



# چالش فرم جیم و تخصیص زمین

شماره  
۱۳  
۱۴۰۳

روزنامه  
**کسب و کار**  
خراسان شمالی

۴ صفحه / قیمت ۵,۰۰۰ تومان

Vol.25.No.1 / May 21, 2024

سه‌شنبه اول خرداد ماه ۱۴۰۳ / سال بیست و پنجم / سری جدید شماره ۱

نقش مشارکت دستگاه‌های اجرایی و بخش خصوصی در تحقق بزرگترین وعده دولت:

## بررسی چالش‌های نهضت ملی مسکن

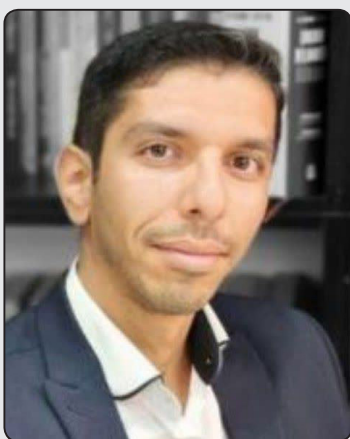


عکس هوایی از گلستان شهر بجنورد

مقاله

مقاله به قلم دکتر یاسر غلامی

### آشنایی با کارکرد تعاونی‌های مسکن



خود دست پیدا کنید. اگر شرکتی که انتخاب می‌کنید سالم نباشد، ممکن است از نظر مالی دچار ضررهای هنگفتی شوید و یا در مسیر خرید خانه، برای چند سال عقب بیفتید. تحقیق کردن در خصوص تعاونی مد نظرتان، پیش از امضای قرارداد و یا واريز هر نوع وجهی، اهمیت بسیار زیادی دارد.

برای دریافت مجوز تاسیس شرکت، باید به اداره تعاون، مراجعه کرده و مدارک و اطلاعات مورد نیاز را ارائه داد. پس از بررسی مدارک و صلاحیت‌های لازم، مجوز تاسیس شرکت صادر می‌شود. تشکیل شرکت تعاونی مزایای بسیاری دارد. این مزایا شامل؛ افزایش نفوذ در بازار، بهبود شرایط تولید و افزایش سودآوری، افزایش امنیت و جلوگیری از ریسک‌های مالی، افزایش دسترسی به منابع و فناوری‌های مورد نیاز، افزایش ترویج و توسعه فرهنگ همکاری و به اشتراک‌گذاری دانش و تجربه می‌شود. در نهایت باید دانست پیدا کردن یک شرکت تعاونی مسکن سالم و قابل اعتماد اهمیت بسیار زیادی دارد. شما مجبور هستید چند سال از زمان و دارایی خود را در این شرکت‌ها سرمایه‌گذاری کنید تا در نهایت، به خانه مورد نظر

اساس قانون، یک شرکت تعاونی مسکن می‌تواند در حوزه‌های زیر نیز فعالیت کند:  
۱. خرید زمین، خانه، آپارتمان‌های مسکونی، ساختمان و سپس واگذاری آنها به صورت اقساط و یا نقد به اعضای تعاونی.  
۲. ارائه خدمات مهندسی و معماری برای اعضای تعاونی.  
۳. مشارکت بر ساخت خانه‌ها و ساختمان‌های متعلق به تعاونی.  
۴. خرید واحد‌های مسکونی و واگذاری آنها به صورت نقد یا اقساط به سایر اعضا.  
۵. اجاره دادن خانه‌ها و واحد‌های مسکونی شرکت به اعضا.  
۶. نگهداری از تاسیسات، انجام تعمیرات، خدمات عمومی و اداره ساختمان‌های مرتبط با تعاونی.

