اهرم کنترل بهای رهن و اجاره مسکن کجاست؟ – بخش پایانی

احتکار در بازار مسکن با ۸۰۰ هزار خانه خالی!

*** مصطفی قلی خسروی رئیس مشاوران املاک کشور: در حال حاضر علاوه بر حرکت‌های دولتی باید مالکین خصوصی را نیز به ساخت آپارتمان های کم متراژ و تحویل آنها با قیمت منصفانه رهن ، اجاره یا خرید به زوج های جوان تشویق کرد.**

■ گالیا توانگر

این روزها بازار خرید و فروش مسکن به شدت راکد و ترافیک به بخش رهن و کرایه منتقل شده است. همه گویی به انتظار معجزه ای در بازار مسکن دست نگه داشته اند. بی توجه به این که اگر هم قرار بر تحول باشد باید از خودمان شروع کنیم. شاید اگر بنگاه دارها منصفانه و با تخصص عمل کنند، سرمایه دار به جای این که همه سرمایه خود را متوجه بازار جدای از تولید کند به فکر انتقال دست کم بخشی از سرمایه اش از بازار مسکن به بازار تولید باشدونیز دولتمردان و مسئولان نیز منصفین بازار مسکن را مورد تشویق قرار داده و با کسانی که دائما در حال خرید ملک و راکد و غیر مسکونی گذاشتن آن هستند از طریق بستن مالیات های سنگین تر متقاعد به میانه روی کنند ، آن تحولی که همه به انتظارش نشسته اند سریع تر به وقوع می پیوست.

این روزها اگرچه بازار خرید و فروش راکد افتاده اما مالکین برخی مناطق بالای شهرسخت سرگرم پیش فروش کردن آپارتمان های خود با قیمت های نجومی هستند. همین اواخر در اخبار آمده بود که گران ترین آپارتمان تهران واقع در فرشته با متراژ ۴۳۰ مترب قیمت متری ۲۴ میلیون تومان به اعتبار شهرت سازنده اش به صورت خصوصی و بدون حضور در بنگاه بین مالک و خریدارفروخته شده است. این قبیل خرید و فروش ها اگر چه موردی باشد و هر چند تاثیر چنین معاملاتی را بر قیمت ها در بازار مسکن منکر شویم ، اما مطمئنا بازهم تاثیر زیادی بر بازار مسکن خواهند گذاشت.

بررسی متوسط قیمت هر متر خانه در نقاط مختلف شهرتهران نشان می دهد که هم اکنون قیمت هابه گونه ای ست که روزانه به‌روزمی‌شوند و با توجه به نوسان نرخ هایی که از سوی مالکان در مناطق مختلف عنوان می‌شود،نمی‌توان قیمت واحدی رالااقل برای هر محله در نظر گرفت.

اعمال سیاست های تشویقی برای مالکین با انصاف

یکی از دلایلی که برای افزایش قیمت مسکن عنوان می شود،افزایش قیمت مصالح ساختمانی است. اگر چه تا کنون افزایش قیمت ارز بهانه بالا رفتن تصاعدی بهای مسکن عنوان می شد و انتظارمی رفت در روزهای اخیر با پایین کشیدن نرخ ارزلااقل شاهد یک ثبات نسبی در بازار مسکن باشیم اما متاسفانه این اتفاق رخ نداده وبرخی مالکین دلیل اعلام رقم‌های بالا برای اجاره و رهن مسکن شان را قیمت بالای مصالح عنوان می کنند. اما باید گفت که هم اکنون ۸۰درصد مصالح ساختمانی در داخل کشور تولید می شوند و این دلیل هم برای افزایش تصاعدی قیمت مسکن پایه و اساس منطقی ندارد.

