

ویژه نامه

ATIEH HOSPITAL
هفدهمین سال
خدمت در عرصه
بهداشت و درمان

www.atiehospital.ir







سر دبیر: محمدحسین عظیمی
تهیه شده در روابط عمومی بیمارستان آتیه
با تشکر از تمامی دوستان و عزیزانی که ما را در تهیه و
تنظیم ویژه نامه یاری کردند.



آغاز هفدهمین سال
فعالیت بیمارستان آتیه
و دومین سال عملیات سافت
بیمارستان آتیه غرب
مبارک باد



سخن سردییر

باردیگر در میانه بهمن ماه در حالی به بزرگداشت آغاز بکار بیمارستان آتیه می نشینیم که با تلاشی مضاعف به کسترش خدمات سلامت مشغولیم. مرکزی با کیفیت بالاتر، کار آبی بهتر و امکانات وسیع تر که بتوانیم سپید پوشان سلامت را در راه بهبود جامعه مان یاری رساند.

در این شماره فرصت را غنیمت شمرده ایم تا شما صاحبان نهایی نشریه را با پروژه نوین آتیه آشنا سازیم. در این راستا اعضای هیئت مدیره و هیئت نظارت بر پروژه معرفی شده اند. به علاوه برای روشن شدن ابعاد طرح، با ارکان اصلی پروژه مصاحبه برگزار شده است تا پاسخگوی پاره ای از پرسش های شما عزیزان باشد.

در انتها ضمن تبریک شانزده سال خدمت صادقانه، ورود به هفدهمین سال خدمت گذاری را به شما اعضای خانواده آتیه تبریک می گوئیم.

هیئت مدیره شرکت پزشکی طلوع آتیه غرب



دکتر خلیل علی زاده
مدیرعامل و رئیس هیئت مدیره



دکتر غلامحسین کاظمیان
نائب رئیس هیئت مدیره



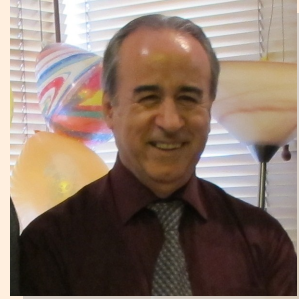
دکتر ناصر موثقی
عضو هیئت مدیره



هیئت منتخب سهامداران ناظر بر برج بیمارستان آتیه غرب



دکتر احمد رشید فرخی



دکتر علی یعقوبی



دکتر آرسی احمدیه



دکتر عباس پرهیزکار



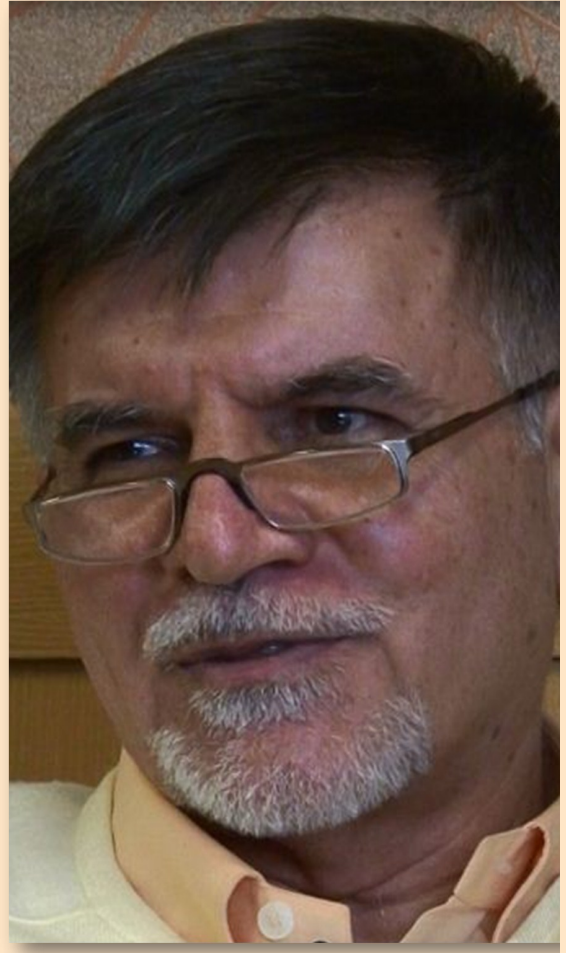
دکتر محمد بهکام شادمهر

با پیشنهاد ریاست بیمارستان و هیئت مدیره کوشک آتیه، جلسه ای با حضور همکارانی که تاکنون اقدام به خرید سهام بیمارستان جدید کرده بودند و در واقع به عنوان گروه سهامداران درمانگران آتیه غرب تلقی می شدند، برگزار گردید. با این هدف که گروهی انتخاب شود تا بر جوانب مختلف فرآیند پروژه، نظارت داشته و به طور خاص و ویژه هر گونه هزینه ای پس از تأیید هیئت نظارت و هیئت مدیره، بتواند جنبه اجرایی پیدا کند و این در واقع شفاف سازی فوق العاده ای را در پی داشت. گروهی که برای بار اول انتخاب شدند، متشکل از ۴ نفر از بین ۳۰ نفر سهامدار بودند (البته بنا به پیشنهاد خود گروه منتخب هیئت نظارت، مدیریت زمان این مسئولیت دو ماهه در نظر گرفته شد) و پس از آن نیز با توجه به پیوستن سهامداران جدید، تجدید انتخابات صورت گرفت که دومین انتخابات هیئت نظارت محسوب می شود. مدیریت زمان این مسئولیت یک سال در نظر گرفته شد و پس از آن تمدید انتخابات صورت خواهد گرفت.

مهمترین دلیل ایجاد بیمارستان جدید آن بود که

بهرتر از این بودن برای بیمارستان آتیه دیگر ممکن نبود

مصاحبه با دکتر خلیل علی زاده



• فکر احداث بیمارستان آتیه از چه زمانی و به چه دلایل شکل گرفت؟

بیمارستان آتیه در سال ۱۳۷۷ به وجود آمد. در آن روزها تصورم به عنوان یک پزشک جراح این بود که در آینده ی کاری ام هیچ گاه در بخش خصوصی نباشم و تنها در بخش های دولتی کار کنم. هشت سال هم به این مسئله پای بند بودم. اما بنا به اختلافات کاری با تعدادی از همکاران، آن بخش را که با علاقه ی بسیاری به وجود آورده بودم رها کردم و با سه ماه مرخصی ای که طلبکار بودم آن مرکز را ترک کردم و در بیمارستان ساسان به عنوان مسئول فنی مشغول به کار شدم. مطبی را که چند ماهی بود در شهرآرا خریده بودم فعال کردم و در آن زمان بیماران خصوصی ای را هم که به مطبم مراجعه می کردند به آن جا می بردم. پس از سه ماه در جلسه ای در وزارت بهداشت، پیشنهادی از طرف دکتر کلانتر معتمد داشتم. ایشان از من خواستند تا در اداره ی کل صدور پروانه ها که چندین ماه بود مدیر آنجا رفته بود

و سمت ایشان خالی بود، مشغول به کار شوم.

