



گزارشی از:

صنعت چای؛ تشکلهای مرتبط و آخرین وضعیت واگذاری کارخانجات چای سازی

(مهرماه ۱۳۸۳)

● مجید منایی - محمد خرمی

مقدمه

چای گیاه تجاری ارزشمند منطقه شمال کشور است که بر روی اقتصاد این منطقه تاثیرگذار می باشد.

در ایران کشت چای نخستین بار در سال ۱۲۶۲ هجری شمسی توسط حاج محمدحسین اصفهانی آغاز ولی موفقیتی کسب نکردید. تا این که مجدداً در سال ۱۲۷۸ توسط مرحوم محمد میرزا ملقب به کاشف السلطنه چایکار با ورود مقادیری بذر و حدود ۳۰۰۰ اصله نهال کشت آن آغاز گردید. اولین باغ چای در سال ۱۲۷۹ هجری شمسی در لاهیجان و تنکابن احداث گردید. پس از احداث نخستین باغ چای، چایکاری به سایر نقاط گیلان و مازندران نیز گسترش یافت و در سال ۱۳۱۹ هجری شمسی مساحت باغات به ۶۵۰۰ هکتار رسید. هم اکنون سطح زیرکشت باغات چای به ۳۶۰۰۰ هکتار رسیده است. این مقدار سطح زیر کشت حدود ۱/۵ درصد از کل سطح زیر کشت جهان را به خود اختصاص داده و نیز ۵ درصد مصرف چای جهان به ایران مربوط می شود.

جذب کارخانه های چای، قاچاق چای و واردات چای خارجی، عدم پیگیری جهت اصلاح ساختار چای، عدم سیاست منسجم و هماهنگ نسبت به بازرگانی چای روبروست.

ایرانیان یکی از بزرگترین مصرف کنندگان چای در سطح جهان محسوب می گردند و چای رایج ترین نوشیدنی هر خانواده ایرانی است. تقریباً در تمام محافل خانوادگی و اداری مهمانان حداقل با چای پذیرایی می گردند.

میزان مصرف سرانه چای در ایران ۱/۴ کیلوگرم است. براساس آخرین ارزیابی ۵٪ مصرف چای جهان در ایران رواج دارد و از مجموع میزان مصرف سالانه چای کشور حدود ۴۷٪ تولید داخلی و ۵۳٪ چای خارجی است.

متولیان چای در کشور

۱- بخش های دولتی

۱-۱) سازمان چای کشور

کلیه برنامه ریزی و سیاست گذاری و برنامه ریزی های عملیاتی و اجرایی مربوط به چای مرتبط با سازمان چای

زمان برداشت محصول چای در ایران بسته به شرایط آب و هوایی در طول سال، حدود ۷-۶ ماه می باشد که از اوایل اردیبهشت ماه شروع و معمولاً تا اوایل آبان ماه به طول می انجامد. در طول این مدت برداشت برگ سبز چای در سه چین بهار، تابستانه و پاییزه در چندین مرحله برگ چینی پس از طی دوره کوتاه استراحت و با فاصله زمانی معین انجام می گیرد.

با توجه به شرایط مختلف از قبیل آب و هوا، نوع و جنس خاک، شیب زمین، نوع و شرایط بوته و شیوه های

عملیات داشت و آبیاری و نیز نحوه مدیریت، میانگین عملکرد چای ایران ۱۰-۱۲ تن در هکتار به صورت برگ سبز و ۱۷۵۰ کیلوگرم چای خشک در هکتار می باشد. صنعت چای با مشکلات زیادی از جمله مالکیت خرد، شیب زمین، مسن بودن بوته ها، عدم کاشت گونه های اصلاح شده، عدم توانایی مدیریت علمی توسط چایکار، عدم استفاده از سیستم های آبیاری، عدم رعایت در حمل و نقل، سرریز برگ سبز به علت عدم

اهداف تشکیل و موضوع فعالیت اتحادیه

- ارائه خدمات آموزشی و فرهنگی و تبلیغاتی مربوط به امور تعاون به تعاونیهای عضو و بالا بردن سطح علمی و فنی و تخصصی و اطلاعات مورد نیاز اعضا آنها و گسترش تعلیمات تعاونی

- پیگیری مستمر جهت دریافت مطالبات چایکاران بابت برگ سبز تحویلی به کارخانجات

- ارائه خدمات تحقیقاتی و مطالعاتی پیرامون موضوعات مورد نیاز تعاونیهای عضو و کمک به جمع آوری آمار و اطلاعات و گزارشات اقتصادی و اجتماعی به آنان و وزارت تعاون

- کمک به سازماندهی و حسن اداره امور فرهنگی و حفاظت و توسعه تعاونیهای چایکاران کشور

- کمک به برقراری ارتباط و همکاری متقابل بین تعاونیها، مردم و دولت و سایر ارتباطات داخلی و خارجی

- ارتباط اتحادیه با سندیکای کارخانه داران در ارتباط با بحث خرید و فروش و واردات چای و همچنین کیفیت چای تولیدی

- ارائه خدمات اداری، مالی، حسابداری، حسابرسی، بازرسی، تجاری، اعتباری، تشکیل صندوقهای قرض الحسنه و سایر فعالیتهای اقتصادی مورد نیاز تعاونیهای عضو

