

حقوق
مصرف
کننده

حقوق تصادفی!

سمیه محمدنیا حنایی - تصادف با خودرو تقریباً یکی از اتفاقات رایج در دنیای ترافیکی این روزهاست و بیشتر رانندگان حداقل یک تصادف خشک و خالی را در کارنامه رانندگی خود دارند. از زمانی که داشتن بیمه بدنه خودرو رایج شده است، کمتر شاهد درگیری رانندگان بعد از وقوع حادثه هستیم و بیشتر رفتارهای منطقی از قبیل

رد و بدل کردن مدارک و بیمه نامه را شاهد هستیم. البته در این میان روش های آسان گیرانه بیمه گران برای شرایط پرداخت خسارت های وارد شده را هم نباید دست کم بگیریم اما گاهی تصادفات خارج از عرف اتفاق می افتد و مالکان خودرو را در این بازار گران قیمت تعمیراتی و صافکاری سردرگم می کند. یکی از این شرایط خاص زمانی است که خودرویی در مسیر تعقیب و گریز پلیس و خاطیان قانون قرار بگیرد و تصادف رخ دهد. چنانچه خودروی شما به خودروی فرد مجرم برخورد کند و مجرم با هر ترفندی که شده است از

حادثه بگریزد، نباید نگران هزینه های تعمیر خودروی تان باشید. شما می توانید از پلیس حاضر در صحنه یا با کمک دوربین های کنترل ترافیک گزارشی مبنی بر شرایط وقوع حادثه را تهیه و با مدارک به شرکت بیمه گذار تان مراجعه کنید و در ازای کندن شدن یک برگ از بیمه نامه هزینه خسارت های وارد شده را از بیمه گر بگیرید. چنانچه خودروی شما با خودروی پلیس برخورد کند و شما تقصیری در این اتفاق نداشته باشید، این بیمه خودروی سازمانی است که عهده دار پرداخت خسارت های شما می شود.

حساب و کتاب خانه دار شدن با مسکن ملی

متقاضیان غیر از وام چقدر دیگر بابت مسکن ملی باید بپردازند؟

محمد
حقیگو
روزنامه نگار
اقتصادی

مسکن ملی طرحی است که قرار است ۴۰۰ هزار خانوار را خانه دار کند و برای ۴۷۰ هزار خانوار نیز زمینه ساخت مسکن مشارکتی و خودمالکی را فراهم کند. تا الان هم بیش از ۱/۵ میلیون نفر در آن ثبت نام اولیه داشته اند که

البته روند پالایش شرایط متقاضیان در حال انجام است. با این حال، متقاضیان بعد از گذراندن مرحله اول یعنی تایید صلاحیت، وارد مرحله حساس بعدی یعنی تامین منابع مالی می شوند. موضوعی که با رشد هزینه ساخت مسکن، حکم

مرگ و زندگی را برای خانه دار شدن خانوارهای کم درآمد پیدا می کند. امروز و با توجه به این که نحوه اطلاع رسانی این طرح بسیار پراکنده است، بر آوردی از میزان پرداختی خانوارها در قالب وام و نقدی را بررسی می کنیم.

۲ شیوه واگذاری زمین

از ابتدا که به موضوع نگاه کنیم، چگونگی واگذاری زمین اهمیت ویژه ای دارد. طبق اظهارات محمودزاده، معاون وزیر راه و شهرسازی در گفت و گو با دنیای اقتصاد که در هشتم مرداد امسال منتشر شده، دو شیوه واگذاری زمین در قالب طرح مسکن ملی وجود دارد. اول واگذاری ۹۹ ساله که مربوط به پروژه هایی است که قیمت زمین از یک سوم قیمت ساخت کمتر باشد. دوم واگذاری زمین به صورت فروش اقساطی که در آن، پس از گذشت یک دوره تنفس دوساله، زمین به قیمت کارشناسی اولیه (قیمت زمان ساخت و بدون هیچ نوع کارمزدی) در یک دوره ۸ ساله، به خریدار واگذار خواهد شد.

بر این اساس پیش بینی می شود تقریباً حدود ۴۰ تا ۴۲ متر سهم زمین برای هر واحد به ارزش حدود ۴۰ میلیون تومان به مجموع آورده متقاضیان اضافه شود که در قالب اقساط ۱۰ ساله پرداخت خواهد شد. به نظر می رسد جزئیات دقیق تری در این باره و این که بازپرداخت اقساط به چه صورت خواهد بود، هنوز منتشر نشده است.

