۱۵ سال بن‌بست در پیش‌فروش مسکن

قانونی که روی زمین ماند

در حالی که حدود ۱۵ سال از تصویب قانون پیش‌فروش ساختمان می‌گذرد، سمانه محرمی‌نمین، دبیر اتحادیه مشاوران املاک می‌گوید در این مدت حتی یک قرارداد پیش‌فروش نیز در دفاتر اسناد رسمی ثبت نشده؛ آماری قابل تأمل درباره قانونی که قرار بود معاملات را ساماندهی کند، اما به گفته این فعال صنفی، مسیر اجرای رسمی پیش‌فروش را مسدود کرده است. در شرایطی که خرید یک واحد مسکونی برای بسیاری از خانوارها دشوار شده، پیش‌فروش می‌توانست با تقسیم بهای خانه در طول زمان، راهی برای خرید اقساطی باشد؛ اما اکنون، در کنار تداوم معاملات پیش‌فروش در پروژه‌های ساختمانی، روش‌هایی مانند خرید متری نیز مطرح شده‌اند. پرسش اینجاست که چرا پس از نزدیک به یک‌ونیم دهه، میان قانون، اجرای رسمی معاملات و نیاز مردم به خانه‌دار شدن همچنان چنین فاصله‌ای وجود دارد؟ دبیر اتحادیه مشاوران املاک با انتقاد از موانع اجرای قانون پیش‌فروش می‌گوید: از سال ۱۳۹۰ که این قانون تصویب شد، تنظیم قراردادهای پیش‌فروش از مشاوران املاک گرفته و به دفاتر اسناد رسمی سپرده شد، اما از آن زمان تاکنون حتی یک قرارداد پیش‌فروش نیز در دفترخانه‌ها ثبت نشده است؛ موضوعی که مسیر خرید اقساطی مسکن را برای مردم مسدود کرده است. این اظهارات، مساله‌ای فراتر از اختلاف میان مشاوران املاک و دفاتر اسناد رسمی را مطرح می‌کند: فاصله میان مقررات مصوب و امکان اجرای واقعی آنها. البته ثبت نشدن قرارداد در دفاتر اسناد رسمی لزوما به معنای توقف تمام معاملات پیش‌فروش نیست، اما می‌تواند نشانه‌ای از ناکارآمدی مسیر رسمی مورد انتظار باشد. قانون‌گذاری زمانی موثر است که علاوه بر تعیین ضوابط، زیرساخت اجرایی، ضمانت‌های حقوقی و امکان دسترسی مردم به فرایند قانونی را نیز فراهم کند. انتقال مسوولیت تنظیم قرارداد به نهادی دیگر، بدون فراهم کردن مقدمات اجرایی، ممکن است به‌جای افزایش امنیت، معاملات را به مسیرهای غیررسمی سوق بدهد. با وجود محدودیت‌های مورد اشاره، پیش‌فروش از بازار مسکن حذف نشده است.

به گفته، این دبیر اتحادیه مشاوران املاک، معاملات همچنان در پروژه‌های بزرگ ساختمانی انجام می‌شوند؛ موضوعی که نشان می‌دهد هم سازندگان به این روش تأمین مالی نیاز دارند و هم بخشی از خریداران برای ورود به بازار مسکن به پرداخت‌های تدریجی متکی هستند. او در گفت‌وگو با مهر می‌گوید: اکنون در پروژه‌های هزار واحدی، ۸ هزار واحدی و حتی ۸۰۰ واحدی، پیش‌فروش‌هایی انجام می‌شود که در آن، واحد در حال ساخت با قیمت ملکی که قرار است سه سال بعد آماده شود، به فروش می‌رسد. ادامه این معاملات در کنار مشکلات ثبت رسمی، ضرورت بررسی وضعیت حقوقی خریداران را افزایش می‌دهد. وقتی تقاضا برای پیش‌فروش وجود دارد، اما سازوکار رسمی با مانع روبه‌روست، احتمال افزایش ابهام در تعهدات طرفین و دشواری پیگیری اختلافات نیز مطرح می‌شود. در چنین شرایطی، مساله فقط تسهیل فعالیت سازندگان نیست؛ بلکه باید مشخص شود خریدار در برابر تأخیر در تحویل، توقف پروژه یا تخلف فروشنده چه تضمینی دارد. اصلاح قانون باید هم امکان معامله را فراهم کند و هم از تبدیل سرمایه خانوارها به منابعی بدون پشتوانه کافی جلوگیری کند. یکی از انتقادهای دبیر اتحادیه مشاوران املاک به نحوه قیمت‌گذاری واحدهایی مربوط است که هنوز ساخته نشده‌اند. در بازار پیش‌فروش، قیمت امروز می‌تواند تحت تأثیر انتظارات تورمی، هزینه ساخت و پیش‌بینی قیمت آینده قرار گیرد؛ عواملی که ریسک معامله را برای خریدار افزایش می‌دهند. محرمی‌نمین در این باره می‌گوید: در شرایط فعلی، ممکن است واحدی که هنوز روی خاک قرار دارد، با قیمت‌های بسیار بالا عرضه شود. برای مثال، واحدی که قرار است در آینده متری ۵۰۰ میلیون تومان ارزش داشته باشد، ممکن است امروز متری ۳۰۰ میلیون تومان و در مرحله اولیه ساخت به فروش برسد و فروشنده نیز این موضوع را با پرداخت اقساط توجیه کند. در مثال مطرح‌شده، قیمت اولیه هر مترمربع ۲۰۰ میلیون تومان کمتر از ارزش فرضی آینده است؛ یعنی حدود ۴۰ درصد پایین‌تر. البته این ارقام نمونه‌ای توضیحی در سخنان دبیر اتحادیه هستند و نباید آنها را آمار قطعی بازار یا پیش‌بینی تضمین‌شده قیمت مسکن دانست.