- ارائه الگوی مشخص و راهکار اجرایی طرح اصلاح ساختار چای

- تامین نیاز مشترک و بازاریابی و خرید و فروش و صادرات و واردات تعاونیهای عضو

- ارائه خدمات فنی و تخصصی، حقوقی قبول وکالت اعضا در کلیه امور مورد نیاز آنان، خدمات مشاوره‌ای و راهنمایی

- نظارت بر التزام تعاونیهای موضوع فعالیت خود به رعایت قوانین و مقررات مربوط و معرفی متخلفین به مراجع قانونی ذیربط

وضعیت موجود

- اتحادیه چایکاران کشور در حال حاضر از محل فروش برگ سبز چای

سراسر استان گیلان با ۳۶ هزار هکتار اراضی چای و با ۵۸۰۰۰ نفر عضو به عنوان وسیعترین شبکه چای در سطح کشور فعالیت دارند که تا کنون به علت عدم حمایت‌های عملی و اجرایی صدمات زیادی متحمل شده‌اند و این اقشار که از طیفهای کم درآمد جامعه هستند، در سایر نوسانات بازار و سایر مسائل و تغییرهای اقتصادی چای آسیب پذیر بوده و هستند.

۲-۳) اتحادیه تعاونیهای کارخانه داران چای

تعداد ۱۰ واحد تعاونی کارخانه چای تحت پوشش اداره کل تعاون گیلان، عضو اتحادیه مذکور می‌باشند که قادرند حدود ۹۰۰۰ تن چای خشک معادل ۱۵٪ ظرفیت کل کشور را تولید نمایند.

۲-۳) اتحادیه چایکاران کشور
اتحادیه مذکور با داشتن ۵۸۰۰۰ نفر عضو در قالب ۱۶ واحد تعاونی در نظر دارد به صورت عملی و اجرایی و با در اختیار گرفتن ابزار و امکانات تسهیلاتی و قانونی در زمینه تولید چای خشک و توزیع نهاده، اقدام نمایند. ولی به علت یکسری از محدودیتهای و اقدامات موازی در تحقق اهداف خود ناکام مانده است.

تاریخچه اتحادیه

اتحادیه تعاونیهای چایکاران کشور در تاریخ ۸۰/۱/۳۰ تحت شماره ۶۳۶۳ در اداره ثبت شهرستان رشت توسط ۱۳ شرکت تعاونی چایکاران با عضویت حدود ۱۲۰۰۰ کشاورز چایکار به ثبت رسید. این ۱۳ شرکت تعاونی در ۲ استان ساحلی شمال (گیلان - مازندران) به ترتیب ۱۲ تعاونی در استان گیلان و ۱ تعاونی در استان مازندران مشغول فعالیت می‌باشند و سرمایه اولیه اتحادیه مبلغ ۱۹۵۰۰۰۰۰ ریال می‌باشد که توسط تعاونیهای عضو تامین و پرداخت شده است.

در زمان تشکیل جلسه مجمع عمومی اتحادیه مورخ ۷۹/۱۲/۱۱ از طرف مدیرعامل سازمان چای قول مساعدی مبنی بر واگذاری ساختمانی به عنوان دفتر مرکزی اتحادیه داده شد که تا کنون این امر عملی نگردیده است!

است که در شمال ایران اداره کل چای طبق برنامه‌های سازمان چای خدمات کارشناسی و اداری این بخش را انجام می‌دهد.

۱-۲) اداره کل خدمات پژوهش چای کشور
طبق برنامه‌های آموزشی و ترویجی سازمان چای مبادرت به بهزرایی و رعایت اصول کاشت و داشت و برداشت نموده واریته‌های چای سازگار با منطقه را به چایکاران معرفی می‌کند.

۱-۳) کارخانه‌های چای دولتی
تعداد ۸ واحد کارخانجات دولتی در استان گیلان و یک واحد در مازندران تحت پوشش سازمان چای از چایکاران منطقه طبق تعرفه سازمان چای مبادرت به خرید برگ سبز چای از کشاورزان منطقه می‌نمایند و چای تولیدی کارخانه‌های دولتی عملاً با نظارت سازمان چای توزیع و به فروش می‌رسد.

۲- بخش‌های خصوصی که در زمینه چای فعالیت دارند

۱-۲) سندیکای چای
از مجموع ۱۷۵ واحد کارخانه چای در استانهای گیلان و مازندران تعداد ۷۵ واحد تحت پوشش سندیکای چای قرار دارند. از آنجایی که اکثریت کارخانجات چای تحت پوشش سندیکا هستند، عملاً در اکثر تصمیم‌گیریها در زمینه چای نقش اساسی دارند و طبق بررسیهای به عمل آمده کارخانه‌های عضو سندیکا در انجام تمهیدات خویش نزد بانک‌ها و سازمان چای موفق عمل کرده است.

۲-۲) شرکت کوهپایه
با تعداد ۳۵ واحد کارخانه چای عضو در اغلب مواقع هماهنگی مطلوبی با سازمان چای و اداره کل تعاون داشته و عموماً نظرات سازنده در جهت اصلاح ساختار اعلام نموده است.

۲-۳) کارخانه‌های چای مستقل
این دسته از کارخانه‌های چای تا کنون مستقل عمل نموده و تعداد آنان ۱۳ واحد هستند و عملاً در تصمیم‌گیری و تصمیم‌سازی با هم اتفاق نظر دارند.

