

حقوق سفر خود را مطالبه کنید

سمیه محمدنیا حناپی - از روزی که با خانواده نشسته بودند و تصمیم برای سفر گرفته بودند، در همه حال خود را در حال مسافرت می دیدند. اصلاً حال و هوای خانه شان هم تغییر کرده بود و انرژی مثبت در آن موج می زد، اما هیچ یک از اعضای خانه فکرش را هم نمی کرد که قرار است در این مسافرت زندگی در شرایط سخت را تجربه کند. آن ها قرار بود راس ساعت ۶ صبح در محل آژانس حاضر باشند تا برای سفر گروهی رهسپار شوند. اتوبوس ها اما ساعت ۱۱ حرکت کردند و به همین صورت صبحانه خوشمزه ای

که قرار بود در یکی از رستوران های بین راهی خورده شود، کنسل شد. یکی از مناطق تفرجگاهی هم که قرار بود تا قبل از ظهر به آن سر بزنند نیز، منتفی شد. داستان کنسلی ها همچنان ادامه یافت و خانواده به امید استراحت در هتل شیک رهسپار شدند که در کمال ناباوری به جای هتل با یک مسافر خانه روبه رو شدند. به هر حال ۵ روز سفر با همه بدقولی ها و بی برنامه گی ها گذشت و تقریباً یک سوم وعده های آژانس محقق شد. بعد از پایان سفر، پدر که از هدر رفتن پول و وقتش حساسی ناراضی بود به دنبال احقاق حق خود برآمد. اما مدیر آژانس اعلام کرد که این مسائل به دلیل غیر قابل پیش بینی بودن اتفاقات رخ داده است و آژانس هیچ تعهدی به پرداخت خسارت ندارد. پدر که از این موضوع حساسی عصبانی شده بود پیگیر

حقوق خود از ادارات مختلف شد. او ابتدا به سازمان میراث فرهنگی محل سکونتش و محل استقرار آژانس مراجعه کرد. با نشان دادن مستندات و فیش های پرداختی از آژانس شکایت کرد. سازمان در اولین اقدام آژانس را از لحاظ داشتن مجوز مورد بررسی قرار داد که خوشبختانه تایید شد. سپس نامه شکایت در دبیر خانه شماره خورد و جلسه رسیدگی به شکایت برای سه هفته آینده تعیین شد. در این بین نامه احضار برای مدیر آژانس ارسال و از وی خواسته شد در ساعت مقرر در سازمان حضور یابد. در جلسه مدیر به نقض قوانین و شکستن تعهدات محکوم و مبلغ قابل توجهی از هزینه سفر به خانواده عودت داده شد. سازمان میراث فرهنگی مشهد واقع در خیابان شهید صادقی بین صادقی ۲۵ و ۲۳ است.

چند نکته کاربردی برای آن هایی که می خواهند ملکشان را بسازند

خانه بخریم یا بسازیم؟

محمد حقگو
روزنامه نگار
اقتصادی

گزینه ای که ضمن حذف قیمت زمین، هزینه خانه دار شدن را تا یک چهارم هم کاهش خواهد داد. با این اوصاف در گزارش امروز نگاهی به جزئیات بیشتر این موضوع و تغییر و تحولات قیمت ها برای ساخت مسکن خواهیم داشت.

تورم مصالح ساختمانی و قیمت زمین، روز به روز خرید مسکن را از قدرت خرید خانوارها دور تر می کند. در این میان، یک راه حل ممکن برای خانوارهایی که برای فرزندان خود به دنبال سرپناهی هستند، ساخت آپارتمان با استفاده از زمین واحد مسکونی کلنگی است.

در مجموع، هزینه ساخت (بدون احتساب قیمت زمین) برای واحدهای متعارف هم اینک در مشهد به حدود ۳/۵ تا ۴ میلیون تومان می رسد. رقمی که برای واحدهای لوکس تا متری ۳۷ میلیون تومان نیز افزایش می یابد. در تهران نیز گزارش خبرگزاری مهر حاکی از آن است که هزینه ساخت مسکن معمولی حدود ۶ میلیون تومان است

شکاف عمیق قیمت مسکن و هزینه ساخت

از جمله مصائبی که در سال های گذشته گریبانگیر متقاضیان مسکن شده، رشد سرسام آور قیمت زمین، علاوه بر تورم مصالح ساختمانی است. در واقع با رشد مستمر و نجومی نقدینگی، و از آن جا که مصالح ساختمانی به دلیل معلوم بودن هزینه های ساخت، امکان سفته بازی کمتری دارد، عمده بار تورم در این بخش به قیمت زمین معطوف شده است. نتیجه نیز این شده است که طبق برآوردها، قیمت تمام شده ساخت و ساز، تنها حدود ۲۵ درصد از هزینه یک واحد مسکونی را به خود اختصاص داده و مابقی به قیمت زمین تعلق دارد. بنابراین از همین رو است که بسیاری از خانواده های دارای واحد مسکونی ویلایی ترجیح می دهند برای تهیه کمک به فرزندان در تهیه مسکن، دست به ساخت آپارتمان بزنند.