پیش‌فروش می‌تواند برای سازنده امکان تأمین بخشی از هزینه‌های ساخت را فراهم کند و به خریدار اجازه دهد به‌جای پرداخت یکجای بهای ملک، هزینه آن را در طول زمان بپردازد. با این حال، اگر قیمت آینده محقق نشود، پروژه با تأخیر مواجه شود یا هزینه‌های ساخت افزایش یابد، هر دو طرف ممکن است متضرر شوند. ازاین‌رو، امنیت پیش‌فروش تنها به قیمت توافق‌شده وابسته نیست؛ مشخص بودن زمان تحویل، مراحل پرداخت، تعهدات سازنده و ضمانت جبران خسارت نیز اهمیت دارد. در شرایطی که خرید یک واحد کامل برای بسیاری از خانوارها دشوار است، خرید متری مسکن به عنوان یکی از روش‌های ورود با سرمایه محدود مطرح شده است. با این حال، انتقاد اصلی محرمی‌نمین به تفاوت میان خرید یک واحد مشخص و پرداخت پول برای سهمی از ملکی با مشخصات نامعلوم بازمی‌گردد. او می‌گوید: وقتی مبایعه‌نامه وجود دارد، می‌توان معامله مشخصی انجام داد. برای مثال، فرد می‌تواند یک واحد ۴۰ متری را خریداری کند و پرداخت بهای آن را در یک بازه سه‌ساله تعریف کند. در این صورت، موضوع معامله مشخص است و خریدار می‌داند چه ملکی را خریداری می‌کند و بابت چه چیزی پول می‌پردازد. این دیدگاه بر اهمیت مشخص بودن موضوع معامله تأکید دارد. خریدار یک واحد معین می‌تواند درباره مساحت، موقعیت، زمان تحویل و نحوه پرداخت توافق کند؛ اما در خرید متری، اگر چارچوب حقوقی روشنی وجود نداشته باشد، ممکن است محل تخصیص واحد، زمان تحویل و نحوه تبدیل سهم به مالکیت نهایی مشخص نباشد. دبیر اتحادیه مشاوران املاک، در این زمینه تصریح می‌کند: امادر خرید متری، موضوع معامله نامعین است و مشخص نیست ملکی که فرد برای آن هزینه می‌کند، در آینده دقیقا کجا، چه زمانی، به چه شکل و در کدام طبقه قرار خواهد گرفت.



حساب امانی؛ حلقه مفقوده امنیت معاملات

یکی از مهم‌ترین مسائل مطرح‌شده در سخنان دبیر اتحادیه، نبود زیرساخت‌های لازم برای اجرای قانون پیش‌فروش است. ثبت قرارداد به‌تنهایی امنیت معامله را تضمین نمی‌کند؛ به‌ویژه زمانی که ساختمان هنوز در مراحل ابتدایی ساخت قرار دارد و خریدار بخشی از سرمایه خود را در اختیار سازنده می‌گذارد. محرمی‌نمین با اشاره به پیش‌بینی بارگذاری قانون پیش‌فروش در سامانه کاتب می‌گوید: قرار بود قانون پیش‌فروش مسکن در این سامانه بارگذاری شود، اما الزامات و زیرساخت‌های لازم برای اجرای صحیح آن همچنان مغفول مانده است. او درباره این الزامات توضیح می‌دهد: بر اساس الزامات پیش‌بینی‌شده، هنگام تنظیم قرارداد پیش‌فروش باید ملک در شهرداری دارای شناسنامه فنی باشد، برای سازنده و مالک حساب امانی ایجاد شود تا خریدار بتواند وجه خود را در آن واریز کند و سرمایه‌گذاری مالک نیز از امنیت لازم برخوردار باشد. همچنین سازنده باید مبلغی را به عنوان ضمانت در این حساب قرار دهد، اما در حال حاضر هیچ حساب امانی در نظر گرفته نشده و تمام این موارد مغفول مانده است. حساب امانی می‌تواند پرداخت‌های خریدار را به پیشرفت واقعی پروژه و تحقق تعهدات سازنده مرتبط کند. شناسنامه فنی نیز به شفافیت مشخصات ساختمان کمک می‌کند. در کنار این ابزارها، احراز توان اجرایی سازنده، ثبت دقیق مشخصات واحد و پیش‌بینی ضمانت‌های لازم برای تأخیر یا تخلف، از الزامات یک نظام کارآمد پیش‌فروش است. بنابراین، بارگذاری قانون در یک سامانه، بدون فراهم شدن زیرساخت‌های فنی، مالی و حقوقی، به‌تنهایی مشکل را حل نمی‌کند. آنچه اهمیت دارد، امکان اجرای واقعی مقررات و نظارت بر تعهدات طرفین است.

کلاهبرداری را نمی‌توان نادیده گرفت

پیش‌فروش ساختمان با خطرهایی مانند فروش یک واحد به چند نفر، تأخیر طولانی در تحویل، ارایه اطلاعات نادرست و ناتوانی سازنده در تکمیل پروژه همراه است. در نتیجه، باز کردن مسیر پیش‌فروش نباید به معنای حذف نظارت یا کاهش حمایت‌های قانونی از خریداران باشد. محرمی‌نمین نیز با اشاره به این نگرانی می‌گوید: بحث کلاهبرداری در این حوزه را نادیده نمی‌گیرم و تعداد این موارد نیز زیاد است، اما بسیاری از مردم تا پیش از دهه ۱۳۹۰ از طریق پیش‌فروش صاحب خانه شدند و نمی‌توان این واقعیت را انکار کرد که پیش‌فروش یکی از راه‌های خانه‌دار شدن جوانان کشور است. این سخنان دو ضرورت را هم‌زمان مطرح می‌کند: تسهیل خرید اقساطی مسکن و جلوگیری از سوءاستفاده از سرمایه مردم. ممنوعیت عملی یک روش معامله، بدون ارایه جایگزینی کارآمد، لزوما تقاضا را از بین نمی‌برد؛ بلکه ممکن است مردم را به سمت قراردادهایی سوق بدهد که از شفافیت و ضمانت کافی برخوردار نیستند.

