



● مهندس خطیبی

ضروری است به این نکته اساسی و کلیدی توجه داشت که شرکتهای بیمه مذکور بایستی دارای ۱- توانایی مالی و ۲- توانایی فنی و تخصصی قابل قبول در این زمینه برخوردار باشند.

فلسفه بیمه نامه حمایت از مصرف کنندگان بخش مسکن است

همچنین در ادامه این همایش "مهندس روزه" کارشناس مسوول بیمه های تضمین کیفیت نیز در خصوص نحوه و چگونگی استفاده این نوع بیمه توسط انبوه سازان از شرکتهای بیمه و همچنین مزایای استفاده از این بیمه برای حاضرین مطالبی بیان کرد.

وی خاطر نشان کرد بیمه کیفیت ساختمان عیوب اساسی و پنهان ساختمان است و این بیمه برای کلیه واحدهای مسکونی، اداری و تجاری می باشد به گونه ای که برای هر مجتمع یک بیمه نامه صادر می شود که کلیه واحدها را تحت پوشش قرار خواهد داد.

فلسفه بیمه نامه حمایت از مصرف کنندگان بخش مسکن است که میزان حق بیمه کیفیت ساختمان ۱/۵ درصد ارزش ساختمان را شامل می شود. در صورت تحت پوشش بیمه قرار داشتن واحدهای ساخت و بهره برداری شده هر گونه عیب و نقصی که در حین ساخت یا زمان بهره برداری به وجود آید این میزان خسارت توسط شرکت بیمه به شرط تحت پوشش قرار داشتن جبران خواهد شد.

بعد از بهره برداری از ساختمان حدود ۱۰ سال از تاریخ صدور گواهی پایان کار یا تأیید بازرسی بیمه گر تحت پوشش بیمه قرار خواهد گرفت و همه خسارتهای پرداخت خواهد شد. ۷۰ درصد از نرخ بیمه توسط بیمه گذار و ۳۰ درصد نیز توسط مسکن و شهرسازی به شرکت بیمه پرداخت خواهد شد. نحوه پرداخت حق بیمه به این صورت است که هنگام صدور بیمه نامه ۲۵ درصد حق بیمه دریافت و مابقی به صورت اقساط تا پایان کار پرداخت خواهد شد. بازرسی بیمه، شخص حقوقی است که با شرکت بیمه در ارتباط بوده و سرویس می دهد. جمع کل سرمایه قطعی بیمه نامه پس از انجام عملیات ساختمان براساس گزارش بازرسی فنی مشخص خواهد شد.



● مهندس ملکی

۳- اجرا توسط افراد واجد صلاحیت فنی صورت پذیرد.

ثانیاً، ایجاد تامین مالی برای ایفای تعهدات و مسوولیت های حقوقی سازنده در قبال خریدار و مالک یعنی جبران کامل خسارت خریدار، ناشی از کیفیت نازل و نواقص کارکردی ساختمان، به عبارت دیگر ضروریست خسارت خریدار که ناشی از کیفیت نازل و نواقص کارکرد ساختمان ناشی شده باشد به طور کامل جبران گردد و افراد آسیب دیده، امکان احیاء و بازسازی مجدد را داشته باشند.

برآیند این نگرش و تفکر، تدوین و اجرای (بیمه تضمین کیفیت ساختمان) می باشد که نقش اساسی و مهمی را در جهت ایجاد امنیت خاطر و بهداشت روانی فعالان مسکن ایجاد می کند و بهترین مکانیزم برای جبران خسارت ناشی از کارکرد ساختمان به منظور رونق اقتصادی می باشد.

در واقع ارزشمندترین مکانیزم که تاکنون بشر برای پیامدهای زیانبار مالی چه از ناحیه حوادث و چه از حوزه مسوولیت ها ابداع نموده است، تکنیک مدیریت ریسک با روش بیمه می باشد.

لازم به تاکید است شرکت های بیمه برای ارزیابی خسارت از شرکتهای کارشناسان مستقل تخصصی بخش ساختمان که مورد تأیید سازمان نظام مهندسی کشور می باشند استفاده می نماید.

وی با اشاره به این که در واحدهای نظارتی بیمه، کار پالایش و انجام می دهد خاطر نشان کرد: مجموعه بیمه شده به خودی خود در سطح قابل قبولی از امنیت قرار می گیرد و بیمه می تواند عاملی برای کاهش جبران خسارت مالی به صورت مستقیم و غیر مستقیم در بخش ساخت و ساز باشد و هدف اصلی این است که موضوع آسیب دیده با کمک بیمه به حالت اولیه برگردد. همچنین کار ارزیابی میزان خسارت مالی وارد شده به بخش مسکن توسط کارشناس بیمه صورت می گیرد که به عنوان نایب و وکیل حضور دارد.

