

بخشی از مواد مقررات ملی ساختمان ،

مربوط به مسایل فنی و بخشی از آن ناظر

برضوابط اداری کنترل ساختمان است .

در واقع آیین نامه اجرایی ماده ی ۳۳

ناظر بر بخش مقررات اداری است که

مبحث دوم نیز نامیده می شود

منابعی برای افزایش تسهیلات خرید مسکن وجود ندارد

ابوالقاسم رحیمی انارکی در در پاسخ به این سؤال که قدرت خرید متقاضیان مسکن با رشد قیمت مسکن به شکل قابل توجهی افت کرده آیا پیشنهاد جدیدی به شورای پول و اعتبار برای افزایش سقف تسهیلات خرید مسکن ارائه شده است گفت: فعلا افزایش سقف تسهیلات خرید مسکن از محل صندوق پس انداز مسکن یکم منتفی است چرا که برای افزایش سقف تسهیلات خرید مسکن باید برای آن منابع پیش بینی شود.مدیرعامل بانک مسکن با اشاره به اینکه افزایش سقف تسهیلات خرید مسکن منوط به پیش بینی راهکارهای تأمین کسری منابع است گفت: قبلا پیشنهادی داشتیم تا سقف تسهیلات خرید مسکن را از ۸۰ میلیون تومان کنونی افزایش دهیم به همین دلیل پیشنهادی برای اختصاص منابع صندوق توسعه ملی دادیم اما فعلا که هیچ اتفاقی برای افزایش سقف تسهیلات رخ نداده است .رحیمی انارکی در پاسخ به این سؤال که سقف تسهیلات در شهر تهران به گونه ای است که می تواند کمتر از ۲۰ درصد یک واحد مسکونی در منطقه متوسط را پوشش دهد اضافه کرد: تسهیلات مسکن در حال حاضر در برخی شهرها و استانها قدرت خرید متقاضیان را بالا می برد اما این رقم برای شهر تهران تا حدودی پایین است .

یادداشت

سایه ی ویروس کرونا بر بازار مسکن

صبح ساحل // مصطفی دولخانی

بازار مسکن شب عید که در دو سه ماه اخیر از رونق نسبتاً مناسبی برخوردار بود تحت تاثیر شیوع کرونا ویروس با افت معاملات مواجه شد . به طوری که متعاملین سعی می کنند حتی المقدور از مواجهه با یکدیگر خودداری کنند و حتی بعضی مشتریان و فروشندگان که تصمیم قطعی خود را برای معامله یک واحد مشخص در هفته گذشته گرفته اند از امضا امتناع می کنند.

بافراگیرشدن اپیدمی کرونا شاهد سایه ی سنگین این ویروس خطرناک بر کلیه ی شئون زندگی آحاد جامعه هستیم .بی شک شاهد تاثیر این پدیده ی نامبارک بر اقتصاد و بازار مسکن هم هستیم .اما آنچه که محل اختلاف است ،میزان این تاثیر بر این بازار است .بر اساس جدیدترین گزارشهای بانک مرکزی رشد معاملات مسکن در شهر تهران که به عنوان شاخصی از کل کشور شناخته می شود ، بیش از ۲۵ درصد رشد داشته است .که مربوط به قبل از ظهور این پدیده در بازار مسکن بود .

یش بینی هم می شد مطابق رفتار معمول بازار مسکن تا اردیبهشت ماه این روند ادامه پیدا کند . اما مشخص نیست در وضعیت فعلی که نگرانی ها از گسترش کرونا بر اقتصاد کشور سایه افکنده تا چه زمان کساد ی بر بازار مسکن حاکم خواهد بود . در این میان کارشناسانی هستند که معتقدند به علت کاسته شدن از مراجعه ی حضوری خریداران به بنگاههای معاملاتی که چند سال است متداول شده و تداول آن روز به روز هم حتی فارغ از شرایط کنونی ویروس کرونا ، بیشتر می شود ، باعث می شود اثرات این اپیدمی بر بازار مسکن کمتر شود به گفته ی همین کارشناسان مسکن با اشاره به اینکه مردم به طور کلی رفت و آمدشان را به سطح شهر کاهش داده اند در این زمینه توضیح میدهند: چنین شرایطی ، اما نه صرفاً برای معاملات مسکن است . چرا که به طور کلی زندگی مردم از حالت عادی خارج شده و محتاط تر از گذشته عمل می کنند به عنوان مثال از سفر ، تفریحات ، خریدهای رفاهی ، رفتن به مراکز تجاری را کاهش داده اند . اما نمی توانند خریدهای ضروری خود را نادیده بگیرند و مسکن هم جز نیازهای اولیه خانوار است بنابراین چنین مسائلی نمی تواند تاثیر گذار باشد . اما مسائلی چون: سیل و زلزله بر بازار مسکن تأثیر گذار است و فروش مسکن را به صفر می رساند تا این موضوع اثر چشمگیر و مؤثری روی رفتار خریدار و فروشنده داشته باشد . اگر در چنین شرایطی فردی بیش از یک میلیارد تومان پول داشته باشید و جز خانه اولی ها باشید آیا آن را تأمین نمی کنید؟ مسلماً نیاز دارید و خانه ای برای خود تهیه می کنید.

