



رییس ستاد انتخابات:
انتخابات شوراها اردیبهشت
۱۴۰۵ برگزار می شود

دوشنبه

۱۳

۰۵

۱۴۰۴

روزنامه
نسیم
خراسان شمالی

دوشنبه ۱۳ مردادماه ۱۴۰۴ / سال ۲۶ / شماره ۹۵۴ / سری جدید شماره ۲۰۵ Vol.26. No.205 AUG.04.2025 ۴ صفحه - ۵۰۰۰ تومان

عدم تناسب تسهیلات مسکن روستایی با هزینه های ساخت:

ناترازی اقتصاد مسکن روستایی

۳

آنچه در این شماره می خوانید:

لزوم کمک به کفایت سرمایه
بانک های خوش نام در
موضوع مسکن

۲

۴۵ درصد برنامه نوسازی
مسکن روستایی محقق
نشد

۳

۱۰ طرح عمرانی خراسان
شمالی با منابع مالیاتی
نشان دار شد

۴



قانون جهش تولید مسکن؛

ماهیت حقوقی قراردادهای اجاره ۹۹ ساله

تبصره ۲. زمین های متعلق به وزارت جهاد کشاورزی واقع در محدوده و حریم شهرها که بر اساس ماده (۱۲) قانون تشکیل وزارت جهاد کشاورزی مصوب ۶/۱۰/۱۳۷۹ و قوانین بودجه سنواتی با تصویب هیأت وزیران امکان فروش آنها میسر می گردد، لازم است قبل از ارجاع موضوع به هیأت وزیران، به تأیید وزارت راه و شهرسازی مبنی بر عدم شمول برنامه واگذاری اراضی جهت احداث و تولید مسکن برسد. ماده ۱۱. سازمان ملی زمین و مسکن مکلف است زمینهای مستعد توسعه شهری با اولویت شهرهای در حال تهیه طرح جامع شهری را شناسایی و مقدمات الحاق آنها به شهرها را فراهم نماید.

ماده ۱۲. وزارت راه و شهرسازی موظف است به منظور تأمین زمین مورد نیاز این قانون، استفاده از اراضی درون شهری در بافت فرسوده و سکونتگاههای غیررسمی، اراضی متصل به بافت شهری و اراضی دستگاهها را در اولویت قرار دهد. طبق تبصره وزارت راه و شهرسازی موظف است ضمن استفاده از ظرفیتهای توسعه اراضی موضوع این قانون، ظرف یکسال نسبت به باز پسگیری آن دسته از اراضی واگذار شده قبلی که مطابق مفاد قرارداد احداث نشده است، اقدام نماید. متخلفین از اجرای این حکم به انفصال از خدمات دولتی و عمومی محکوم می گردند.

و راههای مسیر کوچ ایل نشین ها و مناطق چهارگانه محیط زیستی نمیتواند برای ساخت مسکن مورد استفاده قرار گیرد.

ماده ۱۰ بیان داشته کلیه وزارتخانه ها، مؤسسات و دستگاههای دولتی و همچنین شرکتهایی که صد درصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می باشد، مکلفند نسبت به واگذاری و تحویل رایگان اراضی در اختیار خود که در چهارچوب مکانیابی موضوع ماده (۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن قرار میگیرند (به استثنای اراضی تبصره (۲) ماده (۹) این قانون)، ظرف دوماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون بنا به درخواست وزارت راه و شهرسازی اقدام نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند پس از اعلام وزارتخانه یادشده ظرف یک ماه نسبت به تفکیک و ثبت انتقال ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت به نام دولت با نمایندگی وزارت راه و شهرسازی اقدام نمایند. حسب تبصره ۱۰. چنانچه دستگاههای موضوع این ماده ظرف دوماه از تاریخ درخواست وزارت راه و شهرسازی نسبت به واگذاری و تحویل زمین و تسلیم اسناد و مدارک آن اقدام نکنند، ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند به درخواست وزارت راه و شهرسازی، ظرف یک ماه به ترتیب یادشده، اقدام و سند مالکیت جدید را به نام دولت با نمایندگی وزارت راه و شهرسازی صادر نمایند. طبق

مکلفند حسب اعلام وزارت راه و شهرسازی نسبت به بررسی و تعیین تکلیف خارج از نوبت پروندههای ارسالی ظرف حداکثر دوماه (یک ماه مراجع ذیربط استانها و یکماه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران) پس از تاریخ وصول، اقدام نمایند.

ماده ۹ بیان نموده که سازمان جنگل ها، مراتع و آبخیزداری کشور مکلف است اراضی ملی مورد نیاز تأمین مسکن و خدمات عمومی پشتیبان، واقع در محدوده و حریم شهرها و همچنین اراضی مورد نیاز وزارت راه و شهرسازی برای طرحهای مصوب شهرک سازی در خارج از حریم شهرها را حداکثر ظرف دوماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون تحویل وزارت راه و شهرسازی نماید. تبصره ۱. وزارتخانههای نیرو، نفت، راه و شهرسازی و ارتباطات و فناوری اطلاعات مکلفند زیرساخت های لازم در حوزه وظایف ذاتی خود را در این اراضی فراهم نمایند.

