روزنامه اقتصادی
امروز
چهارشنبه ۱۶ فروردین ۱۴۰۲ / ۵ آوریل ۲۰۲۳ /شماره ۱۲۴۸ / ۴ صفحه / سال پنجم/ ۵۰۰۰ تومان
وب گاه امروز: WWW.TODAYONLINE.IR

صفحه ۲

هیچ تصمیم اقتصادی بدون نظر فعالین بخش خصوصی گرفته نشود

جمعی از تولیدکنندگان و کارآفرینان برتر کشور در نشستی ۴ ساعته با رییس جمهور به بحث و گفتگو درباره سیاست‌های اقتصادی دولت و تشریح مشکلات و نقطه‌نظرات خود در زمینه راهکارهای رفع موانع و رونق تولید پرداختند.در این نشست که شـامگاه دوشنبه و همراه با ضیافت افطار برگزار شد و وزرای امور اقتصادی و دارایی و صنعت، معدن و تجارت، رییس کل بانک مرکزی و معاون اجرایی و رییس دفتر رییس جمهور نیز حضور داشـتند، ۱۸ نفر از مدعوین به نمایندگی از تولیدکنندگان و کارآفرینان کشور در بخش‌های مختلف صنعتی، دانش‌بنیان و کشاورزی به بیان مشکلات، نقطه نظرات و پیشنهادات خود در ...

صفحه ۲

جبران تورم با افزایش حقوق کارگران رخ نمی‌دهد

سخنگوی دولت گفت: مصوبه شورای عالی کار با اجماع نمایندگان هر سه طرف به تصویب رسـیده است. جبران تورم صرفا با افزایش حقوق جامعه کارگری رخ نمی‌دهد.سخنگوی دولت با اشاره به تحقیقات انجام شده از سازمان اداری استخدامی، سازمان برنامه و بودجه، وزارت آموزش و پرورش و بازرسی رئیس جمهوری در خصوص تاخیر پرداخت حقوق اسفند ماه فرهنگیان، آن را منجر به اتخاذ تصمیمی مدیریتی در این حوزه خواند.علی بهادری جهرمی در نخستین نشست خبری سال ۱۴۰۲ با بیان اینکه روزهای اخیر فرصتی برای سفرهای نوروزی بود، اظهار کرد: در این ایام شاهد رشدهای متعددی به...

«امروز» در مورد کنترل و ساماندهی اجاره بهای املاک مسکونی گزارش می دهد

دوقطبی مستاجران و مالکان

صفحه ۱

صفحه ۲

کدام وزرای دولت زیر تیغ استیضاح هستند؟ ۲

سه استعفا پیش از برکناری

صفحه ۱

با تصمیم بانک مرکزی؛
سهمیه فروش ارز با کارت ملی کاهش یافت

صفحه ۲

رییس شورای شهر تهران خبر داد:
افزایش نرخ کرایه حمل و نقل عمومی از اردیبهشت

زنگنه، نایب رئیس کمیسیون برنامه و بودجه مجلس ۲

آموزش و پرورش با اجرای غلط رتبه بندی آرزوی چندساله فرهنگیان را ذبح کرد

صفحه ۲

لحظه‌شماری ایرلاین‌ها برای افزایش قیمت بلیت

معاون وزیر صمت اعلام کرد: کسی حاضر به خرید سهام خودروسازان نیست صفحه ۴

گره کور واگذاری خودروسازان

صفحه ۲

نحوه خرید لاستیک خودرو با قیمت دولتی

سرمقاله امروز

سیاست‌های حمایتی در بخش مسکن

ابوالفضل شادمان

اجاره خانه برای بسیاری از خانوارها، جانشین خرید خانه به شمار می آید. به این ترتیب که با توجه به قیمت مسکن، ناگزیر می شوند یا ترجیح می دهند تقاضای خود را برای تملک مسـکن به تعلیق درآورده، در مقابل به بازار اجاره مسکن روی آورند.انتظار رشد قیمت ها در بازار مسکن، انگیزه خرید مسـکن را در خانواده هایی که از توان مالی لازم بـرای این موضوع برخوردارند، دو چندان می نماید. زیرا واهمه دارند با ادامه روند صعودی قیمت ها، توان آن ها برای خرید خانه در آینده کاهش یابد.در بسـیاری از کشورهای توسعه یافته، بخش قابل توجهی از مسکن مورد نیاز خانوار، در بازار اجاره تامین می شود. ولی در کشورمان با وجود افزایش سهم مسکن اجاره‌ای طی دهه های اخیر، همچنان سهم تصرف اجاره‌ای به مراتب کمتر از تصرف ملکی است و عمده خانوارها تمایل دارند مسکن خود را به صورت ملکی تامین کنند.

