درشهر

آلودگی هوای تهران تا سه‌شنبه ادامه دارد

اداره کل هواشناسی استان تهران از تداوم آلودگی هوا تا اواسط هفته و سپس از کاهش غلظت آلاینده‌های هوا از بعدازظهر سه‌شنبه خبر داد. به گزارش ایسنا، اداره کل هواشناسی استان تهران بر پایه واکاوی الگوهای همدیدی و بررسی نقشه‌های پیش‌یابی اعلام کرد که از دیروز جمعه (۷ آذرماه) تا اواسط هفته پیش رو، با تداوم پایداری و سکون نسبی هوا و عدم وزش باد قابل ملاحظه به ویژه در مناطق پرتردد شهری آلاینده‌ها انباشته می‌شود و کیفیت هوا کاهش می‌یابد و به همین سبب در این مدت افزایش غلظت آلاینده‌های جوی و کاهش دید نیز مورد انتظار است. اداره کل هواشناسی استان تهران افزود: از دوشنبه (۱۰ آذرماه) شب تا روز سه‌شنبه (۱۱ آذرماه) در ارتفاعات و مناطق غربی گاهی بارش پراکنده مورد انتظار است و پیش‌بینی کرد از بعدازظهر سه شنبه در پاره‌ای از مناطق، به ویژه بخش‌های جنوبی و غربی این استان، وزش باد افزایش می‌یابد؛ وزش باد گاهی شدید است و با کاهش غلظت آلاینده‌های جوی همراه خواهد بود.

انتقاد از ترک فعل دستگاه‌ها در اجرای قانون هوای پاک

رییس کمیسیون سلامت، محیط زیست و خدمات شهری شورای اسلامی شهر تهران با انتقاد از عملکرد دستگاه‌های مسوول در اجرای قانون هوای پاک، گفت: دستگاه‌های مسوول باید به مردم پاسخ دهند که چرا ترک فعل کرده‌اند؟ باید توضیح دهند برای هوای آلوده چه اقدامی انجام داده‌اند و چرا وظایف قانونی خود را اجرا نکرده‌اند. مهدی پیرهادی در گفت‌وگو با ایسنا با اشاره به قانون هوای پاک مصوب سال ۱۳۹۶ گفت: این قانون با بیش از ۳۰ ماده، چارچوب جامعی برای مقابله با آلودگی هوا ارایه کرده است و چهار محور اصلی دارد که شامل کنترل منابع ثابت مانند صنایع و نیروگاه‌ها، نظارت بر منابع متحرک، ارتقای کیفیت سوخت و استاندارد خودروها و ایجاد نظام هماهنگ نظارتی میان دستگاه‌ها است. پیرهادی با بیان اینکه ۲۳ دستگاه در این قانون مسوولیت دارند، افزود: ۱۴ دستگاه از جمله وزارتخانه‌های نفت، نیرو، کشور، راه و شهرسازی، اقتصاد، صمت، بهداشت، آموزش و پرورش، ارتباطات، شهرداری‌ها، سازمان حفاظت محیط زیست، پلیس راهور، نیروی انتظامی و صداوسیما وظایف مستقیم دارند، اما متأسفانه تعدادی از این دستگاه‌ها به وظایف خود عمل نکرده‌اند. رییس کمیسیون سلامت شورای شهر تهران با استناد به گزارش‌های کمیسیون اصل ۹۰، دیوان محاسبات و بازرسی کل کشور، گفت: ترک فعل‌های گسترده در اجرای قانون هوای پاک محرز است و قوه قضاییه باید با متخلفان برخورد قاطع کند. مردم هنوز احساس نکرده‌اند که با مدیران ناکارآمد برخورد شده باشد. او با انتقاد از رویکرد تکراری برخی مدیران اظهار کرد: بسیاری از مدیران در کشور در زمان مناسب اقدام لازم را انجام نداده‌اند و می‌گویند هوا آلوده شده است.

