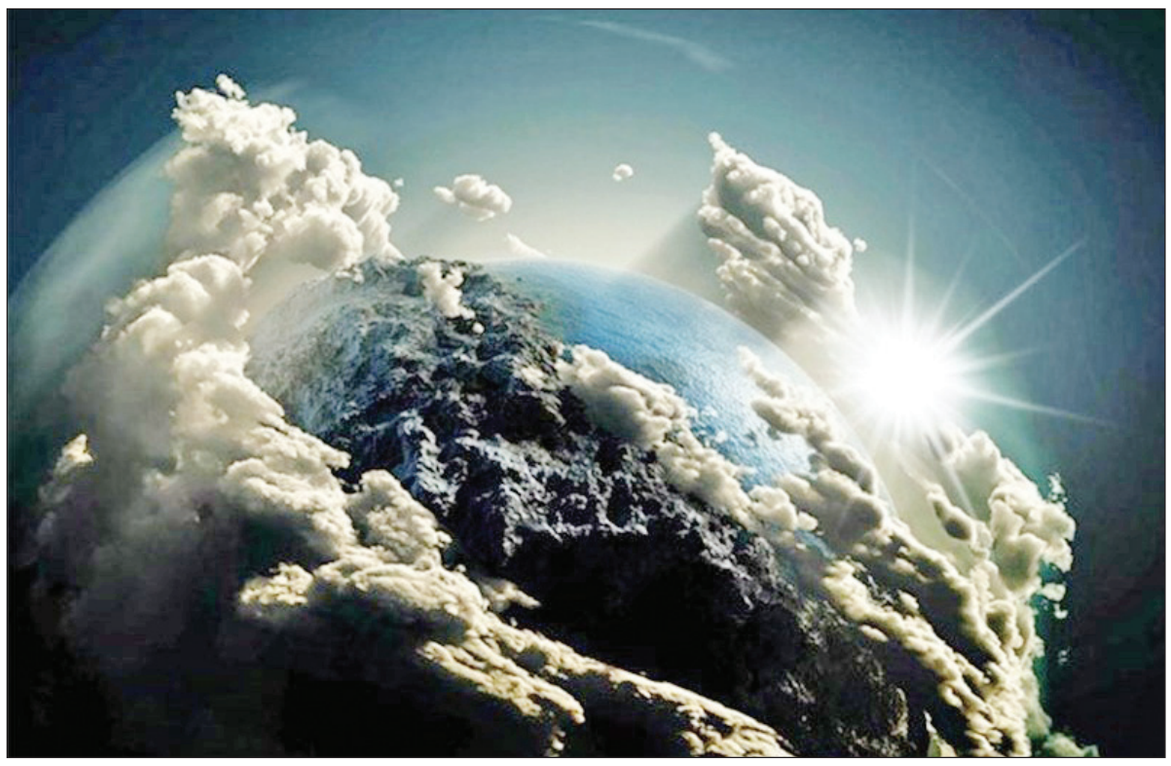
ال‌نینو ۱۰۰ درصدی شد

پاییز ایران پربارش می‌شود یا سیلاب در راه است؟

احتمال وقوع ال‌نینو به نزدیک ۱۰۰ درصد رسیده است؛ پدیده‌ای که براساس پیش‌بینی سازمان هواشناسی می‌تواند تا اوایل سال ۲۰۲۷ ادامه داشته باشد و پاییز و زمستان ۱۴۰۵ را برای ایران و بخش‌هایی از جنوب غرب آسیا تحت تأثیر قرار دهد. اما پشت این عدد بزرگ، یک واقعیت مهم اقلیمی وجود دارد: افزایش احتمال وقوع ال‌نینو، به تنهایی به معنای تضمین بارش بیشتر در ایران نیست. آنچه اهمیت دارد، نحوه برهم‌کنش این پدیده با سایر الگوهای جوی و اقیانوسی و مسیری است که رطوبت از دریای عرب و دریای سرخ به سمت منطقه طی می‌کند. سحر تاج‌بخش، رییس سازمان هواشناسی، از استقرار کامل و پایدار ال‌نینو سخن گفت و تأکید کرد که هم اقیانوس و هم جو نشانه‌های مشخص این پدیده را نشان می‌دهند. بر اساس این ارزیابی، ال‌نینوی پیش‌رو می‌تواند در پاییز و اوایل زمستان، انتقال رطوبت به جنوب غرب آسیا را تقویت کرده و احتمال بارش‌های فراتر از نرمال را در بخش‌هایی از منطقه افزایش دهد. در شرایطی که ایران سال‌هاست با خشکسالی، افت منابع آب و بی‌نظمی بارش‌ها دست و پنجه نرم می‌کند، خبر احتمال بارش‌های فراتر از نرمال در نگاه نخست می‌تواند امیدوارکننده باشد؛ اما بارش بیشتر الزاماً به معنای جبران کسری آب نیست و حتی اگر شدت بارندگی از ظرفیت جذب خاک و زیرساخت‌ها فراتر برود، می‌تواند هم‌زمان به یک تهدید تبدیل شود. بنابراین مساله اصلی فقط این نیست که «آیا پاییز امسال پربارش می‌شود؟»؛ پرسش مهم‌تر این است که ال‌نینوی قدرتمند پیش‌رو، چه نوع بارشی برای ایران به همراه خواهد آورد و آیا کشور برای سناریوهای متفاوت آن آماده است؟