ضرورت بازگشت به خرید اقساطی

دبیر اتحادیه مشاوران املاک معتقد است: اگر مسیر پیش‌فروش مسکن را باز کنیم، مردم بسیار راحت‌تر می‌توانند خانه بخرند. با این حال، بازگشایی این مسیر باید همراه با اصلاح سازوکارهای اجرایی باشد. فراهم کردن امکان تنظیم قراردادهای رسمی، ایجاد حساب‌های امانی، الزام به ارایه اطلاعات فنی معتبر، تعیین ضمانت‌های متناسب با ریسک پروژه و تسهیل پیگیری تخلفات می‌تواند به ایجاد تعادل میان حقوق خریداران و نیازهای سازندگان کمک کند. همچنین لازم است موانعی که از سال ۱۳۹۰ تاکنون، بنا بر گفته دبیر اتحادیه، مانع ثبت قراردادهای پیش‌فروش در دفاتر اسناد رسمی شده‌اند، به‌طور دقیق بررسی شوند. بدون شناخت این موانع، تغییر مقررات ممکن است صرفا به جابه‌جایی مشکل از یک نهاد به نهاد دیگر منجر شود. مساله اصلی بازار مسکن، صرفا ممنوعیت یا آزادی پیش‌فروش نیست؛ بلکه فراهم کردن امکان معامله‌ای روشن، قابل پیگیری و برخوردار از ضمانت اجرایی است. در بازاری که قدرت خرید خانوارها محدود شده، حذف یا ناکارآمد ماندن روش‌های خرید اقساطی می‌تواند فاصله میان درآمد مردم و قیمت مسکن را عمیق‌تر کند. راهکار پایدار، نه ممنوعیت عملی پیش‌فروش است و نه آزادسازی بدون نظارت آن؛ بلکه اصلاح قانون، تکمیل زیرساخت‌ها و حفاظت هم‌زمان از سرمایه خریدار و حقوق سازنده است. تا زمانی که چنین سازوکاری شکل نگیرد، پرسش «مردم چگونه خانه بخرند؟» همچنان یکی از مهم‌ترین پرسش‌های بی‌پاسخ بازار مسکن خواهد بود.

کارنامه شهرداری تهران در بوته نقد

از وعده ثبات قیمت‌ها تا بازسازی ورزشگاه آزادی

در تازه‌ترین نشست خبری سخنگوی شهرداری تهران، موضوعاتی از بحران فضای سبز و وضعیت بوستان چیتگر تا بازسازی ورزشگاه آزادی و دانشگاه‌ها و وعده تثبیت قیمت ۱۲ قلم کالای اساسی مطرح شد؛ مجموعه‌ای از مسائل که با وجود تفاوت در حوزه اجرا، همگی به عملکرد و مسوولیت‌پذیری مدیریت شهری گره خورده‌اند. از حفاظت از محیط زیست و توسعه زیرساخت‌ها تا حمایت از معیشت و رفاه شهروندان، شهرداری تهران با تعهداتی روبه‌روست که تحقق آنها به برنامه‌ریزی، تأمین منابع و نظارت مستمر نیاز دارد. پرسش اصلی این است که این وعده‌ها تا چه اندازه به نتایجی ملموس و قابل ارزیابی تبدیل خواهند شد و مدیریت شهری چگونه درباره روند اجرای آنها و پاسخ به مطالبات شهروندان گزارش خواهد داد؟ در این نشست خبری، مطهر محمدخانی، سخنگوی شهرداری تهران، با اشاره به وضعیت بوستان چیتگر، منشأ بخش مهمی از بحران را در تصمیم‌ها و ترک فعل‌های دو دهه گذشته دانست و تأکید کرد که این وضعیت در چند ماه اخیر شکل نگرفته است. با این حال، ارجاع به گذشته، هرچند می‌تواند بخشی از واقعیت را توضیح دهد، پاسخ کاملی به مطالبه امروز شهروندان نیست. اگر ریشه بحران در تصمیم‌های دیروز است، مسوولیت مهار آن و جلوگیری از تکرار خسارت‌ها بر عهده چه کسی است؟ این پرسش به چیتگر محدود نمی‌شود. از واگذاری پروژه‌های بازسازی به شهرداری تا وعده کنترل قیمت کالاهای اساسی، آنچه بیش از اعلام برنامه‌ها اهمیت دارد، شفافیت درباره منابع مالی، زمان‌بندی اجرا و نتایج قابل سنجش است. افکار عمومی حق دارد بداند این تعهدات با چه سازوکاری اجرا می‌شوند، چه نهادی بر آنها نظارت می‌کند و در صورت تحقق نیافتن، چه کسی پاسخگو خواهد بود.