*** عبدالعزیز درویش کارشناس مسائل اقتصادی : در کنار تقویت زیر ساخت های تولید در کشور باید قانون مالیات را سفت وسخت تر سر و سامان داد. ما حدیث داریم که یک قطعه زمین نباید بیش از سه سال به حال خود رها شود. چطور است که مسکن های خالی به این تعداد در سطح کشور رها شده اند؟**

در روزهای اخیر کارشناسان مسکن دلایل مختلفی همچون نوسانات ارزی ، قیمت در هر محله شهر ، نوع متریال ساختمانی ، سبک ساخت، مهندس ساخت بسته به تحصیلات عالیه، دوری و نزدیکی به محل طرح ترافیک شهر ، نزدیکی به مراکز خرید و دسترسی به در سه مقطع زمانی افزایش قیمت مسکن را شاهد بوده ایم ، می گوید:« طی سال های ۶۸، ۸۶و ۹۱شاهد افزایش یکباره نرخ بهای مسکن بوده‌ایم. عوامل مختلفی از قبیل نوسان ارز و افزایش قیمت کلیه اجناس و تاثیر گرانی در پی اعمال تحریم ها ی بیگانگان بر بازار اقتصادی کشور از جملعه بازار مسکن دلایل جهش قیمت ها عنوان شده اند.از سوی دیگر مالکیت محترم است و ما نمی توانیم کسی را مجبور کنیم که ملکش را به چه بهایی رهن و کرایه دهد ویا بفروشد. سال های قبل آمدیم اعلام کردیم که نرخ افزایش کرایه ها بین ۱۳ تا ۱۵ درصد باشد اما دیدیم که اجرایی نشد. امسال هم هیچ نرخی ابلاغ نشده است.تنها راهکاری که می دانم جواب می دهد پی گرفتن سیاست‌های تشویقی در بازار مسکن است. »

وی در مورد چگونگی اعمال سیاست های تشویقی در بازارمسکن توضیح می دهد :«به جای آنکه رسانه ها به یکباره خبر خرید و فروش های کلان آپارتمان های شهرتهران را درج کنند ، بیایند در راستای فرهنگ سازی مالکین با انصاف را معرفی کرده و الگو سازی کنند.

از سوی دیگر با اعمال سیاست های تشویقی در قبال مالکین با انصاف نظیر دادن تراکم بیشتر به این افراد برای ساخت وساز ، کم کردن مالیات از آنها و احیانا اعطای وام برای ساخت آپارتمان های کم متراژ برای سکونت زوج های جوان آنها را تشویق به تداوم رویه منصفانه خود در بازار مسکن کنند.»

وی با بیان این واقعیت که اگر مسکن مهر در سال ۸۶ استارتش زده نمی شد ، نرخ بهای مسکن خیلی بیشتر از امروز بالا می رفت ، می گوید:« در حال حاضر علاوه بر حرکت‌های دولتی باید مالکین خصوصی را نیز به ساخت آپارتمان های کم متراژ و تحویل آنها با قیمت منصفانه رهن ، اجاره یا خرید به زوج های جوان تشویق کرد.

رئیس اتحادیه مشاوران املاک کشورمی‌گوید :«مگر یک زوج جوان چیزی جز سقفی برای شروع زندگی شان می‌خواهند. بعد از چند سال با قناعت خود می توانند صاحبخانه شوند.ما باید کمک حال نسل جوان باشیم.»

همین ده هزار و سیصد بنگاه شهر تهران کافی ست

یکی دیگر از عواملی که این روزها در دامن زدن به نرخ بهای مسکن مهم تلقی می شود رشد قارچ گونه بنگاه هاست.

خسروی در پاسخ به این سوال که چرا جلو رشد بی رویه بنگاه ها گرفته نمی شود، می‌گوید:«ما طی نامه ای به مسئولان اعلام کردیم که همین ده هزار و سیصد بنگاه سطح شهر تهران پاسخگوی شهروندان تهرانی هستند و بیش از این رشد بنگاه ها جایز نیست. از طرفی پیشنهاد دادیم حدود صنفی –فاصله یک بنگاه تا بنگاه بعدی در یک محله- ۱۵۰ متر باشد. اما به اتحادیه پاسخ داده شد که به جهت اشتغالزایی نباید محدودیتی در اعطای مجوز وجود داشته باشد!»

بنا به گفته خسروی هم اکنون علاوه بر این ده هزار و سیصد بنگاه مجوزدار در سطح شهر تهران حدودا بر طبق آمار ۵۰۰تا ۶۰۰ بنگاه بی‌مجوز نیز مشغول فعالیتند. متاسفانه هستند افرادی که برای پرداخت حق مشاوره املاک با مبالغ کمتر یا با هدف عدم ثبت معامله در سامانه املاک برای فرار از مالیات سراغ این قبیل بنگاه های بی مجوز می روند و بدون حتی نیم نگاهی به پروانه کسبشان که آیا جعلی است یا واقعی ناآگاهانه خودشان به خود ضربه زده و سرمایه شان را به خطر می اندازند.