همان نقدینگی یا سرمایه اولیه ای است که سنگ بنای تعاونی را شکل می‌دهد. علاوه بر آن، از آنجایی که تامین مسکن دغدغه اصلی دولت است، بانک‌ها و موسسات مالی (از جمله بانک مسکن ایران) نیز با در نظر گرفتن تسهیلاتی، اقدام به ارائه وام به شرکت‌های تعاونی می‌کنند. وام‌هایی که دولت برای شرکت‌های تعاونی در نظر می‌گیرد معمولاً بازپرداخت طولانی مدت و بهره پایینی دارد. بر اساس ماده ۸۱ قانون شرکت‌های تعاونی، این شرکت‌ها در زمان تشکیل با هیچ‌گونه محدودیتی در خصوص انتخاب اعضا روبرو نیستند. از سویی دیگر، این شرکت‌ها حوزه بسیار گسترده‌ای از فعالیت‌های مختلف را پوشش می‌دهند. به بیان ساده‌تر، هدف آن‌ها تنها ساخت خانه و سرپناه نیست، بلکه بر

مسکن یکی از نیازهای اصلی بشر و یکی از مشکلات اساسی خانواده‌های ایرانی است. قیمت سرسام آور مسکن در کشور ایران داشتن خانه را برای بسیاری از افراد به یک رویای دور دست نیافتنی تبدیل کرده است. در چارچوب قوانین موجود و با توجه به تسهیلاتی که دولت‌ها برای شرکت‌های تعاونی در نظر می‌گیرند، تعاونی مسکن می‌تواند راه حلی اقتصادی و مناسب برای دستیابی به این آرزو باشد. تعاونی مسکن یک نوع سازمان مردمی است که با این هدف تشکیل شده است تا دسترسی اعضای خود را به مسکنی با قیمت مناسب و مقرون به صرفه، تسهیل کند. سرمایه شرکت‌های تعاونی از دو روش تامین می‌شود: سرمایه اعضای تشکیل دهنده تعاونی و وام‌های بانکی و دولتی. بخش اول در واقع



# چالش‌های نهضت ملی مسکن



ضرورت تأمین سالانه ۶۰۰ هزار واحد مسکن در کشور نشان‌دهنده یک درمان فوری و اساسی است که نیاز به توجه جدی دولت و بخش خصوصی دارد. عدم تأمین این میزان حداقل واحد مسکن، منجر به افزایش نابرابری‌های اجتماعی، افزایش قیمت‌های مسکن، افزایش تورم و نهایتاً کاهش توان خرید مردم می‌شود.

عقب‌ماندگی در تولید مسکن در کشور منجر به افزایش قیمت‌های مسکن، کاهش دسترسی به مسکن مناسب برای لایه‌های ضعیف جامعه و افزایش فشار بر بازار مسکن می‌شود. این موضوع منجر به افزایش نابرابری‌های اجتماعی، کاهش توان خرید مردم و افزایش تورم در بازار مسکن خواهد شد. همچنین، باعث ایجاد مشکلات شهرسازی، افزایش تجمع‌های شهری غیرقابل کنترل و کاهش کیفیت زندگی در شهرها خواهد شد. بنابراین، ضرورت تأمین مسکن مناسب و با کیفیت در کشور امری حیاتی است که نیاز به توجه فوری دولت و بخش خصوصی دارد.

نهضت ملی مسکن به عنوان یکی از طرح‌های بزرگ دولت جهت تأمین مسکن ملی و رفع کمبود واحدهای مسکونی در کشور، با چالش‌ها و موانعی روبرو است که بررسی و حل آنها امری حیاتی به نظر می‌رسد. از جمله این چالش‌ها، مشکلات مربوط به عدم مشارکت بانک‌های خصوصی در این طرح نهضت ملی مسکن است که باعث عدم تأمین تسهیلات دولتی و عدم اجرای بهینه این طرح شده است.

## ■ استنفکاف بانک‌ها از پرداخت تسهیلات

با توجه به گزارش‌های تحلیلی، بانک‌های خصوصی به دلیل عدم راه‌اندازی سامانه مربوطه توسط وزارت راه و شهرسازی، اقدام به پرداخت تسهیلات دولتی نکرده‌اند. تاکنون از بین ۲۶ بانک، ۱۸ بانک عملکردی نزدیک به صفر در این بخش داشته‌اند و تنها چند بانک از جمله بانک‌های مسکن، سپه، ملی، تجارت، ملت، صادرات، صنعت و معدن و توسعه صادرات تسهیلاتی در این طرح پرداخت کرده‌اند. که بخش عمده آن بر عهده بانک مسکن بوده.