چیتگر؛ میراث گذشته و مسوولیت امروز

محمدخانی درباره وضعیت پارک جنگلی چیتگر گفت مشکلات موجود حاصل مجموعه‌ای از اشتباهات و ترک فعل‌های بیش از دو دهه گذشته است. به گفته او، کارشناسان ریشه بخشی از این وضعیت را در شیوه شهرسازی منطقه ۲۲ طی دهه ۱۳۸۰ و اوایل دهه ۱۳۹۰ می‌دانند؛ دوره‌ای که توسعه ساخت‌وسازها بر شرایط محیطی منطقه تأثیر گذاشت. به گزارش ایسنا، سخنگوی شهرداری با اشاره به اقدامات انجام‌شده در دوره فعلی، از کاشت نهال‌های جدید، قطع درختان آفت‌زده با نظر سازمان منابع طبیعی و اجرای حدود ۴۰ کیلومتر لوله‌گذاری برای بازچرخانی آب و استفاده از پساب خبر داد. او تأکید کرد که قطع برخی درختان با هدف جلوگیری از گسترش آفت به درختان سالم انجام می‌شود و سازمان منابع طبیعی در این زمینه نقش کارشناسی و نظارتی دارد. به گفته محمدخانی، اصلاح وضعیت چیتگر فرایندی زمان‌بر است و ممکن است سال‌ها طول بکشد. این توضیح نشان می‌دهد که احیای یک پارک جنگلی را نمی‌توان صرفا با اجرای چند پروژه عمرانی یا کاشت نهال ارزیابی کرد. میزان بقای درختان جدید، وضعیت منابع آب، گستره مناطق آسیب‌دیده و روند کاهش خسارت‌ها از جمله شاخص‌هایی هستند که می‌توانند تصویری دقیق‌تر از پیشرفت اقدامات ارائه بدهند. در واقع، حتی اگر بخش مهمی از بحران به تصمیم‌های گذشته مربوط باشد، مدیریت فعلی همچنان مسوول ارائه برنامه‌ای روشن برای جبران خسارت‌هاست. انتشار گزارش‌های دوره‌ای درباره وضعیت پوشش گیاهی و نتایج عملیات احیایی تواند امکان ارزیابی مستقل عملکرد شهرداری را فراهم کند. سخنگوی شهرداری در واکنش به انتقاد یکی از اعضای شورای شهر درباره وضعیت فضای سبز تهران، بر جایگاه نظارتی شورا تأکید کرد و از عضو منتقد دعوت کرد تا همراه با کارشناسان بی‌طرف، نمایندگان شهرداری و اصحاب رسانه از پارک چیتگر بازدید کند. محمدخانی با اشاره به مسوولیت‌های گذشته این عضو شورا گفت بخشی از مشکلات پارک به دوره‌ای بازمی‌گردد که او نیز مسوولیت داشته است. وی همچنین پیشنهاد کرد کارشناسان محیط زیست و جنگلداری، منشأ بحران و راهکارهای مقابله با آن را بررسی کنند. چنین بازدیدی در صورتی می‌تواند به روشن شدن ابعاد مساله کمک کند که نتایج کارشناسی آن به‌صورت عمومی منتشر شود و بررسی‌ها صرفا به تعیین مقصر محدود نماند. هدف اصلی باید مشخص شدن سهم عوامل مختلف، تعیین مسوولیت نهادهای مرتبط و تدوین برنامه‌ای اجرایی برای احیای پارک باشد. تبدیل بحران محیط زیستی به جدالی سیاسی، بدون ارائه داده‌های قابل سنجش، کمکی به حل مساله نخواهد کرد. بخش دیگری از نشست به بازسازی مجموعه‌های آسیب‌دیده اختصاص داشت. محمدخانی توضیح داد که مسوولیت اولیه شهرداری در این زمینه بیشتر بر بازسازی خانه‌های مسکونی متمرکز بوده است، اما با درخواست دولت و استفاده از ظرفیت مصوبه ۷۱۶ در کمیسیون ماده‌پنج، بازسازی برخی مجموعه‌های دیگر نیز به شهرداری واگذار شده است. به گفته او، مجموعه ورزشی ۱۲ هزار نفری آزادی و بخش‌هایی از سه دانشگاه شهید بهشتی، شریف و یک دانشگاه دیگر در تهران در شمار این پروژه‌ها قرار دارند. بازسازی خانه‌های تاریخی نیز از دیگر مسوولیت‌هایی است که سخنگوی شهرداری به آن اشاره کرد. این واگذاری‌ها دامنه فعالیت‌های مدیریت شهری را گسترش می‌دهد، اما در کنار آن پرسش‌هایی درباره منابع مالی، زمان‌بندی اجرا و نحوه تقسیم مسوولیت میان شهرداری و نهادهای مالک مطرح می‌شود. مشخص بودن بودجه هر پروژه، مراحل پیشرفت و زمان تحویل می‌تواند از بروز ابهام درباره تعهدات جلوگیری کند.

توسعه مبتنی بر حمل‌ونقل عمومی

محمدخانی در واکنش به انتقاد سوده نجفی، عضو شورای شهر تهران، از طرح توسعه مبتنی بر حمل‌ونقل عمومی یا TOD، این الگو را روشی علمی و مورد استفاده در بسیاری از شهرهای بزرگ جهان توصیف کرد. او گفت شهرداری آمادگی دارد ظرفیت کارشناسی خود را برای بررسی بیشتر این طرح در اختیار منتقدان قرار بدهد. با این حال، پذیرش یک الگوی شهرسازی در محافل تخصصی به‌تنهایی تضمین نمی‌کند که همه جزییات اجرای آن در هر منطقه مناسب باشد. آثار طرح بر تراکم جمعیت، ظرفیت حمل‌ونقل عمومی، زیرساخت‌های شهری، دسترسی شهروندان و خدمات عمومی باید متناسب با شرایط هر محدوده بررسی شود. گفت‌وگوی کارشناسی زمانی نتیجه‌بخش خواهد بود که به‌جای اکتفا به دفاع کلی از طرح یا مخالفت با آن، اطلاعات مشخصی درباره مزایا، هزینه‌ها و پیامدهای احتمالی اجرای آن ارایه شود. موضوع هیات امنای محلات نیز از دیگر محورهای نشست بود. سخنگوی شهرداری با تأکید بر ضرورت رعایت قانون گفت شهرداری نمی‌تواند اقداماتی را بپذیرد که مغایر با مقررات باشند. او همچنین با اشاره به حدود اختیارات شورای شهر، بر ضرورت پرهیز از ورود شورا به حوزه اجرا بر خلاف قانون تأکید کرد. باوجوداین، برای حل اختلاف‌های اجرایی، ارجاع کلی به قانون کافی نیست. باید مشخص شود اختلاف بر سر کدام اختیار، تصمیم یا تفسیر قانونی شکل گرفته است. تبیین دقیق حدود وظایف هیات امنا و تفکیک مسوولیت‌های شورا و شهرداری می‌تواند از تداوم اختلاف‌ها جلوگیری کند و زمینه مشارکت موثرتر شهروندان در اداره محلات را فراهم آورد.

