



شناسه	قانون-مقررات-رویه های اجرایی	تاریخ تهیه گزارش	1401/04/13
عنوان موضوع	بررسی فرصت‌های سرمایه گذاری که در تولى گرى سازمان اوقاف و امور خیریه میباشد.		
مرجع طرح موضوع	کمیسیون گردشگری اتاق بازرگانی		
شرح موضوع	<p>واگذاری بناهای تاریخی به سرمایه‌گذاران بخش خصوصی طبق ضوابط با هدف تقویت زیر ساخت‌های گردشگری و ارتقای کیفیت خدمات‌رسانی به مردم به عنوان راهبرد جدی رونق این صنعت مورد توجه ویژه دولت سیزدهم است. استان سمنان بناهای تاریخی ارزشمندی را در خود جای داده که به دلیل کمبود اعتبار، حراست و حفاظت از این آثار تاریخی به خوبی انجام نشده است. ظرفیت بخش خصوص در شرایط کمبود اعتبارات فعلی می‌تواند در پیشبرد اهداف و شکوفایی گردشگری، احیا و بهره‌برداری از اماکن تاریخی موثر باشد. در حال حاضر بناهایی که سازمان میراث متولی آنها میباشد به بخش خصوصی واگذار شده است لیکن بخشی از بناها تحت تولى گرى سازمان اوقاف و امور خیریه، ستاد اجرایی فرمان امام(ره) و بنیاد مستضعفان بوده که لازم این بناها نیز تعیین تکلیف گردند.</p>		
ایرادات و مشکلات مطروحه	- بتکلیفی و عدم واگذاری بناهایی که تحت تولى گرى سازمان اوقاف و امور خیریه استان میباشد.		
جمع‌بندی جلسه کارگروه تخصصی (کارشناسی) به تاریخ 1401/04/13	<p>به منظور بررسی مشکل جلسه ای با حضور رئیس اتاق بازرگانی و دبیر شورا ، مدیرکل محترم اداره کل اوقاف و امور خیریه استان سمنان ، نمایندگان اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان سمنان ، نماینده ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) استان سمنان و نماینده دفتر هماهنگی امور اقتصادی استانداری در محل اتاق سمنان برگزار و موارد ذیل مطرح گردید:</p> <p><u>آقای هاشمیان نماینده سازمان میراث</u> : مالکیت 70٪ از بناهای تاریخی اعم از امامزاده ها ، کارونسراها و طیف وسیعی از بناهای تاریخی که در سطح استان به ثبت رسیده است متعلق به سازمان اوقاف و امور خیریه می باشد. و این سازمان با توجه به بودجه ی سالانه نسبت به مرمت و بازسازی این اماکن ، اقدام کرده است . اما همانطور که مستحضر هستید ، با توجه به سیستم قطره چکانی ، تا زمانی که که یک بنا مرمت و بازسازی و احیا نگردد ، امکان بهره برداری از آن امکان پذیر نمی باشد ، لذا باید سیاست به سمتی باشد که این امکان به بخش خصوصی واگذار گردد .</p> <p>در پی این سیاستها ، با تصویب هیات وزیران موسسه ای به نام صندوق بهره برداری از اماکن تاریخی ایجاد شد . اقدام ابتدایی این صندوق ، واگذاری بناهایی تاریخی در مالکیت سازمان میراث ، بوده است .</p> <p>لازم به ذکر است که بناهایی که واگذار نگردیده است ، متعلق به بخش خصوصی ، سازمان اوقاف و یا ستاد اجرایی امام (ره) می باشد که می بایست تعیین تکلیف گردند .</p>		



فرم گزارش کارشناسی

(پیوست شماره 1) دستورالعمل تشکیل و نحوه اداره جلسات شوراهای استانی گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی

گفتنی است در سال 1400، تفاهم نامه ای فی مابین صندوق بهره برداری و سازمان مرکزی اوقاف با موضوع، تعامل و همکاری و پشتیبانی از سرمایه گذاران مشتاق به فعالیت در این حوزه منعقد شد، که متأسفانه در سطح استان سمنان این تفاهم نامه اجرایی نشده است.

