

ایران زندگی

«ایران» از لزوم نظارت جدی بر کیفیت ساختمان‌سازی و بالا بردن عمر مفید ساختمان‌های شهر گزارش می‌دهد

کلنگی نونما!



حمیده امینی فرد، خاورنگار

ما در شهری زندگی می‌کنیم که حالا به طور میانگین نرخ هر متر‌خانه‌اش بالای ۳۳ میلیون تومان برآورد می‌شود. پولش را داشته باشید در همین شهر می‌توانید خانه‌ای با متری ۲۵۰ میلیون تومان هم خریداری کنید! اما اگر زورتان به تورم و گرانی‌ها نمی‌رسد، کمترین واحدی که به شما پیشنهاد می‌شود، متری ۲۰ میلیون تومان است. این ضرب‌المثل معروف را که حتماً شنیده‌اید: «می‌گویند هرچه قدر پول بدهی، آش می‌خوری!» اما شما هرچقدر برای این خانه‌های میلیاردی پول می‌دهید در ازای آنها کیفیت دریافت نمی‌کنید.

طبق اعلام استانداردهای جهانی، عمر مفید ساختمان‌ها در ایران حدوداً ۲۵ تا ۳۰ سال است، اگر فکر می‌کنید زیاد است این اعداد را در کنار عمر ۳۰۰ ساله ساخت و سازهای کشورهای پیشرفته قرار دهید. در بعضی کشورها عمر مفید ساختمان‌هایشان به طور میانگین ۱۰۰ سال اعلام می‌شود که تا ۳۰۰ سال هم می‌رسد. حالا ۳۰ در کنار ۳۰۰ قرار دهید، حتی اگر بخواهید به آمارهای جهانی هم استناد کنید، باز هم این اختلاف ۱۰ برابری نشانتان می‌دهد که وضع ما از این نظر خوب نیست. اگر بخواهیم خارج از استانداردهای معمول وضعیت خانه‌های میلیاردی حال حاضر را بسنجیم، قطعاً به عددی کمتر از اینها می‌رسیم. برخی سازندگانی که حالا به «شخصی‌ساز»‌ها معروف شده‌اند اذعان می‌کنند، بساز و بفروش‌ها برای پایین آوردن هزینه‌های تمام شده ملک باب میل خریداران، دست به هر ترفندی می‌زنند. استفاده از تیرهای آهن نامرنگ‌پکی- دو بار بیشتر پروژه همین راه‌حل هاست، مشتری، نما را می‌بیند و حتی روحتش هم خیر ندارد از چه مصالحی و با چه کیفیتی برای ساخت خانه استفاده شده است، همین بساز و بفروش‌ها اصطلاح رایجی بین خودشان دارند. می‌گویند: «نما را بزرگ کن، مشتری خودش طالب می‌شود.» حرفشان کم بیراه نیست. مشتری‌های سختگیر نهایت زورشان به بررسی شیرآلات و کف و کاشی و کابینت برسد. قراردادی بین سازندگان و مالکان را هم که ببینید بیشترشان روی همین چند نکته تأکید می‌کنند. زور مالکان برسد آسانسور و پنجره‌ها را هم قید می‌کنند، اما این تمام ماجرا نیست. خانوارهایی که ضعیف‌ترند بیش از آنکه «کیفیت» برایشان مهم باشد، «قیمت» برایشان مهم است، حتی در شرایطی که نرخ هر متر‌خانه به بالای ۳۰ میلیون تومان رسیده هم کسی نمی‌تواند انتظار بیشتری از سازندگان و املاکی‌ها داشته باشد. رقابتی هم اگر در بازار ملک پیدا شود، به نما نرسیده تمام می‌شود. سازنده می‌گوید مشتری «ظاهر» برایش مهم‌تر از «باطن» است. برای

همین کاربلدترهای کهنه کار، خوب یاد گرفته‌اند که چگونه باید دل مشتری‌ها را ربود. یک سقف کاذب می‌زنند و تا می‌توانند روی آن چراغ‌های هالوژن سوار می‌کنند و یک نمای رومی و کف روزرسانی هزینه‌های خدمات مهندسی را ندارد. ساختمان لاکچری مشتری بسند! اما روی دیگر ماجرا مهندس ناظر و مجری طرح ساختمان است. اگر آنها کارشان را بدرستی انجام دهند لازم نیست خریدار به کیفیت ساختمان شک کند. سوال این است چرا این اتفاق نمی‌افتد؟ آن هم در حالی که در کنار همه این مواردی که ذکر شد، موضوع زلزله خیز بودن بسیاری از شهرهای ایران از جمله تهران هم مطرح است.