۳- بخش تعاون
۱-۳) تعاونیهای چایکاران
حدود ۱۶ واحد تعاونی چای در

که منجر به عدم فروش تولیدات داخلی به علت عرضه زیاد محصول خارجی در بازار می‌گردد. در این راستا گفتنی است که براساس آمارهای موجود هر ساله حدود ۱۱۰ هزار تن چای خارجی به صورت قانونی و غیرقانونی وارد کشور شده و لذا با توجه به حجم بالای قاچاق این محصول پر مصرف در کشور به نظر می‌رسد بسیار سازمان یافته صورت می‌گیرد.

- عدم عملکرد مطلوب سازمان چای در خصوص اجرای طرح اصلاح ساختار چای



مشکلات و معضلات چای در ایران

۱- بعلت یکسری سیاست‌های غلط اقتصادی و واردات چای خارجی حدود ۱۷۰ هزار تن چای خشک در انبارها در معرض فساد جدی قرار دارد و در آینده بسیار نزدیک تبدیل به گاه می‌شود.

۲- مجری اصلاح ساختار چای نامشخص و مبهم است، به علت دخالت گسترده دولت و گنگ بودن ناظر و یا مجری دولت در طرح اصلاح ساختار چای و عدم مکانیزم اجرایی مشکلاتی گریبانگیر چایکاران شده است.

۳- به علت عدم هماهنگی دولت و نداشتن متولی مقتدر تاکنون حدود ۲۰ میلیارد تومان طلب کشاورزان توسط کارخانه‌داران پرداخت نگردیده است!

۴- عوامل ناشناخته در تعیین متغیرهای اقتصادی چای اثرگذار بوده و در این راستا دستگاههای اجرایی از قبیل سازمان چای و وزارت تعاون قادر نشده‌اند به صورت اجرایی و عملیاتی معضلات چای را مرتفع نمایند.

۵- سرریز برگ چایکاران با زیان مضاعف مواجه شده. در صورتی که اتحادیه چایکاران کارخانه چای داشته باشد از سرریز برگ سبز چای جلوگیری به عمل می‌آید و نیز کارخانه‌داران ضمن رقابت با اتحادیه مذکور سعی در بهبود کیفیت کار و عملیات اجرایی خواهند داشت.

۶- جهت حمایت از مصرف‌کننده و تولیدکننده تأسیس کارخانه‌های چای توسط اتحادیه چایکاران، چای تولیدی با مسارک واحد مستقیماً به دست

داخلی اقدامات بعدی را نیز به عمل آورد. براساس آخرین آمار رسمی کشور، مصرف سالانه چای کل کشور ۱۱۳/۵ هزار تن می‌باشد. افزون بر این، طی ۴ سال گذشته (۷۹-۸۲) حدود ۱۳۹ هزار تن چای داخلی در انبارها دپو شده است همچنین تولید چای داخلی طی همین مدت (۴ سال) بالغ بر ۲۱۰ هزار تن بوده که با کسر مقدار موجود در انبارها، مقدار فروخته شده حدود ۷۱۰۰۰ تن برآورد می‌گردد.

مشکلات اتحادیه چایکاران شمال

- در حال حاضر اتحادیه دارای مرکزیت و محل فعالیت مستقل نمی‌باشد. قولهای مساعد داده شده در این زمینه عملی نگردیده و بضاعت مالی اتحادیه هم اجازه خرید یا اجاره مکانی را نمی‌دهد.

- بدهکار بودن کارخانجات چایسازی به کشاورزان بابت برگ سبز چای تحویلی - بدلیل عدم نظارت دقیق سازمان چای در موقع تحویل برگ سبز چای به کارخانجات چایسازی غالباً مبلغ پرداختی به کشاورز متناسب با مرغوبیت برگ سبز چای نبوده و کشاورز متضرر می‌گردد.

- واردات چای خارجی (قاچاق کالا)

کشاورزان، ۱٪ را به حساب اتحادیه منظور می‌نماید تا جهت ساخت یک بیمارستان و یک کارخانه چایسازی بنام اتحادیه هزینه نماید.

در طی ۳ سال گذشته اتحادیه فوق‌الذکر علاوه بر ارتباط مستمر با کشاورزان چایکار، علی‌رغم مشکلات موجود، سعی داشته است تا علاوه بر حفظ موجودیت آنان، نسبت به تامین و استیفای حقوق ترضیع شده کشاورزان اقدام نماید. اتحادیه مذکور، در همین راستا توانسته است که نسبت به احداث ۵ فروشگاه در شهرستانهای استان گیلان به منظور جمع‌آوری، بسته‌بندی و عرضه چای فرآوری شده اقدام نماید.

ضمن این که با اجاره کارخانه‌ای در منطقه بی‌بالان (استان گیلان) جهت رفاه حال کشاورزان چایکار، برگ سبز چای آنان را فرآوری و با کسر رطوبت آن براساس نظر کشاورزان، قدم مثبتی در جهت احقاق حقوق آنان بردارد.

بدین ترتیب و با این اقدام علاوه بر تهیه محصول با کیفیت، نسبت به عرضه چای به بازار هم موفق عمل نماید. این حرکت مثبت و نتایج آن اتحادیه را ترغیب نموده تا نسبت به خرید کارخانجات چایسازی و عرضه چای

مصرف‌کننده می‌رسد.