من سابقه امور اجرایی در سطح وزارت خانه را نداشتم و در هیچ اداره ای نیز کار نکرده بودم و تنها یک مدت کوتاه، شاید کمتر از یک سال در زمان جنگ، مدیر یک بیمارستان کوچک در اهواز بودم. نهایتاً به سرعت پذیرفتم چون به هر دلیلی می خواستم تا به محیط قبلی بازنگردم و مجدداً درگیر تنش ها نشوم. یک روز در مسافرتی در سوئیس به ذهنم رسید که باید فکری برای حل مشکلات موجود در بیمارستان های دولتی کرد، در این بیمارستان ها بودجه در دست گروهی بود که معمولاً حمایتی از بخش های جراحی نمی کردند و بیشتر پشتیبان بخش های تشخیصی بودند. مثلاً حاضر بودند دو دستگاه سی تی اسکن خریداری کنند در حالی که ست پیچ ها برای جراحی استخوان خالی بود.

باید فکری برای حل مشکلات موجود در

بیمارستان های دولتی می شد.

قبل از این ها من یک موافقت گرفته بودم تا یک مرکز جراحی محدود احداث کنم به اسم مرکز جراحی محدود دست که تنها مختص به جراحی دست باشد. اما بعد به این نتیجه رسیدم که شاید بهتر باشد تا بیمارستانی خصوصی راه اندازی کنم در نتیجه وقتی به ایران بازگشتم،

تقاضای تبدیل آن موافقت اصولی مرکز جراحی دست را به یک بیمارستان ارتوپدی کردم. با درخواستم موافقت شد. بعد از برگزاری جلسات متعدد که بیشتر آن ها نیز در مطب شخصی ام بر پا می شد و مشورت های بسیاری، نهایتاً به جایی رسیدیم که بهتر است بیمارستان ارتوپدی تبدیل شود به یک بیمارستان جامع با تمام رشته ها.

پی گیری در خصوص انتخاب مکان مورد نظر آغاز شد زمانی که به این محلی که در حال حاضر در آن هستیم، رسیدیم متوجه شدیم، زمین بسیار بزرگی است. این ساختمان بزرگ که در حال حاضر ۲۴ یا ۲۵ هزار متر زیر بنا دارد در آن زمان دارای ۱۹ هزار متر مربع زیر بنا بود بنابراین بهتر دیده شد تا تبدیل به یک بیمارستان عمومی یا جنرال شود در نتیجه مجدداً به وزارت بهداشت مراجعه کردیم و این بیمارستان تخصصی به یک بیمارستان غیر تخصصی و جامع تبدیل شد و بدین ترتیب بیمارستان آتیه بوجود آمد اما نه به این سادگی. چون ساختمان از ابتدا برای بیمارستان ساخته نشده بود با تمام تغییرات مثبتی که تاکنون ایجاد گشته و حتی برخی از تغییرات بسیار بی نظیر و مثبت نیز بوده است اما هیچ گاه نتوانستیم به یک نهایت مطلوب برسیم. بنابراین از سال ۱۳۸۳ فکر احداث یک بیمارستان جدید که معطلات بیمارستان کنون را نداشته باشد، بوجود آمد. از سال ۱۳۸۳ تا سال ۱۳۸۶ طول کشید تا بتوانیم زمین مطلوب را پیدا کنیم. البته این زمین از مدت ها قبل، گزینه مورد نظر برای این منظور بود اما به این دلیل که مالک آن قصد فروش نداشت این موضوع معلق مانده بود. نهایتاً زمین به مزایده گذاشته شد.

ما نیز در مزایده شرکت کردیم ولی در مرحله اول با توجه به وجود خریداری با قیمت بالاتر این امتیاز نصیب ما نگشت و موفق به خرید زمین نشدیم. البته خریدار زمین نتوانست در سه روز اول ۱۰٪ قسط اول را پرداخت کند بنابراین ما به عنوان نفر اول انتخاب شدیم و زمین خریداری شد. پرداخت ۱۰٪ که معادل ۸۰۰ میلیون تومان بود از منابع شرکت تأمین شد. برای پرداخت مابقی مبلغ، ۳ ماه فرصت بود که این سه ماه نیز یک سوم آن را سهامداران پرداخت کردند. ۱۶۰ نفر، هر نفر ۱۸ میلیون تومان پرداخت کردند البته برخی کمتر، اما اغلب ۱۸ میلیون تومان را پرداخت کردند. دو سوم باقیمانده پول نیز از منابع تأمین شد که اغلب آن از فروش سهام تأمین شده بود نه از درآمد بیمارستان، در حقیقت این پول متعلق به مؤسسين بود. اما به حساب آنها گذاشته نشد بلکه به حساب تمام دوستان منظور گشت در حالی که قاعده این است

شاید مهمترین دلیل ایجاد بیمارستان جدید این باشد که ساختمان بیمارستان آتیه علی رغم برخورداری از موقعیت مکانی فوق العاده، دیگر امکان بهتر از این بودن برایش ممکن نمی باشد.

که وقتی یک شرکتی توسط مؤسسين بوجود می آید، می بایست تعهدات خود را در قبال سهام انجام دهد یعنی بیمارستان را تجهیز کنند، راه اندازی کنند و ... به هر حال تمام این امور انجام شد بیمارستان کامل و مجهز شد و مابقی سهامی که فروخته شد سود افرادی بود که سرمایه گذاری کردند و خود را در معرض خطر زندان و داغ و درفش گذاشتند اما با این سود هم مجدداً سرمایه گذاری هایی صورت گرفت مثلاً ساختمان ساختیم، آپارتمان خریدیم، در دو پروژه آپارتمان سازی جدید سرمایه گذاری کردیم.

تمام این سرمایه گذاری ها جهت خرید زمین جدید جمع آوری شد و برای تأمین هشت میلیارد مبلغ زمین استفاده شد، در نتیجه سند در سال ۱۳۸۶ به نام شرکت پزشکی کوشک آتیه منتقل شد. شرکت ملک را تصرف کرد، نگهبان مستقر شد اما تا سال ۱۳۸۹ قراردادی جهت طراحی بسته نشد. تا این که در سال ۱۳۸۹ به صورت جدی قراردادی با گروه ۴ بسته شد البته تا قبل از آن هم با شرکتی دیگر، قراردادی بسته شده بود اما بنا به دلایلی در همان ماه اول لغو گردید. پس از آن نیز مدتی گذشت تا شرکت جدیدی انتخاب شد و طراحی صورت گرفت.

