گزارش

«ایران» مصوبه شورای عالی مسکن را تحلیل کرد

سود و زیان تعیین استانی اجاره بها

سهیلا بادگاری
خبرنگار

نرخ اجاره بها در کشور ما از قانون یا دستورالعمل مشخصی تبعیت نمی‌کند، اما از سال ۱۳۹۹ رویه جدیدی در پیش گرفته شد و برای جلوگیری از افزایش نرخ‌های اجاره غیرمتعارف و نجومی، سیاست‌هایی در بازار اجاره به اجرا درآمده است. این سیاست از زمان شیوع کرونا شکل رسمی به خود گرفت و طی آن محدودیت‌هایی برای افزایش سقف اجاره بها اعمال شد. از سال گذشته این محدودیت‌ها به‌صورت الزام در قانون ساماندهی بازار مسکن و اجاره بها گنجانده شد. ماده ۷ قانون ساماندهی به موضوع قیمت‌گذاری در اجاره مسکن پرداخته است که بر اساس آن درصد اجاره مسکن ابتدای هرسال از سوی مراجع ذی ربط (شورایعالی مسکن یا وزارت راه وشهرسازی) تعیین می‌شود.

حالا فرزانه صادق، وزیر راه و شهرسازی اعلام کرده که «در نشست اخیر شورایعالی مسکن، تعیین سقف رشد اجاره بها به استان‌ها سپرده شده است.» وی توضیح داد: «پیش‌تر افزایش اجاره محدود به ۲۰ تا ۲۵ درصد بود اما مصوبه جدید این اختیار را به شورای مسکن استان‌ها می‌دهد تا سقف اجاره را متناسب با نرخ تورم هر استان تعیین کنند.» وی توضیح داد: «پیش‌تر افزایش اجاره محدود به ۲۰ تا ۲۵ درصد بود اما مصوبه جدید این اختیار را به شورای مسکن استان‌ها می‌دهد تا سقف اجاره را متناسب با نرخ تورم هر استان تعیین کنند.»

سال گذشته شورایعالی مسکن در آخرین نشست این شورا در دولت سیزدهم، سقف افزایش اجاره بها در تمام استان‌ها به استثنای ۵ استان را ۲۵ درصد تعیین کرد؛ در این ۵ استان نیز سقف افزایش بین ۲۲ تا ۲۳ درصد تعیین شد. امسال، دولت تصمیم گرفته با توجه به وضعیت و شرایط اقتصادی متفاوت در استان‌ها، تصمیم‌گیری در مورد تعیین قیمت اجاره بها را به شورای مسکن استان‌ها واگذار کند.

با توجه به اینکه تا پیش از قانون ساماندهی، دولت عملاً دخالتی در تعیین یا کنترل نرخ اجاره بها نداشت، کارشناسان و فعالان بازار مسکن، مداخله دولت و تعیین محدودیت برای رشد قیمت اجاره را مثبت ارزیابی می‌کنند اما از نظر آنها مهم‌تر از قانون‌گذاری، اجرا و نظارت براجرای درست است.

هرچند سال گذشته سقف افزایش اجاره بها ۲۵ درصد بود اما طبق آمار متوسط تورم اجاره بها سال گذشته به ۴۰ تا ۵۰ درصد رسید. فرشید ایلاتی، کارشناس اقتصاد مسکن معتقد است ارزیابی قانون ساماندهی و تعیین محدودیت برای افزایش اجاره بها، نیاز به زمان بیشتر و تکمیل زیرساخت‌ها دارد. وی تأکید دارد که کنترل قیمت اجاره‌بها و دخالت دولت در این بازار ضروری است و در اکثر کشورها این مداخلات برای حمایت از مستأجران و بخصوص اقشار کم درآمد، از سوی دولت‌ها اعمال می‌شود.