ذخیره گرمایی عظیم اقیانوس موتور محرک ال‌نینو

به گفته تاج‌بخش، نشانه‌های اقیانوسی و جوی ال‌نینو اکنون هم‌زمان دیده می‌شوند. او می‌گوید: جو و اقیانوس سیگنال‌های هماهنگ و مشخصی از ال‌نینو را نشان می‌دهند، به‌طوری که سازمان جهانی هواشناسی احتمال وقوع این پدیده را نزدیک به صددرصد برآورد کرده است. رییس سازمان هواشناسی همچنین از ذخیره گرمایی بسیار بزرگ در زیر سطح اقیانوس آرام خبر داد و گفت دمای آب در برخی نقاط بیش از ۸ درجه سانتی‌گراد بالاتر از میانگین بوده است. به گفته او، تا اواسط اوت ۲۰۲۶، ال‌نینو به‌طور کامل و پایدار مستقر شده است. اهمیت این موضوع در آن است که ال‌نینو صرفاً افزایش دمای سطح آب اقیانوس نیست؛ بلکه حاصل برهم‌کنش پیچیده اقیانوس و جو است. وقتی این دو سامانه با یکدیگر هم‌فاز می‌شوند، آثار ال‌نینو می‌تواند از هزاران کیلومتر دورتر از خاستگاه اصلی خود احساس شود. تاج‌بخش نیز بر همین «جفت‌شدگی» تأکید کرد و گفت: هم اقیانوس و هم جو، سیگنال‌های هماهنگ و مشخصی از ال‌نینو را نشان می‌دهند.

آیا ال‌نینو یعنی باران بیشتر در ایران؟

اینجا نقطه‌ای است که باید با احتیاط بیشتری به خبر نگاه کرد. ال‌نینو یک پدیده جهانی است، اما پیامدهای آن در همه مناطق یکسان نیست. حتی اگر ال‌نینو بسیار قوی باشد، نمی‌توان تنها بر اساس آن میزان بارش یک کشور، استان یا شهر را تعیین کرد. خود تاج‌بخش نیز در بخش دیگری از اظهاراتش به همین محدودیت اشاره کرده و گفته است شدت ال‌نینو لزوماً تعیین‌کننده شدت پیامدهای منطقه‌ای آن نیست و عوامل دیگری می‌توانند نتیجه نهایی را به‌طور قابل توجهی تغییر دهند. تاج‌بخش همچنین درباره جنوب غرب آسیا می‌گوید: ال‌نینو اغلب با تشدید شار رطوبت از دریای عرب و دریای سرخ همراه است و احتمال شکل‌گیری شرایط پربارش‌تر را در خاورمیانه افزایش می‌دهد.

پای یک عامل دیگر هم در میان است

ال‌نینو تنها بازیگر این سناریو نیست. «دوقطبی اقیانوس هند» یا IOD نیز می‌تواند مسیر بارش‌ها را تغییر دهد. براساس اظهارات رییس سازمان هواشناسی، پیش‌بینی‌ها نشان می‌دهد IOD در فاصله سپتامبر تا نوامبر ۲۰۲۶ احتمالاً وارد فاز مثبت خواهد شد. این وضعیت از نظر تاریخی می‌تواند با شرایط مرطوب‌تر در بخش‌هایی از جنوب غرب آسیا همراه شود. تاج‌بخش می‌گوید: هنگامی که فاز مثبت IOD با پدیده ال‌نینو هم‌زمان می‌شود، معمولاً سیگنال بارش‌های بیشتر و شرایط مرطوب‌تر تقویت می‌شود. به گزارش مهر، در مقابل، او به سناریوی دیگری نیز اشاره کرد و گفت: فاز منفی IOD می‌تواند اثر افزایش مورد انتظار بارش را خنثی کند. بنابراین پیش‌بینی بارش پاییز، در واقع نتیجه برآیند چندین متغیر است، نه فقط یک شاخص.

چرا پیش‌بینی محلی دشوار است؟

ماجرا پیچیده‌تر از ال‌نینو و IOD است. نوسان مادن ـ جولیان یا MJO نیز می‌تواند در مقیاس چند هفته‌ای شرایط بارشی منطقه را تغییر دهد. تاج‌بخش درباره این پدیده گفت که بسته به فاز آن، می‌تواند دوره‌های چندهفته‌ای پربارش یا خشک ایجاد کند. از سوی دیگر، نوسان شبه‌دوسالانه یا QBO نیز بر ساختار جو، دوقطبی و جت جنب‌حاره‌ای اثر می‌گذارد و در نهایت می‌تواند بر تعداد و مسیر سامانه‌های بارشی مدیترانه‌ای اثرگذار باشد. همین زنجیره عوامل نشان می‌دهد چرا تبدیل یک پیش‌بینی اقلیمی در مقیاس اقیانوسی به پیش‌بینی دقیق برای یک شهر یا استان، کار ساده‌ای نیست.

