

ورود دادستانی برای کنترل نرخ‌های کاذب در آگهی‌های اجاره

فرا

وزیر راه و شهرسازی با بیان اینکه مصوبه تعیین سقف اجاره‌بها مشمول تمام واحدهای مسکونی در کل کشور است، گفت: وضعیت انجام گسیخته قیمت‌ها در بازار اجاره با ورود دادستانی برای کنترل قیمت‌ها در آگهی‌های اجاره و تمدید قراردادهای اجاره با نرخ مصوب، آرام شده است. محمد اسلامی روز چهارشنبه در حاشیه جلسه ستاد مقابله با کرونا در خصوص مصوبه ستاد برای ساماندهی بازار اجاره، افزود: طبق مصوبه اخیر ستاد، حداکثر افزایش اجاره‌بها در تهران ۲۵ درصد، در کلانشهرها حداکثر ۲۰ درصد و در سایر شهرها ۱۵ درصد خواهد بود.

وی بر دریافت کد رهگیری هنگام ثبت تمام معاملات مسکن تأکید کرد و گفت: همه معاملات مسکن باید در سامانه ثبت معاملات ثبت شود، چه قراردادهایی که در دفترخانه‌ها تنظیم می‌شود و چه قراردادهایی که در بنگاه‌های املاکی تمدید یا جدید نوشته می‌شود؛ همه باید کد رهگیری دریافت کنند.

وزیر راه به تلاش دولت برای تمدید قراردادهای اجاره با هدف جلوگیری از شیوع ویروس کرونا اشاره کرد و ادامه داد: البته اگر مستأجر تعهدات خود را عمل نکرده باشد چنانچه صاحبخانه حکم دادگاه داشته باشد، مستأجر باید ظرف دو ماه خانه را تخلیه کند و اگر مالک، خانه را بفروشد مستأجر باید تخلیه کند. وزیر راه و شهرسازی گفت: دامنه شمول مصوبه ستاد ملی، کل واحدهای مسکونی کشور است. سیاست دولت ناظر بر این است که هیچ جابه‌جایی در این وضعیت صورت نگیرد و عاملی نشود که زمینه شیوع کرونا را فراهم کند.

به‌گفته وزیر راه و شهرسازی تا سه ماه بعد از دوره پایان کرونا که وزارت بهداشت آن را اعلام می‌کند این شرایط برای قراردادهای اجاره و واحدهای مسکونی استیجاری اجرا می‌شود و قراردادهای این نرخ اعلامی برای یکسال دیگر تمدید می‌شود. وی توضیح داد: بعد از یکسال اگر به نقطه‌ای رسیدیم که هنوز کرونا ادامه داشته باشد، این مصوبه همچنان قابل اجراست و دوباره برای سال بعد میزان آن را اعلام می‌کنیم. وزیر راه در خصوص تأثیر تعیین سقف اجاره بها ذیل مصوبه ستاد ملی کرونا، گفت: این مصوبه در این دو هفته توانسته تأثیر خود را بر بازار اجاره بگذارد و ابلاغ مصوبه بیروز راه و شهرسازی خبر داد؛ بخصوص سایت‌هایی که بدون ملاحظه، نرخ‌های کاذب اعلام می‌کردند مورد کنترل قرار گرفتند و تأکید شده است که دادستانی ورود پیدا کند و جلوگیری شود از اینکه التهاب مجدداً به بازار مسکن سرایت کند.//ایرنا

جزئیات پرداخت تسهیلات ودیعه مسکن

معاون مسکن وزیر راه و شهرسازی در تشریح مصوبه ساماندهی بازار اجاره گفت: در شرایطی که موجر قصد اجاره دادن ملک خود را داشته‌باشد، موظف است قرارداد خود را مطابق نرخ مصوب اعلام شده و با مستأجر ساکن در واحد مسکونی تمدید کند. محمود محمودزاده، ضمن تشریح مصوبه ساماندهی بازار اجاره گفت: مطابق مصوبه اعلام شده از سوی رئیس جمهور، قراردادهای اجاره به طور خودکار و با نرخ ۲۵ درصد برای شهر تهران، ۲۰ درصد برای کلانشهرها و ۱۵ درصد برای سایر شهرهای کشور تمدید می‌شود.