واگذاری تعیین قیمت به مدیریت شهرها

طبق مصوبه شورایعالی مسکن، تعیین سقف برای افزایش اجاره بها امسال نیز اجرا می‌شود اما تفاوتی که با سال قبل دارد این است که سقف افزایش اجاره بها به‌صورت استانی تعیین می‌شود. سازوکاری که قانون برای تعیین سقف اجاره در نظر گرفته این است که رقم آن پایین‌تر از نرخ تورم عمومی در نظر گرفته شود. سال گذشته متوسط نرخ تورم عمومی ۳۰ درصد برآورد شد و بر اساس این نرخ سقف اجاره بها ۲۵ درصد تعیین شد.

کارشناس اقتصاد مسکن معتقد است با توجه به اینکه شرایط شهرهای مختلف از نظر موجودی مسکن با تعداد مالکان و مستأجران متفاوت و ممکن است شرایط اقتصادی و بازار مسکن در یک شهر طوری باشد که قیمت اجاره سالانه در آن شهر تغییر محسوسی نداشته باشد، اما تعیین نرخ اجاره استانی، این شهر را نیز تحت تأثیر قرار می‌دهد و ممکن است موجب افزایش سقف اجاره در شهرهای کوچک شود.

ایلاتی افزود: «موضوع این است که در چند سال اخیر تورم مسکن بیشتر از تورم عمومی افزایش داشته است بنابراین منطقی این است که حتی در حد همان نرخ تورم، افزایش سقف اجاره بها برای امسال در نظر گرفته شود. اما مهم‌تر از تعیین عدد برای افزایش اجاره بها، کنترل نرخ و نظارت بر اجرای قانون در بازار است.»

وی گفت: «نکته دیگر این است که هزینه‌ها و مخصوصاً هزینه مسکن در کلانشهرها بالاتر از شهرهای کوچک است، با تعیین استانی قیمت اجاره بها ممکن است نرخ شهرهای بزرگ و مراکز استان‌ها را به شهرهای کوچک‌تر تحمیل کنیم. به نظر می‌رسد سیاست تعیین محدودیت برای افزایش سقف اجاره بها باید به گونه‌ای باشد که افزایش قیمت متناسب با منطقه و شهرهای مختلف باشد و مدیریت شهری متناسب با شرایط شهر، تعداد مستأجران موجودی مسکن و تقاضای اجاره، نرخ را تعیین کند و تعیین نرخ از استانی به شهری تغییر کند.»

این کارشناس اقتصاد مسکن افزود: «به نظر می‌رسد قانونگذار برای حفظ نظامات قانونگذاری موضوع استانی را مطرح کرده است اما می‌توان آن را به مدیریت شهری سپرد. شاید شرایط اقتصادی یک شهر به گونه‌ای باشد که افزایش قیمت مسکن و یا اجاره در آنجا تغییر زیادی نداشته باشد اما با تعیین نرخ استانی، افزایش نرخ را به این شهرها انتقال می‌دهیم و سیاست کنترلی در این شهرها اثر معکوس و منفی خواهد داشت. برنامه‌ریزی‌های مسکن باید با ظرافت و دقت باشد تا مردم از آن متنفع شوند. سیاست‌گذاری نباید به گونه‌ای باشد که مردم از آن متضرر شوند.»

> به نظر می‌رسد قانونگذار برای حفظ نظامات قانونگذاری موضوع استانی را مطرح کرده است اما می‌توان آن را به مدیریت شهری سپرد

عکس: علی محمدی/ ایران

بانک اطلاعاتی کامل نیست

آمارها اما نشان می‌دهد متوسط افزایش اجاره بها و تورم مسکن در چند سال اخیر در شهرهای کوچک بیشتر از شهرهای بزرگ رقم خورده است. طبق آمار بانک مرکزی، در سال ۱۴۰۱، درصد تغییر شاخص اجاره بهای مسکن در شهرهای کوچک ۵۵ درصد و در شهرهای بزرگ ۴۸ درصد بوده است. ایلاتی این ارقام را ناشی از رشد تورم در این سال‌ها می‌داند. وی می‌گوید: «به دلیل تورم، اجاره بها در شهرهای کوچک افزایش داشت مثلاً در آمار گفته می‌شود تورم اجاره شهرهای کوچک ۱۰۰ درصد رشد داشته است باید مشخص شود رشد صددرصدی نسبت به چه چیزی و عدد چقدر بوده است؟»

وی خاطرنشان می‌کند: «همه این مسائل نشان می‌دهد باید نظام داده‌های مسکن در کشور شفاف شود و پایگاه‌های اطلاعاتی باید تکمیل شود و معاملات اجاره و خرید و فروش ثبت شود تا بتوانیم برای هر منطقه، شهر و استان سیاستی تعیین و سپس اثر منفی یا مثبت این سیاست را ارزیابی کنیم.»

