



سازمان ملی استاندارد و تنظیم مقررات فنی ایران

شناسه ملی: ۱۰۱۶۸۳۳۴۹
شماره ثبت: ۱۲۴۸۸۴
(سهامی عام)

NOSA

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۱۵

شماره: ص/۴۳۴/۱۰۴

پیوست: ندارد

به نام خدا

جناب آقای جعفر سلطانی

رئیس محترم اداره نظارت بر ناشران گروه صنعتی و معدنی

موضوع: توضیحات در خصوص مفاد بند ۲ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی شرکت

با سلام،

احتراماً بازگشت به نامه شماره ۱۲۲/۱۸۹۵۰۵ مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۱۴ در خصوص مفاد بند ۲ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، در رابطه با صورتهای مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ این شرکت، توضیحات ذیل ارائه می گردد:

۱- در خصوص پروژه الهیه، شرکت در سال مالی و پس از ابلاغ لغو اجرائیه، پیگیری پرونده را ادامه داده و با توجه به ایراد شعبه تجدید نظر و رعایت صرفه و صلاح شرکت در رای اصلاحی آغاز گردید و ابلاغ رای پس از مذاکرات و جلسات متعدد به منظور اقناع داور از سوی ایشان صورت پذیرفت و درخواست صدور اجرائیه به شعبه بدوی ارائه و این موضوع با توجه به موافقت ضمنی شعبه بدوی انجام و پس از صدور اجرائیه بر مبنای رای داوری اصلاحی، علیه آقای خائف، حسابهای بانکی وی به تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۰ مسدود گردید. براساس اجرائیه مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۲ و اصلاحیه مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۲۸ مبنی بر پرداخت مبلغ ۸۷ میلیارد ریال به انضمام هزینه های مربوط به انشعابات و جرائم شهرداری، هزینه تکمیل استخر و پرداخت سایر جرائم احتمالی (به نسبت سهم خود) توسط آقایان خائف و انتظاری در وجه شرکت نوسا می باشد. و بر همین اساس نیز می بایست ارزش کارشناسی ۹۱ متر مربع یک باب آپارتمان توسط شرکت به نفع شرکاء سازنده پروژه الهیه منظور گردد. در این ارتباط واحد A14 که واحد مشترک بین شرکت و شرکاء سازنده (آقایان خائف و انتظاری) می باشد در تصرف آقای حسن دباغی که مورد دعوی نامبرده با این شرکت می باشد. در سال مالی جاری نیز علاوه بر صدور پایانکار و صورت مجلس تفکیکی، جلساتی جهت تعیین قدرالسهم نهایی با اداره کل راه و شهرسازی استان تهران تشکیل گردید. در حال حاضر نیز حسب اظهارنامه ارسالی به خریداران این پروژه مراتب معرفی تعداد ۴ نفر از خریداران سهم شرکت، به اداره کل و دفترخانه جهت تنظیم سند رسمی در حال انجام می باشد.



تهران: خیابان میرزای شیرازی،
بالا تر از خیابان مطهری،
کوچه شهدا، پلاک ۲۱، طبقه سوم
کد پستی: ۱۵۸۶۷۵۶۷۱۴
تلفن: ۸۸۷۰۴۷۷۷-۹
فکس: ۸۶۰۴۶۷۱۹

Iran.Tehran.Mirzay
Shirazist. Shohada,
Alley.21

Tel: (+9821)88704777-9
Fax: (+9821)86046719
www.nosa-eng.com
nosa.iran@gmail.com





نوسازی و سافت‌مان تهران

شناسه ملی: ۱۰۱۶۸۳۳۳۹

شماره ثبت: ۱۳۸۸۲

(سهامی عام)

NOSA



تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۱۵

شماره: ۱/۰۴/۴۳۴/ص

پیوست: ندارد

۲- در خصوص آفتاب تبریز، در سال مالی ۱۴۰۴ مراتب معرفی ۱۰ نفر از خریداران سهم شرکت و ۵۵ نفر از خریداران سهم شرکا به اداره کل و دفترخانه جهت تنظیم سند رسمی انجام گردیده است. شرکت در راستای پرداخت مطالبات سازمان مسکن و شهرسازی آذربایجان شرقی طبق گزارش هیأت کارشناسی ه نفره مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۹ طی نامه رسمی مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۶ مشخصات ۳ واحد از پروژه ظفر جهت اعلام نظر کارشناسی و سپس تسویه حساب بدهی این شرکت به سازمان ملی زمین و مسکن ارسال نموده است. لازم به ذکر است که تا زمان تهیه این گزارش نظریه هیأت کارشناسی ۳ نفره ابلاغ نگردیده است.