سال ۱۳۹۰ جهت صدور پروانه به شهرداری مراجعه کردیم و درخواست پروانه کردیم. این کار عملیات عظیمی بود که نتیجه آن اخذ موافقت از کمیسیون ماده پنج شهرداری برای یک برج ۳۵ طبقه ای بود. البته در این مدت نیز با پروانه موقت شهرداری، عملیات گودبرداری صورت گرفته است که خوشبختانه تا حدود ۳۰٪ گودبرداری انجام شده است.

تنها راه برای حفظ اعتبار و برند آتیه آن بود که در یک ظرفی قرار بگیرد که شایسته این نام و اعتبار باشد.

خوشبختانه در تاریخ ۹۳/۱۱/۱ پروانه ساخت با حد ۱۸۰.۰۰۰ متر مربع توسط شهرداری منطقه ۲ صادر شد. یعنی ما صاحب مجوز احداث ۱۸ هکتار شدیم که این یک ارزش اقتصادی هنگفت است.

شاید مهمترین دلیل ایجاد بیمارستان جدید این باشد که ساختمان بیمارستان آتیه علی رغم برخورداری از موقعیت مکانی فوق العاده، دیگر امکان بهتر از این بودن برایش ممکن نمی باشد. در حال حاضر نیز برای ارائه خدمات به مردم مشکلات عدیده ای وجود دارد و تنها راه برای حفظ این اعتبار و برند این است که در یک ظرفی قرار بگیرد که شایسته این نام و اعتبار باشد.

• ممکن است توضیحاتی در خصوص واگذاری سهام به غیر از پزشکان ارائه فرمائید؟

این در واقع مزیتی است برای کسانی که در بیمارستان مشغول به کار هستند تا بتوانند سهام دار هم باشند.

در نتایج تحقیقاتی که صورت گرفته مشخص شده، احساس تعلق و مالکیت باعث ارائه خدمات بهتر می گردد، البته امیدواریم در ایران نیز به همین صورت باشد.

این فکر در هیئت مدیره مطرح گردید تا در بیمارستان جدید به غیر از پزشکان، سایر گروه ها نیز بتوانند سهامدار باشند. البته تفاوت سهام غیر پزشکی با سهام پزشکی در این است که آنها با داشتن سهام، از حق کار کردن در رشته تخصصی شان به

اضافه سرمایه گذاری برخوردار خواهند بود، اما برای گروه های دیگر تهیه سهام به منزله سرمایه گذاری و داشتن قسمتی از مالکیت و استفاده از سودی

است که در مدت زمان ساخت، ارزش آن روز به روز بالاتر خواهد رفت و سودی حداقل ۱۸٪ در سال را فراهم می کند. اما اگر پیشرفت پروژه خوب باشد تصور افزایش بسیار زیاد قیمت سهام دور از انتظار نیست. بعد از ساخت نیز با توجه به کارکرد بیمارستان و این که پزشکان شریک پیدا می کنند، مقداری از سود باید به حساب شرکاء واریز گردد.



احساس تعلق و مالکیت باعث ارائه خدمات بهتر می گردد.

• آیا از مسئولین و پرسنل در خصوص ساخت واحدهای بیمارستان مشورت گرفته می شود تا نقایص واحدها در بیمارستان جدید رفع گردد؟

این کار صورت گرفته است، زمانی که گروه مهندسی، طرح اولیه را ارائه کردند این طرح در بین تمام گروههایی که در بیمارستان مشغول به کار هستند توزیع شد به طور مثال در بخش نوزادان به متخصصین نوزادان و پرستارانی که در آن بخش بودند و یا بخش فیزیوتراپی به گروه فیزیوتراپی. در واقع طرح در بین بخش ها از اتاق های عمل تا بخش های بستری و آزمایشگاه و... توزیع شد. جلساتی تشکیل و نظرات جمع آوری گشت. مهندسین گروه نیز مجدداً طرح را اصلاح کردند.

در حال حاضر تقریباً طرح نهایی است البته در زمان اجرا نیز قابل تغییر است اما این طراحی که در حال حاضر وجود دارد حاصل کار مشترک مهندسی پرستاری، کارکنان و پزشکان هر بخش می باشد. البته هیچ گاه نمی توان به صد در صد کامل رسید یعنی طبیعی است که حتی پس از بازگشایی بیمارستان جدید ای کاش هایی وجود داشته باشد.

• پس از ساخت بیمارستان جدید، چه بر سر بیمارستان آتیه خواهد آمد؟

مرحوم فردوسی گفت: چو فردا شود فکر فردا کنیم. مالک این بیمارستان سهامدارانش هستند و هیئت مدیره از طرف مالکین این اجازه را دارد تا تصمیم بگیرد. در واقع هیئت مدیره می تواند تصمیم بگیرد که این زمین را امروز بفروشد و یا ۱۰ سال دیگر. اما اگر از من بپرسند می گویم امروز روز این تصمیم نیست. باید صبر کرد تا پروژه به پایان برسد. درست است هیئت مدیره حق تصمیم گیری دارد، اما چون مهمترین حق سهامداران در این بیمارستان، حق مالکیت بر ساختمان است، بهتر است این تصمیم در جلسه ای با حضور کلیه سهامداران مطرح شود و بر روی تمامی فرض ها بحث شود.

مثلاً: ۱- این بیمارستان برجا بماند و آنجا نیز یک بیمارستان دیگر باشد ۲- این بیمارستان را بفروشیم و پول آن را بین سهامداران تقسیم کنیم ۳- این بیمارستان را بکوییم و یک بیمارستان جدید تاسیس کنیم ۴- این جا را تغییر کاربری دهیم یک هتل یا یک مرکز خرید درست کنیم، گزینه ها باید مطرح شود، بر روی آنها بحث شود و نهایتاً باید رأی گیری انجام شود که طبیعتاً موافقت و مخالفت های خاصی هم در پی خواهد داشت، به هر حال تصمیم گیری در آن زمان و با توجه به شرایط و اوضاع اقتصادی آن دوره اخذ خواهد شد.