۷- تامین نهاده‌های کشاورزی (کود + سم) توسط اتحادیه بسیار مشکل است و در این راستا شرکت خدمات حمایتی (و البته وابسته به جهاد کشاورزی) کود و سم را در قبال وجه نقد تحویل می‌دهد. در صورتی که در سالهای گذشته این روند از طریق سازمان چای انجام می‌گرفت و کود + سم از طریق خدمات حمایتی تحویل سازمان چای می‌گردید و در نهایت از کانال سازمان چای نهاده‌ها بدست چایکاران می‌رسید. در حالی که اتحادیه الزاماً می‌بایست با دریافت اعتبار از سیستم‌های بانکی و با پرداخت سود ۶٪ کود و سم را نقداً از شرکت حمایتی خریداری نماید که این امر اتحادیه را در تنگنای سختی قرار داده است.

۸- سیاست‌گذاری و اصلاح ساختار چای توسط کمیته ماده ۳ اعمال می‌گردد که اعضا آن عبارتند از: بانک مرکزی، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی، سازمان چای، سندیکای کارخانجات، استانداری گیلان، استانداری مازندران (فرمانداری رامسر)، سازمان حمایت از مصرف‌کنندگان، نماینده صنف بازار، اتحادیه چایکاران کشور با توجه به مراتب فوق اعضا کمیته ماده ۳ عبارت از ۹ تشکل و سازمان هستند که اتحادیه چایکاران با توجه به شبکه گسترده و فراگیر در امر چای حداقل یک رای کمیته مذکور داشته و با توجه به اینکه بعضی از سازمان‌ها و دستگاه‌های عضو کمیته مذکور صرفاً به لحاظ مسؤلیت اداری و سازمانی در جلسه حضور دارند، ولی مسؤلیت مستقیم با چای ندارند به مانند اتحادیه چایکاران یک رای داشته و این قضیه اغلب منجر به عدم هماهنگی با سایر سازمان‌ها و نهادهای عضو می‌شود که در نهایت آسیب متوجه چایکاران می‌گردد.

پیشنهاد می‌گردد اصلاح ساختار چای مستقیماً به اتحادیه چایکاران داده شود تا سیاست اصلاح ساختار به صورت منظم و منسجم اعمال گردد و یا دستگاه‌های اجرایی مرتبط با صنعت چای و تشکل‌های همسو که در چارچوب کار گروه تغییر ساختار که از سوی هیأت

دولت یا شورای عالی اقتصاد تعیین شده‌اند براساس آن نحوه سیاست‌گذاری در تولید و عمل آوری و عرضه چای و نیز بالانس نمودن واردات چای براساس نیازهای حقیقی کشور و نظارت در نحوه عرضه به بازار داخلی اقدامات لازم را معمول دارند. ضمناً در همین ارتباط لازم است وزارت تعاون به عنوان دستگاه اجرایی راهبردی و نظارتی به دلیل ایجاد تشکل‌های گسترده وسیع در زمینه چای به عنوان یک عضو فعال برای حمایت تشکل‌های فوق عضویت داشته باشد.

۹- جهت تغییر ذائقه مصرف‌کنندگان به چای داخلی، جلوگیری از واردات بی‌رویه در اثر اختلاط و جایگزین نمودن چای مرغوب به جای چای خارجی ضروری به نظر می‌رسد.

۱۰- بررسی بازار فروش چای ایران با دسترسی به بازار بورس.

۱۱- جلوگیری از واردات بی‌رویه چای و نظم دادن به آن و ایجاد اختلال در توزیع چای خارجی.

اقدامات انجام شده از سوی وزارت تعاون در خصوص واگذاری کارخانجات چای به تشکل‌های تعاونی

در سال ۱۳۸۰، بنا به پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی و به استناد ماده ۱۱۵ قانون محاسبات عمومی و تبصره ۲ ماده ۶۹ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و در راستای اجرای ماده ۲۹ قانون برنامه سوم، واگذاری کارخانجات چای وابسته به سازمان چای کشور به بخش غیردولتی با رعایت شرایط مندرج به تصویب هیأت وزیران رسید. همچنین در اجرای مصوبه فوق‌الذکر و با توجه به مواد ۱۷ و ۱۸ قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران، به منظور تقویت تعاونی چایکاران، اولویت واگذاری کارخانجات، انبارها و ماشین‌آلات سنگین سازمان چای به تعاونیها داده شد. بدین ترتیب، به منظور جلب مشارکت شرکتهای تعاونی چایکاران، اقدامات زیادی از سوی ادارات کل تعاون استانهای گیلان و مازندران و همچنین وزارت تعاون صورت گرفته که اهم آنها بشرح زیر می‌باشد:

۱- برگزاری جلسات متعدد با اعضا هیأت مدیره اتحادیه سراسری تعاونیهای چایکاران کشور به منظور تشریح شرایط موجود و بحث و تبادل نظر پیرامون نحوه مشارکت شرکتهای تعاونی در امر واگذاری کارخانجات چای. (ابتدا به دلیل عدم توان مالی تعاونیها استقبال چندانی نشد). لیکن پس از این که کارخانه چای شهید انصاری به صورت اجاره به شرط تملیک و برای مدت ۴ سال به شرکت تعاونی چایکاران منطقه بی‌بالان واگذار گردید، شرایط به گونه‌ای تغییر کرد که هم اکنون چایکاران بر این نکته تاکید می‌نمایند که علی‌رغم بدهیهای به بانک این رویه ادامه یابد و سایر تعاونیها نیز پیگیر این موضوع هستند.

