

گذری بر ویژگی های متفاوت احداث مسکن شهری توسط بنیاد مسکن خراسان شمالی

وقتی شهرها لبخند می‌زنند



گروه گزارش

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی را باید نهادی دانست که در این سال‌ها توانسته است خدمات قابل توجهی در مناطق محروم و کم‌برخوردار به ویژه در حوزه مسکن ارائه دهد. امروز به هر نقطه از نقاط محروم و کم‌برخوردار استان خراسان شمالی که سر بزئید بدون شک متوجه تغییر چهره این مناطق توسط بنیاد مسکن می‌شوید.

پیشگیری از افزایش قیمت مسکن

هر چند خدمات کم نظیر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی بیشتر در روستاها نمایان است اما این نهاد انقلابی، اقدامات قابل توجهی نیز در حوزه مسکن شهری به ویژه در شهرهای کوچک و مناطق محروم شهری داشته است تا سوپایی برای پیشگیری از افزایش قیمت مسکن در مناطق شهری باشد. این مولود انقلاب، طی یک دهه گذشته بیش از ۱۰ هزار واحد مسکونی در شهرهای کوچک و البته مناطق حاشیه نشین خراسان شمالی با کیفیت و قیمت ارزان ساخته و تحویل مردم داده است. در ادامه بر ویژگی های متفاوت احداث مسکن شهری توسط بنیاد مسکن خراسان شمالی گذری خواهیم داشت؛ آن‌جا که با اقدامات این نهاد انقلابی شهرها لبخند می‌زنند.

ساخت منازل ارزان قیمت اما با کیفیت

ساخت منازل ارزان قیمت اما با کیفیت با پرداخت وام های زنجیره ای در محلاتی همچون کوی امام هادی(ع)، ملکش، تختی و میرداماد و دیگر محلات حومه شهر بجنورد از جمله خدمات این نهاد در مرکز استان است.

بنیاد مسکن همچنین پس از سفر مقام معظم رهبری به خراسان شمالی، ساختمان های بسیار باکیفیتی را در گلستان شهر بجنورد به افراد کم درآمد تحویل داد. طبق آمار ارائه شده، بنیاد مسکن خراسان شمالی در پروژه های مسکن شهری تا پایان آبان ۱۴۰۲ رتبه برتر کشور را کسب کرده است.



تجربیات بنیاد مسکن در اجرای طرح نهضت ملی مسکن

با آغاز طرح نهضت ملی مسکن توسط دولت سیزدهم، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی نیز پای کار آمد تا با راه و شهرسازی در شهرهای زیر ۱۰۰ هزار نفر کمک کند و تجربیات گرانبهای خودش در حوزه ساخت مسکن را به میدان آورد. هم اکنون این نهاد، ساخت ۴ هزار و ۵۶۰



وقتی با مالکان این منازل به گفت و گو بنشینید متوجه می‌شوید که بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، علاوه بر این که منازل با قیمت مناسب و البته با شرایط اقساطی مناسب و همچنین ساختمان های با کیفیتی تحویل داده است به گونه ای که بعضی از مردم دیگر ساختمان ها را بر اساس کیفیت ساختمان های ساخته شده توسط این نهاد می‌سنجند.

ویژگی های اجرای طرح نهضت ملی مسکن توسط بنیاد مسکن

اما اجرای طرح نهضت ملی مسکن توسط بنیاد مسکن چه ویژگی هایی دارد؟ در گفت و گو با «حسین جزمی» معاون مسکن شهری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی خراسان شمالی مواردی را در این باره برمی‌شمرد که در ادامه آن‌ها را مرور می‌کنیم:

- * استفاده از تجربیات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در اجرای طرح بر مبنای مشارکت متقاضیان
- * تأمین مالی مطمئن از طریق انتخاب متقاضیان مؤثر
- * تقاضا محور بودن طرح اقدام ملی
- * طراحی سامانه «آباد» برای حذف فیزیکی فرآیند ثبت نام و انجام مراحل مختلف تا پایان کار متقاضیان
- * اجرای این طرح با مشارکت خانوارهای واجد شرایط و از طریق تأمین تسهیلات بانکی و سهم آورده متقاضیان انجام خواهد شد.
- * شناسایی گروه های هدف بر اساس اولویت دهی به خانه اولی‌ها،



متقاضیان صندوق یکم و اقشار میان درآمد با تاکید بر نیازمندان واجد شرایط در مناطق کم‌برخوردار برای تأمین مسکن انجام می‌شود.

* تسهیلات بانکی این طرح مبلغ ۱۰۰۰ میلیون ریال به ازای هر واحد مسکونی تأمین و با معرفی و نظارت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به متقاضیان (سازندگان) واجد شرایط به صورت مرحله ای و متناسب با پیشرفت فیزیکی پرداخت می‌شود.

* در اجرای این طرح زمین مناسب با قابلیت دسترسی به خدمات زیربنایی، از طریق سازمان ملی زمین و مسکن تأمین خواهد شد.

* چنانچه متقاضیان قادر به تأمین زمین با قابلیت دریافت مجوز از مرجع صدور پروانه ساختمانی باشند، در اولویت قرار خواهند گرفت.

به گفته «جزمی»، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در راستای اجرای طرح مذکور همچنین موظف است برای پیگیری اکنون پیشرفت خوبی داشته است. بر اساس اعلام مدیران راه و شهرسازی، هم‌اکنون خراسان شمالی جزو ۱۰ استان پیشرو در اجرای نهضت ملی مسکن است.