ادامه در صفحه ۳

یادداشت امروز

اشتباهی که باید جبران شود

مهدی قنبری

شکست جامعه کارگری، عبور از خط مرگ و فقیرتر شدن کارگران دستاورد جلسات متعدد شورای‌عالی کار در پایان سال ۱۴۰۱ بود‌حال که افزایش ۲۷ درصد حقوق، کارگران را ماتم‌زده کرده‌است، به‌عنوان عضوی از جامعه کارگری بر خود واجب می‌دانم که این نکته را یادآوری کنم که میزان افزایش حداقل دستمزد در امسال ۲۰ درصد از سال گذشته کمتر شده است.به‌عبارت‌دیگر، میزان دریافتی کارگران نسبت به سال گذشته ۲۰ درصد کمتر است، اما پرسش اینجا است که برای تعیین این عدد که به‌نظر می‌رسد از پیش روشن شده بود، چرا در پایان سال این‌همه جلسات فشرده گذاشته و درباره دستمزد چانه‌زنی شد، چرا جلسات پی‌درپی برگزار شد و یکی بعد از دیگری بی‌نتیجه به‌پایان رسید؟باتوجه به دشواری و تنگی معیشت کارگران در سال گذشته، کاهش دریافتی، به‌معنای نابودی کارگران در میان امواج افسارگسیخته تورم است. البته لازم به ذکر نیست که شرایط کارگران معدن، که...

ادامه در صفحه ۳

خبر

آزادسازی پول های بلوکه شده انصراف دهندگان خودروهای وارداتی

به دنبال آنکه بانک‌ها ۵۰۰ میلیون تومان مسدود شده تعداد بسیاری از متقاضیان «انصرافی» خودروهای وارداتی را همچنان آزاد و پرداخت نمی کنند، سخنگوی وزارت صمت ضمن تاکید بر اینکه سازمان حمایت طی مکاتبه‌ای بـا بانک‌ها، اعلام کرده که به محض انصراف بایستی وجوه مسدود شده افراد آزاد شود، از دستور صریح وزیر صمت در این رابطه نیز خبر داد.

