارگاه و وصف پیمانکار بودن شرکت متصرف شکایت کیفری در شعبه ۱۰۲۹ دادگاه کیفری ۲ تهران مطرح و در حال پیگیری است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

- بند (۷) تکالیف مجمع عمومی عادی سالیانه

● بند (۱-۱۲، ۱۵، ۱۶) گزارش بازرسی قانونی و حسابرس مستقل

به دلیل عدم دسترسی به حساب بانکی تعدادی از سهامداران و علیرغم آگهی در روزنامه رسمی شرکت، سود سهام سنوات گذشته به ایشان پرداخت نگردیده است. درج مشخصات کامل اعضای هیأت مدیره نیز در گزارش فعالیت هیأت مدیره برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱ صورت پذیرفته است. همچنین اقدامات ضروری جهت انعکاس اطلاعات مربوطه به اعضای هیأت مدیره، کمیته های تخصصی هیأت مدیره و حقوق و مزایای مدیران اصلی، رویه های حاکمیتی شرکتی و ساختار آن در پایگاه اینترنتی شرکت در حال پیگیری و انجام می باشد.

- بند (۸) تکالیف مجمع عمومی عادی سالیانه

● بند (۲-۱۲) گزارش بازرسی قانونی و حسابرس مستقل

به شرح بندهای ۴، ۵، و ۶ تکالیف مجمع عمومی عادی سالانه به شرح بالا، توضیح داده شده است.

- بند (۹) تکالیف مجمع عمومی عادی سالیانه

● بند (۳-۱۲) گزارش بازرسی قانونی و حسابرس مستقل

با توجه به این که بخش عمده مطالبات سنواتی شرکت در خصوص خریداران واحدهای مسکونی پروژه های ظفر، آفتاب تبریز و آسمان ونک در ارتباط با ۵ درصد زمان تحویل و ۵ درصد زمان صدور اسناد مالکیت قابل وصول می باشد، لیکن جدول تجزیه سنی بدهکاران موضوع ماده ۹ خلاصه مذاکرات مجمع عمومی عادی تهیه و به هیأت مدیره شرکت ارائه گردیده است. ضمناً پیگیری های حقوقی لازم در خصوص پروژه های راکد و رفع موانع موجود همچنان در حال انجام می باشد. در این خصوص در تاریخ ۱۶/۰۱/۱۴۰۱ طی نامه شماره ک/ص/۱۹/۱۰۱/۱ توضیحات مورد نظر جهت استحضار سرپرست و عضو هیأت مدیره محترم شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ارسال شده است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

اهداف و برنامه‌های آتی شرکت :

هیأت مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران علاوه بر پیگیری موضوعات در جریان از جمله انعقاد قرارداد مشارکت با سازمان منطقه آزاد کیش، پیگیری عملیاتی شدن اجرائیه رأی دادگاه تجدید نظر در رابطه با بنیاد تعاون ناجا موضوع تسهیلات دریافتی از بانک قوامین، تسویه حساب با شرکت عمران شهر جدید پردیس از طریق تهاتر زمین، تحویل کارگاه پروژه ظفر با توجه به طرح دعوی به خواسته اعمال ماده ۴۸ پیمان در شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی، ادامه اقدامات حقوقی علیه شرکت آتروپاتن تلاشگر پیمانکار پروژه نگین پردیس، حل و فصل اختلاف با اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی در رابطه با ۴۰۰ متر مربع واحد تجاری و مازاد زیر بنای ساخته شده و نهایتاً اخذ مجوزهای لازم و انتقال سند مالکیت پروژه های اتمام یافته که به تفصیل در این گزارش مورد اشاره قرار گرفته است، اهداف و برنامه های آتی خود را به شرح ذیل مد نظر قرار داده است:

- ۱) برنامه ریزی جهت اجرای پروژه های ساختمانی اداری/ تجاری/ مسکونی جدید با دوره اجرای کوتاه مدت و امکان دسترسی به برگشت سرمایه و بازده مورد نظر از طریق مشارکت با بخش خصوصی و دولتی از جمله اجرای پروژه از محل مطالبات از شرکت عمران شهر جدید پردیس و تهاتر زمین، انعقاد قراردادهای مشارکت جدید با سازمان ملی زمین و مسکن و ادارات کل آن در استان ها و سایر اشخاص.
- ۲) تأمین منابع مالی لازم از طریق پیش فروش متری و صندوق های سرمایه گذاری ساختمان در اجرای پروژه های جدید با توجه به دستورالعمل های سازمان بورس و اوراق بهادار.
- ۳) سرمایه گذاری در پروژه های در مرحله اول اجراء بر اساس انجام مطالعات مکانی، اقتصادی و منطقه ای به ویژه در شرکت های ساختمانی موفق پذیرفته شده در سازمان بورس و اوراق بهادار.
- ۴) ارائه دانش فنی و مهندسی به اشخاص فعال در بخش صنعت ساختمان و حضور بیشتر و مؤثر در بازار سرمایه به قصد کسب درآمد مازاد بر فعالیت اصلی شرکت با بازده کوتاه مدت.
- ۵) اصلاح ساختار مالی و سازمانی شرکت به منظور امکان اجرایی نمودن اهداف بالا.
- ۶) افزایش سرمایه شرکت در راستای تأمین مالی بخشی از نقدینگی لازم جهت اجرایی نمودن پروژه کیش در صورت انعقاد قرارداد و اجرایی شدن پروژه.
- ۷) ایجاد و فعال ساختن بخش سرمایه گذاری ها در سهام شرکت های سرمایه پذیر با بازده مطمئن به منظور فراهم ساختن زمینه افزایش سود غیر عملیاتی شرکت.
- ۸) انجام مواردی که در جلسه مجمع عمومی سالیانه صاحبان سهام مربوط به عملکرد سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۰ مطرح و مورد تصویب مجمع قرار گرفته است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

تعداد جلسات هیأت مدیره:

جلسات هیأت مدیره برگزار شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ تعداد ۲۱ جلسه بوده است و کلیه اعضاء هیأت مدیره در این جلسات حضور داشته اند.

تشکیل جلسات کمیته های تخصصی هیأت مدیره:

با توجه به تشکیل کمیته های تخصصی هیأت مدیره و تصویب آن ها در هیأت مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران در چارچوب دستورالعمل های حاکمیتی شرکت های پذیرفته شده در سازمان بورس و اوراق بهادار، طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ جلسات به شرح زیر برگزار و موضوعات مطروحه در جلسات هیأت مدیره شرکت مورد بحث و بررسی قرار گرفته است:

أ) جلسات کمیته حسابرسی داخلی به تعداد ۴ جلسه.

ب) جلسات کمیته ریسک به تعداد ۳ جلسه.

پیشنهاد هیأت مدیره:

هیأت مدیره ضمن تشکر از حضور سهامداران محترم در جلسه مجمع عمومی عادی سالیانه عملکرد منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ و با آرزوی تحقق اهداف و سیاست های متخذه در جهت نیل به اهداف و فعالیت های آتی شرکت در سال آینده و تحقق منافع سهامداران محترم، پیشنهادهای خود را به شرح ذیل ارائه و تأیید و تصویب آن ها را از مجمع عمومی محترم صاحبان سهام تقاضا دارد:

۱) تصویب صورت های مالی اعم از ترازنامه (صورت وضعیت مالی) و سود و زیان عملکرد ۱۴۰۱/۰۶/۳۱.

۲) تصویب و تنفیذ معاملات مشمول ماده ۱۲۹ قانون تجارت.

اطلاعات تماس با شرکت

۱) آدرس پستی شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) عبارت است از :

تهران، خیابان میرزای شیرازی بالاتر از خیابان شهید مطهری، خیابان شهدا، پلاک ۲۱، طبقه سوم

شماره تلفن های: ۹-۸۸۷۰۴۷۷۷ شماره دورنگار : ۸۶۰۴۶۷۱۹

آدرس پست الکترونیکی : nosa.iran@gmail.com

سایت اینترنتی شرکت: www.nosa.eng.com

۲) اطلاعات مربوط به امور روابط سهامداران با شرکت شامل :

الف) آدرس پستی: تهران، خیابان میرزای شیرازی بالاتر از خیابان شهید مطهری، خیابان شهدا، پلاک ۲۱، طبقه همکف

شماره تلفن : ۸۸۵۵۳۱۴۵ شماره دورنگار : ۸۶۰۴۶۷۴۱

ب) شخص مربوط به پاسخگویی به سؤالات سهامداران - آقای مهدی صفوت



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

جدول دعای حقوقی علیه شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) در مقطع ۱۴۰۱/۶/۳۱

ردیف	خواهان	خواسته خواهان	تاریخ طرح شکایت	مطروحه در شعبه دادگاه بدوی	مطروحه در شعبه دادگاه تجدیدنظر	رأی صادره دادگاه در مرحله بدوی	رأی صادره دادگاه در مرحله تجدیدنظر	صدور اجرائیه شعبه دادگاه	مبلغ مورد ادعای خواهان (میلیاردریال)	ملاحظات
۱	شرکت آتروپاتن تلاشگر پیمانکار پروژه نگین پردیس	ادعای طلب ازبابت اجرای ۶ بلوک ساختمانی اتمام یافته و ۳ بلوک نیمه تمام موضوع دو قرارداد مورخ ۱۳۸۹/۲/۱ و ۱۳۸۹/۴/۲۳ در پروژه مسکونی نگین پردیس و اجرای رأی داوری مورخ ۱۳۹۴/۹/۹	-	-	-	-	شعبه ۱۱۲ مجتمع قضایی عدالت تهران در تاریخ ۱۳۹۶/۹/۲۷	۲۰۲	در راستای رسیدگی به اعاده دادرسی شرکت نوسازی و ساختمان تهران در سال ۱۳۹۶ مطروحه در شعبه ۵۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران که منتج به قرار گزارش اصلاحی مورخ ۱۳۹۸/۴/۵ شد، اجرائیه مورخ ۱۳۹۶/۹/۲۷ در خصوص اجرای رأی داوری مورخ ۱۳۹۴/۹/۹ کان لم یکن گردید.	
۲	شرکت آتروپاتن تلاشگر پیمانکار پروژه نگین پردیس	تقاضای صدور اجرائیه نسبت به گزارش هیأت ۲ نفره کارشناسان منتخب دادگاه تجدیدنظر و منتخب پیمانکار بدون اخذ نظر کارشناس منتخب شرکت نوسازی و ساختمان تهران مورخ ۱۳۹۸/۶/۱	-	-	-	-	شعبه ۱۱۲ مجتمع قضایی عدالت تهران در تاریخ ۱۳۹۹/۲/۲۱	مبلغ ۱۳۸ میلیاردریال بعلاوه خسارت تأخیر تأدیه از دیماه ۱۳۹۲ لغایت زمان اجرا	باتوجه به اجرائیه مورخ ۱۳۹۹/۲/۲۱ که فاقد مبلغ و سایر نواقص بوده و ابلاغ آن به شعبه ۱۴ اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت تهران و علیرغم اعتراض شرکت نوسا به مدیرکل دادگستری استان تهران، دادگاه انتظامی قضات و حفاظت و اطلاعات قوه قضائیه و سایر اقدامات بدلیل فاقد وجاهت قانونی بودن گزارش مورخ ۱۳۹۸/۶/۱ دو کارشناس منتخب دادگاه تجدیدنظر و منتخب پیمانکار که براساس استعلام اخذشده از کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران فاقد صلاحیت کارشناسی بوده اند، مبلغ ۱۶ میلیاردریال از حساب بانکی شرکت و حدود ۱۵۰ میلیاردریال از محل فروش تعداد ۸۰۰۵۰۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت نوسا و ۷۵ میلیاردریال مبلغ سپرده ازبابت خسارت احتمالی به حساب صندوق دادگستری واریز و دروجه پیمانکار پرداخت گردیده است.	
۳	سازمان منطقه آزادکیش	فسخ قرارداد شماره ۱۶/۲۵۲۶۵۷ مورخ ۱۳۸۳/۲/۳ و الحاقیه مورخ ۱۳۸۳/۶/۱۹ مورخ الحاقیه شماره ۱۰۰/۸۰۰۹۹۲ مورخ ۱۳۹۱/۴/۲۷	۱۳۹۴/۹/۴	شعبه ۱۰۲ دادگاه کیفری ۲ جزیره کیش در تاریخ ۱۳۹۵/۳/۱۹	-	رأی بنفع سازمان منطقه آزادکیش بموجب دادنامه مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۳۰	-	-	بموجب دادنامه مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۳۰ شعبه ۱۰۲ دادگاه کیفری ۲ جزیره کیش نسبت به خلع ید قرارداد و الحاقیه های مربوطه و شش دانگ زمین ۴۶ هکتاری کیش برعلیه شرکت نوسا رأی صادر گردید که مورد اعتراض این شرکت قرار گرفته و در دادگاه تجدیدنظر شعبه هشتم استان هرمزگان (بندرعباس) مورد رسیدگی قرار گرفت. که با توافق طرفین و امضای متمم قرارداد، پرونده در دادگاه تجدید نظر مختومه گردید.	



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

جدول دعاوی حقوقی علیه شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) در مقطع ۱۴۰۱/۶/۳۱

ردیف	خواهان	خواسته خواهان	تاریخ طرح شکایت	مطرحه در شعبه دادگاه بدوی	مطرحه در شعبه دادگاه تجدیدنظر	رأی صادره دادگاه در مرحله بدوی	رأی صادره دادگاه در مرحله تجدیدنظر	صدر اجرائیه شعبه دادگاه	مبلغ مورد ادعای خواهان (میلیارد ریال)	ملاحظات
۴	شرکت رکیندژ پیمانکار پروژه مسکونی ظفر	۱- رسیدگی به صورت وضعیت ها و پرداخت مقادیر واقعی کار کرد پیمانکار ۲- پرداخت خسارت ناشی از طولی مدت قرارداد ۳- پرداخت خسارت ناشی از تأخیر در پرداخت صورت وضعیت ها ۴- الزام کارفرما به تحویل قطعی کارگاه	۱۳۹۷/۱۲/۱۲	شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی	تجدیدنظر خواهی شرکت رکیندژ نسبت به دادنامه مورخ ۱۳۹۷/۵/۱۲	ردخلسته ردیف (۲) بدلیل رأی داری مورخ ۱۳۹۷/۵/۷ شعبه ۳۷ دادگاه بموجب دادنامه مورخ ۱۳۹۸/۴/۲۲	صدر رأی عدم استماع از سوی شعبه ۳۷ دادگاه تجدیدنظر نسبت به تجدیدنظر خواهی خواهان از باب دادنامه ۱۳۹۸/۴/۲۲ بموجب دادنامه ۱۳۹۸/۶/۲۸ دادگاه تجدیدنظر موضوع ردیف (۲)	-	-	رد خواهسته ردیف (۲) بدلیل رأی داری مورخ ۱۳۹۷/۵/۷ می باشد. رد خواهسته خواهان بموجب ردیف های (۱)، (۲)، (۳)، (۴)، (۵)، (۶) و (۷) بدلیل عدم اتمام قرارداد و عدم تکمیل پروژه از سوی دادگاه اعلام گردیده است. با توجه به اعاده پرونده موضوع دادنامه مورخ ۱۳۹۹/۵/۱۲ صادره از سوی شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی توسط شعبه ۱۲ دادگاه تجدید نظر استان تهران، شعبه ۴ شهید بهشتی تاریخ ۱۴۰۰/۶/۹ را به موجب ابلاغیه مورخ ۱۴۰۰/۳/۹ برای تعیین وقت رسیدگی اعلام نموده است. علیرغم حضور در شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی در تاریخ ۱۴۰۰/۶/۹، دادگاه غیر حضوری اعلام و به موجب ابلاغیه مورخ ۱۴۰۰/۷/۶، تعیین وقت رسیدگی و اتخاذ تصمیم به تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۸ اعلام و موقوف گردید. همچنین در جلسه رسیدگی، موضوع به هیأت کارشناسان رسمی دادگستری ارجاع گردید و هیأت مذکور در حال رسیدگی به ادعاهای پیمانکار می باشد.
۵	شرکت رکیندژ پیمانکار پروژه مسکونی ظفر	ابطال رأی داری مورخ ۱۳۹۷/۵/۷ در خصوص تطویل مدت قرارداد		شعبه ۱۰۱ مجتمع قضایی عدالت تهران	تجدیدنظر خواهی شرکت رکیندژ نسبت به دادنامه مورخ ۱۳۹۷/۵/۱۲	صدر قرار رد دعوی خواهان بدلیل عدم صلاحیت مدیرعامل شرکت در طرح دعوی حقوقی بموجب دادنامه مورخ ۱۳۹۸/۴/۲۲	صدر قرار رد دعوی خواهان بدلیل عدم صلاحیت مدیرعامل شرکت در طرح دعوی حقوقی بموجب دادنامه مورخ ۱۳۹۸/۴/۲۲	-	-	طرح دعوی در محاکم در اختیار هیأت مدیره شرکت رکیندژ بوده و مدیر عامل اختیار طرح دعوی نداشته و دعوی شرکت مذکور رد شده است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

جدول دعاوی حقوقی علیه شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) در مقطع ۱۴۰۱/۶/۳۱