به گفته وی شرکت های بیمه متعددی هستند که می توانند در خصوص بیمه تضمین کیفیت ساختمان با انبوه سازان همکاری لازم را داشته باشند و الزاماً

در کار گروهی دروزارت مسکن و شهرسازی در حال تدوین بوده و مقرر شده است با شرکتهای بیمه جلسه ای برگزار کرده تا نقطه نظرات انبوه سازان و مدیران شرکت های بیمه اعلام شود و ما بتوانیم یک لایحه جامع و کامل در بخش بیمه کیفیت ساختمان داشته باشیم.

مهندس «محمد حیدری» دبیر شورای فنی بیمه ایران: بیمه تضمین کیفیت نقش مهمی در ایجاد امنیت خاطر و بهداشت روانی فعالان مسکن ایجاد می کند

بر اساس اطلاعات و داده های آماری یکی از مهمترین فعالیتهای اقتصادی کشور طی چند سال گذشته بخش مسکن بوده است، به طوری که حدود ۵ درصد از درآمد ناخالص ملی کشور را به خود اختصاص داده و طی سالهای اخیر از رشد متوسط سالیانه حدود ۳۰ درصد برخوردار بوده است و سهم بخش مسکن در تولید ناخالص داخلی نیز طی این سالها حدود ۵ تا ۶ درصد می باشد و نکته حائز اهمیت سهم قابل توجه بخش مسکن شهری و سرمایه گذاری بخش خصوصی است.

از طرف دیگر، در عصر حاضر با تغییر مناسبات اقتصادی و اجتماعی و گذر از ساختمانهای افقی (دو، سه طبقه) به ساختمانهای عمودی بلند مرتبه، مخاطرات و ریسکهای بخش ساختمان نیز پیچیده تر، کلان تر و مدرن تر شده است.

به تبع این پیشرفت الزاماً توجه مسوولین محترم نظام و سیاست گذار کشور به این مهم جلب شده است و از دو منظر به موضوع نگریده شده است:

اولاً، ضرورت حفظ سرمایه های این بخش از اقتصاد کشور و تامین ایمنی و بهداشت آحاد جامعه با تاکید بر ارتقاء کیفیت ساخت:

این ارتقاء کیفیت ساخت، کل فرایند ساخت شامل موارد ذیل را در بر می گیرد:

(۱) طراحی، محاسبه و اجرای آن با رعایت مقررات ملی ساختمان و دستورالعملها و شیوه نامه های مربوطه صورت گرفته باشد.

(۲) مصالح مقاوم، مناسب و استاندارد برای ساخت استفاده گردد.



● مهندس رحمانی

تصمیم گرفت قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن را در بهمن ماه سال ۱۳۸۶ به تصویب مجلس برساند و مطابق آن بود که در اردیبهشت ماه این قانون به تصویب رسید و سپس آئین نامه اجرایی آن توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و تدوین شد و تقریباً در آذر و دی ۸۷ این آئین نامه در دستور کار دولت قرار گرفت که در جریان سفر ریاست جمهوری به استان قزوین به تصویب هیأت دولت رسید و امضا شد. مهندس رحمانی گفت: یکی از مواردی که در آئین نامه قانون ساماندهی در آن پرداخته شده بحث بیمه تضمین کیفیت ساختمان است که وزارت مسکن و شهرسازی موظف شد لایحه این موضوع را تنظیم کند و لایحه تنظیم شده به تأیید دولت رسیده است. ولی در اسم آن بحث است که در نهایت اسمی که برای این مجموعه انتخاب و به تصویب رسیده است لایحه بیمه کیفیت ساختمان ها و مسوولیت سازندگان است که ما معتقدیم این نام به بیمه مسوولیت سازندگان و کیفیت ساختمان تغییر پیدا کند.

وی تصریح کرد: وزارت مسکن و شهرسازی برای حمایت از همه ساخت و سازها از سال گذشته به این بحث ورود پیدا کرده است. در سال گذشته تفاهم نامه ای بین وزارت مسکن و شهرسازی و شرکتهای بیمه منعقد شد و ما این آگهی را دادیم که کارهایی که انبوه سازان اجرا می کنند اگر در هر مرحله بیمه کنند، از امر تشویقی وزارت مسکن و شهرسازی بهره مند خواهند شد. مدیر مسکن سازمان مسکن و شهرسازی استان یادآور شد: در کشورهای پیشرفته شرکتهای بیمه گر، ساختمان را بیمه تضمین کیفیت می کنند و این مطلب در کشور ما متروک واقع شده بود که خوشبختانه در کشور ما نیز برنامه های آن مهیا شده است و وزارت مسکن و شهرسازی برای تشویق همه سازندگان ۳۰ درصد از هزینه های صدور بیمه نامه تا سقف ۱۵۰ هزار تومان به ازای هر واحد مسکونی را به عنوان یارانه پرداخت می کند.

وی در پایان گفت: **لایحه بیمه تضمین کیفیت ساختمان ها به تصویب هیأت دولت رسیده و مسیر قانونی را طی می کند و آیین نامه اجرایی آن نیز همزمان**