۲- دعوت از مدیران کل تعاون استانهای گیلان و مازندران طی نامه شماره ۵/۳۰/۵۶۶۹۳ مورخ ۸۲/۱۲/۳ و برگزاری جلسات مشترک جهت بحث و تبادل نظر پیرامون تصویب نامه هیأت محترم وزیران و تعیین راهکار مناسب و برنامه‌ریزیهای لازم

۳- در جلسه فوق‌الذکر مقرر گردید مدیران کل تعاون استانهای گیلان و مازندران پس از بازگشت به استانهای مربوطه نسبت به برگزاری جلسات مشترک با اتحادیه، تعاونیهای چایکاران، نهادهای دولتی و ادارات استانی ذیربط اقدام نمایند. همچنین با توجه به اینکه برخی از تعاونیها در غیر حوزه فعالیت خودشان متقاضی خرید کارخانجات بودند و این امر تبعات منفی محلی در پی داشت، لذا با توجه به محدوده فعالیت شرکتهای تعاونی، تعداد اعضا و سایر شرایط نسبت به بررسی درخواستها اقدام و اولویتها مشخص گردد.

۴- برگزاری جلسه مشترک با ریاست محترم سازمان چای و همکاران ایشان به منظور آگاهی از نقطه‌نظرات آن سازمان درخصوص نحوه واگذاری و اطلاع از قیمتهای کارشناسی کارخانجات.

۵- باتوجه به اینکه ۴۰٪ قیمت‌های کارشناسی اولیه ۵ کارخانه موردنظر، حدود ۲۵۰۸ میلیون ریال اعلام گردیده که می‌بایست توسط شرکتهای تعاونی واریز می‌شد و نیز به علت عدم تمکن

مالی تعاونیها، مذاکراتی صورت گرفته تا در صورت نهایی شدن موضوع واگذاری، در صورت ارائه طرحهای توجیهی از سوی تعاونیها، نسبت به تخصیص اعتبار موردنیاز از طریق صندوق تعاون اقدام گردد.

۶- از طریق ادارات کل تعاون استانهای گیلان و مازندران به تعاونیها ابلاغ شده از موضوع درخواست خرید کارخانجات را به صورت مکتوب به سازمان چای و وزارت کشاورزی اعلام نمایند.

آغاز واگذاری کارخانههای دولتی چای

براساس مصوبه هیأت محترم وزیران در مورد واگذاری کارخانجات چای دولتی به تشکلهای غیردولتی با اولویت شرکتهای تعاونی چایکاران ۳ کارخانه چایسازی فجر کاشف، کارخانه شهداء کومله و کارخانه شهید انصاری واگذار شد و ۳ کارخانه دیگر نیز مراحل نهایی واگذاری را طی می نمایند.

قیمت کارشناسی شده این ۳ کارخانه حدود ۲۰/۴ میلیارد ریال تعیین گردیده که از این مبلغ ۴۰٪ قیمت کارشناسی معادل ۸/۱۶ میلیارد ریال از طریق صندوق تعاون پرداخت و مابقی معادل ۱۲/۲۴ میلیارد ریال به صورت پنجساله توسط دولت تقسط شده است.

اطلاعات تکمیلی پیرامون شرکتهای تعاونی یاد شده به شرح زیر تقدیم می گردد:

گزارش ثبتی و فنی شرکت تعاونی فجر کاشف و کارخانه چایسازی فجر کاشف لاهیجان

الف: مشخصات ثبتی

شرکت تعاونی چایکاران و کارکنان فجر کاشف اولین مجمع عمومی عادی را در تاریخ ۸۲/۱۲/۲۱ با تقاضای عضویت ۱۵۰ نفر از کارکنان و چایکاران دارنده دفترچه کارخانه دولتی فجر برگزار نمود. بدین ترتیب پس از انجام مراحل قانونی در تاریخ ۸۳/۱/۱۶ شرکت مذکور تحت شماره ۷۸۷ با مشخصات زیر در اداره ثبت شرکتهای لاهیجان به ثبت رسید.

۱- موضوع شرکت: فعالیت درخصوص کلیه امور مربوط به تولید چای، کاشت، داشت و برداشت و فرآوری و بسته بندی و نیز کلیه فعالیتهای مربوط به چای

۲- مدت شرکت: از تاریخ تاسیس نامحدود

۳- مرکز اصلی شرکت: لاهیجان خیابان کاشف: میدان کاشف، کارخانه چایسازی فجر

۴- سرمایه شرکت: ۴۵۰۰۰۰۰۰ ریال به ۱۵۰ سهم ۳۰۰۰۰۰ ریالی با نام که مبلغ ۱۵۰۰۰۰۰۰ ریال نقداً توسط اعضا پرداخت و مابقی در تمهد صاحبان سهام می باشد.

پس از ثبت شرکت و متعاقب تصمیم سازمان چای مبنی بر واگذاری کارخانجات چایسازی دولتی به شرکتهای تعاونی، این شرکت تعاونی در تاریخ ۸۳/۲/۲۰ قرارداد مقدماتی را امضا و بعد از انجام مراحل قانونی جهت پرداخت ۴۰ درصد پیش بها مبلغ ۵۲۵۱۴۴۰۰۰۰ ریال وام از صندوق تعاون کشور دریافت می نماید. بدین ترتیب در تاریخ ۸۳/۶/۱۲ با حضور وزیر تعاون و هیأت همراه رسماً کارخانه فجر به شرکت تعاونی تحویل می گردد و از آن پس نام کارخانه چایسازی فجر کاشف نامیده می شود. قیمت پیشنهادی کارخانه بالغ بر ۱۳۱۲۸۶۰۰۰۰ ریال می باشد.