• پس از ساخت بیمارستان آتیه غرب چه بر سر کارکنان بیمارستان آتیه خواهد آمد، آیا تمام کارکنان به بیمارستان جدید منتقل می شوند؟ یا این موضوع نیز جزو مواردی است که باید در آینده برای آن تصمیم گیری شود؟

طبیعی است که بهترین حالت این است که هسته اصلی بیمارستان جدید را کارکنان بیمارستان آتیه تشکیل دهند زیرا سال ها با یکدیگر کار کرده ایم و یکدیگر را خوب می شناسیم اما بیمارستان آتیه در حال حاضر ۳۰۰ تخت خواب دارد با ۱۲۰۰ پرسنل اما در بیمارستان جدید این تعداد به حدود دو برابر و نیم خواهد

رسید به طور مثال شاید تنها برای قسمت بیمارستانی نیاز به حدود ۳۰۰ نفر پرسنل باشد همچنین ۴۰۰۰ مترمربع مطب ها نیز نیاز به کارکنانی خواهد داشت. به هر حال هسته اولیه و هسته اصلی بیمارستان جدید را، کارکنان همین بیمارستان تشکیل می دهند.

حتی ما به این موضوع فکر کرده بودیم تا با وزارت بهداشت وارد مذاکره شویم تا در رشته های پرستاری، پاراکلینیک و دیگر رشته های درمانی بورس بگیریم و دانشجویان را آموزش بدهیم تا در آینده در بیمارستان جدید کار کنند.

• آیا برای اشتغال در بیمارستان جدید علاوه بر توانمندی های حال حاضر، نیاز به تخصص خاصی وجود دارد؟ (به طور مثال آموزش زبان انگلیسی آیا جزو ملزومات می باشد؟)

در ایران ممکن است روزی این اتفاق بیفتد که آنقدر مهمان خارجی داشته باشد که نیاز به یادگیری زبان انگلیسی همه گیر شود. اما به نظر بنده، آن روز نزدیک نیست. ما در منطقه رقاباتی داریم مثل امارات، که بسیار جلوتر از ما هستند و آنها در حال حاضر به مرحله بهره برداری رسیده اند. البته کارایی کارکنان باید در رشته خودشان در سطح عالی باشد. فردی که می خواهد در بهترین مرکز درمانی کار کند باید بهترین باشد.

ما این بیمارستان را برای طبقه ی متوسط ایران می سازیم. البته اگر روزی یک خارجی هم برای درمان بیاید، مشکلی پیش نخواهد آمد. تمام اتاق های بیمارستان آتیه غرب قرار نیست اتاق های VIP باشند، اتاق هایی است که متعلق به دارندگان بیمه های ایران، البرز، دانا و در کل برای قشر متوسط جامعه است. درست است که بیمارستان بسیار عظیمی است اما متعلق به قشر مرفه و ثروتمند نیست این بیمارستان عمدتاً متعلق به کسانی است که با در دست داشتن بیمه های تکمیلی، جهت درمان مراجعه می کنند.

• آیا برای واگذاری سهام به کارکنان بیمارستان آتیه، ترجیح و یا امتیاز خاصی وجود دارد؟

بله به طور حتم باید نوعی تخفیف به کارکنان بیمارستان آتیه داده شود و تفاوتی از نظر قیمت برای آنها در نظر گرفته شود. به طور مثال اگر قرار باشد فردی ۱۰۰ سهم خریداری کند، تخفیفی ۱۰ درصدی به وی داده می شود یعنی پول ۹۰ سهم پرداخت شده اما مالکیت صد سهم به او ارائه خواهد شد. البته شرکت

روی کارکنان بیمارستان آتیه برای تبلیغ سهام و معرفی آن به دوستان و همکارانشان، حساب زیادی می کند زیرا طبیعی است که افراد شاغل در این

به طور حتم باید نوعی تخفیف به کارکنان بیمارستان آتیه داده شود و تفاوتی از نظر قیمت برای آنها در نظر گرفته شود.

مرکز می توانند به عنوان یک منبع و مرجع معتبر محسوب شوند. بنابراین برایمان مهم است تا همکاران و دوستانشان را با این طرح آشنا کنند و در ازاری آن نیز با تصمیم گیری هیأت مدیره، برای این افراد امتیازات ویژه ای (به عنوان نمونه سهم) در نظر گرفته می شود.

• این امتیازات و مقررات چه زمانی اعلام خواهد شد؟

در آینده ای بسیار نزدیک تمامی این موارد اعلام خواهد شد. زیرا دفتر فروش در حال آماده سازی است و قرار است در ماه پایانی امسال به صورت آزمایشی شروع به کار نماید تا این دوره نقاط قوت و ضعف بررسی شود. به طور حتم کارکنان بیمارستان آتیه جزو گروه اول خواهند بود.

• آیا خریداران سهام در صورت بوجود آمدن شرایط اضطراری، می توانند سهام خود را فروخته و وجه پرداختی را بازپس گیرند؟

بله. این مسئله از روز اول در هیأت مدیره مطرح شد و جزوه شرایط اصلی بود که شرکت خود را متعهد به انجام آن کرد تا اصل سرمایه ی هر فرد تضمین شود. یعنی اگر فردی بلافاصله نیاز به فروش سهام خود داشته باشد باید مذاکره شود تا آیا با همان قیمت اولیه باشد یا کمی سود نیز به آن تعلق گیرد. اما اگر توانست بیشتر صبر کند مثلاً ۳۰ تا ۴۵ روز کاری، هم پول اولیه پرداخت خواهد شد هم رشدی که سهام کرده است به صورت سود به وی ارائه می شود. مثلاً حداقل ماهی ۱/۵٪ با توجه به شرایط فعلی افزایش خواهد بود که البته سال آینده ممکن است کمتر و یا بیشتر باشد.

با توجه به مطالعه ای که در ایران انجام شده در ۳۵ سال گذشته ۱/۵٪ در ماه و حدود ۱۸٪ در سال تورم بوده است. البته باید در نظر داشت در دوره هایی نیز این افزایش و تورم بسیار بیشتر می شود. مثلاً اگر فردی هم اکنون اقدام به خرید سهام نماید به دلیل این که در مرحله فانداسیون و گودبرداری می باشد، این سهام با قیمت تمام شده به وی عرضه خواهد شد اما سال آینده بدین صورت نخواهد بود در واقع هر چه پیشرفت ساختمان بیشتر شود، قیمت نیز بالاتر می رود. وقتی در حال اتمام بود، قیمت دیگر قیمت صد در صد خواهد بود بنابراین اگر فردی در این مرحله اول، اقدام به خریداری سهام نماید طبیعی است که حداقل مبلغ را پرداخت می کنند و به تدریج با بالا رفتن ارزش ساختمان، اصل سرمایه نیز افزایش دو یا سه برابری خواهد کرد.

شرکت از ابتدا خود را متعهد کرد تا اصل سرمایه ی هر فرد (سرمایه گذار) تضمین شود.