نیاز تهران به ۱۰ هزار اتوبوس

مدیر کل محیط زیست و توسعه پایدار شهرداری تهران اعلام کرد: بر اساس بررسی‌های میدانی، حدود نیمی از آلودگی هوای پایتخت ناشی از فرسودگی شدید وسایل نقلیه است؛ به‌طوری که نزدیک به ۹۰ درصد موتورسیکلت‌ها و بخش بزرگی از ناوگان دیزلی عمر مفید خود را پشت سر گذاشته‌اند و راه‌حل کاهش آلودگی باید بر نوسازی و برقی‌سازی ناوگان حمل‌ونقل متمرکز شود. به گزارش ایسنا، محمدصابر باغخانی‌پور، شهرداری تهران را پیشروترین نهاد در اجرای قانون هوای پاک دانست و اظهار کرد: بر اساس ارزیابی‌های دقیق انجام‌شده، حدود ۵۰ درصد آلودگی هوای پایتخت ناشی از فرسودگی وسایل نقلیه موتوری است. او با اشاره به وضعیت ناوگان حمل‌ونقل در شهر تهران گفت: نزدیک به ۹۰ درصد موتورسیکلت‌ها، بخش عمده ناوگان دیزلی و حدود ۲۱ درصد خودروهای سواری فرسوده‌اند و این موضوع سهم قابل توجهی در تشدید آلایندگی دارد. مدیر کل محیط زیست و توسعه پایدار شهرداری تهران گفت: در دوره اخیر مدیریت شهری، هزار و ۸۱۹ دستگاه اتوبوس جدید به ناوگان حمل‌ونقل عمومی اضافه شده که ۳۹۰ دستگاه آن برقی است و در سطح شهر در حال فعالیت‌اند.

اختصاص ۴۰۰۰ تاکسی برقی به تهران

رییس سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور با اشاره به اقدامات وزارت کشور برای خرید تجمیعی اتوبوس و برقی‌سازی تاکسی‌ها، گفت: این سازمان ۶۰۰۰ تاکسی برقی برای کلان‌شهرها و ۴۰۰۰ تاکسی برقی به تهران اختصاص داده است. مسعود نصرتی در گفت‌وگو با ایسنا، درباره آخرین وضعیت اختصاص ۱۱ هزار میلیارد تومان برای نوسازی ناوگان فرسوده کشور و خرید اتوبوس‌های تجمیعی اظهار کرد: تشریفات لازم برای خرید اتوبوس‌ها در حال طی شدن است و شرکت‌های تولیدکننده اتوبوس، شرایط خود برای تولید را ارایه کرده‌اند، چرا که اولویت اتوبوس‌های تولید داخل و سرعت خودروسازان داخلی در تأمین نیاز ماهست. وی در ادامه به تأمین منابع مالی برای خرید اتوبوس‌های تجمیعی اشاره کرد و افزود: طبق هماهنگی‌های سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور و رایزنی با دو بانک، مبلغ ۱۱ هزار میلیارد تومان برای خرید تجمیعی اتوبوس در نظر گرفته شده است. این مبلغ از طریق اوراق مشارکت تأمین خواهد شد و سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها ۲۵ درصد از آن را به صورت کمک مالی تأمین خواهد کرد. همچنین ۲۵ درصد تسهیلات بانکی و ۲۵ درصد فروش املاک سهل‌البیع شهرداری‌ها نیز برای پیشبرد این طرح استفاده می‌کنیم.

بررسی تبعات قانون الزام به ثبت رسمی قراردادها

تعرفه معاملات مسکن گران‌تر شد؟

بازار مسکن ایران در سال‌های اخیر با افزایش شدید قیمت‌ها و کاهش حجم معاملات مواجه بوده است؛ میانگین قیمت هر متر مربع آپارتمان در تهران طی پنج سال گذشته بیش از ۳۵۰ درصد افزایش یافته و حجم معاملات حدود ۴۰ درصد کاهش یافته است. در این شرایط، بیش از ۶۰ درصد معاملات به‌صورت پیش‌نویس یا قولنامه غیررسمی انجام می‌شد و تنها بخش محدودی به‌صورت رسمی در دفاتر اسناد ثبت می‌شد. برای حل این مشکل، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و سامانه‌هایی مانند «کاتب» و «خودنویس» اجرایی شد تا شفافیت و امنیت معاملات افزایش یابد. با این حال، خلاءهای آیین‌نامه‌ای و تعدد سامانه‌ها باعث سردرگمی معامله‌گران و افزایش هزینه‌ها شده است؛ به‌طوری که برخی دفاتر اسناد رسمی برای ثبت قراردادها حق‌الزحمه‌ای تا ۴۰ میلیون تومان دریافت می‌کنند، در حالی که نقش مشاوران املاک کاهش یافته است. در این میان یکی از تازه‌ترین تحولات این بازار، ابلاغ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و راه‌اندازی سامانه‌های مرتبط است که در کمتر از دو ماه، تغییرات قابل توجهی در رفتار مشاوران املاک، دفاتر اسناد رسمی و خریداران ایجاد کرده است. هدف اصلی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات، پایان دادن به سال‌ها بی‌قانونی در قراردادهای قولنامه‌ای و غیررسمی و ایجاد شفافیت و امنیت در معاملات ملکی است. طبق این قانون، مشاوران املاک موظفند پیش‌نویس قرارداد را در سامانه‌های رسمی ثبت کنند و طرفین معامله سپس برای نهایی کردن قرارداد و دریافت سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی مراجعه کنند. به گفته رییس اتحادیه مشاوران املاک، کیانوش گودرزی، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و متعاقب آن ایجاد سامانه کاتب، محاسن بسیاری دارد که می‌تواند به دهه‌ها بی‌قانونی در ثبت قراردادهای غیررسمی پایان دهد. گودرزی ادامه داد: اما به نظر می‌رسد در تنظیم آیین‌نامه‌های آن جمیع جهات در نظر گرفته نشده است؛ به‌طور مثال در خصوص تعیین تعرفه‌ها مشکلاتی ایجاد شده و دست کم دو مورد از مفاد قانون، مغایر با روح قانون الزام است. با وجود محاسن آشکار قانون، یکی از مشکلات اساسی که از همان ابتدای اجرا نمایان شد، خلأ آیین‌نامه‌ای بود. مشاوران املاک، با وجود تهیه پیش‌نویس قرارداد، هیچ اختیاری برای ثبت حقوقی آن ندارند و اثر حقوقی واقعی قرارداد تنها زمانی ایجاد می‌شود که طرفین به دفاتر اسناد رسمی مراجعه کنند. این نقص باعث شده بسیاری از دفاتر اسناد رسمی از خلأ قانونی استفاده کنند و نقش مشاوران املاک را در معاملات کم‌رنگ کنند.

