

«سازماندهی تعاونیها برای تامین مسکن»

از مقالات برگزیده در سومین سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران

مهدی سلجوقیان

ساختار شرکتهای تعاونی مسکن به گونه‌ای است که مدیران و دست‌اندرکاران اینگونه تعاونیها با هماهنگی و مشارکت اعضا، نسبت به ساخت و ساز مسکن موردنیاز آنها اقدام نموده و وجوه موردنیاز در مراحل مختلف پیشرفت فیزیکی ساختمان و طرحها بتدریج از اعضا اخذ می‌شود که بدین ترتیب پس از اتمام عملیات ساختمانی واحدهای مسکونی تولید شده به قیمت تمام شده که بسیار پایین‌تر از قیمت رایج بازار می‌باشد تحویل اعضا می‌گردد.

مقدمه:

بخش تعاون دارای زمینه مستعدی برای اعمال سیاستها و خط‌مشی‌های دولت جمهوری اسلامی ایران در کلیه ابعاد اقتصادی، اجتماعی جامعه بویژه تولید و تامین مسکن می‌باشد.

به‌مین لحاظ تعاونیهای مسکن بعنوان عاملی مطمئن در ساخت و ساز مسکن اعضا از آغاز انقلاب شکوهمند اسلامی بتدریج و در سطح گسترده‌ای در وزارتخانه‌ها و سازمانهای دولتی، نهادها، بانکها، موسسات عمومی، کارخانجات و بین سایر اقشار مردم تشکیل گردیده و مورد استقبال زیاد کارمندان و کارگران قرار گرفته است. این تعاونیها با هدف تامین مسکن برای اعضا و گروههای کم درآمد و بمنظور سازماندهی تولید و عرضه مسکن، ایجاد تعادل در بازار مسکن و مبارزه با زمین‌خواران و بورس‌بازان و عوامل سوداگر و توزیع عادلانه امکانات و تقویت انگیزه خودیاری و همکاری متقابل و ایجاد امکانات و تسهیلات بیشتر در امور مربوط به ساخت واحدهای مسکونی ارزان قیمت بمنظور تحقق اصل ۳۱ قانون اساسی برای تمام و یا قسمتی از امور ذیل تشکیل شده‌اند:

- تهیه زمین و احداث خانه و آپارتمانهای مسکونی و واگذاری آنها به اعضا.
- تهیه زمین با کاربری مناسب از منابع مجاز بمنظور احداث مسکن و فعالیتهای ساختمانی و عمرانی.
- انجام خدمات نقشه‌کشی، مهندسی و معماری برای اعضا و نظارت بر ساخت و ساز آنها.
- انجام تعمیرات و اقدامات مربوط به لوله‌کشی، کابل‌کشی و ایجاد دستگاههای تهویه.
- نگهداری و اداره ساختمانها و تاسیسات و ارائه خدمات عمومی.
- تامین مصالح ساختمانی موردنیاز در جهت تسهیل در امر ساخت و ساز.
- پیگیری در خصوص تامین وام بمنظور ایجاد و کمک به تکمیل واحدهای مسکونی.
با عنایت به وظایف فوق استنباط می‌شود که ساخت مسکن توسط شرکتهای تعاونی برای اعضا و نیز تولید انبوه مسکن توسط تعاونیهای مسکن انبوه ساز کمک مناسبی به دولت در جهت اجرای سیاستهای خانه‌سازی برای اقشار کم درآمد از جمله کارگران و

کارمندان می‌باشد.

ساختار شرکتهای تعاونی مسکن به گونه‌ای است که مدیران و دست‌اندرکاران اینگونه تعاونیها، با هماهنگی و مشارکت اعضا نسبت به ساخت و ساز مسکن موردنیاز آنها اقدام نموده و وجوه موردنیاز در مراحل مختلف پیشرفت فیزیکی ساختمان و پروژهها بتدریج از اعضا اخذ و پس از اتمام عملیات ساختمانی واحدهای مسکونی تولید شده به قیمت تمام شده که بسیار پایین‌تر از قیمت رایج بازار می‌باشد تحویل اعضا می‌گردد بنابراین و در این چارچوب این نکته قابل ذکر است که با توجه به این که در بخشهای دولتی و خصوصی بواسطه سرمایه‌گذاری یک جانبه از سوی آن بخشها و تامین مصالح و سایر اقلام مورد احتیاج مسکن و هزینه‌های سربار قابل ملاحظه، قیمت واگذاری به خریداران با ارزش افزوده کلان توأم می‌باشد و اقشار مستضعف و حقوق‌بگیر و در راس آنها کارمندان و کارگران توان خرید اینگونه واحدهای مسکونی را نداشته و صرفاً قشر خاصی می‌توانند از آن بهره‌مند شوند، به جرات می‌توان ادعا نمود اگر شرکتهای تعاونی مسکن