اماد مقابل برخی کارشناسان هم معتقدند در روزهای اخیر بازار مسکن تحت تاثیر ویروس مرگ بار کرونا را کم شده است . بنابراین دیدگاه ، هر چه به سمت نقطه ی اوج گسترش این اپیدمی میرویم شاهد خلوتی بیشتر بنگاههای معاملاتی و در نتیجه عدم تمایل متعاملین در انجام معاملات در این بازار هستیم . اما فارغ از هر دو دیدگاه در صورت مهار نشدن این بحران خطرناک نه تنها بازار مسکن ونه تنها اقتصاد کشور که کلیه بخش های جامعه دچار زیان هایی جبران ناپذیر خواهند شد . بنابراین کلیه ی مسئولین و تمامی ارکان حاکمیت به همراه تمام اقشار جامعه ، متحد و منسجم باید تلاش کنندو بی شک این بحران از بین رفتنی وقایل گذار خواهد بود .

جدیدترین وضعیت مسکن مهر از نگاه آمار

صبح ساحل //

فروش اقساطی ۲ میلیون و ۲۴ هزار و ۲۶۸ واحد مسکن مهر، این پروژه فرسایشی را به بیچی شدن روبان پایانی نزدیک کرده است .

به گزارش ایسنا، از سال ۱۳۸۶ تاکنون دو میلیون و ۳۶۸ هزار و ۸۶۸ واحد مسکن مهر تعریف شده که تا ابتدای بهمن ماه ۱۳۹۸ تعداد دو میلیون و ۲۴ هزار و ۲۶۸ واحد به مرحله فروش اقساطی رسیده و در واقع کارت قسط برای آنها صادر شده است.

بدین ترتیب حدود ۳۴۴ هزار واحد باقی مانده که یا دارای پیشرفت فیزیکی مناسبی هستند و تا یک سال آینده واگذار می شوند یا به دلیل مشکلات حقوقی از پیشرفت کمتر از ۳۰ درصد برخوردارند و بانک مسکن نمی تواند آنها را به مرحله فروش اقساطی برساند.

در فاصله یک سال منتهی به ابتدای بهمن ماه، تعداد واحدهای مسکن مهر فروش اقساطی شده معادل ۶۱ هزار و ۴۴۸ واحد بوده که بررسی ها نشان می دهد این پروسه نسبت به سال های قبل کندتر شده و علت اصلی آن به دعوای حقوقی یا داشتن معارض زمین های مسکن مهر مربوط می شود.

تاکنون جشن اختتامیه مسکن مهر در استان های زنجان، یزد، خراسان جنوبی و سیستان و بلوچستان انجام شده و استان های اصفهان، کهگیلویه و بویراحمد، قم، مرکزی، بوشهر و ایلام نیز در آستانه اتمام است. عمده واحدهای باقی مانده نیز در استان تهران قرار دارند.

محمد اسلامی وزیر راه و شهرسازی روز ۱۶ بهمن ماه در آیین افتتاح ۱۰ هزار و ۲۷ واحد مسکن مهر پردیس در استان تهران اظهار کرد: ما تعهد کردیم که در این دو سال یعنی ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ تعداد ۵۰۰ هزار واحد مسکن مهر به استثنای واحدهایی که خارج از کنترل ماست و دارای پرونده قضایی هستند را تکمیل و تحویل متقاضیان دهیم.

مطابق با روند پیشرفت طرح مسکن مهر، پرداخت تسهیلات جدید به واحدهای این طرح عملاً به اتمام رسیده و آنچه طی ماه های اخیر از طریق بانک مسکن به مالکان واحدهای مسکن مهر پرداخت می شود مربوط به تسهیلات متمم است . رقم تسهیلات متمم پیش بینی شده برای واحدهای طرح مسکن مهر بین ۵ تا ۱۰ میلیون تومان است.