رشد هزینه‌ها و حق‌الزحمه ۴۰ میلیون تومانی

گودرزی، درباره هزینه‌های ناشی از خلأ قانونی توضیح داد: اگر متعاملین به دفاتر اسناد رسمی بروند، اکثر دفاتر اسناد رسمی از خلأ قانونی استفاده می‌کنند و به طرفین معامله می‌گویند قرارداد مشاور املاک هیچ اعتباری ندارد، بنابراین خود دفاتر اسناد، قرارداد را می‌نویسند و کمیسیون معامله را خودشان می‌گیرند. دفاتر ثبت اسناد در مواردی ۴۰ میلیون تومان از متعاملین بابت ثبت قرارداد دریافت می‌کنند. او همچنین با اشاره به مشکلات مشاوران املاک افزود: در بحث پیش‌نویس، اثر حقوقی و ثبتی برای مشاوران املاک دیده نشده است. این مساله مشکلاتی را برای مشاوران املاک ایجاد کرده و در آینده تبعات امنیتی در سطح جامعه ایجاد می‌کند. در حال حاضر دفاتر اسناد رسمی، تعهد به بیع یا سند رسمی را منعقد می‌کنند. به گفته گودرزی، سند سبزرنگ را هم به پیش‌فروش و قرارداد یکسان بردند. تنظیم قرارداد یکسان سخت است. مضافا اینکه در پیش‌نویس که توسط مشاوران املاک تنظیم می‌شود وقتی پولی رد و بدل نمی‌شود و هیچ تضمینی برای کمیسیون مشاوران املاک وجود ندارد؛ چرا که پس از انعقاد قرارداد در دفاتر اسناد رسمی، عملاً کار به اتمام رسیده و نیازی به پرداخت حق‌الزحمه مشاوران املاک نیست.

سامانه‌های متعدد؛ سردرگمی معامله‌گران

یکی دیگر از چالش‌های اجرای قانون، وجود چند سامانه موازی است که هر کدام برای نوع خاصی از قراردادها طراحی شده‌اند. به گفته رییس اتحادیه مشاوران املاک، بررسی‌ها نشان می‌دهد مشاوران املاک بر اساس سلیقه خود و همچنین کارکرد سامانه مذکور از آنها استفاده می‌کنند؛ به‌طوری که معمولاً از کاتب برای ثبت قراردادهای خرید و فروش، از خودنویس برای قراردادهای اجاره و از املاک و اسکان برای قراردادهای توافقی بهره می‌برند. او ادامه داد: با ایجاد سامانه خودنویس از سال ۱۴۰۲ که تحت نظر وزارت راه و شهرسازی است این گزاره مطرح شد که این سامانه نقش مشاوران املاک را در بازار مسکن به حداقل می‌رساند و ضریب امنیتی معاملات را کاهش می‌دهد.