ردیف	خواهان	خواسته خواهان	تاریخ طرح شکایت	مطرحه در شعبه دادگاه در مرحله بدوی	مطرحه در شعبه دادگاه در مرحله تجدیدنظر	رأی صادره دادگاه در مرحله بدوی	رأی صادره دادگاه در مرحله تجدیدنظر	صدور اجرائیه شعبه دادگاه	مبلغ مورد ادعای خواهان (میلیارد ریال)	ملاحظات
۶	شرکت رکیندژ پیمانکار پروژه مسکونی ظفر	ابطال رأی داوری مورخ ۱۳۹۷/۵/۷ در خصوص تطویل مدت قرارداد	۱۳۹۸/۹/۱۱	شعبه ۱۴۵ دادگاه مجتمع قضایی عدالت تهران	تجدیدنظرخواهی شرکت رکیندژ بموجب ابلاغیه مورخ ۱۳۹۹/۲/۲۴ شعبه ۱۴۵ مجتمع قضایی عدالت تهران	صدور قرار عدم استماع بموجب دادنامه مورخ ۱۳۹۹/۲/۹ شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر	صدور رأی رد تجدیدنظرخواهی خواهان بموجب دادنامه مورخ ۱۳۹۹/۳/۲۲ شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر	-	-	-
۷	شرکت رکیندژ پیمانکار پروژه مسکونی ظفر	عدم ایفای تعهدات از سوی شرکت نوسا و ادعای خسارت ۲,۸۸۸ میلیارد ریالی	۱۳۹۹/۱/۳۰	شعبه ۲۵ مجتمع قضایی شهید بهشتی	دادگاه تجدیدنظر استان تهران	صدور رد درخواست خواهان بموجب دادنامه مورخ ۱۳۹۹/۷/۷ شعبه ۲۵ مجتمع قضایی شهید بهشتی و	تأیید دادنامه مورخ ۱۳۹۹/۷/۷ شعبه ۲۵ مجتمع قضایی شهید بهشتی و	-	۲,۸۸۸	با توجه به لزوم ابطال تمسیر مالیاتی به مبلغ ۸۳/۴ میلیارد ریال در آراء ادعای خسارت به مبلغ ۲,۸۸۸ میلیارد ریال و تقاضای پیمانکار مبنی بر صدور حکم اعسار از پرداخت هزینه تمسیر (هزینه دادرسی) و با توجه به لایحه وکیل مبنی بر عدم جاهت قانونی تقاضای اعسار از سوی خواهان موضوع ماده ۳۳ قانون اعسار، خواسته خواهان رد گردید و دادگاه تجدید نظر نیز رأی دادگاه در مرحله بدوی را تأیید نمود.
۸	شرکت رکیندژ پیمانکار پروژه مسکونی ظفر	الزام خوانده شرکت نوسا به تسویه حساب قرارداد شماره ص/ ۱/۱۳۹۲/۵۷۷ مورخ ۱۳۹۲/۸/۱۵ با جلب نظر کارشناس	۱۴۰۰/۶/۵	شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی	-	-	-	-	-	شرکت رکیندژ پیمانکار پروژه مسکونی ظفر ضمن مسترد داشتن خواسته ها به موجب ردیف های (۱)، (۳) الی (۵) و (۷) از بند (۴) این جدول نسبت به طرح دعوی به شرح الزام کارفرما به تسویه حساب قرارداد فی مابین با نظر کارشناس اقدام نموده است.
۹	شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی	۱- الزام به اخذ پابین کار ۲- تنظیم سند ۳- تسلیم مبیع ۴- الزام به اخذ صورتجلسه تفکیکی ۵- مطالبه خسارت دادرسی پروژه ظفر	۱۳۹۷	شعبه ۴۰ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی شهید صدر تهران	-	صدور قرار رد دعوی بموجب دادنامه مورخ ۱۴۰۰/۱/۳۰	-	-	-	طبق رأی صادره توسط شعبه ۴۰ دادگاه عمومی حقوقی شهید صدر تهران، با توجه به صورت جلسه متمم توافق نامه مورخ ۱۳۸۸/۰۳/۱۷ که رفع اختلافات بر عهده حکمین قرار گرفته است، قرار رد دعوی صادر شده است.
۱۰	میر مهدی حبیبی	۱- تأیید اقاله فیملین شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران نسبت به پروژه لواسانات ۲- الزام به ایفای تعهدات مبنی بر سهیم شرکت در پروژه لواسانات	۱۳۹۹/۸/۱ و ۱۳۹۹/۸/۳	شعبه ۲ دادگاه عمومی حقوقی بخش لواسان	-	صدور قرار رد دعوی بموجب دادنامه مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۱۰	-	-	-	با توجه به دفاعیات صورت گرفته توسط وکیل شرکت در جلسه رسیدگی مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۱۰ مبنی بر عدم توجه دعوی شرکت نوسازی و ساختمان تهران با توجه به انتقال سند به نام ستاد اجرایی فرمان امام، از سوی خواهان دعوی مسترد و شعبه ۲ دادگاه عمومی حقوقی بخش لواسان قرار رد دعوی صادر نموده است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

جدول دعاوی حقوقی علیه شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) در مقطع ۱۴۰۱/۶/۳۱

ردیف	خواهان	خواسته خواهان	تاریخ طرح شکایت	مطروحه در شعبه دادگاه در مرحله بدوی	مطروحه در شعبه دادگاه در مرحله تجدیدنظر	رأی صادره دادگاه در مرحله بدوی	رأی صادره دادگاه در مرحله تجدیدنظر	صدر اجرائیه شعبه / دادگاه	مبلغ مورد ادعای خواهان (میلیارد ریال)	ملاحظات
۱۱	شرکت بلدینساز	مطالبات بابت قرارداد پیمانکاری محوطه سازی پروژه مهر پردیس	۱۳۹۳	-	-	-	-	-	-	در مرحله رسیدگی است.
۱۲	احمدانتظاری ملکی	درخواست ابطال گواهی عدم خلاف پروژه الهیه تهران	۱۳۹۹/۷/۲۰	-	-	-	-	-	-	با توجه به صلاحیت دیوان عدالت اداری جهت رسیدگی به دادخواست، قرار عدم صلاحیت صادر شده است و تاکنون شعبه دیوان عدالت اداری تعیین نشده است.
۱۳	احمدانتظاری ملکی و مجتبی خائف	مطالبه خسارات بابت ماهه التفاوت برآورد ۶۰ درصد تا ۷۸ درصد پروژه الهیه تهران	۱۳۹۹/۸/۱۰	-	-	قرار رد دعوی بنفع شرکت بموجب دادنامه مورخ ۱۴۰۰/۲/۱۱	-	-	-	به نفع شرکت سرما به گزاری ساختمان ایران و نوسازی و ساختمان تهران، قرار رد دعوی صادر شده است.
۱۴	احمدانتظاری ملکی و مجتبی خائف	اصلاحیه ابطال رأی داور آقای محمد ایثاری	۱۳۹۹/۴/۲۲	-	-	قرار رد دعوی خواهان بموجب دادنامه مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۱۴	-	-	-	قرار رد درخواست خواهان به نفع شرکت صادر شده است.
۱۵	ارژنگ شهبازی و پوران آزادگان	۱- الزام به رفع نواقص ۲- رعایت استنادهای فنی ساختمانی ۳- خسارت ناشی از عدم تعهد ۴- تکمیل ساختمان ۵- اعاده سرایاری ۶- صورت مجلس تفکیکی ۷- پایان کار ۸- تنظیم سند	۱۳۹۱	شعبه ۲۷ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی شهید مدنی تهران	شعبه ۴۶ دادگاه تجدید نظر استن تهران	صدر رأی به نفع خواهان بموجب دادنامه مورخ ۱۳۹۹/۴/۲۹	تأیید رأی دادگاه بدوی بموجب دادنامه مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۶	-	-	شعبه ۲۷ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی شهید مدنی تهران رأی بر محکومیت شرکت نوسازی و ساختمان تهران به خواسته های اول، دوم، سوم، پنجم و هفتم و استنادسازی راه پله ساختمان و اخذ تأیید آتش نشانی و اخذ پایان کار و صورت مجلس تفکیکی صادر و شعبه ۴۶ دادگاه تجدید نظر نیز موارد فوق را تأیید می نماید که در این رابطه کلیه نواقص و موارد مورد خواسته خواهان انجام پذیرفته و اخذ پایان کار انجام و اسناد مالکیت تک برگی خریداران واحدهای مسکونی از جمله خواهان اخذ و در جریان انتقال اسناد مالکیت می باشد.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

جدول دعاوی حقوقی علیه شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) در مقطع ۱۴۰۱/۶/۳۱

ردیف	خواهان	خواسته خواهان	تاریخ طرح شکایت	مطروحه در شعبه دادگاه در مرحله بدوی	مطروحه در شعبه دادگاه در مرحله تجدیدنظر	رأی صادره دادگاه در مرحله بدوی	رأی صادره دادگاه در مرحله تجدیدنظر	صدور اجرائیه شعبه دادگاه	مبلغ مورد ادعای خواهان (میلیارد ریال)	ملاحظات
۱۶	اداره اطلاعات استان آذربایجان شرقی	عدم رعایت حقوق دولت در تعیین قدرالسهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی در رابطه با پروژه مشارکتی آفتاب تبریز	۱۳۹۸/۲/۱۷	شعبه ۲۱ بازپرسی دادسرای عمومی و انقلاب تبریز بموجب ابلاغیه مورخ ۱۳۹۸/۲/۱۷	-	-	-	-	-	قدرالسهم طرفین مشارکت اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران براساس اطلاعات ارائه شده از سوی طرفین در سال ۱۳۷۹ به هیأت کارشناسان ۳ نفره منتخب طرفین شامل ۱۹٪ اداره کل و ۸۱٪ شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران توسط هیأت مذکور به موجب گزارش مورخ ۱۳۷۹/۱۰/۲۶ تعیین گردیده است. پروژه آفتاب تبریز متعاقباً به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار شده است. در راستای طرح دعوی از سوی شعبه ۲۱ بازپرسی، کارشناسی های مختلف انجام پذیرفته که بعضاً مفاد گزارشات با واقعیت در تضاد بوده و وکیل شرکت با ورود به پرونده و اخذ نظریات اصلاحی کارشناسی در جهت رفع ابهامات اقدام نموده و در جریان پیگیری می باشد و هیچگونه اتخاذاً تصمیمی تاکنون از سوی شعبه ۲۱ بازپرسی به عمل نیامده است ضمن آن که لوائح اعتراضی در رابطه با گزارشات کارشناسان ارائه گردیده است.
۱۷	یازده نفر از خریداران واحدهای مسکونی پروژه آفتاب تبریز خواندگان: شرکت نوسازی و ساختمان تهران شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران اداره کل راه و شهرسازی شرکاء سازنده	الزام به اخذ پایان کار و تنظیم سند و انتقال سند مالکیت	۱۳۹۶	شعبه ۳۲ دادگاه عمومی حقوقی تبریز	شعبات ۲۳، ۹ و ۲۵ دادگاه های تجدیدنظر تبریز	الزام به تنظیم سند و پرداخت هزینه های دادرسی	تأیید آراء صادره از سوی دادگاه در مرحله بدوی	-	-	به طور کلی ۱۱ نفر از خریداران واحدهای مسکونی آفتاب تبریز از شرکت نوسازی و ساختمان تهران و شرکاء سازنده با طرح دعوی در دادگاه در مرحله بدوی و تجدیدنظر، آراء لازم در جهت الزام به اخذ پایان کار و سند مالکیت و انتقال اسناد مالکیت را اخذ نموده و از آن جا که زمین پروژه در مالکیت اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی قرار داشته، اداره کل مذکور و شرکت نوسا موظف به انتقال سند مالکیت گردیده اند و هزینه های دادرسی بر عهده اداره کل قرار گرفته است. شایان ذکر است با توجه به اخذ پایان کار و صدور اسناد مالکیت کلیه واحدهای مسکونی در سال ۱۳۹۸ و تحویل آن ها به اداره کل جهت انتقال سند به نام خریداران، از آن جا که اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی در خصوص ۴۰۰ متر مربع واحد تجاری احداث نشده و مازاد زیر بنای ساخته شده دارای اختلاف با شرکت نوسا می باشد بنابراین از انتقال سند خودداری نموده است. براساس صورت جلسه ۱۴۰۰/۰۷/۲۴ در دفتر معاونت قضائی رسیدگی و پیشگیری از جرائم دادگستری کل تبریز اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی موظف به انتقال اسناد مالکیت به نام خریداران گردیده است که در این رابطه اقدامات و پیگیری های لازم با هماهنگی با معاونت قضائی فوق الذکر از سوی شرکت نوسا در جریان می باشد.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

جدول دعاوی حقوقی از سوی شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) در مقطع ۱۴۰۱/۶/۳۱

ردیف	خواننده	خواسته خواهان	تاریخ طرح شکایت	مطروحه در شعبه دادگاه در مرحله بدوی	مطروحه در شعبه دادگاه در مرحله تجدیدنظر	رأی صادره دادگاه در مرحله بدوی	رأی صادره در مرحله تجدیدنظر	صدر اجرائیه شعبه / دادگاه	مبلغ مورد ادعای خواهان (میلیارد ریال)	ملاحظات
۱	شرکت رکیندژ	۱- عدم صلاحیت شعبه ۴ دادگاه مجتمع قضایی شهید بهشتی به رسیدگی به خوانسته خواننده شرکت رکیندژ مبنی بر ابطال رأی داری مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۱۳ ۲- غیرموجه بودن خوانسته خواننده مبنی بر عدم تحویل قطعی ازسوی خواهان ۳- غیرموجه بودن ازسازاری تضامین خوانسته خواننده با توجه به عدم تحویل موقت ازسوی پیمانکار پروژه فلورنس شرکت رکیندژ بموجب مفاد ماده ۲۶ شرایط خصوصی قرارداد فی مابین	۱۳۹۸/۱۲/۱۳	شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی	شعبه ۳۷ دادگاه تجدید نظر استان تهران	صدر قرار رد ازسازاری تضامین بموجب دادنامه مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۵ موضوع ردیف (۳) تأیید خوانسته خواهان و رد خوانسته خواننده بموجب ردیف (۱) بدیل رأی داری ۱۳۹۷/۵/۷ بموجب دادنامه مورخ ۱۳۹۸/۴/۲۲	صدر رأی عدم لستمع بموجب دادنامه مورخ ۱۳۹۸/۶/۲۸ موضوع ردیف (۱)	-	-	-
۲	شرکت رکیندژ	اعمال ماده ۴۸ پیمان وتخلیه و تحویل کارگاه پروژه مسکونی ظفر ازسوی خواننده شرکت رکیندژ پیمانکار پروژه	۱۳۹۹/۶/۲۴	شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی	-	-	-	-	-	دادخواست اولیه شرکت نوسازی و ساختمان تهران بخواسته اعمال ماده ۴۸ پیمان وتحویل کارگاه ازسوی پیمانکار پروژه مسکونی ظفر بنام شرکت رکیندژ به شعبه ۱۴۱ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی تهران لراجع گردیده بود لیکن بدلیل مفتوح بودن پرونده شکایت شرکت رکیندژ در شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی، پرونده طرح دعوی شرکت نوسا به شعبه مذکور لراجع و تلریخ ۱۴۰۰/۶/۹ تعیین وقت رسیدگی گردید که متعاقباً ازسوی قضی دادگاه به تلریخ ۱۴۰۰/۱/۸ بموجب ابلاغیه مورخ ۱۴۰۰/۷/۶ تغییر یافت.
۳	سازمان منطقه آزاد کیش	دعوی متقابل علیه سازمان منطقه آزاد کیش بخواسته ابطال اعلام فسخ قرارداد زمین ۴۶ هکتاری در کیش ازسوی سازمان مذکور	۱۳۹۵	شعبه ۱۰۲ دادگاه کیفری جزیره کیش	شعبه هشتم دادگاه تجدیدنظر استان هرمزگان	صدر رأی بنفع سازمان منطقه آزاد کیش بموجب دادنامه مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۳۰	-	-	-	پیرو اعتراض شرکت نوسازی و ساختمان تهران نسبت به رأی صادره شعبه ۱۰۲ دادگاه کیش و لراجع به شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان موضوع به کارشناس یک نفره و سپس به هیأت کارشناسان ۳ نفره و ۵ نفره و نهایتاً ۷ نفره بدلیل اعتراضات سازمان منطقه آزاد کیش لراجع و بدلیل طولانی شدن مراحل قضایی که تسال ۱۳۹۹ ادامه یافت و در جهت منافع طرفین دعوی براساس توافق بعمل آمده در تلریخ ۱۳۹۹/۵/۵ مقرر شد طرفین نسبت به مسترد داشتن دعوی خود اقدام و طبق مفاد توافقنامه نسبت به انعقاد قرارداد مشارکت به موضوع اجرای پروژه چند منظوره ورزشی، گردشگری هتل و اقامتی وتجاری اقدام نمایند. کلیه طرحها وآملر و اطلاعات لازم (بعنوان آورده شرکت نوسا) ناقبل از پایان سال ۱۳۹۹ تهیه و در اختیار سازمان منطقه آزاد کیش قرار گرفت لیکن سازمان منطقه آزاد کیش از ارائه بهای زمین طبق مفاد توافقنامه و هزینه های صدور پروانه ساختمانی (بعنوان آورده سازمان منطقه آزاد کیش) تا کنون خودداری نموده است.
۴	شرکت آتروپاتن تالاشگر	ابطال رأی داری آقای احمد ضیائی مورخ ۱۳۹۴/۹/۹ بنفع پیمانکار پروژه نگین پردیس شرکت آتروپاتن تالاشگر	۱۳۹۴/۱۱/۲۶	شعبه ۱۱۲ مجتمع قضایی عدالت تهران	شعبه ۵۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران	تأیید رأی دادگاه بدوی شعبه ۱۱۲ مجتمع قضایی عدالت تهران بموجب دادنامه مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۱۲	تأیید رأی دادگاه بدوی شعبه ۱۱۲ مجتمع قضایی عدالت تهران بموجب دادنامه مورخ ۱۳۹۶/۳/۲۹	اجرائیه مورخ ۱۳۹۹/۲/۲۹ اصول شعبه ۱۱۲ مجتمع قضایی عدالت تهران	مبلغ ۱۳۸ میلیارد ریال بعلاوه خسارت تأخیر تأدیه از دیمه ۱۳۹۲ لغایت زمان اجرای رأی	طیر غم این که آقای احمد ضیائی از پایان سال ۱۳۹۱ هیچگونه سعی در شرکت های نوسا و سرمایه گذاری ساختمان ایران نداشته و به موجب تأییدیه شماره ص/۱۳۹۱/۳۳۷ مورخ ۱/۱۳۹۱/۷/۵ ارائه شده به بزرگس قانونی با اینه ایشان مانده بدی پیمانکار به مبلغ ۱۰/۱ میلیارد ریال را تأیید و همین گردیده است. دادگاه در مرحله بدوی اعتراض شرکت نوسا مبنی بر عدم صلاحیت داری آقای احمد ضیائی مدیر عامل سابق شرکت نوسا را رد نموده است و متعاقب آن شعبه ۱۱۲ مجتمع قضایی عدالت نسبت به صدور اجرائیه مورخ ۱۳۹۶/۹/۲۷ می نماید و اجرای احکام شعبه ۱۱۲ طی مکاتبات با بانک ها و شرکت سپرده گذاری مرکزی لراجع هادرو تسویه وجوه مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۲۴ توقیف حساب های بانکی و فروش سهام تا سقف ۲۰۲ میلیارد ریال طبق داری را اعلام می در. با توجه به تاضی اعاده دادرسی از سوی شرکت نوسازی و ساختمان تهران شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر بر اساس توافق طرفین تصوی نسبت به صدور قرار گزارش اصلاحی مورخ ۱۳۹۸/۴/۵ به موجب دادنامه مورخ ۱۳۹۸/۴/۵ اقدام و به استناد قرار گزارش اصلاحی کیه گزه صادره قبلی و داری آقای احمد ضیائی قضا و ابطال گردید و مقرر شد اختلافات فی مابین شرکت نوسا و پیمانکار از طریق هیأت کارشناسان ۳ نفره متعصب پیمانکار، متعصب شرکت نوسا و مرضی الطرفین متعصب دادگاه تجدید نظر حل و فصل گردد. کارشناسان متعصب دادگاه و پیمانکار که بر اساس اعلام های اخذ شده از کارشناس رسمی دادگستری فاقد صلاحیت بودند نسبت به صدور گزارش کارشناسی مورخ ۱۳۹۸/۶/۱ و بدون اخذ نظر کارشناس متعصب شرکت اقدام و پیمانکار را به مبلغ ۱۳۸ میلیارد ریال به عاوه خسارت تأخیر تأدیه از دی ماه ۱۳۹۲ بلایت زمان اجرای رأی مستحق دریافت نمودند.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

جدول دعوی حقوقی از سوی شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) در مقطع ۱۴۰۱/۶/۳۱