پیش‌بینی بارش فراتر از نرمال

با وجود این پیچیدگی‌ها، چشم‌انداز ارایه‌شده از سوی سازمان هواشناسی نسبت به بارش پاییز، در مجموع مرطوب‌تر از میانگین است. تاج‌بخش می‌گوید چشم‌انداز ماه‌های سپتامبر تا نوامبر ۲۰۲۶ «الگوی کلاسیک ال‌نینو» را نشان می‌دهد و «افزایش احتمال بارش‌های فراتر از حد نرمال» می‌تواند تا بخش‌هایی از آسیای مرکزی و شمال شبه‌جزیره عربستان امتداد پیدا کند. این پیش‌بینی برای ایران اهمیت ویژه‌ای دارد؛ کشوری که سال‌هاست با مساله خشکسالی، افت منابع آب و نوسان شدید بارش مواجه است. اما یک پاییز پربارش نیز لزوماً به معنای پایان بحران آب نیست. بارش زمانی می‌تواند به بهبود منابع آب منجر شود که زمان، شدت، نوع و پراکنش آن مناسب باشد. بارندگی شدید و کوتاه‌مدت حتی می‌تواند به جای تغذیه منابع زیرزمینی، موجب روان‌آب، سیلاب، فرسایش خاک و خسارت به زیرساخت‌ها شود، بنابراین «پربارش بودن» الزاماً مترادف با «بی‌خطر بودن» یا «حل بحران آب» نیست.

آیا ۲۰۲۷ گرم‌ترین سال تاریخ می‌شود؟

شاید جنجالی‌ترین بخش اظهارات تاج‌بخش، پیش‌بینی درباره دمای سال ۲۰۲۷ باشد. رییس سازمان هواشناسی گفت: به گمان من، سال ۲۰۲۷ یکی از گرم‌ترین سال‌ها و شاید رکورددار گرم‌ترین سال در تاریخ اقلیمی جهان خواهد بود. او همچنین با اشاره به رکورد شکنی سال ۲۰۲۴ گفت: اگر این رکورد شکسته شود، نباید تعجب کنیم. این بخش از اظهارات، بیش از آنکه یک پیش‌بینی قطعی تلقی شود، باید به عنوان یک سناریوی قابل بررسی دیده شود. رکورد دمای جهانی تنها تابع ال‌نینو نیست و روند بلندمدت گرمایش ناشی از افزایش گازهای گلخانه‌ای، همراه با نوسانات طبیعی اقلیم، در تعیین دمای سالانه نقش دارند. از این منظر، نسبت دادن رکورد دمای جهانی صرفاً به یک رویداد ال‌نینو می‌تواند تصویر ساده‌شده‌ای از ساز و کار اقلیم ارایه دهد.

ال‌نینوی استثنایی؛ هشدار یا اغراق؟

تاج‌بخش در بخش دیگری از سخنانش شرایط پیش‌رو را چنین توصیف کرد: ما با یک پدیده ال‌نینوی بسیار قوی و کاملاً تثبیت‌شده روبرو هستیم که به احتمال زیاد تا پایان زمستان ادامه خواهد داشت. او همچنین گفت: انتظار می‌رود این پدیده در اواخر سال ۲۰۲۶ به اوج خود برسد و تأثیرات آن تا مدت‌ها در سال ۲۰۲۷ نیز احساس شود. و در عبارتی هشداردهنده‌تر افزود: یک پدیده ال‌نینوی استثنایی، نیازمند واکنشی استثنایی است. با این حال، خود مقام مسوول در پایان تأکید کرد که وقوع ال‌نینو لزوماً به معنای وقوع فاجعه نیست، این جمله شاید مهم‌ترین بخش کل این هشدار باشد. درواقع هدف از پیش‌بینی اقلیمی ایجاد ترس نیست؛ هدف اصلی آن آماده‌سازی است. اگر احتمال بارش شدید افزایش یافته، باید شبکه‌های زهکشی، سدها، رودخانه‌ها، مناطق پرخطر، کشاورزی و زیرساخت‌های شهری برای سناریوهای مختلف آماده باشند. اگر خطر خشکسالی در دوره‌های دیگر باقی است، مدیریت منابع آب نیز نباید با یک پاییز احتمالا پربارش متوقف شود.

از «پیش‌بینی» تا «تصمیم‌گیری»

اظهارات رییس سازمان هواشناسی تصویری از یک فصل متفاوت ارایه می‌دهد: ال‌نینوی قوی، احتمال IOD مثبت، افزایش انتقال رطوبت و احتمال بارش بیش از نرمال در بخش‌هایی از جنوب غرب آسیا. اما میان «افزایش احتمال» و «وقوع قطعی» فاصله زیادی وجود دارد. حتی در متن این هشدار نیز به صراحت آمده که جزییات محلی به موقعیت جت جنب‌حاره‌ای و فعالیت سامانه‌های مدیترانه‌ای وابسته است و عوامل دیگر می‌توانند نتیجه نهایی را تغییر دهند. از همین رو، مهم‌ترین پیام این پیش‌بینی شاید نه وعده یک پاییز پربارش، بلکه ضرورت آمادگی برای دامنه‌ای از سناریوها باشد؛ از بارش‌های سنگین و سیلاب تا توزیع نامتوازن بارش و حتی دوره‌های خشک کوتاه‌مدت. در نهایت، تاج‌بخش تأکید کرد: ما دانش و ابزارهای لازم را در اختیار داریم تا از تبدیل خطرات ناشی از ال‌نینو به بحران جلوگیری کنیم. این بخش، نقطه اتصال پیش‌بینی اقلیمی با مدیریت بحران است. ال‌نینو نه نعمت مطلق است و نه فاجعه محتوم. آنچه می‌تواند یک نوسان اقلیمی را به بحران تبدیل کند، علاوه بر شدت خود پدیده، میزان آمادگی، کیفیت زیرساخت‌ها و نحوه تصمیم‌گیری پیش از وقوع رخداد است. پاییز و زمستان ۲۰۲۶-۲۰۲۷ از این منظر بیش از آنکه صرفاً آزمونی برای ال‌نینو باشد، آزمونی برای توانایی کشورها در تبدیل هشدارهای علمی به اقدام عملی خواهد بود.