از طرف دیگراین سوال همواره از سوی مسئولان بی پاسخ مانده که چرا همگان می‌پندارند در حال حاضر نیاز سالانه به ۸۵۰ هزار واحد مسکونی برای تحویل به زوج های جوان داریم که جالب بودن این آمار در این است که اتفاقا بر طبق آمار موجود همین تعداد افزایش سالانه رقم ازدواج در کشورنیاز است تا به وضعی متعادل در آمار ازدواج برسیم. حالا ۸۰۰ هزار خانه مسکونی خالی نگه داشته شده توسط مالکین‌شان راهم به این آماراضافه کنید تا برسیم به این واقعیت تلخ که هم اکنون مسکن در دست مالکین صرفا یک کالای سرمایه ای شده است.

این اقتصاد دان امیدوار است در صورت تقویت بازارهایی نظیر بازار بورس بتوانیم سرمایه‌ها را معطوف به تولید کنیم . او می‌گوید:«در کنار تقویت زیر ساخت های تولید در کشور باید قانون مالیات را سفت وسخت‌ترسر و سامان داد. ما حدیث داریم که یک قطعه زمین نباید بیش از سه سال به حال خود رها شود. چطور است که مسکن های خالی به این تعداد در سطح کشور رها شده اند به امید این که صرفا سرمایه مالک چند برابر شود؟ باید از چنین مالکینی مالیات های بالاتری گرفت. آیا همین طور خالی رها کرده یا دارد اجاره و رهن می دهد؟ کمترین نتیجه ثبت معاملات این می تواند باشد که مالکینی که چندین خانه نگه داشته شده دارند لااقل مطابق سایر اقشار جامعه یارانه دریافت نکنند.»

الزام صد در صدی ثبت معاملات در سامانه املاک

محمد هاشم پور یزدان پرست استاد اقتصاد دانشگاه شیراز نیز اعمال مالیات سنگین برای کسانی که خانه می خرند و نگه می دارند تا سرمایه شان در گذر فراز و نشیب های اقتصادی چند برابر شود را راهکار مناسبی جهت جلوگیری از تبدیل مسکن به یک فاکتور صرفا سرمایه ای اعلام کرده و می گوید :« در دوره اول دولت آقای احمدی نژاد این روند داشت قوت می گرفت که بعد ها در پی مشکلات ارزی رها شد.

راهکار دوم هدایت سرمایه به سمت بازار تولید است. سومین راهکار ملزم کردن ثبت همه معاملات در سامانه املاک می باشد. این گونه فرار مالکینی که خانه می خرند و نگه می دارند از زیر بار مالیات غیر ممکن خواهد شد.»

*** محمد هاشم پور یزدان پرست استاد اقتصاد دانشگاه شیراز : یک راهکار در ساماندهی بازار مسکن ملزم کردن ثبت همه معاملات در سامانه املاک می باشد. این گونه فرار مالکینی که خانه می خرند و نگه می دارند از زیر بار مالیات غیر ممکن خواهد شد.**

سازمان هایی نیز که زمین های زیادی تحت مالکیت خود دارند باید موظف به ساخت و ساز آپارتمان های کم متراژ و تحویل آنها به زوج‌های جوان شوند. »

وی به لزوم ثبت معاملات در سامانه املاک تاکید دو چندان داشته و می گوید:«باید مشخص شود که هر فردی چند خانه خریداری کرده و در چه مسیری از آنها استفاده می کند.

می توانند مشاور املاک باشند؟ و مسئولان هم به افراد قهر کرده از هرصنفی مجوز ورود به صنف بنگاه داری را می دهند؟ این در حالی است که در سایر کشورها مشاور املاک شدن به تحصیلات دانشگاهی در این رشته نیاز دارد.