پیش‌نویس قرارداد؛ بدون اثر حقوقی و بدون دریافت وجه

یکی از نکات کلیدی قانون و آیین‌نامه آن، این است که پیش‌نویس قرارداد توسط مشاوران املاک فاقد اثر حقوقی است. سخنگوی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، اعظم قویدل، درباره ضرورت رعایت این موضوع تأکید کرد: مطابق تبصره ۴ ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، اسناد مالکیتی که پس از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون صادر می‌شوند، مشمول الزامات ماده ۱ قانون در خصوص معاملات هستند. در ماده ۳ این قانون نیز پیش‌نویس قرارداد پیش‌بینی شده که این پیش‌نویس قرارداد توسط مشاورین املاک تنظیم می‌شود و پس از ثبت آن در سامانه، طرفین معامله باید برای تنظیم سند رسمی ظرف مدت ۵ روز به دفتر اسناد رسمی مراجعه کنند. قویدل ادامه داد: در آیین‌نامه موضوع ماده ۳ این قانون قید شده که پیش‌نویس قرارداد فاقد آثار حقوقی قرارداد است. بنابراین، چنانچه طرفین ظرف پنج روز از تاریخ تنظیم پیش‌نویس قرارداد به دفتر اسناد رسمی مراجعه نکنند، این پیش‌نویس خود به خود از سامانه حذف می‌شود و اساساً قرارداد محسوب نمی‌شود و فقط پیش‌نویس تنظیم یک قرارداد است و آثار حقوقی قرارداد را ندارد. سخنگوی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با اشاره به خطرات پرداخت وجه پیش از ثبت رسمی گفت: به همین دلیل، طرفین معامله نباید در زمان انجام معامله نسبت به مبادله اسناد و مدارک یا وجه معامله اقدام کنند، زیرا ممکن است یکی از طرفین قبل از پایان این پنج روز از انجام معامله منصرف شود یا اساساً هر دو یا یکی از طرفین به دفتر اسناد رسمی مراجعه نکنند. او همچنین درباره بخشنامه اخیر معاون اول قوه قضاییه اظهار کرد: این بخشنامه منطبق با آیین‌نامه موضوع ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و ماده ۳ قانون مذکور تنظیم و ارسال شد که تأکید دارد به هیچ عنوان در بنگاه مشاورین املاک در زمان تنظیم پیش‌نویس قرارداد، وجه یا ثمن معامله پرداخت نشود. به گفته قویدل، تنها زمانی که طرفین به دفتر اسناد رسمی مراجعه و معامله خود را ثبت کنند، امکان مبادله اسناد، مدارک و وجه ثمن معامله فراهم می‌شود. قویدل توصیه کرد: در صورتی که قصد تنظیم پیش‌نویس قرارداد در بنگاه مشاور املاک دارند، از رد و بدل کردن وجه معامله در بنگاه خودداری کنند. ولی مردم می‌توانند مطابق تبصره ۲ ماده ۳ قانون الزام نسبت به تنظیم قراردادهای یکسان اقدام کنند. او درباره قراردادهای یکسان افزود: «قراردادهای یکسان دارای آثار حقوقی قرارداد هستند و در سامانه کاتب، ۱۴ نوع قرارداد یکسان پیش‌بینی شده است که با تنظیم آنها می‌توان نسبت به مبادله اسناد، مدارک و وجه ثمن معامله اقدام کرد. در نهایت، فروشنده و خریدار ظرف مدت سه ماه برای ادامه فرآیند و رفع محدودیت‌ها باید به دفتر اسناد رسمی مراجعه کنند.

تأثیر بر بازار مسکن و نقش مشاوران املاک

با اجرای این قانون، نقش مشاوران املاک به‌شدت کاهش یافته و بازار به‌سمت تمرکز دفاتر اسناد رسمی حرکت کرده است. گودرزی در این زمینه تأکید کرد: هم‌اکنون دفتر اسناد رسمی برای ثبت معاملات مسکن، کار مشاوران املاک را با قیمت‌های بسیار بالاتر انجام می‌دهند. در واقع این خلأ قانونی باعث سوءاستفاده صنفی شده و همانطور که گفتم در آینده تبعاتی را برای معاملات مسکن دارد؛ در حالی که قرار بود بر اساس قانون الزام، ضریب ایمنی معاملات بالا برود. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، قدمی مثبت برای شفافیت و امنیت در بازار مسکن ایران است، اما خلاءهای آیین‌نامه‌ای و اجرایی، نقش مشاوران املاک را کم‌رنگ کرده و هزینه‌ها را به جیب دفاتر اسناد رسمی منتقل کرده است. این وضعیت، هم هزینه معاملات را افزایش داده و هم ریسک‌های حقوقی و امنیتی برای معامله‌گران ایجاد کرده است. برای اینکه این قانون به اهداف اصلی خود دست یابد، نیاز است اصلاحاتی در آیین‌نامه‌ها و تعرفه‌ها انجام شود، سامانه‌ها یکپارچه شوند و جایگاه مشاوران املاک در فرآیند معاملات باز تعریف شود. تنها با این اصلاحات، می‌توان هم امنیت حقوقی معاملات مسکن را تضمین کرد و هم از سوءاستفاده‌های صنفی جلوگیری نمود.