پشت پرده بحران تمدید قراردادها

حمایت از مستأجر روی کاغذ، ناامنی در بازار واقعی

در حالی سقف افزایش ۲۵ درصدی اجاره‌بها برای سال ۱۴۰۵ با هدف حمایت از مستأجران و جلوگیری از افزایش شدید هزینه مسکن تعیین شده است، این حمایت مطلق نیست و قانون برای مالکان چهار استثنا در نظر گرفته است؛ تخریب، نوسازی یا تعمیرات اساسی ملک، انتقال رسمی ملک به مالک جدید، نیاز شخصی مالک یا افراد تحت تکفل او به سکونت و تخلف مستأجر از تعهدات قراردادی. در چنین شرایطی، امکان خروج ملک از شمول تمدید اجباری و رسیدگی به درخواست تخلیه وجود دارد. همین موضوع باعث شده اجرای مصوبه در بازار واقعی با پرسش‌هایی روبرو شود. از یک طرف، مستأجر قرار است با سقف ۲۵ درصدی در برابر افزایش شدید اجاره‌بها حمایت شود و صرف پایان قرارداد نیز نباید به تنهایی موجب تخلیه او شود؛ اما از طرف دیگر، اگر یکی از چهار استثنای تعیین‌شده وجود داشته باشد، شرایط تغییر می‌کند و مالک می‌تواند موضوع تخلیه را پیگیری کند. بازار اجاره در سال‌های اخیر به یکی از مهم‌ترین دغدغه‌های اقتصادی خانوارها تبدیل شده است. افزایش هزینه‌های زندگی، رشد قیمت مسکن، کاهش قدرت خرید و بالا رفتن مبلغ ودیعه باعث شده بسیاری از خانوارها نه تنها توان خرید خانه نداشته باشند، بلکه برای پیدا کردن یا حفظ یک خانه استیجاری مناسب نیز با مشکل روبرو شوند. در چنین شرایطی، سقف ۲۵ درصدی قرار بود یک حاشیه امن برای مستأجران ایجاد کند؛ یعنی مالک نتواند هنگام تمدید قرارداد، اجاره‌بها را هر میزان که می‌خواهد افزایش دهد و مستأجر نیز صرفاً به دلیل پایان قرارداد، مجبور به ترک خانه نشود. اما مساله اصلی از جایی شروع می‌شود که قانون باید در بازار واقعی اجرا شود. اگر مالک ادعا کند ملک را برای سکونت شخصی نیاز دارد، قصد تخریب و نوسازی دارد، ملک را به شخص دیگری منتقل کرده یا مستأجر به تعهدات خود عمل نکرده است، آیا مستأجر همچنان می‌تواند از تمدید یک‌ساله و سقف ۲۵ درصدی استفاده کند؟ بنابراین بحث فقط بر سر این نیست که اجاره‌بها حداکثر چند درصد می‌تواند افزایش پیدا کند؛ مساله مهم‌تر این است که چهار استثنای مصوبه چگونه احراز می‌شوند، مستأجر چگونه می‌تواند از حقوق خود دفاع کند و در صورت اختلاف، رسیدگی قضایی با چه سرعتی انجام می‌شود. در واقع، آزمون اصلی مصوبه ۲۵ درصدی نه روی کاغذ، بلکه در همین نقطه است؛ جایی که قانون باید میان حق مالک و امنیت سکونت مستأجر تعادل ایجاد کند. برای مستأجری که درآمدش با هزینه‌های جاری زندگی فاصله گرفته، افزایش ۲۵ درصدی اجاره‌بها نیز الزاماً به معنای فشار اندک نیست. وقتی رقم پایه اجاره بالا باشد، حتی یک افزایش محدود به لحاظ درصدی می‌تواند در عمل مبلغ قابل توجهی به هزینه ماهانه خانوار اضافه کند. به گزارش مهر، از سوی دیگر، بخش مهمی از معاملات بازار اجاره صرفاً بر اساس اجاره ماهانه انجام نمی‌شود و موضوع ودیعه نیز نقش تعیین‌کننده دارد. افزایش هم‌زمان مبلغ رهن و اجاره می‌تواند شرایط را برای خانوارهایی که نقدینگی محدودی دارند دشوارتر کند. به همین دلیل، بحران اجاره را نمی‌توان صرفاً با یک درصد سنجید. ممکن است افزایش اجاره‌بها از یک سقف مشخص بالاتر نرود، اما اگر درآمد خانوار از همان ابتدا کفاف هزینه مسکن را ندهد، فشار اقتصادی همچنان پابرجا خواهد بود.