وعده تثبیت قیمت ۱۲ قلم کالای اساسی

یکی از مهم‌ترین بخش‌های نشست به طرح موسوم به «تورم صفر» اختصاص داشت؛ طرحی که شهرداری تهران با هدف تثبیت قیمت ۱۲ قلم کالای اساسی دنبال می‌کند. محمدخانی اعلام کرد که کالاهای داخلی و وارداتی عرضه‌شده در این طرح از برندهای باکیفیت انتخاب شده‌اند و شهرداری قصد دارد قیمت این اقلام را در شش ماه آینده ثابت نگه دارد. او هدف طرح را کاهش فشار اقتصادی بر خانوارها و فراهم کردن امکان برنامه‌ریزی برای خرید کالاهای ضروری دانست. به گفته وی، رییس‌جمهور نیز از این طرح حمایت کرده و خواستار اجرای آن در شهرهای دیگر شده است. محمدخانی همچنین از امکان خرید کالاهای مشمول طرح از طریق کالابرگ در میادین میوه و تره‌بار و فروشگاه‌های شهروند خبر داد، هرچند اعلام کرد که این شیوه خرید هنوز در سامانه شهرزاد فعال نشده است. تثبیت قیمت کالاهای اساسی می‌تواند برای خانوارها اهمیت زیادی داشته باشد، اما موفقیت چنین برنامه‌ای به استمرار تأمین کالا، کیفیت محصولات، دسترسی مصرف‌کنندگان و شفافیت درباره شرایط اجرای طرح بستگی دارد. وعده ثبات شش‌ماهه زمانی قابل ارزیابی خواهد بود که قیمت‌ها، میزان موجودی و دامنه پوشش طرح به‌صورت منظم اعلام شوند. همچنین باید روشن باشد که هزینه حفظ قیمت‌ها چگونه تأمین می‌شود و در صورت افزایش هزینه‌های واردات یا توزیع، چه سازوکاری برای استمرار عرضه در نظر گرفته شده است. معیار اصلی، نه صرفا اعلام قیمت ثابت، بلکه امکان خرید واقعی و مستمر کالاها با همان قیمت وعده‌داده‌شده است. نشست خبری شهرداری تهران مجموعه‌ای از اقدامات و تعهدات را در حوزه‌های محیط زیست، بازسازی، شهرسازی و حمایت اجتماعی مطرح کرد. با این حال، وجه مشترک همه این موضوعات، ضرورت تبدیل وعده‌ها به نتایج قابل سنجش است. در چیتگر، انتشار اطلاعات دقیق درباره وضعیت درختان و روند احیا اهمیت دارد؛ در پروژه‌های بازسازی، بودجه، زمان‌بندی و مسوولیت‌ها باید روشن باشند؛ در طرح تورم صفر، استمرار عرضه و ثبات واقعی قیمت‌ها باید سنجیده شود و در بسته حمایت از مادران نیز تأمین منابع و اثرگذاری کمک‌ها باید مورد ارزیابی قرار گیرد. اشتباهات گذشته می‌توانند بخشی از مشکلات امروز را توضیح دهند، اما نمی‌توانند جایگزین پاسخ‌گویی مدیریت فعلی شوند.

