

تحلیل بازار مسکن و زمین در بجنورد در مقایسه عایدی ملک به مسکن ؛

سبقت مالکان از سازندگان مسکن

۲



علت التهاب بیشتر نرخ تورم زمین کمبود
زمین خام در بجنورد برای ساخت و ساز
نسبت به سایر نقاط کشور است

عکس اختصاصی از روزنامه نسیم خراسان شمالی

بررسی یک نشست قضایی در مورد شرکت تعاونی مسکن ؛

طبقه بندی شرکت تعاونی مسکن و مسئولیت تضامنی شرکت و مدیر عامل در مقابل شخص ثالث

که به استناد ماده ۱۳۵ مزبور ادعای حق می نمایند از حدود اختیارات و عدم اجرای تشریفات مربوط به طرز انتخاب آنها اثبات نماید.

به نظر می رسد اگر اشخاص ثالث از حدود اختیارات مدیرعامل یا هیأت مدیره مطلع باشند، نمی توانند به استناد ماده ۱۳۵ ادعای حقی کنند. به هر تقدیر مسئولیت مدیران در این شرکت مسئولیت مشترک است. به موجب ماده ۱۶ قانون بخش تعاون، سرمایه تعاونی اموال و دارایی هایی است که برای تأسیس تعاونی یا افزایش سرمایه قبلی در اختیار آن قرار می گیرد و به موجب ماده ۸۲ قانون شرکت های تعاونی، منابع مالی و اعتباری شرکت های تعاونی مسکن از سرمایه و ذخایر شرکت و پس انداز اعضا، برای تهیه مسکن و اعتبارات بخش دولتی و سایر منابع اعتباری تشکیل می شود هر چند در شرکت تعاونی مسکن انجام معاملات و ساختمان برای غیر عضو ممنوع است ولیکن در صورت انتقال آن از ناحیه عضو به دیگری، به نظر می رسد موضوع تابع انتقال حقوق مالی می باشد.

ادامه در صفحه ۴....

حال مفاد مواد ۳۲ و ۳۳ قانون تجارت در تشکیل آن لازم الرعایه است. به موجب ماده ۴۷ قانون شرکت های تعاونی، کلیه قراردادهای و اسناد تعهدآور شرکت به استثنای مواردی که هیأت مدیره به منظور اداره امور جاری شرکت ترتیب خاصی داده باشد، پس از تصویب هیأت مدیره با دو امضای مجاز شرکت معتبر خواهد بود. با این حال به موجب ماده ۱۳۵ لایحه قانونی اصلاح قسمتی از قانون تجارت: «کلیه اعمال و اقدامات مدیران و مدیرعامل شرکت در مقابل اشخاص ثالث نافذ و معتبر است....».

مبنای حقوقی غیرقابل استناد بودن عذر عدم اجرای تشریفات در مقابل اشخاص ثالث، متابعت قانونگذار از تئوری وکالت ظاهری است. وقتی شخصی به عنوان مدیرعامل شرکت به اداره ثبت شرکت ها معرفی شده و نام او به عنوان مدیرعامل در دفاتر ثبت آن اداره ثبت می شود، اشخاص ثالث به این ظاهر اعتماد کرده و با او قرارداد تنظیم می کنند. عملیاتی که نماینده یا مدیرعامل به نام شرکت انجام می دهد، عملیات شرکت محسوب می شود، مگر این که شرکت اطلاع اشخاص ثالث را

تسویه حساب به شرکت مراجعه کنید. سوالات به شرح زیر می باشد: ۱- آیا شرکت تعاونی مسکن با توجه به طبقه بندی شرکت های تجاری، شرکت سرمایه ای محسوب می شود یا شرکت شخصی؟ ۲- با توجه به مقررات ماده ۲۰ قانون تجارت، آیا شرکت تعاونی در زمره شرکت سهامی خاص محسوب می شود؟ ۳- با توجه به این که خریدار شخص ثالث می باشد، آیا مدیرعامل وقت شرکت با فرض صحت تخلف از مفاد اساسنامه شرکت تعاونی مسکن، در قبال آقای «ب» مسئول می باشد؟ ۴- آیا مدیرعامل یا هیأت مدیره شرکت حق اعلام به آقای «ب» جهت تسویه حساب را دارد؟ ۵- با توجه به این که آقای «ب» شخص ثالث است، در صورت بطلان انتقال موصوف، آیا شرکت تعاونی و مدیرعامل مربوطه در قبال آقای «ب» به عنوان شخص ثالث مسئولیت تضامنی جهت استرداد مبالغ دریافتی و غرامات وارده را دارند؟

نظر هیئت عالی

شرکت تعاونی ممکن است مطابق اصول شرکت سهامی یا برطبق مقررات مخصوصی که با تراضی شرکا ترتیب داده باشد، تشکیل شود، ولی در هر



دکتر یاسر غلامی
حقوقدان و پژوهشگر

در پرونده ای شرکت تعاونی با تنظیم مبیعه نامه عادی، امتیاز یک واحد آپارتمان با مبلغ معین را به آقای «الف» فروخته است. سپس آقای «الف» با تنظیم مبیعه نامه عادی دیگر، همین امتیاز را با اطلاع مدیرعامل وقت شرکت با مبلغ معین به آقای «ب» فروخته و آقای «ب» نیز تاکنون اقساط معین را در مواعید مقرر به حساب شرکت تعاونی واریز کرده است. حال هیأت مدیره جدید به آقای «ب» اعلام نموده چون در تنظیم قرارداد اولیه بین شرکت و آقای «الف» رعایت مقررات نشده است، از جمله این که قرارداد موصوف به امضای رئیس هیأت مدیره وقت نرسیده، همچنین در مفاد اساسنامه هیأت مدیره حق انتقال امتیاز به غیر از اعضا داده نشده، لذا مقتضی است جهت