الف) حامین و مدیریت تسهیلات بانکی

برای تأمین تسهیلات بانکی برای متقاضیان طرح اقدام ملی مسکن، جلسات متعددی با بانک‌ها برگزار می‌کند که در این راستا تفاهم‌نامه نحوه اعطای تسهیلات با بانک مسکن منعقد و مقرر شده است برای احداث هر واحد مسکونی مبلغ ۵۵۰ میلیون تومان بر اساس پیشرفت فیزیکی ساخت به متقاضی اعطا شود. بدیهی است با توجه به این که بخشی از هزینه‌های ساخت از طریق تأمین تسهیلات بانکی تأمین می‌شود، بنابراین مستلزم مدیریت بر پرداخت و نحوه هزینه تسهیلات است. این بخش شامل مواردی از جمله تشکیل پرونده مالی برای متقاضی، معرفی متقاضی به بانک های عامل، کنترل روند ساخت برای اعلام به بانک عامل برای آزادسازی تسهیلات در موعد مقرر و پیگیری مقتضی برای عقد قرارداد مشارکت مدنی در بانک و تبدیل آن به فروش اقساطی است.

طبق آمار ارائه شده، بنیاد

مسکن خراسان شمالی در

پروژه های مسکن شهری تا

پایان آبان ۱۴۰۲ رتبه برتر

کشور را کسب کرده است



ب) تأمین زمین

زمین‌های طرح اقدام ملی مسکن توسط سازمان ملی زمین و مسکن تأمین می‌شود. پس از معرفی زمین توسط سازمان مذکور، کارشناسان بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در کشور برای بازدید از موقعیت زمین و شرایط آن اقدام می‌کنند و زمین‌هایی را که شرایط مطلوبی برای ساخت مسکن دارند برای واگذاری به متقاضیان در نظر خواهند گرفت. این زمین‌ها به صورت اجاره به متقاضی واگذار می‌شود تا بعد از احداث واحد مسکونی، قرارداد واگذاری به دو روش فروش اقساطی یا اجاره ۹۹ ساله(بر اساس ارزش زمین)تنظیم شود.

ج) طراحی سامانه آباد

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی برای حذف فیزیکی فرایند ثبت نام و تسهیل پیگیری‌ها برای متقاضیان نسبت به طراحی و پیاده سازی سامانه «آباد» اقدام کرده است. تمامی متقاضیان از بدو ثبت نام تا خاتمه فرایند می‌توانند از طریق پرتال خود در سامانه برای انجام امور اقدام کنند.

د) مدیریت طراحی و ساخت

با توجه به این که متقاضیان بر اساس تراکم قابل ساخت باید برای پیگیری امور از دریافت دستور نقشه تا عقد قرارداد با سازنده اقدام کنند بنابراین مدیریت تمامی امور در تمامی مراحل شامل بر طراحی و ساخت مستلزم ارائه خدمات مدیریت توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است. این مدیریت شامل برآورد هزینه ساخت، طرح و دریافت مصوبه شورای مسکن استان، اعلان فراخوان های مورد نیاز و برگزاری مناقصات برای انتخاب پیمانکاران و سازندگان است. آن گونه که معاون بنیاد مسکن انقلاب اسلامی خراسان شمالی می‌گوید پس از آغاز اجرای طرح نهضت ملی ساختمان در استان ۶ هزار و ۸۶۵ متقاضی واجد شرایط در استان نام نویسی کردند که از این تعداد ۴ هزار و ۵۶۰ تن ۴۰ میلیون تومان آورده اولیه خود را واریز کردند.

اعطاشدن زمین مورد نیاز

وی خاطرنشان می‌کند: برای ساخت منزل برای این افراد ۳ هزار و ۲۲۱ قطعه زمین اختصاص یافته است و هزار و ۲۵۵ تن موفق به انعقاد قرار داد بانکی شده اند تا کار شروع شود اما هنوز زمینی به هزار و ۳۳۹ متقاضی اختصاص نیافته و همچنین به دلیل برخی سخت گیری های بانکی، عده ای نیز موفق به انعقاد قرارداد بانکی نشده اند. به گفته «جزمی» در اسفراین هزار و ۳۶ واحد در قالب طرح نهضت ملی مسکن در دست ساخت است که در مجموع ۴۰ درصد پیشرفت فیزیکی دارد و در دهه فجر امسال ۱۴۴ واحد از این تعداد به بهره برداری می‌رسد. وی تصریح می‌کند: تعداد قابل توجهی از متقاضیان مسکن ملی در شهرهای جاجرمد، گرمه، ایور و درق هستند که ضمن ثبت نام مبلغ ۴۰ میلیون تومان آورده اولیه خود را واریز کرده اند. در این مناطق، ساخت منازل ویلایی را به وسعت ۲۰۰ متر مربع در دست ساخت داریم که مهم ترین مشکل در تسریع در ساخت منازل در این مناطق، اعطاشدن زمین مورد نیاز است.

معاون بنیاد مسکن استان همچنین می‌گوید: از ماه گذشته، بین بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و وزارت راه و شهرسازی، تفاهم نامه ای برای ساخت ۵۰ هزار واحد مسکن محرومین منعقد شده که سهم خراسان شمالی هزار و ۵۰۰ واحد است که در این خصوص مکاتبه با راه و شهرسازی استان انجام شده است. «جزمی» تصریح می‌کند: پس از تحویل زمین از سوی راه و شهرسازی، این واحدهای مسکونی با قیمت تمام شده و از محل حساب ۱۰۰ امام(ره) به محرومان شناسایی شده اعطا می‌شود.