درواقع، سقف ۲۵ درصدی قرار نیست بحران مسکن را حل کند؛ قرار است سرعت انتقال بخشی از این بحران به مستأجر را محدود کند. تفاوت این دو موضوع بسیار مهم است.

مصوبه چه می‌گوید؟

براساس مصوبه مورد اشاره، قراردادهای اجاره املاک مسکونی که از زمان ابلاغ مصوبه تا پایان سال ۱۴۰۵ منقضی می‌شوند، در صورت درخواست مستأجر برای تمدید، به مدت یک سال تمدید خواهند شد. همچنین افزایش اجاره‌بها و قرض‌الحسنه مربوط به این قراردادها در سراسر کشور حداکثر ۲۵ درصد تعیین شده است. نکته مهم‌تر این است که در چارچوب این مصوبه، مراجع قضایی نیز باید از صدور دستور تخلیه صرفاً به دلیل پایان مدت اجاره، در شرایط مشمول مصوبه، خودداری کنند. در ظاهر، این سازوکار یک پیام روشن دارد: پایان قرارداد نباید به تنهایی به ابزار تخلیه مستأجر تبدیل شود. اما همین عبارت «در شرایط مشمول مصوبه» کلید فهم مساله است. زیرا حمایت ایجادشده مطلق نیست و برای مالک نیز مواردی در نظر گرفته شده که می‌تواند ملک را از شمول تمدید خارج کند. روایت مطرح‌شده از سوی یکی از مستأجران، دقیقاً همین شکاف نیان قانون تا واقعیت را برجسته می‌کند. این مستأجر مدعی است پس از پایان قرارداد، از مالک خواسته قرارداد با رعایت سقف ۲۵ درصدی تمدید شود، اما مالک با تمدید موافقت نکرده و در فاصله کوتاهی حکم تخلیه صادر شده است. البته این روایت به‌تنهایی نمی‌تواند ثابت‌کننده تخلف مالک یا مرجع قضایی باشد. برای بررسی چنین پرونده‌ای باید متن قرارداد، علت صدور حکم، وضعیت ملک، ادعای مالک، نحوه اعمال مصوبه و احتمال وجود یکی از استثناهای قانونی بررسی شود. اما حتی اگر این پرونده خاص نیز نهایتاً به دلیل وجود یکی از استثناها از شمول مصوبه خارج شده باشد، اصل پرسش همچنان پابرجاست: مستأجر عادی چگونه می‌تواند در زمان کوتاه پایان قرارداد، از وضعیت حقوقی خود مطمئن شود؟ این پرسش زمانی اهمیت بیشتری پیدا می‌کند که پایان قرارداد با فصل جابه‌جایی خانوارها همزمان شود. برای بسیاری از مستأجران، پیدا کردن خانه جدید صرفاً یک تصمیم اقتصادی نیست؛ ممکن است به معنای تغییر محل کار، مدرسه فرزندان، دسترسی به خدمات و حتی از دست دادن بخشی از ودیعه باشد. مهم‌ترین نقد به سیاست سقف‌گذاری اجاره را باید در همین نقطه جست‌وجو کرد. تعیین سقف ۲۵ درصدی، از نظر سیاست‌گذاری، یک پیام روشن به بازار ارسال می‌کند؛ اما پیام زمانی به نتیجه می‌رسد که سازوکار اجرای آن نیز روشن باشد. اگر مالک بداند که تخلف از سقف تعیین‌شده هزینه و پیامد مشخصی دارد و مستأجر نیز بداند که می‌تواند در مدت کوتاه از حق خود دفاع کند، سقف تعیین‌شده قدرت اجرایی بیشتری خواهد داشت. اما اگر اختلافات به پرونده‌های قضایی طولانی تبدیل شود، یا مستأجر به دلیل ترس از دست دادن خانه از پیگیری حق خود صرف‌نظر کند، ممکن است اثر واقعی سیاست کاهش پیدا کند. در چنین شرایطی، بازار می‌تواند به جای افزایش مستقیم اجاره، از مسیرهای دیگری فشار را به مستأجر منتقل کند؛ از جمله افزایش مبلغ ودیعه، عدم تمدید قرارداد، پیشنهاد تخلیه و اجاره به مستأجر جدید یا استفاده از استثناهای قانونی در مواردی که شرایط آن فراهم است. البته نمی‌توان بدون بررسی داده‌های معاملاتی و پرونده‌های قضایی، درباره میزان شیوع هر یک از این رفتارها حکم کلی صادر کرد؛ اما طراحی هر سیاست کنترل اجاره باید این امکان‌های اجرایی را نیز در نظر بگیرد.