ردیف	خواننده	خواسته خواهان	تاریخ طرح شکایت	مطرحه در شعبه دادگاه بدوی	مطرحه در شعبه دادگاه تجدیدنظر	رأی صادره دادگاه در مرحله بدوی	رأی صادره در مرحله تجدیدنظر	صدور اجرائیه / شعبه / دادگاه	مبلغ مورد ادعای خواهان (میلیارد ریال)	ملاحظات
۵	شرکت آتروپاتن تلاشگر	دستور عملیات اجرایی در رابطه با اجرائیه مورخ ۱۳۹۹/۲/۲۱ موضوع طرح دعوی علیه شرکت آتروپاتن تلاشگر پیمانکار پروژه نگین پردیس	۱۳۹۹/۴/۱۸	شعبه ۱۱۲ مجتمع قضایی عدالت تهران	-	رد دادخواست خواهان بموجب دادنامه مورخ ۱۳۹۹/۶/۲۴	-	-	-	-
۶	شرکت آتروپاتن تلاشگر	دستور موقت مبنی بر توقف عملیات اجرایی اجرائیه مورخ ۱۳۹۹/۲/۲۱ بنفع شرکت آتروپاتن تلاشگر پیمانکار پروژه نگین پردیس	۱۳۹۹/۶/۲۰	شعبه ۱۱۲ مجتمع قضایی عدالت تهران	-	توقف عملیات اجرایی بموجب دادنامه مورخ ۱۳۹۹/۶/۲۹ صادره توسط دادرس علی البدل شعبه ۱۱۲ ابلاغی در تاریخ ۱۳۹۹/۷/۶	-	-	-	پیرو دادخواست مورخ ۱۳۹۹/۰۶/۲۰ شرکت نوسازی و ساختمان تهران، دستور موقت مورخ ۱۳۹۹/۰۶/۲۹ تأیید شده توسط دادرس شعبه ۱۱۲ در غیاب قاضی شعبه ۱۱۲ به نام عباس ارجمند و سرپرست مجتمع قضایی عدالت تهران صادر و ابلاغ گردید. از بابت خسارت احتمالی مبلغ ۷۵ میلیارد ریال نزد صندوق دادگستری تودیع گردید. که با توجه به رد دعوی این مبلغ در وجه شرکت پیمانکار پرداخت گردید.
۷	شرکت آتروپاتن تلاشگر	ابطال گزارش اصلاحی مورخ ۱۳۹۸/۴/۵ و دستور موقت عملیات اجرایی در رابطه با شرکت آتروپاتن تلاشگر پیمانکار پروژه نگین پردیس	۱۳۹۸/۸/۱۳	شعبه ۱۱۲ مجتمع قضایی عدالت تهران	-	رد دادخواست خواهان بموجب دادنامه مورخ ۱۳۹۹/۷/۶	تأیید رأی دادگاه بدوی شعبه ۱۱۲ بموجب دادنامه مورخ ۱۳۹۹/۷/۶	-	-	با توجه به صدور دستور موقت از سوی دادرس شعبه ۱۱۲ مجتمع قضایی عدالت تهران به موجب دادنامه مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۶ در غیاب قاضی شعبه ۱۱۲ که ظاهرأ در مرخصی بود، قاضی شعبه ۱۱۲ بلافاصله و در همان روز ۱۳۹۹/۰۷/۰۶ در دادگاه حاضر و نسبت به دادخواستی که در تاریخ ۱۳۹۸/۰۸/۱۳ از سوی شرکت نوسا ارائه شده بود و قاضی پرونده به مدت نزدیک به یک سال نسبت به آن اتخاذ تصمیم ننموده بود اقدام به صدور رأی و رد دادخواست به موجب دادنامه به تاریخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۶ نمود و سرپرست مجتمع قضایی عدالت تهران نیز که دادنامه صادره از سوی دادرس شعبه ۱۱۲ را تأیید کرده بود امضاء خود را پس گرفته و دادنامه صادره مبنی بر توقف عملیات اجرایی را بی اثر نموده و متعاقب آن به دستور شعبه ۱۱۲ و مکاتبه اجرای احکام شعبه ۱۱۲ مبلغ ۷۵ میلیارد ریال خسارت احتمالی در وجه پیمانکار پروژه نگین پردیس و طرف دعوای این شرکت پرداخت گردید و اعتراض این شرکت به شعبه ۵۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران نیز رد گردید
۸	بنیاد تعاون ناجا و شرکتهای وابسته	ایفاء تعهدات از سوی بنیاد تعاون ناجا و شرکتهای وابسته نسبت به تسویه تسهیلات بانک قوامین	۱۳۹۷/۴/۱۱	شعبه ۳۰ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی شهید مدنی تهران	شعبه ۶۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران	الزام بنیاد تعاون ناجا و شرکتهای تابعه به تسویه حساب کامل سه فقره تسهیلات اعطای بانک قوامین به صورت تضامنی در تاریخ ۱۳۹۸/۸/۵	تأیید دادنامه بدوی در تاریخ ۱۴۰۰/۹/۲	-	-	با توجه به تعهد بنیاد تعاون ناجا و شرکت های تابعه آن و طبق نظر کارشناسی طی رأی بدوی شعبه ۳۰ دادگاه عمومی حقوقی، محکوم به تسویه حساب کامل به صورت تضامنی شده و طی رأی مورخ ۱۴۰۰/۰۹/۰۲ شعبه ۶۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران رأی بدوی عیناً تأیید و قطعی شده است که متعاقباً در خواست صدور اجرائیه داده خواهد شد.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

جدول دعوای حقوقی از سوی شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) در مقطع ۱۴۰۱/۶/۳۱

ردیف	خواننده	خواسته خواهان	تاریخ طرح شکایت	مطروحه در شعبه دادگاه در مرحله بدوی	مطروحه در شعبه دادگاه در مرحله تجدیدنظر	رای صادره دادگاه در مرحله بدوی	رای صادره در مرحله تجدیدنظر	صدور اجرائیه شعبه / دادگاه	مبلغ مورد ادعای خواهان (میلیارد ریال)	ملاحظات
۹	آقایان خائف و انتظاری شرکاء سازنده پروژه الهیه	اصلاح گزارش داورى آقای ایشاری مورخ ۱۳۹۷/۷/۵	۱۳۹۹/۱/۱۷	شعبه ۱۰۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضائی عدالت تهران	-	تأیید رای داورى آقای محمد ایشاری با لحاظ رفع سهوقلم و لئینه محاسبی داور به نفع شرکت نوسا درتاریخ ۱۳۹۸/۹/۱۱	-	۱۳۹۹/۱/۱۷	۸۱	باتوجه به توافق طرفین اختلافات فی مابین با نامبردگان به آقای محمد ایشاری کارشناس رسمی دادگستری به عنوان داور ارجاع شد اما در رای اولیه داور با سهوقلم و اشتباه محاسباتی آقایان خائف و انتظاری مبلغ ۶۱ میلیارد ریال طلبکار شده بودند که با دادخواست ابطال رای داورى در مرحله رسیدگی داور مذکور با دستور دادگاه نسبت به رفع اشتباه محاسباتی و سهوقلم اقدام نموده و شرکت نوسازی و ساختمان تهران علاوه بر این که مبلغ ۶۱ میلیارد ریال بدهکار نبوده بلکه مبلغ ۸۱ میلیارد ریال نیز طلبکار می گردد که با اصلاح رای داورى اجرائیه درخواست و در شعبه اول احکام تاکنون نسبت به اخذ مبلغ ۱۵ میلیارد ریال اقدام شده است و پرونده اجرائیه در جهت وصول مبالغ متعلق به شرکت نوسا ادامه دارد.
۱۰	آقای رحیم محمد آقائی مالک واحد تجاری پروژه یوسف آباد	الزام مالک واحد تجاری به امضاء تقسیم نامه	۱۳۹۷/۵/۱۵	شعبه ۲۴ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضائی شهید بهشتی تهران	شعبه ۶۱ دادگاه تجدید نظر استن تهران	حکم به الزام حضور در دفتر لئنادرسى و امضاء تقسیم نامه پروژه الهیه یوسف آباد درتاریخ ۱۳۹۸/۲/۳	تأیید حکم بدوی درتاریخ ۱۳۹۸/۱۰/۱۸	۱۳۹۸/۱۱/۱۶	-	باتوجه به استنکاف خواندگان به امضاء تقسیم نامه در پروژه الهیه یوسف آباد تهران با طرح دعوی و اخذ احکام و صدور اجرائیه از طریق نماینده دادگاه نسبت به امضاء تقسیم نامه در دفتر اسناد رسمی اقدام شد.
۱۱	مریم صادق پناهی	به خواسته دعوی تقابل مبنی بر فسخ قرارداد یک واحد آپارتمان در پروژه پردیس الهیه	۱۳۹۲/۵/۱۴	شعبه ۱۰۸ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضائی عدالت تهران	شعبه ۳ دادگاه تجدید نظر استن تهران	حکم به الزام شرکت نوسا به تنظیم سند وتحويل آپارتمان به خانم مریم صادق پناهی درتاریخ ۱۳۹۲/۴/۱۷	قض دادغه بدوی و رای به فسخ قرارداد به نفع شرکت نوسا درتاریخ ۱۳۹۹/۴/۱۶	-	-	-
۱۲	سازمان ملی زمین و مسکن	عدم وجاهت قانونی داورى سازمان ملی زمین و مسکن موضوع مفاد ماده ۴۵۷ قانون آیین دادرسی مدنی در قرارداد فیصلین شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در رابطه با پروژه آفتاب تبریز	۱۳۹۹	شعبه ۵۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضائی کارکنان دولت کلاس پرونده ۹۹۰۱۱۵۶	-	-	-	-	-	باتوجه به اختلاف اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی با شرکت نوسازی و ساختمان تهران در رابطه با ۴۰۰ متر مربع واحد تجاری احداث نشده و مازاد زیر بنای ساخته شده در پروژه آفتاب تبریز به صورت مشارکتی که در ابتدا قرارداد مربوطه با شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران منعقد گردیده و متعاقباً به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردیده است و با توجه به مفاد ماده ۲۰ قرارداد مشارکت شماره ۲۲۲۱/ق مورخ ۱۳۸۰/۰۲/۰۹ در صورت هرگونه اختلاف در تفسیر مفاد قرارداد مذکور، امور حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن حکمیت خواهد کرد و در زمان تنظیم قرارداد به موضوع ماده ۴۵۷ قانون آیین دادرسی مدنی توجه نگردیده بود، هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن به استناد داورى فاقد وجاهت قانونی اداره حقوقی سازمان و به موجب مصوبه شماره ۹۸/۷۲۷۳/ه مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۳۰ مازاد زیر بنای ساخته شده را متعلق به اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی دانسته و بر این اساس اداره کل مذکور از حل و فصل اختلافات خودداری و از انتقال سند مالکیت خریداران واحدهای مسکونی نیز اجتناب می ورزید. لذا با ارائه طرح دعوی علیه سازمان ملی زمین و مسکن از طریق وکیل شرکت و اقرار اداره حقوقی سازمان مبنی بر این که نظر ارائه شده داورى نبوده و صرفاً اظهار نظر بوده است پیگیری های حقوقی در جهت ابطال مصوبه هیأت مدیره به شرح بالا در جریان می باشد.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

وضعیت پروژه‌های شرکت



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

پروژه مهر پردیس





شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

مشخصات فنی پروژه :

شناسنامه پروژه		
نام پروژه	شهرک مهر پردیس	۱
محل اجراء	شهر جدید پردیس، فاز یک، محله ۴	۲
مساحت زمین (فاز اول)	حدود ۴۵ هکتار	۳
تاریخ شروع پروژه	سال ۱۳۸۲	۴
نوع اجراء	مشارکتی	۵
مشاورین	مهندسين مشاور شارمند - مشاور کاوش راه - میتا	۶
مساحت زیر بنای کل	۱۴۸،۸۱۶ متر مربع	۷
مساحت زیر بنای مفید	۱۱۱،۸۳۵ متر مربع	۸
تعداد طبقات	۵ الی ۱۴ طبقه	۹
تعداد واحدها	۱،۱۱۰ واحد در ۴۴ بلوک ساختمانی	۱۰
متراژ واحدها	۷۰ الی ۱۲۰ متر مربع	۱۱
نوع کاربری	مسکونی	۱۲
نوع اسکلت	بتنی	۱۳
نوع نما	سیمان	۱۴
تأسیسات سرمایش و گرمایش	کولر - پکیج	۱۵





شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

پروژه مهر پردیس:

قرارداد پروژه مهر پردیس با شرکت عمران شهر جدید پردیس به صورت مشارکتی در سال ۸۲ در حدود ۶ هکتار از زمینی به مساحت ۴۵ هکتار با موضوع آماده سازی و احداث واحدهای مسکونی منعقد گردیده است. طی قراردادی با بنیاد تعاون ناجا در دی ماه سال ۱۳۸۵ و موافقت شرکت عمران شهر جدید پردیس، احداث هزار واحد آپارتمانی و پیش فروش آن ها مورد توافق قرار گرفت و طی الحاقیه ای ۵۰ واحد دیگر به آن اضافه گردید. عملیات اجرائی ساخت ۴۴ بلوک (شامل ۱۰۱۱۰ واحد) از سال ۱۳۸۳ از طریق انعقاد قرارداد با شرکا سازنده آغاز و در تاریخ تحریر این گزارش به طور متوسط ۹۱/۵ درصد پیشرفت فیزیکی داشته است و کل ۱۰۵۰ واحد مسکونی پیش فروش شده (در ۴۲ بلوک) به موسسه انبوه سازان سبز اندیشان (متعلق به بنیاد تعاون ناجا) به موجب صورت جلسه تحویل قطعی مورخ ۱۳۹۱/۰۹/۲۷ تحویل گردیده است. شایان ذکر است بر اساس تفاهم به عمل آمده و صورت جلسه تنظیمی مورد اشاره، پروژه در شرایط فعلی و با پیشرفت فیزیکی مورد اشاره در بالا تحویل موسسه انبوه سازان سبز اندیشان شده و شرکت نوسازی و ساختمان تهران هیچ گونه تعهدی در قبال عملیات ساختمانی باقی مانده نخواهد داشت. ۲ بلوک دیگر در مالکیت شرکت نوسازی و ساختمان تهران شامل ۶۰ واحد مسکونی بوده که در ازای حق الزحمه شرکا سازنده به آنان واگذار گردیده و آماده سازی و احداث شبکه معابر در ۱۸ هکتار قابل احداث از زمین مذکور (۴۵ هکتاری) به میزان بیش از ۵۰ درصد انجام شده است.

پیرو مذاکرات با شرکت عمران شهر جدید پردیس در خصوص وضعیت زمین ۴۵ هکتاری و قرارداد مشارکت منعقد فی مابین به منظور تعیین نحوه تسویه حساب قرارداد و قدرالسهم طرفین و با توجه به صورت جلسه مشترک مورخ ۱۳۹۴/۰۶/۱۸ ابلاغی در تاریخ ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ مقرر گردید، ضمن معرفی کارشناسان منتخب طرفین اقدامات ذیل در جهت حل و فصل مسائل فی مابین انجام پذیرد:

- (۱) کل هزینه های آماده سازی و عملیات اجرایی شرکت نوسا خارج از ۱۴ هکتار، به قیمت روز محاسبه گردد.
- (۲) هزینه های نیروورسانی به مرز زمین که در تعهدات شرکت عمران شهر جدید پردیس بوده و شرکت نوسا انجام داده است، به قیمت زمان انجام محاسبه و به عنوان مطالبات شرکت نوسا منظور گردد. (منظور از نیروورسانی، خدمات زیربنایی است).
- (۳) چهارده هکتار از زمین های آماده سازی شده که ساخت و ساز در آن انجام شده است به صورت زمین خام و به قیمت روز کارشناسی گردیده و به عنوان مطالبات شرکت عمران شهر جدید پردیس منظور گردد.
- (۴) انتقال سند عرصه ۱۴ هکتاری به ذینفع بعد از اخذ پایان کار توسط شرکت نوسا و هم زمان با تسویه حساب با شرکت عمران شهر جدید پردیس انجام خواهد شد.
- (۵) اجرای بندهای ۱، ۲ و ۳ صورت جلسه بالا با ارجاع به هیأت کارشناسی متشکل از کارشناسان منتخب طرفین و کارشناس مرضی الطرفین مورد ارزیابی قرار گیرد.
- (۶) پس از اجرای کامل مفاد این صورت جلسه، سایر اراضی محدوده ۴۵ هکتاری پس از کسر و تعیین تکلیف ۱۴ هکتار بند ۳ موضوع قرارداد شماره ۱۶۶۲ مورخ ۱۳۸۲/۰۲/۱۰ فی مابین، در مالکیت شرکت عمران شهر جدید پردیس خواهد بود و شرکت نوسا هیچ گونه ادعایی نسبت به آن نخواهد داشت.

در سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ با توجه به گزارش هیأت کارشناسان به شماره ۹۵/ب/۳۱۹ مورخ ۱۳۹۵/۰۳/۱۹، هزینه های بند

(۱) به مبلغ ۱۱۷/۳ میلیارد ریال و بند (۲) به مبلغ ۲۵/۸ میلیارد ریال و بند (۳) بالا به مبلغ ۱۳۳ میلیارد ریال ارزیابی گردیده است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

پیرو گزارش کارشناسان به شرح بالا و به موجب مصوبه مجمع عمومی شرکت عمران شهر جدید پردیس تحت شماره ۹۵/م/۱۰۱۶/۶۱ مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۰۹ مقرر گردید:

- ۳۰٪ از هزینه‌های نیرو رسانی به حساب شرکت نوسا منظور گردد.
- قبل از انتقال سند ۱۴ هکتاری به شرکت نوسا موضوع هزینه‌های جابجایی دپوی خاک و نخاله‌های ساختمانی تخلیه شده در رود دره و اصفجان در غرب سایت بر اساس فهرست بهاء روز یا اعمال ضریب مربوطه پس از رسیدن به تأیید دستگاه‌های ذی‌ربط از جمله سازمان آب مشخص و اخذ گردد.
- با ابلاغ این مصوبه کلیه اراضی باقی مانده (خارج از محدوده ۱۴ هکتاری) به شرکت عمران پردیس بازگردانده شود.
- بندهای (۱)، (۳) و (۶) صورت جلسه ۱۳۹۴/۰۶/۱۸ به قوت خود باقی خواهد بود.

شرکت نوسا در سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۶/۳۱، حجم نخاله‌های تخلیه شده در رود دره و اصفجان به موجب گزارش کارشناسی مورخ ۱۳۹۶/۱۲/۱۶ مشخص و به سازمان آب و شرکت عمران شهر جدید به‌عنوان بدهی شرکت نوسا ارائه گردید.