مطابق تبصره ۲. اراضی کشاورزی حاصلخیز (درجه ۱ و ۲)، جنگلهای طبیعی و دست کاشت، بیشه های طبیعی، نهالستان ها، پارکها و ذخیره گاههای جنگلی و مرتعی، عرصه های ذخیره ژنتیکی، ایستگاههای تولید بذر، حوضه های آبخیز زوجی، محدوده ایستگاههای پایش و اندازه گیری آبخیزداری، بستر و حریم رودخانه ها و انهار، چراگاهها



دکتر بابار غلامی
حقوقدان و پژوهشگر

قرارداد اجاره طبق قانون مدنی باید دارای مدت معینی باشند در غیر این صورت باطل هستند. برای رعایت این شرط به ناچار مدت ۹۹ سال برای اجاره در قانون جهش تولید مسکن پیش بینی شده است. طبق ماده ۷ قانون جهش تولید مسکن وزارت راه و شهرسازی موظف است برای اجرای برنامه های حمایتی نسبت به واگذاری اراضی مورد نیاز ساخت مسکن به صورت یک عقد اجاره ۹۹ ساله اقدام نماید. عقد اجاره برای سال اول حداکثر معادل بیست درصد (۲۰٪) قیمت منطقه ای زمین مسکونی متناسب با قدرالسهم هر متقاضی در همان سال یا یک درصد (۱٪) ارزش کارشناسی روز زمین در ابتدای سال واگذاری (هرکدام کمتر باشد) تعیین می گردد و این رقم برای سالهای آینده تا ۹۹ سال، سالانه به میزان پانزده درصد (۱۵٪) افزایش می یابد. ماده ۸ مقرر داشته شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و مراجع ذیصلاح تغییر کاربری اراضی در استان ها،



دسترسی به آرشیو سری جدید روزنامه نسیم خراسان شمالی

نسیم
خراسان شمالی



عدم تناسب تسهیلات مسکن روستایی با هزینه‌های ساخت:

ناترازی اقتصاد مسکن روستایی

گروه مسکن - محسن عظیمی : طرح نوسازی و بهسازی مسکن روستایی که از سال ۱۳۸۴ به منظور ساخت سالانه ۲۰۰ هزار واحد مسکونی در حال اجراست، با چالش‌های جدی مواجه شده است. این طرح که در ابتدا موفق به ساخت بیش از یک میلیون واحد مسکونی شد، از اوایل دهه ۱۳۹۰ به دلیل عدم هماهنگی بین نرخ تورم و تسهیلات ارائه شده، عملکرد ضعیفی را نشان داده و تنها ۵۵ درصد از اهداف خود را محقق کرده است. در حال حاضر، نزدیک به ۲.۵ میلیون واحد مسکونی روستایی فرسوده باقی مانده‌اند که نیازمند اقدامات فوری هستند.

از جمله مشکلات اصلی این طرح می‌توان به عدم تأمین منابع مالی کافی، ناهماهنگی تسهیلات با هزینه‌های ساخت، و انحراف بخشی از تسهیلات به سمت ساخت خانه‌های دوم برای قشر مرفه اشاره کرد که نشان‌دهنده نبود نظارت کافی بر تخصیص این منابع است.

همچنین، بی‌توجهی به ویژگی‌های بومی و اقلیمی در طراحی مسکن و ضعف در مشارکت مردمی از دیگر چالش‌های اساسی به شمار می‌روند.

چالش عدم هم‌ترازی تسهیلات مالی با نرخ تورم، باعث شده تسهیلات ارائه‌شده به هیچ عنوان هزینه‌های واقعی ساخت یک واحد مسکونی را پوشش ندهد و در نتیجه بسیاری از متقاضیان قادر به تأمین هزینه‌های لازم برای ساخت مسکن نیستند.

علاوه بر این، رویکرد یکسان در سیاست‌گذاری مسکن روستایی و شهری، باعث غفلت از جنبه‌های معیشتی و اقتصادی مسکن روستایی شده است. بی‌توجهی به ویژگی‌های بومی و اقلیمی در طراحی و ساخت مسکن، و همچنین ضعف در مشارکت مردمی و عدم بهره‌برداری از تجربه زیسته ساکنان محلی، از دیگر مشکلات این طرح محسوب می‌شود.

به منظور رفع این چالش‌ها، نیاز به اتخاذ راهکارهای

عملی و هدفمند احساس می‌شود. تخصیص تسهیلات مالی متناسب با شرایط تورمی، حمایت از اقشار آسیب‌پذیر، و ایجاد سازوکارهای نظارتی دقیق می‌تواند به بهبود وضعیت مسکن روستایی کمک کند. همچنین، استفاده از ظرفیت بخش خصوصی و گروه‌های جهادی، و توجه به معماری بومی و محلی می‌تواند زمینه‌ساز موفقیت این طرح و ارتقای کیفیت زندگی در مناطق روستایی باشد.

در نهایت، برای تحقق اهداف این طرح، باید به نیازهای واقعی ساکنان روستاها توجه بیشتری صورت گیرد و سیاست‌ها با حساسیت بیشتری تدوین شوند تا مسکن روستایی نه تنها به عنوان یک پدیده کالبدی، بلکه به عنوان یک عنصر کلیدی در توسعه اجتماعی و اقتصادی مناطق روستایی در نظر گرفته شود.