معاون مسکن وزیر راه و شهرسازی در بیان الزامات در نظر گرفته شده برای موجران، تصریح کرد: در شرایطی که موجر قصد اجاره دادن ملک خود را داشته باشد، موظف است قرارداد خود را مطابق نرخ مصوب اعلام شده و با مستأجر ساکن در واحد مسکونی تمدید کند. وی با اشاره به در نظر گرفتن حق مالکیت موجر، بیان کرد: در شرایطی که موجر قصد فروش واحد مسکونی خود را داشته باشد، پس از فروش از مبادی ثبت رسمی، موظف به دادن مهلت ۲ ماهه به مستأجر است و در این مدت قوه قضائیه نسبت به صدور حکم تخلیه اقدام نخواهد کرد. محمودزاده در توضیح بسته حمایتی از مستأجران و تسهیلات ودیعه مسکن، گفت: مدل ارائه شده از سوی وزارت راه به منظور حمایت از مستأجران بوده و به این نحو است که ودیعه مسکن اعطا شده به مستأجر به‌عنوان بخشی از رقم رهن واحد مسکونی در اختیار موجر قرار می‌گیرد؛ پس از آن، سود ودیعه از سوی مستأجر در اقساطی به بانک بازپرداخت شده و بعد از اتمام قرارداد، پرداخت اصل مبلغ ودیعه از سوی موجر به بانک عامل انجام می‌شود.//فارس

قرارداد مستأجران دروغگو فسخ می‌شود

نایب رئیس اتحادیه مشاوران املاک گفت: اگر مستأجران در قراردادها واقعیتی را درباره تعداد افراد یا نسبیت اعلام نکنند، قرارداد اجاره براحتی فسخ می‌شود.

حسام قنصلی درباره این قراردادها و امکان اعتراض به مستأجر گفت: قاعدتاً در شرایطی مستأجر دروغی را مطرح کند، مدیر ساختمان به‌دلیل ارتباطاتی که با تمام ساکنان ساختمان دارد متوجه تعداد افراد ساکن یک واحد خواهد شد در این شرایط طبق قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین نامه اجرای آن و قانون مالک و مستأجر، موجر می‌تواند براساس این قوانین قرارداد اجاره را براحتی فسخ کند. وی با تأکید بر اینکه مشاوران املاک در تنظیم قراردادها باید به این موضوعات توجه داشته باشند، اظهارداشت: این الزام است که تعداد، جنسیت و اسامی مستأجران باید در قراردادهاى اجاره نوشته شود.//ایلنا

مسکن صاحب بورس می‌شود

مدیرعامل بورس تهران از راه‌اندازی بورس املاک خبر داد و گفت: هدف از این طرح پایین آمدن قیمت نهایی برای مصرف‌کنندگان است و همچنین سرمایه‌گذاری و پس‌انداز سالانه در مسکن به‌صورت متری خواهد بود.

علی صحرایی گفت: هفته آتی بورس املاک و مستغلات و امتیازات راه‌اندازی خواهد شد که طبق اصل ۳۱ قانون اساسی دولت موظف است برای اقشار کم توانمند جامعه با اولویت کارگران مسکن را فراهم کند.مدیرعامل بورس تهران با اشاره به اینکه در این بورس امتیازات، پروژه‌ها و زمین لازم برای اینها عرضه خواهد شد، افزود: بورس جدید در این زمینه افتتاح خواهد شد و پنجمین بورس کشور می‌باشد و کار تخصصی این بورس معاملات دارایی‌های مالی مبتنی بر املاک برای تأمین مالی است.