## ■ مصالح مورد نیاز

هر چند تمام مصالح موردنیاز این پروژه‌ها در داخل کشور قابل تأمین است. ما جزو کشورهای بزرگ تأمین‌کننده مصالح به‌طور مثال سیمان، فولاد و کاشی و سرامیک هستیم و نیاز به هیچ کشور خارجی در این خصوص نداریم اما این مصالح باید با رویه صحیح و قیمت مطلوبی بدون حضور دلالتان در دسترس سازنده قرار گیرد، طبق نمودار ساختار شکست و همزمانی و اجرای عملیات ساختمانی در بسیاری از پروژه‌ها تأمین مصالح می‌تواند فرآیند بسیار ساده تر و قیمت تمام شده نیز با توجه به حجم عملیات تا حدود زیادی تعدیل شود اما عدم نظارت صحیح بر بازار و دخالت دلالتان در بازار مسکن از طریق واسطه تراشی هزینه‌های بیشتری را به پروژه‌های نهضت ملی تحمیل می‌کند و باعث پایین آمدن کیفیت ساخت می‌شود، هر چند راه و شهرسازی با تاخیر و نودور لیست (فهرستی از تأمین‌کنندگان معتبر مورد

تأیید راه و شهرسازی) در اختیار پیمانکاران و انبوه‌سازان قرار داده اما وجود محصولات مشابه و همچنین عدم نظارت مستمر در فرآیند خرید مصالح موجب انحراف‌هایی در این خصوص شده، به عنوان مثال با توجه به تأکید بر استفاده از مصالح با ظرفیت حرارتی بالا و عایق صدا و حرارت همچون هبلکس یا لیکا (دیوارهای جدا کننده) شاهد آن هستیم که در برخی پروژه‌ها از مصالحی چون بلوک سیمانی و یا سفالی و محصولات مشابه استفاده می‌شود.

## ■ ضرورت تعامل ارگان‌های دولتی

علاوه بر این، چالش‌های دیگری نیز نهضت ملی مسکن وجود دارد. از جمله این چالش‌ها می‌توان به نبود سرانه‌های لازم برای پروژه‌ها و نقص در تأمین انرژی آنها، ناهماهنگی بین ارگان‌های مختلف ساخت‌وساز، بی‌توجهی به مباحث شهرسازی و عدم کارشناسی قراردادهای اشاره کرد.

بنابراین، لازم است که به روش‌های جدید صنعتی‌سازی با قیمت مناسب توجه شود و همچنین باید به مسائل شهرسازی و نقش آن در پروژه‌های مسکن توجه بیشتری شود. همچنین، تعامل بین دولت و بخش خصوصی در جهت حل مشکلات موجود و تأمین منابع مالی لازم برای اجرای پروژه‌ها ضروری است.

## ■ انشعابات آب، برق، گاز

با توجه به این چالش‌ها و موانع، لازم است که تلاش‌های بیشتری صورت گیرد تا نهضت ملی مسکن به بهترین شکل ممکن اجرا شود و کمبود واحدهای مسکونی در کشور رفع شود.

اقدامات جدی در راستای اصلاح سیاست‌ها و فرآیندهای موجود و همکاری بین ارگان‌های مختلف و بخش خصوصی می‌تواند به بهبود وضعیت نهضت ملی مسکن کمک کند.

بسیاری از پروژه‌های نهضت ملی همزمان با به پایان رسیدن عملیات اجرایی در مرحله اخذ مجوز انشعابات دچار مشکل می‌شوند و فرآیند کارشناسی تا تخصیص کنتور آن گاهی تا سه ماه به طول می‌انجامد در نتیجه واگذاری واحد‌ها به متقاضیان و بهره‌برداری از مجتمع‌های مسکونی را به تعویق می‌اندازد، هر چند تسریع در تخصیص انشعابات و کوتاه کردن فرآیند اداری برای پروژه‌های نهضت ملی در جلسات شورای مسکن مورد تأکید بوده اما در عمل وقت و انرژی زیادی از سازندگان و پیمانکاران صرف پیشگیری مسائل مربوط به انشعابات می‌شود.

## ■ تأمین منابع مالی با مشارکت انبوه‌سازان

با توجه به شعار سال و چالش‌های تأمین منابع مالی نهضت ملی مسکن، ضرورت دارد که زمینه حضور پررنگ بخش خصوصی به عنوان بازوی اجرایی دولت در احداث پروژه‌های مسکونی فراهم شود و از ظرفیت‌های مالی بخش خصوصی به صورت مشارکتی استفاده شود. هرچند در این مسیر مشکلات حقوقی و موانعی وجود دارد، اما دولت مصمم است با تنظیم شیوه‌نامه‌هایی این مشکل را برطرف و راه را برای حضور فعالین این حوزه هموار سازد و زمینه مشارکت انبوه‌سازان مسکن و شرکت‌های تعاونی مسکن را فراهم نماید. پیش‌بینی می‌شود این طرح مشابه آنچه

که در بافت‌های فرسوده شهری و زمین‌های باز آفرینی باشد، به گونه‌ای که سازنده به ازای هزینه‌های اجرا و ساخت در قالب قرارداد مشارکت در ساخت تعدادی از واحدها را بعنوان سهم الشرکه در پایان کار بگیرد.

## ■ تهاتر سرمایه بخش خصوصی با زمین

اخیراً نمایندگان بخش خصوصی در دیدار با مدیران راه و شهرسازی پیشنهاد داده‌اند تا از طریق صندوق توسعه ملی، اعتباری در اختیار بانک‌ها قرار گیرد تا بتوانند با سود کمتر و اقساط بیشتر، کار را برای بخش خصوصی برای ورود به پروژه‌های نهضت ملی مسکن هموارتر کنند. از طرفی، آنها به عنوان بخش خصوصی، حاضر به تهاتر سرمایه خود با زمین هستند تا در این طرح مشارکت کنند.

اگر دولت زمین را در اختیار بخش خصوصی قرار دهد، طبیعتاً این زمین‌ها در صنعت ساخت‌وساز کشور مصرف می‌شود و موجب افزایش ساخت مسکن در کشور خواهد شد. دولت می‌تواند بازسازی بافت‌های فرسوده را به عنوان یک طرح تشویقی برای بخش خصوصی در نظر گیرد، به شرط آنکه دولت توسط ارگان‌های خود، تضمین خرید آن را به بخش خصوصی بدهد. یکی دیگر از پیشنهادها تولید کنندگان مسکن برای اجرای بهتر طرح نهضت ملی، اعتباری است که کارفرما می‌تواند به کارخانه‌های تولیدکننده از جمله فولاد و سایر نهاده‌های تولید بدهد، تا مواد اولیه به‌دست سازنده برسد و پرداخت آن به صورت تضمینی باشد.



# چالش فرم جیم و تخصیص زمین



## استعلام فرم «ج»

بخشی از واحدهای نهضت ملی مسکن استفاده کند. این اقدام می‌تواند با همکاری وزارت راه و شهرسازی صورت گیرد به این صورت که زمین آماده ساخت طی قرارداد مشارکت بعد از آماده سازی، توسط شرکت‌های تعاونی ساخته شده و در انتها به متقاضیان نهضت ملی مسکن تحویل داده شود. در ادامه بخشی از واحدهای ساخته شده به اعضای تعاونی‌ها بابت هزینه‌های ساخت واگذار شود. این روش می‌تواند باعث افزایش تعامل بین بخش دولتی و خصوصی در زمینه مسکن شود و به توسعه اقتصادی کشور کمک کند. به علاوه، این روش می‌تواند باعث افزایش شفافیت و بهرهوری در عملکرد بخش مسکن شود.

ایجاد کنند، امید است با تاکید بر شعار سال و استفاده از ظرفیت شرکت تعاونی‌های مسکن برای بالا بردن مشارکت در حوزه مسکن این مانع نیز از سر راه سازندگان و متقاضیان مسکن برداشته شود، علی‌الخصوص که این شرکت تعاونی‌ها زمین مناسب در اختیار دارند و دولت با تسهیلاتی در پرداخت و تخصیص تسهیلات به شرکت تعاونی‌ها دیگر در خصوص تامین زمین و ساخت مسکن تعهدی نخواهد داشت و بخش زیادی از مسئولیت‌ها را به شرکت تعاونی‌ها واگذار نماید و نقش نظارتی دولت نیز حفظ خواهد شد. دولت می‌تواند از ظرفیت شرکت‌های تعاونی عمرانی و مسکن برای تامین مالی و ساخت

است که در اسناد بالادستی پیش بینی شده، مدیرعامل اتحادیه‌های عمرانی نقش مشارکت شرکت‌های تعاونی مسکن را در طرح نهضت ملی ۱۰٪ اعلام کرد و اظهار امیدواری کرد با توجه به ظرفیت‌های بخش تعاون و تفاهم نامه مشترک با وزارت راه و شهرسازی سهم شرکت تعاونی‌ها در ساخت پروژه‌های مسکونی تا ۵۰٪ افزایش یابد.

یکی از چالش‌های شرکت تعاونی‌های مسکن علیرغم داشتن زمین مناسب و اعضای توانمند برای ورود به طرح نهضت ملی موضوع فرم ج قرمز اعضای است، در این صورت شرکت تعاونی بایستی نسبت به پالایش اعضای خود اقدام نماید و تغییراتی در مفاد اساس نامه خود

بسیاری از متقاضیان مسکن بعد از استعلام فرم ج پاسخ اشتباه دریافت می‌کنند و بی اطلاع از اینکه ممکن است فرم ج آنها به دلیل درخواست‌های سابق آنها برای استفاده از امکانات و تسهیلات باشد که منتهی به نتیجه و اختصاص امکانات به متقاضی نشده به اشتباه در سامانه استعلام قرمز ثبت شده باشد، در این موارد متقاضی می‌تواند با درخواست بازنگری و استعلام سوابق برای دریافت استعلام فرم ج سبز درخواست نماید.

### ■ شرکت تعاونی‌های مسکن

سهم شرکت تعاونی‌های مسکن در ساخت و ساز پروژه‌های نهضت ملی بسیار کمتر از آن

با گذشت چند سال از شروع طرح نهضت ملی مسکن بسیاری از متقاضیان مسکن از چند و چون استعلام فرم جیم آگاهی کامل ندارند، هر چند بر اساس بند یک ماده یک آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، افراد فاقد مسکن کسانی هستند خودشان و افراد تحت تکفلشان (شامل همسر و فرزندان)، از تاریخ ۱/۱/۱۳۸۴ مالک زمین مسکونی یا واحد مسکونی نبوده‌اند و از تاریخ پیروزی انقلاب اسلامی (۲۲ بهمن ۱۳۵۷) به بعد از هیچ نوع امکانات دولتی و عمومی تامین مسکن مانند زمین، واحد مسکونی و یا تسهیلات یارانه‌ای خرید و یا ساخت واحد مسکونی استفاده نکرده باشند.

## آنچه در شماره‌های آینده خواهید خواند:

- ۵ تفاوت ساختمان مهندس ساز و بساز بفروش
- ۱۰ چالش اجاره نشین‌ها
- نقش بنگاه‌های مسکن در آرامش و یا التهاب بازار مسکن
- ۱۰ ایراد قرارداد‌های مشارکتی
- گلستان شهر از دیروز تا امروز
- تفاوت‌های نهضت ملی و مسکن مهر
- نقش نظارتی دستگاه‌های دولتی در پروژه‌های ساخت
- اثرات تصمیمات کمیسیون ماده ۵ بر بازار مسکن
- استفاده از فناوری‌های جدید در ساخت و ساز مسکن
- تأثیر رویکرد‌های شهرسازی بر بازار مسکن
- چالش‌های قیمت‌گذاری بازار مسکن
- قیمت واحد‌های آپارتمانی بجنورد
- تامین مالی پروژه‌های نهضت ملی
- صفر تا صد فرم ج در نهضت ملی
- سرنوشت پروژه‌های نیمه تمام مسکن مهر
- کوچه‌های خیابان جمهوری
- پایان بلاتکلیفی پروژه ۱۱۲۰ واحدی برکت
- نقش تولیدکنندگان مصالح ساختمانی در بازار مسکن استان
- تأثیر تولیدکنندگان مصالح ساختمانی بر بازار مسکن استان
- چالش‌های شهرک‌های جدید الحداث در بازار مسکن
- چالش‌های زیرساختی حوزه مسکن در حاشیه شهر
- راهکارهای حل مشکلات زیرساختی
- حوزه مسکن در حاشیه شهر.
- مدیر ساختمان



# کوچه‌های طالقانی شرقی



امتیازهای این منطقه محسوب می‌شود. در ادامه، آرامش نسبی، تراکم جمعیتی نسبتاً کم، قطعات ویلایی بزرگ، دسترسی آسان به مرکز شهر، تردد پایین وسایل نقلیه در کوچه‌ها، و در پایان نزدیکی به یکی از بزرگترین مجتمع‌های تجاری استان که در یک یا دو سال آینده به بهره‌برداری می‌رسد، یعنی مجتمع تجاری تفریحی همگام، همه و همه باعث شده تا این کوچه‌ها از مردم و کارشناسان امتیاز بالایی بگیرند.