عدم تناسب تسهیلات مسکن روستایی با هزینه‌های ساخت

تسهیلات مالی که بنیاد مسکن انقلاب اسلامی برای نوسازی و بهسازی مسکن روستایی ارائه می‌دهد، به عنوان یکی از ابزارهای کلیدی در این زمینه شناخته می‌شود. در آغاز این طرح در سال ۱۳۸۴، مبلغ وام‌ها تنها ۵ میلیون تومان با نرخ سود ۵ درصد بود که تقریباً ۷۰ درصد هزینه‌های ساخت یک واحد مسکونی روستایی را پوشش می‌داد. اما با گذشت زمان و افزایش قیمت مصالح ساختمانی و دستمزدها، این تسهیلات دیگر پاسخگوی نیازهای واقعی متقاضیان نبوده است.

بر اساس تبصره ۱ ماده (۳۱) آیین‌نامه اعطای تسهیلات، قرار بود مبلغ تسهیلات به طور سالانه ۱۵ درصد افزایش یابد. در سال ۱۳۹۰ این مبلغ به ۱۲.۵ میلیون تومان و در سال ۱۳۹۵ به ۲۰ میلیون تومان رسید. هرچند که این تغییرات در ابتدا به نظر مثبت می‌رسید، اما با توجه به افزایش سرسام‌آور هزینه‌های ساخت، این تسهیلات به وضوح ناکافی به نظر می‌رسد.

طبق بررسی‌های انجام‌شده، در سال ۱۴۰۱ هزینه ساخت

هر متر مربع مسکن در روستاها بین ۵ تا ۶ میلیون تومان تخمین زده شده است. با وام ۲۰۰ میلیونی در آن سال، تنها حدود ۴۰ درصد از هزینه‌های ساخت یک واحد مسکونی با متراژ متوسط ۸۵ متر مربع تأمین می‌شد. حتی با افزایش مبلغ تسهیلات به ۳۵۰ میلیون تومان در سال ۱۴۰۲، همچنان به نظر می‌رسد که این مبلغ قادر به پوشش حداقل نیمی از هزینه‌های ساخت یک واحد مسکونی ایمن نیست.

نکته‌ای که نباید از نظر دور داشت این است که مسکن روستایی تنها شامل فضا‌های سکونتی نمی‌شود، بلکه فضا‌های تولیدی نیز جزء لاینفک آن هستند و هزینه‌های مربوط به ساخت این فضا‌ها در طرح نوسازی و بهسازی لحاظ نشده است. همچنین فرض بر این است که متقاضیان زمین مورد نیاز برای ساخت را از قبل تأمین کرده‌اند، در حالی که تأمین زمین یکی از چالش‌های اساسی در این حوزه است.

از سوی دیگر، با توجه به اعلام مسئولان مبنی بر اختصاص یک میلیون قطعه زمین برای ساخت واحدهای مسکونی در مناطق روستایی، باید بررسی شود که آیا واقعاً دو میلیون خانوار طی دو سال به این مناطق مهاجرت خواهند کرد یا خیر. وجود شواهدی از انحرافات در تخصیص زمین، نظیر ساخت خانه‌های دوم و باغ ویلا، ضرورت نظارت دقیق نهادهای مربوطه را بیش از پیش نمایان می‌کند.

تسهیلات مسکن روستایی؛ ابزاری برای ساخت خانه‌های دوم؟

در حالی که نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی روستایی در کشور امری ضروری به شمار می‌رود، اما عدم وجود نظارت کافی بر تسهیلات مالی در این حوزه، نگرانی‌های جدی را به وجود آورده است. به نظر می‌رسد که وام‌های مسکن روستایی به جای کمک به اقشار محروم، به ابزاری برای ساخت خانه‌های دوم تبدیل شده‌اند.

در سال‌های اخیر، بسیاری از روستاهای شمالی کشور و مناطق خوش آب و هوا به مقصدی برای خرید خانه‌های

دوم افراد پردرآمد تبدیل شده‌اند. بررسی‌ها نشان می‌دهد که بخشی از واحدهایی که با تسهیلات نوسازی و بهسازی مسکن ساخته شده‌اند، تحت تأثیر این روند قرار گرفته‌اند. متقاضیان این خانه‌ها یا از اهالی روستاها هستند یا افرادی غیربومی که با توجه به عواملی چون فاصله تا محل سکونت فعلی و کیفیت زندگی، اقدام به خرید یا ساخت این خانه‌ها می‌کنند.

متأسفانه، در حال حاضر سازوکار دقیقی برای احراز روستایی بودن متقاضیان تسهیلات وجود ندارد. اگرچه در مصوبه هیئت وزیران مواردی مانند سابقه سکونت پنج ساله در روستا به عنوان معیارهای اصلی بهره‌مندی از تسهیلات اعلام شده است، اما در عمل، ارائه گواهی سکونت از سوی شورای اسلامی روستا و دهیاری کافی تلقی می‌شود. این موضوع باعث شده که تسهیلات مسکن روستایی دچار انحراف شده و به جای تأمین مسکن برای نیازمندان، در مسیر ساخت خانه‌های دوم قرار گیرد.