متقاضیان خرید خودروهای وارداتی بایستی ۵۰۰ میلیون تومان را در حساب وکالتی خود مسدود می کردند تا امکان ثبت‌نام داشته باشـند و وارد گردونه قرعه‌کشی برای تعیین نوبت تخصیص و تحویل خودروهای وارداتی شـوند.به گزارش اقتصادنیوز، پس از آنکه در تاریخ ۲۱ اسفند ماه قرعه‌کشی برای تعیین لیست نوبت افراد متقاضی خودروهای وارداتی انجام و نتایج آن از روز دوشنبه ۲۲ اسفند ماه اعلام شد، این امکان برای ثبت‌نام‌کنندگان فراهم شد که نتایج نوبت تعیین شده خود را در فایل شخصی در سامانه saleauto.ir مشاهده کنند و به دنبال آن، گزینه انصراف هم از روز ۲۳ اسفند ماه فعال و به صورت کتبی به بانک‌ها اعلام شد که بلافاصله پس از آنکه متقاضی فرآیند انصراف را در سـامانه طی می‌کند باید وجه مسـدود شده در حساب وکالتی‌شان آزاد شود و امکان برداشت وجه خود را داشته باشند. بدین ترتیب افرادی که تمایل به طی ادامه مسیر فرآیند ثبت‌نام و تحویل خودرو را نداشتند می‌توانسـتند انصراف داده و ۵۰۰ میلیون تومان خود را از حساب برداشت کنند اما در همان زمان هم، وزارت صنعت، معدن و تجارت از وصول گزارش‌هایی به این سـازمان مبنی بر عدم همکاری بانک‌ها خبر داد که مبلغ را از انسداد خارج نکرده‌اند؛ فلذا از بانک‌ها خواست تا پول مردم را بی‌دلیل نگه ندارند و وجوه انصرافی‌ها را آزاد کنند.حال پس از گذشت حدوداً ۱۴ روز کاری (از ۲۳ اسفند ماه سال گذشته تاکنون) که بانک‌ها فعال بوده‌اند، طی تماس‌های بسیار با ایسنا و البته خود وزارت صنعت، معدن و تجارت اعلام شده که هنوز بانک‌ها از آزاد کردن وجه مسدود شده افراد امتناع می‌کنند و پول افراد را نزد خود نگه داشته‌اند. این در حالیست که پیش از این (پس از فعال شدن گزینه انصراف در ۲۳ اسفند ماه ۱۴۰۱)، سخنگوی وزارت صنعـت، معدن و تجارت (صمـت) ضمن تاکید براینکه بانک‌ها بایستی بلافاصله پس از انصراف متقاضیان خودروهای وارداتی، وجه مسدود شده در حساب وکالتی این افراد را آزاد کنند، اعلام کرد: چنانچه متقاضیان خودروهای وارداتی، انصراف خود را (در سامانه) ثبت کنند، باید بلافاصله ۵۰۰ میلیون تومان در حساب وکالتی آن‌ها توسط بانک آزاد شود. وزارت صمت مکاتبات لازم را هم با بانک‌ها انجام داده است.همانطور که اشاره شد، علیرغم این تاکیدها برای آزاد شدن بلافاصله وجه مسدود شده افرادی که انصراف می‌دهند، اما هنوز تعدا بسیاری از بلوکه ماندن پول‌هایشان نزد بانک‌ها گلایه دارند. در این رابطه،سخنگوی وزارت صنعت، معدن و تجارت-، اظهار کرد: سازمان حمایت مصرف کنندگان و تولیدکنندگان در مکاتبه رسمی با بانک‌ها؛ اعلام کرده است که چنانچه متقاضی انصراف دهد، به محض انصراف، بانک‌ها مکلف هستند که ۵۰۰ میلیون تومان مسدود شده افراد را از انسداد خارج کنند. بنده نیز بارها تاکید کرده‌ام که بانک‌ها اجازه ندارند در صورت انصراف مشتریان، منابع مالی آن‌ها بلوکه کنند»وی تصریح کرد: همچنین دیروز (سه‌شنبه ۱۵ فروردین ماه) وزیر صنعت، معدن و تجارت نیز باتوجه به شکایت‌های واصله به سامانه ۱۲۴ از سوی متقاضیان، دستور رسیدگی داده و خواسته که این موضوع هرچه سریع‌تر حل شود و بانک‌ها وجوه مردم را آزاد کنند. وزارت صمت مدافع حقوق متقاضیان خواهد بود.

«امروز» در مورد کنترل و ساماندهی اجاره بهای املاک مسکونی گزارش می دهد

دو قطبی مستاجران و مالکان

امروز- لیلا زمانی

مجلس طرحـی را با عنـوان «کنترل و سـاماندهی اجاره‌بها» در دستور کار قرار داده که قصد دارد با حذف دلالان و به ویژه مشاوران املاک، بازار مسکن را کنترل کند. در این طرح تشـویق‌های مالیاتی در نظر گرفته شده تا مالکان به صورت دو یا چند ساله منازل خود را اجاره دهند و بهره‌گیری از تکنولوژی‌های نوین برای کشف قیمت املاک یکی دیگر از ویژگی‌های این طرح است.

مجلس در جلسـه ۲۸ اردیبهشت ماه سال گذشته طرحی دو فوریتی در راسـتای کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای املاک مسکونی را تصویب کرد. این طرح پس از تصویب کلیات در نشسـت علنی اول تیر ماه سال ۱۴۰۱ برای کسب نظرات دستگاه‌های اجرایی و به پیشـنهاد دولت و تصمیم هیات رییسه مجلس مجددابه کمیسیون تخصصی یعنی کمیسیون عمران ارجاع شد.

