

### فرسودگی کارگران ساختمانی در پی نداشتن بیمه و حوادث کار

یک فعال کارگری در استان گلستان گفت: هر سال وعده‌هایی در هفته کارگر برای بهبود وضعیت معیشتی کارگران داده می‌شود اما این وعده‌ها در طول سال به دست فراموشی سپرده می‌شود. به طور مثال وعده برقراری بیمه تأمین اجتماعی کارگران ساختمانی هنوز محقق نشده است و این موضوع نشان می‌دهد برنامه دقیقی برای رفع مشکلات بیمه‌ی کارگران ساختمانی وجود ندارد.

علی اصغر دهسنگی در گفت‌وگو با ایسنا، با بیان اینکه امروز کارگران ساختمانی از ابتدایی‌ترین حق خود محروم هستند، گفت: کارگران ساختمانی بیشترین آمار حوادث کار را دارند، امنیتِ شغلی‌شان پایین است، درگیرِ بیماری فصلی هستند و معیشت‌شان بد است و با همه این مشکلات، همچنان از سهمیه بیمه محروم هستند و آنها که بیمه شده‌اند هم نگران قطع سهمیه بیمه‌شان هستند.

رئیس هیئت مدیره کانون انجمن‌های صنفی کارگران ساختمانی گلستان افزود: در حال حاضر بالغ بر ۳ هزار کارگران ساختمانی در استان گلستان فاقد بیمه تأمین اجتماعی هستند و این تعداد در حال افزایش است. بیشتر کارگران ساختمانی دچار حوادث کار فرسودگی جسم و روح می‌شوند و گاهی قادر به کار نیستند. با توجه به اینکه این کارگران از مزایای سختی و زیان‌آوری کار استفاده نمی‌کنند و چار مشکلات زیادی هستند که باید به آن رسیدگی شود.

دهسنگی افزود: بیمه کارگران ساختمانی طی سنوات گذشته به پنهان‌های مختلف قطع شده است؛ سازمان تأمین اجتماعی کمبود منابع این سازمان را دلیل عدم بیمه کارگران ساختمانی دانسته و در طول این سال‌ها با بازرسی‌های سختگیرانه و آیین‌نامه‌های مختلف، بیمه کارگران بسیاری را قطع کرده است. در نتیجه این اقدام سختگیرانه بسیاری از کارگران دارای بیمه هم از ترس قطع شدن بیمه‌شان با ترس و استرس به کار روزانه خود می‌پردازند.

### زمین ساخت ۱۴۰هزار مسکن کارگران تأمین شد

مدیرعامل سازمان ملی زمین و مسکن از تأمین زمین برای ساخت ۱۴۰هزار واحد مسکونی کارگران خبر داد.

ارسلان مالکی با اشاره به این‌که اراضی تأمین شده برای کارگران در ۱۰استان کشور واقع شده‌اند، گفت: مساحت کل زمین‌هایی که برای طرح صنعت شهرها در نظر گرفته شده، نزدیک به ۵ هزار هکتار بوده که برای ساخت ۱۴۰ هزار واحد مسکونی کافی است.

وی با اشاره به این‌که صنعت شهرها یکی از سیاست‌های موفق دولت سیزدهم برای استفاده از تمامی ظرفیت‌های کشور است، افزود: اجرای این



سه‌شنبه شماره ۱۸۹

# ساخت خانه پذیر به کجار سید؟

اثرات قانون پیش‌فروش ساختمان بر ساخت‌وساز بر سی می‌شود

## پیش‌فروش مسکن در بن‌بست

رکود حاکم بر بازار مسکن، این‌ آلارم را به متقاضیان می‌دهد که ساخت‌وساز در بخش مسکن، دچار یک افت شدید و کاهش سرمایه‌گذاری در این بخش شده است. حال سوال این است، حالا که می‌توان با پیش‌فروش مسکن سرمایه ولو اندکی را به سمت تولیدکننده‌ها هدایت کرد چرا مجلس به وعده خود برای بازنگری قانون پیش‌فروش مسکن عمل نمی‌کند.

قانون پیش‌فروش ساختمان در سال ۱۳۸۹ در مجلس شورای اسلامی با هدف رفع برخی ایرادات قبلی به تصویب رسید. در همان روزهای نخست تصویب این قانون، انبوه‌سازان و فعالان بازار مسکن نسبت به این قانون اعتراضات و انتقاداتی را مطرح کردند، اما به نظر می‌رسید که این قصه سر درازی دارد.