با اعلام آمادگی از سوی شخص سرمایه گذار، در جهت واگذاری کاروانسرای پدر، جلسه تشکیل و موضوعات متعدد مورد بحث و تبادل نظر قرار گرفت و منتج به معرفی شرکت های دارای صلاحیت و فعال در حوزه بازسازی و مرمت، از سوی سازمان به عنوان تسهیل کننده به سرمایه گذار شد تا شخص مذکور اقدام بازسازی و احیا مکان مربوطه با هزینه شخصی خود، کند.

لازم به ذکر است که ما (سازمان)، در نوع قرارداد، زمان واگذاری و طریقه ی واگذاری دخالتی نداشته و صرفاً حکم تسهیل کننده فرآیند بازسازی و مرمت اماکن تاریخی از طریق سرمایه گذار را دارا می باشیم.

حجت الاسلام تدینی مدیرکل سازمان اوقاف: ما به مراتب بیشتر مشتاق به سرمایه گذاری و اشتغال می باشیم. فلسفه ی وجوه وقف، پشتیبانی اقتصادی دین می باشد. اگر نگاه، صرفاً نگاه خیرخواهانه باشد هیچ راهی از پیش نخواهیم برد.

نگاه اوقاف در دو بعد اقتصادی و فرهنگی می باشد که نتایج بعد اقتصادی بعدها در بعد فرهنگی خرج می گردد. از بعد اقتصادی برآنیم که چطور می توانیم گره از مشکلات باز کنیم. و از انجایی که نگاه کلی ما نگاه اقتصادی است به دنبال شکوفایی و سرمایه گذاری در املاک وقفی می باشیم.

رویکرد سازمان:

در تهران در خیابان نوفل لوشاتو، قلب تهران، ساختمان قدیمی تخلیه و مورد بازسازی و مرمت و احیا قرار گرفت و در آن چهل شرکت دانش بنیان فعال با سرمایه های 20، 30 و... میلیارد در امور پیاده سازی ایده و اشتغال اعم از علوم مخبرات، امور کشاورزی، آبیان، دامداری و دامپروری، لامپ های ال ای دی و ایمپلنت و... مستقر شده اند. که از این فعالیتهای می توان به پرورش ماهی در قفس در بندرعباس، پرورش گوسفند در کرمان، بزرگترین دامداری سازمان اوقاف در دامغان و خرید مزرعه در نزدیکی حسن آباد نام برد.

اوقاف بنا بر وظیفه ی خود در خصوص اشتغال به تولید مورد نیاز و برطرف کردن مشکلات مردم در این حوزه ورود پیدا کرده است.

ما نیز در اداره کل خود، بر اساس تکلیف و رویکرد سیاست های سازمان، در سال گذشته 16 پروژه را به ارزش بالغ بر 100 میلیارد توان آغاز کرده ایم.

در سال جدید نیز 30 پروژه در حال مطالعه، تکمیل و واگذاری را دست اقدام داریم.

در سال گذشته، با عددی بیش از 30 هزار متر مربع پروژه های عمرانی، بعد از تهران، رتبه دوم عملکرد را در کل کشور داشته ایم.

گفتنی است که درآمد سازمان نیز، علیرغم کرونا و نوسانات اقتصادی و رکود بازار، از سال ورود بنده تا الان 400٪ رشد داشته است. این موارد نماینگر آن است که رویکرد سازمان، رویکردی اقتصادی می باشد.



مزیت پروژه های سازمان :

از آنجایی که تمامی پروژه ها با اذن ولی فقیه و مزین به امضای مبارک ایشان می باشد ، با سیاستهای دولت و تغییر افراد مدیریتی ، به هیچ عنوان متضرر نخواهد شد . و خط قرمز های پرننگی در این خصوص در سازمان اوقاف حکم فرماست . و هیچ مرجعی امکان ادعا در خصوص تخطی در امور پروژه را ندارد ، لذا سرمایه گذار با یک اطمینان کامل ، می تواند اقدام به همکاری و تعامل با سازمان کرده و وارد پروژه های سازمان گردد . (علیرغم سایر سازمان ها - با جابه جایی مدیران و سنگ اندازی های متعدد)

عملکرد مشارکتی در پروژه ها با درصدهای متعدد ، هدف اعیان می باشد. (به دنبال پول نیستیم) می خواهیم صاحب ساختمان باشیم .

