

چرخه معیوب تولید تا مصرف مصالح



کیفیت مصالح ساختمانی یکی از عواملی است که به همراه شرایط ساختگاهی، طراحی، اجرا، نگهداری و تعمیر در دوام و آسیب پذیری ساختمان ها نقش بسزایی دارد. بررسی علمی و مستند زلزله های گذشته در کشور نشان می دهد ۷۰ درصد نواحی تخریب ساختمان ها در این زلزله ها استفاده از مصالح ساختمانی غیراستاندارد و ۷۰ درصد به دلیل ضعف عملیات مهندسی مربوط بوده است. در همین حال اکثر خرابی های ناشی از زلزله به ساختمان های روستایی و مناطقی در شهرهای کوچک کشور مربوط است که مصالح نامرغوب و به شوه سنتی ساخته شده اند. اغلب سازندگان مسکن بنا به دلایل اقتصادی، کوچک و خرابی هایی برای ساختمان سازی از همان مصالح در دسترس، بدون توجه به کیفیت آنها استفاده می کنند. این دسته از سازندگان معمولی این امر قابل قبول نیست. بی توجهی به دستورالعمل های اجرایی، طراحی نامناسب، تقلید از سبک ساخت و ساز جدید بدون آشنایی و در نظر گرفتن رفاقت مصالح موجودات آسیب پذیری ساختمان ها با فراموشی از سند یا زلزله های حتی متوسط گردید. شاهد تکرار فلجایع و جبران ناپذیر گذشتہ باشیم.

زهره افشار

مسکن و شهرسازی، صنایع و معادن و بازرگانی، سازمان مدیریت و برنامه ریزی، مؤسسه استاندارد و سازمان نظام مهندسی برای تولید و توزیع فرآورده های ساختمانی خبری می دهد. وی همچنین تصریح می کند: در این راستا هم اکنون کمیته ملی در استان ها برای نظارت از اجاره نداشتن باشد، می تواند این حق استفاده نکند و در صورت لزوم با مراجع ذیصلاح اقدام کند. کارگاه های موزونیک سازی برمی گردد که در این کارگاه ها متأسفانه کنترل کیفیت مناسبی صورت

عرستان بهشت صادرکنندگان

ترجمه: آسد شکورپور

اداره آمار عرستان گزارش می دهد که در بازه میلادات تجاری و شرکای اصلی این کشور در ۱۰ سال گذشته یعنی از سال ۱۹۹۶ الی ۲۰۰۵ میلادی منتشر کرد. در این گزارش، ارزش کل صادرات، واردات و میزان تجارت این کشور را ۶۰ درصد تجاری اصلی و علاوه بر آن، ارزش مهندسی کالاها صادر شده از این کشور و ارزش کالاها وارد شده تا سال ۲۰۰۵ اعلام شده است. این گزارش نشان می دهد که میزان تجارت این کشور در مدت یاد شده دچار نوسان های عمده ای بوده است به طوری که تجارت این کشور در ۱۹۹۸ میلادی ۲۲ میلیارد ۹۹۱ میلیون یورو بوده و این رقم در سال ۲۰۰۵ میلادی ۲۵۲ میلیارد و ۱۵۹ میلیون یورو بوده است. به علت وابسته بودن عرستان به دریافت های نفتی، میزان درآمد سالانه این کشور نیز با تغییرات قابل ملاحظه ای مواجه شده است و در دوره ۱۰ ساله یاد شده بیشترین درآمد این کشور به سال ۲۰۰۵ میلادی بازمی گردد که ارزش صادرات سالانه این کشور در این سال به ۶۷۷ میلیارد و ۱۴۴ میلیون یورو رسید. کمترین میزان درآمد این کشور در دوره زمانی یاد شده به سال ۱۹۹۸ میلادی بازمی گردد که درآمد آن حدود ۱۴۵ میلیارد و ۳۸۸ میلیون یورو بوده است که علت اصلی این امر نیز کاهش قیمت نفت در سال یاد شده بوده است.

بر اساس گزارش صادر شده از مرکز آمار عرستان، مهمترین کشورهایچه برای عرستان در سال ۲۰۰۵ میلادی به آنها صادرات داشته عبارت اند از: ژاپن، ایالات متحده آمریکا، کره جنوبی، هلند، ایتالیا و چین. به طور کلی، عرستان به ۷۰ درصد از مجموع صادرات خود را به این کشورها انجام داده است. طبق گزارش فوق، مهمترین کالاها صادر شده از عرستان در سال ۲۰۰۵ میلادی نفت است که ارزش آن ۶۱ درصد از مجموع واردات عرستان را در سال مذکور از کشورهای یاد شده بوده است. مهمترین کالاهای وارد شده در سال ۲۰۰۵ میلادی نفت خام و به انواع خودرو، تلفن همراه و سیستم های مربوط به آن، قطعات هواپیما، خودرو، شمش طلا، موتورهای توربین، حیوانات زنده، برنج و مرغ.