سپس با تشکیل یک کمیته تخصصی متشکل از جمعی از اعضای کمیسیون عمران، نمایندگان وزارت راه و شهرسازی، اقتصاد و صمت، معاونت حقوقی قوه قضاییه، سازمان امور مالیاتی، سازمان شهرداری‌ها و همچنین کارشناسان مرکز پژوهش‌های مجلس و مرکز بررسی‌های استراتژیک ریاست‌جمهوری این طرح مورد بررسـی و تکمیل قرار گرفت. درنهایت جزییات آن با اعمال تغییراتی نسبت به پیش‌نویس اولیه به تصویب کمیسیون عمران رسید. این طرح در اسفند ماه سال ۱۴۰۱ به هیات رییسه مجلس ارجاع شـد در حال حاضر نیز در اولویت رسیدگی در میان طرح‌های دو فوریتی مصوب مجلس قرار دارد.

جزئیات طرح ساماندهی بازار اجاره مسکن نهایی شد

جزئیات طرح دو فوریتی کنترل و ساماندهی اجاره بهای املاک مسکونی که کلیات آن بهار سال گذشته به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده بود، سرانجام نهایی شد و انتظار می رود در هفته‌های آینده در دستور کار صحن مجلس قرار گیرد.سخنگوی کمیسیون اصل ۹۰ مجلس شورای اسلامی در باره جزئیات این طرح گفت: مجلس شورای اسلامی ۲۸ اردیبهشت ماه سال گذشته به دو فوریت طرح کنترل و ساماندهی اجاره بهای املاک مسکونی رأی داد.

علی خضریان اظهار داشت: این طرح پس از تصویب کلیات در نشست علنی اول تیرماه سال ۱۴۰۱ برای کسـب نظرات دسـتگاه‌های اجرایی و به پیشنهاد دولت و تصمیم هیأت رئیسـه مجلس بار دیگر به کمیسیون عمران ارجاع شد و در نهایت جزییات آن با اعمال تغییراتی نسبت به پیش‌نویس اولیه به تصویب کمیسیون عمران رسید.

وی با بیان اینکه جزئیات این طرح در اسفندماه سال ۱۴۰۱ به هیات رئیسه مجلس ارجاع شد، گفت: این طرح در اولویت رسیدگی در میان طرح‌های دو فوریتی مصوب مجلس قرار دارد.

سـخنگوی کمیسـیون اصل نود مجلس شورای اسلامی با یادآوری اینکه سامانه ملی املاک و اسکان زیرساخت اصلی اجرای این طرح محسوب می شود، اظهار داشت: در ماده یک این طرح پیش بینی شده است که همه دستگاه‌های اجرایی باید اطلاعات مورد نیاز از جمله اطلاعات زمیـن و املاک و اطلاعات هویتی، سـکونتی، مالکیتی، معاملاتی، بهره‌برداری انشـعابات و میزان مصرف، اطلاعات مکان محور سیم‌کارت و اشتراک اینترنت و سایر اطلاعات مورد نیاز املاک، مالکین و ساکنین را بنا به درخواست وزارت راه و شهرسازی به صورت رایگان ارایه کنند.

عضو هیأت رئیسه کمیسیون اصل نودم قانون اساسی ادامه داد: در ماده دیگری وزارت راه و شهرسازی مکلف است ظرف مدت یک ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون، برنامه زمان بندی ثبت اطلاعات املاک تحت تملک، محل اقامت، سکونت یا بهره برداری در سامانه ملی املاک و اسکان را برای مناطق مختلف شهری و روستایی کشور با اولویت مناطقی که بیشترین نسبت خانه خالی را در کلانشـهرها و شهرهای پر جمعیت دارند، فراهم نماید.

خضریان با بیان اینکه در صورت تصویب نهایی و اجرایی شدن این طرح باید اطلاعات طرفین معامله در معاملات خرید و فروش و اجاره املاک به شکل استاندارد مبایعه نامه در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور ثبت شود تا کدرهگیری اخذ شود، افزود: صدور کد رهگیـری منوط به ثبت اطلاعات سـکونتی و مالکیتی طرفین معامله در سامانه ملی املاک و اسکان کشور خواهد بود.