در سال مالی قبل با توجه به دیدگاه مدیریت جدید، متمم صورت جلسه ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ تنظیمی در تاریخ ۱۳۹۷/۰۹/۱۸ توسط دو شرکت امضاء و مبادله گردید. به موجب متمم صورت جلسه تغییرات ذیل به عمل آمده است:

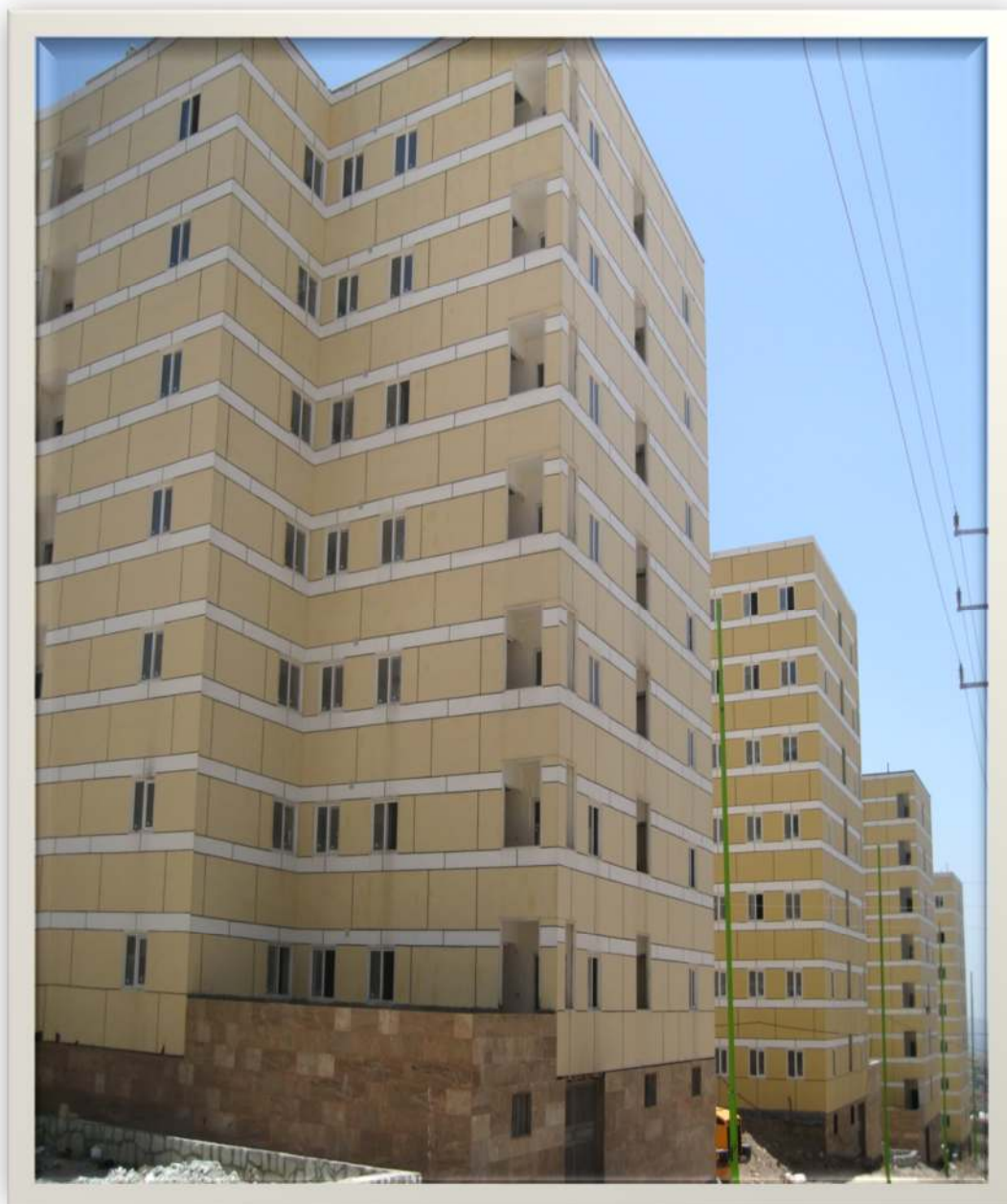
- (۱) ۳۰٪ هزینه‌های آماده‌سازی ۱۴ هکتار معادل ۴/۲ هکتار که توسط شرکت نوسا انجام شده به نرخ روز توسط هیأت کارشناسی جدید منتخب طرفین، ارزیابی و به حساب طلب شرکت نوسا منظور گردد.
- (۲) هزینه‌های نیرو رسانی به مرز زمین که در تعهد شرکت عمران پردیس می‌باشد و توسط کارشناسان به مبلغ ۲۵/۸ میلیارد ریال ارزیابی گردیده است سه چهارم (۳/۴) آن معادل ۱۹/۳ میلیارد ریال به حساب مطالبات شرکت نوسا منظور گردد.
- (۳) کل هزینه‌های آماده‌سازی و عملیات اجرائی خارج از ۱۴ هکتار که توسط هیأت کارشناسان به مبلغ ۱۱۷/۳ میلیارد ریال ارزیابی گردیده است به حساب مطالبات شرکت نوسا منظور گردد.
- (۴) هزینه عملیات نخاله برداری و جابه‌جایی دپوی خاک توسط هیأت کارشناسی جدید به نرخ سال ۱۳۹۵ برآورد و به حساب بدهی شرکت نوسا منظور گردد.
- (۵) سایر موارد صورت جلسه ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ به قوت خود باقی و معتبر خواهد ماند.

در سال مالی قبل به موجب گزارش هیأت ۳ نفره کارشناسان منتخب شرکت نوسازی و ساختمان تهران و شرکت عمران شهر جدید پردیس و کارشناس مرضی‌الطرفین تحت شماره ۹۷/۹۷ مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۳۰، هزینه آماده سازی ۴/۲ هکتار احداث نشده به مبلغ ۹۹/۱ میلیارد ریال و هزینه آماده سازی خارج از ۱۴ هکتار به مبلغ کارشناسی ۱۱۷/۳ میلیارد ریال و ۳/۴ هزینه نیرو رسانی به مبلغ ۱۹/۴ میلیارد ریال جمعاً به مبلغ ۲۳۵/۸۰ میلیارد ریال ارزیابی و به عنوان طلب شرکت نوسازی و ساختمان تهران منظور و از بابت نخاله برداری به مبلغ ۵/۹ میلیارد ریال و هزینه های آماده سازی ۱۴ هکتار به مبلغ ۹۳/۱ میلیارد ریال جمعاً به مبلغ ۹۹ میلیارد ریال به حساب بدهی شرکت نوسازی و ساختمان تهران منظور و خالص طلب شرکت با در نظر گرفتن ۲۳/۷ میلیارد ریال بدهی معوقه به مبلغ ۱۱۳ میلیارد ریال مشخص و به موجب مصوبه مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۱۷ به تصویب هیأت مدیره شرکت عمران شهر جدید پردیس رسیده و مقرر گردید این مبلغ از محل زمین های قابل واگذاری در شهر جدید پردیس به نرخ سال ۱۳۹۵ تسویه گردد. در مراحل انتخاب و تعیین قطعات زمین، پیمانکار پروژه نگین پردیس طرف دعوی این شرکت در پروژه مذکور تلاش نمود از طریق اجرای احکام شهر جدید پردیس و به نیابت از اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت تهران نسبت به وصول ۱۱۳ میلیارد ریال اقدام نماید که در پاسخ به استعلام اجرای احکام شهر جدید پردیس، شرکت عمران شهر جدید پردیس کتباً اعلام داشته که تسویه مطالبات شرکت نوسازی و ساختمان تهران از طریق تهاتر زمین انجام پذیر می باشد که در این رابطه هنوز قطعات انتخاب و صورت جلسه نشده و پیمانکار مربوطه امکان ادعایی نخواهد داشت.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

پروژه مجتمع نگین پردیس





شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

مشخصات فنی پروژه :

شناسنامه پروژه		
نام پروژه	شهرک نگین پردیس	۱
محل اجراء	شهر جدید پردیس، فاز ۳	۲
مساحت زمین	۵۴،۱۰۰ متر مربع	۳
نوع اجراء	مشارکتی	۴
مشاورین	شرکت مهندسی زانکو و مهندسین مشاور گزینه	۵
مساحت زیر بنای کل اجراء شده	۸۶،۲۸۰ متر مربع	۶
مساحت زیر بنای مفید اجراء شده	۶۲،۰۳۹ متر مربع	۷
تعداد طبقات	۵ و ۸ طبقه	۸
تعداد واحدها	۶۳۶ واحد در ۲۲ بلوک	۹
متراژ واحدها	۶۵ الی ۱۲۰ متر مربع	۱۰
نوع کاربری	مسکونی	۱۱
نوع اسکلت	بتنی درجا یا پیش ساخته مرکب	۱۲
نوع نما	سیمان	۱۳
تأسیسات سرمایش و گرمایش	کولر و پکیج	۱۴
تعداد آسانسور	۴۴ دستگاه	۱۵
سایر امکانات	پارکینگ مهمان و فضای بازی	۱۶



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

پروژه مجتمع نگین پردیس :



پروژه نگین پردیس به مساحت عرصه ۵۴،۱۰۰ متر مربع در فاز ۳ شهر جدید پردیس پیرو پیمان مشارکت در ساخت مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۱۵ فی مابین کارخانه خانه‌های پیش‌ساخته بتنی تهران (به عاملیت از طرف سازمان ملی زمین و مسکن) و شرکت نوسازی و ساختمان تهران با موضوع ساخت با استفاده از قطعات بتنی پیش‌ساخته به شرکت واگذار گردیده است. آورده کارخانه، نقشه‌ها، زمین پروژه، پروانه ساختمانی و قطعات پیش‌ساخته بتنی و آورده شرکت نیز هزینه‌های مربوط به تکمیل ساخت واحدها و پارکینگ‌ها به‌استثناء محوطه‌سازی توافق گردیده است.

عملیات ساختمانی پروژه با توجه به پروانه صادره ساختمان، احداث ۷۲۰ واحد مسکونی در ۲۱ بلوک با زیر بنای کل ۷۹،۲۰۰ متر مربع و زیر بنای مفید ۶۷،۴۹۹ متر مربع که به دلیل تغییر در نقشه‌ها به ۶۳۶ واحد مسکونی و ۲۲ بلوک تغییر یافت در سال ۱۳۸۲، از طریق انعقاد قرارداد مشارکت در ساخت با شرکای سازنده از سال ۱۳۸۳ آغاز و ۶۳۶ واحد با زیر بنای کل ۸۶۲۷۹/۸ متر مربع و زیر بنای مفید ۶۲،۰۳۸/۹ متر مربع در ۲۲ بلوک ۵ و ۸ طبقه به استثناء ۳ بلوک با پیشرفت فیزیکی ۵۰ درصد خاتمه یافته است. پیش‌فروش ۵۰۴ واحد با زیر بنای مفید ۴۹،۸۶۴ متر مربع به شرکت انبوه سازان سیزاندیشان وابسته به بنیاد تعاون ناجا به موجب قرارداد منعقد فی مابین در سال ۱۳۸۶ و الحاقیه مربوطه در سال ۱۳۸۹ انجام شده است به موجب موافقت‌نامه انجام شده مورخ ۱۳۹۳/۰۴/۱۸ فی مابین بنیاد تعاون و شرکت، کل زیر بنای متعلق به بنیاد تعاون ناجا در بلوک‌های مختلف در وضع موجود تحویل گردید و بنیاد متقبل شد بلوک‌های تحویلی را به اتمام برساند، ۱۰ واحد مسکونی با زیر بنای مفید ۹۹۴/۳۷ متر مربع به خریداران فروش متری تحویل گردیده و در خصوص قدرالسهم سازمان ملی زمین و مسکن، ۱۴ واحد مسکونی با زیر بنای مفید ۱،۴۴۰/۴ متر مربع تحویل شده و توافق شد ۴۲ واحد مسکونی با زیر بنای ۴،۱۹۶/۵ متر مربع با پیشرفت فیزیکی ۶۷ درصد با توجه به مصوبه ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ هیئت مدیره سازمان تا پایان سال ۱۳۹۳ تکمیل و تحویل گردد. به دلیل پاره‌ای مشکلات با پیمانکار پروژه و به موجب صورت جلسه مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۴ با سازمان ملی زمین و مسکن، تاریخ تحویل تا پایان تیرماه سال ۱۳۹۴ تمدید و مقرر شد در صورت عدم امکان تحویل در تاریخ موصوف، قدرالسهم سازمان به نرخ روز توسط کارشناس رسمی دادگستری محاسبه و به صورت نقد و یا از محل سایر پروژه‌های شرکت ارزیابی و واگذار گردد. بابت تعیین قدرالسهم نهائی طرفین پس از رسیدگی و توافق در مورد هزینه‌های انجام شده خارج از تعهد شرکت که مبلغ بیست و سه میلیارد ریال بوده بابت قدرالسهم سازمان از هزینه‌های مذکور پذیرفته شده است. بدین ترتیب میزان قدرالسهم سازمان معادل ۱۳،۶۸۵/۸ متر مربع مفید و میزان قدرالسهم شرکت معادل ۴۸،۳۵۳/۱ متر مربع مفید خواهد بود.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

بر اساس نامه شماره ۶۷۸۶/۹۴/۲۷۱۵۹ مورخ ۱۳۹۴/۰۷/۲۵ مدیرکل نظارت عالی پروژه‌های سازمان ملی زمین و مسکن، قدرالسهم سازمان مذکور از ۲۶٪ به ۲۲٪ کاهش یافت و ۴٪ مابالتفاوت به قدرالسهم شرکت نوسا اضافه گردید.

به علاوه با توجه به عدم انجام تعهدات پیمانکار سازنده در ساخت و تکمیل واحدها که منجر به عدم تحویل واحدهای سهم سازمان در موعد تعیین شده گردید، ارزش روز سهم ۲۲ درصدی سازمان توسط هیأت کارشناسی به موجب گزارش شماره ۹۵/سه/سازمان ملی زمین و مسکن مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۰۱ و پس از اعمال نظر اصلاحی شرکت به مبلغ ۱۹۳/۷ میلیارد ریال تعیین که با توجه به تحویل ۱۴ واحد مسکونی به ارزش کارشناسی بالا به مبلغ ۲۰/۷ میلیارد ریال، تتمه حساب طلب سازمان به مبلغ ۱۷۲/۹ میلیارد ریال کاهش یافت که از محل تکمیل و واگذاری بلوک‌های باقی مانده و سایر پروژه‌های شرکت تسویه گردد که با توجه به مشارکت سازمان در سایر پروژه‌ها و عدم تکمیل ۳ بلوک در اختیار پیمانکار هنوز نهائی و اجرائی نشده است و همان گونه که در بند (۵) اقدامات انجام شده نسبت به تکالیف مجمع عمومی عادی سالانه مربوط به عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ نیز اشاره گردیده، پیمانکار پروژه شرکت آتروپاتن تلاشگر که ۳ بلوک نیمه تمام را در اختیار دارد تلاش نمود از طریق اجرای احکام شهر جدید پردیس و استعلام از سازمان ملی زمین و مسکن نسبت به مزایده گذاشتن بلوک‌ها اقدام نماید که باتوجه به تتمه قدرالسهم اداره کل راه و شهرسازی استان تهران که مقرر شده از محل تکمیل و واگذاری ۳ بلوک تسویه گردد، پیگیری‌های لازم از این بابت از سوی وکیل شرکت در جریان می باشد.

همچنین با توجه به اخذ گواهی عدم خلاف ۲۲ بلوک پروژه نگین پردیس در سال ۱۳۹۶ و توافق به عمل آمده با شهرداری پردیس، میزان عوارض مربوط به پایان کار تقسیط و از آن جا که پروانه ساختمانی برای کل ۲۲ بلوک صادر گردیده بود به منظور اخذ پایان کار، مذاکرات جهت تفکیک ۳ بلوک نیمه تمام و صدور پایان کار جهت ۱۹ بلوک تکمیل و تحویل شده در جریان می باشد.

© اقدامات انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱:

با توجه به ایرادات اساسی موجود در رأی کارشناسی علاوه بر تخلفات صورت پذیرفته یاد شده در بالا از جمله محاسبه خسارت تأخیر تأدیه از سال ۱۳۹۲ (در حالی که تاریخ صدور رأی کارشناسی مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۰۱ بوده است) و تسویه اصل بدهی طی سنوات قبل به استناد موازین قانونی و استدلال حقوقی و ابهام وارده به رأی کارشناسی از سوی شعبه اجرای احکام دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت، موضوع مجدداً توسط وکلای شرکت مورد پیگیری قرار گرفته است. با توجه به تأیید ابهامات یاد شده توسط رئیس اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت متعاقب اخذ نظر کارشناسی در این خصوص و امکان تغییر مبالغ اعلام شده، به منظور رفع ابهام و اظهار نظر، پرونده به مرجع صادر کننده گزارش اصلاحی ارجاع گردید. اخذ نظر شعبه مذکور و احقاق حق شرکت در این خصوص از طریق وکلای حقوقی در حال پیگیری است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

پروژه مجتمع مشارکتی چند منظوره کیش

the end of the path ... into the sea





شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

پروژه مجتمع مشارکتی چند منظوره کیش:

پروژه مجتمع مشارکتی چند منظوره کیش به مساحت عرصه حدود ۴۶/۳ هکتار پیرو انعقاد قرارداد واگذاری اراضی طرح‌های سرمایه‌گذاری در جزیره کیش مورخ ۱۳۸۳/۰۲/۰۳ و الحاقیه مربوطه فی‌مابین سازمان منطقه آزاد کیش و شرکت نوسازی و ساختمان تهران به این شرکت واگذار گردیده است. به دلیل اعلام یک‌جانبه فسخ قرارداد از سوی سازمان منطقه آزاد کیش در اردیبهشت‌ماه ۱۳۸۸ (ناشی از خاتمه مدت قرارداد) تا سال ۱۳۹۱ عملیات طرح و اجراء متوقف و پس از اقدامات قانونی متعدد و تفاهم به‌عمل‌آمده، الحاقیه ابطال فسخ قرارداد مورخ تیر ماه ۱۳۹۱ صادر و قرارداد به مدت ۵ سال دیگر تمدید گردید. در ادامه فعالیت‌های ساختمانی پروژه، ضمن آن که طرح‌های موجود ارائه شده از سوی مشاوران و انطباق آن‌ها با شرایط موجود در منطقه از جنبه‌های اقتصادی مورد بازنگری، مطالعه و بررسی قرار گرفته، تسویه‌حساب با شریک سازنده (که احداث ۵۲ واحد ویلایی طبق طرح اولیه را در دست انجام داشت) و تحویل کارگاه به شرکت نوسا در سال مالی قبل انجام شد. به علاوه با توجه به وسعت زیاد پروژه و زیر بنای تخمینی از طرح مورد نظر (بالغ بر ۶۰۰،۰۰۰ متر مربع) شرکت، موافقت سازمان منطقه آزاد کیش را جهت تفکیک کاربری‌های مختلف و تقسیم پروژه به ۱۲ فاز به‌موجب موافقت‌نامه شماره ۱۰۰/۸۱۷۰۱۲ مورخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۸ جهت اجرای شش فاز (قطعه) مسکونی به مساحت کل ۲۸ هکتار و یک فاز (قطعه) ساحلی به مساحت حدود ۲/۲ هکتار و سه فاز (قطعه) هتل به مساحت حدود ۸/۸ هکتار و دو فاز (قطعه) نمایشی و ورزشی تفریحی به مساحت حدود ۷ هکتار را اخذ نمود. شرکت بلافاصله در طول سال‌های ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳ جهت انجام مطالعات اقتصادی و طراحی پروژه قراردادهایی را جهت تکمیل طراحی منعقد نمود.

به‌منظور اجرای این مجموعه عظیم، شرکت علاوه بر اقدامات بالا و بر اساس مصوبه هیأت‌مدیره، اقدامات ذیل را نیز انجام داده است:

الف- به‌منظور مدیریت متمرکز پروژه در جزیره، نسبت به تأسیس شرکت سهامی خاص به نام تدبیر نوسازی و ساختمان کیش با سرمایه یک میلیارد ریال در جزیره کیش اقدام که در این رابطه شرکت جدیدالتأسیسی تحت شماره ۱۱۶۶۷ و آگهی تأسیس شماره ۴۱/۸۰۰۴۵۷ مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۰۷ در اداره ثبت شرکت‌های منطقه آزاد کیش به ثبت رسیده است.