#### نبغات قانون پیش‌فروش ساختمان

برخی از فعالان و انبوه‌سازان بر این اعتقاد بودند که این قانون کاملا یکطرفه تدوین و تصویب شده است و در حقیقت حقوق سازندگان در آن دیده نشده و بیشتر به سمت خریداران و به نفع پیش‌خریداران است. همین نکته ریز و اتفاقا بسیار حیاتی، باعث شد تا نقدیگی سازندگان به شکل قابل توجهی کاهش یابد؛ چرا که بیشترین حمایت مالی سازندگان، همانا وجوهی بود که پیش‌خریداران به سازندگان مسکن پرداخت می‌کردند. اما همین قانون باعث

شد تا اکثر سازندگان بنا به دلایل مختلف از پیش‌فروش خودداری کنند و عملا یکی از روش‌های تأمین منابع مالی بخش مسکن که همانا وجوه پیش‌خریداران بود از میان برود. هر چند هنوز بسیاری از پرونده‌های پیش‌فروش ساختمان که در دهه‌های ۷۰ و ۸۰ بسیاری از خانوارها را که به امید خانه‌دار شدن، دارایی‌های خود را فروخته و به انبوه‌سازی دادند که آنها را صاحب مسکن کنند، نباید از یاد برد. چرا که هنوز با گذشت سال‌ها از این پرونده‌ها و رفت و آمد در دادگاه‌ها نه تنها به واحدهای مسکونی خود نرسیده‌اند، بلکه هنوز این پرونده‌ها حل نشده باقی مانده است.

#### قانون پیش‌فروش، مانع ساخت مسکن

داوود بیگی‌نژاد، نایب رئیس اول اتحادیه مشاواران املاک در پاسخ به این پرسش که چرا نبود گردش سرمایه این روزها یکی از چالش‌های اساسی بخش مسکن است،

مسکن کمک کنند.

#### پیش‌فروش کارایی خود را از دست داد

اما فرشید پور حاجت، دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن و ساختمان در پاسخ به این پرسش که در شرایط کنونی که به نظر می‌رسد اوضاع ساخت‌وساز چندان مناسب نباشد، آیا پیش‌فروش مسکن و موانع آن می‌تواند دلیل این رکود حاکم بر ساخت‌وساز باشد، به اقتصادآلاین گفت: این روزها ساخت‌وساز در شرایط رکودی قرار دارد. شاید یکی از دلایل آن نامناسب بودن پیش‌فروش مسکن و شرایط بد آن باشد. پیش‌فروش مسکن کارایی خود را از دست داده است و چرخ اقتصاد مسکن دیگر مثل سابق نمی‌چرخد.

وی ادامه داد: وقتی تسهیلات مسکن از سوی بانک‌ها شرایط خوبی ندارد و وقتی نمی‌توانیم پیش‌فروش مسکن انجام دهیم و در شرایطی که بازگشت سرمایه هم به دلیل



## ساخت خانه استطاعت پذیر به کجار سید؟

می‌کنیم و برای آن پروژه تعریف کرده‌ایم، اغلب در پهنه جنوب و مناطق ۲۱، ۲۰، ۱۹، ۱۸، ۱۷ و ۲۲ قرار دارد.

حالا بعد از گذشت حدود دو سال، فرصتی برای محک قرارگاه مسکن پیش آمده است و حمیدرضا صارمی معاون فنی و عمرانی شهرداری تهران در گفت‌وگو با ایسنا، درباره اثرات و ثمرات قرارگاه مسکن در شهر تهران به ایسنا می‌گوید: زمانی که شهردار تهران قرارگاه مسکن را تشکیل داد، شاهد عقب‌ماندگی هشت ساله در ساخت مسکن بودیم. یعنی تعداد واحدهای مسکونی که سالانه باید از تخریب و نوسازی احداث می‌شد، بیش از ۲۰۰ هزار واحد در برخی سال‌ها بود که به حدود ساخت ۴۰ هزار واحد رسیده بود و فشار تقاضا نیز در تهران شکل گرفته بود، چراکه عرضه مسکن کم شده بود و به دلیل عدم تعادل بین عرضه و تقاضا قیمت مسکن در تهران به شدت رو به افزایش داشت.

وی با بیان اینکه مشکل کمبود مسکن در تهران را نمی‌شد با کارهای عادی پاسخ داد، ادامه می‌دهد: بخش خصوصی فیز به دلیل گران شدن زمین و بازگاری کم براساس طرح تفصیلی، رغبتی برای ساخت‌وساز در تهران نداشت و در بافت فرسوده نیز مشوق‌های لازم برای تشویق مردم به ساخت‌وساز وجود نداشت.

#### دستاوردهای ایجاد قرارگاه مسکن

صارمی با بیان اینکه شهردار تهران در ایجاد قرارگاه مسکن دو هدف داشت، می‌افزاید: شهردار تهران می‌خواست با ایجاد قرارگاه مسکن، رکود هشت ساله مسکن را متوقف کند و رشد تولید مسکن را به حداقل نیاز یعنی ساخت ۱۵۰ هزار واحد در سال برساند.