Purchase and lease back: براساس این روش، متقاضیان به منظور تأمین نقدینگی مورد نیاز، ماشین آلات یا تجهیزات متعلق به خود را به شرکت لیزینگ می فروشند و دوباره همان کالا را در قالب قرارداد اجاره اعتباری به متقاضیان واگذار می کند. به این ترتیب، تأمین نقدینگی مورد نیاز، متقاضی در پایان قرارداد مجدد مالکیت مورد اجاره به فرزندنده آن تلقی خواهد یافت.

۵) **Cross border lease:** بر اساس این روش، اجاره دهنده (مستأجر) و اجاره کننده (مستأجر) متخیم دو کشور مختلف هستند. این نوع از عملیات لیزینگ باعث شده ای از جریان انتقال کالاهای سرمایه ای از کشورهای صنعتی به کشورهای در حال توسعه را پوشش می دهد. ضرورت این شیوه از لیزینگ اینجاست می کند که مستأجر به منظور پوشش ریسک های احتمالی، این نقطه نظرات انگیزه ناهی از بروز تحولات سیاسی، اجتماعی، اقتصادی و غیره را که ممکن است بر رونق نقل و انتقال سرمایه ای حاصل از عملیات اجاره و در مسائل و مقررات این روش و دیگر مواد تأثیر منفی بگذارد، پیش بینی می کند. این نوع از لیزینگ در ایران

از مهم ترین چالش های پیش روی صنعت لیزینگ در ایران تأمین منابع مالی ازان قیمت است. معده ترین منبع مالی صنعت لیزینگ، تسهیلات و اعتبارات بانکی است. اما به دلیل محدودیت هایی در دسترسی به این منابع، میزان تسهیلات، و بالا بودن نرخ سود این تسهیلات، شرکت های فعال در صنعت لیزینگ باید به دنبال منابع مالی دیگر باشند.

دروهاکار برای به دست آوردن منابع مالی ازان برای شرکت های لیزینگ، یکی عرضه اوراق مشارکت و دوم تبدیل اوراق مطالباتی به اوراق

بهادار است که در این فعالیت در بسیاری از کشورهای دنیا در بازاری به نام بازار رهن ثانویه برای دسترسی به منابع مالی صورت می گیرد. ناشناسی مردم با لیزینگ و ضعف موجود در نحوه استفاده از آن از دیگر چالش های لیزینگ به شمار می رود. بطور کلی لیزینگ از سویی وسیله ای برای افزایش قدرت خرید به صورت تأمین منابع مالی مورد نیاز طرف تقاضا و از سویی دیگر ابزاری است برای توسعه فروش کالاهای سرمایه ای و یادوم، بنابراین آگاهی و اطلاع مردم از نقش و کارکرد لیزینگ در فعالیت های اقتصادی در رشد و گسترش این صنعت بسیار مهم به شمار می رود. نکته دیگر دربار مشکلات صنعت لیزینگ، تعریف و تبیین جایگاه این فعالیت در عرضه قوانین جاری است. در بسیاری از کشورهای دنیا و حتی کشورهای در حال توسعه تعریف ترکیه، پاکستان و... لیزینگ از طریق وضع قوانین به عنوان یک فعالیت اقتصادی تعریف شده و سه سازوکارهای مرتبط با آن نظیر مسائل حقوقی، مندی و... در نظر گرفته شده است. هرچند که در قوانین حوزه قانون مدنی و مبانی فقه اسلامی عمدی اجاره و اجاره به شرط تملیک بیان شده است، اما نوع فعالیت خاص لیزینگ فاقد تعریف و جایگاه مشخص قانونی است.

فولر کن لازم برای ساخت و ساز کفی است، ولی روی دیوار سکه، نحوه استفاده از آن در نظارت و پیگیری برای استفاده از این مصالح در ساخت بناهاست که متأسفانه در عمل عمل مناسبی برای کنترل کیفی ساختمان وجود ندارد و در واقع هیچ الزام قانونی سازنده را مقید به استفاده از مصالح استاندارد نمی کند.

در تیرماه یک ماده ۳۴ قانون نظام مهندسی ساختمان آمده است: وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، کشور و صنایع ملکنه بنا توجه به امکانات و موقعیت هر محل فهرست مصالح و اجزای ساختمانی را تهیه کرده و به تأیید مؤسسه استاندارد برسانند و پس از آن همه دست اندر کاران اعم از تولید کننده و توزیع کننده آن منطقه ملزم به استفاده از مصالح ساختمانی استاندارد هستند که البته وزارت مسکن و شهرسازی موظف است بر چگونگی اجرای مقررات ملی ساختمان نظارت عالیله داشته باشد.

بازوی اجرایی این قانون مراجع صدور پروانه ساختمانی اعم از شهرداری و شرکتهای عمران شهرهای جدید است، که شهرداری در این زمینه نظارت مستقیم دارند و به طور قانونی باید جلوی ساخت و سازی را که از مصالح نامرغوب استفاده می کنند، بگیرند.

تدوین استاندارد و داشتن قانون کافی نیست بدون شک در بحث الزام استفاده از مصالح ساختمانی صرف داشتن قانون توفیق چندانی نداشته ایم، به این معنا که تنها با وضع قانون و تدوین استاندارد نباید کار تمام شده تلقی کنیم، مهندسان ناظر باید کنترل کاملی بر کیفیت مصالح مورد استفاده در ساختمان اعمال کنند که همه مجریان پروژه ها به صرف اتفاده از محصولات مرغوب استفاده کنند. محسن بهرام غفاری مدیر اجرایی سازمان نظام مهندسی ساختمان ایران در این باره می گوید: در گذشته مؤسسه استاندارد تولید و واردات مصالحی را که استاندارد اجباری داشت کنترل می کرد ولی وجود تلاش سازندگان در حذف ضعیف عملیات و امکانات اندک کارگاه های روستایی و کوچکی همچنان محصولات غیر استاندارد تولید می کردند. همچنین در گذشته کنترل استاندارد مصالح ساختمانی فقط در مبادا و موجودات مورد استفاده صورت می گرفت و این کلیات نمی کرد ولی ما میوه اسفند ۸۴ هیأت وزیران تصمیم بر این گرفته شد که مصالح ساختمانی در محل صرف نیز کنترل شوند.

وی با اشاره به این که تنها در شهر تهران سالانه ۲۸ هزار کارگاه ساختمانی (ساختمان های درمی) کار می کنند، می افزاید: با توجه به این حجم وسیع فعالیت مقرر شده است سازندگان تولید کننده و پخش کننده مصالح ساختمانی باید بازرسی و بازرش صورت گیرد و برای ساخت و ساز کفی است، ولی مهم تر از این، استفاده صحیح و اصولی از این مصالح است. چه الزام قانونی برای استفاده از مصالح ساختمانی استاندارد در کشور وجود دارد؟ هرچه داشتن مصالح ساختمانی استاندارد و قابل

نیمی گیرد و برخی خریداران با واسطه وضع اقتصادی و طرحی، اجرا، نگهداری و تعمیر در دوام و تخریب مصالح ساختمانی ها نقش بسزایی دارد. بررسی علمی و مستند زلزله های گذشته در کشور نشان می دهد ۷۰ درصد نواحی تخریب ساختمان ها در این زلزله ها استفاده از مصالح ساختمانی غیراستاندارد و ۷۰ درصد به دلیل ضعف عملیات مهندسی مربوط بوده است. در همین حال اکثر خرابی های ناشی از زلزله به ساختمان های روستایی و مناطقی در شهرهای کوچک کشور مربوط است که مصالح نامرغوب و به شوه سنتی ساخته شده اند. اغلب سازندگان مسکن بنا به دلایل اقتصادی، کوچک و خرابی هایی برای ساختمان سازی از همان مصالح در دسترس، بدون توجه به کیفیت آنها استفاده می کنند. این دسته از سازندگان معمولی این امر قابل قبول نیست. بی توجهی به دستورالعمل های اجرایی، طراحی نامناسب، تقلید از سبک ساخت و ساز جدید بدون آشنایی و در نظر گرفتن رفاقت مصالح موجودات آسیب پذیری ساختمان ها با فراموشی از سند یا زلزله های حتی متوسط گردید. شاهد تکرار فلجایع و جبران ناپذیر گذشتہ باشیم.

مسکن و شهرسازی، صنایع و معادن و بازرگانی، سازمان مدیریت و برنامه ریزی، مؤسسه استاندارد و سازمان نظام مهندسی برای تولید و توزیع فرآورده های ساختمانی خبری می دهد. وی همچنین تصریح می کند: در این راستا هم اکنون کمیته ملی در استان ها برای نظارت از اجاره نداشتن باشد، می تواند این حق استفاده نکند و در صورت لزوم با مراجع ذیصلاح اقدام کند. کارگاه های موزونیک سازی برمی گردد که در این کارگاه ها متأسفانه کنترل کیفیت مناسبی صورت