حسین حیدری، رئیس اداره کل نظارت و ارزیابی اعتباری بانک مسکن گفته است: روند تسهیلات دهی بانک مسکن به پروژه های طرح مسکن مهر همچون گذشته پرسرعت در حال پیگیری است و مشکلی از این لحاظ وجود ندارد. بانک مسکن توانسته است طی سال های اجرایی شدن طرح مسکن مهر، رقمی بالغ بر ۵۲ هزار میلیارد تومان در قالب تسهیلات به متقاضیان مسکن مهر پرداخت کند و از مجموع تسهیلات پرداخت شده، تاکنون ۲۲ هزار میلیارد تومان بابت اصل و سود تسهیلاتی که به مرحله فروش اقساطی رسیده اند.

وجود ظرفیت اشتغال به کار مهندسی و تعیین سهمیه برای مهندسان ناظر امر مثبتیست. هرچند که این تعیین ظرفیت برای مهندسان طراح ضرورت ندارد. البته به شرط آنکه این مهندس طراح صاحب صلاحیت باشد، صاحب دفتر و یا تشکیلاتی قانونی باشد و دارای عملکرد کیفی مناسب باشد.

زرگزناذ افزود: در مقوله ی اشتغال به کار مهندسی در تمامی رشته های هفتگانه از جمعیت حدودا نیم میلیونی مهندسین در سطح کشور درصد اندکی شاید زیر ده درصد بصورت تمام وقت و حرفه ای مشغول به کار ارائه خدمات مهندسی موضوع قانون نظام مهندسی اند .برخی شرکتهای حقوقی یا مشاوریه با کارگیری دهها مهندس به صورت حتی صوری و کسب سهمیه های چند میلیونی مطابق همین قانون فعلی پدید آورنده ای پدیده ای نادرست بنام مهر فروشی شده اند. که آسیب محسوب می شود. و قیمت و کیفیت خدمات مهندسی را پایین آورده که متأسفانه علی رغم تلاش های صورت گرفته برای مقابله با آن ، نتایج مطلوب حاصل نشده چون عزم راسخی وجود نداشته. باروبه ی کنونی هم باهیچ سهمیه بندی امورات اصلاح نمی شود چراکه فرهنگ مهندسی در سطح پایینی قرار دارد و اصول مهندسی هم به درستی رعایت نمی شود. مثلاً برای مقابله با این پدیده ی مهر فروشی از ورود افراد به صورت پاره وقت در ارائه خدمات نظام مهندسی جلوگیری شود چون مهندسی ساختمان باید تمام وقت باشد و مهندس تمام زمان کاری خود را بدین امر اختصاص دهد چرا که مهندسی ساختمان بنا بر اهمیت بالایش تخصصی است . خوشبختانه مهندس نیز به اندازه ی نیاز و حتی بیش از آن هم برای این امر در کشور وجود دارد.

مجریان کنونی می توانند ایفاگر نقش

ناظر مقیم در پروژه های ساختمانی شوند

عباس زرگزناذ اضافه کرد: در مبحث ارجاع نظارت با مجریان ساختمانی به روش کنونی در واقع همین مجریان فعلی، ناظر مقیمند تا مجری ناظران نظام مهندسی به عنوان کنترل کننده در نظر گرفته شوند و به تر است عنوان مجری از مجریان کنونی برداشته شود. به سازندگان هم اجازه داده شود تا سازندگان هر ناظر مقیم صاحب صلاحیتی را به اختیار خود انتخاب کند. و شرکتهایی حقوقی از مهندسانی خبره و توانمند تحت نظر سازمان نظام مهندسی و شهرداری قرار گیرند تا بتوانند بر روند اجرای ساختمان نظارت عالیه داشته باشند تا هم نظارت آنها پشتیبانی حاکمیتی داشته باشد چون زیر مجموعه ای شهرداری هاست و هم تخصصی باشند چون تحت نظر نظام مهندسی اند و در صورت تخلف همین ناظران عالیه توسط سازمان بازرسی بازخواست می شوند همینطور توسط شورای انتظامی نظام مهندسی مجازات انتظامی صنفی می شوند. اما همه ی این اتفاقات مستلزم اصلاح قانون نظام مهندسی همچنین بازنگری در تشکیلات و قانون شهرداری هاست که عزم جدی سیاستگران امر را می طلبد که متأسفانه مشاهده نمی گردد.



معدنی متخصص و مستقل آن گونه که انتظار

می رفت مقابل سیاست های سوء قرار گرفته در جهت منافع عمومی و رشد و بالندگی مهندسی و مهندسان گام بردارد. افزایش جمعیت جوان و تاسیس مراکز در آموزش عالی که توجه چندانی به کیفیت آموزشی ندارند، و فور فارغ التحصیلان با آموخته های اندک و سطحی از مهندسی را رقم می زند.

