

همه چیز درباره مسکن بهشت



روابط عمومی معاونت برنامه‌ریزی
توسعه‌ی سرمایه‌ی انسانی و امور شورا

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



فهرست مطالب

۱	مقدمه
۴	هویت و ساختار مجری پروژه
۱۲	سازوکار توکن‌ها
۲۰	پایداری و استقلال پروژه
۲۸	بازار توکن و معاملات
۳۲	مسیر خانه‌دار شدن کارکنان



مقدمه

طرح «مسکن بهشت» (طرح حمایتی تأمین مسکن کارکنان شهرداری تهران) حاصل برنامه‌ریزی هدفمند و هم‌افزایی میان بخش‌های مختلف شهرداری تهران است. تحقق موفق این طرح، مستلزم هماهنگی میان شهرداری، شورای اسلامی شهر، مناطق، مدیران و کارکنان و حرکت منسجم در چارچوب ضوابط و مقررات قانونی است.

شهرداری تهران با تکیه بر تجربه گسترده در مدیریت پروژه‌های شهری، شناخت دقیق قوانین و برخورداری از امکانات فنی و اجرایی، از ظرفیت لازم برای اجرای مؤثر این طرح برخوردار است. این پشتوانه ارزشمند، نشان می‌دهد که شهرداری در مقایسه با دیگر نهادها، از توانمندی‌های کافی برای پیشبرد طرح‌های بزرگ مقیاس برخوردار است. تجربه نهادهای مختلف در سال‌های گذشته به‌روشنی ثابت کرده است که همکاری سازمان‌یافته، انسجام مدیریتی و برنامه‌ریزی منسجم مهم‌ترین عوامل موفقیت طرح‌های تأمین مسکن کارکنان بوده‌اند.

شهرداری تهران نیز می‌تواند با بهره‌گیری از تمام ظرفیت‌های مدیریتی،



فنی و اجرایی خود، الگوی موفق‌تری از یک حرکت جمعی و هدفمند ارائه دهد. پیشبرد این طرح نیازمند همکاری مؤثر، نقد کارشناسی، و تصمیم‌گیری‌های مبتنی بر داده و تحلیل‌های فنی است. در این مسیر، نقد صادقانه و دلسوزانه نه تنها تهدیدی برای طرح نیست، بلکه چراغ راه اصلاح و پیشرفت آن است.

خدمت خالصانه، نقد منصفانه و توکل بر نصرت الهی سه رکن اصلی موفقیت در این طرح‌اند؛ چراکه هرگاه کار جمعی بر پایه اخلاص، همدلی و عدالت بنا شود، یاری خداوند نیز همراه آن خواهد بود.

قرارگاه مسکن و مجموعه «گنجینه آتیه شهر پویا» طی ماه‌های گذشته اقدامات مطالعاتی، فنی و اجرایی لازم را به‌منظور فراهم‌سازی بستر اجرای این طرح انجام داده‌اند تا مسیر تحقق آن برای کارکنان شهرداری هموار شود. طرح «مسکن کارکنان» صرفاً به ساخت واحدهای مسکونی محدود نمی‌شود؛ بلکه گامی مؤثر در جهت ارتقای پایداری اجتماعی، افزایش رضایتمندی و بهره‌وری نیروی انسانی است. این طرح، نمادی از هم‌افزایی مدیریتی و خدمت به خانواده بزرگ شهرداری تهران خواهد بود.



فصل اول

هویت و ساختار مجری پروژه



سوال ۱

متولی اصلی پروژه «مسکن توکنی» کیست؟

پاسخ: قرارگاه مسکن شهرداری تهران سیاست‌گذار کلان طرح است که در راس آن شهردار محترم تهران قرار دارد. شرکت گنجینه آتیه شهر پویا به عنوان بازوی اجرایی، مدیریتی و فنی قرارگاه مسکن مأموریت دارد طرح را از مرحله مطالعات تا واگذاری واحدها پیش ببرد.