تحلیل بازار مسکن و زمین در بنجورد در مقایسه عایدی ملک به مسکن ؛

سبقت مالکان از سازندگان مسکن

گروه مسکن - محسن عظیمی: نتایج بررسی «نسیم خراسان شمالی» نشان می دهد در بازار مسکن شهر بنجورد میانگین رشد سالانه قیمت آپارتمان از سال ۹۷ تا کنون بیش از ۵۰ درصد بوده ،در مقابل ،حاشیه سود ساخت مسکن ،سالانه به صورت متوسط حدود ۳۰ درصد برآورد شده است. عامل اصلی «روند نزولی سرعت رشد حاشیه سود ساخت و ساز» نسبت به «تورم مسکن» طی این سالها ،«زمین» بوده است ،البته بر کسی پوشیده نیست که که علت التهاب بیشتر نرخ تورم زمین کمبود زمین خام در بنجورد برای ساخت و ساز نسبت به سایر نقاط کشور است و از این حیث اوضاع بهتری نسبت به کلانشهر تهران ندارد .

این عدم تعادل بین «عایدی ملک» و «عایدی تولید مسکن»، جذابیت سرمایه گذاری در بخش واقعی مسکن را کاهش داده و بسیاری از سازندگان را به سمت تبدیل شدن به «سرمایه گذار ملکی» سوق داده است. به این معناکه آن ها به خرید زمین (کلنگی) روی آورده و تمایل دارند تا ساختمان های از قبل ساخته شده را تا زمانی که اوضاع بهبود یابد، حفظ کنند .

در بازار زمین، رشد سالانه قیمت زمین نسبت به قیمت مسکن به وضوح بیشتر بوده است. بررسی ها نشان می دهد که در چند سال گذشته، متوسط رشد سالانه قیمت زمین در بنجورد ۶۵ درصد بوده است که این رقم از رشد سالانه قیمت مصالح ساختمانی نیز بیشتر است. همچنین، کمبود زمین خام برای ساخت و ساز در بنجورد، یکی از عوامل اصلی این التهاب قیمتی محسوب می شود. این مقایسه نشان می دهد که نرخ رشد قیمت زمین در بنجورد به مراتب بیشتر از حاشیه سود سالانه تولید مسکن بوده و این امر به شکل طبیعی سرمایه ها را از بخش مولد به بازار ملک منحرف می کند. با توجه به این شرایط، لازم است تدابیری برای بهبود وضعیت بازار مسکن و زمین در بنجورد اتخاذ شود تا بتوان شاهد رونق دوباره در این بخش بود.

بازار مسکن به عنوان یکی از مهم ترین بخش های اقتصادی کشور در سالهای اخیر با چالش های جدی دیگری نیز مواجه شده است. افزایش بی رویه قیمت ها و فشارهای اقتصادی نه تنها بر روی سرمایه گذاران

ساختمانی تأثیر گذاشته، بلکه این فعالان با مشکلاتی فراتر از عوامل درونی مانند تورم مسکن و مصالح ساختمانی نیز روبه رو هستند که باعث عقب نشینی و انفعال بسیاری از آنها شده . تحقیقات اخیر نشان می دهد که بازار سرمایه گذاری ساختمانی در کشور در مقایسه با سایر بازارها، در رتبه پنجم یعنی بسیار پایین تر از بازار طلا و ارز از نظر بازدهی سالانه قرار دارد و در حال رقابت با نرخ سود بانکی است. به عبارتی، تنها نرخ سود بانکی توانسته است با عایدی تولید مسکن رقابت کند که با توجه به ریسک بازار مسکن توجیه سرمایه گذاری در این حوزه را بالاتر برده . این در حالی است که در شهر بنجورد، حتی این رقابت نیز شکننده است و فاصله کمی بین «حاشیه سود ساخت» و «نرخ سود سپرده های بانکی» وجود دارد. به عبارت ساده تر، ریسک های موجود در تولید مسکن به قدری بالا است که فاصله بین این دو نرخ بازدهی، مزیت چندانی برای سرمایه گذاران ایجاد نمی کند.

یکی دیگر از چالش های پیش روی صنعت ساختمان در خراسان شمالی، نوسانات شدید قیمت مصالح ساختمانی است. وابستگی شدید به مصالح وارداتی و همچنین مشکلات تولید داخلی، باعث شده است تا قیمت این مصالح به شدت تحت تأثیر نوسانات نرخ ارز قرار گیرد. این نوسانات، برنامه ریزی بلندمدت پروژه ها را با مشکل مواجه کرده و ریسک سرمایه گذاری در این بخش را افزایش داده است. علاوه بر این، نبود زیرساخت های مناسب برای حمل و نقل و انبارداری مصالح ساختمانی، به افزایش هزینه های ساخت و ساز و کاهش کیفیت محصولات نهایی منجر شده است.

افزایش چشمگیر هزینه های تمام شده ساخت در سال های اخیر، ناشی از عوامل متعددی از جمله افزایش قیمت زمین، مصالح ساختمانی، هزینه های نیروی کار و همچنین اعمال استانداردهای جدید ساختمانی است. این افزایش هزینه ها به طور مستقیم بر سودآوری پروژه های ساختمانی تأثیر گذاشته و باعث کاهش جذابیت سرمایه گذاری در این بخش شده است. مقایسه شاخص قیمت مصالح ساختمانی در خراسان شمالی با میانگین کشوری نشان می دهد که این استان

با نرخ تورم بالاتری در این حوزه مواجه بوده است. به منظور بهبود وضعیت، پیشنهاد می شود که دولت با ارائه تسهیلات مالی به تولیدکنندگان داخلی مصالح ساختمانی، از آن ها حمایت کرده و همچنین با اعمال سیاست های تشویقی، استفاده از مصالح ساختمانی سازگار با محیط زیست را در پروژه های ساختمانی ترویج دهد.