ب- مشخصات فنی

کارخانه چایسازی فجر (فجر کاشف) اولین کارخانه چایسازی در ایران بود که دارای ۲۴ تن ظرفیت اولیه و ۳۰ تن ظرفیت برگ سبز چای در شبانه روز در بخش ارتدکس و دارای ۱۵ تن ظرفیت در بخش سی تی سی می باشد. این کارخانه دارای ۸۰۰۰ متر زمین عرصه و ۴۰۰۰ متر اعیان مشتمل بر همکف و دو طبقه می باشد. این کارخانه دارای دو بخش سی تی سی و ارتدکس با مجموع ۱۷ دستگاه تراف (به منظور پلاسیده کردن برگ سبز چای) است که ظرفیت هر یک از ترافها ۸۰۰ کیلوگرم می باشد بدین ترتیب می توان در طول شبانه روز سه مرتبه بارگیری و تخلیه نمود. همچنین کارخانه دارای ۸ دستگاه مالش ۴۷ اینچ می باشد

که عملیات خرد کردن برگ سبز چای را انجام می دهد. یک دستگاه روتروان نیز در سالن مالش تعبیه شده است که مکمل عملیات مالش می باشد در سالن تجهیز با ۱۰۰ مترمربع زیربنا دستگاههای ذیل مستقر می باشد:

۴ دستگاه ماشین خشک کن که دو دستگاه آن ۶ فوت و ساخت ایران می باشد و دو دستگاه سه فوت ساخت ماشین سازی مارشال است.

پنج دستگاه فایرومات

سه دستگاه میدلتون

سه دستگاه اندرفر

سه دستگاه غربال برگ سبز و چای خشک جهت فرآوری چای

یک دستگاه ماشین بسته بندی

۷ دستگاه تهویه هوا

موتورهای مولد برق اضطراری (ژنراتور)

یکدستگاه سی تی سی ۴ کانه همراه با روتروان

کارخانه چایسازی شهداء کومله (لنگرود)

کارخانه چایسازی شهداء کومله به موجب مجوز شماره ۱۴/۲ مورخ ۱۳۵۱/۱۲/۱۶ اداره کل اقتصاد گیلان و زنجان به بهره برداری رسیده است.

۱- موضوع کارخانه طبق مجوز مذکور به منظور ساخت و تولید ۱۱۰ تن چای خشک در سال به عنوان کارخانه چای کومله می باشد.

طبق شناسنامه کارخانه چای سازان ارائه شده وضعیت کارخانه به شرح ذیل آمده است:

۱- نام کارخانه: شهداء کومله

۲- نوع مالکیت: دولتی

۳- تاریخ تاسیس: ۱۳۳۲

۴- متراژ زمین ۱۵۰۰۰ مترمربع

۵- متراژ زیربنا: ۴۱۰۰ مترمربع

۶- وضعیت ساختمانی: اسکلت بتونی

۷- وضعیت برق مصرفی: ۲۵۰ کیلووات

۸- وضعیت آب مصرفی: آب شهر

۹- وضعیت سوخت مصرفی: گازوئیل

۱۰- ظرفیت تانکرهای سوخت: ۵۳۰۰ لیتر



- ۱۱- تعداد پرسنل ثابت: ۴۰ نفر
 ۱۲- تعداد پرسنل موقت: ۵۰ نفر
 ۱۳- ظرفیت عادی: ۲۵۶۵۰ کیلوگرم
 ۱۴- ظرفیت بحرانی: ۴۵۰۰۰ کیلوگرم
 ۱۵- آدرس: کومله - چهارراه خیابان شهید رجایی

دارایی‌های ثابت کارخانه شامل زمین و ساختمان و ماشین‌آلات می‌باشد که به شرح ذیل گزارش و برآورد قیمت می‌گردد.

ضمناً براساس نظر سازمان چای ارزش وسایط نقلیه موتوری و اثاثیه اداری کارخانه در این گزارش لحاظ نشده است.

مساحت و ارزش زمین و ساختمان

شامل عرصه و اعیان به شرح به مبلغ ۳۵۵۰۰۰۰۰۰ ریال می‌باشد. همچنین تاسیسات و ماشین‌آلات شامل اقلام ذکر شده در مدارک جمعاً به مبلغ ۱۱۲۰۲۵۰۰۰۰ ریال می‌باشد.

بنابراین ارزش کارخانه چای سازی شهداء کومله واقع در شهرستان لنگرود استان گیلان شامل ارزش بندهای فوق‌الذکر صرفاً در اجرای مصوبه شماره ۶/۱۹۸۱/ت/۲۹۵۵۸ مورخ ۱۴ بهمن ماه ۱۳۸۲ هیأت محترم دولت به مبلغ ۴۶۷۰۲۵۰۰۰۰ (چهار میلیارد و ششصد و هفتاد میلیون و دو بیست و پنجاه هزار ریال) در پایان فروردین ماه ۱۳۸۳ تعیین و اعلام گردید.

ضمناً بازخریدی کارکنان و ارزش وسایط نقلیه و لوازم اداری موجود در کارخانه با توجه به مفاد نامه شماره ۸/۶۷۳/م مورخ ۱۳۸۳/۲/۶ آن سازمان در ارزیابی کارخانه لحاظ نشده است.

این کارخانه چای‌سازی قدمتی در حدود ۵۱ سال دارد که اسکلت آن بتن آرمه می‌باشد. ساختمان اصلی کارخانه دارای چهار طبقه است و طبقه همکف شامل سالن مالش - سالن تخمیر - سالن خشک - سالن سرت و سالن انبار می‌باشد.

در مقابل ساختمان اصلی یک سالن یک طبقه با اسکلت بتنی و سقف دال بتنی احداث شده است که به عنوان محل

برگ کشتی از این محل استفاده می‌شود. کف این سالن با موزائیک ۳۰×۳۰ ایرانی فرش شده است.

در کنار ساختمان اصلی یک سوله صنعتی با ارتفاع حدود ۶ متر در سه دهنه احداث شده که به عنوان سالن انبار مورد استفاده قرار می‌گیرد. کف این سالن با موزائیک ۳۰×۳۰ فرش شده است و دیوارهای جانبی آن ساخته شده از سیپورکس می‌باشد که روی آن هیچ پوششی داده نشده است. سقف این سالن از نوع سبک با پوشش لایه و ورق گالوانیزه و عایق حرارتی پشم شیشه می‌باشد.

طبقات اول و دوم و سوم ساختمان اصلی که توسط یک راه پله ارتباط بین آنها با طبقه همکف برقرار می‌شود به عنوان سالن ترافت مورد استفاده قرار می‌گیرند. کف این طبقات با بتن کفسازی شده و سقف‌های آنها از نوع دال بتنی کاسه‌ای (WAFEL) می‌باشد که سقف طبقه دوم به صورت شیب‌دار اجرا شده ارتفاع این دو طبقه حدود ۳ متر است. بدنه این سه طبقه از کف تا زیر سقف

با سیمان تخته ماله‌ای پوشش داده شده است. کلیه پنجره‌ها از نوع فلزی قدیمی می‌باشد. نمای ساختمان کارخانه از آجرنما بندکشی شده، محوطه کارخانه با بتن کفسازی شده و فضای سبز و باغچه در آن تعبیه شده است. دفتر کارخانه عبارت است از یک ساختمان یک طبقه که سیستم باربر ساختمان دیوار باربر و سقف آن از نوع سبک کلاف فلزی و پوشش ورق گالوانیزه به صورت شیب‌دار می‌باشد. این قسمت شامل سه اتاق کار و یک آبدارخانه است. کف اتاقها با موزائیک ۳۰×۳۰ ایرانی فرش شده و بدنه آن از کف تا زیر سقف کاذب با اندود گچ رنگ آمیزی شده است. سقف کاذب این اتاقها از نوع چوب لمبه کوبی لاک الکل شده می‌باشد. پنجره‌های این ساختمان از نوع فلزی رنگ آمیزی شده با شیشه‌های ایرانی می‌باشد. در قسمت جلوی ساختمان اصلی یک سالن یک طبقه اسکلت فلزی و پوشش سقف دال بتنی به عنوان فضای برگ‌کشتی تعبیه شده است.

باتوجه به هماهنگیهای به عمل آمده دستور اکید وزیر محترم تعاون مبنی بر پیگیری موضوع تا حصول نتیجه نهایی و مساعدتهای به عمل آمده از سوی صندوق تعاون، ۴۰٪ قیمت کارشناسی معادل ۱۰۷۵۴۰۰۰۰۰ ریال به حساب جاری ۸۵/۵۶ بانک مرکزی واریز و ۶۰ درصد باقیمانده به صورت ۵ ساله از سوی دولت تقسیط شده است.

متأسفانه به دلیل مشکلات عدیده صنعت چای از جمله واردات بی‌رویه و غیرقانونی چای خارجی، پایین بودن کیفیت بسته‌بندی چای داخلی، تغییر ذائقه مردم و افت کیفیت چای داخلی به دلیل استفاده از تاسیسات و ماشین‌آلات قدیمی فرآوری چای، همچنین فقدان آزمایشگاه سبب گردیده تا بخش عمده محصول تولیدی سالجاری در انبارها دپو گردد. به عنوان مثال کارخانه شهید انصاری امسال حدود ۲۶۵ تن چای خشک تولید نموده که تاکنون ۴۰ تن از آن به فروش رفته و مابقی انبار شده است. لازم به ذکر است از کل تولید حدود ۳۰٪ چای ممتاز بدست می‌آید که قیمت فروش آن کیلویی ۱۰۰۰۰ ریال، ۳۵ درصد شکسته ۱ به قیمت ۷۵۰۰ ریال و ۳۵ درصد شکسته ۲ با قیمت ۶۵۰۰ ریال استحصال می‌شود و که در صورت بسته‌بندی مناسب کیلویی ۱۵۰۰۰ تا ۲۰۰۰۰ ریال به فروش می‌رسد.

در هر حال، به منظور بهره‌برداری بهینه از چای استحصالی تغییرات اساسی در روند خط تولید کارخانجات ضروری است، همچنین در صورت تامین اعتبار مورد نیاز جهت خرید ماشین‌آلات تولید و بسته‌بندی، تعمیرات ساختمانی، ساخت انبار، گازکشی و ساخت آزمایشگاه، ضمن کاهش قیمت تمام شده تولید، تاثیر بسزایی در افزایش کیفیت چای خشک تولیدی ایجاد خواهد شد.