نبودند، اکثر کارکنان دولت و کارگران نمی توانستند صاحب سرپناه شوند.

سهم مسکن در سبد هزینه خانوار

۱- تعریف هزینه:

عبارت است از ارزش پولی کالا و خدماتی که طی دوره مورد بررسی توسط خانوار مصرف شده باشد.

۲- تعریف هزینه ناخالص:

هزینه قبل از کسر مالیات و بازنشستگی می باشد.

۳- تعریف درآمد:

کلیه وجوه یا کالایی که در برابر کار انجام شده یا سرمایه بکار افتاده به خانوار تعلق بگیرد.

۴- تعریف درآمد ناخالص:

قبل از کسر هرگونه مالیات و بازنشستگی می باشد.

۵- تعریف خانوار:

عبارت است از چند نفر که در یک اقامتگاه ثابت سکونت داشته و همخرج و دارای تغذیه مشترک باشند همچنین فردی که به تنهایی در یک اقامتگاه ثابت زندگی می کند نیز یک خانوار تلقی می گردد.

۶- تعداد نفرات:

تعداد نفرات خانوار شهری را بطور متوسط ۴/۹ نفر محاسبه می نمایند، که بیشترین درصد را بترتیب خانوار ۵ نفری با ۱۸/۲٪ و ۴ نفری ۱۷/۹٪ و ۶ نفری ۱۴/۹٪ و سه نفری ۱۳/۱٪ و ۲ نفری ۹/۹٪ و ۷ نفری ۹/۵٪ و ۸ نفری ۵/۶٪ و یک نفری ۴/۱٪ و ۹ نفری ۳/۵٪ و ۱۰ نفری و به بالا ۳/۳٪ را کسب می نمایند.

۷- تعریف سبد هزینه یک خانوار:

عبارت است از هزینه سالیانه یک خانوار



شامل خوراک، پوشاک، مسکن، آب، سوخت و روشنایی، لوازم و اثاثیه خانه، درمان و بهداشت، حمل و نقل و ارتباطات، تفریح تحصیل و مطالعه، کالا و خدمات متفرقه.

براساس آمار بانک مرکزی ۷۵٪ خانوارها در مسکن ملکی (شخصی) ۱۵ درصد در مسکن اجاره ای و ۹ درصد در مسکن رایگان و یک درصد در مسکن بازاء خدمت سکونت دارند.

عملکرد تعاونیهای مسکن تا پایان سال ۱۳۷۴

- براساس آمار دریافتی از دفتر امور اقتصادی و برنامه ریزی وزارت تعاون تا پایان سال ۱۳۷۳ تعداد ۷۰۶۳ شرکت تعاونی مسکن با ۱۴۰۰۴۵۲ نفر عضو و ۴۰۵۸۰۸۸۰ هزار ریال سرمایه در سراسر کشور وجود داشته اند. شرکتهای موردنظر تا پایان سال ۱۳۷۳ اقدام به ساخت ۳۲۲۳۶۴ واحد مسکونی و واگذاری آنها به اعضا

سبد هزینه ناخالص سالیانه یک خانوار شهری در سال ۱۳۷۲

ردیف	سبد هزینه ناخالص به ریال	درصد
۱	خوراکی و آشامیدنی	۲۱۴۷۰۵۸	۳۳/۶
۲	پوشاک	۵۵۲۷۹۸	۸/۷
۳	مسکن، آب، سوخت، روشنایی	۱۷۷۷۶۲۲	۲۷/۹
۴	لوازم و اثاثیه خانه	۴۳۰۸۶۱	۶/۷
۵	درمان و بهداشت	۳۲۱۲۶۱	۵
۶	حمل و نقل و ارتباطات	۵۵۲۳۵۷	۸/۷
۷	تفریح و تحصیل و مطالعه	۱۶۳۵۸۸	۲/۶
۸	کالا و خدمات متفرقه	۲۳۱۰۷۵	۶/۸
	جمع		۱۰۰