مساله‌ای بزرگ‌تر از سقف ۲۵ درصد

واقعیت این است که حتی اجرای کامل سقف ۲۵ درصدی نیز مشکل ساختاری بازار اجاره را حل نمی‌کند. اگر عرضه مسکن استیجاری متناسب با تقاضا نباشد، اگر قدرت خرید خانوار کاهش پیدا کند و اگر هزینه تأمین مسکن سهم فزاینده‌ای از درآمد خانوار را به خود اختصاص دهد، کنترل موقت قیمت تنها بخشی از مساله را پوشش می‌دهد. سیاست سقف اجاره در بهترین حالت می‌تواند یک ابزار کوتاه‌مدت برای کنترل شوک قیمتی باشد. اما برای حل بحران، باید همزمان به سمت افزایش عرضه، کاهش هزینه تأمین مسکن، تقویت قدرت اقتصادی خانوار و ایجاد بازار اجاره‌ای با قراردادهای شفاف و بلندمدت حرکت کرد. در غیر این صورت، ممکن است فشار از یک بخش بازار به بخش دیگری منتقل شود.

حمایت از مستأجر یا تعلیق بحران؟

مصوبه ۲۵ درصدی را باید در چارچوب هدف اصلی آن ارزیابی کرد: جلوگیری از وارد شدن یک شوک ناگهانی به هزینه مسکن خانوارهایی که در شرایط دشوار اقتصادی قرار دارند. اما میان «جلوگیری از شوک» و «حل بحران» تفاوت جدی وجود دارد. این مصوبه می‌تواند برای مستأجری که مشمول آن است، از افزایش ناگهانی اجاره جلوگیری کند؛ اما تضمین نمی‌کند که بازار اجاره در بلندمدت ارزان شود یا خانوار بتواند از فشار هزینه مسکن خارج شود. حتی مهم‌تر از آن، اثربخشی مصوبه به اجرای دقیق آن وابسته است. اگر مستأجر نداند چه زمانی مشمول تمدید است، اگر درباره استثناها اختلاف وجود داشته باشد و اگر مسیر اعتراض روشن و سریع نباشد، فاصله میان متن مصوبه و تجربه واقعی مستأجر افزایش خواهد یافت.

آزمون واقعی مصوبه از دادگاه تا بنگاه

درنهایت، موفقیت یا ناکامی این سیاست را نه در متن مصوبه، بلکه باید در سه نقطه سنجید: بنگاه معاملات ملکی، قرارداد میان موجر و مستأجر و شعبه‌ای که به اختلاف احتمالی رسیدگی می‌کند. اگر سقف ۲۵ درصدی در قراردادها رعایت شود، استثناها دقیق و قابل احراز باشند و مستأجر بتواند در صورت اختلاف به سرعت از حق خود دفاع کند، مصوبه می‌تواند بخشی از فشار بازار را کاهش دهد. اما اگر میان قانون و اجرای آن فاصله ایجاد شود، عدد ۲۵ درصد ممکن است بیشتر از آنکه یک ابزار واقعی کنترل بازار باشد، به یک عدد روی کاغذ تبدیل شود. مساله امروز مستأجر فقط این نیست که «اجاره چقدر افزایش پیدا می‌کند؟»؛ مساله مهم‌تر این است که آیا بعد از پایان قرارداد، حق ماندن او قابل اتکا هست یا نه؟ پاسخ به این پرسش، بیش از خود سقف ۲۵ درصدی، به ضمانت اجرا، شفافیت استثناها، سرعت رسیدگی قضایی و دسترسی واقعی مستأجر به حقوق قانونی خود بستگی دارد. به همین دلیل، اگر قرار است سیاست کنترل اجاره ادامه پیدا کند، مرحله بعدی سیاست‌گذاری نباید صرفاً تعیین یک درصد جدید باشد؛ بلکه باید به این سوال پاسخ دهد که چگونه می‌توان حق قانونی مستأجر را از متن مصوبه به امنیت واقعی سکونت تبدیل کرد؟ تا زمانی که این حلقه تکمیل نشود، ممکن است روی کاغذ سقف اجاره تعیین‌شده باشد، اما در بازار واقعی، پایان قرارداد همچنان برای بخشی از مستأجران با یک نگرانی بزرگ همراه باشد: خانه را نگه می‌دارم یا باید دوباره از صفر دنبال سرپناه بگردم؟

