

جناب آقای ابطحی
مدیرعامل محترم گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگي كشوري
موضوع: گزارش اقدامات مدیر بهره برداری منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

با سلام و احترام

بازگشت به نامه شماره ۲۷۸/ص/۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۲ در خصوص تهیه گزارش عملکرد مدیر بهره برداری منتهی به دوره سه ماهه ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ اقدامات صورت گرفته بشرح ذیل به حضور ارسال میگردد.

(۱) پیگیری اخذ اجاره بها از مستاجرین و واریز به حساب صندوق ارزش مسکن

مکاتبات لازم به منظور کنترل پرداخت اجاره بها قرارداد های جدید با شرکت آپادانا سرام و شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز از طرف مدیر بهره بهره برداری طی مکاتبات لازم صورت پذیرفت تا مطابق ماده ۴ قرارداد بند ۴-۲- مبالغ اجاره بها به صورت خالص و بدون کسر مالیات به حساب صندوق سرمایه گذاری ارزش مسکن واریز گردد و همچنین در خصوص معافیت صندوق از پرداخت مالیات اجاره بها مکاتبات مربوطه با هر دو شرکت انجام شده است. همچنین با توجه به اتمام قرارداد اجاره شرکت آپادانا سرام در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ مکاتبات لازم درخصوص تخلیه و تحویل واحدهای تحت تصرف ایشان صورت پذیرفته است.

(۲) بازدید دوره‌ای مهندسین فنی (برق، مکانیک و ابنیه) از ساختمان در راستای کاهش هزینه‌های نگهداری و تعمیرات

به منظور کاهش هزینه های نگهداری و تعمیرات، هماهنگی های لازم با تیم فنی و مجرب جهت بررسی و بازدیدهای لازم از سیستم برق و مکانیک شامل: آسانسور، موتورخانه مرکزی، برق اضطراری، ابنیه ساختمان صورت پذیرفت و ضمن انجام بررسی های لازم هزینه هایی در این خصوص با هماهنگی ماجر توسط شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز (مستاجر) صورت پذیرفت و صحت عملکرد هر یک از اجزا مورد ارزیابی قرار گرفت و کلیه سرویس های لازم انجام و عیوب موجود رفع اشکال گردید. ضمنا هزینه های سرویس موتورخانه توسط مستاجرین پرداخت گردید.

۳) بازدیدهای دوره ای-ماهانه از ساختمان و کنترل مستاجرین در خصوص استفاده از فضاهای مرتبط

مدیر بهره برداری با توجه به تفکیک طبقات تحت تصرف مستاجرین مطابق قرارداد اجاره و تعیین دقیق حدود مورد استفاده هر مستاجر به صورت جداگانه، بازدید ماهانه لازم در خصوص نحوه استفاده از فضای ها به منظور پیشگیری از مشکلات احتمالی و استفاده به جهت قید شده در بند قرارداد اجاره که صرفا بهره برداری بابت دفتر شرکت مستاجر می باشد و مستاجر به هیچ عنوان حق استفاده از موضوع اجاره را برای جهت دیگری هرچند شبیه مورد فوق الذکر باشد نخواهد داشت را مورد ارزیابی قرار داد. و لازم به ذکر می باشد که شرکت مهندسی صبا سازه پی ریز طی صورتجلسه شماره ۹۶۵/۱/م ع مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۸ واحدهای تحت تصرف خود را تحویل مدیر بهره برداری داده است.

۴) بررسی هزینه های انجام شده با بودجه عملیاتی مدیر بهره برداری:

بخش قابل توجهی از هزینه های پیش بینی شده در بودجه سالانه با پیگیری های صورت گرفته ، توسط مستاجرین پرداخت گردید که از این منظر به نوعی در هزینه های بهره برداری صرفه جویی صورت پذیرفت.

۵) پیگیری پرداخت هزینه های مصارف انرژی توسط مستاجرین

برابر پیگیری های انجام شده با مستاجرین، کلیه هزینه های مصرف انرژی شامل آب، برق، گاز و هزینه های عمومی ساختمان توسط مستاجرین پرداخت شده است.

۶) پیش بینی بودجه عملیاتی سه ساله بهره برداری ساختمان بشرح ذیل:

بودجه عملیاتی مدیر بهره برداری				
پیش بینی بودجه ۳ ساله				
شرح		پیش بینی های سالانه		توضیحات
حقوق نگهبانان		-		با توجه به ابعاد کوچک ساختمان در صورت عدم واگذاری پیش بینی می گردد
هزینه قبوض مشاعات		-		در صورت عدم واگذاری پیش بینی می گردد
هزینه سرویس آسانسور		۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸۷,۵۰۰,۰۰۰
هزینه خرید قطعات تعمیر و نگهداری تاسیسات و آسانسور		۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۶۸۷,۵۰۰,۰۰۰
هزینه بازسازی و ابنیه		۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۱۲,۵۰۰,۰۰۰
هزینه فیش های عوارض ساختمان و ...		۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۳۷,۵۰۰,۰۰۰	۵۴۶,۸۷۵,۰۰۰
هزینه کارشناسی جهت قیمت گذاری		۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۳۷,۵۰۰,۰۰۰	۵۴۶,۸۷۵,۰۰۰
هزینه های مرتبط با برگزاری تشریفات مزایده		۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۷,۵۰۰,۰۰۰	۱۰۹,۳۷۵,۰۰۰
بیمه آتش سوزی		۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳۷,۵۰۰,۰۰۰	۱۷۱,۸۷۵,۰۰۰
هزینه متفرقه و پیش بینی نشده		۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۷۸۱,۲۵۰,۰۰۰
جمع سالانه		۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۸۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۸,۵۹۳,۷۵۰,۰۰۰
جمع هزینه های ۳ ساله(ریال)		۲۰,۹۶۸,۷۵۰,۰۰۰		
ش بینی بودجه فوق با فرض واگذاری ساختمان در قالب اجاره به صورت مستمر می باشد و چنانچه در بازه زمانی ساختمان تخلیه باشد هزینه سرویس و نگهداری نیز افزایش خواهد یافت.				
بودجه بهسازی و نوسازی				
پیش بینی بودجه ۳ ساله				
سال اول یک هزارم ارزش برآوردی کل ساختمان		۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
سال دوم یک هزارم ارزش برآوردی کل ساختمان		۱,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰		
سال سوم یک هزارم ارزش برآوردی کل ساختمان		۲,۵۴۰,۰۰۰,۰۰۰		
جمع کل (ریال)		۵,۹۹۰,۰۰۰,۰۰۰		

ابوالفضل شاه علی
مدیر عامل