وی با بیان اینکه در این بورس آپارتمان هم معامله می‌شود، اضافه کرد: هدف اول از راه‌اندازی این بورس پایین آمدن قیمت نهایی برای مصرف‌کنندگان است و اطلاعات بیشتری در اختیار مردم قرار بگیرد و هدف دوم این بورس سرمایه‌گذاری و پس‌انداز سالانه در مسکن به‌صورت متری خواهد بود و نگرانی افزایش قیمت‌ها را برطرف کند.//تسنیم

معاون وزیر راه و شهرسازی در گفت‌وگو با «ایران» اعلام کرد ۵ میلیون خانه در انتظار نوسازی

۲۰ درصد، سهم مسکن نوسازی شده از کل مسکن تولیدی

است. در حالی که شهرهای ما امکان و زیرساخت‌های لازم برای میزبانی این موج عظیم مهاجرت را نداشتند و نتیجه ایجاد بیش از ۱۴۸ هزار هکتار بافت ناکارآمد و سکونتگاه‌های غیر رسمی با جمعیتی بالغ بر ۲۰میلیون نفر است. این یعنی مدیریت شهری و بدنه دولت و حاکمیت نظام امروز میراث‌دار تغییرات عظیم و روندهای رندهای مهاجرتی تغییرات آرام‌تر و برنامه‌ریزی شده‌تری را طی می‌کند. آمارها نشان می‌دهند این ۲۰ میلیون خانه غیرمقاوم زندگی می‌کنند که ده گذشته (۱۳۸۸ تا ۱۳۹۸) حدود ۶۰۰ هزار واحد در این بافت‌ها نوسازی و بهسازی شده. بنابراین جامعه آماری هدف این اقدام حدود ۵ میلیون واحد نیازمند نوسازی است که باید در طول سال‌های برنامه ششم و هفتم توسعه تعیین تکلیف شوند. در این میان با همکاری دولت و شهرداری‌های کشور نیز اقدامات زیربنایی و روبنایی جهت بهبود محلات و محیط زندگی ساکنان انجام شده است. در این میان برخی شهرهای کشور از بقیه پیش افتاده‌اند، برای مثال شهرداری تهران ضرب تحقق نوسازی بافت را در ۱۰ سال گذشته حدود ۴۰ درصد اعلام کرده است اما این نرخ در کل کشور در حدود ۱۰درصد است.

■ **منابع مالی طرح تأمین شده است؟**
در پاسخ به سه پرسش قبلی کمابیش این مشکلات بازگو شده است. این مشکلات جنبه‌ها و مقیاس‌های مختلف دارند اما تقریباً همه این موارد با ایجاد یک همکاری فرابخشی و عزم ملی جهت حل مشکل بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری قابل گشوده شدن است. مهم‌ترین این مشکلات در چند دسته قابل جمع‌بندی و ارائه است:

در ابتدا مشکلات مربوط به تسهیلات و شبکه بانکی، پیچیدگی و طولانی بودن فرآیند اخذ تسهیلات در شبکه بانکی. همچنین مشکلات مربوط به تخفیفات پروانه‌های نوسازی و عدم اجرای کامل ماده ۱۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و مشکلات مربوط به ضوابط و مقررات شهرسازی، ملکی و حقوقی و بالاتکلیف بودن بسیاری از اراضی ویژه در سکونتگاه‌های غیررسمی، شهرهای با اراضی دارای ریشه وقفی، اراضی دولتی و بافتی آن.

یکی دیگر از مشکلات عدم دقیق، برنامه‌ریزی شده و اثربخش در خصوص شهرها، تخفیف‌ها، معافیت‌ها، تسهیلات و مانند آن در شبکه‌های فراگیر اجتماعی، رسانه‌های ملی، دفاتر تسهیل‌گری محلی، شهرداری‌ها و مانند آن است. در آخر نیز عدم هماهنگی و هماهنگی‌های جهت و همت عمومی دستگاه‌های اجرایی دولتی و دستگاه‌ها و شرکت‌های خدمات‌رسان و شهرداری‌ها و شبکه بانکی جهت اجرای همه جانبه مشوق‌ها، تخفیف‌ها، معافیت‌ها، تسهیلات و مانند آن.

در خصوص منابع مالی باید عرض کنم با توجه ویژه‌ای که به این مشکل حاد در کشور شده است، منابع قابل توجهی از صندوق توسعه ملی برای حل این مشکل تخصیص یافته و هم‌اکنون در نزد سازمان برنامه و بودجه کشور است و به‌صورت مرحله‌ای تخصیص می‌یابد. در صورت تخصیص کامل و یکجای منابع برداشت شده از صندوق و نیز تداوم این عزم و توجه در سال‌های آتی، نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری از اراضی و تولید ثروت خواهد شد.