بررسی عامل اصلی تشدید قیمت‌ها در بازار مسکن

احتکار ۳۷ میلیون متر مربع ملک توسط بانک‌ها

بازار مسکن ایران این روزها در وضعیت «کج‌دار و مریز» قرار دارد؛ جایی که نه قیمت‌ها به تعادل رسیده و نه خریداران توانایی ورود به بازار را دارند. یکی از عوامل اصلی بحران مسکن، انباشت حدود ۳۷ میلیون متر مربع ملک توسط بانک‌هاست. منصور غیبی، کارشناس ارشد بازار مسکن، این موضوع را به عنوان یکی از عوامل کلیدی تشدید قیمت‌ها در بازار مسکن معرفی کرده است. غیبی با اشاره به پیچیدگی‌های بازار مسکن می‌گوید: تحلیل شرایط فعلی بازار، نیازمند بررسی تجمیعی عوامل موثر بر اقتصاد مسکن است. موضوعات این حوزه را نمی‌توان به صورت منفرد تحلیل کرد، زیرا هر عامل به‌تنهایی ما را به نتیجه قطعی نمی‌رساند. او تأکید می‌کند که تصمیم‌گیری‌های خرد و پراکنده دولت‌ها در سال‌های گذشته نتوانسته مشکل مسکن را حل کند: اگر تحولات سال‌های گذشته را مرور کنیم، مشاهده می‌کنیم که دولت‌ها در دوره‌های مختلف راهکارهایی از جمله مالیات‌ستانی از واحدهای خالی، حمایت از مستأجران، راه‌اندازی سامانه ملی اسکان و املاک و... را دنبال کردند، اما هر دستگاه به صورت خرد و جداگانه به این سیاست‌ها نگاه کرده و تصور داشته که همین اقدام جزئی می‌تواند مشکل مسکن را حل کند.

راهبردهایی که اجرا نشد

غیبی در گفت‌وگو با مهر، می‌گوید اقدامات خرد باید در قالب راهبردهای داخلی و کلان طراحی و اجرا شوند: این اقدامات را باید در قالب راهبردهای داخلی برای تقویت اقتصاد مسکن در نظر گرفت؛ راهبردهایی که در قالب برنامه‌های مدون اجرا شده، اما میزان موفقیت هر کدام از آنها نیازمند تحلیل مستقل است. دسته دوم سیاست‌ها، راهبردهای کلان اقتصاد ملی است که از روابط بین‌المللی و سرمایه‌گذاری خارجی تا گردش سرمایه در اقتصاد داخلی را تحت تأثیر قرار می‌دهد و می‌تواند به عنوان موتور محرک همه بخش‌ها از جمله بازار مسکن عمل کند. او با تأکید بر نقش دولت در این زمینه توضیح می‌دهد: این بخش از سیاست‌گذاری بر عهده حکمرانان سیاسی و اقتصادی است و باید برای دستیابی به حداقل سطح ارتباطات بین‌المللی و جذب سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، برنامه جدی داشته باشند. به گفته غیبی بیش از ۸۰ تا ۹۰ درصد تمرکز سیاست‌گذاران بر استفاده از توان داخلی است، اما همین تمرکز داخلی نیز نیازمند متولی مشخص و ساختار منسجم است.

نبود متولی مستقل؛ نقطه ضعف اقتصاد مسکن

غیبی نبود یک وزارتخانه مستقل برای مسکن را یکی از دلایل اصلی بحران می‌داند: نبود یک وزارتخانه مستقل مسکن موجب شده که بازار اقتصاد مسکن عملاً بدون متولی بماند. اگر نگاه کشور عمدتاً داخلی است، باید ساختار وزارتخانه نیز اختصاصی‌تر شود تا مسکن به عنوان یک نیاز اساسی و سرپناه مردم مورد توجه قرار گیرد. او همچنین به مشکلات سامانه‌ها و فرآیندهای پیچیده اشاره می‌کند: ایجاد چند سامانه پراشکال و اجرای فرایندهایی که حتی تنظیم یک قرارداد عادی را برای مردم دشوار کرده، نمی‌تواند اقتصاد مسکن را از بحران خارج کند. بازار مسکن تابعی از رفتار بازارهای موازی است و التهاب یا نبود کنترل در آن بازارها باعث می‌شود مردم برای حفظ ارزش دارایی خود به بازارهایی با نقدشوندگی سریع‌تر روی بیاورند. غیبی اشاره می‌کند که رشد سریع قیمت دارایی‌های موازی، باعث بی‌تمایلی مردم به سرمایه‌گذاری در مسکن شده است: هنگامی که افراد شاهد رشد سریع قیمت طلا، ارز یا سایر دارایی‌های موازی هستند، تمایلی به بلوکه کردن سرمایه خود در مسکن ندارند. وی ادامه داد: نگاه کارشناسی البته متفاوت است، اما فضای سرمایه‌گذاری عمومی تابع انتظارات تورمی است و تا زمانی که بازارهای موازی به ثبات نرسند، امکان شکل‌گیری آرامش و ورود سرمایه‌های بلندمدت به بازار مسکن وجود ندارد. او وضعیت فعلی بازار را چنین توصیف می‌کند: در شرایط فعلی هیچ شاخص قابل توجهی که نشان‌دهنده ورود ناگهانی هیجان یا التهاب جدید به بازار مسکن باشد مشاهده نمی‌شود. اقتصاد مسکن با وضع موجود در یک وضعیت «کج‌دار و مریز» حرکت می‌کند و نه به سطح مطلوب می‌رسد و نه مصرف‌کنندگان می‌توانند با توجه به توان اقتصادی خود به خرید مسکن اقدام کنند.