۳- در خصوص کرانه بهشت، کل بهای زمین واگذار شده به شرکت سرمایه گذاری کرانه بهشت کیش به صورت قرارداد اجاره به شرط تملیک جهت ساخت هتل چهار ستاره در بخشی از قطعه NVC16 پروژه مشارکتی چند منظوره کیش بالغ بر ۵۲،۵۶۵ میلیون ریال می باشد که از این بابت تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به مبلغ ۱۳۹۴/۰۲/۰۱ مبلغ ۳۲،۸۵۳ میلیون ریال آن وصول گردیده است لیکن مابقی تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به مبلغ ۱۹،۷۱۲ میلیون ریال مربوط به دریافت سه فقره چک هر یک به مبلغ ۶،۵۷۱ میلیون ریال به سررسید های ۱۳۹۴/۰۷/۳۰، ۱۳۹۵/۰۱/۳۰ و ۱۳۹۵/۰۷/۳۰ می باشد که به موجب مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۰۵/۲۷ هیأت مدیره شرکت تا تعیین تکلیف نهایی پروژه مشارکتی چند منظوره کیش و متعاقباً انعقاد قرارداد مشارکت با سازمان منطقه آزاد کیش بر حسب توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ نزد شرکت نگهداری می گردد. از سوی دیگر، اطلاعات آماری چک های مورد اشاره در بالا حسب مورد در حساب های انتظامی شرکت نیز ثبت و منعکس گردیده است. لازم به توضیح است شرکت کرانه بهشت کیش مدعی تحویل ۲.۵ هکتار زمین (که در گذشته قراردادی با عنوان اجاره به شرط تملیک و با موضوع ساخت هتل در طول مدت ۴۸ ماه، در تاریخ ۱۳۹۱/۱۲/۲۸ با شرکت نوسا منعقد نموده) از قطعات NVC11 و NVC16 بود که با صدور حکم واصله له شرکت در تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۳۰ ادعای ایشان محکوم به بطلان گردید.

۴- در خصوص پرونده بادبند ساز، پس از بررسی در هیأت کارشناسی ۱ نفره و ۳ نفره و در نهایت ۵ نفره مبلغ بدهی ۲۸ میلیارد قید گردیده و در حالی که بر اساس ستوال قاضی از کارشناسان محترم مبنی بر وصول مبالغ قرارداد فیما بین که مورد تایید پیمانکار بوده انجام گردیده یا خیر که به اشتباه قاضی مبالغ دریافتی پیمانکار بابت صورت وضعیت و تعدیل قطعی دوباره به بدهی شرکت اضافه گردیده و مبالغ بستانکاری شرکت بابت پیش پرداخت به مبلغ حدود ۶ میلیارد ریال لحاظ نگردیده ضمناً هزینه زیان

تهران، خیابان میرزای شویزی،
بالای از خیابان مطهری،
کوچه شهید بلاک ۱۳، طبقه سوم
کدپستی: ۱۵۸۲۷۵۶۲۱۲
تلفن: ۸۸۷۰۴۷۷۷-۹
فکس: ۸۶۰۴۶۷۱۹

Iran.Tehran.Mirzay
Shirazist. Shohada,
Alley.21

Tel: (+9821)88704777-9

Fax: (+9821)86046719

www.nosa-eng.com

nosa.iran@gmail.com





نوسازی و ساختمان تهران

شناسه ملی: ۱۰۱۶۸۳۳۴۹
شماره ثبت: ۱۲۴۸۸۴
(سهامی عام)

NOSA

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۱۵

شماره: ص/۴۳۴/۱۰۴

پیوست: ندارد

ناشی از خواب ماشین آلات صرفاً در نظر کارشناسان ۵ نفره قید گردیده و مطابق قانون پرداخت خسارت دیر کرد غیر قانونی می باشد لذا از بابت پیش پرداخت به پیمانکار پس از کسر کسورات قانونی (سپرده حسن انجام کار و سپرده بیمه) بدهکار بوده و از مبلغ ۲۸ میلیارد ریال ۱۷ میلیارد ریال آن در سال های قبل طی صورت وضعیت های ارائه شده پرداخت شده و باقی مبلغ طبق شرع به جریمه، جریمه تعلق نمی گیرد. در ضمن جریمه خواب ماشین آلات به مبلغ ۱۲.۵ میلیارد و هزینه تطویل ناشی از زیان پیمان ۳.۹ میلیارد ریال طبق رای دادگاه تجدید نظر لحاظ گردیده است. این شرکت اعتراض خود نسبت به رای وارده و اقدامات حقوقی راجع به اعمال ماده ۴۷۷ آیین دادرسی کیفری و همچنین ماده ۴۲۶ قانون آیین دادرسی مدنی موضوع را بعمل آورده و در حال پیگیری می باشد.

۵- در خصوص پروژه کیش، مطابق بند ۵ توافق نامه مصوبه هیأت مدیره سازمان منطقه آزاد کیش به شماره ۱۵۲۲۵/م/۱۰ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۶ در تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۹ به این شرکت ابلاغ گردید و شرکت پیگیر اجرایی شدن سایر مفاد الحاقیه می باشد. و در این راستا مراتب اجرایی نمودن توافقنامه پس از ارجاع به هیأت کارشناسان بوده که موضوع الحاقیه به هیأت کارشناسی ۳ نفره در تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۴ ارجاع شده است که در تاریخ ۱۴۰۴/۰۲/۰۶ گزارش کارشناسان منتخب واصل گردید و شرکت پیگیر ادامه فرآیند و تشریفات و سایر مفاد الحاقیه مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ می باشد. و با توجه به پیگیری های بعمل آمده توسط شرکت در خصوص واگذاری زمین در اجرای مصوبه شماره ۱۵۱۹۷/۳۲/م/۱۰ هیأت مدیره محترم آن سازمان برابر ارزیابی کارشناسی رسمی صورت گرفته، از قطعه ۵-SVC با کاربری مسکونی به مساحت حدود ۵۵۰۰۰ متر مربع واقع در منطقه ۶ اقتصادی مطابق کروکی صادره توسط معاونت عمرانی و زیربنایی به شرکت نوسازی و ساختمان تهران (نوسا) تصویب و به این شرکت ابلاغ گردید. لازم به توضیح است که این شرکت تمهیدات لازم جهت تسریع در طی تشریفات لازم جهت انعقاد قرارداد واگذاری زمین را به صورت مستمر در حال پیگیری می باشد و با توجه به مصوبه ابلاغی سازمان و فرصت یک ماهه انجام کارهای اداری عقد قرارداد انجام گردیده و در حال حاضر مراتب عقد قرارداد در حال انجام می باشد.

۶- در خصوص پروژه ظفر، شرکت با عنایت به تحویل کارگاه جهت تکمیل عملیات ساختمانی پروژه مذکور نسبت به برگزاری مناقصه و انتخاب مدیریت پیمان اقدام نمود و باتوجه به کلیه مقررات و دستورالعمل ها در خصوص نحوه تعیین تکلیف معاملات، هیأت مدیره با ترک تشریفات و واگذاری پروژه به شرکت تأمین مسکن جوانان موافقت نمود و در این راستا قرارداد شماره ق/۱۰۶/۰۳/۱۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۲ با موضوع

تهران: خیابان میرزای شیرازی-
پالانور از خیابان مطهری-
کوچه شهید، پلاک ۲۱، طبقه سوم
کدپستی: ۱۵۸۶۷۵۶۷۱۴
تلفن: ۸۸۷۰۲۷۷۷-۹
فکس: ۸۶۰۴۶۷۱۹

Iran.Tehran.Mirzay
Shirazist. Shohada,
Alley.21

Tel: (+9821)88704777-9
Fax: (+9821)86046719
www.nosa-eng.com
nosa.iran@gmail.com





نوسا و ساختمان تهران

شناسه ملی: ۱۰۱۱۶۸۳۳۴۹
شماره ثبت: ۱۲۴۸۸۴
(سهامی عام)

NOSA

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۱۵

شماره: ص/۴۳۴/۱۰۴

پیوست: ندارد

خدمات مدیریت پیمان ساخت و تکمیل پروژه فوق (مدت ۱۸ ماه) به مبلغ ۳۰۳۰۲۵۵ میلیون ریال جهت تکمیل باقی مانده پروژه با آن شرکت منعقد گردید و با توجه به تکمیل نشدن و روند کار پروژه پایان قرارداد مدیریت طرح شرکت تامین مسکن جوانان به آن شرکت محترم اعلام گردید. همچنین تا تاریخ تأیید صورت های مالی نتایج شکایت شرکت علیه پیمانکار سابق (شرکت رکیندژ) و متقابلاً شرکت مذکور علیه شرکت نوسا مشخص نشده است.