همچنین قابل ذکر است که سهام هیچ مرکز درمانی و بیمارستانی در هیچ دوره ی زمانی پایین نیامده است بیمارستان و بیمارستان داری هیچ زمانی دچار رکود و کسادى نخواهد شد. بهتر است نگاهی بیاندازید به بازار پر نوسان بورس، بازاری که دارای وضعیتی بسیار آشفته است و دلیل آن نیز این است که کارخانجاتی که سهام آنها در بورس وجود دارد، رونق چندانی ندارند در واقع اگر کارخانه ها به طور مرتب کار کنند، سود آنها نیز پایین نخواهد آمد. شاید بتوان علت آن را تعاملات بین المللی هم دانست زیرا روشن نیست به چه سمت و سویی در حرکت است و این می تواند دلیلی باشد تا افراد، این اطمینان خاطر را نداشته باشند تا سرمایه های خود را به بازار بورس بیاورند.

سرمایه گذاری در بخش بهداشت و درمان اگر چه یک امر بسیار ضروری است اما در عین حال یک سرمایه گذاری مطمئن و قابل اعتماد برای همیشه خواهد بود.

اما می توان گفت تنها یک سرمایه گذاری است که هیچ گاه دچار این نوسانات قرار نگرفته و آن بخش درمان است. شاید جالب باشد بدانید در سال ۲۰۰۸ که رکورد اقتصادی بر جهان حاکم شده بود، مطالعه ای در خصوص میزان جراحی های پلاستیک، در سال های رکورد، صورت گرفت زیرا گمان می شد وضعیت موجود بر میزان جراحی ها اثر گذارد، اما بعد از مطالعه مشخص شد که نه تنها از میزان آن کاسته نشد بلکه بالاتر نیز رفت در واقع با توجه به کوچک تر شدن جیب های مردم، آنها باز هم دست از زیبایی هایشان برنداشتند. این شرایط در دوران جنگ، بحران های سیاسی، اقتصادی و... نیز تکرار شده است. در واقع سرمایه گذاری در بخش بهداشت و درمان اگر چه یک امر بسیار ضروری است اما در عین حال یک سرمایه گذاری مطمئن و قابل اعتماد برای همیشه خواه بود.



فروش فضای مطب ها گزینه ای جهت تأمین نقدینگی

مصاحبه با آقای نادر نجفی



جناب آقای نجفی لطفاً توضیحاتی در خصوص موارد زیر، ارائه فرمایید:

- تکمیل طرح نهایی بیمارستان
- انجام امور اداری و پی گیری های لازم جهت پروانه شهرداری
- انجام عملیات مطالعاتی ژئوتکنیک و قرارداد اجرائی خاک برداری
- جذب منابع مورد نیاز پروژه

در سال ۱۳۹۰ شرکت با انعقاد قرارداد با گروه مهندسی مشاور گروه ۴، یکی از شرکت های با سابقه در طراحی و ساخت بیمارستان در کشور، از طریق مناقصه رسمی در سه فاز جهت طراحی برج بیمارستان اقدام به انعقاد قرارداد نمود که در نهایت فاز ۱ آن در اوایل سال ۱۳۹۱ طرحی با سطح ۱۸۶ هزار متر تهیه و جهت ارائه به شهرداری منطقه ۲ به شرکت طلوع آتیه ارائه گردید.

در همین راستا شرکت با ارائه این طرح جهت صدور عوارض تراکم، اسناد و مدارک خود را تسلیم شهرداری منطقه ۲ نمود. در همان ابتدا در سال ۱۳۹۱ فیشی بالغ بر ۹۲ میلیارد تومان برآورد عوارض گردید. با چانه زنی ها، مبلغ فیش صادره به میزان ۶۴/۵ میلیارد تومان تقلیل یافت که با توجه به سطح بالای این طرح، شهرداری منطقه موضوع را جهت تصویب کمیسیون ماده ۵ با قید این شرط که مبلغ ۱۰٪ عوارض (۶ میلیارد تومان) در وجه شهرداری، پرداخت گردد طرح را به کمیسیون مذکور ارجاع داد.

به هر حال این مبلغ توسط شرکت تأمین و پرداخت شد که در نهایت طرح، پس از ۸ ماه پی گیری در کمیسیون ماده ۵ و شورای شهر به تأیید رسید و جهت اجرای این مصوبه پی گیری شرکت با شهرداری منطقه ۲ در سال ۱۳۹۲ طی جلسات متعدد، مورد بحث و تبادل نظر

طبق پیشنهاد شهرداری منطقه ۲، طرح مذکور جهت مشارکت با شهرداری تهران به سازمان مشارکت های شهرداری ارجاع گردید.

قرار گرفت. با توجه به عدم توانایی بیمارستان در پرداخت الباقی وجه به میزان ۵۸/۵ میلیارد تومان، مقرر گردید طبق پیشنهاد شهرداری منطقه ۲، طرح مذکور جهت مشارکت با شهرداری تهران به سازمان مشارکت های شهرداری ارجاع گردد. این موضوع از مهر ماه سال ۱۳۹۲ در آن سازمان مورد پی گیری قرار گرفت. طی جلسات متعدد کارشناسان رسمی دادگستری و مدیران سازمان مذکور با مدیران شرکت، در اسفند ماه سال ۱۳۹۲ مشارکت شهرداری شهر تهران در طرح برج بیمارستانی، ۵۸/۵ میلیارد تومان به عنوان آورده شهرداری تخمین و هزینه ساخت و هزینه خرید زمین به عنوان آورده شرکت طلوع آتیه به توافق رسید که قدر السهم شهرداری ۱۲/۴۷٪ و سهم شرکت به میزان ۸۷/۵۳٪ توافق گردید.

یکی از مواردی که در نهایی کردن پروانه ساختمان از سطح اهمیت بالایی برخوردار بود و نیاز به مصوبه شورای معماری شهرداری تهران داشت، اعمال عملیات خاک برداری ۱۰۰٪ زمین شرکت بود که این مهم موجب افزایش سطح ۱۴۰۰ متری عملیات و ایجاد فضای پارکینگی ساختمان می گردید. مورد دیگری که می توان به آن اشاره کرد، استقرار فضای تجهیز کارگاه در حاشیه خیابان فرحزادی بود که باید مصوبه آن از سازمان فضای سبز شهرداری تهران اخذ می گردید. همچنین تجهیز کارگاهی بالغ بر ۸۰۰ متر مربع در محل مجاورت اجرای پروژه و اخذ مجوز دسترسی اصلی از خیابان فرحزادی جهت ورود و خروج و اخذ مجوز درب اصلی اورژانس از کوچه هفتم در ضلع مجاورت جنوبی محل اجرای طرح و همچنین سایر موارد که بالغ بر ۱۸ مورد دیگر بوده که تمامی آنها در شورای معماری و شهر سازی شهر تهران طی جلسات متعدد با تنظیم صورت جلسات، موافقت آن اخذ و در آرشيو اسناد و مدارک پروانه ساختمان طرح گنجانیده شد.