درشهر

ایجاد ۱۴ کیلومتر مسیر ویژه موتورسیکلت در تهران

مدیرعامل سازمان حمل‌ونقل و ترافیک شهر تهران از آغاز اجرای آزمایشی مسیر ویژه موتورسیکلت در بزرگراه محلاتی خبر داد و اعلام کرد در فاز نخست این طرح، شبکه‌ای به طول حدود ۱۴ کیلومتر در برخی بزرگراه‌های منتهی به مرکز پایتخت ایجاد خواهد شد. به گزارش ایسنا، پوریا علیمردانی با اشاره به مصوبه شورای ترافیک تهران درباره ایجاد مسیرهای ویژه موتورسیکلت اظهار کرد: اجرای آزمایشی این طرح در بزرگراه محلاتی آغاز شده و هماهنگی‌های لازم برای کنترل و مدیریت آن در حال انجام است. بر اساس نقشه مصوب، مسیرهای ویژه در سایر معابر هدف نیز به تدریج ایجاد خواهند شد. او با بیان اینکه موتورسواران قانون‌مدار امکان استفاده از این مسیرها را خواهند داشت، افزود: استفاده از مسیر ویژه مستلزم رعایت قوانین و مقررات راهنمایی و رانندگی، استفاده از کلاه ایمنی و داشتن پلاک خوانا و غیرمخدوش است. همچنین در این طرح، موتورسیکلت‌های برقی در اولویت قرار دارند. مدیرعامل سازمان حمل‌ونقل و ترافیک شهر تهران با اشاره به پیش‌بینی شبکه‌ای حدود ۱۴ کیلومتری در مرحله نخست گفت: این مسیرها در برخی بزرگراه‌های منتهی به مرکز شهر تهران اجرا می‌شوند و بزرگراه محلاتی یکی از محورهای اصلی این طرح است. علیمردانی با اشاره به اهمیت انتخاب بزرگراه محلاتی برای اجرای پایلوت این طرح توضیح داد: این بزرگراه ارتباط مستقیمی با بازار تهران دارد و بخش قابل توجهی از ترددهای آن با موتورسیکلت انجام می‌شود؛ ازاین‌رو، ساماندهی تردد موتورسواران در این محور اهمیت ویژه‌ای دارد. او با تأکید بر ضرورت جداسازی مسیر حرکت موتورسیکلت‌ها از سایر وسایل نقلیه ادامه داد: بر اساس آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری ایران، حرکت موتورسیکلت‌ها در بزرگراه‌ها ممنوع است و باید برای ساماندهی تردد آنها، مسیرهایی جدا از سایر جریان‌های ترافیکی در نظر گرفته شود. ایجاد مسیرهای ویژه موتورسیکلت نیز با همین رویکرد در شورای ترافیک تهران به تصویب رسیده است. توسعه این طرح در سایر بزرگراه‌های هدف به تدریج انجام می‌شود و اولویت با محورهایی است که به مرکز و محدوده مرکزی پایتخت منتهی می‌شوند. البته اجرای طرح در هر معبر به وجود ظرفیت مناسب، امکان فنی اجرا و تقاضای کافی برای استفاده از مسیر ویژه بستگی دارد.

نوسازی پایانه کاوه؛ آغاز بازتعریف پایانه‌های قدیمی تهران

مدیرکل معماری و ساختمان شهرداری تهران از بازتعریف پایانه مسافربری کاوه در محله جمالزاده به عنوان نخستین تجربه یکپارچه‌سازی حمل‌ونقل پاک، معماری و شهرسازی خبر داد و اعلام کرد این پروژه می‌تواند زمینه‌ساز بازنگری تدریجی در سایر پایانه‌های قدیمی پایتخت باشد. به گزارش ایسنا، یاسر جعفری با اشاره به ضرورت نوسازی زیرساخت‌های حمل‌ونقل عمومی تهران اظهار کرد: بسیاری از پایانه‌های موجود متعلق به دوره‌ای هستند که نیازهای حمل‌ونقلی، زیست‌محیطی و فضایی شهر با شرایط امروز تفاوت داشت؛ ازاین‌رو، بازتعریف این فضاها باید فراتر از نوسازی ساختمان و محوطه و با نگاه به ساختار شهری انجام شود. او افزود: پایانه کاوه به عنوان یکی از پروژه‌های شاخص این رویکرد، با هدف ایجاد ارتباط میان حمل‌ونقل عمومی، معماری، فضای شهری و زیرساخت‌های حمل‌ونقل پاک تعریف شده است. مدیرکل معماری و ساختمان شهرداری تهران با اشاره به برگزاری مسابقه معماری برای طراحی این پایانه گفت: مشارکت گروه‌های تخصصی در این فرآیند، زمینه ارایه ایده‌هایی برای ارتقای کیفیت معماری، بهبود عملکرد حمل‌ونقلی و تقویت ارتباط پروژه با فضای شهری را فراهم کرد. جعفری ادامه داد: طرح حاصل از این فرآیند، علاوه بر پاسخگویی به نیازهای عملکردی پایانه، ظرفیت تبدیل شدن به نشانه‌ای شهری و عنصری هویتی در این بخش از تهران را دارد. او با تأکید بر نقش حمل‌ونقل پاک در طراحی پایانه کاوه اظهار کرد: توسعه حمل‌ونقل برقی تنها به تغییر وسایل نقلیه محدود نمی‌شود، بلکه به زیرساخت‌ها، فضاها و طراحی متناسب با نیازهای این نوع حمل‌ونقل نیز نیاز دارد. بر همین اساس، در بازتعریف این پایانه تلاش شده است الزامات حمل‌ونقل پاک در کنار سایر کارکردهای مجموعه مورد توجه قرار گیرد. جعفری همچنین استفاده از ظرفیت بخش خصوصی را از محورهای این پروژه دانست و گفت: بازتعریف پایانه کاوه می‌تواند زمینه‌ای برای مشارکت سرمایه‌گذاران در ارتقای زیرساخت‌ها و خدمات عمومی شهر و افزایش بهره‌وری فضاهای شهری فراهم کند. او با بیان اینکه این طرح اقدامی منفرد نیست، افزود: پایانه‌های قدیمی تهران با توجه به موقعیت شهری، قدمت، ظرفیت توسعه و نیازهای حمل‌ونقلی می‌توانند به تدریج مورد بازنگری قرار بگیرند.

