

برگزاری جلسات هیات مدیره انجمن با ریاست مسکن و شهرسازی استان

واحدهای مازاد بین انبوه ساز و سازمان مسکن و شهرسازی تقسیم شود .
در ازای واحد های مازاد به انبوه ساز زمین واگذار شود .

وی ادامه داد : در خصوص ضمانت نامه و میزان تعداد اقساط از ۳ نوبت به ۵ نوبت ما نمی توانیم خود به تنهایی تصمیم بگیریم و در حوزه اختیارات واگذار شده به سازمان مسکن و شهرسازی نیست اما می شود این درخواست را در جلسات بعدی در وزارت مسکن مطرح کنیم .

مهندس محمد زاده در خصوص زمان انجام قرارداد گفت : به پیش بینی وزیر مسکن و شهرسازی زمان انجام این پروژه یکساله است اما بر سر انجام آن می توانیم به توافق برسیم . وی ضمن معرفی انبوه سازان به عنوان مدیران اقتصادی فعال جامعه گفت : ما پیشنهادمان این است که یک سایت مرغوب را برای انبوه سازان در نظر بگیریم و قراردادها می تواند تک

کاهش داد و به ۵ درصد رساند ؟
مهندس محمد زاده رییس سازمان مسکن و شهرسازی استان قزوین در پاسخ به سؤالات مطرح شده گفت : در خصوص میزان قیمت هر واحد قطعاً یک حد و مرزی در خود وزارتخانه وجود دارد اما در این موضوع که آیا قیمتی که ما در جلسات تصویب می کنیم برای شروع کار کفایت یا باید از وزارتخانه تأییدیه گرفته شود نیاز به تحقیق و بررسی بیشتر دارد .

مهندس محمد زاده ادامه داد : در این طرح که طی یک قرارداد سه جانبه بین انبوه سازان سازمان مسکن و شهرسازی و بانک مسکن منعقد می شود، سازمان مسکن متعهد می شود که زمینی را با ظرفیت واحد های

مسکن مهر گفت : طی آخرین جلسه ای که بین سازمان مسکن و شهرسازی و انجمن انبوه سازان استان قزوین برگزار شد شیوه نامه جدیدی در خصوص طرح مسکن مهر و حضور فعالتر انبوه سازان در این طرح مطرح شد که با مطالعه و بررسی این شیوه نامه به نکات و مسایلی برخورد کردیم که نیاز به بررسی و تجزیه و تحلیل بیشتری در این خصوص است . از جمله روش صنعتی سازی است و اینکه به کارگیری چه نوع فن آوری نوینی را سازمان مسکن و شهرسازی به عنوان صنعتی سازی ساختمان از انبوه ساز قبول می کند و به تبع آن طرح مشمول وام ۲۵ میلیون تومانی بانک می شود ؟

اعضای هیات مدیره انجمن انبوه سازان طی نشستی با ریاست محترم سازمان مسکن و شهرسازی استان ، در خصوص طرحهای جدید مسکن مهر که حضور فعالتر انبوه سازان را می طلبد به بحث و بررسی پرداختند .

در ابتدای این نشست دبیر انجمن انبوه سازان استان قزوین به بیان اقدامات انجام شده توسط این انجمن برای برگزاری همایش مشترک که با همکاری کانون سراسری انبوه سازان و پایگاه اطلاع رسانی انبوه سازان انجام می پذیرد؛ پرداخت .

وی این همایش را فرصت خوبی برای معرفی فعالیت های انجام شده در انجمن انبوه سازان استان قزوین به دیگر استانهای کشور دانست و گفت ما باید از فرصت بدست آمده حداکثر استفاده را بکنیم .

مهندس رئوفیان در خصوص طرح مسکن مهر گفت : اقدامات انجام شده توسط انجمن در خصوص طرح مسکن مهر تاکنون بازده خوبی



تک بسته شود اما ترجیحاً سایت به صورت یکپارچه طراحی شود و بعد از تأیید طرح توسط سازمان مسکن و شهرسازی و در اختیار گرفتن زمین ، انبوه سازان شروع به کار کنند .

در ادامه مهندس رئوفیان افزود : انجمن انبوه سازان استان قزوین می تواند با برگزاری جلسات متعدد با اعضا و مطرح نمودن این مباحث در این جلسات از نظرات و پیشنهادات اعضا هم استفاده کند و یک کنسرسیوم مشترک بین انبوه سازان تشکیل داده و عملیات صنعتی که بین همه واحدها مشترک است را به صورت یکپارچه انجام دهد که این شرایط مستلزم همکاری اعضا انجمن انبوه سازان و به تبع آن استقبال آنها از این طرح است که در صورت وجود توجیه اقتصادی موجه و خوب، می توانیم چنین شرایطی را بوجود آوریم .

مهندس رحمانی مدیر امور مسکن سازمان مسکن و شهرسازی در پاسخ به سؤالی در خصوص آماده سازی محوطه کار گفت : در خصوص آماده سازی به دو نوع می توان عمل کرد :

آماده سازی توسط سازمان مسکن و شهرسازی انجام می شود و یا هزینه آماده سازی طی تفاهم نامه ای طی ۲ قسط از روی تسهیلات بانکی برداشته شود به این صورت که ۵۰ درصد آن از قسط اول و ۵۰ درصد دیگر از قسط سوم کسر گردد خود انبوه ساز آماده سازی را انجام دهد .

در پایان جلسه مهندس خطیبی رییس انجمن انبوه سازان از مهندس محمد زاده درخواست کرد که در سازمان مسکن و شهرسازی یک بخش خاص برای پیگیری و پیشبرد کارهای انبوه سازان در نظر گرفته شود تا این امر باعث تسهیل در امور شود .