از پنج سال گذشته تا کنون، بازار ساخت و تولید مسکن نه تنها جذابیت خود را نسبت به سایر بازارهای سرمایه گذاری از دست داده، بلکه شرایط فروش نیز برای سرمایه گذاران ساختمانی به سخت ترین حالت ممکن رسیده است. رکود خرید مسکن، امکان فروش در شرایط طبیعی را از تولیدکنندگان گرفته و این موضوع به ریسک های اضافی دامن زده است، بررسی ها نشان میدهد بسیاری از واحدهای مسکونی که توسط سازندگان طی چند سال اخیر ساخته شده اند همچنان فروش نرفته . در حال حاضر، حاشیه سود ساخت وساز د حدود ۲۳ تا ۲۵ درصد برآورد می شود که این رقم حتی از سود بانکی نیز پایین تر است. برای بهبود وضعیت و احیای بازدهی تولید مسکن، نیاز به اتخاذ تدابیر جدی داریم. کنترل تورم زمین با استفاده از ابزارهای محرک عرضه، مهار تورم مصالح ساختمانی با بهبود فضای تولید صنعتی و ثبات بخشی به قیمت ها در بازارهای دارایی از طریق سیاست های مشوق تولید، می تواند راهکارهایی مؤثر باشد. در نهایت، برای بازگشت جذابیت به بازار مسکن و حمایت از سرمایه گذاران، لازم است که سیاست های کلان اقتصادی به گونه ای طراحی شوند که ریسک های موجود کاهش یابد و شرایط بهتری برای فعالیت در این حوزه فراهم شود.

• رکود در بازار مسکن بنجورد: نشانه ها و تبعات

به گزارش روزنامه نسیم خراسان شمالی، بررسی ها نشان می دهد که بازار مسکن در استان خراسان شمالی و به طور کلی در کشور، با رکود عمیقی مواجه است. بر اساس شاخص شاخص بخش ساختمان که اخیرا منتشر شد، میانگین این شاخص در پنج ماه ابتدایی سال جاری (فروردین تا مرداد) به ۴۸ واحد رسیده است. این رقم نسبت به میانگین ۴۹ واحدی در مدت مشابه سال گذشته، نشان دهنده تشدید رکود در صنعت



ساخت وساز است. داده ها حاکی از آن است که میانگین شاخص سفارش ساخت از سوی مالکان نیز در این مدت به ۴۴.۸ واحد کاهش یافته است. این کاهش تمایل مالکان برای مشارکت در ساخت و تعامل با سازندگان، ناشی از عدم وجود چشم انداز روشن از آینده بازار مسکن است. رکود در ثبت سفارش های جدید در این مدت به وضوح مشهود است.

علاوه بر این، میانگین شاخص فروش در بخش ساختمان نیز حکایت از وضعیت ضعیف تری نسبت به سال گذشته دارد. این ارقام نشان دهنده بروز رکود در بخش فروش مسکن و ساخت وساز در کشور و استان است.

در عین حال، شاخص نیض قیمت مصالح ساختمانی در پنج ماه ابتدایی امسال به ۶۷.۸ واحد رسیده که نشان دهنده افزایش قیمت هاست. این افزایش قیمت می تواند فشار بیشتری بر روی فعالان بازار مسکن وارد کند و شرایط رکود را تشدید نماید. همچنین، میانگین شاخص قیمت تمام شده نیز ۵۹.۵ واحد گزارش شده که اثر منفی بر وضعیت کلی بازار دارد.

از سوی دیگر، شاخص چشم انداز بازار به ۵۷.۱ واحد رسیده که بیانگر عدم امید فعالان بازار به کاهش هزینه ها و قیمت نهایی تولید است. این ناامیدی می تواند به ادامه رکود در بازار مسکن دامن بزند.

با توجه به این شرایط، اگر رکود بخش ساخت مسکن ادامه یابد، امسال می تواند دهمین سالی باشد که صنعت ساخت وساز در کشور با چنین وضعیتی مواجه می شود. به نظر می رسد بنجورد نیز از این قاعده مستثنی نیست و نیازمند تدابیر جدی برای احیای بازار مسکن و ترغیب سرمایه گذاران است.

وزارت راه در ۲ راهی؛ اصلاحات یا تکرار خطاها؟

یادداشت : مهدی یزگر-مدرس دانشگاه و کارشناس مسکن و شهرسازی

شود، معاون مسکن و ساختمان وزارتخانه طی نامه شماره ۱۰۱۷۷۸/۴۳۰ مورخ ۱۴۰۳/۷/۴ با استناد به موافقت مقام عالی وزارت، در اقدامی مغایر با نص صریح ماده ۱۰ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، اعتبارنامه اعضاء فعلی هیأت مدیره سازمان استان ها را به مدت چهار ماه افزایش می دهد (چیزی شبیه این که وزیر کشور با یک نامه و بدون طی فرآیند تغییر قانون، طول دوره فعالیت شوراهای اسلامی شهر و روستا را تمدید کند!) و در نامه دیگری به شماره ۱۰۱۷۷۷/۴۳۰ مورخ ۱۴۰۳/۷/۴ مدیر کل دفتر توسعه مهندسی وزارت خانه، طی یک اقدام غیرقانونی دیگر، با استناد دوباره به اعلام موافقت خانم وزیر، فرصت مجدد ثبت نام برای داوطلبان تعریف می کند!

پیامدهای تصمیمات غیرقانونی

این در حالی است که:

۱- ماده ۱۰ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان (مصوب ۱۳۷۴ مجلس شورای اسلامی) صراحت دارد که دوره فعالیت هیأت

کنترل ساختمان پایه گذاری کرده و از هرگونه مداخله غیرقانونی وزارت خانه تابعه در حوزه نظام مهندسی ساختمان اجتناب کند.

مسائل قانونی و اختیارات وزارتخانه

با اتخاذ این راهبرد به جای این که در مقابل شبکه مهندسی کشور قرار گیرد، قادر خواهد بود از ظرفیت این شبکه به نفع کشور و وزارت خانه تابعه و حل مسائل پیش رو بهره گیرد.