نقش بانک‌ها در رکود بازار مسکن

غیبی یکی از مهم‌ترین دلایل رکود بازار مسکن را دارایی ملکی بانک‌ها معرفی می‌کند: براساس آمارهای موجود در سامانه کدال تا سال ۱۳۹۹، دارایی ملکی بانک‌ها حدود ۳۷ میلیون متر مربع برآورد شده است. او ادامه می‌دهد: براساس قانون مصوب پایان سال ۱۳۹۳، بانک‌ها موظف بودند املاک مازاد خود را واگذار کنند و حتی برای تخطی از این قانون جریمه‌های ۲۵ درصدی در نظر گرفته شده بود، اما این تکلیف اجرایی نشد و دارایی بانک‌ها نه تنها کاهش نیافت، بلکه افزایش یافت. او علت اصلی این روند را سیاست ارزش‌گذاری معکوس بانک‌ها می‌داند: علت اصلی این روند آن است که نظام ارزش‌گذاری بانک‌ها به‌صورت معکوس عمل کرده و هرچه دارایی ملکی بانک بیشتر بوده، رتبه و شاخص آن بالاتر رفته است. کارشناس ارشد بازار مسکن اظهار کرد: همین سیاست نادرست موجب شد طی دولت‌های گذشته، تعداد زیادی بانک و موسسه مالی با تکیه بر خرید گسترده املاک و زمین شکل بگیرند و اکنون همان دارایی‌ها بدون کاربری مناسب و حتی بدون قابلیت فروش مناسب، در ترازنامه بانک‌ها باقی مانده است. غیبی راه‌حل اصلاح این ساختار را چنین پیشنهاد می‌دهد: اگر از سال ۱۴۰۵ تصمیم‌گیری شود که دارایی ملکی بانک‌ها به‌جای امتیاز مثبت، امتیاز منفی محسوب شود، بانک‌ها ناچار خواهند شد املاک خود را عرضه کنند و این اقدام می‌تواند یکی از موثرترین سیاست‌ها برای اصلاح بازار مسکن باشد. او بیان کرد: دولت باید از خود آغاز کند و به‌جای تمرکز بر مالیات بر خانه‌های خالی افراد عادی، فشار را از نظام بانکی شروع کند، زیرا رشد دارایی ملکی بانک‌ها نقش مهمی در افزایش قیمت زمین و مسکن داشته است.

نقش وام بانکی در روان خریداران

غیبی درباره اثر پرداخت تسهیلات بانکی بر رونق بازار مسکن توضیح می‌دهد: پرداخت وام مسکن می‌تواند اثر روانی قابل توجهی بر خریداران داشته باشد. تجربه جهانی نشان می‌دهد که در بسیاری از کشورها، تنها ۱۰ تا ۲۰ درصد آورده با خریدار است و ۷۰ تا ۸۰ درصد هزینه خرید مسکن را بانک‌ها تأمین می‌کنند، اما در ایران این نسبت معکوس است و بخش عمده هزینه باید توسط خریدار پرداخت شود. او بر ضرورت منابع پایدار برای وام‌دهی مسکن نیز تأکید دارد: اعطای تسهیلات بانکی می‌تواند به روان اجتماعی خریدار و فروشنده کمک کند، به شرطی که منابع پایدار برای پرداخت وام تعریف شود. تا زمانی که بانک‌ها برای پرداخت وام ناچار به استقراض از بانک مرکزی باشند، چرخه وام‌دهی در حوزه مسکن اصلاح نخواهد شد. به گفته کارشناس ارشد بازار مسکن بانک‌ها باید از طریق فعالیت‌های مولد و سرمایه‌گذاری در بخش‌های تولیدی، منابع درآمدی پایدار ایجاد کنند تا بتوانند نقش واقعی خود را در تأمین مالی مسکن ایفا کنند.