تصویب آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون در سال ۱۳۸۳ و تعیین نقش اجرایی برای سازمان نظام مهندسی در ارجاع کار به مهندسان ناظر و دریافت حق الزحمه نظارت از مالکان هم از نظر بسیاری از کارشناسان موجب دوردشن این سازمان از اهداف اولیه شکل گیری و وظایف محوله اش شد. براین اساس سازمانهای نظام مهندسی استانی براساس شیوه نامه ای ناظران رابه مالکان معرفی می کنند

هرچند از دیدگاه برخی دیگر نفس ارجاع نظارت روشی نزدیک به عدالت است . چه آنکه ضمن قطع ارتباط مالک و ناظر، خدمت شخص و یکسانی از کار را بین ناظران تقسیم می کند. اما منتقدان این دیدگاه معتقدند، عملکرد اجرایی این شیوه نامه نشان می دهد با توجه به ساختار نظام های مهندسی و دور بودن آنها از نظارت موثر حاکمیتی مانند سازمان بازرسی کل کشور یا حتی دیوان محاسبات امکان کارکرد موثر از آن سلب می کند.

در واقع ماده ۳۳ از قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اسفندماه سال ۱۳۷۴ مجلس شورای اسلامی ناظر بر مقرراتی است که به منظور ایجاد رویه ای مشخص و واحد در ساختمان سازی کشور اعم از طراحی، اجرا و کنترل وضع می شوند. اهداف پنجگانه از این مقررات ایمنی، بهداشت، آسایش، صرفه اقتصادی و بهره وری مناسب می باشند. در ماده ی بعد این قانون نیز تصریح شده است که کلیه طرح های عمرانی که در کشور اجرا می شود و همه مراجع کنترل ساختمان اعم از شهرداری ها، دهرداری ها و بخشداری ها موظفند از این مقررات تبعیت کنند. مقررات منظور و اهداف مشخص شده در ماده ۳۳ در دنیا به مقررات ملی ساختمان

ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی دارای

ایرادات فراوان است

عباس زرگزناذ از مهندسان صاحب تجربه ی استان اشاره میکند. از آنجاکه قانون نظام مهندسی ساختمان دارای اشکال است همین ماده ی ۳۳ آئین نامه ی اجرایی آن هم ملو از اشکال است. او در ادامه خاطر نشان ساخت، نفس

صبح ساحل // مصطفی دولخانی

اخیرا سازمان نظام مهندسی ساختمان هرمزگان در آخرین تصمیم خود مطابق نظر شورای مرکزی نظام مهندسی ساختمان کشورو مصوب آخرین مجمع عمومی خود، قصد برآن دارد تا سال آینده ارجاع نظارت ساختمان ها را به اجرا بگذارد. یعنی آنکه طبق تفسیری که از آئین نامه ی اجرایی قانون نظام مهندسی ساختمان ذیل تفسیر ماده ۳۳ آن که توسط وزیر وقت مسکن و شهرسازی در سال ۸۳ ابلاغ شده ناظرهای ساختمانی از سوی سازمان نظام مهندسی استانی به مالک معرفی می شوند.

آنچه امروز به عنوان قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان معروف است در دولت دوم اکبر هاشمی توسط وزیر وقت مسکن و شهرسازی عباس آخوندی با اعضای در حدود ۱۳۰ نفری شکل گرفت. جمعیتی که حالا به بیش از نیم میلیون نفر افزایش یافته است. در واقع تشکیل سازمان نظام مهندسی در اوایل دهه هفتاد مصادف است با آغاز تحولات اقتصادی و دوران سازندگی پس از استقرار جمهوری اسلامی و پایان یک دهه انقلاب و جنگ در کشور. در این دوران ساخت و سازها ابعاد وسیعی به خود می گیرد. ورود نهادهای دولتی و عمومی نه تنها در سیاست گذاری که در سرمایه گذاری و حضور نهادهای نظامی فراغت یافته از جنگ در این عرصه شرایط ویژه ای را پیش می آورد. قطع یا کاهش زیاد کمک دولتی به شهرداری و مساله خودگردانی و استقلال مالی این نهاد از دولت بدون برنامه ریزی برای درآمدهای سالم و پایدار، موجب فروش ضوابط و شلختگی در شهرداری و بازگذاری مازاد بر ظرفیت شهر می شود. از طرفی سازمان نظام مهندسی ساختمان براساس قانون نه چندان شفاف و یکپارچه سال ۷۴، موجودی وابسته به وزارت راه و شهرسازی متولد می شود که نمی تواند به عنوان یک نهاد