اعمال مالیات سنگین برای مالکین خانه های راکد

عبد العزیز درویش کارشناس مسائل اقتصادی بر طبق آمار موجود اعلام می کند که

نوبت اول

شرکت ملی نفت ایران
شرکت ملی مناطق نفتخیز جنوب
شرکت بهره‌برداری نفت و گاز آغاجاری (سهامی خاص)

فراخوان مناقصه عمومی (ارزیابی کیفی)

مناقصه یک مرحله‌ای شماره مم‌آج/۹۲/۰۰۷

مربوط به انجام خدمات ایجاد و نگهداری فضای سبز، هرس‌چمن، حصار سبز و اصلاح درختان منازل، ادارات و اماکن عمومی

الف: شرح مختصر خدمات:
۱- خدمات فوق‌الذکر شامل دو بخش می‌باشد که بخش نگهداری توسط ۱۰۷ نفر روز صورت می‌پذیرد و بخش دیگر آن به صورت حجمی است.
۲- تهیه کلیه کالا، مواد و ابزار کار هر دو بخش مزبور بعهده و هزینه پیمانکار می‌باشد.

ب- برآورد کارفرما/ محل و مدت انجام خدمات
- محل اجرای آن منازل سازمانی، ادارات و تاسیسات واقع در شهرستان امیدیه
- مدت انجام خدمات از تاریخ شروع به کار یکسال شمسی می‌باشد.
- برآورد تقریبی کارفرما بدون احتساب درصد سهم و هزینه مدیریت پیمانکار ۲۶،۰۶۴،۷۰۸،۶۴۷ ریال می‌باشد.

ج- شرایط مناقصه‌گران متقاضی
- داشتن گواهی صلاحیت معتبر از اداره تعاون، کار و رفاه اجتماعی
- ارائه تضمین شرکت در مناقصه به مبلغ ۸۴،۶۹۴،۰۰۰ ریال و همچنین ۱۰ درصد مبلغ پیمان (در صورت برنده‌شدن) به عنوان تضمین انجام تعهدات می‌باشد.
- ارائه یک نسخه تایید شده از صورتهای مالی حسابرسی شده توسط سازمان حسابرسی یا اعضای جامعه حسابداران الزامی است.

د- محل، زمان و مهلت دریافت مدارک مناقصه‌گران
از کلیه متقاضیان واجد شرایط دعوت می‌شود حداکثر ظرف ۱۰ روز پس از انتشار آگهی نوبت دوم، آمادگی خود را به صورت کتبی به آدرس ذیل‌الذکر اعلام و همزمان نسبت به دریافت مدارک ارزیابی کیفی اقدام نمایند.
ضمنا می‌بایستی ظرف مدت ۱۴ روز اطلاعات مورد درخواست در فرمهای مزبور تکمیل و به آدرس ذیل در مقابل رسید تحویل گردد. محل و زمان تحویل و گشایش پیشنهادها در اسناد مناقصه قید می‌گردد.
هزینه درج آگهی در روزنامه بعهده برنده مناقصه می‌باشد.
نشانی محل اعلام آمادگی و دریافت اسناد: خوزستان- امیدیه- محوطه صنعتی- ساختمان ۳۰۰- اتاق ۳۰۳- امور حقوقی و قراردادها
تلفن ۰۶۵۲۳۲۲۰۰۳۸ و ۰۶۵۲۳۲۲۷۷۰۱

www.nisoc.ir , www.shana.ir , http://iets.mporg.ir

شماره مجوز: ۱۷۷۴۴۸

روابط عمومی شرکت بهره‌برداری نفت و گاز آغاجاری

نوبت دوم

شرکت ملی نفت ایران
شرکت ملی مناطق نفتخیز جنوب
شرکت بهره‌برداری نفت و گاز آغاجاری (سهامی خاص)

فراخوان مناقصه عمومی

مناقصه یک مرحله‌ای شماره م م آ ج/۹۲/۰۰۱

مربوط به انجام خدمات مراقب دستگاه پالایش واحدهای گاز و گاز مایع

الف- شرح مختصر خدمات: خدمات فوق‌الذکر توسط ۳۵ واحد کاری انجام می‌گردد.

ب- برآورد کارفرما/ محل و مدت انجام خدمات
- محل انجام خدمات شهرستان امیدیه حوزه عملیاتی شرکت بهره‌برداری نفت و گاز آغاجاری می‌باشد.
- مدت انجام خدمات یکسال شمسی می‌باشد.
- همچنین برآورد تقریبی کارفرما معادل ۵/۷۴۷/۰۶۴/۷۰۴ ریال می‌باشد.