وی یکـی دیگر از نکات این طـرح را پیش بینی «سکوهای اینترنتی معاملات املاک» برشمرد که می بایست آیین نامه اجرایی آن ظرف مدت سه ماه به تصویب هیات وزیران برسد تا ثبت قرارداد از طریق سکوها و توسط خود متعاملین و به صورت غیرحضوری بدون ورود بنگاه‌های معاملات مسکن ممکن شود.

خضریان با یادآوری اینکه پیگیری اختلافات میان مستاجر و موجر در سکوهای معاملات املاک در این طرح پیش بینی شـده است، اظهار داشت: طبق این طرح در قراردادهای اجاره در صورت اعمال حق فسخ توسط موجر یا انفساخ قرارداد یا سررسید مدت قرارداد و عدم ثبت تمدید آن در سامانه ثبت الکترونیک املاک، پس از واریز مبلغ ودیعه به حساب امانی توسط موجر، وی می‌تواند تقاضای تخلیه مورد اجاره را از طریق سکو ثبت کند.

نماینده مردم تهـران در مجلس همچنین گفت: ساماندهی مبالغ دریافتی توسط مشاورین املاک نیز در این طرح پیش بینی شده است و آیین نامه نحوه تعیین تعرفه حق الزحمه مشاوران املاک بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتـی و اجاری با همکاری وزارت راه و شهرسازی، وزارت صمت وسازمان امور مالیاتی تدوین می شود و به تصویب هیات وزیران می رسد.

به گفته خضریان، حق الزحمه مشـاوران املاک متناسب با میانگین سالانه حجم قراردادهای به ثبت رسیده در هر منطقه جغرافیایی به صورت پلکانی نزولی و تعیین سقف تعرفه قابل دریافت در هر معامله تعیین خواهد شد به طوری که در هر حال میزان اجاره بها در تعیین میزان تعرفه اثرگذار نباشد.

این نماینده مجلس با بیان اینکه در طرح یاد شـده مشـوق‌های مالیاتی برای مالکانی که به صورت دو یا چند سـاله منازل خود را اجاره می‌دهند، دیده شده اسـت، گفت: در ماده ۷ این طرح برای بهبود شرایط بازار اجاره‌بها و تشـویق اجاره ملک به صورت چند ساله معافیت مالیاتی تا ۱۰۰ درصد برای مالکانی در نظر گرفته است که بیش از یکسـال در بدو قرارداد ملک خود را اجاره می‌دهند.خضریان اینگونه توضیح داد: مالکانی که نسبت به انعقاد قرارداد اجاره واحدهای مسکونی به صورت دوساله با حداکثر افزایش قیمت بهای اجاره سـالانه تا حداکثر ۵۰ درصد تورم سالانه اعلامی بانک مرکزی اقدام کنند، از ۵۰ درصد تخفیف مالیاتی و مالکانی که نسـبت به انعقاد قرارداد اجاره واحدهای مسکونی به صورت سه ساله و بیشتر مطابق با شرایط فوق اقدام می‌نمایند از ۱۰۰ درصد تخفیف مالیاتی برخوردار می‌شوند.

عضو هیأت رئیسه کمیسـیون اصل نود مجلس خاطرنشـان کرد: بهره‌گیری از تکنولوژی‌های نوین برای کشـف قیمت املاک یکـی از ویژگی‌های این طرح اسـت و بر اسـاس ماده ۸ آن وزارت راه و شهرسازی مکلف است با همکاری معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان امور مالیاتی ظرف مدت ۶ ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون، با بهره‌گیری از ظرفیت سـامانه ثبت معاملات املاک و مسـتغلات کشور با اولویت اسـتفاده از فناوری‌های نوین نظیر هوش مصنوعی و در نظر گرفتن ملاک‌هایی اقدام به کشف قیمت هر پلاک ثبتی با کاربری مسکونی نماید. این اطلاعات باید بصورت بر خط و رایگان در اختیار عموم مردم قرار گیرد.

تجربه موفق کشورهای دیگر در کنترل نرخ اجاره‌بها چیست؟

کشـورهایی که در کنترل بازار اجاره موفق بوده‌اند تقریباً قوانین یکسانی را در بخش مسکن اجرا می‌کنند. یکی از این قوانین قراردادهای چند ساله است و نیازی نیست قرارداد هر سال تمدید یا جابه‌جایی انجام شود.