لذا هر شخصی که اقدام به سرمایه گذاری با سازمان میکند ، بعد تحقق تعهدات ، امکان سنجی ها و انجام ضمانت ها ، بلا فاصله وارد بازار کار می گردد .

تنوع پروژه های سازمان بسیار است . از ایوانکی تا مرز سبزوار ، میامی ، 13200 قطعه ملک در تملک سازمان اعم از باغ ، مغازه ، حمام ، کاروانسرا با ارزش های میلیاردی متفاوت . (تنوع پروژه از نوع قیمت ، مترژ متفاوت است و با هر نوع سرمایه گذاری با هر میزان بودجه مشتاق به تعامل و همکاری می باشیم) .

لازم به ذکر است بنا بر نیت واقف ، درآمد های سازمان متعلق به خود استان بوده و صرف امور فرهنگی و اجتماعی استان خواهد شد .

نکته آخر : یکی از مزیت های مشترک در امور واقفی ، باب شدن خیرخواهی و رواج فرهنگ وقف در فرهنگ جامعه خواهد بود و احیا و بازسازی اماکن واقفی ، از بلا استفاده بودن و از بین رفتن ملک مزبور جلوگیری خواهد کرد .

از آنجایی که املاک متعلق به سازمان متعلق به 200 ، 300 سال پیش می باشد ، لذا ارتباط سازمان با اداره میراث فرهنگی ، رابطه ای بسیار تنگاتنگ می باشد .

خواستار ما این است که سرمایه گذار ، برای بازسازی ، احیا و بهره برداری از امکان موقوفه میراثی با طرح مصوب اداره میراث فرهنگی رجوع کند . (هر طرح بهره برداری با ملک مورد نظر همخوانی ندارد)

می بایست از هر طرح بنا بر موقعیت آن بهره برداری کرد - به عنوان مثال در زمان اوج کرونا و پیک های پرخطر و بسته شدن مساجد ، با تجهیز نمودن کاروانسرای میامی و برپایی نماز جماعت ، امکان بهره برداری درست و رعایت پرتکل بهداشتی ، مورد استقبال و تحسین مقام معظم رهبری قرار گرفت .

لازم به ذکر است که چندین مکان تاریخی موجود می باشد که در صورت عدم احیا و بهره برداری ، درگیر فرسایش طبیعی شده و در طی یکی دو سال آینده ، ارزشی در جهت احیا نخواهد داشت . از این رو خواهان تعامل بیشتر با اتاق بازرگانی و افراد سرمایه گذار می باشیم تا حداکثر توان از ظرفیت های تاریخی استان در جهت رشد اقتصادی استان گام برداریم .



فرم گزارش کارشناسی

(پیوست شماره 1) دستورالعمل تشکیل و نحوه اداره جلسات شوراهای استانی گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی

<p>در بسیاری از موارد ، سازمانها به فکر منافع خود در جهت بازسازی امکان تاریخی می باشند و به جای تعامل و کمک و پشتیبانی از سرمایه گذار ، سنگ اندازی و مانع تراشی کرده و بی توجه به مزایای سرمایه گذاری اعم از اشتغال زایی و درآمدزایی ، باعث پشیمانی سرمایه گذار در جهت مشارکت می گردد و به اصلاح خیلی جزیره ای فکر می کنند و همین موضوعات باعث عدم استقبال از مزایده گذاری های امکان تاریخی با امکانات فوق العاده می باشد. لذا خواهان مساعدت هستیم .</p>	
<p>- پیشنهاد میگردد سازمان میراث فرهنگی، دشگری و صنایع دستی لیستی از ابنیه های قابل واگذاری را اولویت بندی نموده و به همراه طرح جهت بررسی و واگذاری در اختیار سازمان اوقاف و امور خیریه قرار دهد.</p>	<p>پیشنهادات</p>
<p>-</p>	<p>فهرست مستندات و مدارک پشتوانه</p>