سوال ۲

آیا صندوق ذخیره و شرکت گنجینه آتیه شهر صلاحیت و ارتباط لازم را دارند؟

پاسخ: بله. صندوق ذخیره کارکنان شهرداری تهران نهادی رسمی و دارای اساسنامه مصوب است که مستقیماً با کارکنان در ارتباط است و منافع آنان را نمایندگی می‌کند که از نظر حاکمیتی زیر نظر شهرداری تهران است اما از بعد مالکیتی متعلق به کارکنان می‌باشد.

شرکت گنجینه آتیه شهر پویا نیز زیرمجموعه تخصصی همین صندوق است و با مأموریت مشخص در حوزه رفاه، مسکن و سرمایه‌گذاری کارکنان تشکیل شده است که مدیریت و راهبری آن رسماً به قرارگاه مسکن تفویض شده است. همه فعالیت‌های آن قابل حسابرسی، گزارش‌دهی و بررسی توسط قرارگاه مسکن است که به عنوان مجمع آن شرکت (به نیابت از صندوق ذخیره کارکنان) است.



سوال ۳

شرکت «گنجینه آتی شهر پویا» که مجری پروژه مسکن کارکنان شهرداری تهران است، چه هویتی دارد و از چه زمانی فعالیت خود را آغاز کرده است؟

پاسخ: شرکت گنجینه آتی شهر پویا در سال گذشته تأسیس شد و از بهمن‌ماه همان سال، مأموریت رسمی آن تأمین مسکن برای کارکنان شهرداری تهران تعیین گردید. این شرکت به‌عنوان بازوی اجرایی طرح انتخاب شد تا تمامی منافع ناشی از تولید مسکن مستقیماً به کارکنان تعلق گیرد.

سوال ۴

چرا این شرکت برای اجرای طرح مسکن کارکنان انتخاب شد؟

پاسخ: طبق قوانین مالی، شهرداری تهران نمی‌تواند مستقیماً با کارکنان خود مراوده مالی داشته باشد. بنابراین ایجاد یک شخصیت حقوقی مستقل برای ایفای نقش واسطه ضروری بود. بررسی‌های کارشناسی نشان داد که صندوق ذخیره کارکنان شهرداری تهران بهترین بستر برای ایجاد این شرکت است تا پروژه به شکل ساختارمند و شفاف پیش رود.



سوال ۵

ساختار اجرایی و مدیریتی این طرح به چه شکل است؟

پاسخ: چند رکن اصلی در این طرح نقش دارند:

- قرارگاه مسکن شهرداری تهران که ساختار آن مصوب و ابلاغ شده است.
- رئیس قرارگاه: جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی، شهردار محترم تهران.
- دبیر قرارگاه: جناب آقای مهندس حسین نظری که سابقه موفق در حوزه ساخت مسکن دارند.

سوال ۶

اعضای هیئت‌مدیره شرکت گنجینه آتی شهر پویا چه کسانی هستند؟

پاسخ: ترکیب هیئت‌مدیره با هدف هم‌افزایی و نظارت مؤثر انتخاب شده است:

- رئیس هیئت‌مدیره: جناب آقای میثم حسین‌قلی‌زاده، مدیرکل رفاه شهرداری تهران
- نایب‌رئیس هیئت‌مدیره: جناب آقای دکتر آبادیان، مدیرکل شهرسازی شهرداری تهران
- مدیرعامل: جناب آقای دکتر محمدسجاد مسعودی



سوال ۷

چه تفاوتی میان شرکت جدید و تعاونی‌های پیشین وجود دارد؟

پاسخ: بسیاری از کارکنان پیشین از عملکرد تعاونی‌های مسکن آسیب دیده‌اند و سرمایه‌شان از بین رفته است. شرکت گنجینه آتی شهر پویا زیرمجموعه رسمی شهرداری است و مدیران آن توسط شهردار یا نهادهای وابسته منصوب می‌شوند و تمامی فرآیندها تحت نظارت شهرداری و نهادهای بازرسی انجام می‌شود و حقوق کارکنان محفوظ است همچنین در این طرح هدف امکان مشارکت کلیه افراد با سرمایه‌های اندک وجود دارد و در صورت تمایل افراد قادر خواهند بود در میانه طرح خانه دار شوند.