یکی از شهروندان که چند سال ساکن کانادا است، درخصوص تجربیاتش از اجاره مسکنِ در این کشور می‌گویـد: «اجاره خانه در کانادا تقریبا نرخ ثابتی دارد در چند سـالی که ساکن این کشور هستم فقط چند ماه پیش تورم ملک به‌وجود آمد که البته برای سراسر کانادا نبود و مربوط به بخش «بریتیش کلمبیا» بود، هم قیمت خرید و فروش تغییر کرد هم اجاره‌ها درصد کمی افزایش داشت مثلاً یک خانه که اجاره ماهانه آن ۱۶۰۰ دلار بود، بعد از سـه سـال به ۱۸۵۰ دلار افزایش یافت.» به گفته این ایرانی مقیم کانادا «عرف مانند دو نوع اول است.»

ثبات قیمتی با اجاره نامه های بلند مدت

بررسی بازار مسکن در اکثر کشورها، نشان می‌دهد این کشـورها برای معاملات و اجـاره ملک قوانین ثابتی دارند کـه دولت‌ها آن را تدوین و اجرا می‌کنند و بر اجرا نظارت شدیدی وجود دارد. مهدی روانشادنیا، استاد دانشگاه و کارشناس اقتصاد مسکن در گفت‌وگو با «ایران»، تأکید می‌کند که برای ثبات و کنترل قیمت در بازار اجاره، ما نیز به قانون اجاره‌داری نیاز داریم که بتواند بر این بازار مؤثر باشد.

او با اشـاره به دستورالعمل‌هایی مانند تعیین سقف برای افزایش اجاره سالانه، می‌گوید: آمار رسمی بانک مرکزی و مرکز آمار نشان می‌دهد این دستورالعمل‌ها نتوانسته هدف دولت در حمایت از مستأجران و کنترل بازار اجاره را محقق کند.

یک کارشـناس در خصوص دلایـل بی‌اثر بودن سقف‌گذاری برای اجاره‌بها، می‌گوید: براساس قانون مدنـی، توافق‌های دو طرفه از حقوق افراد اسـت و مالک و مسـتأجر نیز توافق‌هایی داشته‌اند که از این دستورالعمل‌ها پیروی نکرده است. از سوی دیگر این نوع دسـتورالعمل‌ها برای بازار مسکن تبعات منفی هم دارد و باعث کاهش سرمایه‌گذاری و حتی خروج سرمایه از این بازار می‌شود.

او با اشـاره به قراردادهای بلندمدت اجاره در بیشتر کشورها، معتقد است: این قانون در بازار مسکن کشور اثرگذاری خود را نشان می‌دهد. در کنار آن راهکارهای تنبیهی و تشویقی مانند بخشودگی مالیاتی یا افزایش مالیات به نسبت مبلغ اجاره، تأثیرگذاری بیشتری بر کنترل بازار اجـاره دارد. در این روش با هزینه دولت (بوسیله کاهش درآمد مالیاتی)، راهکارهای تشویقی برای کنترل قیمت اجاره‌بها اجرا می‌شود و از طریق راهکار تنبیهی (افزایش مالیات اجاره) دولت با هزینه کمتری بازار مسکن را ساماندهی خواهد کرد. با استفاده از قانون قراردادهای اجاره بلند مدت و همچنین قوانین تنبیهی و تشویقی، قیمت اجاره به دست مالک تعیین نمی‌شود و قانون سازوکار آن را مشخص می‌کند.

درخصوص قراردادهای اجاره بلند مدت به جای اجاره یکساله، اما کارشناسان اقتصادی می‌گویند با توجه به تورم عمومی، شـرایط اقتصادی ما به ثبات بیشتری نیاز دارد تا قراردادهای چند سـاله جایگزین قرارداد کوتاه‌مدت یکساله شود. مزیت قرارداد بلندمدت این است که صاحبخانه هر سال نمی‌تواند قیمت اجاره را به دلخواه افزایش دهد یا مستأجر را مجبور به ترک واحد استیجاری کند. قراردادهای بلندمدت همچنین، به میزان زیادی تقاضا در بازار اجاره را کاهش می‌دهد که این خود مؤلفه‌ای بسیار اثرگذار بر کنترل قیمت در حوزه اجاره مسکن است.