تا اینجا شواهد و قرائن مؤید این است که وزارتخانه خانم صادق در حال رفتن یا هُل دادن به همان مسیری است که عباس آخوندی رفته بود. در حالی که فرآیند ثبت نام، بررسی صلاحیت ها و اعلام اسامی نهایی نامزدهای انتخابات دهمین دوره هیئت مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان استان ها، براساس نظام نامه مصوب و از پیش از شروع به کار دولت جدید آغاز و اتفاقاً بخشی از فرآیند نیز در دولت جدید به پیش رفت و به اتمام رسید و مقرر شده بود که انتخابات در بازه زمانی ۱۰ تا ۱۳ مهر برگزار

قرار گیرند.

مرور کارنامه ویر حقوق شهروندی به روشنی مؤید این است که وی با اقتادن در ورطه مقابله و مبارزه با سازمان نظام مهندسی ساختمان، وارد کارزاری شد که به رهاشدگی وزارت خانه، استیضاح های متوالی و سرانجام به استعفا انجامید.

مرور این تجربه تاریخی برای کسانی که تصدی وزارت راه و شهرسازی را برعهده می گیرند، از این جهت که نقش و جایگاه سازمان نظام مهندسی ساختمان و حوزه اثر آن را بشناسند و از این حیث که چگونه رابطه خود را با این سازمان تنظیم کنند، حائز اهمیت است.

خانم صادق، وزیر جدید راه و شهرسازی نیز از این قاعده مستثنی نیست. وی که با حجم سنگینی از مسئولیت ها و تعهدات مواجه است و به عنوان اولین وزیر زن، تصدی این وزارت خانه مهم و کلیدی را پذیرفته، باید تعاملات خود با سازمان نظام مهندسی ساختمان را بر مبنای قانون نظام مهندسی و

مهندسی ساختمان قرار گرفت.

از یک سو، برخی از اطرافیانش که به تصاحب قدرت و ثروت سازمان به نفع شرکت های خصوصی چشم دوخته بودند، و از سوی دیگر، عده ای بسازویفروش که از ساختار نظارتی ناشی از نظام مهندسی و کنترل ساختمان دل خوش نداشتند، او را در این مسیر تشویق و همراهی کردند.

شاید آخوندی فکرش را هم نمی کرد سازمان نظام مهندسی ساختمان که در گستره عظیم مجموعه معاونت ها و سازمان ها و فعالیت های وزارت راه و شهرسازی از حیث کمی، بخش کوچکی محسوب می شود، در میدان عمل آن چنان مهم باشد که به یکی از اصلی ترین و بزرگترین چالش های او مبدل شود.

در نهایت نیز کار به جایی برسد که از مجلس شورای اسلامی گرفته تا مرحوم اکبر ترکان (مشاور عالی وقت رئیس جمهور)، رحمانی فضلی (وزیر وقت کشور) و خیل عظیم مهندسان عضو این سازمان در برابر او

وزیر راه باید از خود و زیرمجموعه شان بپرسند صرف نظر از مغایرت های قانونی، منتفعان اصلی ایجاد فرصت مجدد جهت ثبت نام در انتخابات نظام مهندسی چه کسانی هستند؟

عباس آخوندی در حالی بر منصب وزارت راه و شهرسازی دولت یازدهم نشست که دو دهه قبل از آن (سال ۱۳۷۲) و در دولت دوم مرحوم هاشمی رفسنجانی نیز صندلی وزارت مسکن و شهرسازی را تجربه کرده بود و به اصطلاح عامیانه در باشگاه وزرا مجرب توپ می زد!

تقابل با سازمان نظام مهندسی ساختمان وی علی رغم تجربه طولانی مدیریت و در حالی که مدعی تأسیس نظام مهندسی ساختمان بود و حتی سابقه حضور در هیأت مدیره نظام مهندسی ساختمان را نیز در کارنامه خود داشت، از همان آغازین ماه های حضور در وزارت راه و شهرسازی با رونمایی از آئین نامه ها و صدور بخش نامه های مغایر با قانون در موضع تقابل با سازمان نظام

شتاب‌نوسازی ابنیه ناپایدار باتدوین بسته‌های تشویقی

وی بیان داشت: در این اولویت بندی دو محور اصلی وجود داشت؛ یکی حمل و نقل و دیگری مسکن که در بخش مسکن جای خالی دو مقوله سکونتگاه‌های غیر رسمی و مدیریت بحران به شدت احساس می‌شد.

شاکی ادامه داد: اهمیت این موضوع بنابر گزارش وزارت راه و شهرسازی مبنی بر تحقق ۷۰ درصدی عملکرد این وزارتخانه در حوزه بافت‌های فرسوده وزنی دوچندان می‌یابد.

وی ادامه‌داد: وقتی موضوعی به این میزان اهمیت، وزنی به این بزرگی دارد آیا می‌توان آن را در برنامه هفتم توسعه نادیده گرفت؟ و بدین منوال پای مقوله بازآفرینی به برنامه هفتم توسعه باز شد.

• سهم ۴۲ درصدی مسکن در سبد هزینه خانوار

«علی فرنام» مدیر گروه عمران مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی با اشاره به سابقه فراز و فرود تصویب برنامه هفتم توسعه در دوازدهمین دوره مجلس شورای اسلامی، گفت: در حال حاضر بحرانی‌ترین شاخص، شاخص استطاعت مسکن است که امسال نیز شاخص سهم مسکن در هزینه خانوار به ۴۲ درصد رسیده است که این مهم ناشی از عقب افتادن درآمد یا استطاعت خانوار از قیمت ملک است.

فرنام اشاره کرد: در حال حاضر خیلی از کلان شهرهای ما در شاخص استطاعت در بین شهرهای جهان وضعیت مطلوبی ندارد که این مسئله بیانگر نقش کلیدی بافت‌های فرسوده و ایجاد ارزش افزوده بالای آن در کلان شهرهاست.