ج- شرایط مناقصه‌گران متقاضی
- داشتن تعیین صلاحیت معتبر از اداره تعاون، کار و رفاه اجتماعی
- ارائه تضمین شرکت در مناقصه به مبلغ ۲۳/۷۴۱/۰۰۰ ریال و همچنین ۱۰ درصد مبلغ پیمان (در صورت برنده شدن) بعنوان تضمین انجام تعهدات می‌باشد.
- ارائه اساسنامه و آخرین تغییرات مربوطه

د- محل، زمان و مهلت دریافت مدارک مناقصه‌گران: از کلیه متقاضیان واجد شرایط دعوت میشود حداکثر ظرف ۱۰ روز پس از انتشار آگهی نوبت دوم، آمادگی خود را بصورت کتبی به آدرس ذیل‌الذکر اعلام نمایند.
ضمنا محل، زمان تحویل و گشایش پیشنهادها در اسناد مناقصه قید می‌گردد.

نشانی محل اعلام آمادگی و دریافت اسناد: خوزستان- امیدیه- محوطه صنعتی- ساختمان ۳۰۰- اتاق ۳۰۳- امور حقوقی و قراردادها تلفن ۰۶۵۲۳۲۲۰۰۳۸ و ۰۶۵۲۳۲۲۷۷۰۱

http://iets.mporg.ir, www.shana.ir , www.nisoc.ir

شماره مجوز: ۱۶۶۲۳۱
مجوز ارشاد: م الف/۳۴۱/۳

روابط عمومی شرکت بهره‌برداری نفت و گاز آغاجاری

م الف/۳۶۱/۳

آگهی تغییرات شرکت عمران و مسکن سازه پایدار ژئوآزما سهامی‌خاص به‌شماره‌ثبت۳۹۲۷۷۹ وشناسه‌ملی ۱۰۳۲۰۴۳۶۳۸۵

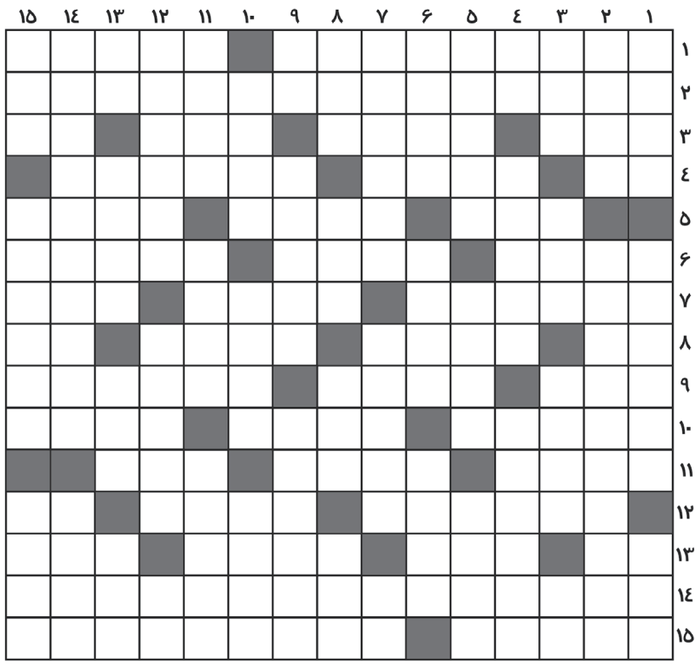
به استناد صورتجلسه هیئت‌مدیره مورخ۱۳۹۱/۸/۲ تصمیمات ذیل اتخاذ شد:
۱- سمت اعضاء هیئت‌مدیره به قرار ذیل تعیین گردید: شرکت گروه عمران و مسکن سازه پایدار قرن سهامی خاص با نمایندگی آقای علی خان‌محمدی به سمت رئیس هیئت‌مدیره و شرکت مهندسی عمران و تولیدی نیرو سهامی‌خاص با نمایندگی آقای محمد مولابیگی به سمت نائب‌رئیس هیئت‌مدیره و شرکت عمران و مسکن سازه پایدار نارین دژ مهرازی سهامی‌خاص با نمایندگی آقای امیر رضاپوراسدی اورتاکند به سمت عضو هیئت‌مدیره و شرکت انبوه‌سازان سبزاندیشان سهامی‌خاص با نمایندگی آقای محمدعلی عطارنیا به سمت عضو هیئت‌مدیره و شرکت ماشین‌آلات همیار نیرو گستر یگانه سهامی‌خاص با نمایندگی آقای میر یونس محمدی به سمت عضو هیئت‌مدیره و آقای میر یونس محمدی به نمایندگی از شرکت ماشین‌آلات همیار نیرو گستر یگانه سهامی‌خاص به سمت مدیرعامل.
۲- کلیه اسناد و اوراق بهادار و بانکی با امضای ثابت مدیرعامل و یکی از اعضای هیئت‌مدیره همراه با مهر شرکت معتبر خواهد بود و سایر نامه‌های اداری با امضای مدیرعامل همراه با مهر شرکت معتبر می‌باشد.
در تاریخ ۱۳۹۱/۱۰/۲ ذیل دفتر ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجاری ثبت و مورد تأیید و امضاء قرار گرفت.