جدول شماره ۱

سبد هزینه ناخالص سالیانه یک خانوار شهری در سال ۱۳۷۴

ردیف	سبد هزینه ناخالص به ریال	درصد
۱	خوراکی و آشامیدنی	۴۷۳۰۰۶۶	۳۶/۸
۲	پوشاک	۱۲۴۳۱۱۵	۱۰
۳	مسکن، آب، سوخت، روشنایی	۲۷۶۸۵۰۹	۲۱/۵
۴	لوازم و اثاثیه خانه	۹۵۱۴۷۲	۷/۵
۵	درمان و بهداشت	۶۰۰۹۶۴	۴/۷
۶	حمل و نقل و ارتباطات	۱۲۱۸۱۹۱	۹/۵
۷	تفریح و تحصیل و مطالعه	۳۹۲۷۱۴	۳
۸	کالا و خدمات متفرقه	۹۱۵۷۹۴	۷
	جمع	۱۲۸۲۰۸۳۰	۱۰۰

جدول شماره ۲

امکانات لازم در جهت تحقق

برنامه دوم

امکانات و ابزار لازم جهت تحقق اهداف تعاونیها در ارتباط با همسویی برنامه‌های پیش‌بینی شده تامین زمین ارزان و مصالح ساختمانی موردنیاز با قیمت عادلانه و نیز تخصیص وام و کمکهای اعتباری از سوی بانکها و منابع دولتی است که در این راستا وزارت تعاون برنامه‌ریزی لازم را پیش‌بینی نموده و براساس تبصره ۵۲ قانون بودجه که ۲۵٪ اعتبارات بانکی بخش مسکن کشور و ۲۵٪ مصالح ساختمانی کشور جهت تامین نیاز اتحادیه‌ها و تعاونی‌های مسکن به وزارت تعاون اختصاص یافته است و در جهت تحقق این تعاونیها پارامترهای خاص همواره در قوت بخشیدن به مقاصد تعاونی موثر بوده است که از جمله اهم آنها مدیریت توانمند و دارای

سال ۷۴	سال ۷۵	سال ۷۶	سال ۷۷	سال ۷۸	جمع
۶۵۰۰۰	۷۰۱۰۰	۸۰۲۰۰	۹۱۹۰۰	۱۰۵۲۰۰	۴۱۲۴۰۰

قابلیت اجرای پروژه می‌باشد، هر چند در تعاونیها اعضای هیات مدیره در مجمع عمومی و توسط خود سهامداران انتخاب می‌شوند ولی هیات مدیره بایستی علاوه بر داشتن تقوا و امانت‌داری و تعهد به انجام کار دارای تخصص‌های لازم در زمینه کار مورد بحث از جمله مسکن‌سازی بوده و به نحوی سیاست‌گذاری کنند که در ارتباط با انجام اجرای پروژه تمهیدات لازم را در خصوص بکار گماردن پیمانکاران متعهد و خوشنام و با تضمین بعمل آورده و در کلیه امور با مشورت جمعی هیات مدیره و بعضاً کسب تکلیف از مجمع عمومی از بروز هرگونه تخلف و سوءاستفاده جلوگیری و موجبات رضایت اعضای را فراهم نماید. سیاست وزارت تعاون

- مقایسه آمار شرکتهای تعاونی مسکن در پایان سال

۱۳۷۴، نسبت به آمار پایان سال ۷۰، نشانگر افزایش ۴۸

درصدی در تعداد اعضا، ۱۲ درصدی در تعداد شرکت و

۱۷۳ درصدی در سرمایه می‌باشد.

نموده‌اند.

به استناد آمار اخذ شده از دفتر یاد شده وضعیت شرکتهای تعاونی مسکن تاسیس شده از ابتدا تا پایان سال ۱۳۷۴ بشرح جدول شماره ۳ می‌باشد.