• تدوین مدل‌های تأمین مالی مؤثر متناسب با صنعتی‌سازی در حوزه بازآفرینی شهری

در ادامه، محمد مهدی حیدری رئیس مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی ضمن اشاره به تکالیف پیش‌بینی شده در ماده ۵۲ قانون برنامه پنجساله هفتم برای مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، به اقدامات ارزنده این مرکز در خصوص شناسایی ساختمان‌های نالایم و پرخطر عمومی و دستگاه‌های اجرایی در کلان شهرها با همکاری وزارت کشور، استانداری‌ها، شهرداری‌ها و ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها اشاره کرد.

ادامه در صفحه ۴...



اراضی و املاک بلافصل و مجاور محدوده‌های مصوب بازآفرینی شهری بافت‌های فرسوده و ناکارآمد که برای اجرای طرح‌های مسکن معوض و یا تأمین خدمات این محدوده‌ها به کار گرفته می‌شود، تسری می‌یابد.

• تحقق ۷۰ درصدی عملکرد وزارتخانه در حوزه بافت‌های فرسوده

در این نشست، «اقبال شاکی» عضو هیات علمی دانشگاه امیرکبیر با اشاره به فرآیند تصویب برنامه هفتم توسعه در کمیسیون تلفیق و کمیسیون عمران افزود: پایان تدوین برنامه هفتم توسعه همزمان با پایان مجلس یازدهم بود و از موضوعات مهمی که کمیسیون عمران درگیر آن بود بحث‌های بودجه‌ای کمیسیون تلفیق بود که با توجه به اتمام بازه زمانی برنامه ششم در بدنه وزارت راه و شهرسازی نیاز بود نقطه اتکایی در این برنامه وجود داشته باشد، بنابراین درخواست‌های متعددی برای طرح و تصویب در کمیسیون عمران مطرح می‌شد که اولویت بندی موضوعات رسیده به کمیسیون عمران مقوله کاملاً مهمی بود.

تحت مالکیت خود با رعایت قوانین، در قیمت کارشناسی واحدهای نوساز یا اراضی معوض مزبور، تا سقف ۴۰ درصد تخفیف اعمال کند و یا اراضی یا واحدهای مسکونی واقع در بافت فرسوده را تا سقف ۴۰ درصد بیش از قیمت کارشناسی، قیمت‌گذاری کند.

مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران با تأکید بر اینکه برنامه هفتم توسعه کشور از اقدامات بازآفرینی در محلات فرسوده شهری به طور کامل حمایت می‌کند، عنوان کرد: در برنامه هفتم توسعه کشور همه حمایت‌ها، تخفیفات و مساعدت‌ها در مناطق محروم و کمتر توسعه یافته برای محلات هدف بازآفرینی شهری پیش‌بینی شده است و پروژه‌های محرک توسعه در صنایع محلی و بومی، گردشگری، ورزشی، آموزشی و فرهنگی در مناطق محروم باید تعریف و اجرا شود.

وی در ادامه به بند «ث» برنامه هفتم توسعه اشاره کرد و توضیح داد: بر اساس این بند در حمایت از ساخت و ساز در محدوده‌های مصوب بازآفرینی شهری، احکام و امتیازات محدوده‌های مصوب بازآفرینی شهری بافت‌های فرسوده و ناکارآمد به

گروه مسکن : مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران با تأکید بر ضرورت استفاده از ظرفیت‌های موجود برای بازآفرینی شهری گفت: راهبرد اصلی ما در شرکت بازآفرینی شهری ایران، شتاب بخشی به نوسازی ابنیه ناپایدار در محلات هدف بازآفرینی شهری است.

محمد آیینی در نشست «تبیین بندهای ششگانه ماده ۵۲ قانون برنامه هفتم به عنوان یک بسته عملیاتی هم پیوند» درباره راهکارهای عملیاتی کردن نوسازی مسکن در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری موضوع ماده ۵۲ قانون برنامه پنج‌ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران، افزود: برنامه هفتم توسعه کشور ماحصل تجربه علمی و عملی همه تلاشگرانی است که در حوزه بازآفرینی شهری نقش آفرینی داشته‌اند.

دبیر ستاد ملی بازآفرینی شهری ایران گفت: راهبرد اصلی ما در شرکت بازآفرینی شهری ایران شتاب بخشی به نوسازی ابنیه ناپایدار در محلات هدف بازآفرینی شهری است که در برنامه وزیر راه و شهرسازی نیز آمده است.

وی با بیان اینکه مطابق فرمایشات رهبر معظم انقلاب باید با ابتکار و شجاعت و جرأت وارد میدان حوزه بازآفرینی شهری شد، اظهار داشت: بازآفرینی شهری کار پیچیده‌ای است و موضوعات مختلف کالبدی شهرسازی، اجتماعی، فرهنگی و سایر موارد در این حوزه مورد توجه است؛ بنابراین راهبرد عملیاتی ما تدوین و اجرای بسته‌های تشویقی مؤثر در حوزه بازآفرینی شهری به شمار می‌آید و به شهرها اجازه داده شد که با توجه به نیاز فرهنگی، اقتصادی، اقلیمی و اجتماعی شهر خود بسته تشویقی بومی تنظیم و تدوین کنند.

آیینی ادامه داد: در تدوین برنامه هفتم توسعه کشور در بخش بازآفرینی شهری، قطار جدید خلق نکرده‌ایم بلکه هوشمندانه به سمت استفاده از ظرفیت‌ها و استفاده از پتانسیل‌های موجود حرکت خواهیم کرد.

وی تصریح کرد: براساس ماده ۵۲ قانون برنامه پنج‌ساله هفتم پیشرفت، وزارت راه و شهرسازی مجاز است به‌منظور تشویق مالکان به مشارکت در نوسازی بافت‌های فرسوده در فرایند معاوضه «کلید به کلید» واحدهای بافت فرسوده با واحدهای نوساز یا اراضی

وزارت راه بر سر ...