هزینه ساخت متری چند؟

به طور کلی هزینه های ساخت به دو دسته هزینه های مصالح و هزینه های جانبی تقسیم می شود. درباره هزینه های مصالح به کاررفته و کیفیت آن ها، ساختمان ها را به طور کلی به ۳ دسته می

توان تقسیم کرد. متعارف، ممتاز و لوکس. در این زمینه بررسی هانشان می دهد که هزینه ساخت (مصالح) برای یک واحد متعارف در مشهد، هم اینک به متری ۳ میلیون تومان می رسد. اما از نظر هزینه های جانبی، این هزینه ها که شامل مواردی از قبیل جواز ساخت، نظام مهندسی، بیمه، انشعابات، مالیات، ثبت اسناد و ... هستند، بسته به موقعیت ملک مد نظر متفاوت است. با این حال، هم اینک در مشهد این رقم به طور متوسط و سرانگشتی، ۵۰۰ هزار تومان به هزینه ساخت هر متر از آپارتمان متعارف اضافه می کند.

در مجموع، هزینه ساخت برای واحدهای متعارف هم اینک در مشهد به حدود ۳،۵ تا ۴ میلیون تومان می رسد. رقمی که برای واحدهای لوکس تا متری ۳۷ میلیون تومان نیز افزایش می یابد. در تهران نیز گزارش خبرگزاری مهر حاکی از آن است که هزینه ساخت مسکن معمولی حدود ۶ میلیون تومان است.

چگونه تامین مالی کنیم؟

اصلی ترین موضوعی که پس از تصمیم به ساخت پیش می آید، تامین مالی ساخت است. در این جا می توان به دو حالت کلی اشاره کرد.

ساخت در قالب مدیریت پیمان: اولین حالت این است که بخواهیم با توجه به برآورد مترائ ساخت، از منابع مالی خودمان یا وام شخصی برای ساخت استفاده کنیم. در این صورت خیلی از دغدغه ها برای ساخت برطرف می شود. به این صورت که ساخت مسکن با یک پیمانکار و مشاور و در قالب مدیریت پیمان انجام خواهد شد. یعنی شما هزینه اجرای پروژه را می دهید و پیمانکار با اخذ موارد فنی از مشاور طبق نظر شما، ساخت را انجام می دهد. در این روش، در هزینه های شما صرفه جویی خواهد شد. چرا که مجبور نخواهید بود هزینه بالاسری به پیمانکار بپردازید. در ذیل این مدل البته باید به انواع وام های ساخت مسکن که شما می توانید از بانک مسکن بگیرید و محدودیت های آن ها توجه کنید. مثلاً برای دریافت وام مسکن یکم باید ضمن صرف مدت زمان یک سال، ملک مد نظر افزایش شود که هزینه های ثبتی در بر خواهد داشت. همچنین سند ملک به رهن بانک خواهد رفت که شاید مورد خواست شما (و دیگر شرکا) نباشد.

ساخت در قالب مشارکت: این مدل از ساخت مسکن نسبت به روش قبلی، دغدغه بیشتری را به همراه دارد. در

این مدل، شما با این فرض که با کمبود نقدینگی برای تامین هزینه های ساخت مواجه هستید، زمین کلنگی خود را به یک پیمانکار می سپارید تا او صفر تا صد کار را انجام دهد. منتها در پایان، تعدادی از طبقات به تملک وی در خواهد آمد. در این جا، این که میزان مشارکت به چه صورت باشد، سوال اساسی است. به عنوان مثال در مشهد و در مناطقی که ارزش نسبی زمین بالاتر است، منافع مشارکت هم اینک به صورت ۵۰-۵۰ بین مالک و سازنده تقسیم می شود. پیشتر و در دوران ارزان تر بودن نسبی مصالح، این رقم ۶۰ به ۴۰ به سود مالک بود. جدای از ارزش زمین، ارزش مواد ساخت (متریال) به ویژه بعد از مرحله سفت کاری نیز اهمیت بالایی خواهد داشت. مواردی که در ماه های اخیر بعضاً تا بیش از ۱۰۰ درصد نیز افزایش قیمت یافته اند. در آن صورت، حتی ممکن است مشارکت به صورت ۶۰ به ۴۰ به سود پیمانکار نیز تعریف شود. یکی از سازندگان در گفت و گو با خراسان بر این نکته تاکید می کند که شهروندان قبل از مشارکت، نسبت به تهیه مدل اجرا، ریز مواد و مصالح ساخت، مدت زمان اجرا و نیز تعیین درصد مشارکت مشورت کافی را با خبرگان دیگر و حتی مشاوران املاک انجام دهند.