مقایسه آمار شرکتهای تعاونی در پایان سال ۱۳۷۴، نسبت به آمار پایان سال ۷۰، نشانگر افزایش ۴۶٪ در تعداد اعضا ۱۲٪ در تعداد شرکت و ۱۷۳٪ در سرمایه می‌باشد. براساس برنامه پیشنهادی دفتر تعاونیهای عمران و مسکن در سال ۷۴ احداث ۶۵۰۰۰ واحد مسکونی در سال اول برنامه دوم توسعه (سال ۷۴) توسط تعاونیهای مسکن پیش‌بینی شده است که با توجه به آمار دریافتی از ادارات کل تعاون، شرکتهای مزبور در سال موردنظر نسبت به احداث ۹۹۷۳۰ واحد مسکونی اقدام نموده‌اند که از این تعداد ۲۷۰۲۰ واحد احداث و به اعضا واگذار شده است و ۷۲۶۱۰ واحد نیز در دست احداث بوده است.

شرکتهای تعاونی مسکن طی برنامه اول توسعه نسبت به احداث ۱۷۲۷۳۰ واحد مسکونی اقدام نموده‌اند که در مقایسه با ۱۰۵۹۰۰۰ واحد مسکونی ایجاد شده در

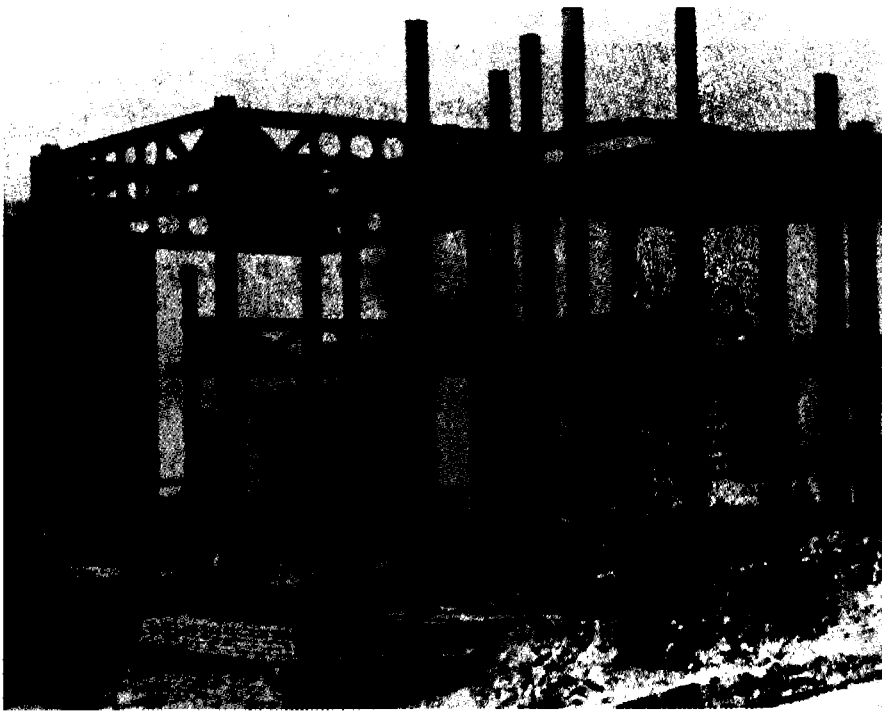
مناطق شهری طی برنامه اول توسعه ۱۶/۳۱ درصد از کل ساخت و ساز کشور در برنامه اول توسط تعاونیهای مسکن صورت گرفته است.

طی برنامه دوم توسعه احداث ۴۱۲۴۰۰ واحد مسکونی بشرح جدول ذیل توسط تعاونیهای مسکن در نظر گرفته شده است که در مقایسه با پیش‌بینی احداث ۱۵۵۳۰۰۰ واحد مسکونی در مناطق شهری کشور سهم ساخت و ساز بخش تعاونی در این برنامه ۲۶/۵٪ = $\frac{412400}{1553000}$ می‌باشد.

ساخت و ساز در تعاونیهای مسکن

براساس اطلاعات دریافتی از ادارات کل تعاون استانها، تعاونیهای مسکن تا پایان سال ۱۳۷۴ نسبت به احداث ۳۴۹۳۸۴ واحد مسکونی و واگذاری آنها به اعضا ذینفع اقدام نموده‌اند، همچنین تعاونیهای مسکن در سال ۷۴ تعداد ۷۲۶۱۰ واحد مسکونی در دست احداث داشته‌اند که ادامه ساخت آنها به سال ۷۵ موکول شده است.