بیش از دو سال از راه‌اندازی سامانه خودنویس برای ثبت الکترونیکی قراردادهای اجاره و خرید و فروش مسکن می‌گذرد اما اطلاعات این سامانه توسط وزارت راه و شهرسازی ارزیابی نشده است. مشخص نیست متوسط قیمت در قراردادهای ثبت شده در این سامانه چه میزان است تا بر اساس آن بتوان اجرای سیاست تعیین سقف اجاره بها را بررسی کرد. داوود بیگی‌نژاد، نایب رئیس اتحادیه مشاوران املاک می‌گوید: «از زمانی که سامانه خودنویس راه‌اندازی شده با توجه به اینکه تعدادی از معاملات در این سامانه انجام می‌شود؛ بنابراین آمار اتحادیه از تعداد قراردادها و رقم آنها نمی‌تواند آمار دقیق و درستی باشد اما وزارت راه نیز در جهت تجمیع آمار و ارائه گزارش آماری دقیق از تعداد معاملات و قیمت‌ها اقدامی نکرده است.»

کارشناس اقتصاد مسکن نیز با اشاره به مشکل شفافیت آماری در بازار مسکن گفت: «در مجموع سیاست کنترل اجاره بها سیاستی اصولی است که نیاز به تأمین زیرساخت دارد. زیرساخت اجرای این سیاست تکمیل سامانه املاک و اسکان است تا تمام معاملات مسکن در آن ثبت شود. اگر آمار معاملات ثبت نشود امکان کنترل قیمت و اعمال سیاست تعیین محدودیت برای افزایش اجاره بها وجود ندارد.»

اخبار

افزایش مشکل تأمین آب تهران با ساختمان‌سازی و توسعه کشاورزی

دبیر کمیته ملی سدهای بزرگ ایران با بیان اینکه منابع آب تجدیدپذیر رو به کاهش است و میزان مصرف بر منابع آبی کشور و تهران فزونی دارد، گفت: «افزایش ساختمان‌سازی و کشاورزی در بالا دست رودخانه‌ها از جمله رودخانه‌های طالقان، لتیان، جاجرود و... در حال گسترش است که شرایط آبی تهران را وخیم‌تر می‌کند.»

محسن موسوی خوانساری با بیان اینکه به دلیل تغییرات اقلیمی مقدار آب تجدیدپذیر کشور ثابت یا رو به کاهش است، گفت: «این روند به گونه‌ای است که در هر سال یک تا ۲ درصد آب تجدیدپذیر کشور روند کاهشی را ثبت می‌کند.»

وی افزود: «از طرفی همین شرایط و تغییرات اقلیمی با افزایش میزان گرمایش هوا همراه شده است و این مسأله موجب افزایش تبخیر و تعرق منابع آبی می‌شود.»

سرآغازی برای جشنواره تابستانی کیش

مدیرعامل سازمان منطقه آزاد کیش در مراسم تقدیر از نوروزبانان بی‌نوروز گفت: «رشد گردشگری و رونق کیش در نوروز ۱۴۰۴ مرهون برنامه‌ریزی، همدلی و کارتیمی همه کیشوندان و بخش‌های دولتی و خصوصی بود.» محمد کبیری افزود: «نوروز ۱۴۰۴ با رشد ۱۷ درصدی آمارهای گردشگری، ثبت رکورد ۱۵۲ پرواز و جابه‌جایی ۶ هزار و ۷۰۰ خودرو و مسافر در یک شبانه‌روز و عدم قطعی آب و برق، نوروزی پررونق و با کیفیت برای همه بود.» وی تصریح کرد: «در نوروز امسال همچنین شاهد رشد کیفی گردشگری در جزیره کیش بودیم که افزایش ضریب اشغال هتل‌ها و افزایش اقامت گردشگران خودرویی در هتل‌ها و رشد ۲۴ درصدی استفاده از تفریحات جزیره کیش در این ایام بیانگر این موضوع است.»