کارشـناس اقتصاد مسـکن با تأکیـد بر مزیت قراردادهـای بلند مدت در بازار اجـاره تأکید دارد که اجرای قانون تولید مسـکن استیجاری مصوب سال ۱۳۷۷ و همچنین اجرای نظـام اجاره‌داری حرفه‌ای دو راهکار اساسی ساماندهی بازار اجاره است. هر چقدر تولید و عرضه مسکن به تقاضا نزدیک و حتی بیشتر از آن شود، بازار اجاره خود به خود به سمت ثبات قیمتی حرکت می‌کند و دیگر نیازی به تعیین دستورالعمل‌های متغیر در این بازار نیست.

قراردادهای اجاره در این کشور اینگونه است که اگر صاحبخانه شـخصاً آگهی داده باشد، خودش هم با مسـتأجر قرارداد می‌بندد. قیمت اجاره تا پایان تاریخ قرارداد تغییر نمی‌کند و ماهانه دریافت می‌شود معمولاً هم اجاره سه ماه اول جلوتر گرفته می‌شود، پول پیش مثل رهن و... ندارند و میزان اجاره هم با توجه به متراژ و تعداد اتاق خواب و محله متغیر است. املاک هم تقریباً همه مبله هستند یعنی لوازم برقی اصلی آشپزخانه، تلویزیون و لوازم اصلی نشـیمن و خواب را دارند. در مورد بهای قبوض هم، معمولاً صاحبخانه هزینه برق و وای فای را به عهده می‌گیرد و مصرف گاز ندارند و لوازم گرمایشی و سرمایشی برقی است.»

یکی از ایرانیان مقیم آلمان نیز درخصوص اجاره‌بهای مسکن در این کشـور گفت: در آلمان ۳ نوع قرارداد اجاره‌بها ثبت می‌شود. بیشتر نوع قرارداد هم قرارداد چند ساله است فقط اگر مستأجر قصد جابه‌جایی دارد باید ۳ ماه قبل به صاحبخانه یا بنگاه اجاره‌داری اطلاع دهد. افزایش قیمت اجاره هم کاملاً براساس قانون است و هیچ صاحبخانه‌ای نمی‌تواند اجاره خانه را افزایش دهد. در مدت ۲۰ سال که ساکن این کشور هستیم دو بار جابه‌جا شده‌ایم و در این ۲۰ سال، اجاره مسکن ما مبلغ خیلی کمی بالا رفت که افزایش اجاره هم از قبل به اطلاع مسـتأجر می‌رسد تا برای ماندن یا جابه‌جایی تصمیم‌بگیرد»

به گفته این ایرانی مقیم آلمان «نوع دیگر قرارداد اجاره به این‌صورت است که مثلاً قرارداد برای ۴ سال تنظیم می‌شود و اگر مستأجر زودتر از موعد قصد جابه‌جایی داشته باشد خودش باید برای خانه‌ای که در آن ساکن است مستأجر جدید پیدا کند که مورد اعتماد صاحبخانه باشد. اجاره از دو بخش تشکیل می‌شود اجاره سرد و اجاره گرم، اجاره سرد فقط به اجاره ملک است و اجاره گرم به سیستم شوفاژ، آب گرم، تخلیه زباله و خدمات دیگر مربوط اسـت اجاره گرم ممکن است هر سال تغییر کند اما این تغییر بسیار اندک است اگر مصرف مستأجر بیشتر از اجاره گرم تعیین شده باشد، باید مبلغ اضافه را پرداخت کنید اما اگر مستأجر کم مصرف باشد هزینه اضافه به او برگردانده می‌شود و برای سال بعد اجاره گرم با توجه به میزان مصرف سال قبل، تعیین می‌شود»

نوع سوم قرارداد اجاره به گفته این ایرانی مقیم آلمان، «افزایش مرحله‌ای اجاره است به این صورت که مثلاً سالانه دو درصد به مبلغ اجاره اضافه می‌شود که البته این نوع قرارداد اجاره بسیار کم است و بیشتر قراردادها

اخبار کوتاه

سهمیه فروش ارز با کارت ملی کاهش یافت

با تصمیم بانک مرکزی، سهمیه فروش ارز با کارت ملی از ۵۰۰۰ یورو به ۲۰۰۰ یورو کاهش یافت.