مشخص در اختیار انبوه سازان قرار دهد و انبوه سازان نقشه و طرح سایت را تهیه و به تصویب سازمان مسکن و شهرسازی برسانند و بعد از تأیید نقشه و توافق بر سر قیمت هر واحد با شرایطی که در قرارداد وجود دارد زمین برای شروع کار تحویل انبوه ساز می شود و در سه مرحله ، مرحله اول پایان فنداسیون ، مرحله دوم پایان سقف آخر و مرحله سوم پایان سفت کاری وام خود را از بانک مسکن دریافت می کنند .

رئیس سازمان مسکن و شهرسازی اضافه کرد: متقاضیان برای دریافت مسکن مهر به دو صورت می توانند عمل کنند :

استفاده از تعاونیها که این مساله خود مستلزم عضویت در تعاونی و انجام اقدامات

اولیه مانند گرفتن مشاور ، تهیه طرح ، گرفتن ناظر، گرفتن پروانه ساخت و ساز از شهرداری و ... می باشد . راه دیگری که متقاضیان می توانند انتخاب کنند این است که با دیدن طرح و شرایط موجود با انبوه سازان همکاری کنند . رییس سازمان مسکن و شهرسازی اضافه کرد: در صورتیکه متقاضی برای فروش واحدها وجود نداشته باشد طبق شیوه نامه جدید، سازمان مسکن و شهرسازی متعهد می شود که واحدهای مازاد را از انبوه ساز خریداری کند . وی پیشنهاد داد علاوه بر روش مذکور ما می توانیم طبق یک تفاهم نامه و توافق به سه شیوه عمل کنیم :

انبوه ساز سهم دولت از واحدها را خریداری کند و واحدها به او واگذار شود . به صورت مشارکتی و میزان آورده تعداد

مهندس رئوفیان افزود : مورد دیگری که باید در مورد آن بحث و تبادل نظر شود ضمانت نامه حسن انجام کار و تعهدات است و اینکه آیا می توان از سفته به عنوان ضمانت نامه استفاده کرد ؟ نکته دیگر زمان انجام پروژه است و اینکه در این زمان علاوه بر سازنده که انبوه ساز است طرفهای دیگر قرارداد علی الخصوص بانکها توانایی آن را دارند که به تعهدات خود جامه عمل بپوشانند و در صورت عدم تمایل متقاضی معرفی شده ، از طرف

سازمان مسکن و شهرسازی برای ادامه کار چه تمهیداتی اندیشیده شده است آیا امکان واگذاری واحد به خود انبوه ساز وجود دارد یا خیر ؟

مهندس رئوفیان ادامه داد :

تسهیلات بانکی با توجه به این شیوه نامه در سه مرحله پرداخت خواهد شد که با توجه به تعداد واحد های زیاد که در این پروژه تعریف شده است ، انبوه ساز برای شروع کار نیاز به سرمایه گذاری بالایی دارد . آیا این امکان وجود دارد که این تسهیلات در ۵ مرحله به انبوه ساز واگذار شود ؟

و دیگر اینکه نحوه ارائه قیمت و طریقه مصوب شدن آن به چه صورت انجام می پذیرد و اینکه برگزاری این جلسات برای به تفاهم رسیدن تصویب قیمت هر واحد کافی است یا یک نرخ کشوری باید در نظر گرفته شود و در آخر هم در خصوص نوسان قیمتی که ۲۰ درصد در نظر گرفته شده است . این مساله خود می تواند باعث بالاتر رفتن قیمت ها شود و انبوه ساز مجبور است این ضریب اطمینان را در قیمت واحد در نظر بگیرد آیا می توان این درصد را

به همراه نداشته است و این طرح نیازمند بررسی بیشتر و انجام اقدامات مؤثرتری است . در ادامه جلسه مهندس محمد زاده رییس سازمان مسکن مهر با معرفی شیوه نامه جدید در خصوص همکاری بیشتر انبوه سازان در طرح مسکن مهر گفت : در این شیوه نامه آمده است که پس از بررسی و توافق بر سر قیمت و موارد مطرح شده در شیوه نامه یک تفاهم نامه بین مسکن و شهرسازی و انبوه سازان و بانک منعقد می شود که در این تفاهم نامه مسکن و شهرسازی متعهد می شود که زمین را در اختیار انبوه ساز قرار دهد و انبوه ساز پس از تهیه طرح در سایت مورد تأیید مسکن و شهرسازی با قیمت توافقی شروع به ساخت کند و در طی ۳ مرحله، از بانک اقساط وام را دریافت نماید .

مهندس محمد زاده ادامه داد : در این روش شما واحد ها را به قیمتی که قبلاً به توافق رسیده به متقاضیانی که ما معرفی می کنیم واگذار می کنید و در واقع در این روش انبوه ساز خود واحدها را می سازد و نیازی به همکاری با تعاونیها ندارد .

وی ادامه داد: سازمان مسکن و شهرسازی و انجمن انبوه سازان می توانند طی جلساتی توافقی در خصوص بندهای مذکور در این شیوه نامه برسند و ابهامات موجود در آن را به نقد و بررسی بگذارند .

همچنین برای پیگیری تصمیمات اتخاذ شده در آخرین نشست مشترک سازمان مسکن و شهرسازی استان قزوین با انجمن انبوه سازان استان قزوین جلسه ای ترتیب داده شد . در این جلسه ابتدا مهندس رئوفیان دبیر انجمن انبوه سازان قزوین با طرح سؤالاتی در خصوص موارد مطرح شده در شیوه نامه جدید طرح

اگر در سازمان مسکن و شهرسازی یک بخش خاص برای پیگیری و پیشبرد کارهای انبوه سازان در نظر گرفته شود؛ این امر باعث تسهیل در امور خواهد شد