نوبت دوم

شرکت صنایع پتروشیمی سبلان (سهامی خاص) به‌عنوان مناقصه‌گزار در نظر دارد اجرای عملیات موضوع بند یک فراخوان حاضر را از طریق برگزاری مناقصه عمومی یک مرحله‌ای به یکی از اشخاص حقوقی واجد شرایط واگذار نماید.

فراخوان مناقصه عمومی یک مرحله‌ای

۱- موضوع مناقصه: خرید دیزل ژنراتور ۵۰۰ کاوا

۲-زمان و نحوه توزیع اسناد مناقصه:

۲،۱. متقاضیان جهت دریافت اسناد مناقصه می‌بایست به سایت پتروشیمی سبلان به نشانی الکترونیکی WWW.SABALANPICO.COM بخش تأمین‌کنندگان / مناقصه و مزایده مراجعه و پس از بارگذاری اطلاعات مربوطه نسبت به دریافت اسناد مناقصه اقدام نمایند.

۲،۲. مدت زمان مراجعه به سایت الکترونیکی جهت بارگذاری اطلاعات و دریافت اسناد مناقصه از تاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۲۳ لغایت ۱۴۰۴/۰۱/۲۵ اعلام می‌گردد. (یک هفته از تاریخ نشر اولین آگهی)

۲،۳. متقاضیان درصورت اختلال در اینترنت و عدم دسترسی و دریافت اسناد مناقصه از طریق سامانه مندرج در بند ۲،۲، می‌توانند پس از تماس با شماره تلفن: ۸۸۵۶۴۶۲۰-۲۷ داخلی ۲۹۷۴، درصورت عدم مانع و رادع قانونی، نماینده خود را به‌صورت حضوری از ساعت ۸:۳۰ تا پایان وقت اداری مندرج در بند ۲،۲ به کمیسیون معاملات پتروشیمی سبلان معرفی و اسناد مناقصه را دریافت نمایند.

۳- زمان و نحوه تحویل پاکات مناقصه: مناقصه‌گران می‌بایست پاکات مناقصه خود را حداکثر تا ساعت ۱۵:۰۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۳۰ به‌صورت حضوری به آدرس استان. تهران- شهرستان تهران- بلوار دادمان- نرسیده به پل یادگار امام (ره) - کوچه شهید احمد تنگستانی میلاد دوم - پلاک ۱۶- شرکت صنایع پتروشیمی سبلان - طبقه چهارم کمیسیون معاملات تحویل نمایند.

۴- مدت اعتبار پیشنهادات: سه ماه از تاریخ تحویل پاکات می‌باشد.

امور حقوقی و پیمان‌ها

آگهی مناقصه عمومی

شماره ۰۰۵-۱۰۰-۴۰۴

یک شرکت صنعتی در اصفهان در نظر دارد قلم مشروحه ذیل را (مطابق مشخصات فنی) از طریق مناقصه عمومی به شرکت‌های واجد شرایط واگذار نماید. لذا از کلیه شرکت‌ها و کارخانجات واجد شرایط و دارای سابقه کار مفید و امکانات لازم دعوت به‌عمل می‌آورد ظرف مدت ده روز از تاریخ انتشار آگهی با شماره تلفن ۶-۵۲۳۲۲۳۱۱-۰۳۱ داخلی ۸۴۴۸۴ تماس برقرار نموده و به‌منظور دریافت اسناد مناقصه هماهنگی لازم به‌عمل آید.

هزینه چاپ آگهی بر عهده برنده مناقصه می‌باشد.