طبق دستورالعمل بنیاد مسکن، مالکیت یک قطعه زمین با سند رسمی و حداقل ۲۵۰ متر مربع، شرط اصلی دریافت وام مسکن روستایی است. اما این شرط نمی‌تواند مانع از اقدام افرادی که در شهرها زندگی می‌کنند برای دریافت تسهیلات باشد. همچنین، برخی از خانه‌هایی که با این تسهیلات ساخته شده‌اند، به افراد غیربومی فروخته می‌شوند.

با توجه به اینکه نرخ سود تسهیلات نوسازی و بهسازی مسکن روستایی ۱۸ درصد تعیین شده و دولت ۱۳ درصد آن را تأمین می‌کند، این تسهیلات نباید در اختیار طبقات مرفه قرار گیرد.

علاوه بر این، معافیت خانه‌های دوم و خالی در مناطق روستایی از مالیات نیز به عنوان یک محرک دیگر عمل می‌کند. در حال حاضر، خانه‌های واقع در شهرهای زیر صد هزار نفر جمعیت و روستاها مشمول مالیات نمی‌شوند. اگرچه در بودجه‌های اخیر به اخذ مالیات از باغ ویلاها اشاره شده است، اما این اقدام نمی‌تواند مشکل خانه‌های خالی را حل کند.

لزوم کمک به کفایت سرمایه بانک‌های خوش نام در موضوع مسکن

مسئولیت‌های این بانک در قانون جهش تولید مسکن، حمایت از «مساکن حمایتی» است، تحقق این مهم می‌تواند ارتقای توان تسهیلات‌دهی بانک مسکن را به دنبال داشته باشد.

گفتنی است: با اینکه قانون جهش تولید مسکن از سال ۱۴۰۰ ابلاغ شده است، اما گزارش‌ها حاکیست برخی بانک‌ها از پرداخت تسهیلات ساخت مسکن امتناع می‌کنند. گزارش دیوان محاسبات در خصوص تسهیلات بخش مسکن نشان می‌دهد در سال ۱۴۰۱ از بین ۲۵ بانک کشور، فقط ۱۱ بانک به تعهدات خود عمل کردند و ۱۴ بانک به تعهدات خود عمل نکردند و به عبارتی عملکرد صفر داشتند. در این بین، بانک مسکن بهترین عملکرد را داشته است.

همچنین مطابق تازه‌ترین آمارهای بانک مرکزی ۱۷ بانک در خصوص پرداخت تسهیلات ساخت مسکن در نهضت ملی مسکن عملکرد صفر داشته‌اند. برپایه این آمارها، بانک‌های اقتصاد نوین، ایران زمین، گردشگری، موسسه ملل، کارآفرین، شهر، سامان، پست ایران، پاسارگاد، پارسیان، آینده، رفاه کارگران، توسعه تعاون، دی، کشاورزی، خاورمیانه و سرمایه در مشارکت در طرح نهضت ملی مسکن صفر بوده است.

توجه به تخصصی بودن این بانک در حوزه مسکن، برای اجرای طرح‌های حمایتی دولت در حوزه مسکن، کمک به افزایش توان اعتباری و مالی بانک مسکن امری ضروری است.

با توجه به اینکه این بانک در اجرای قانون جهش تولید مسکن بیشترین مقدار تسهیلات را برای ساخت واحدهای مسکونی پرداخت کرده و این قانون با عدم همکاری مناسب برخی بانک‌های عامل مواجه شده است، در نتیجه توانمندی بانک مسکن برای ادامه روند تسهیلات‌دهی به حوزه مسکن بسیار حائز اهمیت است.

در این زمینه، «اصغر نوراله‌زاده» سرپرست صندوق ملی مسکن افزود: یکی از نکات مهم برای تأمین مالی پایدار بخش مسکن، ارتقای توان وام‌دهی بانک مسکن است.

وی بیان‌داشت: با توجه به تکالیف زیادی که بر عهده این بانک در موضوع ساخت و توسعه مسکن در کشور است، باید کفایت سرمایه بانک مسکن افزایش یابد.

نوراله‌زاده خاطرنشان‌کرد: از آنجایی که سهامدار اصلی این بانک دولت است، این افزایش سرمایه می‌تواند نقش موثری در ارتقای توان وام‌دهی بانک مسکن داشته باشد.

وی تصریح‌کرد: با توجه به اینکه یکی از



راهگشای حل مشکلات بخش مسکن و پیش برنده طرح‌های مسکن‌سازی باشد، پرداخت تسهیلات مسکن از سوی بانک‌ها و به‌ویژه بانک مسکن است.

با توجه به قانون جهش تولید مسکن و ماده (۴) این قانون مبنی بر تخصیص ۲۰ درصد از تسهیلات شبکه بانکی به بخش مسکن و با

گروه مسکن : سرپرست صندوق ملی مسکن گفت: کمک به کفایت سرمایه بانک‌های خوش‌نام از جمله بانک مسکن در موضوع مسکن، می‌تواند ارتقای توان تسهیلات‌دهی آنها را به‌منظور تحقق برنامه‌های دولت در این حوزه به دنبال داشته باشد.