وی با بیان اینکه حدود دو سال از عمر ایجاد قرارگاه مسکن می‌گذرد، تأکید می‌کند: با ایجاد قرارگاه مسکن اتفاقات خوبی رخ داده است، چرا که رکودی که در سال ۱۴۰۱ وجود داشت و آمارها نشان می‌داد که تعداد واحدهای مسکونی به حدود ۴۰ هزار رسیده بود، حالا به نزدیک ساخت ۷۰ هزار واحد رسیده که دستاورد خوبی است و حدود ۱۶ هزار واحد نیز در بافت فرسوده بوده است.



رکود حاکم بر بازار مسکن سخت شده است، نمی‌توان انتظار داشت که بازار ساخت‌وساز رو رونق باشد.

#### دولت و مجلس به تسهیل پیش‌فروش کمک کنند

دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان ساختمان ادامه داد: پیش‌فروش مسکن ابزار موفقی در صنعت ساختمان است و کمک خوبی به متقاضیان مصرفی در بازار مسکن می‌کند. چرا که عملا با پرداخت بخشی از هزینه‌های ساخت، تورم آینده را کنترل می‌کند.

وی تأکید کرد: دولت

و مجلس شورای اسلامی باید به بخش خصوصی کمک کنند تا پیش‌فروش مسکن تسهیل شود. سال‌های سال درخواست انبوه‌سازان از قوه قضاییه و مجلس این بوده است که قانون پیش‌فروش مسکن را بازنگری کنند. متأسفانه از دوره قبل مرکز پژوهش‌های مجلس در نظر داشته است تا قانون پیش‌فروش مسکن را که با قوانین بالادستی همخوانی نداشت، بازنگری کند و این موضوع نیز در دستور کار بود، اما هنوز به نتیجه نرسیده است.

### قانون کنونی پیش‌فروش، شفاف و کامل است

شاید حسین معصوم، نماینده سابق تام‌الاختیار وزیر راه و شهرسازی در شورای عالی حفظ حقوق بیت‌المال، از جمله افرادی باشد که قانون کنونی پیش‌فروش مسکن را شفاف و کامل می‌داند و اعلام می‌کند که تمامی موارد مربوط به حفظ



معصوم: قانون پیش‌فروش ساختمان خلأیی را که سال‌های سال در این زمینه محسوس بود و در نبود آن شاهد تضییع حقوق شهروندان و گاهی شاهد کلاهبرداری در این زمینه بودیم، تا حد قابل ملاحظه‌ای کاهش داده خواهد بود.

درستی به اجرا درآید و این قانون می‌تواند در جلوگیری از وقوع جرم در بخش ساختمانی نقش موثری را ایفا کند.

این مقام مسئول تأکید می‌کند: قانون پیش‌فروش ساختمان حقوق پیش‌خریداران و پیش‌فروشندگان را تأمین کرده و خلأیی را که سال‌های سال در این زمینه محسوس بود و در نبود آن شاهد تضییع حقوق شهروندان و گاهی شاهد کلاه‌برداری در این زمینه بودیم، تا حد قابل ملاحظه‌ای کاهش خواهد داد.

بر اساس این گزارش ایرادات و مشکلاتی که در قانون پیش‌فروش ساختمان وجود دارد، باعث شده‌تا به گفته اکثر انبوه‌سازان مسکن و سازندگان باتجربه، تعداد پیش‌فروش‌ها به حداقل ممکن برسد و شاید تعداد آنها در سال در شهر بزرگی مثل تهران به انگشتان دو دست هم نرسد. اما به واقع اینکه چرا هنوز این قانون مشکل‌دار نیز به صورت کامل اجرا نمی‌شود، سوالی است که باید مجلس شورای اسلامی و دولت به آن پاسخ دهند و مشکلات آن را برطرف کنند و اگر نیاز است آن را بازنگری کنند.



#### رغبت مردم به سرمایه‌گذاری در بافت فرسوده

صارمی با بیان اینکه به دلیل مشوق‌های بافت فرسوده مردم مجدداً به سمت سرمایه‌گذاری در بافت فرسوده رغبت پیدا کرده‌اند، می‌گوید: بخش خصوصی مجدداً وارد بازار تولید مسکن شده است و همچنین نهاده‌ها و موسساتی که ظرفیت ساخت ساختمان داشتند، به این سمت سوق پیدا کرده‌اند. به‌گونه‌ای که بیش از ۴۰۰ هزار واحد تفاهم‌نامه با نهاده‌ها و سازمان‌های مختلف امضا شده که حدود ۴۰ تا ۵۰ هزار واحد در مراحل ساخت است و حدود ۱۰۰ هزار واحد نیز به سمت مقدمات اولیه برای صدور پروانه رسیده است.

وی با بیان اینکه وضعیت مسکن در تهران پیش از ایجاد قرارگاه مسکن به‌گونه‌ای بود که دیگر با کارهای عادی نمی‌شد مشکل مسکن را حل و فصل کرد، ادامه می‌دهد: باید قراگاهی ایجاد می‌شد که به صورت همه‌جانبه به موضوع مسکن وارد شود و به همین دلیل قرارگاه مسکن شکل گرفت.

معاون شهردار تهران در پاسخ به این سوال که در سال سوم فعالیت قرارگاه مسکن چه برنامه‌هایی دارید، می‌افزاید: سیاست دکتر زاکانی این است که در سال سوم به اقدامات شدت ببخشد و بیشتر تمرکز نیز بر روی مسکن قابل استطاعت باشد. همچنین تلاش برای ایجاد تثبیت در قیمت مسکن در دستور کار قرار دارد تا بتوانیم با اقداماتی که انجام داده و خواهیم داد در سال جدید یک آبرامشی را به بازار مسکن بدهیم تا عملاً بازار مسکن را به تعادل نسبی برسانیم.

### ۴۳۰۰ کارگر ساختمانی اراک در انتظار بیمه

رئیس هیئت مدیره کانون کارگران ساختمانی کشور از انتظار چندساله ۴ هزار و ۳۰۰ کارگر ساختمانی شهرستان اراک برای بیمه شدن خبر داد.

علی قیاسی گفت: حدود ۱۲ هزار کارگر ساختمانی استان مرکزی پشت نوبت و در انتظار برقراری بیمه هستند که چهار هزار نفر آنها در شهرستان اراک است. کارگران ساختمان استان مرکزی ۱۳ هزار و ۲۵۰ نفر هستند که از خدمات بیمه‌ای در استان استفاده می‌کنند که حدود ۴ هزار و ۳۰۰ نفر آن‌ها در اراک است.

### دستورالعمل صنعتی‌سازی مدارس ابلاغ شد

معاون وزیر آموزش و پرورش با اعلام ابلاغ دستورالعمل صنعتی‌سازی مدارس، گفت: صنعتی‌سازی مدارس در دولت سیزدهم با توجه به احساس نیاز و بر اساس سه معیار مدیریت هزینه، زمان اجرا و نیز افزایش کیفیت، مورد توجه قرار گرفته است.

به گزارش ایسنا، حمیدرضا خان محمدی گفت: سازمان نوسازی با توجه به سرانه فضای آموزشی و تعداد مدارس نیازمند نوسازی، بازسازی و احداث مدارس جدید برای رسیدن به سرانه استاندارد در کوتاه‌ترین زمان ممکن و در عین حال افزایش کیفیت به عنوان یکی از سیاست‌های کلیدی سال جاری، این موضوع را در دستور قرار داده است.

وی اذعان کرد: در راستای تحقق راهکار ۱۴۰۱ سند تحول بنیادین آموزش و پرورش مبنی بر استفاده از فناوری‌های نوین ساخت و اصول و قواعد حاکم بر برنامه زیرنظام تأمین فضا، تجهیزات و فناوری برنامه‌ها و راهبردهای اجرایی در سال ۱۴۰۳ با رویکرد تحولی، این سازمان نسبت به تدوین «دستورالعمل صنعتی‌سازی در مدارس مشتمل بر فرآیندها و الزامات مدیریتی، فنی و اجرایی» اقدام کرده است.

خان محمدی تصریح کرد: در این رویکرد به جای نگاه سنتی، یکی از سیستم‌های صنعتی دارای مجوز و گواهینامه فنی از مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی به عنوان مصادیق و معیارهای صنعتی‌سازی در ساختمان مدارس به کار برده می‌شود، بنابراین رویکرد و نگاه سازمان به این موضوع، شکل فرآیندی و تکنونی به خود گرفته و به جزئیات دیگری در جهت بهبود ساخت‌وساز مدارس نیز توجه شده است.

وی ادامه داد: در این دستورالعمل، مبحث ۱۱ مقررات ملی ساختمان با عنوان مرجع اصلی در نظر گرفته شده، لیکن ضوابط این دستورالعمل برای تمامی مدارس با هر مساحت و تعداد طبقات یکسان تدوین شده و دامنه کاربرد الزامات و شاخص‌های این دستورالعمل شامل مدارس متوسط و در دست ساخت است.

وی افزود: امید است با اجرای دستورالعمل فوق گامی مهم در احداث مدارس تراز سند تحول بنیادین و ایجاد فضایی شایسته در تربیت دانش‌آموزانی با مراتبی از حیات طیبه مصرح در سند مذکور خواهد بود.