هزینه های ساخت

از بحث زمین که بگذریم، هزینه های ساخت اهمیت پیدا می کند. موضوعی که در ماه های گذشته موجب بعضی نگرانی ها برای متقاضیان مسکن ملی شده است. طبق گزارش ۱۴ بهمن خبرگزاری فارس، محاسبات انجام شده در خصوص یکی از پروژه های مسکن ملی نشان می دهد که هزینه ساخت هر متر مربع واحد مسکونی در این طرح، بدون احتساب سود سازنده به حدود متری سه میلیون و ۹۵۸ هزار

تومان می رسد. در شرایطی هم که سود سازنده در این طرح با ضرایب سازمان برنامه و بودجه معادل ۲۵ درصد هزینه نهایی محاسبه شود، هزینه هر متر مربع ساخت مسکن در این طرح به چهار میلیون و ۷۷۰ هزار تومان خواهد رسید. بنابراین به طور سرانگشتی ساخت یک واحد ۷۵ متری ۳۵۷ میلیون تومان و ساخت یک واحد ۸۵ متری ۴۰۵ میلیون تومان برای متقاضیان آب می خورد. البته یک ابهام جدی در خصوص

این قیمت ها وجود دارد، این که معلوم نیست با توجه به روند تورم، هزینه ساخت در ماه ها و سال آینده چقدر افزایش خواهد یافت. گزارش دنیای اقتصاد در تاریخ ۱۶ بهمن حاکی از آن است که هم اکنون، هزینه های ساخت به حدود پنج میلیون تومان هم می رسد. بنابراین در صورتی که تفاوت هزینه ساخت واحدهای مسکن ملی با دیگر واحدهای مسکونی زیاد شود، ریسک هایی نظیر افزایش یک باره قیمت و از دست رفتن توان خرید متقاضیان وجود خواهد داشت.

جزئیات وام

طبق اطلاعات اعلام شده در این طرح، به متقاضیان واجد شرایط مسکن ملی تسهیلات ۷۵ تا ۱۰۰ میلیون تومانی، با نرخ ۱۸ درصد، با دوره مشارکت مدنی (ساخت) حداکثر در ساله و بازپرداخت تسهیلات در قالب فروش اقساطی به مدت حداکثر ۱۲ سال پرداخت خواهد شد. البته بحث افزایش مبلغ وام تا ۱۵۰ میلیون تومان و کاهش نرخ سود این وام به ۱۲ درصد نیز مطرح شده که تاکنون نهایی نشده است. با وجود این، می توان محاسبه کرد که اقساط وام ۱۰۰

میلیونی حدود یک میلیون و ۷۰۰ هزار تومان و اقساط وام ۷۵ میلیون تومانی حدود یک میلیون و ۲۰۰ هزار تومان خواهد بود.

غیر از وام، پرداختی متقاضیان چه میزان خواهد بود؟

با توجه به مواردی که بیان شد، می توان گفت هم اکنون به هزینه تمام شده هر واحد مسکونی چیزی در حدود ۴۰ میلیون تومان بابت هزینه زمین اضافه می شود. اگر از رقم حاصل حدود ۱۰۰ میلیون تومان مبلغ وام را کم کنیم، می توان مجموع رقم آورده متقاضیان مسکن ملی را به دست آورد. رقمی که البته هزینه زمین آن امکان قسطی شدن را خواهد داشت. بر این اساس، آورده غیر وام متقاضیان برای واحدهای ۷۵ متری چیزی در حدود ۲۹۷ میلیون تومان و برای متقاضیان واحدهای ۸۵ متری در حدود ۳۴۵ میلیون تومان خواهد بود. در کنار این ها باید به اقساط ۱۲ ساله وام که مبلغ ماهانه آن بین یک میلیون و ۲۰۰ یک میلیون و ۷۰۰ هزار تومان است نیز اشاره کرد.

به طور
سرانگشتی
ساخت یک
واحد ۷۵ متری
۳۵۷ میلیون
تومان و ساخت
یک واحد ۸۵
متری ۴۰۵
میلیون تومان
برای متقاضیان
آب می خورد

جزئیات مالی واحدهای مسکونی طرح اقدام ملی (ارقام به تومان)

قیمت تمام شده ساخت هر مترمربع	۳,۲۸۰,۰۰۰
بیمه و مالیات هر مترمربع	۴۸۰,۰۰۰
هزینه های کارگاهی هر مترمربع	۱۹۷,۰۰۰
مجموع هزینه ساخت هر مترمربع بدون احتساب سود سازنده	۳,۹۵۸,۰۰۰
هزینه ساخت یک واحد ۷۵ متری	۳۵۷,۰۰۰,۰۰۰
هزینه ساخت یک واحد ۸۵ متری	۴۰۵,۰۰۰,۰۰۰
هزینه احتمالی زمین برای هر واحد (به صورت اقساط)	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع هزینه قابل پرداخت برای واحدهای ۷۵ تا ۸۵ متری	۳۹۷ تا ۴۴۵ میلیون تومان
مبلغ وام	۱۰۰ تا ۷۵ میلیون تومان
آورده حدودی متقاضیان غیر از وام (۱۰۰ میلیون تومانی)	۲۹۷ تا ۳۴۵ میلیون تومان