



دستورالعمل اجرایی تأسیس مؤسسات پس انداز مسکن ابلاغ شد؛

کمک به تأمین مالی مسکن در مناطق مشخص

وزیر راه و شهرسازی رئیس
کمیسیون عمران و مسکن
هیأت دولت شد



فرزانه صادق وزیر راه و شهرسازی به
عنوان رئیس کمیسیون عمران و مسکن
هیأت دولت انتخاب شد.

نخستین جلسه کمیسیون مسکن و
عمران هیأت دولت، هجدهم شهریورماه
با حضور اعضا و نمایندگان برگزار شد. در
این جلسه فرزانه صادق به عنوان رئیس
کمیسیون و سردار اسکندر مومنی وزیر
کشور به عنوان نایب رئیس انتخاب شدند.

کمیسیون مسکن و عمران هیأت
دولت، متشکل از وزیران راه و شهرسازی،
نیرو و کشور، رئیس سازمان برنامه و
بودجه کشور، رئیس کل بانک مرکزی
جمهوری اسلامی ایران و معاون اجرایی
رئیس جمهور است.

خهدن به

سامانه ثبت قراردادهای معاملات
املاک و مستغلات کشور



■ انحصار مشاوران املاک شکسته شد

سازمان ملی زمین و مسکن؛

اختیارات مدیران سازمان ملی زمین و مسکن

می رسد. مکاتبات اداری با امضای
مدیرعامل یا نماینده وی صورت می
پذیرد.

ماده ۱۸. بازرس (حسابرس) شرکت،
سازمان حسابرسی یا از حسابداران
رسمی و مؤسسات حسابرسی موضوع
قانون استفاده از خدمات تخصصی
و حرفه ای حسابداران - مصوب
۱۳۷۲. می باشد که با تصویب مجمع
عمومی برای مدت یکسال انتخاب
خواهد شد و تا زمانی که جانشین وی
انتخاب نشده است به وظایف خود
ادامه خواهد داد و انتخاب مجدد وی
بلامانع است.

تبصره ۱۵. بازرس (حسابرس) مکلف
است نسخه ای از گزارشات خود را
حداقل پانزده روز قبل از تشکیل
مجمع عمومی به اعضای مجمع
عمومی و هیئت مدیره تسلیم نماید.

ادامه در صفحه ۲ ...

اعضای هیئت مدیره، رؤسای قسمت
ها، متصدیان امور و کارکنان سازمان،
رؤسای شعب و نمایندگی، رؤسای
سازمان های مسکن و شهرسازی
استان ها به تشخیص خود تفویض
کند تا انجام اموری را که به این طریق
به آنها محول می گردد، زیر نظر وی بر
عهده بگیرند.

ماده ۱۷. افتتاح حساب در بانک
ها و امضای اسناد و اوراق مالی و
قراردادها و اسناد تعهدآور سازمان
باید به امضای رئیس هیئت مدیره
و مدیرعامل یا نماینده وی و یکی
از اعضای هیئت مدیره برسد و در
شعب و نمایندگی ها و ادارات سازمان
صاحبان امضاهای مجاز و حدود
اختیارات آنان با پیشنهاد رئیس
هیئت مدیره و مدیرعامل و تصویب
هیئت مدیره تعیین می گردد. کلیه
چکها علاوه بر امضای مقامات مذکور
به امضای ذیحساب یا نماینده وی نیز

عمومی و هیئت مدیره با رعایت
قوانین و مقررات مربوط.

۷. عزل و نصب و ارتقاء و اعطای
پاداش و اضافه حقوق و مزایا و اضافه
کار و اخذ تصمیم درباره کلیه امور
استخدامی کارکنان سازمان طبق
مقررات مربوط.

۸. اعمال نظارت های مالی و
محاسباتی و حسابرسی نسبت به
امور سازمان و بازرسی کلیه قسمت
ها شعب و نمایندگی ها و ادارات تابعه
سازمان.

۹. اهتمام در تأمین رفاه و آموزش
کارکنان.

۱۰. انتخاب و انتصاب مدیرشعب و
نمایندگی ها.