یکی از اقدامات اساسی که می‌تواند

۴۵ درصد برنامه نوسازی مسکن روستایی محقق نشد



تدوین نشده است. ANA PHOTO Saman Maleki

گروه مسکن : مرکز پژوهش‌های مجلس با اشاره به تحقق ۵۵ درصد از برنامه سالانه نوسازی مسکن روستایی، اعلام کرد: وام نوسازی مسکن روستایی کمتر از ۵۰ درصد هزینه ساخت را پوشش می‌دهد.

به گزارش خبرنگار اقتصادی خبرگزاری تسنیم، دفتر مطالعات زیربنایی مرکز پژوهش‌های مجلس در گزارشی تحت عنوان «تحلیل و ارزیابی طرح نوسازی و بهسازی مسکن روستایی» اعلام کرد:

«طرح نوسازی و بهسازی مسکن روستایی» از سال ۱۳۸۴ به‌طور سالانه نوسازی و بهسازی ۲۰۰ هزار واحد مسکونی را در کشور پیگیری کرده است. در سال‌های ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۰ که دوران طلایی این طرح بوده، تعداد ۱،۱۶۷،۵۰۴ واحد مسکونی در روستاها و شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر به پایان کار رسیدند. اما از اوایل دهه ۱۳۹۰ و با هماهنگ نشدن نرخ تورم با مبلغ تسهیلات، عملکرد طرح مذکور با کاهش چشمگیری مواجه شد.

با گذشت ۱۹ سال از اجرای «طرح نوسازی و بهسازی مسکن روستایی»، هنوز حدود ۴۱ درصد از واحدهای مسکونی روستایی (معادل ۲،۵ میلیون واحد مسکونی) و ۸،۵ میلیون نفر ساکن در آن‌ها، فرسوده است و نیاز به اقدام سریع قبل از بروز هرگونه مخاطره دارند.

این گزارش همچنین نشان می‌دهد نوسازی مسکن روستایی با چالش‌هایی روبه‌رو است؛ از جمله «محقق نشدن هدف اصلی طرح یعنی ساخت و نوسازی ۲۰۰ هزار واحد مسکونی در هر سال»، در خوش‌بینانه‌ترین حالت، متوسط عملکرد سالانه این طرح حدود ۵۵ درصد بوده، به‌طوری که ساخت و مقاوم‌سازی سالانه حدود ۱۱۱ هزار واحد مسکونی محقق شده است.

از دیگر چالش‌های مطرح‌شده، «همراهی ضعیف بانک‌ها در تأمین منابع و اعتبارات» است. در توضیح این موضوع آمده است که برخلاف مصوبه هیئت دولت، برخی از بانک‌ها انجام ضمانت به‌صورت زنجیره‌ای را کافی ندانسته و خواهان ضمانت دو نفر کارمند می‌شوند.

مرکز پژوهش‌ها به «متناسب نبودن تسهیلات با هزینه‌های ساخت یک واحد مسکونی ایمن» اشاره کرده و بیان می‌کند که هم‌اکنون تسهیلات مربوطه کمتر از ۵۰ درصد هزینه‌های ساخت یک واحد مسکونی را پوشش می‌دهد. همچنین یکی دیگر از چالش‌ها، «بی‌توجهی به ماهیت تولیدی مسکن روستایی» است، به این صورت که در این طرح با رویکردی مشابه مسکن شهری، بیشتر جنبه اقامتی و نه جنبه معیشتی واحدهای مسکونی مورد توجه قرار گرفته است.

در ادامه، اشاره می‌شود چالش «انحراف بخشی از تسهیلات به سمت ساخت خانه‌های دوم برای قشر مرفه شهری» به دلیل عدم تعریف سازوکار نظارتی دقیق در جهت احراز روستایی بودن و معاف شدن خانه‌های دوم و خالی از شمول مالیات در مناطق روستایی، بخشی از تسهیلات به سمت ساخت خانه‌های دوم هدایت شده است.

همچنین از «ضعف در توجه به تفاوت‌های منطقه‌ای و معماری بومی در ارائه تسهیلات» گفته شده است و توضیح می‌دهد در این طرح ضابطه خاصی برای رعایت معماری مبتنی‌بر بوم و اقلیم

تدوین نشده است.

در ادامه در خصوص «جایگاه ضعیف مشارکت مردمی» آمده که در این طرح از تجربه زیسته مردم محلی برای ساخت و طراحی مسکن روستایی به‌طور مناسب استفاده نشده است.

در گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس پیشنهادهایی در پاسخ به چالش‌های طرح نوسازی و بهسازی مسکن روستایی ارائه شده و توضیح داده می‌شود که اولین پیشنهاد، «تخصیص هدفمند تسهیلات بانکی» است. در این خصوص باید ابتدا متقاضیان شرایط عمومی دریافت تسهیلات را داشته باشند و سپس اولویت‌بندی متقاضیان براساس شرایط اختصاصی‌تر انجام شود. شرایط عمومی به‌گونه‌ای تبیین شده است که تسهیلات باید به اشخاصی که: ۱. در روستا سکونت دارند یا قصد سکونت در آن‌ها را دارند، ۲. تاکنون از تسهیلات بانکی برای خرید، ساخت، بهسازی یا نوسازی مسکن استفاده نکرده‌اند، و ۳. واحد مسکونی دوم در روستا یا سایر شهرها به نام خود یا افراد تحت تکفل ندارند، تخصیص یابد. شرایط اختصاصی نیز بسته به محل سکونت متقاضیان و شامل شاخص‌هایی مانند مستأجر بودن، نداشتن زمین، متأهل و سرپرست خانوار بودن، تحت‌پوشش بودن نهادهای حمایتی، سکونت در واحدهای فرسوده و در معرض مخاطرات محیطی مانند سیل و زلزله، سکونت در روستاهای با رشد منفی جمعیت و سابقه سکونت در روستا، خواهد بود.

برای متقاضیان مهاجرت به مناطق روستایی شرایط خاصی در نظر گرفته شده است، به این صورت که سند واحد مسکونی این گروه از متقاضیان که از طریق تسهیلات ساخته می‌شود، به مدت ۵ سال در رهن بنیاد مسکن انقلاب اسلامی قرار خواهد گرفت. همچنین این گروه باید در پنج دهک اول جامعه قرار داشته باشند و در صورت سکونت کمتر از مدت تعیین شده، باید واحد مسکونی خود را به سایر متقاضیان با تخفیف مشخص بفروشند.

در ادامه، پیشنهاد می‌شود که پرداخت و نرخ سود تسهیلات مسکن روستایی براساس دهک‌بندی

اقتصادی خانوارها تنظیم شود.

مرکز پژوهش‌های مجلس همچنین پیشنهاد می‌کند که سقف تسهیلات به‌گونه‌ای افزایش یابد که حدود ۷۰ درصد از هزینه‌های ساخت و در موارد ضروری، هزینه خرید زمین را پوشش دهد.

همچنین پیشنهاد «کمک به تأمین مسکن اجاره‌ای» مطرح می‌شود. به‌منظور تأمین مسکن قابل استطاعت برای روستاییان، پیشنهاد می‌شود سیاست‌هایی مشابه با شهرها مانند تسهیلات ودیعه مسکن (به‌صورت قرض‌الحسنه) و سیاست کنترل اجاره، به‌ویژه در روستاهای نزدیک به کلان‌شهرها و شهرهای بزرگ، در نظر گرفته شود.

بر لزوم استفاده از مشارکت نهادهای غیرانتفاعی و بهره‌گیری از توان گروه‌های اجتماعی و نهادهای غیرانتفاعی در تحقق اهداف طرح تأکید شده است.

در توضیح پیشنهاد «بهره‌گیری از زمین‌های دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی برای اقشار مستضعف و فاقد زمین»، بیان می‌شود که باید زمین‌های دارای کاربری مسکونی و فاقد قابلیت کشاورزی توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به‌منظور اجاره ۹۹ ساله به واجدان شرایط با اولویت اقشار مستضعف روستایی واگذار شود.

همچنین به «تعیین مالیات بر خانه‌های دوم و خالی در مناطق روستایی» اشاره شده است. با وجود اینکه برای نخستین‌بار در قانون بودجه سال‌های ۱۴۰۲ و ۱۴۰۳ به اخذ مالیات از باغ‌ویلاها اشاره شده است، اما باید توجه داشت که این قانون باید اصلاح شود تا خانه‌های دوم و خالی در مناطق روستایی و شهرهای زیر ۱۰۰ هزار نفر نیز مشمول مالیات شود.

در نهایت، پیشنهادهایی از جمله الزام به رعایت الگوهای معماری بومی در تخصیص وام ساخت مسکن روستایی، بهره‌گیری از نیروی کار بومی در فرایند ساخت، و تخصیص بخشی از اعتبارات به پژوهش و نوآوری در فناوری‌های ساختمانی مقرون‌به‌صرفه، باکیفیت، بوم‌آورد و سازگار با محیط‌زیست مطرح شده است.

ضرورت تقویت بنیه مالی بانک مسکن برای اجرای تکالیف ساختمان سازی

گروه مسکن: مدیرعامل شرکت عمران شهرهای جدید بر ضرورت افزایش سرمایه بانک مسکن برای اجرای تکالیف بخش مسکن تأکید کرد و گفت: به‌منظور جلوگیری از آثار منفی افزایش سرمایه، روش‌هایی نظیر فروش اوراق قرضه، مولدسازی دارایی‌ها و واگذاری سهام شرکت‌های دولتی پیشنهاد می‌شود.

شهرام ملکی درباره ضرورت افزایش سرمایه بانک مسکن، افزود: تأمین مالی پروژه‌های نهضت ملی مسکن، یکی از مهم‌ترین چالش‌های پیش روی تحقق برنامه‌های دولت در حوزه مسکن است. بر اساس ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن، تأمین منابع مالی این پروژه‌ها باید توسط بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی انجام شود که نقش بانک مسکن به‌عنوان بانک تخصصی این حوزه، در این فرایند بسیار حائز اهمیت است.