ضرورت تخلیه سیل‌بندهای تهران

معاون هماهنگی امور عمرانی فرمانداری تهران با اشاره به هشدارهای هواشناسی درباره بارش‌های پیش‌رو، از آماده‌باش دستگاه‌های اجرایی و زیرساخت‌های حیاتی پایتخت خبر داد و بر ضرورت لایروبی رودخانه‌ها، تخلیه سیل‌بندها و آمادگی مراکز خدماتی برای مقابله با سیلاب احتمالی تأکید کرد. به گزارش ایسنا، سعید بشیری اظهار کرد: در پی هشدارهای هواشناسی، جلسات ویژه ستاد مدیریت بحران با همکاری کارگروه پشتیبانی و مدیریت منابع کلان شهر تهران برگزار شده و بر آمادگی دستگاه‌ها، تجهیزات و امکانات لجستیکی برای مقابله با مخاطرات احتمالی تأکید شده است. او افزود: در این جلسات، پدیده «ال‌نینو» و مخاطرات احتمالی آن نیز به‌صورت علمی بررسی و برای دستگاه‌های عضو مدیریت بحران تشریح شده است. همچنین چند مانور برای ارزیابی میزان آمادگی دستگاه‌ها برگزار شده که از جمله آنها می‌توان به مانور شهرداری تهران و سازمان پیشگیری و مدیریت بحران شهر تهران در طالقان اشاره کرد. وی با اشاره به اهمیت آمادگی مناطق مستعد سیلاب در ارتفاعات شمال غرب پایتخت گفت: محدوده کن تا محور سولقان و امامزاده داوود از جمله مناطقی است که اقدامات پیشگیرانه در آن مورد توجه قرار گرفته است. بشیری لایروبی بستر رودخانه‌ها و تخلیه سیل‌بندها را از اقدامات ضروری برای کاهش خطر سیلاب دانست و اظهار کرد: شرکت آب منطقه‌ای باید برای لایروبی رودخانه‌ها اقدام کند و منابع طبیعی نیز موظف شده است با سرعت نسبت به تخلیه سیل‌بندها اقدام کند تا این سازه‌ها هنگام وقوع سیلاب کارایی لازم را داشته باشند.

ایرانشهر

تدوین برنامه ۱۰ ساله مسکن با محوریت خانه‌دار شدن اقشار کم‌درآمد

معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی از آغاز تدوین برنامه جامع ۱۰ ساله مسکن برای افق ۱۴۰۵ تا ۱۴۱۵ خبر داد و تأکید کرد: افزایش دسترسی اقشار کم‌درآمد و طبقه متوسط به مسکن، توسعه مسکن استیجاری و پیوند پروژه‌های مسکونی با زیرساخت‌های حمل‌ونقل و اشتغال، از محورهای اصلی این برنامه خواهد بود. به گزارش ایرنا، حبیب‌الله طاهرخانی با اشاره به چالش‌های بازار مسکن اظهار کرد: مشکل کنونی این بخش صرفاً به کمبود عرضه محدود نمی‌شود، بلکه تبدیل مسکن به ابزار سوداگری و سفته‌بازی، دسترسی خانوارها به مسکن مناسب را دشوار کرده است. او با تأکید بر ضرورت بازنگری در سیاست‌های حمایتی مسکن افزود: در برنامه جامع جدید، توسعه الگوی مسکن استیجاری عمومی و اصلاح شیوه‌های عرضه متناسب با توان مالی خانوارها مورد توجه قرار می‌گیرد. به گفته طاهرخانی، عرضه واحدهای مسکونی با متراژ بالا که با قدرت خرید متقاضیان تناسب ندارد، ضرورت تغییر رویکرد در سیاست‌گذاری این حوزه را افزایش داده است. معاون وزیر راه و شهرسازی همچنین بر تغییر نقش دولت از تصدی‌گری مستقیم به تنظیم‌گری و تسهیل‌گری تأکید کرد و گفت: تجربه اجرای برخی پروژه‌ها نشان می‌دهد مشارکت مستقیم مردم و فراهم کردن بستر مناسب برای فعالیت بخش خصوصی می‌تواند اثر بخشی بیشتری نسبت به ساخت‌وسازهای متمرکز دولتی داشته باشد. طاهرخانی با اشاره به اهمیت زیرساخت‌های شهری و منطقه‌ای تصریح کرد: تأمین مسکن بدون توسعه هم‌زمان شبکه‌های حمل‌ونقل، خدمات عمومی و مراکز اشتغال نمی‌تواند به نتایج مطلوب منجر شود. از این‌رو، هماهنگی میان سیاست‌های مسکن و برنامه‌های توسعه جاده‌ای و ریلی برای جلوگیری از شکل‌گیری سکونتگاه‌های فاقد امکانات ضروری است. او همچنین بهره‌وری انرژی و ایمنی سازه‌ها را از اولویت‌های برنامه جدید دانست و اعلام کرد که بخش ساختمان حدود ۴۰ تا ۴۵ درصد مصرف انرژی کشور را به خود اختصاص می‌دهد؛ موضوعی که ضرورت بهینه‌سازی مصرف انرژی در ساخت‌وساز را برجسته می‌کند. معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی از بازگشت یک‌هزار و ۲۸۸ مدرسه و حدود ۹۰ هزار واحد مسکونی آسیب‌دیده به چرخه فعالیت و سکونت خبر داد و این اقدام را نشانه توان اجرایی کشور در مدیریت بحران‌ها دانست.