■ **جولان دلال‌ها به جای مهندسین ساخت و ساز**
نگاه انتقادآمیز به مهندسین ناظر را حالا باید از زیان یک مهندس ناظر شاغل بشنومیم. کسی که بیش از ۲۰ سال است در این حوزه کار می‌کند. او معتقد است که نباید به ماجرای پایین آمدن کیفیت ساخت و سازها بکطرفه نگاه کرد. حمیدرضا فاضلی می‌گوید که باید مشکلات را عمیق‌تر دید. ما حالا با عرضه بیش از اندازه مهندسین فارغ‌التحصیل از دانشگاه‌ها مواجهیم که بیشترشان سوادی که باید داشته باشند، ندارند. بازار ساخت و ساز اکنون کنش این همه تخصص را دارد و به همین علت مهندسین به اجبار با تعرفه بسیار پایین کار می‌کنند. اگر چه هزینه خدمات مهندسی بشدت پایین است، اما مسئولیت کار بسیار سنگین است، با این حال آنها مجبورند حتی پایین‌تر از تعرفه دریافت کنند که هزینه ایاب و ذهاب شان هم نمی‌شود، بنابراین در طول دوره شاید یکی- دو بار بیشتر پروژه سرزنند، در حالی که باید گزارش مستمر بدهند. خب راه حل سازنده‌ها این است که با دفاتر مهندسی قرارداد می‌بندند.

او شنیدگی اصلی ساخت و ساز را ورود سازنده‌های پولدار به بازار می‌داند و می‌گوید که این افراد مهندس نیستند و غالباً دلالتد و به همین علت هم فرهنگ دلالی در این حوزه حاکم شده است. فاضلی می‌گوید: «وقتی یک بنگاهی از فروش ۲۰ واحد، یک واحد برمی‌دارد که چند برابر سهم همه آن مهندسین ناظر است چه توقعی دارید که کارقانونی و منطقی جلو برود؟ مقصر باندهایی هستند که مسیر جریان پولی را به سمت خودشان می‌کشند، تا زمانی که خدمات مهندسی موازنه‌ای با هزینه ساخت و ساز نداشته باشد، امیدی به کیفیت ساخت نمی‌توان داشت. بله همه مهندسین ما نیز باسواد نیستند، کسی که پول دارد همان باسواد را می‌خرود و کار را با کیفیت بهتر جلو می‌برد. اما وقتی درآمدها پایین باشد، برگه‌های مطرحی، نظارت را می‌فروشند در حالی که امضاها واقعی

با اتصال دستگاه‌ها به درگاه ملی مجوزها صورت می‌گیرد

آغاز شفافیت و پایان امضا‌های طلایی

◀ | صفحه ۱۵



عکس سفید مشرفی/ایران

نبود استاندارد در همه متریال‌های مصرفی است. برپایه همین استاندارد نیز ساختمان بیمه صارمی با اشاره به تعیین استاندارد‌ها البته بتن و میکگرد و کاشی در ایران استاندارد شده است اما برخی متریال‌ها استاندارد نیست و البته برخی سازنده‌ها نیز مثلاً به جای استفاده از متریال استاندارد متریال‌های ارزان‌تر تمام می‌کنند تا هزینه ساخت برایشان ارزان‌تر تمام شود».