عنوان	تعداد شرکت	تعداد اعضا	سرمایه
کارمندی	۴۲۰۰	۱۰۱۵۶۷۱	۳۵۸۲۳۳۸۵
کارگری	۳۰۶۶	۴۰۳۳۲۴	۱۱۰۶۰۹۹۹
آزاد	۸۵	۱۲۳۳۶	۱۱۸۷۵۰۲
جمع	۷۳۵۱	۱۴۳۱۳۲۳	۴۸۰۷۱۹۸۵



این است که با توسعه و گسترش تعاونیهای عمرانی و تعاونیهای مسکن انبوه‌ساز، آنها را بتدریج جایگزین پیمانکاران خصوصی نموده و از تخلفات و نارساییهای موجود در این زمینه جلوگیری نماید. همچنین اصلاح ساختار مدیریت تعاونیهای مسکن و تقویت نهاد مدیریت در این تعاونیها در جهت خواست اعضا و حل مشکلات تخصصی آنها در راس برنامه‌های وزارت تعاون در زیر بخش تعاونیهای مسکن قرار دارد. تشکیل اتحادیه تعاونیهای مسکن در زیر بخشهای کارگری و کارمندی و فرهنگیان بمنظور انجام امور پشتیبانی، پیمانکاری، حقوقی و سرمایه‌گذاری تعاونیهای مسکن نیز جزو برنامه‌های وزارت تعاون بوده و در این رابطه تاکنون تعداد ۳۰ اتحادیه مسکن کارمندی و کارگری تشکیل شده است.

تسهیلات قانونی که موجب بهره‌وری بیشتر تعاونیهای مسکن در ارائه خدمات مناسب به اعضا می‌گردد پیگیری‌های همه‌جانبه‌ای از سوی وزارت تعاون انجام و علیرغم ناهماهنگی‌های موجود و عدم همکاری برخی از دستگاههای دولتی در این زمینه سهم اعتبارات تعاونی‌های مسکن از سوی بانک مرکزی به همه بانکهای عامل ابلاغ شده است و در رابطه با اجرای قانون در زمینه واگذاری ۲۵٪ مصالح ساختمانی کشور به تعاونیها نیز موضوع در دستور کار ستاد پشتیبانی برنامه تنظیم بازار قرار دارد و طرحهای لازم از سوی وزارت تعاون برای تحقق این امر به تعاونیها ارسال شده است.

مدیریت در شرکتهای تعاونی

شرکتهای تعاونی در ابعاد مختلف از جمله در زمینه تامین مسکن همواره بعنوان بازوی

حمایت از اعضا که سرمایه را رکن اصلی در تعاونی تلقی می‌نمایند، حداقل سهام اولیه هر عضو را به سه میلیون ریال افزایش داده است که از بدو امر توجه سهامداران را به سرمایه‌گذاری لازم جلب نموده و موجبات تقویت بنیه مالی شرکت را در بدو امر و مراحل ابتدایی و اجرایی شرکت فراهم می‌آورد. اعمال این سیاست در سال ۷۴ سبب شد که سرمایه تعاونیهای مسکن در سال ۷۴ از رشد پنجاه درصدی نسبت به کل سرمایه انباشته شده در سنوات قبلی برخوردار گردید.

مشکلات و تنگناهای شرکتهای تعاونی مسکن

- شرکت‌های تعاونی مسکن که در سرلوحة اهداف آنها تامین مسکن مناسب و ارزان برای اقشار کم درآمد و نیازمندان مسکن می‌باشد علیرغم اینکه سیستم سازماندهی آنها از سلامت نسبی برخوردار و نظارت لازم از سوی وزارت تعاون بر عملیات آنان اعمال می‌شود، بعضاً دارای مشکلات و موانعی هستند که در صورت مرتفع گردیدن، بهتر

توانمندی در کمک به اهداف اقتصادی دولت جمهوری اسلامی مطرح بوده و با زمینه‌سازی مختلف و برنامه‌ریزی توانسته‌اند در خصوص تحقق اهداف اساسنامه مورد عمل که همانا خانه‌سازی برای اعضا خود می‌باشد موفقیت‌هایی کسب نمایند. طبعاً در این گونه **نقش سرمایه در شرکتهای تعاونی مسکن**