لطفاً توضیحاتی در خصوص محل های تامین نقدینگی پروژه به صورت اجمالی ارائه بفرمایید.

تمام سعی و توان مدیران و عوامل اجرایی طرح بر این اساس است تا مبانی طرح را بر اساس رعایت کیفیت و کمیت و با حفظ رعایت حقوق ذی نفعان به انجام برسانند.

- فروش فضای مطب ها به میزان ۴۰۰۰۰ متر
- فروش سهام درمانی و غیر درمانی در محدوده فضای بهره برداری بیمارستان
- فروش و واگذاری حق امتیاز ۲۰۰۰ متر فضای تجاری در طبقه همکف بیمارستان
- استقراض از شرکت کوشک آتیه (بیمارستان فعلی آتیه) بالغ بر ۱۶ میلیارد تومان

عملیات پروژه با مبلغ استقراضی از بیمارستان آتیه آغاز شد. از این مبلغ جذب شده ۵۰٪ آن صرف پرداخت عوارض استفاده های دولتی از جمله سازمان مهندسی، اداره مشارکت ها و سازمان آتش نشانی شده است. ۵۰٪ الباقی صرف تجهیز کارگاه و خرید ملزومات و پرداخت صورت و ضعیت های فاز ۲ قرار داد طراحی و عملیات اجرایی گودبرداری گردیده است.

در مرحله بعدی عملیات احداث فنداسیون و دیوارهای حایل را به مدت ۸ ماه شروع و به اتمام خواهیم رساند و در گام های بعد، ساخت و نصب اسکلت فلزی برج در موعد مقرر طبق جدول زمانبندی انجام خواهد شد.

تمام سعی و توان مدیران و عوامل اجرایی طرح بر این اساس است تا مبانی طرح را بر اساس رعایت کیفیت و کمیت و با حفظ رعایت حقوق ذی نفعان به انجام رساند. در همین راستا مشاوران عالی در زمینه عملیات ژئوتکنیک (خاکبرداری) و سازه نیز نظارت عالی خود را در طراحی و اجرا به انجام می رسانند. امید است با توجه به رهنمودهای هیئت مدیره و مدیر عامل شرکت، طرح پروژه بیمارستان آتیه غرب، بر اساس جدول زمانبندی پیشرفت خود را حاصل و در زمان مقرر به بهره برداری رسانیده شود.



۷۲ ماه تا تکمیل نهایی پروژه آتیه غرب

مصاحبه با آقای محمد حسین عظیمی



آقای دکتر لطفاً بفرمائید از چه زمانی شروع به همکاری با پروژه داشتید؟

فکر می‌کنم که همکاری من با پروژه به صورت مستقیم از اردیبهشت ماه سال ۹۳ می‌باشد.

مسئولیت و سمت شما در پروژه چیست؟

برنامه ریزی پروژه؛ مدیریتی به نام مدیریت طرح و برنامه که کنترل و مانیتورینگ زمان، هزینه و بررسی کلیات پروژه که مستقیماً نیز تحت نظر مسئول طرح کار می‌کنم.

لطفاً عوامل اصلی پروژه را با ذکر مسئولیت هایشان معرفی بفرمائید:

فکر می‌کنم حدود یک یا دو ماه پس از این که در پروژه مشغول به کار شدم یک چارت سازمانی تشکیل و به تصویب رسید که ارکان پروژه و حدود مسئولیت‌ها را تعیین می‌کرد.

در رأس چارت سازمانی، مدیر عامل که مسئولیت آن با آقای دکتر علی زاده می‌باشد، قرار دارد. ایشان زیر نظر هیئت مدیره آتیه غرب کار می‌کنند و یکی از اعضای هیئت مدیره و رئیس هیئت مدیره می‌باشند. هیئت نظارتی نیز در کنار هیئت مدیره می‌باشد که پنج نفر از سهامداران پروژه هستند. آقای نجفی مدیریت طرح را بر عهده دارند. آقای مهندس سیف الهی مدیر امور مهندسی هستند که بر کارهای طرح سازی و مشاورین عالی طرح و کنترل کیفیت نظارت دارند. در ضمن دفتر فنی نیز زیر نظر ایشان می‌باشد. مدیریت امور اجرایی پروژه زیر نظر آقای مهندس مهدوی می‌باشد. مدیریت مالی بر عهده آقای میرچی و مدیریت امور اداری و پشتیبانی خانم یگانه هستند. مدیریت طرح و برنامه ریزی هم بر عهده بنده می‌باشد.

لطفاً توضیحاتی در خصوص کلیات پروژه و کارهایی که تا کنون انجام شده بفرمائید:

فکر می‌کنم نزدیک به دو سال است از زمان کلنگ زنی پروژه می‌گذرد البته این آغاز کار نبوده زیرا امور اداری و پی گیری مجوزها، عقد قرارداد با شرکت های مشاور از مدت ها قبل آغاز شده بود که تمهیداتی بوده برای شروع فعالیت های پروژه. همان طور که احتمالاً اطلاع دارید، یک قرارداد مشارکت با شهرداری نیز منعقد گشته که مشارکتی حدود ۱۲٪ را با آنها رقم زده است و پیرو آن، هیئت نظارت شهرداری، در محل پروژه مستقر بوده و بر کارهای پروژه نظارت می‌کنند.

تجهیز کارگاه، بکارگیری و سازماندهی افراد و ارکان پروژه و تعهداتی برای شروع مناقصه اجرایی و کارهای طراحی های کلی پروژه انجام گشته است. فاز یک در حال حاضر پایان یافته و طراحی مفهومی به تصویب و تأیید رسیده است. بر اساس همین طراحی مفهومی طراحی با طرح تفصیلی آغاز شده که در حال پایان می‌باشد. مستندات تفصیلی نیز بعد از مشاهده و تصحیح با مشاور عالی وارد فاز ۳ که فاز اجرایی می‌باشد خواهد شد.

اولین قسمت فاز ۳، گود برداری بوده که عملاً از تیر یا مرداد سال ۹۳ شروع شد. بستن قراردادها از اواخر سال ۹۲ بود که با پی گیری مجوز شهرداری تقریباً این فاز از مرداد ماه سال ۹۳ آغاز گشت.

مهندس ناهیدی نماینده شهرداری تهران: این پروژه یکی از منظم ترین و با برنامه ترین پروژه هایی است که تاکنون زیر نظر شهرداری بوده است.