۷- در خصوص پروژه نگین، پس از صدور ابلاغیه شماره ۱۴۰۲۶۸۱۰۰۰۵۹۹۴۰۳۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۱

توسط شعبه چهارم اجرای احکام مدنی مجتمع قضائی عدالت تهران مبنی بر واریز نیم عشر دولتی، شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۲ مبلغ ۸۰۷۵۰ میلیون ریال به حساب دادگستری کل استان تهران واریز نمود. لیکن تاکنون اقدامی از جانب پیمانکار انجام نشده است. و این شرکت جهت تحویل سه بلوک باقی مانده به تعداد ۱۰۸ واحد مسکونی از پیمانکار پروژه نگین پردیس شرکت آتروپاتن تلاشگر از طریق مرجع قضائی در حال پیگیری است. علی الحال طبق صورتجلسه مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۲ با سازمان ملی زمین و مسکن که در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۷ به تصویب هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۱۴ به این شرکت ابلاغ گردید و منتج به تعیین تکلیف پروژه های مهر و نگین پردیس و مطالبات فی مابین از محل تهاتر مبلغ ۱۷۳۰۰۰۰ میلیون ریال در وجه سازمان و بدهی شرکت عمران شهر جدید پردیس مبلغ ۱۱۳۰۰۰۰ میلیون ریال به شرکت نوسا و مابقی از محل طلب شرکت های گروه (تامین مسکن جوانان و تامین مسکن نوید ایرانیان) به ترتیب ۴۵۰۴۵۶ میلیون ریال و مبلغ ۳۲۰۹۷۳ میلیون ریال (مأخذ سال ۱۳۹۵) با سازمان گردید و در نهایت سهم شرکت این شرکت و شرکت های گروه به ترتیب معادل ۶۶/۵۴٪، ۲۸/۲۶٪ و ۶/۱۹٪ طبق صورتجلسه مورد اشاره از واحدهای پروژه نگین پردیس (۱۰۸ واحد) می باشد.

۸- در خصوص پروژه لواسان، 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. 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 شهر سازی 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

تهران: خیابان میرزای شیرازی،
بالا تر از خیابان مطهری،
کوچه شهید، پلاک ۲۱، طبقه سوم
کدپستی: ۱۵۸۶۷۵۶۷۱۲
تلفن: ۸۸۷۰۴۷۷۷-۹
فکس: ۸۶۰۴۶۷۱۹

Iran.Tehran.Mirzay
Shirazist.Shohada,
Alley.21

Tel: (+9821)88704777-9
Fax: (+9821)86046719
www.nosa-eng.com
nosa.iran@gmail.com





نوسازی و سافت‌مان تهران

شناسه ملی: ۱۰۱۶۸۳۳۴۹
شماره ثبت: ۱۳۴۸۸۴
(سهامی عام)

NOSA

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۱۵

شماره: ص/۴۳۴/۱۰۴

پیوست: ندارد

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 شد. 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 جهت تعیین میزان کارکرد و نحوه تسویه حساب موارد کارشناسی جلساتی تشکیل گردید. با توجه به مذاکرات فی مابین سازمان ملی زمین و مسکن و ستاد اجرایی فرمان امام (ره) پیگیری موضوع این شرکت از سوی سازمان منوط به مشخص شدن نتیجه مذاکرات سازمان با ستاد اجرایی فرمان امام (ره) گردید.

۹- در خصوص مجتمع اداری - تجاری آسمان ونک، مشتمل بر ۱۸۰ واحد اداری و تجاری است که از این تعداد، ۶۳ واحد تجاری و ۱۱۷ واحد اداری می‌باشد. در این مجتمع تعداد ۱۶۲ باب پارکینگ احداث گردیده است که کلیه آنها طی قراردادهای جداگانه و بر اساس توافقات به عمل آمده، به خریداران متقاضی واگذار شده‌اند. عمده قراردادهای فروش واحدهای اداری و تجاری بدون اختصاص پارکینگ منعقد گردیده است. همچنین لازم به توضیح است با عنایت به توافقات فنی انجام شده در زمان احداث پروژه و کاهش تعداد زیرزمین‌های پیش‌بینی شده، به دلیل تراز آبهای زیر زمینی که امکان خاکبرداری میسر نگردید تعداد پارکینگ‌ها متناسب با شرایط اجرایی کاهش یافته، لیکن این امر با توجه به توضیحات یاد شده منجر به ایجاد کسری در پارکینگ نگردیده است. لازم به توضیح است شرکت در حال تهیه گزارش کارشناسی جهت تعیین سهم خود از کل هزینه های آتش نشانی می باشد.

مراتب جهت اطلاع و هر گونه بهره برداری لازم به حضورتان ایفاد می گردد.

مجتبی دلخونی

مدیر عامل و عضو هیئت مدیره
شرکت نوسازی و سافت‌مان تهران
(سهامی عام)

تهران: خیابان میرزای شیرازی،
بمالاتر از خیابان مطهری،
کوچه شهید، پلاک ۲۱، طبقه سوم
کد پستی: ۱۵۸۶۷۵۶۷۱۴
تلفن: ۸۸۷۰۴۷۷۷-۹
فکس: ۸۶۰۴۶۷۱۹

Iran.Tehran.Mirzay
Shirazist. Shohada,
Alley.21

Tel: (+9821)88704777-9
Fax: (+9821)86046719
www.nosa-eng.com
nosa.iran@gmail.com