در پایان لازم است بار دیگر سپاس و امتنان اعضای شرکتهای تعاونی چایکاران، کارخانجات چای و اتحادیه سراسری چایکاران کشور را از اهتمام صورت پذیرفته توسط مسؤولین ذیربط بویژه جناب آقای صوفی وزیر محترم تعاون اعلام نمایم.

ساخته شده، ابعاد، کاربری با مشخصات فوق و جمیع جهات و عوامل مؤثر در قیمت و سایر شرایط مذکور در فوق با کاربری صنعتی بسالغ بر مبلغ ۳۵۵۰۰۰۰۰۰۰ ریال (سه میلیارد و پانصد و پنجاه میلیون ریال) به عنوان قیمت پایه تعیین و اعلام گردیده است.

این کارخانه در تاریخ ۱۳۸۳/۶/۱۰ به شرکت تعاونی چایکاران لنگرود به شماره ثبت ۳۶۱ که دارای ۲۰۰ نفر سهامدار و سرمایه‌ای معادل ۶۳۳۰۰۰۰۰ ریال می‌باشد، واگذار و از طریق صندوق تعاون استان مبلغ ۱۸۶۸۱۰۰۰۰۰ ریال تسهیلات جهت پرداخت ۴۰٪ کل قیمت کارخانه دریافت و به حساب جاری ۸۵ درآمد سازمان چای کشور نزد بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران واریز شده است. ضمناً جهت اجرای پروژه‌های تکمیلی، استفاده بهینه از کارخانه، خرید دستگاههای بسته‌بندی، راه‌اندازی آزمایشگاه، گسترش ماشین‌آلات عملیات چایسازی (درجه‌بندی)، سرمایه در گردش و پرداخت بهای برگ سبز چای به چایکاران به جهت عدم فروش چای خشک نیاز مبرمی به حداقل ۲۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال تسهیلات تبصره‌ای وجود دارد.

کارخانه چای دولتی شهید انصاری بی‌بالان رودسر

این کارخانه در سال ۱۳۲۳ تأسیس شده است. در سال ۱۳۶۹ پس از آتش‌سوزی که در کارخانه اتفاق افتاد مجدداً بازسازی گردید. ظرفیت تولید آن ۴۵ تن برگ سبز چای در روز می‌باشد. ۳۸ نفر به طور دائم در آن شاغل هستند و به ازاء هر یک تن افزایش دریافت برگ سبز از چایکاران معمولاً ۲ کارگر فصلی نیز به این تعداد افزوده می‌شود.

سیستم ساختمانی و تاسیسات آن قدیمی است. طبق برآورد کارشناسی انجام شده، قیمت کارشناسی کارخانه یاد شده ۲۶۸۸۵۰۰۰۰۰ ریال تعیین گردیده و شامل قیمت زمین، سالن تولید، تاسیسات و ماشین‌آلات فرآوری چای است که قیمت وسائط نقلیه موتوروی و اثاثیه اداری در آن لحاظ نگردیده است.

در بخش دیگری از محوطه کارخانه یک ساختمان یک طبقه با مساحتی حدود ۱۵۰ متر مربع جهت موتورخانه دیزل ژنراتور برق کارخانه احداث شده که سیستم باربر آن دیوار آجری و سقف آن از نوع سبک با پوشش ورق گالوانیزه می‌باشد. کف موتورخانه با موزاییک ۳۰×۳۰ فرش شده و بدنه آن از کف تا زیرسقف با اندود سیمان تخته‌ماله‌ای پوشش داده شده است. در و پنجره‌های این قسمت از نوع فلزی رنگ‌آمیزی شده می‌باشد.

دو ساختمان مسکونی یک طبقه، یکی با عمری حدود ۴۰ سال شامل دو واحد مسکونی و دیگری حدود ۱۵ سال جهت اسکان پرسنل در محوطه کارخانه احداث شده که یکی از آنها غیرقابل استفاده می‌باشد.

براساس اطلاعات ارائه شده این کارخانه دارای ۴۱۰۰ مترمربع زیربنا می‌باشد که طبق مندرجات جدول شماره یک متر از هر قسمت مشخص شده است که الباقی متر از مازاد جدول مربوط به ساختمانهای جنبی از قبیل دفتر کارخانه - نگهبانی - سرویسهای بهداشتی - اتاقهای کارگری و غیره می‌باشد.

جدول شماره یک: زیربنای هر یک از

قسمتهای کارخانه

ردیف	شرح فضا	متر از زیربنا (مترمربع)
۱	سالن برگ‌کشی	۴۰
۲	سالن ترافت	۱۵۰۰
۳	سالن مالش	۱۴۰
۴	سالن تخمیر	۶۰
۵	سالن خشک	۲۱۰
۶	سالن سرت	۲۰۰
۷	سالن انبار	۵۶۰

از ۴۱۰۰ مترمربع زیربنای کل ۲۷۱۰ مترمربع آن به فضاهای اصلی کارخانه اختصاص داشته و الباقی آن مربوط به ساختمانهای جنبی کارخانه است.

نظریه کارشناسی

ارزش شش‌دانگ ملک موصوف با توجه به موقعیت، مساحت و اعیانی