زمان تعیین شده برای تکمیل طرح، حدوداً ۷۲ ماه می باشد و نزدیک به ۱۰ تا ۱۲ ماه جهت تجهیز بیمارستان و راه اندازی در نظر گرفته شده است. در حال حاضر فکر می کنم بیش از ۵۰٪ پیشرفت گودبرداری بوده است که امیدواریم تا اوایل تابستان سال آینده این عملیات به اتمام برسد، گرچه قبل از آن نیز می توانیم مرحله بعدی یعنی فنداسیون و دیوارهای حایل را شروع کنیم.

شهرداری پس از تکمیل بیمارستان با سهم مشارکت خود، چه می کند؟

شهرداری حدود ۱۲٪ سهم دارد. می تواند سهم را واگذار کند یا بفروشد و یا آن را نگه دارد و از سود یا خدمات بیمارستان استفاده کند مثلاً بیماران خود را به بیمارستان ارجاع دهد و یا از سود ناشی از درآمد بهره مند شود.

آیا شهرداری، نظارتی بر ساخت پروژه هم دارد؟

در واقع نظارت بر حسن انجام کارها دارند البته نظرات خوبی هم ارائه می کنند. شاید جالب باشد بگویم مهندس ناهیدی که نماینده شهرداری هستند، روزی در جلسه ای گفتند که این پروژه یکی از منظم ترین و با برنامه ترین پروژه هایی بوده که تاکنون زیر نظر شهرداری بوده است. زیرا ما سعی کردیم تا علاوه بر این که افراد بعنوان کارفرما در پروژه مستقر هستند، بسیاری از امور نیز به صورت دقیق و علمی نظارت شود که این موضوع برای شهرداری بسیار تازگی داشت گویا در طرح های دیگر، دقت از طرف کار فرما، تا این اندازه وجود ندارد.

ممکن است توضیحاتی در خصوص پروژه همجوار بیمارستان هم بفرمایید:

در کنار این زمینی که در تملک بیمارستان هست کمی بالاتر ۸۰۰۰ هزار متر به صورت تقریباً مربع در قسمت شمال پروژه قرار دارد. این زمین را شرکت ثامن سازه در اختیار دارد که فکر می کنم زیر نظر بانک ثامن الائمه بوده و بانک ثامن نیز زیر نظر بنیاد تعاون سپاه کار می کند. این پروژه دو برج حدود ۲۰ یا ۲۱ طبقه به صورت دوقلو می باشد که گویا قرار است برای مرکز تجاری اداری در نظر گرفته شود. پروژه مجاور در حدود دو یا دو سال و نیم زودتر از پروژه بیمارستان آتیه شروع به فعالیت کرده است. گود برداری این پروژه به اتمام رسیده است و اکنون فنداسیون در حال انجام است. قسمت شرقی پروژه بیمارستان آتیه نیز یک فضای سبز است که متعلق به شهرداری است و قسمت زیرین این فضای سبز به شرکت ثامن، برای ایجاد پارکینگ طبقاتی واگذار شده است. در حال حاضر از طرف شرق و غرب و همچنین جنوب، دید پروژه بیمارستان آتیه کاملاً باز است. ارتفاع پروژه ما در حدود ۱۲۲ متر است که چندین متر بلندتر از دو برج دوقلو کناری است.

پروژه بیمارستان آتیه غرب ۹ طبقه زیر زمین دارد، ۷ طبقه آن پارکینگ و ۲ طبقه کاربری درمانی بهداشتی دارد. ۲۴ طبقه نیز در بالای زمین ساخته می شود در کل این پروژه ۳۵ طبقه دارد و بسیار بلندتر از پروژه کناری ست.





سرمایه گذاری در بخش درمان یک سرمایه گذاری قطعی

مصاحبه با آقای حسین هاشمی

• آقای هاشمی لطفاً بفرمایید از چه زمانی شروع به همکاری با پروژه آتیه غرب کردید؟

همکاری من در حقیقت به صورت رسمی از خرداد ماه سال جاری شروع شد اگر چه قبل از آن نیز همکاری داشتیم اما رسماً از همان خرداد ماه بود.

• مسئولیت شما در پروژه چیست؟

مسئولیت های امور حقوقی پروژه در حوزه وظایف بنده می باشد که غالباً در زمینه مشاوره هایی که مورد نیاز است، ارائه می شود و بستن قراردادهای و مسائل مرتبط نیز در حوزه کاری واحد حقوقی می باشد.

• لطفاً توضیحاتی در خصوص سهام بیمارستان آتیه غرب و نحوه ارائه آن به متقاضیان خرید بفرمایید:

بیمارستان جدید در غالب یک شخصیت حقوقی با عنوان شرکت درمانگران آتیه غرب، در حال تاسیس می باشد که سهامدار عمده و یا به عبارتی تنها سهامدار آن، شرکت طلوع آتیه غرب می باشد. البته از جایی که رعایت ضوابط شرکت ها حکم می کند که حداقل سه نفر سهامدار باید وجود داشته باشد، دو نفر شخص حقیقی هم ظاهراً سهامدار هستند اما عمده ی سهام به نام شرکت طلوع آتیه غرب می باشد.

شرکت درمانگران، دارای ۱۰ میلیون سهم می باشد که در مقطع فعلی تنها قصد فروش یک میلیون سهم، یعنی ۱۰٪ آن وجود دارد. در حقیقت یک دوره زمانی شش ماهه که ابتدای آن می تواند از اول سال و یا بر اساس تصمیم گیری هیأت مدیره ممکن است زودتر و یا دیرتر هم انجام شود. اما آن چه مسلم است این است که در حال حاضر فقط قصد فروش ۱۰٪ آن وجود دارد.

متقاضیان خرید سهام، علاوه بر پزشکان که می توانند

با خرید سهام بیشتر، کار درمانی نیز انجام دهند، سایر

مشاغل مرتبط با کادر درمان خواهند بود.

یک میلیون سهم، در بسته های صد سهمی عرضه خواهد شد که قیمت آن را نیز کمیته کارشناسی ارزیابی خواهد کرد که نتیجه نهایی آن متعاقباً اعلام خواهد شد. متقاضیان خرید سهام پروژه علاوه بر پزشکان که می توانند با خرید سهام بیشتر، کار درمانی نیز انجام دهند، سایر مشاغل مرتبط با کادر درمان از جمله: پرستاران، پیراپزشکان، کلینیک ها و سایر قسمت ها نیز می توانند با اقدام به خرید سهام، اصطلاحاً در سرمایه گذاری پروژه نیز مشارکت داشته باشند.