واگذاری ۷۰ هزار قطعه زمین روستایی به متقاضیان

رییس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی از واگذاری ۷۰ هزار و ۳۰۰ قطعه زمین در روستاها خبر داد و اعلام کرد که تاکنون عملیات اجرایی حدود ۱۰۵ هزار واحد مسکونی از مجموع ۲۰۰ هزار واحد پیش‌بینی‌شده در طرح «خانه امید» آغاز شده است. به گزارش ایسنا، منوچهر خواجه‌دلویی با اشاره به اقدامات بنیاد مسکن در چارچوب برنامه هفتم توسعه اظهار کرد: اطلاعات ۳۲۰ هزار واحد نیز در سامانه مربوطه بارگذاری شده است. با این حال، تأمین زمین در برخی روستاها به دلیل محدودیت منابع طبیعی با چالش مواجه است و بنیاد مسکن برای رفع این مشکل، پیگیری توافق با مالکان را در دستور کار دارد. او افزود: دستورالعمل پیشین بنیاد برای توافق با مالکان با ابهاماتی از سوی دیوان عدالت اداری مواجه شده و اجرای این بخش متوقف شده است. به گفته‌وی، تدوین چارچوب قانونی جدید برای فراهم شدن امکان تأمین زمین مورد نیاز متقاضیان در دست پیگیری است. خواجه‌دلویی در ادامه با تشریح جزییات طرح خانه امید گفت: ساخت ۲۰۰ هزار واحد مسکونی برای اقشار محروم در این طرح پیش‌بینی شده و بر اساس گزارش‌های دریافتی، عملیات اجرایی حدود ۱۰۵ هزار واحد آغاز شده است. او تأکید کرد متقاضیان این طرح باید از اقشار محروم باشند و پیش از این از امکانات دولتی در حوزه مسکن استفاده نکرده باشند؛ به این معنا که فرم «ج» آنها سبز باشد. همچنین زمین مورد نیاز در چارچوب طرح به‌صورت رایگان در اختیار واجدان شرایط قرار می‌گیرد و اقساط ماهانه واحدها ۶ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان تعیین شده است. رییس بنیاد مسکن همچنین از توافق با سازمان ملی زمین و مسکن برای تأمین زمین ۵۰ هزار واحد خبر داد که ۲۵ هزار واحد آن در شهرهای جدید احداث خواهد شد. مشارکت مستقیم متقاضیان در ساخت، از ویژگی‌های اصلی این طرح است. او گفت: برای خانوارهای واجد شرایط تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی، کمک بلاعوض ۴۰۰ میلیون تومانی برای ساخت مسکن پیش‌بینی شده است. همچنین برای سال جاری توافق‌هایی برای تأمین مسکن ۵۲ هزار واحد انجام‌شده که سهم مورد توجه در توافق با کمیته امداد، ۴۴ هزار واحد است.

اداره ثبت اسناد و املاک بندر گناوه
هیات موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی

آگهی موضوع ماده ۳ قانون ماده ۱۳ آیین نامه قانون تعیین تکلیف وضعیتی ثبتی و اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی

برابر رای شماره ۵۱۹۷ ۱۴۰۵۶۰۳۲۴۰۰۱۰۰ مورخ ۱۴۰۵/۶/۱۰ هیات موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مستقر در واحد ثبتی حوزه ثبت ملک بندر گناوه تصرفات مالکانه بلامعارض متقاضی آقای منوچهر خسروانی فرزند حسن به شماره شناسنامه ۴۵۵۱ کد ملی ۳۵۳۹۲۳۵۵۰۷ صادره از گناوه را نسبت به شش دانگ عرصه و اعیان یک قطعه زمین کشاورزی مساحت ۷۶۷۲/۳۳ مترمربع در قسمتی از پلاک ۱۹۱۷ اصلی واقع در امامزاده گناوه خریداری مع‌الواسطه از آقای حسن خسروانی و شرکا محرز گردیده است. لذا به منظور اطلاع عموم مراتب در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز آگهی می شود در صورتی که اشخاص نسبت به صدور سند مالکیت متقاضی اعتراضی داشته باشند می توانند از تاریخ انتشار اولین آگهی به مدت دو ماه اعتراض خود را به اداره تسلیم و پس از اخذ رسید ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض دادخواست خود را به مراجع قضایی تقدیم نمایند. بدیهی است در صورت انقضای مدت مذکور و عدم وصول اعتراض طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد شد. صدور سند مالکیت مانع مراجعه متضرر به مراجع ذی صلاح قضایی نیست.

شناسه آگهی: ۲۲۹۴۹۵۲

تاریخ انتشار نوبت اول: ۱۴۰۵/۷/۲۱

تاریخ انتشار نوبت دوم: ۱۴۰۵/۸/۶

محمد چهابدار – رییس ثبت اسناد و املاک شهرستان گناوه

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

برابر کلاسه پرونده شماره ۱۴۴۱۱۴۴۱۰۰۱۸۰۰۲۷۲۲ رای شماره ۱۴۰۵۶۰۳۱۰۰۱۸۰۱۱۱۹۹ هیات موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مستقر در واحد ثبتی عباس آباد تصرفات مالکانه و بلا معارض خانم فاطمه مرتمی فرزند منصور نسبت به شش‌دانگ یک قطعه زمین با کاربری کشاورزی مساحت ۶۱۹/۷۳ مترمربع تحت پلاک ۳۳۴ فرعی از ۱۵۴ اصلی واقع در قریه بائوج خیل دهستان لنگا خریداری از سید حسن سادات سرائی محرز گردیده است. لذا به منظور اطلاع عموم مراتب در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز آگهی می‌شود در صورتی که اشخاص نسبت به صدور سند مالکیت متقاضی اعتراضی داشته باشند، می‌توانند از تاریخ انتشار اولین آگهی به مدت دوماه اعتراض و دادخواست خود را به مراجع قضایی تقدیم نمایند. بدیهی است در صورت انقضای مدت مذکور و عدم وصول اعتراض طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد شد.

م الف: ۲۲۸۹۰۰۸

تاریخ انتشار نوبت اول: ۱۴۰۵/۰۷/۰۷

تاریخ انتشار نوبت دوم: ۱۴۰۵/۰۷/۲۱

سقاقاسمی – رییس اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان عباس آباد

سامانه پیامکی روزنامه تعادل

به شماره ۳۰۰۰۵۳۲۰ در دسترس شماست

مخاطبان عزیز می‌توانند نظرها، انتقادات و پیشنهادهای خود درمورد مطالب مختلف روزنامه را با ذکر جزئیات به این سامانه پیامک نمایند.