ادامه از صفحه ۲...

مدیر سازمان استان‌ها سه‌ساله است و وزیر، فاقد اختیار تغییر و یا تفسیر مفاد مصرح قانونی است و از این جهت اقدام وزارت خانه مبنی بر تمدید مدت اعتبارنامه اعضاء هیأت مدیره سازمان استان‌ها به بیش از سه سال که مقدمه تمویق انتخابات است، مغایر با قانون و خارج از صلاحیت و اختیارات وزیر است و صرفاً مجلس شورای اسلامی مأذون به تغییر این مدت است.

۲- هیئت مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان یکی از ارکان سازمان نظام مهندسی ساختمان است که طریقه تشکیل و وظایف آن، وفق مفاد و مواد قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان به صراحت معلوم و معین است.

از این رو نباید آن را یکی از ارکان دولت پنداشت که با تغییر دولت، تغییر در مدیریت آن در ید اختیارات رئیس جمهور یا وزیر باشد و اگر بدعت شود که این سازمان درگیر امواج و تلاطمات سیاسی شود، به‌زودی از این سازمان که میراث بزرگان مدیریت و دل‌سوزان توسعه و پیشرفت این سرزمین و نظام است، نه نامی باقی خواهد ماند و نه نشانی.



که با ارجحیت بخشی به خواسته یک عده خاص و با انتخاب مسیر بی‌توجهی به قانون، در مسیر تقابل با مجلس شورای اسلامی قرار گیرند. از باب یادآوری متذکر می‌شود منشأ تمامی تقابل‌ها و چالش‌های دوران عباس آخوندی نیز انتشار یک آئین‌نامه مغایر با قانون و اصرار او و اطرافیانش بر اجرای غیرقانونی آن آئین‌نامه بود و حالبه به نظر می‌رسد که عده‌ای در تلاشند که همان سریال با پایان تلخ را تکرار کنند.

قبل، سازمان نظام مهندسی ساختمان را سازمانی مستوجب تعطیلی می‌دانستند و قاطبه مهندسان را امضافروش قلمداد می‌کردند و در فرصت قانونی انتخابات از شعاع چند کیلومتری مراکز ثبت‌نام نیز رد نشدند، حالا و در این فرصتی که برخلاف قانون ایجاد شده، احساس تکلیف و ابراز علاقه‌مندی به مدیریت در سازمان نظام مهندسی ساختمان و خدمت به مهندسان کرده‌اند؟

یافتن جواب این پرسش و سئوالاتی از این دست، برای خانم وزیر سخت نیست. وزیر راه و شهرسازی بیش از هر کس دیگری می‌دانند که چه راه سختی پیش‌رو دارند و چه مسائلی مهمی هست که برای حل آن‌ها نیاز به حمایت قوه مقننه و متخصصان و مهندسان و قضاوت درست افکار عمومی دارند. امید است که خانم وزیر توجه به تذکرهای قانونی رئیس مجلس شورای اسلامی، تذکر کتبی قریب به ۱۰۰ نفر از نمایندگان مجلس شورای اسلامی، خواست و تذکر کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی، تذکر قانونی سازمان بازرسی و نگاه عموم مهندسان و تحلیل‌ها و نقدهای قانونی رسانه‌ها را فدای کسب رضایت چند نفر مشخص و معین نکنند.

خانم وزیر باید خود را از دایره محدود مشاوره‌ای رها سازند و حساسیت مجلس شورای اسلامی را درک کنند و این‌طور نشود

به هیچ‌کس و هیچ جریانی اجازه ندهد که در وزارت خانه تحت مدیریت او درصدد قانون‌شکنی و (احیاناً) رسیدن به اغراض و امیال و اهداف شخصی و گروهی برآید و فرصت کم‌نظیر حضور یک متخصص بر رأس یک وزارتخانه تخصصی را مشمول حواشی و درگیری‌های هزینه‌ساز برای دولت و ملت کند.

هشدارها و انتقادات از مسیر فعلی

از طرفی مهم است که خانم وزیر، تبعات تصمیمات‌اش را از جوانب مختلف مورد ارزیابی قرار دهند؛ مثلاً در همین تصمیم اخیر باید خانم وزیر از خود و زیرمجموعه‌شان بپرسند که صرف‌نظر از مغایرت‌های قانونی، منتفعان اصلی ایجاد فرصت مجدد جهت ثبت‌نام در انتخابات چه کسانی هستند؟

آیا نه این است که این خواسته غیرقانونی، اکثراً خواست همان‌هایی است که سال‌ها در مناصب بسیار مهم‌تر از منصب مدیریتی سازمان نظام مهندسی ساختمان بودند و می‌توانستند برای مهندسی، مهندسان و سازمان نظام مهندسی ساختمان کارهای زیادی انجام دهند و به هر دلیلی نکردند، نتوانستند یا نخواستند؟

خانم وزیر باید از خود و زیرمجموعه خود بپرسند چرا آن‌هایی که تا همین چند سال

۳- همه آن کسانی که انگیزه نقش‌آفرینی در مدیریت سازمان نظام مهندسی را داشته‌اند، قاعدتاً در موعد قانونی ثبت‌نام کرده‌اند و آن افرادی نیز که به هر دلیلی ثبت‌نام نکرده‌اند، لایذ معذورت و محدودیت و دلایل شخصی داشته‌اند. بدیهی است که یک رکن اجرایی و دولتی نمی‌تواند و نباید در راستای تأمین نظر و برآوردن نیاز شخصی افراد عمل و حرکت نماید که اگر این‌طور شود، [اصطلاحاً] سنگ بر روی سنگ بند نخواهد شد.