ضمن آنکه سؤال اینجاست خریدار چگونه باید متوجه استفاده از مصالح استاندارد در ساختمان شود وقتی ساختمان برچسب کیفیت

و درجه‌بندی کیفی ندارد؟

نبی ای معتقد است که نظام ساخت، مدیریت یکپارچه را می‌طلبد، چون باید مجموعه‌ای از نظام مهندسی گرفته تا شهرداری و اداره استاندارد پای کار بیایند. نبود مجری ذیصلاح برای واحدهای کوچک یکی از معایب همین چرخه ناقص است که موجب شده به جای مهندس ، افراد فاقد صلاحیت، ساختمان بسازند. او می‌گوید: «زمین گران شده اما این به معنای این نیست که سازنده سود بیشتری می‌کند، چون دلال‌ها جریان پولی را هدایت می‌کنند. جالب اینکه وقتی ملک ارزان بود، سود ساخت و ساز برای سازنده‌ها بیشتر بود. سازندگان ذیصلاح طبق قانون درصدی از هزینه ساخت را باید بگیرند.» اما الان افرادی به‌شکل صوری دریافت مبلغی پول جای مجری ذیصلاح واقعی را گرفته‌اند. یک نفر به‌عنوان مشارکت‌گیرنده (عمدتاً ۸۰ درصد سازنده‌ها ذیصلاح نیستند) یک شرکت تأسیس کرده یا به یک شرکت که چند مهندس دارد به اسم مجری ذیصلاح کار را واگذار می‌کند، نتیجه آنکه تعهدات خود را بدرستی انجام نمی‌دهند. عمده ساخت و سازها دست دلالانی است که زمین را می‌خرند، مجری صوری را انتخاب می‌کنند، چون نام مجری ذیصلاح در پروانه قید نمی‌شود خب مسئولیتی هم متوجه هیچ کدام نیست، چون وقتی در پروانه قید می‌شود مسئولیت حقوقی پیدا می‌کند و اگر مشکلی باشد، مجری ذیصلاح و مهندس ناظر مسئول است. در نتیجه این فرایند ساخت و ساز علاوه بر نظارت دقیق باید سازنده ذیصلاح حضور داشته و مصالح استاندارد کنترل شود تا کیفیت بهتری در ساخت ایجاد شود.

■ **الزام استفاده از مصالح استاندارد در ساختمان‌ها**
اما ناظر بر کیفیت مصالح ساختمانی کیست؟ معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران با تأکید بر اینکه استفاده از مصالح استاندارد در پروژه‌های ساختمانی شهر تهران الزامی است، به «ایران» می‌گوید: ما به‌صورت مرتب این موارد را کنترل می‌کنیم، چراکه ایمنی در ساخت و سازها و برخورداری از مسکن ایمن و با کیفیت حق

شهروندان است. ما همه سعی خود را می‌کنیم تا کیفیت ساخت و ساز افزایش یابد.

صارمی با اشاره به تعیین استاندارد‌ها و الزاماتی برای ساخت و ساز در تهران می‌گوید: طبق بازدیدهای میدانی از پروژه‌های ساختمانی سطح شهر مشخص شد که بلوک‌ها و تیرچه بلوک‌های مورد استفاده در بعضی از ساختمان‌ها، کیفیت و استاندارد مناسبی ندارند، براین اساس در دو بخش‌نامه جداگانه استفاده از مصالح استاندارد را الزامی کردیم. باتوجه به اینکه بتن آماده یکی از ارکان مهم ساختمان است، بخش‌نامه الزام استفاده از بتن آماده متعلق به شرکت‌های دارای مجوز استاندارد به مناطق ۲۲ گانه هم ابلاغ شد. همین‌طور هم اکنون استفاده از پلی استایرن استاندارد ویژه در زمان حریق و متصاعد شدن گازهای سمی خطرناک اهمیت بالایی دارد، بنابراین آن را در ساختمان‌ها الزامی کردیم.

او می‌گوید، برای اهمیت حفظ ایستایی دیوارهای پیرامونی در هنگام زلزله نیز در بخش‌نامه‌ای لزوم رعایت ضوابط اجرایی وال بست‌ها و ارائه جزئیات آنها در نقشه‌های ساختمانی مورد تأکید قرار گرفت. همچنین در سازه‌های اسکلت فلزی کیفیت جوش اهمیت ویژه‌ای دارد، براین اساس بخش‌نامه اقدامات ضروری برای افزایش کیفیت جوش در سازه‌های اسکلت فلزی به مناطق اعلام شد.

