

بسمه تعالی

موضوع: تحلیل مالی و مقایسه هزینه‌های اعلامی پروژه پردیس زندگی فاز یک با نرخ واقعی و مصوبات قانونی

مقدمه: این سند به منظور شفاف‌سازی و تحلیل دقیق هزینه‌های اعلام‌شده توسط اداره مسکن و شهرسازی برای واحدهای پروژه پردیس زندگی فاز یک تهیه شده است. هدف از این تحلیل، نمایش مغایرت‌های آشکار بین قیمت‌های اعلامی با نرخ واقعی بازار در زمان ساخت (سال ۱۴۰۲)، مصوبات قانونی و اصول شفافیت مالی است. این موارد، اساس شکواییه قانونی متقاضیان این پروژه را تشکیل می‌دهد.

بخش اول: هزینه ساخت بنا (مغایرت با نرخ واقعی بازار)

- هزینه اعلامی توسط مسکن و شهرسازی: ۵,۵۶۰,۰۰۰ تومان به ازای هر متر مربع زیربنا.
- نرخ واقعی ساخت در سال ۱۴۰۲: طبق استعلام از فعالان ساختمانی و عرف بازار، هزینه ساخت اسکلت، تیغه‌چینی و نما در آن سال، به طور میانگین ۳,۵۰۰,۰۰۰ تومان به ازای هر متر مربع بوده است.
- مغایرت: ۲,۰۶۰,۰۰۰ تومان اضافه به ازای هر متر مربع.
- نتیجه: برای یک واحد با ۱۵۰ متر زیربنا، مبلغی حدود ۳۰۹,۰۰۰,۰۰۰ تومان (سیصد و نه میلیون تومان) هزینه اضافی و گران‌تر از نرخ واقعی بازار به متقاضیان تحمیل شده است.

بخش دوم: مالیات بر ارزش افزوده (دریافت وجه غیرقانونی)

- هزینه اعلامی توسط مسکن و شهرسازی: محاسبه ۷ درصد مالیات ارزش افزوده بر کل مبلغ نهایی که برای هر واحد مبلغی بین ۷۰ تا ۸۰ میلیون تومان می‌شود.
- مستند قانونی: طبق بخشنامه‌های صریح سازمان امور مالیاتی در سال‌های ۱۴۰۲ و ۱۴۰۳، پروژه‌های طرح نهضت ملی مسکن از پرداخت مالیات بر ارزش افزوده کاملاً معاف هستند. (سند پیوست شده است).
- مغایرت: دریافت مبلغ ۷۰ الی ۸۰ میلیون تومان از هر واحد، اقدامی کاملاً غیرقانونی است.
- نتیجه: این مبلغ باید از کل هزینه تمام شده کسر و در صورت دریافت، به مالکان بازگردانده شود.

بخش سوم: هزینه‌های انشعابات (مغایرت با مصوبات شورای مسکن)

- هزینه اعلامی توسط مسکن و شهرسازی: ۳۹,۰۰۰,۰۰۰ تومان.
- مصوبه شورای مسکن یزد در سال ۱۴۰۲: طبق مصوبه رسمی، هزینه اشتراک آب و برق مبلغ ۱۶,۰۰۰,۰۰۰ تومان بوده است.
- مغایرت: ۲۳,۰۰۰,۰۰۰ تومان هزینه اضافی و فاقد مبنای قانونی.

نتیجه: مبلغ ۲۳ میلیون تومان هزینه اضافی باید به صورت شفاف مشخص شود که بابت چیست، در غیر این صورت باید از حساب متقاضیان کسر گردد.

بخش چهارم: هزینه‌های مبهم و فاقد جزئیات

مبالغ هنگفت زیر در لیست هزینه‌ها اعلام شده، اما با وجود درخواست‌های مکرر، هیچ‌گونه ریز متره، فاکتور یا جزئیاتی برای آنها ارائه نشده است که این عدم شفافیت، شائبه جدی ایجاد می‌کند:

- آماده‌سازی معابر: ۱۰۷,۰۰۰,۰۰۰ تومان (با توجه به تخصیص قیر رایگان، جزئیات این هزینه چیست؟)
- دستور کارهای جدید: ۸۴,۶۰۰,۰۰۰ تومان (این دستور کارها شامل چه مواردی بوده که چنین هزینه بالایی داشته؟)
- پر کردن گود: ۲۱,۰۰۰,۰۰۰ تومان
- نظام مهندسی و پروانه: ۳۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان

نتیجه: مجموعاً مبلغ ۲۴۲,۶۰۰,۰۰۰ تومان هزینه غیرشفاف و فاقد مستندات به هر واحد تحمیل شده است.

جمع‌بندی نهایی:

مبلغ مورد مناقشه برای هر واحد (تومان) عنوان مغایرت

گران‌فروشی در هزینه ساخت (برای واحد ۱۵۰ متری)	۳۰۹,۰۰۰,۰۰۰
دریافت مالیات ارزش افزوده غیرقانونی	۷۵,۰۰۰,۰۰۰~
هزینه اضافی و فاقد مصوبه برای انشعابات	۲۳,۰۰۰,۰۰۰
هزینه‌های کلی و فاقد جزئیات شفاف	۲۴۲,۶۰۰,۰۰۰
جمع کل مبالغ مورد مناقشه و غیرشفاف	۶۴۹,۶۰۰,۰۰۰~

با توجه به تحلیل فوق، به نظر می‌رسد مبلغی حدود ششصد و پنجاه میلیون تومان به صورت غیرشفاف، گران‌تر از نرخ واقعی یا غیرقانونی به هزینه تمام شده هر واحد اضافه شده است. این سند به عنوان بخشی از شکواییه قانونی متقاضیان، جهت بررسی و رسیدگی توسط نهادهای نظارتی و قضایی تقدیم می‌گردد.

با احترام نماینده گروه "پویش اقدام قانونی پردیس زندگی فاز یک"