معاون وزیر راه و شهرسازی ادامه‌داد: بانک مسکن تاکنون سهم عمده‌ای از تأمین مالی پروژه‌های اقدام و نهضت ملی مسکن را عهده‌دار بوده است. این نقش‌آفرینی قابل تقدیر، با وجود تأثیر مثبت در پیشبرد برنامه‌های مسکن، موجب ناترازی و اضافه برداشت ۷۰ هزار میلیارد تومانی در منابع این بانک شده است.

مدیرعامل شرکت عمران شهرهای جدید افزود: به همین دلیل و بر اساس مصوبات شورای عالی مسکن، موافقت با افزایش سرمایه بانک مسکن به میزان ۱۰۰ هزار میلیارد تومان ضروری به نظر می‌رسد.

وی در بیان مزایای افزایش سرمایه بانک مسکن برای اجرای طرح‌های مسکن، توضیح داد: این اقدام می‌تواند نقش مهمی در اجرای تکالیف مربوط با بخش مسکن در اجرای برنامه هفتم توسعه داشته باشد و همچنین با جلوگیری از تشدید ناترازی‌های مالی، بنیه مالی بانک مسکن را تقویت کند و توانایی این بانک را برای تأمین مالی پروژه‌های مسکن حمایتی جدید و پرداخت سهم‌الشرکه تسهیلات بانکی به سازندگان دارای قرارداد مشارکت مدنی افزایش دهد.

ملکی تصریح کرد: برای جلوگیری از آثار منفی افزایش سرمایه، روش‌هایی نظیر فروش اوراق قرضه، مولدسازی دارایی‌ها و واگذاری سهام شرکت‌های دولتی پیشنهاد می‌شود. این راهکارها می‌تواند بدون ایجاد فشار مالی بر دولت، منابع مورد نیاز برای تقویت بانک مسکن را فراهم کند.

به گفته وی، افزایش سرمایه بانک مسکن، قدرت این بانک را برای پرداخت تسهیلات و رونق بخشیدن به تولید مسکن تقویت خواهد کرد. این اقدام، نه‌تنها به رشد ساخت‌وساز کمک می‌کند، بلکه با افزایش عرضه مسکن، می‌تواند نقش مهمی در کنترل بازار مسکن، ایجاد اشتغال و حمایت از اقشار نیازمند ایفا کند.

وی تأکید کرد: پیگیری این مساله، گامی ضروری در راستای تحقق اهداف دولت در بخش مسکن است و آثار مثبت آن در آینده‌ای نزدیک قابل مشاهده خواهد بود.

از کمک‌های دولتی در ساخت مسکن نیروهای ارتش استقبال می‌کنیم

شخصی نیز برای نیروهای ارتش کشور در دست ساخت است، اضافه کرد: این واحدها با توجه به میران پیشرفت در ساخت، به مرور زمان به متقاضیان تحویل می‌شود.

وی گفت: نیروی زمینی ارتش در این حوزه پیشرو است و در محوریت ارتش قرار دارد و مسیر ارتقای توان رزمی را با قدرت و سرعت دنبال می‌کنیم.

کرد: مسکن در واقع نیمی از مشکلات معیشتی سبد خانوار را شامل می‌شود. وی با بیان اینکه از حمایت‌های دولتی برای ساخت مسکن کارکنان ارتش استقبال می‌کنیم، تصریح کرد: در مسیر تحقق این هدف توقف یا کندروی وجود ندارد.

سرلشکر موسوی با بیان اینکه ۲۳ هزار واحد سازمانی و ۶۰ هزار واحد

فرگذاذ نخواهد شد.

وی با اشاره به اقدامات ارتش جمهوری اسلامی ایران در حوزه احداث مسکن تأکید کرد: بخش‌هایی از این هدف در طرح جوادالائمه(ع) پیگیری می‌شود که از سال گذشته به صورت آزمایشی در ارتش آغاز شد. فرمانده کل ارتش جمهوری اسلامی ایران با اشاره به اقدامات ارتش در راستای رفع مشکل مسکن نیروهای ارتش، بیان

ایران با هدف رفع مشکل معیشتی رزمندگان ارتش نیروی زمینی در دستور کار است.

وی با تأکید بر اینکه اجرای طرح‌های مسکن شخصی و سازمانی نیروهای ارتش کار سنگین و پرچالشی است، افزود: از مشکلات، موانع و چالش‌ها آگاهی داریم و راه رسیدن به این هدف طولانی و ناهموار است، اما از هیچ تلاشی برای رسیدن به هدف

گروه خبر: فرمانده کل ارتش جمهوری اسلامی ایران از ساخت ۶۰ هزار واحد مسکونی ویژه کارکنان ارتش خبر داد و گفت: اجرای طرح‌های مسکن شخصی و سازمانی ارتش کار بزرگی است و از هر گونه کمک دولتی در این زمینه استقبال می‌کنیم.

سرلشکر سیدعبدالرحیم موسوی اظهار کرد: احداث ساختمان مسکونی ویژه کارکنان ارتش جمهوری اسلامی



۱۰ طرح عمرانی خراسان شمالی با منابع مالیاتی نشان دار شد

گروه خبر: مدیرکل امور مالیاتی خراسان شمالی از نشان دار شدن ۱۰ طرح عمرانی در این استان برای بهره مندی از منابع حاصل از مالیات مودیان خبر داد و گفت: انتظار می رود پرداخت کنندگان مالیات در سراسر کشور، این طرح ها را برای اختصاص مالیات خود انتخاب کنند.