■ **«سن» فقط یک عدد است**

کارشناسان ساختمان معتقدند که سن واقعی ساختمان‌ها را باید از زمان صدور پروانه ساختمانی حساب کرد، اما اگر بخواهیم به سن واقعی ساختمان‌ها برسیم، باید کیفیت ساختمانی را حساب کنیم که دوران افولش بعد از ۵ سال رفته رفته شروع می‌شود. ساختمانی که به ۵ سال نرسیده، لوله‌های داخلی اش زنگ می‌زنند، دیوارهایش ترک برمی‌دارد، چاه فاضلابش می‌گیرد. سقف ساختمانش نم می‌زند، سنگ‌های کف اش می‌شکند، آسانسورش هر روز می‌ایستد... ساختمانی که حتی اگر بعد از ۵ سال، مالکش را مجبور به جابه‌جایی کند، دست‌کم خرج بسازاری دوباره را روی دستش می‌گذارد. برای همین قدیمی‌ترها توصیه می‌کنند با پیرس و جوهای محلی به سن ساختمان برسید. «سن» اما یک عدد است، ساختمانی که کیفیتش خوب نباشد، فرقی نمی‌کند یک ساله باشد یا ۱۰ ساله! تنها توفیرش به قیمتی است که با هر سال خانه، شکسته می‌شود. خریداران البته می‌گویند که حالا فرقی نمی‌کند خانه‌ای ۱۰ ساله است یا بیست ساله، اگر بخواهی به قول املاکی‌ها ناز کنی، آنقدر خریدار پایش ایستاده که از دستت می‌رود! چون زمین حالا ارزش طلا پیدا کرده است.

روایت کودکی که کرونا سبک زندگی آنها را تغییر داد

کودکان خانه نشین

◀ | صفحه ۱۶

عیوب ساختمان و بیمه کیفیت ساخت

یادداشت



دکتر غلامرضا کامیار
وکیل دادگستری
و پژوهشگر حقوق
شهرسازی

بازار مسکن طی سه دهه گذشته بخش اعظم سرمایه‌های سرگردان را به خود جذب کرده و خرید و فروش زمین و آپارتمان به‌عنوان نخستین معامله پر سود و اطمینان بخش درآمده است. تقاضا برای خرید بالا و عرضه مسکن پایین است و افراد پرشماری در صف خانه‌دار شدن قرار دارند. نظام حقوقی ایران در باره ساخت و ساز کامل نیست و برخی کوشش‌ها از قبیل اجرای قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ در عمل ناکام و بی‌اثر مانده است. بخش قابل توجهی از مرافعات شهروندان

به موضوع عیوب ساختمان مربوط می‌شود. ذهن جست‌وجوگر در برابر دو پرسش پر اهمیت قرار می‌گیرد: آیا مصرف‌کننده می‌تواند فروشنده را به رفع ایرادات ملزم یا زیان ناشی از عیوب را مطالبه نماید؟

آیا صنعت ساختمان از ظرفیت‌های بیمه برای افزایش حقوق بهره برداران ساختمان‌ها استفاده می‌کند؟ اگر بعد از معامله عیب ساختمان ظاهر شود خریدار مجاز است آن را فسخ یا غرامت ناشی از عیب را مطالبه نماید. از منظر قانون مدنی عیب باید مخفی و موجود در حین عقد باشد (ماده ۴۲۳ ق.م). به عقیده برخی از حقوقدانان برجسته، در مورد خریدار غیر حرفه‌ای، اصل عدم آگاهی از عیب است و در مورد متخصصان و حرفه‌ها، ظاهر آگاهی از عیب است که بر اصل حکومت دارد(کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، جلد ۵، شماره ۱۰۱۷). بنابراین مردم عادی می‌توانند به عیب ناشی از به کارگیری ستون های غیرمقاوم یا پوسیده، لوله‌های آب و فاضلاب اسقاطی یا سیم‌های برق ضعیف و استفاده از بتن غیر مقاوم استناد نمایند. آنان همچنین می‌توانند زیان‌های ناشی از عیب ساخت را مطالبه نمایند. نشت آب به دلیل نقص اتصالات و فروریختن سقف خانه از جمله این موارد است.