- تامین سرمایه یکی از ابعاد ضروری و مهم در تحقق اهداف تعاونیهای مسکن می‌باشد زیرا در رابطه با احداث مسکن، برخلاف سایر نیازمندیهای انسانها، به سرمایه‌گذاری بیشتری نیاز است و در این راستا بهترین و مهمترین عامل سرمایه و مشارکت اعضا شرکت بوده که می‌تواند هیات مدیره را در اجرای برنامه‌های شرکت یاری نماید، در غیر این صورت استقراض و دریافت وام از بانکها با هزینه و بهره زیاد متضمن زیان و افزایش بهای تمام شده واحد مسکونی می‌گردد، اخیراً وزارت تعاون بواسطه اهمیت این موضوع و در جهت جلوگیری از تشکیل بی‌رویه تعاونیهای مسکن و در ارتباط با

- ساخت مسکن توسما شرکتهای تعاونی برای اعضا. و نیز تولید انبوه توسما تعاونیهای مسکن انبوه ساز کمک مناسبی به دولت در جهت اجرای سیاستهای خانه سازی برای اقشار کم درآمد از جمله کارگران و کارمندان می باشد.

می توانند در جهت تحقق برنامه های خود موفق گردند اهم مشکلات و مسائل تعاونیهای مسکن عبارتند از:

- عدم همکاری و مساعدت مراجع و واگذاری زمین در خصوص تخصیص زمین مناسب.

- عدم ارائه تسهیلات مالی بموقع و متناسب با نیاز تعاونیها از سوی سیستم بانکی کشور و وجود موانع متعدد که اجرای پروژه را به تعویق می اندازد.

- در صورت تخصیص وام به اعضا تعاونیهای مسکن، بالا بودن کارمزد وامهای اعطایی بانکها موجب ناراضیاتی اعضا و گرانی قیمت مسکن می گردد.

- مشکل تامین مصالح ساختمانی از منابع دست اول و کارخانجات تولیدکننده.

- عدم آگاهی مدیران و مسئولان تعاونیهای مسکن از قوانین و مقررات جاری که در این رابطه برگزاری دوره های آموزش کوتاه مدت و بلندمدت ضروری بنظر می رسد.

- عدم همکاری موثر ارگانهای ذیربط با تعاونیهای مسکن در خصوص صدور بموقع مجوزهای قانونی لازم.

پیشنهاد و نظرات اصلاحی جهت بهبود وضعیت تعاونیهای مسکن

تعاونیها قدرت و توانایی انجام سیاستهای دولت در امر ساخت و ساز مسکن (تولید مسکن) را در برنامه دوم توسعه با توجه به

شهری بعهدہ تعاونی ها گذارده شده است، ضروری است متناسب با آن، اعتبارات مربوط به بخش تعاونی در اختیار سیستم بانکی و در صورت امکان صندوق تعاون قرار داده شود.

۴- در خصوص تخصیص ۲۵٪ از مصالح ساختمانی واحدهای تولیدی کشور به تعاونیهای مسکن نیز تمهیدات لازم فراهم گردد.

۵- ایجاد حساب پس انداز مسکن در صندوق تعاون و هدایت اعضا در امر سپرده گذاری.

۶- توجه بیشتر دولت به تعاونیهای مسکن در برنامه های حمایتی و در برنامه های کلان توسعه مسکن کشور.

در صورت تحقق اهداف فوق رسالتی که در برنامه دوم توسعه بعهدہ تعاونیها گذارده شده است می تواند بخش عمده ای از اعضا بی مسکن کشور را که در تشکلهای تعاونی گرد آمده اند جوا بگو باشد.

تعداد اعضا، سابقه فعالیت، مشارکت مردمی، تجربیات حاصله و... در صورتی که حمایتی عملی ذیل از آنان بعمل آید خواهند داشت:

۱- در خصوص واگذاری زمین، آماده سازی و مجوزهای لازم بنوعی تکلیف بر عهده دستگاههای اجرایی گذاشته شود که غیر قابل تفسیر باشد.

۲- با توجه به کمبود سرمایه تعاونیها و مشکلات مالی اعضا می بایستی بانکها مکلف به ارائه تسهیلات مالی متناسب با قیمت واقعی ساختمانی شوند.

۳- حال که در برنامه پنج ساله دوم توسعه ۲۶/۵٪ از ساخت و ساز مسکن در مناطق



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی