

جناب آقای دکتر شایان

مدیر عامل محترم و ریاست هیات عامل بانک مسکن

موضوع: ضرورت توجه به وضعیت شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (بزرگترین انبوه ساز تابعه)

باسلام

احتراماً پیرو نامه شماره ۰۰۲۰۳۸ مورخ ۰۰/۰۹/۱۰ (ثبت شده در دبیر خانه آن بانک تحت شماره ۱۱۰۰/۳۶۸۴) و با عنایت به تاکید جنابعالی طی جلسه مورخ ۰۰/۰۹/۰۸ بر ضرورت تشکیل کارگروه ویژه برای اصلاح رویه ها و بهبود کارایی انبوه سازان و پایش و پیگیری نتیجه اقدامات به صورت هفتگی توسط مدیریت ارشد بانک مسکن به استحضار میرساند متأسفانه تا کنون مدیران محترم برخی شرکتهای انبوه ساز زیر مجموعه آن بانک (که بعضاً خود را منتخب شخص جنابعالی میدانند) نه تنها در جهت شفافیت عملکرد، بهبود کارایی و بازدهی اقدام خاصی ننموده اند بلکه از پاسخگویی به سهامداران در مقابل عملکرد بسیار ضعیف، غیر شفاف و بعضاً سوال برانگیز طفره میروند. به عنوان نمونه، توجه جنابعالی را به مواردی که طی مجمع عمومی سالیانه شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس و مکاتبات قبل از آن مطرح گردید جلب مینماید:

۱- بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت سرمایه گذاری مسکن (تمسکن) مالکیت حدود ۲ میلیون متر

مربع زمین در فاز ۳ پردیس طی سال ۸۴ تا ۸۶ در اختیار داشته که پس از تشکیل شرکت سرمایه گذاری

مسکن پردیس (ثپردیس) به آن منتقل شده است. ارزش روز اراضی مذکور بیش از ۲۰ هزار میلیارد تومان برآورد

میگردد که ارزش افزوده ساخت و ساز و فروش میلیونها متر مربع بنا در این اراضی ارزشمند طی سالیان گذشته

نیز مینماید به آن اضافه شود. در حالیکه که انتظار میروند شرکتی با این حجم دارایی و سابقه کار، چند برابر کل

سرمایه ثبتي بانک مسکن دارایی و یا سود تقسیم شده داشته باشد، مدیر محترم عامل شرکت در مجمع عمومی

سالیانه به دارایی های ۵۵۰ میلیارد تومانی ثبت شده در دفاتر شرکت (که البته ۳۰۰ میلیارد تومان آن بدهی

است) و نسبتهای مالی آن افتخار میکنند! در مقابل سوالی در مورد برآورد ایشان از خالص ارزش روز دارایی های

شرکت سکوت مینماید! از پرداخت کمتر از ۲ میلیارد تومان سود سهام به سهامداران خرد ابراز عجز و ناتوانی

میکند و آنرا به ۸ ماه دیگر حواله میدهد! یا اینکه مشاهده میکنیم برای خرید یک ملک اداری ۲۵ ساله، وام ۵۰

میلیارد تومانی میگیرد! آیا این موضوع نیاز به ریشه یابی دقیق و حسابرسی عملیاتی ندارد؟

۲- مستحضر هستید که ثپردیس ساخت و ساز ۱.۷ میلیون مترمربع بنای مسکونی/تجاری طی ۱۲ سال گذشته در

کارنامه خود دارد (متوسط سالیانه ۱۳۰ هزار متر مربع). چه بر سر این شرکت آمده که طی سال مالی گذشته:

۱-۲ با ۹۴٪ افت، زیر بنای ساخته شده از ۲۵۵،۲۶۳ متر مربع در سال ۹۰ به ۱۶،۰۰۰ متر در سال تقلیل یافته!

- ۲-۲ سرانه ساخت به ازاء هر نیروی انسانی از ۷۰۰۰ متر به ۲۰۰ متر رسیده!
- ۲-۳ فروش شرکت به کمتر از ۱۲۰ میلیارد تومان در سال رسیده؟ آن هم عمدتاً معاملات غیرشفاف تهاتری!
- ۲-۴ ملکی با نرخ حدود دو برابر ملک فروش رفته مجاور (که به مراتب با کیفیت تر بوده) خریداری میشود!
- ۲-۵ ساخت و ساز و فروش ۸۲ هزار متر بنا در برج دوقلوی ۳۰ طبقه بهترین مناطق تهران زیانده میشود!
- ۲-۶ انعقاد و مدیریت قرارداد خاص با پیمانکاران خاص منجر به توقف بزرگترین پروژه شرکت، به خطر افتادن اعتبار و حیثیت انبوه ساز ۳۵ ساله، بانک مسکن ۱۰۰ ساله و آواره شدن ۲۰۰ خانواده آبرومند میگردد!
- ۲-۷ بازسازی ساختمان خریداری شده یکسال طول کشیده و هنوز مشخص نیست کی به بهره برداری میرسد!
- ۳- لطفاً فیلم بدون سانسور مجمع عمومی شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس را ملاحظه فرمائید تا متوجه شوید نمایندگان جنابعالی چه پاسخی به سوالات سهامداران معترض به عملکرد هیات مدیره دادند:
- ۳-۱ رییس محترم مجمع (آقای امامی مدیر عامل ثمسکن) چرا با پیشنهاد حسابرسی ویژه و عملیاتی از پروژه ۸۲ هزار متر مربعی المپیک پردیس که زیانده شده مخالفت کرد؟
- ۳-۲ چه پاسخی در خصوص خرید آپارتمان تهاتر شده با شرکت باستان تهویه ایرانیان (پیمانکار خاص پروژه المپیک پردیس) توسط عوامل خود شرکت و بانک مسکن وجود دارد؟
- ۳-۳ دلایل توقف بیش از یکساله پروژه المپیک پردیس (به ارزش روز ده ها هزار میلیارد تومان) چیست و چه کسی پاسخگوی سهامداران و سایر ذینفعان است؟ این توقف چه ریسکهایی برای شرکت دارد؟
- ۳-۴ چرا ثبت هزینه ها در جهت فرار مالیاتی پیمانکار، به نرخ ۵ سال قبل املاک تهاتری انجام میشود؟
- ۳-۵ چرا در ایجاد پرتال جامع فروش پروژه ها و مناقصات پیمانکاران که طی نامه مذکور به جنابعالی پیشنهاد گردید تعلل میشود؟
- ۳-۶ ضمانت حسن انجام کار شرکتی که بر اساس نرخ املاک فروش رفته ۵ سال قبل، دستمزد خود را میگیرد چگونه کسر و نزد شرکت باقی میماند؟ آیا این موضوع الزام پیمانکاران به انجام تعهدات خود رقیق نمیکند؟
- ۳-۷ کشف قیمت واحدهای تهاتری با پیمانکاران با چه کیفیت و مکانیزمی انجام شده و میشود؟
- ۳-۸ چرا شرکتی که چنین دارایی ها و پروژه های ارزشمندی داشته علیرغم اینکه تمام سیت های مدیریتی آن عملاً در اختیار بانک دولتی مسکن است بجای بکارگیری سازمان حسابرسی به عنوان حسابرس مستقل و بازرس قانونی از موسسات حسابرسی خصوصی استفاده مینماید؟ آن هم حسابرسی که واهمه ندارد در مجمع عمومی شرکت کارکرد و اعتبار ماده ۱۵۱ قانون تجارت را زیر سوال ببرد؟
- ۳-۹ با چه کیفیتی شخص محترمی به مدیریت عاملی یک هلدینگ انبوه ساز و نهاد مالی بورسی برگزیده شده که نمیداند افساء به موقع مناقصات و قراردادهای پیمانکاری در سامانه کدال از الزامات بورس است؟

۴- افرادی که در جلسات مختلف و در محضر جنابعالی اصطلاحات تخصصی استانداردهای مدیریت پروژه را عاریه میگیرند تا ضعف مدیریت خود را در پس آن واژه ها پنهان کنند چرا پیش پا افتاده ترین اسناد مدیریت پروژه از قبیل "منشور پروژه" و "طرح مدیریت پروژه" شامل "برنامه زمانی"، "Cash Flow" و "مدیریت ریسک پروژه" و... را در ابتدای هر پروژه و گزارش های دوره ای اجرا و نحوه تحقق برنامه مدیریت پروژه را منتشر نمیکنند تا موفقیت یا عدم موفقیت خود در اجرای پروژه و تحقق اهداف آن را به قضاوت عمومی و ذینفعان اصلی پروژه (شامل سهامداران و خریداران واحدها) بسپارند.

۵- جنابعالی به عنوان مدیریت عالی بانک مسکن در حمایت از برنامه دولت محترم سیزدهم جهت ساخت یک میلیون واحد مسکونی در سال، ضرورت و امکان عملی آن بارها مصاحبه و جهت مشارکت در آن طرح اعلام آمادگی فرموده اید. با این اوصاف آیا به افت شدید و به حدود صفر رسیدن تولید مسکن در بزرگترین انبوه ساز زیر مجموعه آن بانک واقفید در حالی که همین شرکت در سال ۱۳۹۰ بیش از ۲۵۵,۰۰۰ متر مربع بنا تکمیل و تحویل متقاضیان نموده! این عملکرد چه نسبتی با رسالت بانک و انبوه سازان تابعه جهت مشارکت فعال در برنامه های دولت محترم سیزدهم برای نهضت تولید مسکن دارد؟

با توجه به موارد مذکور و سایر مواردی که قبلاً به استحضار جنابعالی و همکاران محترم (از جمله مدیریت محترم گروه مالی بانک مسکن که ظاهراً درگیر امور مهمتری میباشد و توجهی به مکاتبات و درخواستهای مکرر ارسالی نمی نمایند) رسیده، مجدداً عاجزانه استدعا میگردد تا دیر نشده تدبیری بیاندیشید، دستورات مقتضی جهت اقدامات موثر و فوری صادر و نمایندگان جهت نظارت و پیگیری موثر تا حصول نتیجه و ارائه گزارش مرحله ای به سهامداران تعیین فرمائید.

البته مطمئن هستم که حضرتعالی به این موضوع واقفید که هدف از مطرح کردن موارد فوق -به عنوان یک مشت نمونه خروار- این نیست که صرفاً با جابجایی افراد و بدون تغییر ساختاری در روبه ها و تصمیم گیری های کلان به پاک کردن صورت مساله بپردازیم.

با تشکر از حسن توجه جنابعالی

دکتر مهدی بنا زاده

مهندس محمد حسن خلوصی

دانشیار دانشکده مهندسی عمران دانشگاه صنعتی امیرکبیر مدیرحرفه ای پروژه (PMP) ۳۰ سال خدمت در صنعت  
احدی از سهامداران و به نمایندگی تعدادی از سهامداران (امضا محفوظ)

رونوشت: جناب آقای دکتر انصاری مدیر محترم اداره نظارت بر ناشران سازمان بورس جهت استحضار و صدور دستورات مقتضی