حق فسخ یا جبران غرامت ناشی از عیب فوری است (م ۴۳۵ ق.م) و شامل عیب‌های آشکار نمی‌شود. الزام فروشنده به رفع عیوب نیازمند ذکر در قرارداد است و در غیر این صورت پذیرفته نمی‌شود. ملاحظه می‌شود که قانون مدنی صرفاً بخشی از حقوق مصرف‌کننده را پشتیبانی می‌کند و بدین سبب است که خلأ وجود قانون جامع مسکن و ساختمان احساس می‌شود. بخش قابل توجهی از این قانون به موضوع بیمه اجباری کیفیت ساختمان اختصاص خواهد یافت و برای ورود افراد غیرصالح به حوزه ساخت و ساز کيفرهای بازدارنده پیش‌بینی می‌شود. هم اکنون صنعت ساختمان از وجود افراد پر شمار غیرمتخصص یا با توان مالی کم‌رنج می‌برد. نوسانات شدید اقتصادی از جمله عوامل دیگری است که کمر سازندگان را خم می‌کند و آنان را تا مرز ورشکستگی و اعسار پیش می‌برد. خریدار تمایل دارد در برابر یک متعهد توانمند، قابل اطمینان و وفادار به قانون قرار گیرد. چنین اوصافی موجب تقویت حقوق مصرف‌کننده می‌شود.

بیمه اجباری کیفیت ساختمان، در برخی از کشورهای پیشرفته همچون فرانسه به‌عنوان ابزاری برای تقویت حقوق مصرف‌کننده محسوب می‌شود. عیب‌های پنهان مثل سقف، ستون‌ها، سیستم گرمایشی و سرمایشی مشمول بیمه ده ساله و عیب‌های جزئی مانند دستگیره‌ها، پنجره‌ها و کلیدهای برق مشمول بیمه دو ساله می‌شود. بیمه ساختمان در کشور ما فرایگیر نشده و ضابطه‌گذاری به‌طور بخشی و موردی و به‌طور مبهم و تفسیر پذیر انجام شده است. بند ب ماده ۶۰ قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۴۰۰.۱۳۹۶) که از حکم بیمه اجباری مجریان دولتی سخن می‌گوید، به نیاز مسکن به بیمه پاسخ جامع نمی‌دهد. بیمه عیب ساختمان با بیمه مسئولیت حرفه‌ای (مثل بیمه مهندس ناظر) تفاوت دارد. ما از حکم وسیع ساخت و سازهایی ناظر) تفاوت دارد. ما از حکم غیرحرفه‌ای ایجاد می‌شود بنابراین ماده ۱۸ آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۸۳/۰۴/۲۲ که مجریان ساخت را ملزم به تضمین کیفیت اجرای ساختمان می‌کند فرایگیر نیست ضمن آن که بیمه اجباری عیوب ساختمان نیازمند قانون است. هیأت دولت در مقام وضع آیین نامه مجاز نیست وارد حوزه قانونگذاری شود و وضع قاعده نماید هر چند آن الزام سومدمن برای صنعت ساختمان باشد.

مواد قانونی مرتبط با موضوع:

۱. ماده ۴۲۳ قانون مدنی: خیار عیب وقتی برای مشتری ثابت می‌شود که عیب مخفی و موجود حین عقد باشد.
۲. ماده ۴۳۵ قانون مدنی: خیار عیب بعد از علم به آن فوری است.
۳. ماده ۱۸ آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۸۳/۰۴/۲۲: مجری مکلف است نسبت به تضمین کیفیت اجرای ساختمانی که به مسئولیت خود می‌سازد، بر اساس دستورالعمل ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نماید و مواردی که مکلف به ارائه بیمه‌نامه تضمین کیفیت شده باشد، بیمه مزبور را پیش‌ایستاده که از دستت می‌رود!
چون زمین نزد یکی از شرکت‌های دارای صلاحیت بیمه کند.