اداره ثبت شرکت‌ها و موسسات غیرتجاری واحد ثبتی تهران

مجله کیهان بچه‌ها
حاوی مطالب
علمی- ورزشی- داستانی مخصوص
نوجوانان
سه‌شنبه‌ها
بصورت سراسری
منتشر می‌شود

جدول شماره ۹۷۶۵

بدون نقطه کور



افقی:
۱-بانی و موسس- پوششی برای سر ۲-اگر این کار بزرگ عملی شود تورم و گرانی ریشه‌کن خواهد شد ۳-واحد شمارش دام‌ها- جلال و جبروت- میان- نتی در موسیقی ۴-رمز و راز- بزرگ بانوی کربلا- برافروختگی ۵-لپر، خیزاب- مادر نیویورک- فاتح جنگ ضداستعماری دین بین فو ۶-تنگه، گذرگاه باریک- دم و بازدم- پهناورترین کشور ۷-حمل‌کننده- صادرات زیبای ایران زمین- حرکتی در فوتبال ۸-روحانی زردشتی- طرف راست- نوعی اتصال فلز به فلز- رودی در چین ۹-تله صیاد- گلی زینتی- جداکننده کارمند از کارفرما ۱۰-از وسایل متصل به رایانه- پوشش محافظ- نزدیکتر از همان ۱۱-برادر سارا- طایفه‌ای از کولیان- همیشه با حوش می‌آید ۱۲-تکان خورنده- لاستیک خودرو- همسایه سولقان ۱۳-کلمه همراهی- آهنگی غم‌انگیز- خبرگزاری ایتالیایی- رود مرزی ۱۴-خواسته غیرقانونی ممالک غربی از کشورمان ۱۵-زادگاه ابوسعید ابی‌الخیر- ترکیب کنایه‌آمیز قدیمی به معنای فرد بسیار لاغر.

عمودی:
۱-امر به ترسیدن- صبح زود- پسر قزوینی ۲-افشاندن- هیاهو و هوچیگری از طریق رسانه‌ها ۳-خشک- خزنده خوش خط و خال- پی‌درپی- از ادوات پرسش ۴-بانگ ندا- شاعری از سمرقند- عزیز و دوست داشتنی ۵-جمع نتیجه- رگ و پی گوشت- نام قدیم نوشهر ۶-کشوری در آفریقا- تدارک و آمایش- جریب در ممالک عربی ۷-عدسی درشت نما- منطقه- متن ناقص ۸-عنصری در مواد پروتئینی- مدارا- تعمیر فرش پوسیده- عقاید و نظریات ۹-باران نم‌نم- فرستادن- دوری گزیدن، پرهیز ۱۰-فلس ماهیان- نگرش و ملاحظه- از توابع تبریز ۱۱-رفیق- مدیر- به دست آوردن ۱۲-می‌خواهد بر دیگران مسلط باشد- شجاع بی‌خرد- صوت دردنما ۱۳-زمینه اثر هنری- فرمان توقف- کار- از عناصر چهارگانه ۱۴-اولین خط نوشتاری مسلمین- انگلی در روده ۱۵- تظاهر سالوسانه- برتر از قهرمان- معامله خطرناک.