الحاق ۷۴ هزار هکتار زمین ساخت مسکن

عضو هیات‌مدیره سازمان ملی زمین و مسکن از الحاق حدود ۷۴ هزار هکتار از اراضی تعیین‌شده در برنامه هفتم به محدوده‌های شهری و روستایی طی دو سال گذشته خبر داد و گفت: این میزان بخشی از تکلیف ۳۳۰ هزار هکتاری تعیین‌شده در این برنامه برای توسعه محدوده‌های سکونتگاهی است. به گزارش ایرنا، تقی رضایی با تشریح آخرین وضعیت اجرای قانون برنامه هفتم در حوزه تأمین زمین مسکن اظهار کرد: در دو سال گذشته حدود ۷۴ هزار هکتار از اراضی هدف، در قالب‌های مختلف به محدوده‌های شهری و روستایی الحاق شده است. او با اشاره به مشکلات موجود در بازار مسکن افزود: افزایش هزینه ساخت، کاهش قدرت خرید خانوارها، دشواری تأمین مالی و فاصله میان میزان تولید و نیاز واقعی، از مهم‌ترین چالش‌های این بخش است و برای حل آن باید تمام زنجیره تأمین مسکن مورد توجه قرار گیرد. رضایی تأکید کرد: مسکن تنها به تأمین زمین محدود نمی‌شود و تأمین مالی، آب، برق، گاز، زیرساخت‌های شهری، مصالح ساختمانی، سازندگان، خدمات آموزشی و درمانی، حمل‌ونقل و قدرت خرید خانوار نیز در ایجاد سکونت پایدار نقش دارند. عضو هیات‌مدیره سازمان ملی زمین و مسکن با بیان اینکه میان «زمین تحت مالکیت دولت»، «زمین قابل تخصیص به مسکن» و «زمین آماده سکونت» تفاوت وجود دارد، گفت: هر زمینی که در مالکیت دولت باشد، الزاماً قابلیت ساخت مسکن ندارد و ممکن است با محدودیت‌های محیط‌زیستی، مخاطرات طبیعی، کمبود آب یا مشکلات زیرساختی مواجه باشد. او درباره تکلیف برنامه هفتم برای الحاق ۳۳۰ هزار هکتار زمین با تراکم ۶۰ نفر در هکتار نیز گفت: اجرای برنامه هفتم وظیفه دولت است، اما اجرای این حکم باید با رعایت ملاحظات آمایش سرزمین، حفاظت از اراضی کشاورزی، ضوابط شهرسازی و قانون حفظ کاربری اراضی و باغ‌ها انجام شود. رضایی همچنین از توافق با مالکان بخش خصوصی برای تأمین حدود ۳۷ هزار هکتار زمین خبر داد و گفت: این اراضی علاوه بر زمین‌های دولتی برای اجرای طرح‌های مسکن در نظر گرفته شده‌اند. عضو هیات‌مدیره سازمان ملی زمین و مسکن با تأکید بر اینکه واگذاری زمین پایان کار نیست، افزود: زمین باید در شرایطی واگذار شود که امکان تأمین آب، برق، گاز، راه، مدرسه، درمانگاه، حمل‌ونقل و سایر خدمات مورد نیاز سکونت فراهم باشد؛ در غیر این صورت، واگذاری زمین به‌تنهایی به حل مشکل مسکن منجر نخواهد شد.

آمادگی سازمان راهداری برای مقابله با ال‌نینو

مدیرکل دفتر امور عملیات راهداری، ماشین‌آلات و مدیریت بحران سازمان راهداری و حمل‌ونقل جاده‌ای از اجرای اقدامات پیشگیرانه برای مقابله با پیامدهای احتمالی ال‌نینو خبر داد و گفت: تاکنون حدود سه هزار دستگاه پل و دهانه پل در محورهای مختلف کشور لایروبی و پاکسازی شده است. به گزارش ایسنا، حبیب جمشیدی با اشاره به پیش‌بینی‌های هواشناسی درباره بارش‌های پیش‌رو اظهار کرد: از مردادماه جلسات هماهنگی و برنامه‌ریزی برای کاهش خسارات ناشی از مخاطرات طبیعی آغاز شده و با توجه به احتمال وقوع بارش‌های سنگین در برخی مناطق، اقدامات پیشگیرانه در دستور کار سازمان راهداری قرار گرفته است. او افزود: براساس پیش‌بینی‌های موجود، از نیمه دوم پاییز احتمال بارش‌های سنگین در مناطق غربی کشور، برخی نقاط مرکزی و دامنه‌های البرز و زاگرس وجود دارد. از این رو، آمادگی نیروها، تجهیزات و زیرساخت‌های راهداری برای مواجهه با شرایط احتمالی در حال تکمیل است. جمشیدی با بیان اینکه پل‌ها و ابنیه فنی از آسیب‌پذیرترین نقاط در زمان وقوع مخاطرات طبیعی هستند، گفت: تاکنون حدود سه هزار دستگاه پل و دهانه پل در محورهای مختلف لایروبی و پاکسازی شده و عملیات پاکسازی آب‌روها و کانال‌های انتقال آب‌های سطحی نیز ادامه دارد. مدیرکل دفتر امور عملیات راهداری، ماشین‌آلات و مدیریت بحران سازمان راهداری همچنین از تأمین تجهیزات مورد نیاز برای فصل بارش خبر داد و گفت: تجهیزات راهداری زمستانی از جمله نمک و شن، تیغه و برف‌روب‌ها تأمین شده است. همچنین آمادگی پایگاه‌های راهداری برای استقرار نیروها و اسکان اضطراری رانندگان در شرایط بحرانی در حال بررسی است. او با اشاره به برگزاری جلسات هماهنگی درون‌سازمانی و برون‌سازمانی ادامه داد: سازمان هواشناسی هشدارهای اولیه را ارایه کرده و سازمان راهداری نیز در حال تکمیل آمادگی‌های لازم برای مقابله با مخاطرات احتمالی است. به گفته جمشیدی، حدود هزار و ۳۰۰ گشت راهداری و دو هزار و ۵۰۰ دستگاه ماشین‌آلات راهداری در محورهای کشور فعال هستند و برای انجام اقدامات مقدماتی و افزایش آمادگی به کار گرفته شده‌اند.