اهمیت مدیریت روانی بازار

غیبی به اهمیت مدیریت روانی بازار مسکن اشاره می‌کند: آنچه که اهمیت دارد، حمایت روانی از بازار مسکن است. کنترل این فضا نباید در اختیار سوداگران، ملاکان و ذی‌نفعانی قرار گیرد که با اهداف پیدا و پنهان، به دنبال ایجاد هیجانات قیمتی و تحریک کاذب بازار هستند. او ادامه می‌دهد: مدیریت روانی بازار باید در کنار آرام‌سازی بازارهای موازی مانند طلا، ارز و سکه انجام شود تا مجموعه اقتصاد در شرایطی پایدار قرار گیرد و بازار مسکن بتواند در دل این آرامش رشد کرده و مسیر حرکت مثبت خود را بازیابد. وی درباره تقاضای انباشته در بازار مسکن توضیح می‌دهد: برآوردها نشان می‌دهد نزدیک به ۶ میلیون واحد انباشت انتظاری در حوزه مسکن وجود دارد. این گروه از متقاضیان در انتظار تعدیل قیمت‌ها، تثبیت شرایط و بازگشت آرامش به بازار سرمایه هستند تا امکان ورود به بازار مسکن را پیدا کنند. او هشدار می‌دهد که مدیریت نکردن این حجم انتظاری می‌تواند پیامدهای جدی داشته باشد، و اگر این حجم انباشت انتظاری مدیریت نشود و آرام‌سازی لازم در بازارهای موازی صورت نگیرد، این وضعیت می‌تواند موجب افزایش کاذب قیمت، شکل‌گیری تقاضای غیرموثر و تقویت نظام سوداگری، واسطه‌گری و دلالی در بازار مسکن شود. غیبی، ادامه داد: جمع‌آوری چنین فضایی و بازگرداندن آرامش به بازار، در صورت تشدید آشفتگی، ممکن است پنج تا شش سال زمان نیاز داشته باشد و بازار را دوباره به نقطه ابتدایی بحران بازگرداند. کارشناس ارشد بازار مسکن درباره خطر آرامش ظاهری بازار مسکن هشدار می‌دهد: امیدواریم دولت برای این موضوع برنامه جدی داشته باشد و در دام ظاهری «آرامش رکودی» بازار مسکن گرفتار نشود. او ادامه داد: تصور آرام‌بودن بازار مسکن خطای راهبردی است، زیرا این آرامش نسبی، ظاهری و شکننده است. اگر حتی یک شوک کوچک در بازار رخ دهد، کنترل نوسانات احتمالی از دست سیاست‌گذاران اقتصادی و دولت خارج خواهد شد.

ایرانشهر

۱۴۰ نقطه پرخطر جاده‌ای هنوز ایمن‌سازی نشده‌اند

رییس پلیس راه راهور فراجا با اعلام برطرف شدن بخش عمده نقاط حادثه‌خیز کشور، گفت: با همکاری سازمان راهداری، بخش قابل توجهی از این نقاط رفع شد و اکنون حدود ۱۴۰ نقطه باقی مانده است که باید برای رفع آنها اقدام شود. سردار کرمی اسدر در گفت‌وگو با ایسنا با اشاره به اجرای تفاهم‌نامه مشترک میان پلیس و سازمان راهداری برای ایمن‌سازی نقاط پرخطر جاده‌ای، اظهار کرد: سال‌های گذشته ۸۸۷ نقطه حادثه‌خیز در کشور شناسایی و صورتجلسه شد. او با بیان اینکه تحلیل حوادث سال گذشته نشان‌دهنده نیاز به شناسایی دوباره نقاط حادثه‌خیز بوده است، افزود: در بررسی جدید، بیش از ۴۷۰۰ نقطه حادثه‌خیز و حادثه‌ساز احصا و به سازمان راهداری اعلام شد. برخی از این نقاط با محورهای حادثه‌خیز همپوشانی داشتند و مکاتبات لازم برای برآورد هزینه و آغاز اقدامات اصلاحی انجام شده است. کرمی اسد تأکید کرد: در کنار اقدامات بلندمدت، باید در کوتاه‌مدت نیز نسبت به آشکارسازی، نصب هشدارها و کاهش سرعت در این نقاط اقدام شود. بر اساس تحلیل ما، حدود ۲۹ درصد تلفات در همین نقاط حادثه‌خیز رخ می‌دهد و لازم است اصلاحات فوری در آنها انجام شود. رییس پلیس راه راهور فراجا با اشاره به کاهش حجم تردد پس از پایان تعطیلات شهریور گفت: با سبک‌تر شدن تردد در محورهای برون‌شهری، نگرانی ما افزایش سرعت‌هاست. پیش‌بینی‌های لازم برای طرح زمستانی در حال انجام است و نقاط استقرار تیم‌های پلیس مشخص شده تا امدادرسانی سریع‌تری انجام گیرد. تعامل با سازمان راهداری برای موضوعاتی مانند برف‌روبی و امداد جاده‌ای نیز در بالاترین سطح است. رییس پلیس راه راهور فراجا افزود: پیش از آغاز زمستان، جلسات هماهنگی با سازمان‌های دخیل مانند اورژانس، هلال احمر و راهداری برگزار می‌شود تا آمادگی لازم برای مواجهه با شرایط جوی فراهم شود. به گفته کرمی اسد، «۲۰ تخلف پرحادثه» در قانون تعریف شده که علاوه بر جریمه، نمره منفی نیز دارند. او افزود: سرعت غیرمجاز، سبقت غیرمجاز، تجاوز به چپ و حرکات مخاطره‌آمیز از اولویت‌های اصلی برخورد پلیس هستند و در صورت مشاهده، علاوه بر اعمال قانون، توقیف نیز انجام می‌شود.