■ **دستگاه‌ها در نوسازی بافت فرسوده تعلل می‌کنند**
■ **به نتیجه رساندن برنامه نوسازی از عهده یک نهاد متولی خارج است**
■ **بسته تشویقی نوسازی برای سازندگان در حال تدوین است**
■ **۱۰۰۰۰ میلیارد تومان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در نوسازی بافت فرسوده رقم می‌خورد**
■ **شهرداری تهران ضربتحقق نوسازی بافت را در ۱۰سال گذشته حدود ۴۰ درصد اعلام کرده است اما این نرخ در کل کشور در حدود ۱۰درصد است.**

ایران جهت کاهش هزینه تولید مسکن در بافت‌های هدف اشاره داشت.
■ **نوسازی بافت‌های فرسوده از سال ۱۳۹۲ برنامه اصلی بخش مسکن در کشور بود. در چند سال اخیرچه میزان از بافت‌های ناکارآمد احیا و بازسازی شده است؟**

همانطور که در پاسخ به پرسش نخست شرح دادم، فاز اجرایی این برنامه از سال ۱۳۹۸ با رسمیت یافتن اعتبارات آن در احکام بودجه کشور آغاز شده است و اثرات اجرایی این اقدام در سال جاری و سال‌های آتی ملموس‌تر خواهد بود. جهت پاسخ به این پرسش ابتدا لازم است به این مهم توجه شود که تغییر شیوه تولید و معاش در کشور در یکصد سال گذشته از اقتصاد مبتنی بر کشاورزی و صنعت به اقتصاد مبتنی بر خدمات باعث جریان‌های مهاجرتی گسترده شده است و نوسازی بافت‌های فرسوده و ضوابط و مقررات شهرسازی، ملکی و حقوقی و بالاتکلیف بودن بسیاری از اراضی ویژه در سکونتگاه‌های غیررسمی، شهرهای با اراضی دارای ریشه وقفی، اراضی دولتی و بافتی آن.

یکی دیگر از مشکلات عدم دقیق، برنامه‌ریزی شده و اثربخش در خصوص شهرها، تخفیف‌ها، معافیت‌ها، تسهیلات و مانند آن در شبکه‌های فراگیر اجتماعی، رسانه‌های ملی، دفاتر تسهیل‌گری محلی، شهرداری‌ها و مانند آن است. در آخر نیز عدم هماهنگی و هماهنگی‌های جهت و همت عمومی دستگاه‌های اجرایی دولتی و دستگاه‌ها و شرکت‌های خدمات‌رسان و شهرداری‌ها و شبکه بانکی جهت اجرای همه جانبه مشوق‌ها، تخفیف‌ها، معافیت‌ها، تسهیلات و مانند آن.

در خصوص منابع مالی باید عرض کنم با توجه ویژه‌ای که به این مشکل حاد در کشور شده است، منابع قابل توجهی از صندوق توسعه ملی برای حل این مشکل تخصیص یافته و هم‌اکنون در نزد سازمان برنامه و بودجه کشور است و به‌صورت مرحله‌ای تخصیص می‌یابد. در صورت تخصیص کامل و یکجای منابع برداشت شده از صندوق و نیز تداوم این عزم و توجه در سال‌های آتی، نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری از اراضی و تولید ثروت خواهد شد.

در این بافت‌ها تعدیل و تسطیح شود، پروانه‌های نوسازی در این بافت‌ها رایگان، هزینه خدمات مهندسی در این بافت‌ها به‌صورت ویژه کاهش یافته و نیز مشوق‌های ویژه‌ای برای ضوابط شهرسازی و معماری در این بافت‌ها بویژه برای سازندگانی که در جهت سیاست‌های تجمیع، اصلاح و بهبود شبکه دسترسی و دانه‌بندی بافت حرکت می‌کنند قائل بود. همچنین انتظار می‌رود مشوق‌های ویژه مالیاتی و بیمه‌ای توسط سازمان امور مالیاتی کشور و سازمان تأمین اجتماعی کشور برای این بافت‌ها قائل شود. همه این موارد در برخی قوانین و فرآیندها پیش‌بینی شده است، اما تعدادی نیز نیاز به اصلاح فوری و ویژه قوانین یا همکاری مجلس محترم شورای اسلامی دارند. در این راستا شرکت بازآفرینی شهری ایران یکی از سیاست‌های اصلی خود در تدوین ارائه بسته تشویقی نوسازی مردمی (خودمالکی) قرار داده است. از جمله اقدامات دیگر برای تشویق و ساخت و ساز می‌توان به در دستور کار قرارداشتن تفاهمنامه با سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور و نیز سازمان نظام مهندسی ساختمان