جایگاه لیزینگ در بازارهای مالی

های اگری

صنعت لیزینگ در بیشتر کشورهای دنیا بویژه کشورهای پیشرفته از مهم ترین منابع تأمین مالی برای کالاهای سرمایه و مصرفی یادوام به شمار می رود. این نوع از لیزینگ، افزایش قدرت خرید مصرف کنندگان و توسعه فروش و بازاریابی برای عرضه کنندگان است. به نظر می رسد توسعه گسترش لیزینگ و اهمیت به نقش و جایگاه آن در اقتصاد امروز ایران نیز امری اجتناب ناپذیر به شمار می رود. به خصوص که با وجود تورم موجود در اقتصاد ایران، قدرت خرید مصرف کنندگان در خرید کالاهای مانند مسکن و تجهیزات و لوازم خانگی در معرض کاهش قرار دارد.



تحصیل می شوند؛ در برخی از روش های لیزینگ (اجاره اعتباری) مستأجر می تواند در پایان مدت قرارداد، با پرداخت مبلغی که در تاریخ عقد قرارداد تعیین شده، ارزش دارایی های مورد اجاره را به مالکیت خود درآورد. در موردی که مستأجر تمایلی به تمکک دارایی های مورد اجاره نداشته باشد، می تواند این حق استفاده نکند و در صورت لزوم با مراجع ذیصلاح اقدام کند. کارگاه های موزونیک سازی برمی گردد که در این کارگاه ها متأسفانه کنترل کیفیت مناسبی صورت

۷- جایگزینی: در روش لیزینگ، امکان جایگزینی دستگاه ها، ماشین آلات و وسایل نقلیه به منظور هماهنگ شدن با صنعت و تکنولوژی روز برای متقاضیان وجود دارد. ۸- تأمین مالی صدرصد: بانک ها به طور معمول از متقاضیان وام می خواهند که بخشی از سرمایه گذاری را از منابع شخصی تأمین مالی کند و در صورت لزوم با مراجع ذیصلاح اقدام کند. ۹- تسهیلات بانکی در صورت پیشرفت: تجهیزات تأمین مالی می شود و متقاضیان به ندرت پیش از ۱۰ درصد ارزش دارایی های و پیشاپیش پرداخت می کنند. ۱۰- شوق های مالیاتی: در بسیاری از کشورها، مستأجر مالیاتی، مشوق معاملات لیزینگ است. موزر که با کمک تجهیزات است، همه اقساط اجاره (اصل + سود) مورد انتظار را به عنوان درآمد ثبت می کند. اما استهلاک دارایی ها را براساس روش های تسریعی می پردازد. مجموع سنوات و غیره) در آید کسر می کند. مستأجر نیز می تواند اقساط لیزینگ را از درآمد مشمول مالیات خود کسر کند. دوره لیزینگ اغلب کوتاه تر از عمر اقتصادی تجهیزات است و بنابراین مستأجر تجهیزات را در حقیقت با سرتی بیشتر از بازار خرید از دست می دهد. هر دو طرف در پایان دوره مالیاتی استفاده از استهلاک تسریعی سود می برند و کلی پرداخت های مالیات مرتبط با لیزینگ نیز کاهش می یابد.

مزایای عملیات لیزینگ ۱- غیر زیروی بودن: در روش اجاره اعتباری (لیزینگ اعتباری) موضوع بهره مطرح نیست و موزر برای دارایی هایی که اجاره می دهد، اجاره بهای عادلانه ای را تعیین و دریافت می کند. اقساط اجاره شامل قیمت تمام شده مورد اجاره، درصدهای ثابت برای هزینه های اجرایی و سود عادلانه است. ۲- غیر وابسته بودن: در شرکت لیزینگ در طول مدت اجاره مالک و رهن دهنده ای و گذارنده است. بنابراین در شرایط معمول، از مستأجر وثیقه ای مطالبه نمی کند. دارایی ها را مستأجر می تواند برای توفیق دیگر تسهیلات مالی اخذ شده. بویژه بانک ها به استفاده از روش لیزینگ در دیوار در موردی که مستأجر وثیقه یا از روشی نداشته باشد، از دیگر تسهیلات لیزینگ، مزایای مهمی می دهد. ۳- آزاد کردن منابع مالی مستأجر: استفاده از لیزینگ، منابع مالی مستأجر را برای تأمین هزینه های جاری و با هزینه های مبلغی ای آزاد می گذارد و به این طریق، با مشخص بودن مبلغ ای از اجاره درایی هایی که به صورت لیزینگ تحصیل شده، امکان پیش بینی گردش نقدینگی دقیق تر برای مستأجر فراهم می شود. ۴- امکان تمکک دارایی های که از طریق لیزینگ

ج) روش لیزینگ خرید و اجاره مجدد

به دلیل گستردگی دامنه صنعت لیزینگ در جهان و