سوال ۸

چه تضمینی وجود دارد که منافع طرح به‌طور واقعی به کارکنان برسد؟

پاسخ: فعالیت شرکت در چارچوب صندوق ذخیره کارکنان و با نظارت مستقیم قرارگاه مسکن شهرداری انجام می‌شود، بنابراین تمامی عواید و منافع پروژه مستقیماً به کارکنان تعلق دارد و امکان انحراف مالی وجود ندارد.



سوال ۹

چرا موضوع تأمین مسکن کارکنان شهرداری تهران مطرح شد؟

پاسخ: تا پیش از این، شهرداری تهران ساختار مشخصی برای تأمین مسکن کارکنان نداشت. با حمایت شورای شهر و تأسیس قرارگاه مسکن، امکان ورود قانونی و نظام‌مند شهرداری به این حوزه فراهم شد.

سوال ۱۰

قرارگاه مسکن چگونه شکل گرفت؟

پاسخ: پس از انتصاب دبیر قرارگاه توسط دکتر زاکانی، ساختار جدیدی برای آن ایجاد شد تا این مأموریت به‌صورت ماندگار در شهرداری باقی بماند و با تغییر مدیریت از بین نرود.



فصل دوم

سازوکار توکن‌ها



سوال ۱

توکن چیست و چرا در طرح مسکن شهرداری استفاده شده است؟

پاسخ: «توکن» در این طرح به‌عنوان واحد سنجش و تخصیص سهم مشارکت کارکنان تعریف شده است و روشی برای توانمندسازی تدریجی با محتوای واگذاری امتیاز است. این روش نوآورانه موجب عدالت مالی، شفافیت کامل در ثبت مشارکت‌ها، و امکان ورود کارکنان با هر سطح از توان اقتصادی به طرح می‌شود. به بیان ساده، توکن زبان مشترکی است که به کمک آن، هر کارمند می‌تواند آورده خود را به سهمی روشن و قابل پیگیری و قابل افزایش در پروژه‌های مسکن تبدیل کند. اطلاعات مربوط به توکن‌ها در سامانه رسمی طرح ثبت می‌شود تا مسیر مشارکت و تخصیص سهم‌ها کاملاً روشن و اطمینان‌بخش باشد.

توکن یک ابزار نوین تأمین مالی است. در پروژه «نرگس» برای خرید زمین و صدور پروانه ساخت حدود ۱۵۰۰ میلیارد تومان منابع مالی لازم بود. برای تسهیل مشارکت کارکنان، کل مبلغ به واحدهای کوچک دو میلیون تومانی تقسیم شد و حدود ۷۵۰ هزار توکن ایجاد گردید.



سوال ۲

تفاوت توکن با سهام چیست؟

پاسخ: در سهام، سهامداران حق تصمیم‌گیری دارند، اما دارنده توکن تنها تأمین‌کننده مالی است و اختیار تصمیم‌گیری به شهرداری و شرکت مجری واگذار می‌شود. این روش از پیچیدگی‌های تصمیم‌گیری جمعی جلوگیری می‌کند و پروژه با سرعت و انسجام بیشتری پیش می‌رود.

سوال ۳

آیا این روش مشابه بین‌المللی دارد؟

پاسخ: استفاده از توکن برای تأمین مالی پروژه‌ها یک روش بین‌المللی و مدرن است و در بسیاری از کشورها رواج دارد. شهرداری تهران نیز از این الگو برای تأمین مالی شفاف، مردمی و قابل ردیابی استفاده کرده است.



سوال ۴

پشتوانه توکن‌ها چیست؟

پاسخ: پشتوانه توکن‌های پروژه نرگس، زمین ۳۸,۶۱۱ متری با پروانه ساخت ۴۲۰٪ است که به‌طور قطعی به نام شرکت گنجینه آتی شهر پویا منتقل شده است. بنابراین هر توکن دارای ارزش واقعی و پشتوانه ملکی مشخص است.

سوال ۵

هدف نهایی استفاده از توکن چیست؟

پاسخ: جلب اعتماد و مشارکت کارکنان از طریق سازوکار شفاف و قابل نظارت، تأمین مالی سریع‌تر پروژه و تضمین رسیدن منافع به دارندگان توکن است.