این اراضی ظرفیت تولید بیش از یکصد هزار واحد مسکونی را دارند و می‌توانند به‌عنوان یک تنخواه دائمی بانک زمین و مسکن وارد فرآوری و چرخه نوسازی مسکن، کلید به کلید و بازآفرینی شوند.

با آزمون و خطاهای سیاست‌های مختلف از دهه ۱۳۴۰ تاکنون مجموعه سیاست‌گذار و اجرایی حاکمیت و دولت به این نتیجه رسیده است که نوسازی مردمی مسکن (خودمالکی) اصلی‌ترین روش بازآفرینی تدریجی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری است. این جریان می‌بایست توسط مشوق‌ها، تخفیفات، تسهیلات و سایر محرک‌های برنامه‌ریزی شده توسط دولت و بخش عمومی تقویت و حمایت شود. مانند بسیاری از کشورهای بیشتر توسعه یافته باید سازوکاری اندیشیده شود که قسمت عمده‌ای از قیمت تمام شده نوسازی مسکن در این بافت‌ها با کمک تسهیلات کم بهره بانکی با دوره بازگشت طولانی و اقساط قابل استطاعت برای اقشار متوسط و ضعیف درآمدی جامعه، پوشش داده شود. حق و هزینه برقراری انشعابات و خدمات آب، برق و گاز

قرار است در این دو سال چه اقداماتی بر ای نوسازی انجام گیرد؟

شهری ایران در سال جاری و سال آتی خواهد بود.

همانطور که در پاسخ به پرسش قبلی اشاره شد تدوین و ارائه یک بسته تشویقی نوسازی مردمی (خودمالکی) شامل تخفیفات، تسهیلات و معافیت‌هایی که جذابیت سرمایه‌گذاری در این بافت‌ها را افزایش می‌دهد دستور کار مهم دیگری است که در سال جاری و سال آتی پیگیری می‌شود. برای تحقق این مهم ۲۱۲۰ میلیارد تومان از محل صندوق توسعه ملی برای کاهش نرخ سود تسهیلات دوران مشارکت مدنی برای یکصد هزار تسهیلات تجهیز شده است. همچنین مبلغ ۱۵۰۰ میلیارد تومان اعتبارات برای ارتقای خدمات زیربنایی و روبنایی در محلات هدف توسط شرکت بازآفرینی شهری ایران هزینه می‌شود. انتظار می‌رود با اهرمی شدن این اعتبار سایر دستگاه‌های اجرایی و شهرداری‌های کشور مبلغی قریب به ۱۲۰۰۰ میلیارد تومان در این بافت‌ها در سال‌های ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ جهت ارتقای خدمات زیربنایی و روبنایی هزینه کنند که در صورت تحقق این همکاری فرابخشی شاهد تحول جدی در محلات هدف و تحقق پیش‌بینی سرمایه‌گذاری ۱۰۰۰۰ میلیارد تومانی بخش خصوصی جهت نوسازی مسکن خواهیم بود. همچنین حل مسائل برخی اسکان‌های غیررسمی پرخطر که منشأ برخی نارضایتی‌ها در اعتراضات سال ۱۳۹۷ و ۱۳۹۸ بود نیز به‌صورت ویژه و به‌صورت مرحله‌ای تخصیص می‌یابد. در صورت تخصیص کامل و یکجای منابع برداشت شده از صندوق و نیز تداوم این عزم و توجه در سال‌های آتی، نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری از اراضی و تولید ثروت خواهد شد.

آنها را در حال برنامه‌ریزی و پیگیری است.

این طرح ملی مهم‌ترین برنامه شرکت بازآفرینی