ب- تهیه طرح‌ها و درخواست صدور پروانه ساختمانی برای واحدهای مسکونی و یک قطعه هتل با توجه به طرح‌های معماری تهیه شده انجام شد، لیکن در مرحله صدور پروانه متوقف گردید و سازمان منطقه آزاد کیش از هرگونه پاسخگویی و اقدام در خصوص صدور پروانه امتناع ورزیده است و به‌طور رسمی صدور آن را موکول به تنظیم و مبادله الحاقیه جدید مبنی بر کاهش زمین پروژه از ۴۶ هکتار به ۱۲ هکتار و اختصاص فضای ورزشی، هتل و مسکونی در متراژ یاد شده نمود که به لحاظ حفظ حقوق سهامداران مورد تأیید هیأت مدیره شرکت نوسا قرار نگرفت. متعاقب برخورد سازمان منطقه آزاد کیش به شرح بند (ب) بالا مبنی بر تحمیل الحاقیه جدید در خصوص کاهش زمین پروژه و پیگیری‌های این شرکت، اداره امور حقوقی و قراردادهای املاک سازمان طی نامه شماره ۹۴/۲۸۰۰۱۰۴۴۴ مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ اعلامیه فسخ قرارداد را ابلاغ نمود که این موضوع کتباً از سوی شرکت نوسا مورد اعتراض قرار گرفت و اظهارنامه‌ای مبنی بر الزام سازمان به صدور پروانه را رسماً به سازمان منطقه آزاد کیش ارسال داشت.

ج- با توجه به ارائه دادخواست به شعبه ۱۰۲ دادگاه کیش از سوی سازمان با موضوع فسخ قرارداد، طرح دعوی متقابل از سوی شرکت به‌منظور الزام به صدور پروانه و رد دعوی فسخ قرارداد از طریق وکیل شرکت به عمل آمد.

متأسفانه دادگاه کیش در مرحله بدوی رأی به نفع سازمان منطقه آزاد کیش صادر و لذا شرکت از طریق وکلای حقوقی به رأی صادره اعتراض و لوایح تجدید نظرخواهی به دادگاه تجدید نظر استان ارائه و ضمن حضور مدیرعامل و وکیل شرکت در دادگاه تجدید نظر در تاریخ ۱۳۹۶/۰۷/۱۶ نسبت به ارائه توضیحات لازم اقدام نمودند. متعاقب جلسه مذکور دادگاه تجدید نظر استان هرمرزگان رسیدگی و بررسی موارد اختلاف با سازمان منطقه آزاد کیش را به کارشناس رسمی دادگستری (یک نفره) ارجاع و از آن جا که که گزارش مورخ ۹۷/۰۲/۱۷ کارشناس فاقد بخش عمده اقدامات و مکاتبات بی‌پاسخ از سوی سازمان منطقه آزاد کیش بود شرکت نسبت به ارائه لایحه اعتراضی به دادگاه تجدید نظر استان به تاریخ ۱۳۹۷/۰۳/۰۹ اقدام نمود.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

بهموجب ابلاغیه دادگاه تجدید نظر استان، وکلا و نمایندگان شرکت نوسا در تاریخ ۱۳۹۷/۰۷/۰۲ جهت ارائه توضیحات در دادگاه حضور یافته که بدلیل عدم حضور کارشناس رسمی دادگستری، جلسه بعدی دادگاه به تاریخ ۱۳۹۷/۰۹/۰۶ موکول و پیرو حضور در دادگاه تجدید نظر مورخ ۱۳۹۷/۰۹/۰۶ و متعاقباً در جلسه ۱۳۹۷/۱۰/۰۲ به دلیل رد گزارش ناقص کارشناس یک نفره، دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان موضوع بررسی اختلافات فی مابین شرکت نوسا و سازمان منطقه آزاد کیش را به هیأت ۳ نفره کارشناسان رسمی دادگستری منتخب دادگاه محول نمود. گزارش کارشناسان در تاریخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ به دادگاه ارائه گردید و از آن جا که وکلای سازمان در جلسه مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۸ دادگاه تجدید نظر نسبت به گزارش هیأت ۳ نفره کارشناسان اعتراض و تقاضای رسیدگی توسط هیأت ۵ نفره را نمودند لذا دادگاه تجدید نظر بهموجب ابلاغیه مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۱۳، کار بررسی را به هیأت ۵ نفره کارشناسان از استان فارس شهر شیراز واگذار نمود و بهموجب ابلاغیه مورخ ۱۳۹۸/۰۷/۱۰ وکلای طرفین و هیأت ۵ نفره کارشناسان در جلسه مورخ ۱۳۹۸/۰۷/۲۳ در دادگاه حضور یافتند. در این جلسه دادگاه ضمن توجیه کارشناسان تاریخ ۱۳۹۸/۰۹/۲۳ را جهت ارائه گزارش اعلام نمود که بر اساس تقاضای هیأت کارشناسی این تاریخ نیز به مدت ۲ ماه تا تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۳ تمدید و نهایتاً گزارش هیأت ۵ نفره کارشناسی طی دو گزارش جداگانه به صورت گزارش ۳ نفره کارشناسی مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۳۰ و گزارش ۲ نفر کارشناسی دیگر در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۴ به دادگاه تجدید نظر ارائه گردید و وقت رسیدگی و نظارت از سوی دادگاه به تاریخ ۱۳۹۹/۰۱/۳۰ موکول و اعلام گردید.

به موجب ابلاغ الکترونیکی شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۱۱ و با عنایت به اعتراض سازمان منطقه آزاد کیش، رسیدگی به موارد مورد اختلاف طرفین دعوی به هیأت ۷ نفره کارشناسان منتخب دادگاه تجدید نظر از استان هرمزگان محول گردید و بر اساس ابلاغیه مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۱، تاریخ ۱۳۹۹/۰۴/۱۴ برای حضور طرفین دعوی و کارشناسان جهت تفهیم موارد رسیدگی به کارشناسان تعیین شد که با حضور طرفین دعوی و کارشناسان در تاریخ مذکور، دادگاه مهلت ۲۰ روزه تا تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۳ را جهت رسیدگی کارشناسان و ارائه گزارش اعلام نمود.

متأسفانه علیرغم ارائه اسناد و مدارک از سوی شرکت نوسا و برگزاری جلسات متعدد در بندرعباس تا پایان تیرماه ۱۳۹۹ به دلیل تعدد کارشناسان رسمی مختلف و عدم هماهنگی بین آن ها و نداشتن توانائی لازم، هیچگونه پیشرفتی در کار آن ها به عمل نیامد و لذا از آن جا که اجرای پروژه با وقفه چندین ساله رو برو بود و با توجه به تغییرات مدیریتی در سازمان منطقه آزاد کیش و عدم صدور پروانه ساخت جهت اجرائی نمودن پروژه، کلیه تلاش ها و هزینه های متحمل شده در رابطه با طرح های تهیه شده و صرف زمان بسیار و هزینه های حقوقی، چشم انداز روشنی از ادامه اقدامات حقوقی نمایان نمی ساخت در نتیجه پیرو مذاکرات با مدیریت جدید سازمان منطقه آزاد کیش و ابراز تمایل این سازمان و اتخاذ تصمیم هیأت مدیره شرکت نوسازی و ساختمان تهران، توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ فی مابین شرکت نوسا و سازمان منطقه آزاد کیش منعقد گردید و به موجب مفاد این توافق نامه مقرر گردید، پروژه به صورت مشارکتی با سازمان منطقه آزاد کیش اجرائی شده و در قالب یک مجتمع ورزشی، هتل، اقامتی، گردشگری و تجاری اجراء شود و قرارداد مشارکت مربوطه پس از تعیین قدرالسهم هر یک که توسط کارشناسان منتخب طرفین تعیین می گردد، منعقد شود. در تعیین قدرالسهم طرفین، آورده سازمان منطقه آزاد کیش، عوارض پروانه ساخت و بهای زمین طبق تعرفه مصوب سال ۱۳۹۹ و آورده شرکت نوسازی و ساختمان تهران نیز هزینه های ساخت و اجرای پروژه تعیین گردید. به علاوه طرفین توافق نمودند نسبت به استرداد دعاوی خود اقدام و شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش از طرف سازمان منطقه آزاد کیش طرف قرارداد مشارکت با شرکت نوسازی و ساختمان تهران انتخاب گردید.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

در راستای توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ ضمن برگزاری جلسات در تهران و جزیره کیش با مسئولین ذی ربط، شرکت نوسا نسبت به مسترد داشتن دعوی خود به موجب ابلاغیه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۳ شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان اقدام و در جهت تسریع مفاد توافق نامه و اجرائی شدن پروژه، نسبت به انتخاب مشاور ذی صلاح و انعقاد قرارداد با موضوع طراحی ساختمان ها و نظارت عالیه و محوطه سازی در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۶ و انتخاب و معرفی کارشناس منتخب جهت تعیین قدرالسهم در مهر ماه سال قبل اقدام نمود و کلیه اطلاعات و مدارک مربوط به هزینه های ساخت، نقشه های طرح پروژه، زمانبندی اجرای پروژه و طرح های اولیه و مورد درخواست کارشناسان را از طریق انجام کار فشرده توسط مشاور، در اختیار کارشناسان منتخب طرفین قرار داده و در سال ۱۳۹۹ ضمن عقد قرارداد با پیمانکاران ذی صلاح بر اساس مناقصه محدود، کار تسطیح شبکه های معابر اصلی و ژئوتکنیک خاک، پروژه را آغاز نمود.

شایان ذکر است، پروژه مشارکتی چند منظوره کیش که شامل بخش های ورزشی اعم از زمین های فوتبال جهت تمرین و آمادگی و سایر سالن های ورزشی، هتل و واحدهای تجاری و اقامتی و گردشگری و پزشکی ورزشی می باشد، با زیر بنای ساختمان های مسکونی حدود ۲۸۹ هزار متر مربع و محوطه سازی حدود ۳۸۹ هزار متر مربع و برآورد هزینه اجراء در مجموع معادل ۵۱،۰۰۰ میلیارد ریال را می توان به عنوان شاخص ترین پروژه در داخل کشور و منطقه نام برد.

علیرغم ارائه کلیه نقشه ها و طرح ها و آمار و اطلاعات مربوط به بخش های مختلف پروژه مشارکتی مجتمع چند منظوره کیش به واحد های ذی ربط در سازمان منطقه آزاد کیش و از جمله کارشناسان منتخب و تأیید آن ها در معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری این سازمان در بهمن ماه ۱۳۹۹ و حضور مشاور پروژه، مهندسان مشاور گسترش فن آوران ساخت در جلسات متعدد با مدیران مربوطه و مکاتبات انجام شده با مدیریت سازمان منطقه آزاد کیش، با تغییر آقای دکتر مظفری مدیر عامل و سایر اعضاء هیأت مدیره سازمان که جملگی از امضاء کنندگان توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ فی مابین شرکت نوسا و سازمان منطقه آزاد کیش بودند، مدیریت جدید در ارائه بهای زمین به نرخ تعرفه مصوب و هزینه صدور پروانه در چارچوب مفاد توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ تعلل نمود و ضمن عدم پاسخگویی به مکاتبات این شرکت، مدیر عامل شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش به نمایندگی از طرف سازمان منطقه آزاد کیش و طرف قرارداد مشارکت با این شرکت در پروژه مشارکتی مجتمع چند منظوره کیش طی نامه مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۰ خطاب به کارشناسان منتخب و با عطف به استعلام مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۲۴ مدیر امور حقوقی، قرارداد ها و املاک سازمان منطقه آزاد کیش از شورایعالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی عنوان نمودند تعیین بهای زمین در تناقض با مفاد توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ به نرخ روز کارشناسی انجام گیرد.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

© اقدامات انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱:

در پیگیری‌های اخیر با توجه به حضور چشم گیر و درخشان و برگزاری جلسات مکرر و فشرده با مدیران ذی ربط در سازمان منطقه آزاد کیش و موافقت طرفین در خصوص عدم توجیه اقتصادی طرح ورزشی سابق، مذاکرات و جلسات مختلفی به منظور تغییر نقشه های کاربری آغاز گردید که متعاقب دریافت بازخورد مثبت از سوی مدیران سازمان منطقه آزاد کیش، نقشه های کاربری جدیدی که دارای توجیه اقتصادی بیشتری نیز هستند به معاونت عمرانی و زیر بنایی آن سازمان ارائه و جلساتی نیز جهت هماهنگی نقشه های مذکور با طرح جامع منطقه آزاد کیش با حضور مشاوران فنی شرکت برگزار گردید.

این شرکت در تلاش است با اقدامات و پیگیری های مستمر در جریان و اقدامات مؤثر مدیران سازمان منطقه آزاد کیش گشایش لازم که متضمن صرفه و صلاح شرکت باشد در موضوع این پروژه حاصل شده و حقوق شرکت تأمین گردد تا با تأیید نقشه های ارائه شده پس از برگزاری جلسات کارشناسی، موضوع به انعقاد توافق نامه و قرارداد نهایی منجر گردد.

علاوه بر اقدامات انجام شده به شرح بالا و با توجه به طولانی شدن زمان تعیین قدرالسهم شرکت و سازمان منطقه آزاد کیش و متعاقباً انعقاد قرارداد جدید که با در نظر گرفتن تغییر مسئولین فعلی سازمان مذکور زمان مشخصی برای آن قابل تصور نمی باشد و به منظور جلوگیری از تحمیل هر گونه هزینه اضافی و با عنایت به توافق به عمل آمده با مشاور پروژه، مهندسان مشاور گسترش فن آوران ساخت، قرارداد با مشاور پروژه به شماره ص/۱/۹۹/۲۲۰ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۶ برای مدت ۴ ماه از تاریخ ۱۴۰۰/۰۷/۰۱ به صورت تعلیق درآمده و ابلاغ گردیده است.

شایان ذکر است به موجب مفاد صورتجلسات مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۰۵ و ۱۴۰۰/۰۶/۲۱ با مشاور پروژه، مهندسان مشاور گسترش فن آوران ساخت نسبت به اجرای مرحله اول طراحی ساختمان ها و محوطه سازی و تاسیسات زیربنایی و مرحله دوم طراحی زمین فوتبالی اقدام و به شرکت ارائه گردیده است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

پروژه پردیسان الهیه





شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

مشخصات فنی پروژه :

شناسنامه پروژه		
۱	نام پروژه	پردیسان الهیه
۲	محل اجراء	تهران - الهیه
۳	مساحت زمین	۲،۵۴۰ متر مربع
۴	تاریخ شروع پروژه	سال ۱۳۸۱
۵	نوع اجراء	مشارکتی
۶	مشاورین	مهندسين مشاور موژدا و طازند
۷	پلاک ثبتی	۳۳۷۵/۸۶/۸۸۰
۸	مساحت زیر بنای کل	۱۸،۳۳۰ متر مربع
۹	مساحت زیر بنای مفید	۱۱،۹۴۹ متر مربع
۱۰	تعداد طبقات	۱۷ طبقه
۱۱	طبقات زیر زمین	۲ طبقه
۱۲	تعداد واحدها	۵۴ واحد
۱۳	متراژ واحدها	۹۰ الی ۳۳۰ متر مربع
۱۴	نوع کاربری	مسکونی
۱۵	نوع اسکلت	فلزی
۱۶	نوع نما	سنگ
۱۷	تأسیسات سرمایش و گرمایش	چیلر و موتورخانه مرکزی
۱۸	سایر امکانات	سیستم اطفاء حریق، سالن اجتماعات، لابی



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

پروژه پردیسان الهیه :

بهموجب قرارداد مشارکت در ساخت مسکن شماره ۳۴۳۴۶ مورخ ۱۳۷۹/۰۸/۰۹، شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت ۴،۶۰۵ متر مربع که پس از اصلاحات به ۲،۵۴۰ متر مربع کاهش یافت از طرف اداره کل راه و شهرسازی استان تهران به عنوان آورده سازمان مذکور در اختیار شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران جهت احداث واحدهای مسکونی به هزینه شرکت مذکور قرار گرفت که متعاقباً این قرارداد از شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردید.

در اجرای عملیات ساختمانی پروژه نسبت به انعقاد قرارداد مشارکت در ساخت تحت شماره ۰۹۲/ق ص مورخ ۱۳۸۰/۰۱/۲۷ با شرکا سازنده با قدرالسهم شرکا ۲۵ درصد و قدرالسهم شرکت ۵۰ درصد و اداره کل راه و شهرسازی استان تهران نیز ۲۵ درصد اقدام گردید و پیرو قرارداد یاد شده نسبت به اخذ پروانه ساختمانی در تاریخ ۱۳۸۰/۱۲/۱۹ جهت احداث ۸۴ واحد مسکونی که بعداً به ۵۴ واحد تغییر یافت با زیر بنای کل به میزان ۱۸،۳۳۰ متر مربع و زیر بنای مفید ۱۱،۹۴۹ متر مربع در ۱۷ طبقه (شامل ۲ طبقه زیر زمین) اقدام گردیده و عملیات ساخت عملاً از فروردین ماه سال ۱۳۸۱ شروع شده است. با عنایت به طولانی شدن مدت اجرای عملیات ساختمانی، در آذرماه ۱۳۸۵ ادامه کار ساختمانی به حکم مرضی الطرفین و عوامل منتخب نامبرده و متعاقباً به هیأت امنایی متشکل از خریداران واحدهای مسکونی و نماینده شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردید.

پیرو اقدامات حقوقی از سوی شرکت و مذاکرات با اداره کل راه و شهرسازی استان تهران و پیگیری های انجام شده مالکیت قطعی یک قطعه زمین به مساحت حدود ۲۱۰ متر مربع در زمین پروژه مشخص و نسبت به اصلاح سند اقدام گردید. با عنایت به مفاد قرارداد اولیه با اداره کل راه و شهرسازی استان تهران و لزوم محاسبه بخشی از هزینه های جانبی نظیر انشعابات و هزینه های شهرداری و کارهای اجرایی مازاد بر مشخصات اولیه، اقدامات و مذاکرات لازم برای احتساب این هزینه ها به صورت افزایش در قدرالسهم شرکت در دست اقدام قرار گرفت. به علاوه بهموجب صورت جلسه مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۴ با سازمان ملی زمین و مسکن و توافقات بعدی و بهموجب نامه شماره ۶۷۸۶/۹۴/۲۷۹۷۴ مورخ ۱۳۹۴/۰۷/۲۹ دفتر نظارت عالییه پروژه های سازمان ملی زمین و مسکن، مقرر شد هزینه های محوطه سازی، استخر و سونا و مابه التفاوت اجرای پنجره دوجداره آلومینیومی و انشعابات به نرخ سال قرارداد، کارشناسی شده و به قدرالسهم شرکت اضافه گردد.

بدین منظور کارشناس رسمی مرضی الطرفین انتخاب و در گزارش شماره ۲۹۶۰ مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۲۰ هزینه های مذکور به مبلغ حدود ۱/۷ میلیارد ریال تعیین گردید که محاسبه قدرالسهم شریک از اضافه هزینه مذکور توسط اداره کل راه و شهرسازی استان تهران به میزان تقریبی ۱۵۰ متر مربع زیر بنای مفید تخمین زده شد که از محل یک واحد ذخیره سهم سازمان قابل استحصال است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

در سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ به موجب صورت جلسه مورخ ۱۳۹۵/۰۸/۱۳ فی مابین شرکت نوسا و اداره کل راه و شهرسازی استان تهران مقرر گردید، شرکت نوسا مبلغ ۲/۱ میلیارد ریال از بابت نواقص ساختمانی و اجرائی پروژه در وجه هیأت مدیره مالکین پرداخت نماید تا هیچگونه مسئولیتی در قبال مالکین در مورد اجراء یا عدم اجرای هر یک از موارد مورد اشاره نداشته باشد که در سال ۱۳۹۷ وجه مذکور پرداخت و بخش عمده فعالیت شرکت معطوف به اخذ مجوز آتش نشانی گردید. ضمن آن که با توجه به صورت جلسه مورخ ۱۳۹۶/۰۸/۲۴ با حضور نمایندگان سازمان ملی زمین و مسکن تحت شماره ۹۶/۶۷۲۹/هـ مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۱۲ که به تصویب هیأت مدیره سازمان نیز رسیده است مقرر گردید، سهم الشرکه طرفین در پروژه ۵۴ واحدی الهیه بر اساس زیر بنای کارشناسی انجام شده توسط کارشناس ذی صلاح نقشه بردار مورد پذیرش ثبت اسناد و املاک تعیین و در صورت عدم رعایت قدرالسهم شرکت در واحدهای واگذار شده، سازمان متعهد به تأمین آن از سایر پروژههای فی مابین گردد. در رابطه با تسویه حساب با شریک سازنده این پروژه نیز به دلیل اختلافات قابل توجه در حسابهای فی مابین و عدم حل و فصل موضوع از طریق مذاکرات و ارجاع موضوع به داور مرضی الطرفین آقای مهندس ایثاری، در سال مالی قبل و با توجه به صدور گزارش داور به تاریخ ۱۳۹۷/۰۷/۲۸ و به دلیل اختلاف فاحش داور در انجام محاسبات و تعیین قدرالسهم طرفین دعوی که مورد اعتراض شرکت نوسا قرار گرفت موضوع از طریق ارائه دادخواست به شعبه ۱۰۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت مورد پیگیری وکیل شرکت قرار گرفت و دادگاه داور را ملزم به ارائه گزارش اصلاحی نمود که در این رابطه داور گزارش اصلاحی خود را به تاریخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۴ صادر و در تاریخ ۱۳۹۸/۰۶/۱۶ به دادگاه مربوطه ارائه نمود. به موجب گزارش اصلاحی شرکا سازنده آقایان خائف و انتظاری حدود ۸۱/۲ میلیارد ریال بابت قدرالسهم از هزینه های انجام شده و مبلغ ۶/۷ میلیارد ریال نیز بابت سایر مخارج به شرکت نوسازی و ساختمان تهران بدهکار گردید و متقابلاً شرکاء سازنده نیز معادل ارزش کارشناسی ۱۱۳/۹۶ متر مربع از یک واحد مسکونی مشترک در طبقه ۱۴ پروژه از شرکت طلبکار می باشند.

وکیل شرکت از دادگاه شعبه ۱۰۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت تهران اجرای رأی داور را خواستار گردید که به دلیل عدم تبعیت توسط شرکاء سازنده دستور توقیف حساب های بانکی و اموال آنان صادر گردید و در سال مالی مورد گزارش حدود ۱۵ میلیارد ریال از حساب بانکی یکی از شرکاء سازنده برداشت گردید و تلاش برای شناسایی سایر اموال ایشان در جریان است.

طی دو سال گذشته شرکاء سازنده نسبت به طرح دعاوی مختلف علیه شرکت در دادگاه ها اقدام نموده و در کلیه موارد با تلاش وکلای شرکت، آراء به نفع شرکت نوسازی و ساختمان تهران صادر گردیده است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

در ادامه اقدامات حقوقی شرکاء سازنده آقایان خائف و انتظاری به منظور گریز از ایفاء تعهدات با کتمان گزارش نهایی مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۴ داور جناب آقای ایثاری، نسبت به ارائه گزارش اولیه ایشان در تاریخ ۱۳۹۷/۰۷/۲۸ به شعبه ۱۰۳ دادگاه مجتمع قضایی عدالت تهران که دارای اشتباهات محاسباتی بوده و به موجب آن شرکت نوسا مبلغ ۶۱/۶ میلیارد ریال بدهکار شده بود اقدام و درخواست اجرای حکم نموده بود و تعداد ۱۲,۰۷۵,۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت نوسازی و ساختمان تهران را از طریق شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه در فاصله تاریخ های ۱۴۰۰/۰۵/۰۹ الی ۱۴۰۰/۰۵/۱۲ جمعاً به مبلغ ناخالص ۵۱/۴ میلیارد ریال فروخته و وجه ناشی از فروش را به حساب صندوق دادگستری واریز نموده بود که در این رابطه با اقدامات به عمل آمده از سوی وکیل شرکت و اعلام تخلف شرکاء سازنده مبنی بر کتمان و ارائه گزارش خلاف واقع از سوی شرکاء سازنده، شعبه ۱۰۳ دادگاه مجتمع قضایی عدالت تهران به موجب دادنامه مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۱۳ نسبت به توقف عملیات اجرایی دستور اقدام صادر نمود و با پیگیری وکیل شرکت نوسا، وجه حاصل از فروش سهام به حساب شرکت نوسازی و ساختمان تهران واریز گردید و همچنین طرح دعوی علیه شرکاء سازنده بابت خسارت وارده به این شرکت در جریان می باشد.

شرکای سازنده از رأی دادگاه بدوی تجدید نظر خواهی نموده و علی رغم این که اصلاح رأی با دستور شعبه بدوی به عمل آمده و ناشی از اشتباه فاحش در محاسبات مالی بوده است؛ دادگاه تجدید نظر رأی به عدم اعتبار رأی اصلاحی صادر نموده است که متعاقب آن شرکای سازنده اقدام به صدور اجرائیه بر روی رأی اولیه داوری و فروش قهری سهام متعلق به شرکت نموده اند.

☞ اقدامات انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ :

طی سال مالی جاری با پیگیری های به عمل آمده تأییدیه آتش نشانی و آسانسور پروژه دریافت گردیده است. همچنین پایان کار واحدهای مسکونی ساخته شده نیز توسط شهرداری منطقه در شرف صدور می باشد که پس از دریافت، اقدامات نهایی جهت تنظیم و انتقال اسناد مالکیت به ذینفعان صورت خواهد پذیرفت. پیگیری های حقوقی و قضایی نیز توسط وکلای شرکت بر اساس روند پرونده به خصوص ابهامات موجود در رأی تجدید نظر و عدم اظهار نظر صریح در خصوص اعتبار بخشی به رأی اولیه داوری از مرجع قضایی در حال انجام است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

پروژه آفتاب تبریز





شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

مشخصات فنی پروژه :

شناسنامه پروژه		
۱	نام پروژه	آفتاب ولیعصر تبریز
۲	محل اجراء	خیابان ولیعصر تبریز
۳	مساحت زمین پروژه آفتاب	۲۶،۰۰۰ متر مربع
۴	تاریخ شروع پروژه	سال ۱۳۷۹
۵	نوع اجراء	مشارکتی
۶	مشاور	مهندسی مشاور گروه چهار
۷	پلاک ثبتی	۱/۳۶۶۲ و ۱/۳۲۱۹
۸	مساحت زیر بنای کل (اجراء شده)	۸۵،۲۶۶ متر مربع
۹	مساحت زیر بنای مفید (اجراء شده)	۵۸،۸۲۱ متر مربع
۱۰	تعداد بلوک	۱۱ بلوک
۱۱	تعداد طبقات	۸ الی ۱۴ طبقه مسکونی
۱۲	طبقات زیر زمین	۲ طبقه
۱۳	تعداد واحدها	۲۸۴ واحد
۱۴	متراژ واحدها	۱۳۰ الی ۴۵۰ متر مربع
۱۵	نوع کاربری	مسکونی
۱۶	نوع اسکلت	بتن آرمه
۱۷	نوع نما	سیمان، سنگ و شیشه
۱۸	تأسیسات سرمایش و گرمایش	کولر و پکیج
۱۹	سایر امکانات	پارکینگ، آسانسور و سالن اجتماعات



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

پروژه آفتاب تبریز:

پروژه آفتاب تبریز به مساحت عرصه ۲۶,۰۰۰ متر مربع پیرو انعقاد قرارداد مشارکت به شماره ۲۲۲۱/ق مورخ ۱۳۸۱/۰۲/۰۹ فی مابین اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی و شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران به شرکت نوسازی و ساختمان تهران انتقال یافته است.

عملیات ساختمانی پروژه مذکور به موجب پروانه ساختمان اخذ شده در ۱۱ بلوک از سال ۱۳۸۰ از طریق انعقاد قرارداد با شرکای سازنده مختلف آغاز و طی سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ عملیات ساختمانی پروژه ۱۰۰٪ خاتمه یافته است. اسناد مالکیت بلوک‌های ۱ و ۲ به خریداران انتقال یافته و پایان کار سایر بلوک‌ها شامل M۱ تا M۵ و E۱ تا E۳ و H به منظور انتقال اسناد مالکیت به خریداران در اواخر اسفند ماه ۱۳۹۳ اخذ گردیده است. کل واحدهای بلوک‌های پروژه به استثنای سه واحد به خریداران تحویل شده است. آورده اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی، زمین پروژه و آورده شرکت احداث بلوک‌های فوق‌الاشاره بوده است. قدرالسهم سازمان معادل ۱۹٪ از کل زیر بنای مفید احداثی طبق پروانه ساختمانی و قدرالسهم شرکت و شرکای سازنده و مدیریت پیمان پروژه جمعاً ۸۱٪ از کل زیر بنای مفید می باشد.

در قرارداد مشارکت با اداره کل راه شهرسازی استان آذربایجان شرقی، کل زیر بنا طبق پروانه اولیه ۶۲,۹۴۳ متر مربع برای اجرای پروژه در تعهد سازنده بوده است که ۴۷,۱۱۰ متر مربع آن مفید بوده که در تعیین نسبت های قدرالسهم بالا ملاک عمل قرار گرفته است. نهایتاً میزان زیر بنای اجراء شده در کل ۸۵,۲۶۶ متر مربع بوده است که ۵۸,۸۲۱ متر مربع آن مفید می باشد. به عبارتی به میزان ۱۱,۱۷۶ متر مربع زیر بنای مفید مزاد بر تعهد قراردادی ساخته شده است که بر اساس صورتجلسه مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۳۰ با اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی، توافق گردید که قدرالسهم هر یک از طرفین قرارداد از مزاد بنای ساخته شده مفید مورد اشاره در بالا (۱۱,۱۷۶ متر مربع) توسط کارشناسان رسمی منتخب طرفین تعیین گردد که بدلیل تغییرات مدیریتی در اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی، تفسیر متفاوت نسبت به مفاد قرارداد مشارکت، عدم حصول نتیجه در مذاکرات انجام شده فی مابین و عدم صلاحیت واحد حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن در داوری بین این شرکت و اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی به لحاظ موازین حقوقی علیرغم درج این موضوع در قرارداد فی مابین با اداره کل استان آذربایجان شرقی و مصوبه شماره ۹۳/۵۱۸۲/هـ مورخ ۱۳۹۳/۳/۲۷ هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن که مقرر داشته است:

أ) پایان کار ۱۱ بلوک و صورت مجلس های تفکیکی اخذ شده و همچنین عمده اسناد تک برگی پروژه بالا که اخذ گردیده است در اختیار اداره کل استان قرار گیرد.

ب) تنظیم اسناد ۲ بلوک از بلوک های سهم شرکت که صورت مجلس تفکیکی آن ها اخذ شده است جهت انتقال اسناد توسط اداره کل انجام پذیرد.

ج) صورت مجلس تفکیکی سایر بلوک ها با هماهنگی اداره کل اخذ گردد.

د) لایحه تاخیرات توسط شرکت ظرف ۲ هفته تهیه و به معاونت مسکن اداره کل جهت بررسی ارسال گردد و اداره کل پس از ۲ هفته از تاریخ وصول، پاسخ لازم را به شرکت ارائه نماید و در صورت هرگونه اختلاف مراتب به سازمان ملی زمین و مسکن اعلام گردد.

ه) در خصوص ۴۰۰ متر مربع واحد تجاری منظور شده در قرارداد اولیه و احداث نشده، موضوع احداث بنای تجاری به همراه موضوعات نحوه احتساب قدرالسهم طرفین از میزان بنای مزاد احداثی در پروژه توسط شرکت و نیز سهم طرفین در پارکینگ های مزاد احداثی به مرجع داوری تعیین شده در ماده ۲۰ قرارداد احاله گردد و اداره کل استان و شرکت مستندات و دلایل خود در خصوص مسائل مورد اشاره را به صورت مکتوب به مرجع داوری ارسال دارند.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

شرکت در سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ نسبت به تهیه مستندات و اطلاعات مورد اشاره در بندهای الف تا ه بالا اقدام نموده و آن ها را در اختیار اداره حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن قرار داده است، لیکن متأسفانه از موضوعات مبتلا به این پروژه فقط به لایحه تأخیرات رسیدگی و اعلام نظر گردید و لذا در سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ مقرر گردید موارد مورد اختلاف اشاره شده در بند (ه) بالا به موجب مصوبه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن به شماره ۹۷/۹۶/۵۱۱۴۴ مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۱۶ از طریق هیأت کارشناسی منتخب شرکت نوسا و کارشناس منتخب اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی و یک کارشناس مرضی الطرفین مورد رسیدگی قرار گیرد که در این رابطه کارشناسان طرفین انتخاب و مراحل رسیدگی را آغاز نمودند. پیرو اخذ پایان کار ۹ بلوک از کل ۱۱ بلوک در سال ۱۳۹۷ به تعداد ۱۸۹ واحد مسکونی (قبلاً اسناد مالکیت ۲ بلوک ۱ و ۲ به تعداد ۹۵ واحد مسکونی صادر و انتقال سند نیز به خریداران آن ها انجام شده است) و اقدامات انجام شده توسط سازمان نظام مهندسی و صدور صورت مجلس تفکیکی واحدها، اسناد مالکیت ۹ بلوک مورد اشاره در بالا در سال ۱۳۹۸ از طریق اداره ثبت املاک تبریز صادر و به منظور انتقال آن بنام خریداران واحدهای مسکونی یاد شده کلاً در اختیار اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی قرار گرفت.

متأسفانه اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی به انتقال اسناد مالکیت واحدهای سهم خود اکتفاء نموده و با عنوان نمودن این که بابت ۴۰۰ متر مربع واحد تجاری و مزاد ساخته شده هنوز اختلاف فی مابین حل و فصل نشده است، از انتقال سند مالکیت واحدهای سهم شرکت نوسازی و ساختمان تهران و شرکاء سازنده خودداری نمود.

با عنایت به طرح دعوی از سوی اداره اطلاعات استان آذربایجان شرقی از طریق شعبه ۲۱ بازپرسی دادگاه عمومی و انقلاب تبریز در سال ۱۳۸۲ به خواسته رسیدگی به نحوه تعیین قدرالسهم اداره کل و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (منعقد کننده قرارداد اولیه با اداره کل در سال ۱۳۸۱) رسیدگی توسط هیأت کارشناسان منتخب طرفین متوقف گردید.

با توجه به این که خریداران واحدهای مسکونی از اقدامات شرکت نوسازی و ساختمان تهران در اخذ سند مالکیت تک برگی مطلع بوده و عدم انتقال اسناد از سوی اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی مورد اعتراض آنان قرار گرفته بود و ۱۱ نفر از آن ها نسبت به طرح دعوی حقوقی در این خصوص اقدام نموده بودند، آراء دادگاه به نفع ۱۱ نفر خریداران مورد اشاره صادر و اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی موظف به انتقال سند مالکیت به ایشان گردید.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

به علاوه از آن جا که به استناد گزارش کارشناسان اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی و گزارش واحد حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن و همچنین با استناد به مفاد ماده ۲۰ قرارداد مشارکت با اداره کل راه و شهرسازی که اشعار می دارد در صورت بروز اختلاف در تفسیر مفاد قرارداد و هرگونه اختلاف فی مابین طرفین قرارداد مشارکت، اداره حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن داوری می نماید، مبنی بر این که مازاد زیر بنای ساخته شده متعلق به اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی می باشد و این موضوع به تصویب هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن به موجب مصوبه شماره ۵/۹۸/۷۲۷۳ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۰۳ نیز رسیده بود، لذا اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی در طول ۲ سال گذشته با مطرح نمودن این موضوع از حل و فصل اختلاف خودداری نموده و پیرو طرح دعوی علیه سازمان ملی زمین و مسکن توسط وکیل شرکت در شعبه ۵۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی کارکنان دولت به خواسته ابطال مصوبه و استناد به این که طبق ماده ۴۵۷ قانون آئین دادرسی مدنی، سازمان های دولتی ذی نفع در فعالیتهای اقتصادی مجاز به داوری نمی باشند، اداره حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن ضمن رد ادعای داوری اعلام داشت که نسبت به موضوع مورد اختلاف فقط اظهار نظر نموده است، بنابراین موضوع ابطال مصوبه توسط وکیل شرکت پیگیری شد. علیرغم رد دعوی شرکت اما سازمان ملی زمین و مسکن در جلسه رسیدگی با لویح ارسالی اذعان نمود که اختلافات فی مابین را داوری ننموده بلکه صرفاً تفسیری از قرارداد جهت ارائه به هیأت کارشناسی مرضی الطرفین ارائه نموده است. با توجه به اذعان واحد حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن به این که در خصوص موضوع مازاد زیر بنای ساخته شده تنها اظهار نظر نموده و جنبه داوری در چارچوب مفاد ماده ۴۵۷ نداشته است لذا دادگاه موضوع اختلاف را منتفی دانست. شایان ذکر است پیرو اقدامات شرکت و نهایتاً اخذ اسناد مالکیت واحدهای مسکونی پروژه آفتاب تبریز در سال ۱۳۹۸، از آن جا که اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی از انتقال اسناد مالکیت به نام خریداران این شرکت و شرکاء سازنده به دلیل اختلاف بابت مازاد زیر بنای مفید خودداری می نمود، پیرو جلسه برگزار شده در معاونت قضایی رسیدگی و جلوگیری از جرائم دادگستری مرکزی تبریز با حضور مدیر عامل و وکیل شرکت نوسازی و ساختمان تهران و مدیران اداره مذکور، قاضی مربوطه ضمن اعتراض به عملکرد اداره کل و مدیران ذی ربط مقرر داشت اسناد مالکیت خریداران بر اساس اسامی که توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران ارائه خواهد شد به ذی نفعان انتقال یابد و موضوع هرگونه اختلاف در زمینه مازاد ساخته شده در دادگاه مربوطه حل و فصل گردد. در این رابطه لیستی از خریداران پروژه به اداره کل راه و شهرسازی استان تبریز ارائه گردید که متأسفانه آن اداره کل از اجرای دستور معاونت قضایی دادگستری مرکزی تبریز امتناع نمود.

● اقدامات انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱:

اخیراً ضمن انتخاب وکیل جدید جلساتی با بازپرس محترم شعبه ۲۱ برگزار و لویحی نیز در جهت خلاف واقع بودن گزارشات واصله به آن شعبه در خصوص اقدامات شرکت نوسا و فاقد جنبه کیفی بودن اختلافات با سازمان ملی زمین و مسکن و اداره کل راه و شهرسازی ارائه گردید. همزمان موضوع تحویل و انتقال اسناد از طریق معاونت قضایی مورد پیگیری قرار گرفت که دستوراتی نیز در این خصوص صادر گردیده است. جلساتی نیز با کارشناس جدید منصوب از سوی شرکت در هیأت کارشناسی که به منظور حل اختلاف تشکیل شده بود؛ برگزار شد و نقطه نظرات شرکت در موضوعات اختلافی جهت ارائه در هیأت کارشناسی که مجدداً در حال رسیدگی به موضوع هستند ابراز گردید. علی رغم خاتمه مهلت ۱۰ روزه تعیین شده توسط هیأت کارشناسی به منظور اظهار نظر اداره کل راه و شهرسازی در خصوص مازاد زیر بنای ساخته شده هر چند تاکنون نظر هیأت کارشناسی رسماً صادر نگردیده است لیکن پیگیری های اخیر موید آن است که رأی قطعی هیأت کارشناسی مزبور در شرف صدور می باشد. پیرو پیگیری حل اختلاف از سوی سازمان ملی زمین و مسکن و متعاقب برگزاری یک جلسه در این خصوص اقدامات لازم جهت حل اختلاف و خاتمه موضوعات از طریق کمیته منصوب از سوی آن سازمان در دست اقدام و پیگیری است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

پروژه ظفر





شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

مشخصات فنی پروژه:

شناسنامه پروژه		
ظفر	نام پروژه	۱
تهران، خیابان شهید دستگردی (ظفر)	محل اجراء	۲
۵،۱۶۰ متر مربع	مساحت زمین	۳
سال ۱۳۸۲	تاریخ شروع پروژه	۴
پیمانکاری	نوع اجراء	۵
مهندسين مشاور فرانگاره	مشاور	۶
۳۴۶۷/۴۶۴	پلاک ثبتی	۷
۳۶،۸۱۶ متر مربع	مساحت زیر بنای کل	۸
۲۱،۶۹۶ متر مربع	مساحت زیر بنای مفید	۹
۲۲،۶۱۹/۶۲	مساحت زیر بنای مفید ساخته شده	۱۰
۲۴ طبقه (شامل ۳ طبقه زیر زمین)	تعداد طبقات	۱۱
۱۲۰ واحد	تعداد واحدها	۱۲
۱۲۱ الی ۴۰۰ متر مربع	متراژ واحدها	۱۳
مسکونی	نوع کاربری	۱۴
فلزی	نوع اسکلت	۱۵
سنگ، سیمان و آلومینیوم	نوع نما	۱۶
چیلر و موتورخانه مرکزی	تأسیسات سرمایش و گرمایش	۱۷
سیستم اطفاء حریق، سالن اجتماعات، لابی و برق اضطراری	سایر امکانات	۱۸



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

پروژه ظفر :

عملیات اجرایی ساخت پروژه مسکونی ظفر در زمینی به مساحت ۵,۱۶۰ متر مربع واقع در خیابان ظفر تهران با مشارکت اداره کل راه و شهرسازی تهران به موجب پروانه ساختمانی با کاربری مسکونی صادره به تاریخ ۱۳۸۲/۰۱/۱۹ اخذ شده توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران و بر اساس قرارداد با شریک سازنده با قدرالسهم معادل ۲۵٪ از کل زیر بنای مفید از سال ۱۳۸۲ آغاز و تا قبل از توقف فعالیت توسط شهرداری منطقه ۳ تهران در سال ۱۳۸۶ مراحل اجرای فونداسیون، اسکلت فلزی، و بخشی از دیوارچینی طبقات اجراء شده و حدود ۳۹٪ پیشرفت فیزیکی داشته است.

با توجه به توقف فعالیت پروژه، شریک سازنده نسبت به صلح حقوقی کلیه حقوق و منافع متعلقه به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به موجب قرارداد مورخ ۱۳۸۹/۱۲/۰۱ اقدام و در تاریخ ۱۳۹۱/۰۶/۰۴ نسبت به تسویه حساب و تحویل پروژه به شرکت نوسا اقدام نموده است. متعاقباً نسبت به رفع مشکل ماده ۱۰۰ شهرداری و اخذ مجوز ادامه فعالیت پروژه و آماده سازی کارگاه پروژه ظفر اقدام گردید و پس از برگزاری مناقصه و انتخاب پیمانکار واجد شرایط به نام شرکت رکیندژ، کارگاه پروژه در آذر ماه ۱۳۹۲ تحویل پیمانکار و اجرای عملیات باقی مانده آغاز گردید.

با توجه به قرارداد واگذاری زمین پروژه در تاریخ ۱۳۷۶/۰۲/۰۲ توسط اداره کل راه و شهرسازی استان تهران با شرط ارائه پروانه ساختمان با کاربری اداری و تجاری و تعیین قدرالسهم آن سازمان به میزان ۳۷ درصد از کل زیر بنای مفید و عدم توفیق سازمان مذکور در اخذ پروانه و اقدامات شرکت نوسا در جهت اخذ پروانه ساختمان با کاربری مسکونی و پرداخت مبلغ ۲۴/۶ میلیارد ریال توسط شرکت (موضوع نامه شماره ۹۶۵/۶۷۸۸۴ مورخ ۱۳۸۲/۰۸/۰۶) و همچنین به موجب مصوبه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن به تاریخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ مقرر گردید، مبنای ارزیابی قدرالسهم طرفین به قیمت های سال ۱۳۸۲ تغییر یابد. پس از تعیین قدرالسهم به این روش و به موجب موافقت سازمان ملی زمین و مسکن قرار شد، تسویه مطالبات شرکت نوسا در رابطه با مخارج پروژه مسکونی ۱۹۲ واحدی شهرستان بم از محل سهم ایشان در پروژه ظفر صورت پذیرد و قدرالسهم نهایی اداره کل راه و شهرسازی نیز مشخص گردد. از این بابت تیم کارشناسی منتخب و مرضی الطرفین تعیین گردید. با توجه به اختلاف نظر جدی شرکت با سازمان ملی زمین و مسکن در خصوص نحوه احتساب کاربری زمین (که طبق پروانه خدمات عمومی می باشد) این شرکت مانع جمع بندی کارشناسان طبق خواسته و نظر سازمان مذکور شد و از طرفی آن سازمان رسیدگی مجدد به بحث پروانه ظفر را منوط به جمع بندی نهایی در سایر پروژه های مشارکتی فی مابین نظیر نگین پردیس و الهیه و ... نمود که با توجه به نهایی شدن مسائل در سایر پروژه ها، به موجب جلسه مشترک مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۲۷ فی مابین شرکت و سازمان ملی زمین و مسکن، چهارچوب جدید و اصلاحی برای تعیین قدرالسهم تعیین گردید و به هیأت کارشناسان منتخب ابلاغ گردید.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

در سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ گزارش هیأت کارشناسان منتخب به موجب گزارش شماره ۹۲۵/۸۱۱۰/۹۵ مورخ ۱۳۹۵/۰۸/۲۸ قدرالسهم طرفین از پروژه را برابر ۳۲/۳ درصد سهم سازمان و ۶۷/۷ درصد سهم شرکت تعیین نمود که طبق صورتجلسه مورخ ۱۳۹۶/۰۲/۱۰ مصوبه هیأت مدیره سازمان به شماره ۹۶/۶۵۰۴/۹۶ هـ مورخ ۱۳۹۶/۰۳/۰۱ به تایید مقام عالی وزارت رسید و مقرر گردید به میزان مطالبات شرکت نوسا از بابت پروژه بم معادل ۲۹/۵ میلیارد ریال از محل واحدهای سهم سازمان در پروژه ظفر با شرایط قیمت گذاری به مآخذ سال ۱۳۸۳ توسط هیأت ۳ نفره کارشناسان رسمی دادگستری تعیین و تسویه گردد.

همچنین طبق مصوبه ۱۳۹۶/۰۴/۲۱ هیأت مدیره سازمان توافق شد، پس از تعیین خالص باقی مانده سهم سازمان از زیر بنای مفید پروژه، سهم سازمان به قیمت کارشناسی روز با شرایط ۴۰٪ نقد و مابقی در اقساط ۳ ساله به شرکت واگذار گردد. ضمن آن که بهای کارکرد شرکت نوسا در پروژه لواسان بابت قطعات ۵۵ هکتاری اولیه و ۶۸ هکتاری ارجاع شده به هیأت کارشناسان رسمی دادگستری پس از تعیین از بخش اقساطی کسر گردد. در سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱، گزارش هیأت کارشناسی به شماره ۹۲۵/۸۱۱۰۰/۹۶ مورخ ۱۳۹۶/۰۸/۱۵ صادر و میزان زیر بنای متعلق به شرکت از بابت پروژه بم برابر با ۲۰۱۸/۷۹ متر مربع تعیین گردید و گزارش ارزیابی حدود ۵،۲۸۷/۳۵ متر مربع زیر بنای مفید خالص باقی مانده سهم سازمان توسط هیأت کارشناسان رسمی دادگستری منتخب شرکت نوسا و سازمان ملی زمین و مسکن و کارشناس مرضی الطرفین به تاریخ ۱۳۹۷/۰۳/۳۱ صادر گردید. در سال ۱۳۹۸ با توجه به تغییر مدیریت در سازمان ملی زمین و مسکن، موضوع واگذاری ۵،۲۸۷/۳۵ متر مربع زیر بنای مفید سهم سازمان منتفی اعلام گردید و به موجب صورتجلسه تقسیم واحدهای مسکونی مورخ ۱۳۹۷/۰۹/۱۳ تعداد ۲۹ واحد از طبقات مختلف پروژه ظفر از طبقه همکف الی هفدهم جمعاً معادل ۵،۳۱۹/۹۸ متر مربع به سازمان ملی زمین و مسکن اختصاص یافت و مقرر گردید، پس از تکمیل عملیات ساختمانی واحدهای مسکونی مورد اشاره تحویل سازمان گردد. به علاوه بدلیل پاره ای اختلافات با پیمانکار پروژه شرکت رکیندژ در زمینه مسائل مالی و کندی روند عملیات اجرایی، مذاکرات در جهت حل و فصل مسائل و ادامه کار پروژه به نتیجه نرسید و در آبان ماه ۱۳۹۸ مراتب اعلام خاتمه قرارداد و لزوم رعایت مفاد ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان به پیمانکار پروژه، شرکت رکیندژ ابلاغ گردید.

از آن جا که پیمانکار از تحویل کارگاه به شرکت نوسا خودداری نمود، نسبت به طرح دعوی علیه پیمانکار از طریق وکیل شرکت اقدام و متأسفانه با توجه به عدم اشراف قضات محترم دادگاه به مفاد ماده ۴۸ پیمان مندرج در قراردادها، مراحل قضائی طولانی شده و نهایتاً بر اساس دادخواست ارائه شده به دادگاه عمومی حقوقی تجاری تهران شعبه ۱۰۴۹ جلسه رسیدگی در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۰۶ تعیین و تشکیل گردید.

با توجه به این که پیمانکار پروژه شرکت رکیندژ قبلاً در شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی علیه شرکت نوسازی و ساختمان تهران طرح دعوی نموده بود، لذا پرونده از شعبه ۱۰۴۹ دادگاه عمومی حقوقی تجاری تهران به شعبه مذکور ارسال گردید و قاضی پرونده پس از یک وقفه طولانی، جلسه رسیدگی را به تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۹ موکول نمود که در تاریخ تعیین شده وکیل شرکت حاضر بوده لیکن قاضی پرونده در شعبه ۴ شهید بهشتی جلسه را به صورت غیر حضوری اعلام و اتخاذ تصمیم و صدور رأی را به تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۰۸ اعلام نمود. دادگاه موضوع را جهت انجام کارشناسی به هیأتی متشکل از سه کارشناس با تخصص‌های امور پیمان، مالی و ساختمان ارجاع نمود. چندین جلسه کارشناسی با حضور نمایندگان فنی و حقوقی شرکت برگزار و به دلیل تخصصی بودن برخی از امور کارشناسی، هیأت مذکور انتصاب کارشناس خبره و متخصصی را از دادگاه درخواست نمود که پس از انتخاب این کارشناس جلساتی نیز با ایشان برگزار و مستندات و لوابیحی نیز ارائه گردید.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

اخیراً نیز دادگاه با توجه به کثرت موضوعات، کارشناس دیگری با تخصص راه و ساختمان را البته در مغایرت صریح با موازین قانونی انتخاب نمود که چندین مرتبه مورد اعتراض این شرکت قرار گرفت و در نهایت ضمن عدم موافقت، اقدام به انتخاب کارشناس دیگری نمود تا موضوعات مورد اختلاف مربوط به ابنیه با حضور ۳ کارشناس متخصص در این موضوع در هیأتی متشکل از ۵ کارشناس مورد رسیدگی قرار گیرد. علاوه بر پیگیری امور فنی و حضور در جلسات کارشناسی جهت تحویل کارگاه و از سرگیری عملیات اجرایی دعاوی متعددی از سوی وکلای شرکت طرح شد. در دعوی رفع تصرف عدوانی طی دادخواست ارائه شده به کد رهگیری ۱۴۰۰۲۲۰۸۶۹۴۸۸۲۴۹ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۱ که پس از اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان و خاتمه قرارداد شرایط آن محقق شده بود و دستور موقت درخواستی جهت تحویل کارگاه به شعبه ۸۶ مجتمع قضایی صدر تهران، متأسفانه در مرتبه اول شعبه مذکور علیرغم پذیرش استدلال این شرکت و صدور دستور موقت مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۱ طی ابلاغیه شماره ۱۴۰۰۶۸۱۰۰۰۶۰۶۵۸۲۵۲ مبنی بر تحویل کارگاه و صدور اخطار جهت تودیع خسارت احتمالی واریز شده توسط شرکت، پس از برگزاری جلسه توسط رئیس مجتمع در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۰۶ و دستور ایشان در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۰ از نظر خویش عدول نموده و با استدلال اسبق، شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی را صالح به رسیدگی معرفی نمود.

اقدامات انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱:

علیرغم تقدیم دادخواست شماره ۱۴۰۰۲۲۰۴۲۸۴۷۵۷۲۹ جهت تحویل کارگاه در مجتمع قضایی شهید بهشتی، معاونت محترم ارجاع آن مجتمع صراحتاً اعلام نمود که با توجه به نشانی ملک دادخواست به مجتمع مربوطه ارسال شود. با توجه به این موضوع مجدداً دعوی در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۱۵ با قید عودت از مجتمع شهید بهشتی طرح و به شعبه ۸۶ ارجاع گردید. شعبه مذکور این بار درخواست را در تاریخ ۱۴۰۱/۰۱/۲۷ با تفسیری از مواد قانونی رد نمود. مجدداً درخواست عیناً مطابق با استدلال ایشان در شعبه مذکور طرح گردید اما برای مرتبه سوم ایشان قید فوریت داشتن دستور موقت جهت تحویل کارگاه را احراز ننمود. نهایتاً علیرغم تشکیل جلسه رسیدگی به دعوی تصرف عدوانی و اخذ دفاعیات طرفین و امضای صورتجلسه در تاریخ ۱۴۰۱/۰۳/۲۱، شعبه ۸۶ دادگاه صدر تهران بدون اخذ تصمیم قضایی و پس از اطاله وقت پرونده را جهت رسیدگی به شعبه ۴ دادگاه عمومی شهید بهشتی ارجاع نمود که پیگیری‌های قضایی از شعبه مذکور جهت تعیین تکلیف اختلافات مالی در هیأت کارشناسی و تحویل کارگاه توسط وکلای شرکت با توجه به تعیین وقت رسیدگی به تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۸ در حال پیگیری است.

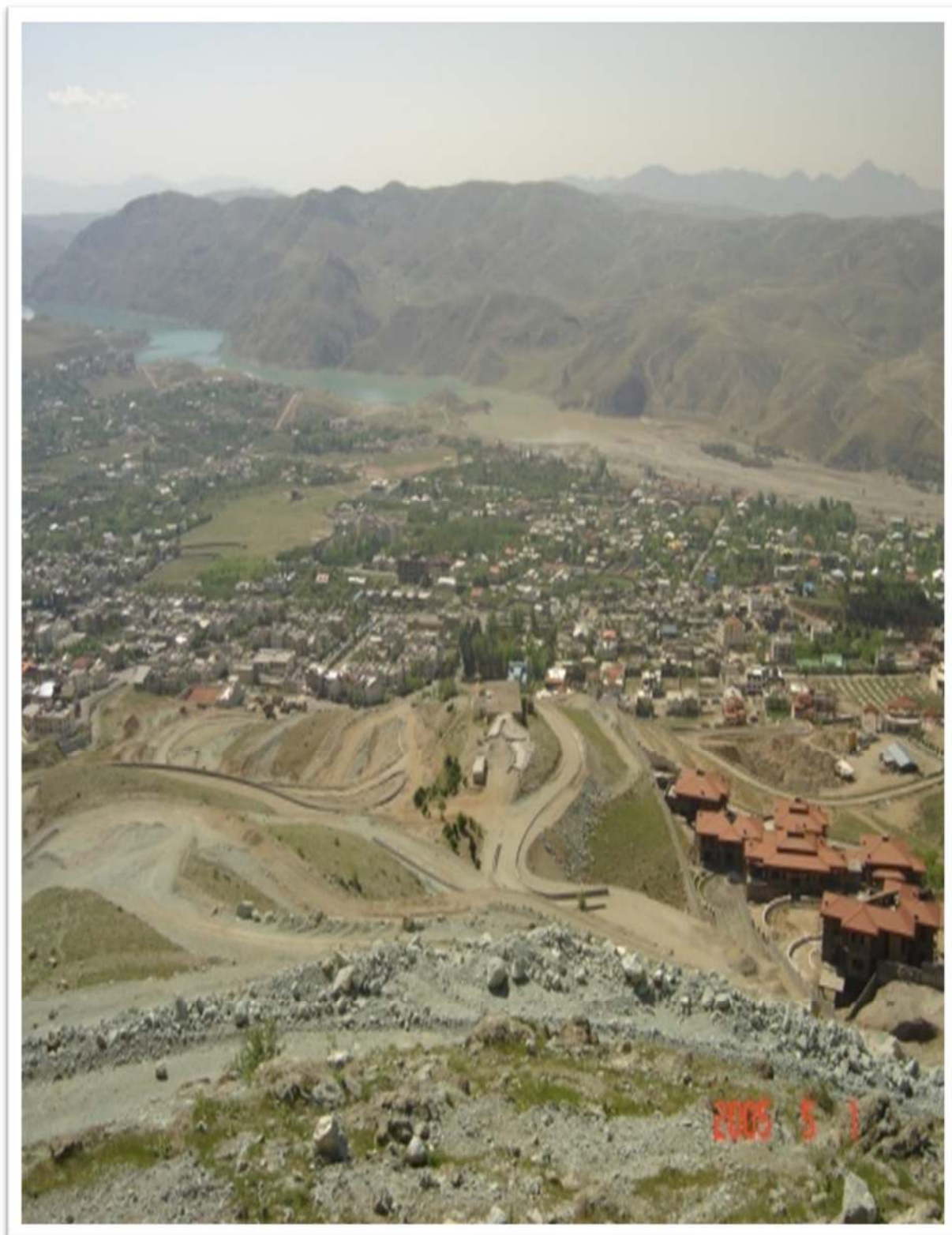
شکایت کیفری نیز به همین منظور با توجه به قطع رابطه قراردادی از سال ۱۳۹۸، عدم تحویل کارگاه و وصف پیمانکار بودن شرکت متصرف در شعبه ۱۰۲۹ دادگاه کیفری ۲ تهران مطرح و جلسه رسیدگی در تاریخ ۱۴۰۱/۰۴/۲۶ تشکیل و پس از ارجاع مجدد به این شعبه موضوع در حال پیگیری است.