سامانه پیامکی روزنامه تعادل
۳۰۰۰۵۳۲۰

آگهی تصمیم عدم افراز
نظر به اینکه خانم پرناز غفارزاده مالک مشاعی پلاک ۱۷۳۴ فرعی از ۳۷۴ اصلی قریه سیستان حوزه ثبت عباس آباد درخواست افراز سهام مشاعی خود را از پلاک ثبتی مرقوم نموده پس از اجری تشریفات قانونی منجر به صدور تصمیم غیر قابل افراز به شماره ۱۴۰۵/۱۵۶۷ مورخ ۱۴۰۵/۳/۱۲ گردیده است ولذا با توجه به اعلام ایشان مبنی بر عدم دسترسی به آدرس محل سکونت مالک مشاعی دیگر مراتب یک نوبت در این آگهی منتشر گردیده تا چنانچه مالکین مشاع اعتراضی نسبت به تصمیم صادره دارند وفق ماده ۲ قانون افراز از تاریخ انتشار به مدت ۱۰ روز به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه نمایند و سپس گواهی طرح دعوی را به واحد ثبتی ارائه نمایند.
م الف: ۲۲۸۲۵۲۳
سفاقاسمی
رییس ثبت اسناد و املاک عباس آباد

قوه‌قضاییه
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
اداره کل ثبت اسناد و املاک استان بوشهر
آگهی تحدید حدود اختصاصی
نظر به اینکه تحدید حدود ششدانگ یک قطعه زمین مزروعی به مساحت ۴۶۱۴،۱۴ مترمربع پلاک ۱ فرعی از پلاک ۳۵۳۴ اصلی واقع در بخش سه بوشهر - شهر برازجان اراضی انارستان مورد درخواست آقای صفدر مصدق که درخواست انتشار آگهی تحدید حدود اختصاصی را نموده است که در روز ۱۴۰۵/۰۷/۲۲ در محل شروع بعمل خواهد آمد اینک بوسیله این آگهی از متقاضی و کلیه صاحبان املاک مجاور طبق برابر ماده ۱۴ قانون ثبت و ماده ۹۹ آئین‌نامه قانون ثبت املاک دعوت می‌شود که در وقت مقرر در محل حضور بهمرسانند واخواهی مجاورین نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی طبق ماده ۲۰ قانون ثبت از تاریخ تنظیم صور تمجلس تحدیدی تا ۳۰ روز پذیرفته خواهد شد حدود املاک مندرج در این آگهی از ساعت ۸ صبح شروع خواهد شد. لذا از صاحبان املاک و مجاورین دعوت می‌شود در روز و ساعت تعیین شده در محل حاضر باشند و چنانچه هر یک از صاحبان املاک حضور نداشته باشند ملک آنها مطابق ماده ۱۵ قانون ثبت با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید حدود خواهد شد. واخواهی نسبت به حدود ارتفاقی برابر ماده بیست قانون ثبت از تاریخ تحدید حدود بمدت ۳۰ روز پذیرفته خواهد شد. ظرف مدت یکماه از تاریخ تسلیم اعتراض به اداره ثبت دادخواست به مرجع قضایی محل تسلیم دارد و الاحق او ساقط خواهد شد.
شناسه آگهی: ۲۲۸۰۴۸۲
تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۶/۳۰
حمیدرضا باقرپور
رییس اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان دشتستان

قوه‌قضاییه
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
اداره کل ثبت اسناد و املاک استان بوشهر
آگهی تحدید حدود اختصاصی
نظر به اینکه تحدید حدود ششدانگ یک قطعه زمین مزروعی به مساحت ۶۰۵۳،۶۲ مترمربع پلاک ۱ فرعی از پلاک ۳۵۳۸ اصلی واقع در بخش سه بوشهر - شهر برازجان اراضی انارستان مورد درخواست آقای صفدر مصدق که درخواست انتشار آگهی تحدید حدود اختصاصی را نموده است که در روز ۱۴۰۵/۰۷/۲۲ در محل شروع بعمل خواهد آمد اینک بوسیله این آگهی از متقاضی و کلیه صاحبان املاک مجاور طبق برابر ماده ۱۴ قانون ثبت و ماده ۹۹ آئین‌نامه قانون ثبت املاک دعوت می‌شود که در وقت مقرر در محل حضور بهمرسانند واخواهی مجاورین نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی طبق ماده ۲۰ قانون ثبت از تاریخ تنظیم صور تمجلس تحدیدی تا ۳۰ روز پذیرفته خواهد شد حدود املاک مندرج در این آگهی از ساعت ۸ صبح شروع خواهد شد. لذا از صاحبان املاک و مجاورین دعوت می‌شود در روز و ساعت تعیین شده در محل حاضر باشند و چنانچه هر یک از صاحبان املاک حضور نداشته باشند ملک آنها مطابق ماده ۱۵ قانون ثبت با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید حدود خواهد شد. واخواهی نسبت به حدود ارتفاقی برابر ماده بیست قانون ثبت از تاریخ تحدید حدود بمدت ۳۰ روز پذیرفته خواهد شد. ظرف مدت یکماه از تاریخ تسلیم اعتراض به اداره ثبت دادخواست به مرجع قضایی محل تسلیم دارد و الاحق او ساقط خواهد شد.
شناسه آگهی: ۲۲۸۰۴۸۴
تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۶/۳۰
حمیدرضا باقرپور
رییس اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان دشتستان