تبصره - رئیس هیئت مدیره و
مدیرعامل می تواند تمام یا قسمتی
از اختیارات و همچنین حق امضای
خود را با حفظ مسئولیت به هر یک از

ماده ۱۶. وظایف و اختیارات رئیس
هیئت مدیره و مدیرعامل به شرح
زیر می باشد:

۱. اجرای مصوبات مجمع عمومی و
هیئت مدیره.

۲. تهیه بودجه سالانه و گزارش
عملکرد، حساب سود و زیان و صورت
های مالی سازمان به نحوی که
حداقل یک ماه قبل از تشکیل مجمع
عمومی در اختیار هیئت مدیره قرار
گیرد.

۳. پیشنهاد برنامه اجرایی سازمان
به هیئت مدیره.

۴. تهیه و پیشنهاد آیین نامه های
مالی، معاملاتی، اداری و استخدامی
سازمان به هیئت مدیره.

۵. پیشنهاد تشکیلات تفصیلی
سازمان به هیئت مدیره.

۶. تهیه و ابلاغ دستورالعمل ها و
روش های اجرایی مصوبات مجمع



دکتر یاسر غلامی
حقوقدان و پژوهشگر

رئیس هیئت مدیره و مدیرعامل
سازمان بالاترین مقام اجرایی و اداری
سازمان بوده و بر کلیه ادارات تابعه
سازمان ریاست دارد و مسئول حسن
جریان کلیه امور و حفظ حقوق و
منافع و اموال و سرمایه سازمان می
باشد و برای اداره امور سازمان و اجرای
مصوبات عمومی و هیئت مدیره دارای
هرگونه حقوق و اختیارات قانونی می
باشد و نمایندگی سازمان و دولت
را در مقابل کلیه مراجع و مقامات
قضایی، کشوری و لشکری و سازمانها
و مؤسسات و نهادهای و بنیادها و
اشخاص با حق توکیل به عهده دارد.

دستورالعمل اجرایی تأسیس مؤسسات پس انداز مسکن ابلاغ شد؛

کمک به تأمین مالی مسکن در مناطق مشخص

چالش‌های برنامه هفتم توسعه در حوزه مسکن: نگاهی به آینده

برنامه هفتم توسعه، در حالی که شعار «تأمین مسکن مناسب و ارزان» را سرلوحه خود قرار داده، با چالش‌ها و اشکالات جدی در بخش مسکن مواجه است. کارشناسان این حوزه بر این باورند که غفلت از سیاست‌های شهرسازی ویژه حومه‌ها، یکی از نقاط ضعف اصلی این برنامه است.

سرنوشت خانوارهای نیازمند به مسکن، به دو عامل کلیدی بستگی دارد: اول، محتوای برنامه هفتم و دوم، نحوه تعامل دولت با این برنامه. طبق این برنامه، دولت موظف است برای تأمین مسکن حمایتی، محدوده شهرها را گسترش دهد و اراضی خام اطراف شهرها را به محل ساخت مسکن تبدیل کند. این رویکرد می‌تواند به شکل‌گیری حومه‌های جدید یا توسعه حومه‌های موجود منجر شود.

رئیس‌جمهور منتخب در روزهای ابتدایی آغاز به کار دولت چهاردهم بر اهمیت اجرای این برنامه تأکید کرده بود. اما نگرانی‌ها در مورد تحقق اهداف اولیه این برنامه، یعنی تأمین مسکن مناسب، به دلیل طراحی نادرست نظام تأمین مسکن حمایتی بر روی اراضی دولتی افزایش یافته است. شیوه‌ای که برای تأمین مسکن در نظر گرفته شده، نه تنها سیاست‌های متنوع لازم را نادیده گرفته بلکه تلاش دارد اراضی فاقد خدمات شهری را به محل زندگی تبدیل کند؛ اقدامی که تجربه جهانی نشان داده، با چالش‌های جدی همراه است.

غفلت از سیاست‌های شهرسازی ویژه حومه‌ها، یکی از دلایل اصلی ناکامی در تأمین مسکن است. در بسیاری از کشورها، قبل از ورود ساختمان‌سازان به حومه‌ها، دولت‌ها با سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌ها و خدمات عمومی، زمینه را برای سکونت فراهم می‌کنند. این امر شامل ایجاد شبکه حمل و نقل عمومی و خدمات رفاهی است که به جذب سرمایه‌گذاران خصوصی کمک می‌کند.

با این حال، تجربه دو دهه گذشته در ایران نشان می‌دهد که دولت‌ها انتظار دارند خانوارهای فاقد مسکن در مناطقی که تنها ساختمان‌های مسکونی وجود دارد، ساکن شوند. این مدل در برنامه هفتم نیز تکرار شده و نیاز به اصلاحات جدی دارد. کارشناسان خواستار بازنگری در این برنامه هستند تا با رویکردی جامع‌تر شامل توسعه حومه‌ها و توجه به بلندمرتبه‌سازی در شهرهای اصلی، بتوانند به هدف نهایی یعنی تأمین مسکن اقتصادی دست یابند.

(۱۸) ماده و (۴) تبصره در یک‌هزار و دویست و بیست و سومین جلسه مورخ ۱۶/۶/۱۳۹۵ شورای پول و اعتبار به تصویب رسیده بود، با اصلاحاتی در متن در (۱۸) ماده و (۴) تبصره در جلسه فوق‌العاده مورخ ۱۷/۵/۱۴۰۳ هیئت عالی به تصویب رسید.

بانک‌ها موظفند اصلاحیه دستورالعمل مزبور را به‌قید تسریع و با لحاظ مفاد بخشنامه شماره ۹۶/۱۴۹۱۵۳ مورخ ۱۳۹۶/۵/۱۶ به تمامی واحدهای آن بانک / مؤسسه اعتباری غیربانکی ابلاغ و بر حسن اجرای آن نظارت کافی به عمل آورند.



این تصمیم پس از بررسی‌های لازم و تصویب اصلاحیه‌های مورد نیاز در هیئت عالی بانک مرکزی اتخاذ شده و به شبکه بانکی کشور ابلاغ گردیده است. با توجه به اهمیت تأمین مسکن، این دستورالعمل می‌تواند نقش موثری در بهبود شرایط بازار مسکن ایفا کند. بانک‌ها نیز موظف هستند تا به سرعت این اصلاحات را در واحدهای خود پیاده‌سازی کنند و بر اجرای صحیح آن نظارت داشته باشند.

بخشنامه جدید بانک مرکزی برای تأمین مالی بخش مسکن

بانک مرکزی «دستورالعمل اجرایی تأسیس، فعالیت و نظارت بر مؤسسات پس‌انداز و تسهیلات مسکن» را به شبکه بانکی ابلاغ کرد. به گزارش روزنامه نسیم خراسان شمالی، «دستورالعمل اجرایی تأسیس، فعالیت و نظارت بر مؤسسات پس‌انداز و تسهیلات مسکن» از سوی بانک مرکزی و با هدف تأمین مالی بخش مسکن در مناطق جغرافیایی مشخص از طریق جذب پس‌اندازهای خرد و اعطای تسهیلات مسکن در آن مناطق پس از تصویب اصلاحیه در هیئت عالی بانک مرکزی به شبکه بانکی ابلاغ شد.

بانک مرکزی طی بخشنامه شماره ۰۳/۱۳۵۲۳۳ در تاریخ ۱۷ شهریور و پیرو بخشنامه شماره ۹۵/۲۱۶۱۲۲ مورخ ۱۳۹۵/۷/۸ موضوع ابلاغ «دستورالعمل اجرایی تأسیس، فعالیت و نظارت بر مؤسسات پس‌انداز و تسهیلات مسکن» و با عنایت به بند (الف) ماده (۳۷) «قانون بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران» مصوب سال ۱۴۰۲ و بند (الف) ماده (۹) «قانون برنامه هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران» مصوب سال ۱۴۰۳، بازنگری «دستورالعمل اجرایی تأسیس، فعالیت و نظارت بر مؤسسات پس‌انداز و تسهیلات مسکن» از حیث موارد مزبور در دستور کار بانک مرکزی قرار گرفت و اصلاحات انجام‌شده در جلسه مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیئت عالی بانک مرکزی مطرح و تصویب گردید. این دستورالعمل که پیش‌تر مشتمل بر

اختیارات مدیران سازمان ملی زمین و مسکن

ادامه از صفحه یک....

تبصره ۲. اقدامات بازرسی (حسابرس) در انجام وظایف خود نباید موجب دخالت در عملیات اجرایی یا سبب وقفه یا مانع جریان کارهای عادی سازمان گردد.

ماده ۱۹. اساسنامه بیان داشته سال مالی سازمان از اول فروردین ماه هر سال شروع و در آخر اسفندماه همان سال پایان می‌یابد.

صورت‌های مالی سازمان باید طبق ضوابط مربوط قبل از تشکیل مجمع عمومی عادی در اختیار بازرسی (حسابرس) قرار داده شود.

سازمان از نظر سیاست‌ها، برنامه‌های بخشی و سایر فعالیت‌های اجرایی تابع ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی است.

سازمان از پرداخت هرگونه حق تمبر و هزینه‌های ثبتی و معاملاتی بابت آماده‌سازی، افزاز و تفکیک و فروش راجع به اراضی و املاک معاف می‌باشد.

سرمایه‌گذاری از منابع داخلی سازمان برای ایجاد تأسیسات روبنایی در آماده‌سازی اراضی و احداث مساجد و فضاهای آموزشی، خدماتی و فرهنگی به عنوان پیش‌پرداخت مالیاتی سازمان منظور می‌گردد.

علاوه بر بودجه طرح‌های مطالعاتی، تحقیقاتی و آموزشی سازمان، یک درصد (۱٪) از بودجه سالانه سازمان برای امر مطالعه، تحقیق و آموزش، براساس ترتیبات و برنامه‌ای که وزارت مسکن و شهرسازی مورد تأیید قرار می‌دهد، در چارچوب قوانین و مقررات توسط هیئت مدیره سازمان هزینه خواهد شد.

در مواردی که اختیارات و وظایف اجرایی هیئت مدیره و مدیرعامل به سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها تفویض می‌گردد، هیئت مدیره می‌تواند تا یک درصد (۱٪) از بودجه سالانه شرکت را براساس ترتیباتی که وزارت مسکن و شهرسازی مورد تأیید قرار می‌دهد، برای کارکنان سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها تأمین و هزینه نماید.

به یک نفر بازاریاب خانم آشنا به امور بازاریابی برای دفتر روزنامه نیازمندیم .

۰۹۱۵۶۰۲۲۵۳۶



آرشیو روزنامه نسیم خراسان شمالی
<http://B2n.ir/y44431>

انحصار مشاوران املاک شکسته شد



- مشاوران املاک طی سال‌های اخیر تبدیل به نهادهایی شده‌اند که در تعیین قیمت اجاره‌بها و خرید مسکن نقش قابل توجهی دارند و بسیاری از مشاوران املاک تبدیل به عرضه‌کننده مسکن شده‌اند.

گروه مسکن: مشاوران املاک طی سال‌های اخیر تبدیل به نهادهایی شده‌اند که در تعیین قیمت اجاره‌بها و خرید مسکن نقش قابل توجهی دارند و بسیاری از مشاوران املاک تبدیل به عرضه‌کننده مسکن شده‌اند. آن‌ها گاهی به خرید مسکنی که قرار است معامله شود می‌پردازند و آن را به خریدار عرضه می‌کنند؛ بنابراین، یک واسط به معامله اضافه می‌شود که در افزایش قیمت‌ها نقش دارد.

در حوزه اجاره‌بها نیز شرایط خوبی نداریم و شاهد افزایش فزاینده قیمت‌ها هستیم. از شواهد این طور برمی‌آید که مشاوران املاک نقش بسزایی در افزایش قیمت‌ها دارند. مجلس راه‌اندازی سامانه خودنویس را به پشتوانه یک مصوبه قانونی پیش‌بینی کرد. این سامانه راه‌اندازی شده است. استفاده از سامانه خودنویس بسیار راحت است و افراد می‌توانند به آسانی نسبت به عقد قرارداد خود در حوزه مسکن اقدام کنند.

یک نماینده مجلس شورای اسلامی با بیان اینکه ایجاد سامانه «خودنویس» انحصار مشاوران املاک را شکسته است، گفت: مردم می‌توانند به صورت رایگان از بستر این سامانه برای قراردادهای خرید و اجاره مسکن استفاده کنند که کاهش هزینه‌ها را به همراه دارد.

حامد یزدیان، نماینده مردم اصفهان در مجلس شورای اسلامی، در خصوص سامانه خودنویس و مزیت‌هایی که به لحاظ کاهش هزینه‌های مردم در زمینه عقد قراردادهای و از بین بردن نقش واسطه‌ها دارد، اظهار کرد: واقعیت این است که این نوع سامانه‌ها می‌توانند نقش قابل توجهی در ساماندهی امور در حوزه مسکن داشته باشند. طی سال‌های اخیر شاهد هستیم که تعداد زیادی از بنگاه‌های املاک که بسیاری از آنها صورت غیرقانونی فعالیت می‌کنند، در سطح شهرها پراکنده شده‌اند.

وی ادامه داد: بنگاه‌های املاک هزینه‌های اضافی برای خریدار و فروشنده به وجود می‌آورند. به جای اینکه خریدار و فروشنده و یا مستأجر و موجر تعیین‌کننده قیمت‌ها باشند، بنگاه‌های

املاک قیمت‌ها را تعیین می‌کنند.

وی خاطرنشان کرد: بعضاً شاهد هستیم که بنگاه‌های املاک شرایط رقابت کاذب و ناسالمی را در حوزه مسکن به وجود می‌آورند و بر گستره مشکلات اضافه می‌کنند. در صورتی که استفاده از سامانه خودنویس گسترش پیدا کند و افراد بتوانند خودشان به صورت مستقیم قراردادهای را عقد کنند، می‌تواند در کنترل قیمت‌ها موثر واقع شود.

یزدیان گفت: سامانه خودنویس انحصار مشاوران املاک را شکسته است. قبلاً مردم چاره‌ای نداشتند جز این که به شرایط مدنظر بنگاه‌ها تن دهند. حالا می‌توانند به صورت رایگان از بستر سامانه خودنویس استفاده کنند و با سامانه خودنویس قدرت اختیار و انتخاب در جهت مراجعه به مشاوران املاک به مردم داده شده است.

وی ادامه داد: ما خصومتی با مشاوران املاک

نداریم و مخالف آنها نیستیم، اما این واحدهای صنفی باید مشاوره بدهند و در ثبت و ضبط معاملات نقش داشته باشند، نه این که نقش تعیین نرخ را برعهده بگیرند. تعیین قیمت‌ها توسط مشاوران املاک درست نیست و برگستره مشکلات در حوزه مسکن اضافه می‌کند.

- اقدامات سوداگرانه برخی مشاوران املاک

عضو کمیسیون کشاورزی مجلس خاطرنشان کرد: متأسفانه طی سال‌های اخیر مشاوران املاک به جای اینکه به ثبت و ضبط معاملات بپردازند و نقش مشاور را برعهده بگیرند، به اقدامات سوداگرانه مبادرت کرده‌اند و به افزایش قیمت‌ها دامن زده‌اند.

یزدیان گفت: سامانه خودنویس می‌تواند به تعدیل نقش مشاوران املاک بپردازد و دست آنها را در تعیین قیمت‌ها کوتاه کند، البته مشاوران املاک می‌توانند به فعالیت خود ادامه دهند و اگر صلاح و مصلحت دو طرف معامله را در نظر

داشته باشند، مردم به آنها مراجعه خواهند کرد. وی ادامه داد: اگر مشاوران املاک بخواهند به نفع یک طرف معامله وارد عمل شوند، مردم تصمیم می‌گیرند که خودشان مستقیماً از طریق سامانه خودنویس به عقد قراردادهای مبادرت کنند. به این ترتیب، نوعی جایگزین برای مشاوران املاک به وجود آمده است و انحصار آن‌ها از بین می‌رود.

- ایجاد شفافیت منافع برخی را به خطر می‌اندازد

نماینده مجلس بیان کرد: هر چقدر در حوزه‌های مختلف اقتصادی به سمت استفاده از سامانه‌ها و افزایش شفافیت حرکت کنیم، به نفع کشور و مردم است. طبیعی است که در روند این شفافیت‌زایی منافع افرادی به خطر می‌افتد و آنها در مقابل این امر مقاومت خواهند کرد. دولت باید در زمینه گسترش سامانه خودنویس پافشاری داشته باشد و در مقابل مقاومت‌ها کوتاه نیاید.

- نماینده مجلس شورای اسلامی: متأسفانه بنگاه‌های املاک هزینه‌های اضافی برای خریدار و فروشنده به وجود می‌آورند به جای اینکه خریدار و فروشنده و یا مستأجر و موجر تعیین‌کننده قیمت‌ها باشند، بنگاه‌های املاک قیمت‌ها را تعیین می‌کنند.

یزدیان ادامه داد: وقتی مردم منفعت خود را در استفاده از سامانه خودنویس ببینند، به استفاده از آن خواهند پرداخت. با توجه به اینکه طی سال‌های اخیر اجاره‌بها به طرز سرسام‌آوری افزایش یافته است، دولت باید عزم خود را برای گسترش استفاده از سامانه خودنویس و سامان دادن به امور در حوزه مسکن به کار بگیرد.

پیش‌بینی رونق بازار مسکن از دیدگاه تحلیل‌گران اقتصادی



گروه مسکن و اقتصاد: یک تحلیل‌گر اقتصادی

با اشاره به اینکه بازار مسکن برای مستأجران نابه‌سامان است، گفت: براساس پیش‌بینی‌ها بازار مسکن از آبان ماه امسال رونق خواهد گرفت اما رشد قیمت نیز دور از انتظار نخواهد بود.

محمد رسولی دبیر دبیرخانه تخصصی بازار مسکن و تأثیر آن بر اقتصاد ایران در راستای بررسی بازار مسکن و اثرات اقتصادی آن در کشور، گفت: این نشست در حول سه محور اصلی شامل، نقش مسکن در اقتصاد ایران، رکود یا رونق بازار مسکن در وضعیت فعلی ایران و پیش‌بینی قیمت و رونق مسکن در شش ماهه دوم امسال مورد بررسی علمی قرار خواهد گرفت که خلاصه مباحث و نتیجه‌گیری آن، از طریق دبیرخانه رویداد به دفتر وزیر محترم مسکن و شهرسازی ارسال خواهد شد.

- باید از تصویب قوانین شتاب‌زده در بازار مسکن جلوگیری کرد

در ادامه این نشست، هوشنگ طالع اقتصاددان برجسته، افزود: موضوع مسکن و مسائل مرتبط با آن، دارای زوایای گوناگونی است که تمام آنها را باید بررسی کرد و بسیاری از این مسائل، لزوماً اقتصاد بنیان نیست و ریشه در جوانب دیگری دارد

و مجالس قانونگذاری باید از تصویب شتاب زده قوانین در حوزه مسکن خودداری کنند و برای وضع هر قانونی دقت، مطالعه و تأمل کافی نیز به همراه

داشته باشند.

- بازار مسکن ایران از آبان‌ماه رونق می‌گیرد

همچنین سعید باقری تحلیل‌گر اقتصادی نیز

وضعیت بازار مسکن در کشور را مورد بررسی قرار داد و در مقایسه بازار مسکن کشورهای مطرح دیگر، گفت: بازار اقتصادی ایران برای هرگونه سرمایه گذاری و فعالیت بی‌شک مناسب است و بر اساس پیش‌بینی‌ها بازار مسکن از آبان ماه امسال رونق خواهد گرفت اما رشد قیمت نیز دور از انتظار نخواهد بود.

- وضعیت بازار مسکن برای مستأجران مناسب نیست

مجید گودرزی تحلیل‌گر اقتصادی دیگر نیز با ابراز تأسف از وضعیت بازار مسکن در کشور، افزود: مسکن فشار زیادی به قشر مستأجران متحمل می‌شود و عدم کنترل و مدیریت در این بازار مورد انتقاد است.

- بازار اقتصادی کشور، تک بعدی نیست

در پایان نشست تخصصی مسکن، عادل بابایی حقوقدان و تحلیل‌گر اقتصاد از دیدگاه حقوقی در بازار مسکن، تصریح کرد: نمی‌توان در نسخه نویسی اقتصادی یک بعدی نگاه کرد؛ بلکه باید دید هر قانون چه تأثیر اقتصادی در پی دارد و برای قانون‌گذاری در بازار مسکن باید به تمام تبعات و تأثیرات توجه داشت.