از سال ۱۳۹۸ تاکنون، پیمانکار پروژه به منظور تحت فشار قرار دادن شرکت دعاوی مختلفی را علیه شرکت در دادگاه های مختلف مطرح نموده که اکثر آراء به نفع شرکت صادر گردیده و در یکی دو مورد پرونده های حقوقی مطروحه به خواسته پیمانکار در مرحله تجدید نظر قرار دارند.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

پروژه سروستان لواسان





شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

مشخصات فنی پروژه :

شناسنامه پروژه		
نام پروژه	۱	سروستان لواسان
محل اجراء	۲	شهرستان لواسان
مساحت زمین	۳	۲۵ هکتار
نوع اجراء	۴	مشارکتی
مشاور	۵	مهندسين مشاور شارمند، سانو و پارهاس
پلاک ثبتی	۶	۱۶ اصلی بخش ۱۱ تهران
مساحت زمین خالص استحصال شده	۷	۱۴۳,۰۰۰ متر مربع
تعداد قطعات	۸	۱۵۵ قطعه
مترای قطعات	۹	از ۵۰۰ تا ۲,۰۰۰ متر مربع
نوع کاربری	۱۰	مسکونی

پروژه سروستان لواسان :

این پروژه از اراضی واگذار شده از سوی اداره کل راه و شهرسازی استان تهران به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به موجب قرارداد مشارکت در آبان ماه سال ۱۳۷۵ جهت اجرای طرح آماده سازی اراضی به وسعت ۵۵ هکتار بوده است که با توجه به حضور معارضین در محل پروژه نهایتاً اصلاحیه قرارداد در سال ۱۳۸۰ فی مابین طرفین مبادله گردید که به موجب آن زمین دیگری به وسعت حدود ۶۸ هکتار به شرکت تحویل گردید. مسئولیت اجرای قرارداد از سوی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در آذر ماه ۱۳۷۵ به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردیده است. زمین واگذار شده در این مرحله حدود ۲۵ هکتار از اراضی باستی لواسان بوده که از طریق انعقاد قرارداد مشارکت با شریک سازنده در خرداد ماه ۱۳۸۱، معادل ۱۴/۳ هکتار آن تسطیح و آماده سازی گردید. پیرو توافقات به عمل آمده قدرالسهم اداره کل راه و شهرسازی استان تهران معادل ۵۱/۶۷ درصد، سهم شریک سازنده معادل ۳۴/۱۶ درصد و سهم شرکت معادل ۱۴/۱۷ درصد از کل عرصه استحصال شده تعیین گردیده است.

پیرو توقف کار عملیات اجرائی از سوی شهرداری لواسان مبنی بر خارج از محدوده بودن عرصه پروژه و ارجاع موضوع به کمیسیون ماده ۱۰۰ بر اساس مذاکرات و پیگیری های به عمل آمده در جهت رفع مسائل مورد اشاره بالا و نهایتاً طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن طرفین موافقت نمودند شرکت نوسا تا پایان سال ۱۳۹۳ موضوع انتقال زمین مذکور به داخل محدوده و یا طرح جایگزین (غیر مسکونی) در قالب طرح توریستی، تفریحی را مطالعه و ارائه نماید و در غیر این صورت کلیه مخارج انجام شده توسط شرکت نوسا طی دوره مشارکت به نرخ روز ارزیابی و پرداخت و قرارداد لغو گردد.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

در این راستا شرکت نوسا در مهلت مقرر طی نامه شماره ۷۱۴۴/ص/۹۳/۱ مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۶ گزارش مبسوطی از اقدامات انجام شده و عدم امکان انتقال زمین به محدوده شهری و همچنین مطالعات اولیه برای طرح جایگزین (خدمات گردشگری) را به ریاست سازمان ملی زمین و مسکن گزارش نمود. اما در سال ۱۳۹۸ بدلیل صدور رای دادگاه به نفع ستاد اجرایی فرمان امام در خصوص مالکیت زمین، شرکت نوسا نسبت به معرفی کارشناس به سازمان ملی زمین و مسکن در راستای عملی نمودن مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ فوق الذکر به منظور ارزیابی کلیه مخارج انجام شده توسط شرکت از طریق هیات کارشناسی اقدام نمود و در همین رابطه کارشناسان طرفین و کارشناس مرضی الطرفین انتخاب گردیدند.

در مراحل رسیدگی به هزینه ها، شرکت نوسا همچنین طی صورتجلسات مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۰۸ و ۱۳۹۵/۰۷/۱۲ با حضور نمایندگان سازمان، اداره کل راه و شهرسازی استان تهران و شرکت مقرر شد مخارج انجام شده بر روی زمین ۵۵ هکتاری قرارداد اولیه نیز علاوه بر زمین ۶۸ هکتاری فوق اشاره مورد ارزیابی قرار گیرد. از آن جا که یک هکتار از کل ۶۸ هکتار زمین در محدوده طرح تفصیلی مصوب شهری قرار داشت، در سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ به خواسته و الزام به تحویل و تنظیم سند یک هکتار زمین، دادخواستی به شعبه اول دادگاه لواسان ارجاع و با توجه به وقت رسیدگی مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۱۱ و حضور وکیل شرکت، دادگاه طی دادنامه مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۳۰ به دلیل این که پلاک ثبتی به نام ستاد اجرایی فرمان امام تغییر یافته، قرار رد دعوی صادر نمود. ضمن این که کاربری و تعیین میزان کارکرد شرکت در قطعات ۵۵ و ۶۸ هکتاری توسط هیأت کارشناسی منتخب برآورد گردید که مورد اعتراض کارشناس منتخب این شرکت قرار گرفت و پیرو مذاکرات به عمل آمده با مدیران ذی ربط در اداره کل راه و شهرسازی استان تهران مقرر گردید موضوع مجدداً ارزیابی و اعلام نظر گردد.

با توجه به قطعیت مالکیت زمین به نام ستاد اجرایی فرمان امام به شرح بالا، در سال ۱۳۹۹ مانده حساب پروژه لواسان از سرفصل پروژهها خارج و در سرفصل حساب های دریافتنی طبقه بندی گردید که در صورت مشخص شدن میزان کارکرد شرکت در قطعات ۵۵ و ۶۸ هکتاری زمین توسط هیأت کارشناسی، نحوه تسویه حساب این شرکت با اداره کل راه و شهرسازی استان تهران مشخص خواهد گردید.

❶ اقدامات انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱:

اخیراً و پس از تشکیل مجدد کمیته منصوب از سوی سازمان ملی زمین و مسکن به منظور حل اختلاف در پروژههای مشارکتی فی مابین، تعیین میزان کارکرد و نحوه تسویه حساب موارد کارشناسی در دستور کار جلسات آتی قرار گرفته است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

پروژه بچ





شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

پروژه مسکونی بم به مساحت عرصه ۲۳,۸۱۱ متر مربع پیرو انعقاد قرارداد مشارکت در ساخت مسکن مورخ ۱۳۸۳/۰۴/۱۴ فی مابین سازمان ملی زمین و مسکن به عاملیت اداره کل راه و شهرسازی استان کرمان با شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (شرکت تامین مسکن کارگران سابق) به نمایندگی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در اختیار شرکت قرار گرفته است. تعهد سرمایه گذاری در احداث ۱۹۲ واحد مسکونی به صورت ۸۰٪ سرمایه گذاری توسط سازمان و تعهد ۲۰٪ توسط شرکت توافق گردیده بود.

این پروژه در چهار بلوک چهار طبقه، عملیات اجرائی ساخت آن ها با توجه به انعقاد قرارداد مشارکت در ساخت با شرکت ساختمانی بهکار و توسعه آذربایجان از سال ۱۳۸۳ آغاز و در پایان سال ۱۳۸۹ خاتمه یافته و پروژه تحویل سازمان گردیده است. پیرو مصوبه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن در تاریخ ۱۳۹۴/۰۴/۰۲ و توافق به عمل آمده با سازمان، مقرر گردید ۲۰٪ قدرالسهم شرکت نوسا از پروژه بم واگذار شده به سازمان به قیمت کارشناسی حدود ۱۳/۵ میلیارد ریال و همچنین تعدیل قرارداد ساخت پروژه بم به مبلغ حدود ۱/۲۹ میلیارد ریال به ترتیب به عنوان رد بدهی سال های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۱ شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به سازمان ملی زمین و مسکن در حساب های فی مابین سازمان و شرکت مذکور منظور شود که در این رابطه جمعاً حدود ۱۴/۸۹ میلیارد ریال بر اساس اعلامیه بستانکاری واصله به حساب طلب شرکت نوسا از شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در حساب های فی مابین دو شرکت منظور گردیده است. ضمناً ۸۰٪ از کل مخارج انجام شده (که حدود ۴۲ میلیارد ریال توسط شرکت طبق فهرست بهاء سال ۱۳۸۳ هزینه شده است) معادل ۳۳/۶ میلیارد ریال که در تعهد سازمان بوده پس از کسر مبلغ ۴ میلیارد ریال وجه دریافتی از سازمان مذکور، مانده مطالبات شرکت به مبلغ ۲۹/۵ میلیارد ریال از محل زیر بنای سهم سازمان در پروژه ظفر تسویه شود.

در سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ پیرو مصوبه ۹۳/۵۱۸۲/ه مورخ ۱۳۹۳/۰۴/۰۲ هیأت مدیره سازمان و مصوبه ۹۶/۶۵۰۴/ه مورخ ۱۳۹۶/۰۳/۰۱ که به تأیید مقام عالی وزارت نیز رسیده است هیأت ۳ نفره کارشناسان رسمی دادگستری به موجب گزارش شماره ۹۲۵/۸۱۱۰۰۰/۹۶ مورخ ۱۳۹۶/۰۸/۱۵ میزان زیر بنای مفید سهم سازمان قابل واگذاری به شرکت نوسا در ازاء مطالبات شرکت به مبلغ ۲۹/۵ میلیارد ریال از بابت پروژه بم را برابر با ۲۰,۱۸/۷۹ متر مربع اعلام نمود که این میزان از کل متراژ متعلق به اداره کل راه و شهرسازی استان تهران خارج و به قدرالسهم شرکت نوسا اضافه گردید.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

پروژه اداری – تجاری آسمان ونک:

پروژه اداری – تجاری آسمان ونک در یک قطعه زمین بمساحت ۱,۶۶۶ متر مربع واقع در میدان ونک ابتدای خیابان ونک طی دو مرحله در سال های ۱۳۷۶ و ۱۳۷۸ توسط شرکت های سرمایه گذاری ساختمان ایران (۴دانگ) و شرکت نوسازی و ساختمان تهران (۲ دانگ) خریداری و با عنایت به مشارکت با شهرداری منطقه ۳ تهران یک دانگ و ۱۱ حبه از ۴ دانگ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به شهرداری انتقال یافته است. با توجه به اخذ پروانه ساختمانی در سال ۱۳۸۰، نسبت به انعقاد قرارداد با شریک سازنده در همان سال اقدام و عملیات ساختمانی نیز متعاقباً آغاز و پروژه در سال ۱۳۸۳ تکمیل و خاتمه یافته است. بر اساس عملیات ساختمانی اجراء شده، مجتمع تجاری آسمان ونک شامل ۷۳ واحد تجاری در ابعاد مختلف به مساحت زیر بنای مفید کل ۲,۵۵۱/۳۵ متر مربع و ۱۱۹ واحد اداری در ابعاد مختلف به مساحت زیر بنای کل مفید ۸,۳۱۵/۶۵ متر مربع دارای ۱۶۲ پارکینگ و ۴۶ واحد انباری می باشد.

واحد های اداری در طبقات اول الی دوازدهم و واحدهای تجاری در طبقات همکف و زیر زمین واقع گردیده اند.

کلیه واحدهای اداری و تجاری سهم شرکت و شریک سازنده و شهرداری در سنوات گذشته تحویل مالکین گردیده است. با توجه به تفاهم به عمل آمده با شهرداری منطقه ۳ به موجب آخرین توافق نامه مورخ ۱۳۹۱/۰۷/۱۵ در خصوص مطالبات شهرداری منطقه ۳، وضعیت مانده حساب فی مابین مشخص و با شهرداری به صورت نقد و اقساط تسویه حساب گردیده است و شهرداری متقبل گردیده است در جهت اخذ مجوز آتش نشانی و پایان کار به منظور فراهم ساختن زمینه انتقال سند مالکیت به نام خریداران اقدامات مقتضی به انجام رساند. هر چند اقدامات در جهت اخذ مجوز آتش نشانی و متعاقباً پایان کار شهرداری از طریق کارگزار مربوطه از سال ۱۳۹۵ آغاز گردید لیکن بدلیل احداث پروژه در سنوات گذشته بر اساس استانداردهای آتش نشانی زمان ساخت، نصب تجهیزات مد نظر آتش نشانی در واحدها و مشاعات و اصلاح تغییراتی که بعضی از مالکین واحدهای تحویل شده اعمال نموده بودند مشکلات عدیده ای را جهت اخذ مجوز آتش نشانی و پایان کار فراهم نمود که با تمهیدات بعمل آمده و انعقاد قرارداد با پیمانکار مورد تأیید سازمان آتش نشانی از بابت موارد اعلام و اطفاء حریق نسبت به تأمین و نصب تجهیزات آتش نشانی در کل طبقات اداری و تجاری اقدام گردیده و بدلیل بازدید کارشناسان و درخواست انجام پاره ای عملیات ساختمانی و تعویض درب های چوبی با درب های فلزی و تعویض پست های برق، مدت کار طولانی گردیده ضمن آن که آسانسورها نیز بازدید و تعویض قطعات و تعمیرات لازم انجام پذیرفته و همزمان از سازمان نظام مهندسی درخواست گردیده جهت تسریع در اخذ پایان کار نسبت به حضور و انجام کنترل های لازم به منظور ارائه گزارش به شهرداری اقدام نماید.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

پروژه یوسف آباد

پروژه مسکونی/ تجاری یوسف آباد قبل از سال ۱۳۷۹ در شرایط نیمه تکمیل خریداری و در سال ۱۳۷۹ از طریق انعقاد قرارداد با شریک سازنده در ازاء واگذاری ۸۷۰ متر مربع از زیر بنای واحدهای احداثی و هزینه نمودن ۲ میلیارد ریال توسط شریک و ادامه و تکمیل پروژه به هزینه شرکت و شریک به میزان قدرالسهم هر یک از آن ها، عملیات ساختمانی آن در سال ۱۳۸۲ خاتمه و واحدها به خریداران تحویل گردیده است. پروژه مذکور در زمینی به مساحت ۵۳۷ متر مربع و با زیر بنای کل ۷،۵۷۵ متر مربع و زیر بنای مفید ۳،۸۲۸ متر مربع شامل واحدهای مسکونی و تجاری طبق عدم خلاف صادره در سال ۱۳۸۰ احداث گردیده است. تعداد واحدهای مسکونی احداث شده شامل ۳۱ واحد مسکونی و ۴ واحد تجاری در ۱۳ طبقه با قدرالسهم شریک ۲۳ درصد و شرکت نیز ۷۷ درصد بوده است.

با توجه به تأمین و نصب تجهیزات آتش نشانی و اخذ مجوز آتش نشانی و پایان کار ساختمانی، اخذ صورت مجلس تفکیکی، نهایتاً اسناد مالکیت واحدهای مسکونی و تجاری در سال مالی مورد گزارش اخذ و انتقال سند به نام خریداران در شهریور ماه سال قبل آغاز گردید.

پروژه دستواره شوش

پروژه مسکونی ۳۲۰ واحدی دستواره شوش در زمینی به مساحت ۱۶،۵۲۰ متر مربع و با زیر بنای کل ۲۲،۲۶۶ متر مربع و زیر بنای مفید ۱۹،۱۵۸ متر مربع در بلوک های ۴ الی ۶ طبقه بر اساس قرارداد منعقد شده با شرکت عمران و بهسازی شهری اداره کل راه و شهرسازی تحت شماره ۵۰۲/۷۲۹۱ مورخ ۱۳۷۶/۱۲/۲۵ و صورتجلسه مورخ ۱۳۸۳/۰۱/۱۸ با قدرالسهم شرکت ۱۷٪ و شرکت عمران و بهسازی شهری ۸۳٪ احداث گردیده است. واحدهای مسکونی احداثی در سنوات گذشته به خریداران واگذار و به استثناء تعداد محدودی، اسناد مالکیت به نام آنان انتقال یافته است.

با توجه به بررسی کامل حساب های فی مابین با شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری و مذاکرات و تفاهم به عمل آمده نسبت به تسویه وام کلیه خریداران باقی مانده به تعداد ۳۴ فقره با بانک رفاه کارگران اقدام گردیده و در سنوات گذشته اسناد مالکیت خریداران از طریق اداره ثبت اسناد و املاک اخذ گردیده است.



شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

پروژه اندیشه تبریز

زمین پروژه مسکونی اندیشه تبریز به مساحت ۲۱,۶۵۲ متر مربع توسط شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران از سازمان ملی زمین و مسکن در سال ۱۳۸۰ خریداری و به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردیده است. پیرو اخذ پروانه ساختمان جهت احداث ۳۴۷ واحد مسکونی در بلوک های ساختمانی متعدد، عملیات اجرائی ساختمانی از سال ۱۳۸۰ با توجه به انعقاد قرارداد مشارکت در ساخت مورخ ۱۳۸۰/۰۲/۱۷ با شرکت ساختمانی آذر نهند به عنوان شریک سازنده با قدرالسهم ۵۵٪ و قدرالسهم شرکت به میزان ۴۵٪ آغاز و خاتمه عملیات ساختمانی در سال ۱۳۸۷ بوده و کلیه واحدها به خریداران تحویل گردیده است. آورده شرکت، زمین پروژه و تعهد اخذ وام ۴۰ میلیون ریالی جهت هر یک از واحد های مسکونی احداثی و آورده شریک سازنده، احداث واحدها به تعداد فوق‌الاشاره بوده است.

با توجه به اخذ وام به میزان ۱۳,۸۸۰ میلیون ریال از بانک سپه شعبه ولیعصر تبریز و صدور صورت مجلس تفکیکی و اسناد مالکیت واحدها و مذاکرات انجام شده با بانک سپه و موافقت بانک با تبدیل تسهیلات بانکی دریافتی به فروش اقساطی به ازای هر واحد ۴۰ میلیون ریال، اکثر خریداران نسبت به انعقاد قرارداد با بانک سپه اقدام و اسناد مالکیت به نام آنان انتقال یافته و درخصوص سایرین حدود ۶۰ نفر نیز در جریان می‌باشد که عمدتاً مربوط به خریداران شریک سازنده می باشد.

پروژه مسکونی پاسارگاد کیش

این پروژه به مساحت عرصه ۱۰,۱۸۴ متر مربع (بخشی از زمین خریداری توسط شرکت مجتمع توریستی و رفاهی آبادگران ایران کیش به مساحت ۱۵,۰۷۱/۵۸ متر مربع از سازمان منطقه آزاد کیش در سال ۱۳۷۳) در مورخه ۱۳۸۰/۰۸/۱۳ به موجب توافق نامه فی مابین از شرکت موصوف در ازاء زیر بنای مفید از واحدهای احداثی خریداری گردیده است. عملیات ساختمانی پروژه مسکونی پاسارگاد کیش با توجه به قرارداد منعقد شده با شریک سازنده (شرکت آبادگران سهند) با قدرالسهم ۲۵٪ از کل زیر بنا عملاً از سال ۱۳۸۱ آغاز و در سال ۱۳۸۶ خاتمه و گواهی پایان کار در آبان ماه ۱۳۸۸ اخذ گردیده است.

با توجه به پروانه ساختمان با کاربری اولیه مسکونی سیاحتی، نسبت به تغییر کاربری به مسکونی در سال ۱۳۹۰ اقدام و صورتجلسه تفکیکی اخذ و اسناد مالکیت واحدها صادر و واحدها تحویل خریداران و مالکین گردیده است و سند مالکیت واحدهای فروش رفته به استثناء ۴ واحد، بدلیل عدم مراجعه به نام خریداران انتقال یافته است.