۴- هزینه‌های فرآیند برگزاری انتخابات، از جیب مهندسان و مردم تأمین می‌شود. با توجه به این که فرآیند قانونی با صرف هزینه‌های گزاف طی شده، هزینه‌های اضافی تحمیلی چگونه توجیه می‌شود؟

ضرورت تعامل با سازمان نظام مهندسی

خانم وزیر، خود یک مهندس است و لذا با مفهوم و اثر مهندسی در آبادانی و پیشرفت کشور و سازوکارهای تحقق و پیاده‌سازی آن کاملاً آشناست؛ مضافاً بر این که او کسی است که سال‌ها در مسند دبیری شورایی عالی شهرسازی و معماری، از قانون و مبنای مهندسی و اصول مؤثر بر توسعه و پیشرفت کشور دفاع کرده و شهره به قانون‌مندی و پایبندی به اصول و موازین مهندسی است.

انتظار از چنین شخصی این است که



شتاب‌نوسازی ابنیه ناپایدار...

ویژگی‌های مختلفی دارد، شاید قوانین موجود در شهر تهران مطابقت داشته باشد ولی آیا در شهرهای کوچک نیز همین گونه است؟

• مسکن یک موضوع پیچیده است

سید مسلم سیدالحسینی عضو هیات مدیره شرکت بازآفرینی شهری ایران در این نشست با اشاره به اینکه بافت‌های فرسوده محصول فرایند‌های ناقص و مبهم سیاست‌گذاری و مدیریت است، اظهار داشت: مجموعه سیاست‌های دولت‌های گذشته علی‌رغم تلاش‌های متعددی که انجام شده و تدوین برنامه‌های توسعه مختلف در مقیاس ملی و شهری و تهیه طرح‌های توسعه شهری تحت عناوین مختلف اما متأسفانه باید گفت، موفق نبوده‌اند. وی با اشاره به اینکه عدم موفقیت باعث پدیده شدن بافت‌های ناکارآمد شهری و زندگی ۳۰ درصد جمعیت شهری در این مناطق است، گفت: چنانچه صحبت از بناهای لرزان می‌شود مباحث ما نیز اگر دارای سطح لرزان و یک پشته‌پشته مستحکم نظری نباشد ادامه این مباحث خود منجر به ناپایداری و لغزندگی و فروپاشی برنامه‌ها و سیاست‌های آتی در این حوزه می‌شود.

عضو هیات مدیره شرکت بازآفرینی شهری ایران تصریح کرد: مسکن یک موضوع پیچیده است و صرفاً نگاه مهندسی ساختمان و بنا نیست و مسکن محیط زندگی انسان هاست و شرایط اقتصادی، اجتماعی و سایر موارد باید مورد بررسی قرار گیرد و تا مخاطب شناسایی نشود نباید سخن از تعداد مسکن برزیم. پس بنابراین در حوزه مسکن باید نگاه‌ها اصلاح شود. سیدالحسینی با بیان اینکه باید نگاه به مسکن به سمت ساخت مسکن با مشارکت مردم تغییر کند، گفت: باید به سمت الگوهای ساخت مسکن تدریجی، مسکن در استطاعات حرکت کنیم.

ادامه از صفحه ۳

وی، استفاده از فناوری‌های نوین و صنعتی‌سازی را برای تحول در مقوله بازآفرینی شهری بسیار راهگشا دانست.

حیدری، دانش فنی کشور را در حوزه فناوری‌های نوین ساخت و نیروی مجرب و متخصص مطلوب ارزیابی کرد و گفت: نبود مدل‌های تأمین مالی مؤثر متناسب با صنعتی‌سازی، حلقه گمشده این فرایند در تسریع و ارتقا کیفیت ساخت‌وساز به ویژه در حوزه بازآفرینی شهری است.

زهراسادات زربادی رئیس دانشکده هنر و معماری دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات سخنان خود را با این سوال که آیا بندهای ۶گانه ماده ۵۲ به عنوان یک بسته عملیاتی هم پیوند می‌تواند ما را به بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده رهنمون کند؟ گفت نگاهی که وجود دارد به نحوی است که دستگاه‌های متولی را برای دستیابی به ساخت ۵۰۰ هزار واحد در انتهای کار به سوی عددسازی و آمارسازی هدایت می‌کند.

وی افزود: اگر قرار است ما یک مدل عملیاتی داشته باشیم دقیقاً چه سازوکاری را باید پیش‌بینی کنیم؟

زربادی با اشاره به تأکید بند اول مبنی بر تشویق مالکان به مشارکت در نوسازی بافت فرسوده (معاوضه کلید به کلید) اضافه کرد ۴۰ درصد تخفیفی که در برنامه دیده شده آیا پشتوانه علمی و کارشناسی دارد؟ آیا از لحاظ اقتصادی توجیه‌پذیر است؟ و یا اینکه آیا مدلی تاکنون اجرا شده باشد وجود دارد؟

رئیس دانشکده هنر و معماری دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم تحقیقات با اشاره به بند دوم مبنی بر برقراری احکام و قوانین حمایتی در بافت‌های فرسود بیان کرد: بافت‌های فرسوده ما در شهرهای گوناگون

سه هزار واحد مسکونی در خراسان شمالی برق‌رسانی شد



افزون بر ۴۱۰ میلیارد ریال برای تأمین برق نهضت مسکن ملی استان هزینه شد، ادامه داد: سال گذشته برای اجرای این طرح بیش از ۲۳ کیلومتر شبکه برق‌رسانی و در این خصوص ۳۲ دستگاه ترانس برای تقویت شبکه ملی مسکن نصب و ساخته شد.

تعداد روستاهای برخوردار از برق خراسان شمالی بیش از ۹۴۰ پارچه است که از این تعداد ۷۲۱ روستای استان جمعیتی بالای ۲۰ خانوار و مابقی کمتر از این تعداد دارند. گفتنی است: خراسان شمالی ۴۱۰ هزار مشترک برق دارد که از این تعداد ۳۳۲ هزار مشترک برق خانگی است.