سـهمیه فروش ارز با کارت ملی در صرافی‌ها با تصمیم بانک مرکزی از امروز از ۵ هزار یورو به ۲ هزار یورو کاهش یافت.پیش از این صرافی‌ها می‌توانستند به هر متقاضی تا سـقف ۵ هزار یورو و یک بار در سـال بفروشند، اما طبق تصمیم جدید این سهمیه به ۲ هزار یورو کاهش یافته است.

ضمن اینکه با تصمیم بانک مرکزی از روز دوشنبه فروش دلار دولتی با کارت ملی از روش (پرداخت اسـکناس به خریدار) به روش (واریز به حساب ارزی خریدار) تغییر کرد.

به گزارش رویداد۲۴، در بخشنامه ابلاغی تأکید شده است: از روز دوشـنبه ۱۴۰۲/۰۱/۱۴، روش فـروش ارز صورت اسکناس در سرفصل «تأمین نیازهای ضروری کد ۵۶» به متقاضیان از روش (پرداخت مستقیم اسکناس به متقاضی) به روش (واریز به حساب ارزی متقاضی نزد بانک‌ها) تغییر می‌کند.نکته مهم دیگر در سیاست فروش ارز سهمیه‌ای با کارت ملی به زمان فروش این ارز در سـال بر می‌گردد؛ با ابلاغ بخشنامه بانک مرکزی، سابقه خرید ارز سهمیه‌ای که سـابق بر این ابتدای هر سال پاک می‌شد به ۳۶۵ روز بعد از آخرین خرید تغییر یافته است.در اطلاعیه سیاست‌گذار ارزی خطاب به صرافی‌ها آمده است: از تاریخ اول فروردین ۱۴۰۲ فروش ارز به هر شخص در سرفصل تأمین نیازهای ضروری کد ۵۶ صرفاً پس از گذشت یک سال (۳۶۵ روز) از آخرین نوبت خرید آن شخص در سرفصل‌های سایر کد ۲۴ و تأمین نیازهای ضروری کد ۵۶ مجاز است.

رئیس هیئت میره شرکت تعاونی سهام عدالت:

۱۸ میلیون نفر به رغم داشتن برگه سهام سود دریافت نمی کنند

رئیس هیئت مدیره شرکت تعاونی سهام عدالت گفت: یک میلیون و ۸۵۰ هزار نفر از بازماندگان به رغم داشتن برگه سـهام از دریافت سود محروم‌هستند.

عسگر توکلی در گفتگو با بازار با اظهار این که شماری از مردم از دریافت سهام عدالت جا مانده اند، گفت: بسیاری از افراد به دلایل مختلف از عضویت در سهام عدالت بازماندند و یک میلیون و ۸۵۰ هزار نفر دارای برگه سهام هستند ولی عضونیستند

وی با اشاره به تعیین تکلیف جاماندگان سهام عدالت، گفت: اسامی این افراد موجود است و لازم نیست به مرکز و یا کافی نت مراجعه کنند.

وی با بیان این که برخی از افراد نیز به صورت اشتباه جزو فوتی ها محسوب شـدند درحالی که زنده هستند، افزود: اصلاح و تعیین تکلیف این دسـته از سهامداران در دست اقدام است.

توکلی خواستار نظارت بر دفاتر و مراکز پیشخوان دولت شد و گفت: برخی از این مراکز با عنوان ثبت نام از جاماندگان از افـراد ۲۰۰ تا ۳۰۰ هزار تومـان وجه دریافت می کنند درحالی که این کار غیرقانونی است و باید جلوی این ثبت نام های غیرقانونی گرفته شود.رئیس هیئت مدیره شرکت تعاونی سهام عدالت کشور با بیان این که اسامی مددجویان بهزیستی و کمیته امداد معرفی شده است، گفت: سه میلیون و ۵۰۰ هزار نفر از مددجویان این نهادها برای دریافت سهام عدالت معرفی شده اند.