مذاکره با مقامات عربستان سعودی برای پروژه‌های بندری

مدیرعامل سازمان بنادر و دریانوردی با اشاره به اهمیت مذاکره برای انجام پروژه‌های بندری و دریایی، گفت: در ارتباط با پروژه‌هایی که با برخی کشورهای مثل چین داریم با معاون وزیر حمل و نقل چین گفت‌وگو کردیم؛ با عربستان سعودی هم برای انجام پروژه‌های بندری مذاکراتی داشتیم. به گزارش ایلنا، سعید رسولی افزود: با قطر ملاقات کردیم و در ارتباط با پروژه‌های مهمی که فی‌مابین است، هم سرمایه‌گذاری در بنادر دو کشور، توسعه کشتیرانی مسافری بین دو کشور، در ارتباط با تونل که از قبل مطرح بوده به صورت عملیاتی‌تر گفت‌وگو کردیم. او ادامه داد: با هند مذاکره داشتیم و مسائل جدی را هم در ارتباط با توسعه سرمایه‌گذاری‌های آنها و خطوط کشتیرانی منظمی که الان جریان دارد باید تقویت شود. رسولی با اشاره به بُعد اقتصادی و سرمایه‌گذاری حضور ایران در این اجلاس افزود: در ارتباط با مشارکت در سرمایه‌گذاری اعلام کردیم که ایران با قوانین مترقی که در حمایت از سرمایه‌گذاری بخش‌های خارجی و داخلی دارد از هرگونه سرمایه‌گذاری در توسعه بنادر و دریانوردی کشور حمایت می‌کند. مدیرعامل سازمان بنادر و دریانوردی درباره نتایج گفت‌وگو با طرف پاکستانی با اشاره به سفر وزیر راه و شهرسازی به پاکستان توضیح داد: با وزیر دریایی پاکستان ملاقات کردیم و طرف پاکستانی اعلام کرد که به زودی ما حمل و نقل دریایی بین کراچی، گوادر، چابهار و شهید رجایی را برقرار خواهیم کرد بنابراین مجموعا دستاوردهای بسیار خوبی در این اجلاس هم در بخش اصلی دستور جلسه و هم در دیدارهای دوجانبه داشتیم. او ادامه داد: همه اعضای آیمو موقعیت جمهوری اسلامی ایران را هم به لحاظ جغرافیایی و هم بi لحاظ ظرفیت‌ها کاملا می‌شناسند. ایران ۵ هزار و ۸۰۰ کیلومتر ساحل دارد. ما از نظر کشتی حامل پرچم جمهوری اسلامی ایران، در رده ۲۰ کشور برتر قرار داریم و فرصت‌های بسیار خوبی داریم. رسولی با اشاره به حجم سرمایه‌گذاری‌های در حال انجام در بخش دریا و بندر افزود: در حال حاضر بیش از ۱۷۰ همت سرمایه‌گذاری خارجی و داخلی در دست انجام است و تا پایان سال هم نزدیک به ۱۷ همت سرمایه‌گذاری جدید اضافه خواهد شد. بنابراین ما فرصت‌های زیادی را برای توسعه اقتصادی در ناحیه دریا و دریانوردی داریم.

اداره کل ثبت اسناد و املاک استان زنجان
اداره ثبت اسناد و املاک حوزه ثبت ملک سلطانیه
هیات موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

آگهی موضوع ماده ۳ قانون و ماده ۱۳ آئین نامه قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی و اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

برابر رای شماره .....هیات اول/دوم موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مستقر در واحد ثبتی حوزه ثبت ملک سلطانیه تصرفات مالکانه بلامعارض متقاضی آقای بختیار گروسی به شناسنامه شماره ۹۴۸ کد ملی ۵۸۹۹۷۷۵۶۸۸ صادره فرزند شعبانعلی در ششدانگ ((یک قطعه زمین زراعی کاداستری)) به مساحت ۱۳۸۳۸/۹۹ متر مربع پلاک شماره ۱۳۹۰ فرعی از ۸۵ اصلی
آقای بختیار گروسی به شناسنامه شماره ۹۴۸ کد ملی ۵۸۹۹۷۷۵۶۸۸ صادره فرزند شعبانعلی در ششدانگ ((یک قطعه زمین زراعی کاداستری)) به مساحت ۹۰