شماره مناقصه	موضوع	تعداد	مشخصات فنی	فرایند تولید
۴۰۴۰۱۰۰۰۰۰۵	تولید دستمزدی قطعات صنعتی	۶۲۰,۰۰۰ (ششصد و بیست هزار)	متریال آلومینیومی قطر ۱۵م.م مطابق مشخصات فنی	تراش CNC

روابط عمومی شرکت

نوبت دوم

صندوق قرض‌الحسنه امداد ولایت

آگهی فراخوان انتخاب شرکت‌های نرم‌افزاری تولیدکننده

مؤسسه غیرتجاری صندوق قرض الحسنه امداد ولایت در نظر دارد نسبت به انتخاب شرکت ذیصلاح به‌شرح جدول ذیل اقدام نماید. لذا از کلیه شرکت‌های واجد شرایط دعوت می‌شود که از روز یک‌شنبه تاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۲۴ تا روز شنبه تاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۳۰ از ساعت ۹ صبح الی ساعت ۱۵ جهت هماهنگی با شماره تلفن ۰۲۱-۲۳۹۰۲۷۷۸ اداره فن‌آوری اطلاعات تماس حاصل نمایند.

نشانی: تهران، میدان آزادی، ابتدای بزرگراه شهید لشگری، بعد از شهرک فکوری ساختمان کمیته امداد، طبقه سوم، صندوق قرض‌الحسنه امداد ولایت

شماره فراخوان	موضوع فراخوان	گواهی صلاحیت
۴۰۴-۰۱	شناسایی شرکت‌های نرم‌افزاری معتبر دارای سابقه کار در برنامه‌نویسی حوزه بانکی و تجربه پیاده‌سازی شعبه دیجیتال و افتتاح حساب غیرحضوری و...	گواهی معتبرافتا دارای اعتبار درزمینه‌های مرتبط- گواهی نظام صنفی رایانه‌ای مرتبط - گواهی شورای عالی انفورماتیک (رتبه ۱ و ۲) مرتبط

آگهی ابلاغیه

دانشگاه علوم پزشکی و خدمات بهداشتی، درمانی ایران

بدینوسیله به اطلاع می رساند، نظر به اینکه پرونده افراد ذیل در هیأت بدوی رسیدگی به تخلفات اداری کارمندان دانشگاه علوم پزشکی ایران در دست بررسی می باشد، به علت عدم دسترسی در آدرس اعلامی به جنابعالی ابلاغ می گردد که از تاریخ نشر آگهی حداکثر ظرف مدت ده روز فرصت دارید تا با مراجعه به دفتر این هیأت، ضمن رویت ابلاغیه، دفاعیه کتبی خود را به همراه مدارک مورد استناد به دفتر هیأت واقع در:

تهران ـ ما بین بزرگراه شیخ فضل الله نوری و شهید چمران، ستاد مرکزی دانشگاه علوم پزشکی و خدمات بهداشتی درمانی ایران، طبقه پنجم، اتاق ۵۳۹ تسلیم نمایند.

۱- خانم رومینا قربانزاده کارشناس سلامت (رسمی) شاغل در مرکز بهداشت شمال غرب
۲- خانم دکتر مریم حسنی متخصص کودکان (پیمانی) شاغل در بیمارستان امام خمینی (ره) شهریار
۳- خانم زهره علی محمدی پرستار (پیمانی) شاغل در بیمارستان حضرت فاطمه (س) رباط کریم
۴- خانم معصومه مولازاده پرستار (رسمی) شاغل در بیمارستان حضرت فاطمه (س) رباط کریم
۵- خانم نسیم میرزاوند پرستار (پیمانی) شاغل در بیمارستان حضرت فاطمه (س) رباط کریم
۶- خانم حکیمه محمدی نژاد پرستار (پیمانی) شاغل در بیمارستان امام سجاد (ع) شهریار
۷- خانم فرزانه شایسته پور پرستار (پیمانی) شاغل در مجتمع پژوهشی و آموزشی درمانی فیروزگر
۸- خانم شیما عبداللهی پرستار (رسمی) شاغل در مجتمع پژوهشی و آموزشی درمانی فیروزگر
۹- خانم الهه هماوندی پرستار (رسمی) شاغل در دانشکده علوم رفتاری و سلامت روان

هیأت بدوی رسیدگی به تخلفات اداری دانشگاه علوم پزشکی ایران

آگهی تجدید مناقصه عمومی یک مرحله‌ای با تأیید فنی

به‌شماره ۱/۵۳-۱۴۰۳

JPPC پتروشیمی جم‌پیلان

شرکت پتروشیمی جم پیلن(سهامی عام) در نظر دارد نسبت به انجام موضوع به‌شرح ذیل مطابق با مشخصات و براساس شرایط مندرج در مدارک و اسناد مناقصه از طریق برگزاری مناقصه عمومی یک مرحله‌ای با تأیید فنی اقدام نماید.

موضوع مناقصه: تأمین الکترو موتورهای برند SIEMENS مورد نیاز کارخانه شرکت پتروشیمی جم پیلن

الف: دریافت اسناد: متقاضیان واجد شرایط می‌توانند پس از انتشار آگهی در روزنامه با ارائه معرفی‌نامه معتبر و فیش واریزی به مبلغ ۱/۰۰۰/۰۰۰ ریال به‌حساب شماره ۲۶۶۳۱۳۰۱۲۱ بانک تجارت شعبه پتروشیمی جم، جهت خرید اسناد مناقصه حداکثر تا پایان وقت اداری روز سه‌شنبه مورخ ۱۴۰۴/۰۳/۰۲ به نشانی: عسلویه، مجتمع پتروشیمی جم(الفین دهم) شرکت پتروشیمی جم پیلن، واحد امور حقوقی و پیمان‌ها مراجعه نمایند.

آدرس ایمیل جهت ارسال معرفی‌نامه و فیش: r.hakimiyan@jppc.ir

شماره تماس جهت هماهنگی: ۰۲۱-۸۴۲۸۷۴۱۳-۴۲۴۰-۵۵۵

ب: مبلغ و نوع تضمین شرکت در مناقصه: تضمین شرکت در مناقصه، مبلغ ۵/۱۴۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال به‌صورت ضمانت‌نامه بانکی از بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری دارای مجوز لازم و مورد تأیید بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران می‌باشد.

پ: محل و مهلت تحویل پاکت‌های پیشنهادی: اسناد مناقصه بایستی توسط اشخاص مجاز تکمیل، امضا و ممهور شود و حداکثر تا پایان وقت اداری روز چهارشنبه مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۱۰ نسبت به تحویل پاکات در تهران به نشانی شهرک قدس، بلوار فرحزادی، بلوار ایوانک، خیابان شجریان شمالی، پلاک ۵، شرکت پتروشیمی جم پیلن، طبقه چهارم، واحد حراست یا عسلویه، مجتمع پتروشیمی جم (الفین دهم)، شرکت پتروشیمی جم پیلن، سردرب جنوبی، امور مراجعین (حراست) اقدام گردد. ضمناً محل گشایش پاکات پیشنهادی، سالن کنفرانس شرکت پتروشیمی جم پیلن می‌باشد.

تذکر۱: به پیشنهادهایی که فاقد سپرده با امضای مشروط و مخدوش و سپرده‌های کمتر از میزان مقرر، چک شخصی و نظایرآن و پیشنهادهایی که پس از انقضاء مدت مقرر در اسناد مناقصه واصل شود مطلقاً ترتیب اثر داده نخواهد شد.

تذکر۲: سایر اطلاعات و جزئیات مربوطه در اسناد مناقصه مندرج می‌باشد.

تذکر۳: هزینه انتشار این آگهی بر عهده برنده نهایی مناقصه خواهد بود.

تذکر۴: شرکت پتروشیمی جم پیلن در قبول یا رد هر یک یا تمام پیشنهادها در هرمرحله از مناقصه بدون ذکر دلیل مختار است.

روابط عمومی و امور بین‌الملل شرکت پتروشیمی جم پیلن (سهامی عام)