یوسف یعقوبی نژاد اظهار کرد: طرح «نشان دار کردن مالیات ها» با هدف اختصاص مستقیم منابع مالیاتی به پروژه های عمرانی از ۲ سال گذشته در کشور اجرایی شده و اکنون ۱۰ پروژه مهم و دارای پیشرفت فیزیکی مناسب در خراسان شمالی در این چارچوب معرفی شده اند.

وی افزود: این طرح ها در سال های گذشته به دلیل کمبود منابع مالی با کندی در اجرا مواجه بودند، اما با حمایت مودیان مالیاتی و تخصیص هدفمند درآمدهای مالیاتی، امکان تسریع در تکمیل آن ها فراهم شده است.

دعوت از مودیان برای توسعه مناطق محروم

مدیرکل امور مالیاتی خراسان شمالی با اشاره به محرومیت های زیرساختی این استان گفت: مودیان مالیاتی در سراسر کشور می توانند با انتخاب این پروژه ها در سامانه های مالیاتی، محل مصرف مالیات پرداختی خود را تعیین و در



توسعه این منطقه مشارکت کنند.

وی تاکید کرد: هدف از اجرای طرح نشان دار کردن مالیات ها، افزایش شفافیت، جلب اعتماد عمومی و پیوند زدن مستقیم میان مالیات مردم و توسعه مناطق کمتر برخوردار است.

یعقوبی نژاد ادامه داد: برای تکمیل این ۱۰ طرح عمرانی، حدود سه هزار و ۶۶۴ میلیارد ریال اعتبار مورد نیاز است و پیش بینی می شود ۵۰ تا

۶۰ درصد این رقم از محل مالیات های پرداختی تأمین شود.

از آب و کشاورزی تا ورزش و آموزش

به گفته مدیرکل امور مالیاتی خراسان شمالی، این طرح ها در حوزه های مختلف از جمله آب، کشاورزی، محیط زیست، گردشگری، ورزش، آموزش عالی، آموزش عمومی و مهارتی، حمل

و نقل، عمران شهری و روستایی، همچنین طرح های عمومی، قضایی و دفاعی هستند.

وی یادآور شد: سال گذشته نیز ۵۲ پروژه در شهرستان های مختلف خراسان شمالی نشان دار شدند و از محل مالیات های پرداختی سه هزار و ۴۷۴ مودی در استان های مختلف کشور، مجموعاً ۶۳۴ میلیارد ریال برای اجرای آن ها جذب شد که معادل ۲۸ درصد از منابع مورد نیاز آن طرح ها بود.

گامی به سوی تثبیت عدالت مالیاتی

مدیرکل امور مالیاتی خراسان شمالی خاطرنشان کرد: سیاست نشان دار کردن مالیات ها از سال ۱۴۰۲ به صورت رسمی آغاز شده و اکنون با همکاری دستگاه های اجرایی در مسیر تثبیت قرار گرفته است. این رویکرد نه تنها موجب بهبود روند اجرای پروژه های عمرانی می شود، بلکه در تقویت اعتماد مردم به نظام مالیاتی کشور نیز مؤثر است.

خراسان شمالی با بیش از یک میلیون نفر جمعیت، در شمال شرق کشور واقع شده و از جمله استان هایی است که با وجود ظرفیت های متنوع، در برخی شاخص های توسعه، همچنان با عقب ماندگی مواجه است.

ویژه شعبه استقلال

اقساط ۱۶ ماهه

reyhani.shop

باجیب خالی خریدکن
حتی بدون پیش پرداخت

خرید نقدی
تخفیف عالی

بجنورد / چهاره استقلال به سمت خرمشهر / مبلان ریحانی
۰۹۱۵ ۸۱۰ ۲۱۵۷ - ۰۵۸ ۳۲۲ ۱۰۱۰۱ - ۲

ATIMAH

طعم ماندگار
غذای ایرانی

چلوکبابی آتیماه

همه روزه ساعت ۱۲ تا ۲۴ @atimah_res
0583 225 2008 0915 258 2808
بجنورد/ میدان خرمشهر

خانه گرم و روشنمان را خاموش نکنیم!

مصرف بهینه

۹۰٪ برق تولیدی از سوخت گاز است

هوشمندانه مصرف کنیم

روابط عمومی شرکت توزیع نیروی برق استان خراسان شمالی

دعوت به همکاری / بازاریاب تلفنی

به خانمی دارای مدرک تحصیلی حداقل دیپلم و بالاتر، دارای بیان خوب و علاقمند به انجام کار بازاریابی تلفنی، برای همکاری در دفتر روزنامه با حقوق مکفی نیازمندیم. متقاضیان می توانند همه روزه به استثنای روزهای تعطیل از ساعت ۹ صبح الی ۱۲ با شماره ۰۹۱۵۶۰۲۲۵۳۵ تماس حاصل نمایند.



دسترسی به آرشیو سری جدید روزنامه نسیم خراسان شمالی