سوال ۶

نظارت بر قیمت توکن و کیفیت ساخت چگونه است؟

پاسخ:

- قیمت توکن توسط شرکت مجری اعلام کارشناسی می‌شود، ولی قیمت نهایی توافقی است.
- کیفیت ساخت تحت نظارت شهرداری و استانداردهای منطقه انجام می‌شود. نازک‌کاری و مصالح مطابق شرایط منطقه انتخاب می‌شود و کیفیت پروژه بالاتر از استاندارد منطقه است.



سوال ۷

خرید توکن های تکمیلی چگونه انجام می شود؟

پاسخ: هر همکار یک کد ۱۶ رقمی اختصاصی دریافت می کند و می تواند در بازه تعیین شده تعداد بیشتری توکن با همان کد خریداری کند. نیازی به شناسه جدید نیست. سیستم به صورت آنلاین و شفاف ثبت می کند که چه تعداد توکن خریداری و کد رهگیری تمام تراکنش ها برای کارکنان و قرارگاه مسکن وجود دارد. این سازوکار تضمین می کند که هر فرد به سهمیه خود دسترسی داشته باشد و امکان افزایش سهمیه به شکل منصفانه فراهم گردد.



فصل سوم

پایداری و استقلال پروژه



سوال ۱

اگر مدیریت شهری تغییر کند، آیا طرح متوقف می‌شود؟

پاسخ: خیر، طرح دارای پشتوانه قانونی و اجرایی مستحکم است و تغییر مدیریت تأثیری بر اصل پروژه ندارد.

سوال ۲

پشتوانه‌های پایداری پروژه چیست؟

پاسخ:

۱. تثبیت ساختار قرارگاه مسکن شهرداری تهران
۲. مدل قراردادهای مشارکتی در ساخت که مالکیت زمین و پروانه به دارندگان توکن و شرکت مجری تعلق دارد.
۳. سرمایه گذار صاحب صلاحیت به عنوان شریک.

سوال ۳

آیا پروژه‌ها از لحاظ حقوقی مستقل از مدیریت شهری هستند؟

پاسخ: بله، پس از امضای قرارداد مشارکت، پروژه از لحاظ حقوقی بین دارندگان توکن، شرکت مجری و سرمایه‌گذار ادامه می‌یابد و مدیریت جدید نمی‌تواند آن را لغو کند.



سوال ۴

ضمانت اجرایی طرح مسکن شهرداری تهران چیست؟

پاسخ: طرح «مسکن کارکنان شهرداری تهران» یکی از برنامه‌های رسمی و مصوب شهرداری تهران است که با حمایت شورای اسلامی شهر و زیر نظر مستقیم قرارگاه مسکن شهرداری تهران اجرا می‌شود. مسئولیت راهبری و اجرای طرح بر عهده‌ی شرکت گنجینه آتیه شهر پویا است که از ظرفیت‌های صندوق ذخیره کارکنان شهرداری تهران است و با مأموریت مشخص از سوی قرارگاه مسکن وظایف زیر را بر عهده دارد:

- اجرای برنامه‌ریزی های کلان، خرید زمین و ملک، انعقاد قرارداد با سازندگان ذی‌صلاح، نظارت بر اجرا و تضمین تحقق منافع کارکنان.
- عملکرد مالی و اجرایی این شرکت به‌صورت مستمر از سوی نهادهای نظارتی شهرداری، حسابرسان مستقل و قرارگاه مسکن ارزیابی می‌شود.

به این ترتیب، این طرح پشتوانه‌ای حقوقی، نهادی و اجرایی دارد و از مرحله تصمیم‌گیری تا اجرا، در چارچوب مصوبات رسمی و قابل نظارت اداره می‌شود.