گروه خبر: مدیر عامل شرکت توزیع نیروی برق خراسان شمالی گفت: سه هزار واحد مسکونی جدید در این استان با ۴۲۰ میلیارد ریال اعتبار برق‌رسانی شد.

حسن چاهی در این خصوص اظهار کرد: برق‌رسانی این طرح‌ها در ۲ ماه اخیر انجام شد. وی افزود: تلاش می‌شود اعتبار برق‌رسانی به واحد‌های جدید مسکونی در سال جاری به ۹۰۰ میلیارد ریال برسد و هیچ مسکن جدید در استان بدون برق نباشد.

مدیر عامل شرکت توزیع برق خراسان شمالی گفت: در این مدت، سه کیلومتر شبکه فشار متوسط، ۱۰۵ کیلومتر شبکه فشار ضعیف برق احداث و ۳۸۹ پایه تیر برق و ۲۰ دستگاه ترانس با جذب ۴۲۰ میلیارد ریال اعتبار نصب شد.

وی تصریح کرد: جذب اعتبار برای نهضت ملی مسکن استان از طرح‌های دارای اولویت است که تاکنون گام‌های بزرگی در این زمینه برداشته شد.

چاهی با بیان اینکه در سال گذشته

آگهی استخدام و دعوت به همکاری

به خانمی مجرد دارای مدرک تحصیلی حداقل کارشناسی، دارای بیان خوب و علاقمند و تسلط به کار بازاریابی تلفنی، برای همکاری در دفتر روزنامه نیازمندیم. متقاضیان می‌توانند همه روزه به استثنای روزهای تعطیل از تاریخ ۲۰ مردادماه جاری از ساعت ۱۰ صبح الی ۱۲ با شماره ۰۹۱۵۶۰۲۲۵۳۵ تماس حاصل نمایند.

طبقه بندی شرکت تعاونی مسکن و مسئولیت تضامنی شرکت و مدیر عامل در مقابل شخص ثالث

ادامه از صفحه یک ...

نظر اکثریت

شرکت تعاونی مسکن براساس قانون تعاون، تشکیلات و ضوابط خاص خود را دارد و می‌توان آن را شرکت سرمایه محسوب کرد. در خصوص این‌که شرکت تعاونی جزء کدام یک از شرکت‌های سهامی خاص یا عام می‌باشد، بر اساس تعاریف موجود از شرکت‌های سهامی خاص و عام می‌تواند از اقسام شرکت‌های سهامی خاص باشد و مدیرعامل با توجه به این‌که شخصاً تخلف کرده است، شخصاً مسئول بوده و باید کلیه خسارات و غرامات را به آقای «ب» پرداخت نماید و هیچ‌گونه مسئولیت تضامنی

نداشته و هیأت مدیره و مدیرعامل شرکت تعاونی می‌توانند، اعلام بطلان معامله و استرداد وجه را به آقای «ب» بنمایند زیرا این مدیرعامل قبلی است که موجب ورود خسارت به آقای «ب» شده است.

نظر اقلیت

با عنایت به قانون بخش تعاون مصوب سال ۱۳۷۰ لزوماً شرکت‌های تعاونی، تجاری محسوب نمی‌شوند؛ مگر این‌که فعالیت آنها تجاری باشد و شرکت تعاونی مسکن با توجه به نوع فعالیت آنها که تهیه مسکن برای اعضا می‌باشد نه انتفاع و کسب درآمد از طریق تجارت، تجاری محسوب نمی‌شوند، لذا تابع قانون بخش

تعاون مصوب سال فوق‌الذکر هستند و از نظر تقسیم‌بندی تابع و جزء شرکت سرمایه‌اند و مسئولیت آنها و تعهدات براساس میزان سرمایه‌ای است که به حساب شرکت واریز می‌نمایند.

در خصوص سوال دوم باید گفت شرکت‌های سرمایه‌ای با توجه به میزان سرمایه تعهد شده و اساسنامه و آورده‌های نقدی و غیرنقدی، در قالب انواع شرکت‌ها قرار می‌گیرند. بنابراین، اگر بخواهیم بدواً اعلام نماییم که جزء سهامی عام یا خاص است، صحیح نیست. چنان‌چه سی و پنج درصد کل سرمایه از سوی سهامداران تأمین شود، می‌تواند جزء سهامی خاص باشد، در غیر

این صورت می‌تواند در قالب‌های دیگر گنجانده شود.

در خصوص سوال سوم، معامله غیرنافذ است و باطل نمی‌باشد. معامله باطل معامله‌ای است که شرایط صحت معامله را بر اساس قانون مدنی نداشته باشد. حال این‌که در سوال مانحن‌فیه اگر هیأت مدیره تنفیذ کنند، معامله صحیح والا باطل خواهد بود. در صورت بطلان، صرفاً مدیرعامل مسئول است و تضامنی نیست. همچنین شاید بتوان گفت چون مدیرعامل نماینده هیأت مدیره و شرکت تعاونی است، لذا شرکت تعاونی نمی‌تواند اعلام بطلان کند. اعلام بطلان صرفاً از سوی دادگاه باید اعلام شود و مدیرعامل شخصاً

مسئول نمی‌باشد، بلکه شرکت تعاونی مسئول است. شرکت تعاونی باید خسارات «ب» را پرداخت نماید، آنگاه خود علیه مدیرعامل قبلی طرح دعوا کند.

این معامله را نمی‌توانیم در قالب عقد بیع مطرح کنیم، زیرا عقد بیع به معنای تملک عین به عوض معلوم است، حال این‌که در مانحن‌فیه عین نبوده، بلکه حق و امتیاز است. در این صورت می‌توانیم آن را در قالب عقد صلح مطرح کنیم. در این صورت باید بر اساس ماده ۱۰ قانون مدنی اقدام نمود و این معامله یک نوع معامله فضولی است که در صورت عدم تنفیذ باطل بوده و مدیرعامل شخصاً مسئول می‌باشد.