• آیا حداقل ها و حداکثرهایی برای خرید سهام وجود دارد؟

بله، قاعدتاً وقتی در بسته های صدتایی عرضه می شود، حداقل سهم همان بسته ی صد تایی است و حداکثر آن نیز یک میلیون سهم است. اما از یک حد نصابی به بعد احتمالاً دارای تعاریف و شرایط خاصی خواهد بود. به طور مثال ممکن است مراجعه متقاضی جهت خرید تنها به مسئول فروش کافی نباشد و نیاز به حضور در هیأت مدیره نیز الزامی باشد و اخذ تصمیماتی اعم از تخفیف و یا شرایط پرداخت ویژه در نظر گرفته شود.

• آیا سود سهام به خریداران تعلق خواهد گرفت در صورت مثبت بود نحوه آن را نیز توضیح دهید؟

در حقیقت چون پروژه در حال ساخت می باشد و عملاً به مرحله بهره برداری نرسیده است، در این دوره زمانی ۶ ساله ساخت، هر آجری که بر روی آجری دیگر گذاشته شود، بر ارزش سهام افزوده می شود. منتها ارزش سهام بر اساس تعاریفی که هنوز قطعی نشده اما در این چارچوب گنجانده خواهد شد، به صورت درصدی سود نقدی و درصدی امتیازات ویژه ای که می توانند به عنوان بن درمانی باشد، جهت دارندگان سهام در نظر گرفته می شود. در حقیقت شرکت طلوع آتیه غرب به عنوان سهامدار اصلی بیمارستان آتیه غرب تضمین می کند که یک چنین سودی را برای دارندگان سهام تا زمان احداث و پس از احداث و رسیدن به سود دهی ناشی از بهره برداری در نظر گیرد. سود ناشی از فعالیت بیمارستان نیز پس از تکمیل و افتتاح بیمارستان به سهامداران تعلق خواهد گرفت که البته هنوز جزئیات، نوع، کمیت و کیفیت آن نهایی نشده است اما به طور قطع وجود خواهد داشت.

• آیا سهامی که پزشکان خریداری می کنند با سهامی که پرسنل قصد خرید آن را دارند، متفاوت است؟

خیر، تمام این سهام در واقع سهام شرکت درمانگران آتیه غرب می باشد. تنها تفاوت آن در این است که پزشکان به جهت این که یک حد نصابی از این سهام را خریداری می کنند، اجازه درمان در یک رشته تخصصی را خواهند داشت. به طور مثال در بعضی از رشته های جراحی، داخلی و ارتوپدی، شاید نیاز باشد که دو برابر رشته ی دیگر سهام خریداری کنند تا بتوانند در آن شاخه فعالیت داشته باشند لذا سهام عملاً یکی است منتها برای درمان باید حد نصاب لازم را که از قبل مشخص شده است، خریداری کنند. اما برای سهام سرمایه گذاری خریدار می توان هر مقدار از سهام را که در حد توان مالی اش است، تهیه کند.

• آیا خریداران سهام، پس از خرید سهام خود می توانند اقدام به فروش آن کنند؟

با توجه به این که این سهام مربوط به یک شرکت سهام خاص است و سهام با نام است، ضوابط قانون تجارت حکم می کند که این نقل و انتقال سهام با موافقت و مصوبه هیأت مدیره انجام گیرد و دفتر سهام نیز امضاء گردد. که در این حالت منع و مشکل دیگری برای فروش سهام وجود نخواهد داشت البته مالک سهام می تواند، خریدار سهام خود را نیز به دفتر شرکت معرفی کند و این نقل و انتقال توسط شرکت صورت گیرد و با این که احیاناً خود شرکت طلوع آتیه غرب خریدار سهام شده و آن را از مالک خود خریداری می کند.

• یعنی شرکت طلوع آتیه غرب در هر زمانی که سهامداران بخواهند، سهام را از دارندگان سهام خریداری می کند؟

بله، البته خود شرکت که می گوئیم باید در ذهنمان باشد که منظورمان شرکت سهامدار، طلوع آتیه غرب است نه خود شرکت درمانگران. زیرا هیچ شرکتی مالک سهام خودش نیست، بلکه دیگران هستند که در قالب اشخاص حقیقی و حقوقی، سهامدار هستند و آنها هستند که به عنوان فروشنده سهم و یا زمانی در جایگاه خریدار سهم، سهام را با یکدیگر رد و بدل می کنند. ضمناً پیشنهاد شده بود که ۳۰ روز کاری جهت خرید سهام در نظر گرفته شود که این صرفاً به این خاطر بود که اگر متقاضی خریدی، در آن دوره ی زمانی برای خرید سهام پیدا شد به او فروخته شود در غیر این صورت خود شرکت طلوع آتیه غرب اقدام به خرید می کند.

• جناب آقای هاشمی آیا شما هم سهام شرکت را خریداری می کنید؟

(پاسخی همراه با لبخند) بله قطعاً البته اگر بیمارستان یک وام خوبی بدهند حتماً اقدام به خرید سهام بیشتری خواهیم کرد. البته بنده معتقد هستم که این سرمایه گذاری به جز جنبه های مادی آن که بسیار ملموس است و شاید بتوان گفت از بسیاری از سرمایه گذاری های دیگر نیز برتر است، بُعد معنوی ماجرا نیز می تواند راهگشا باشد و انگیزه ای برای سرمایه گذاری افراد. زیرا امر درمان مقوله ای است که در کنار سوددهی قطعی، دارای جنبه های معنوی است که این دو عامل در کنار هم می تواند دلیل خوبی برای همکاران باشد تا از سهام بیمارستان جدید خریداری کنند.

امر درمان مقوله ای است که در کنار سوددهی قطعی، دارای جنبه های معنوی است که این دو عامل در کنار هم می تواند دلیل خوبی برای همکاران باشد تا از سهام بیمارستان جدید خریداری کنند.





بسیار شور و شغف داریم که چنین پروژه‌ی
عظیمی را از نزدیک دیدم. من به این مسئله
اعتقاد دارم که سازندگی در هر کجا که باشد
می تواند باعث رشد و پیشرفت کشور شود.

دکتر جواد احمدی
رئیس بیمارستان لاله



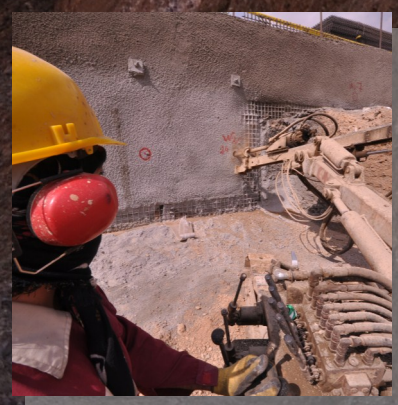


NAEI
نمایشگاه
پارس پارس ۵۷۱
۷۲۵ - ۶
۱۷۳۸۷۹

معاونت
معماری و
ساخت و ساز
www.naei.ir

Robex

330LC-95





A T I E H G H A R B H O S P I T A L