سوال ۵

پول کارکنان نزد چه نهادی قرار می‌گیرد و چه کسی پاسخگوست؟

پاسخ: وجوه واریزی کارکنان تنها در حساب‌های رسمی و مشخصی که زیر نظر قرارگاه مسکن و استفاده از ظرفیت های صندوق ذخیره کارکنان شهرداری تهران قرار دارد مدیریت می‌شود. این وجوه صرفاً از طریق شرکت گنجینه آتیه شهر پویا و با مجوز قرارگاه مسکن شهرداری تهران برای خرید زمین، اخذ و یا تمدید پروانه تهیه طرح و نقشه مصرف می‌شود. تمامی فرآیندهای مالی تحت نظارت قرارگاه مسکن شهرداری تهران و حسابرسان مستقل انجام می‌گیرد و از شفافیت کامل برخوردار است. بنابراین، سرمایه کارکنان در یک ساختار رسمی، قابل پیگیری و پاسخگو مدیریت می‌شود.



سوال ۶

چه تضمینی برای بازگشت سرمایه یا موفقیت اقتصادی طرح وجود دارد؟

پاسخ: پشتوانه اصلی طرح، دارایی واقعی است: زمین، مجوز ساخت، و مقدمات اجرای پروژه از قبیل طرح و نقشه ساخت. هر پروژه بر پایه‌ی مستندات حقوقی و قراردادهای شفاف و قابل حسابرسی اجرا می‌شود. افزون بر آن، نظارت دائمی قرارگاه مسکن و حسابرسی دوره‌ای عملکرد گنجینه آتیه شهر تضمین می‌کند که مسیر اجرای طرح از نظر مالی، حقوقی و فنی در چارچوب ضوابط تعیین‌شده پیش برود. در واقع، کارکنان در دارایی‌های واقعی و ملموس مشارکت می‌کنند نه در فعالیت‌های پرریسک یا غیرشفاف.



سوال ۷

آیا قرارداد رسمی با کارکنان نوشته می‌شود؟

پاسخ: بله. پس از نهایی شدن ثبت‌نام و تعیین میزان مشارکت، قرارداد رسمی و حقوقی بین شرکت گنجینه آتیه شهر و کارکنان شرکت‌کننده منعقد می‌شود. این قراردادها دارای چارچوب حقوقی شفاف، مورد تأیید قرارگاه مسکن و قابل استناد در مراجع رسمی هستند. توضیح اینکه از طرفی دیگر شرکت گنجینه آتیه شهر پویا دارای قرارداد مشارکت در ساخت با شخصیت حقوقی دارای اهلیت می‌باشد.

سوال ۸

چه نهادی پاسخ‌گوی احتمال سوءاستفاده یا ناکارآمدی مجریان است؟

پاسخ: قرارگاه مسکن شهرداری تهران نهاد راهبردی و ناظر بالادستی طرح است که ریاست قرارگاه مسکن با شخص شهردار محترم تهران است. در کنار آن، حسابرسان مستقل بر تمامی ابعاد مالی و اجرایی نظارت مستمر خواهند داشت. این ساختار چندلایه‌ی نظارتی، تضمین می‌کند هیچ تصمیم یا پرداختی خارج از چارچوب مصوبات و ضوابط انجام نشود.



فصل چهارم

بازار توکن و معاملات



سوال ۱

تکلیف توکن‌هایی که به حد نصاب خانه‌دار شدن نمی‌رسند چیست؟

پاسخ: بازار ثانویه توکن‌ها در حال آماده‌سازی است تا دارندگان بتوانند توکن‌ها را مشاهده، خرید، فروش یا تهاتر کنند. ارزش توکن به صورت دوره‌ای توسط هیئت کارشناسی مستقل محاسبه و اعلام می‌شود. معاملات در حال حاضر محدود به کارکنان مشمول طرح است.

سوال ۲

آیا کارکنان می‌توانند در پروژه‌های بعدی نیز توکن خریداری کنند؟

پاسخ: بله، همه کارکنان مشمول طرح می‌توانند در پروژه‌های بعدی نیز توکن خریداری کنند. نظام اولویت‌بندی برای پروژه‌های بعدی با توجه به شرایط مختلف اعمال می‌شود.

سوال ۳

ارزش توکن‌ها در آینده چگونه تغییر می‌کند؟

پاسخ: ارزش توکن‌ها با پیشرفت پروژه افزایش می‌یابد. کسانی که زودتر وارد طرح می‌شوند، از افزایش ارزش دارایی خود بهره‌مند خواهند شد.