## کوچه دوم:

کوچه گل نسترن با عرض کمی بیشتر از کوچه‌های مجاورش و ترکیبی از دو ساختمان خوش ساخت در روبروی هم البته یکی با فاصله از دیگری بهتر است. ساختمان مورد نظر دوبلکس ساخته شده و نمای آن ترکیبی از آجر نسوز و سنگ عباس آباد است. طراحی آن خوش ساخت و زیبای است.

## کوچه‌های: گل نرگس گل نسترن

اولین کوچه از سمت خیابان بلوار بنام گل نرگس نامگذاری شده است. این کوچه در انتها به پارک بلوار از سمت چپ و کوچه گل نسترن از سمت راست راه دارد.

چنانچه بخواهیم از معیارهای مسکونی در بجنورد صحبت کنیم، کوچه‌های طالقانی شرقی از لحاظ معیارهای مطلوب مسکونی در نیمه بالای لیست قرار خواهند گرفت. اما چرا؟ به طور مشخص و موردی از کوچه‌های ضلع جنوبی و منتهی به میدان خرمشهر صحبت می‌کنیم تا موضوع کمی روشن‌تر شود.

ساکنین این کوچه‌ها در انتخاب دست بازتری دارند. به عنوان مثال، اگر بخواهند به پارک بروند، پارک دانشجو و پارک بلوار و پارک شهر نیش چهارراه از گزینه‌های آنهاست. آنها در مجاورت خود کتابخانه دهخدا، داروخانه، فروشگاه‌های خوشنام، پروتئینی، کباب سراها و ساندویچی‌های معروف، و شیرینی سراهای خوشنام مثل سفیدبری و رضا هم دارند. علاوه بر داروخانه انارکی، درمانگاه حکمت هم در حاشیه اصلی این خیابان از شاخصه‌ها و

## فراخوان دریافت مقالات و گزارش‌های مرتبط با حوزه مسکن و جامعه مهندسی

روزنامه نسیم خراسان شمالی در راستای رسالت رسانه‌ای خود به دنبال انتشار مقالات و گزارش‌های تازه و پربار در زمینه مسکن و جامعه مهندسی است. اهداف اصلی این فراخوان شامل ارتقاء دانش و آگاهی عمومی در حوزه ساخت و ساز، ترویج استفاده از تکنولوژی‌های نوین در صنعت مسکن، و ترویج استانداردهای بالا در طراحی و اجرای پروژه‌های مسکونی می‌باشد.

لذا از همکاران و فعالین این حوزه دعوت می‌شود که مقالات، گزارش‌ها، یا مطالب مرتبط خود را جهت انتشار در روزنامه نسیم خراسان شمالی از طریق شبکه اجتماعی «ایتا» به شماره ۰۹۱۹۳۷۴۰۲۴۳ ارسال نمایند. همچنین، هر گونه نقد، پژوهش، یا تجربیات عملی در زمینه مسکن و جامعه مهندسی نیز مورد توجه قرار خواهد گرفت.

همچنین، در صورت نیاز به اطلاعات بیشتر یا پرسش‌های فنی، با شماره تلفن فوق تماس حاصل فرمایید.

**با تشکر از همکاری شما**



## نمایشگاه و فروشگاه کَریت

عرضه انواع لوکس ترین محصولات چینی، بهداشتی، شیرآلات تجهیزات آشپزخانه و کاشی و سرامیک

کیفیت، رضایت و تنوع با محصولات کَریت



بجنورد / خیابان میرزا کوچک خان / تقاطع ایمان پلاک ۷۸

شیروان / خیابان شهریار بین شهریار ۱۱ و ۱۳

آشخانه / خیابان شهید رستمی نیش رستمی ۱۱

۰۵۸۳۲۲۶۴۵۰۵ - ۰۹۱۵۳۸۶۲۱۹۱ - ۰۹۱۵۵۸۴۹۸۴۳