فصل پنجم

مسیر خانه دار شدن کارکنان



سوال ۱

مراحل خانه دار شدن کارکنان چگونه است؟

پاسخ: پس از نهایی شدن قرارداد مشارکت، سهم هر دارنده توکن مشخص می شود. تعداد توکن ها معادل سهم از واحد مسکونی است. اگر تعداد توکن کافی نباشد، سه راه وجود دارد: خرید توکن بیشتر در بازار ثانویه، تهاتر با توکن های دیگر، یا شریک شدن با همکاران.

سوال ۲

زوج های کارمند، سهمیه چگونه محاسبه می شود؟

پاسخ: هر یک از زوجین به صورت مستقل امتیاز کارمند بودن را دارند. اما امتیاز فرزند یا سرپرستی خانواده فقط به سرپرست تعلق می گیرد.



سوال ۳

کارکنان در آستانه بازنشستگی چگونه می توانند شرکت کنند؟

پاسخ: تا زمانی که رابطه استخدامی برقرار است، امکان خرید توکن وجود دارد. پس از بازنشستگی، فقط امکان استفاده از بازار ثانویه فراهم است.

سوال ۴

امکان بازدید از پروژه وجود دارد؟

پاسخ: بله، کارکنان می توانند از طریق کانال اطلاع رسانی لوکیشن پروژه را مشاهده کرده و با هماهنگی شرکت مجری بازدید داشته باشند.



سوال ۵

اقدامات شهرداری برای مقرون به صرفه شدن پروژه چیست؟

پاسخ:

- خرید زمین با قیمت مناسب
- حمایت قانونی و تسهیلات شهرداری
- ابزارهای حمایتی پس از تصویب لایحه در شورای شهر



مسیر خانه دار شدن کارکنان

سوال ۶

از خرید توکن تا تحویل مسکن مسیر چگونه است؟

پاسخ: در این طرح، کارکنان می توانند متناسب با توان مالی خود در پروژه های مسکن مشارکت کنند. هر «توکن» نشان دهنده ی سهم مشخصی از آورده ی فرد در دارایی واقعی پروژه است. در حقیقت امتیازدهی در این پروژه به مدل توکنی واگذار شده است. وجوه واریز شده را طبق برنامه مصوب، صرف خرید زمین، عوارض پروانه ساخت، تهیه طرح و نقشه و مقدمات انعقاد قرارداد با سازندگان معتبر می شود. در زمان مناسب، افرادی که میزان مشارکت آن ها به حد نصاب لازم برای مالکیت یک واحد رسیده باشد، قدرت انتخاب واحد مسکونی به آنها داده شده و با انتخاب واحد واجد شرایط مالک یک واحد مسکونی خواهند شد. هر شخصی اختیار دارد که توکن های خود را در پروژه های آتی افزایش و یا تجمیع نموده و در صورت عدم نیاز به ادامه روند، قابلیت واگذاری به آنان داده خواهد شد. این سازوکار موجب می شود هیچ سرمایه ای راکد نماند و مسیر خانه دار شدن برای همه متقاضیان باز بماند.



سوال ۷

چه تسهیلاتی برای کارکنان در نظر گرفته شده است؟

پاسخ: با هدف مشارکت حداکثری، طرح‌های خرید توکن، بهره‌مندی و امکان استفاده از ظرفیت بانک‌ها و نهادهای مالی به منظور پشتیبانی از تامین منابع خرید توکن قابل پیش‌بینی است.

هدف نهایی این است که همه کارکنان متقاضی، صرف‌نظر از میزان درآمد، از فرصت خانه‌دار شدن در قالب این جریان اقتصادی و رفاهی بهره‌مند شوند. در همین راستا، در فاز نخست اجرای مسکن بهشت در پروژه موسوم به نرگس در منطقه ۱۸، امکان مساعده مالی ۴۰۰ میلیون ریالی برای همه کارکنان برای خرید حداقل توکن مورد نیاز برای مشارکت (۲۰ توکن) فراهم شد.

