

آشفته‌گی در بازار مسکن در سایه بی‌عملی مسئولان جولان می‌دهد

فشار خرد کننده اجاره بها بر دوش مردم



بازار مسکن و اجاره بهای یزد را به طفلی می‌توان تشبیه کرد که والدینش به دلیل نداشتن توانایی در قبول کردن مسئولیت آن را به حال خود رها کرده‌اند تا شاید دست قضا او را به سر منزل مقصود برساند!

پیشتر و در گزارشی وضعیت بازار مسکن را با عنوان «التهاب بازار مسکن یزد در نبود نظارت‌ها/افزایش حداقل ۶۰ درصدی اجاره‌ها» مورد بررسی قرار داده و از التهابات شدید در این بخش نوشته بودیم. با به روز شدن نبض تورم اجاره مسکن و ملک در یزد توسط مرکز آمار ایران در ماه اردیبهشت نیز مشخص شد که «قیمت ملک» و «هزینه اجاره‌نشینی» در یزد نسبت به سال گذشته همین موقع به ترتیب ۲۹.۸ و ۲۹.۲ درصد افزایش پیدا کرده است.

این نرخ از تورم به معنای آن است که افرادی که در اردیبهشت سال جاری ملکی خریداری کرده یا آن دسته از مستاجرهایی که اردیبهشت امسال «قراردادهای سالانه» خود را تمدید کرده یا اجاره‌نامه جدید برای محل جدید اجاره‌نشینی‌شان منعقد کردند، مجبور شدند ۲۹.۸ و ۲۹.۲ درصد بیشتر از یکسال گذشته، هزینه بپردازند. شاخص کل در بخش مسکن به ۵۰۴.۵ رسیده و تورم ماهانه و سالانه آن ۲.۱ درصد و ۳۳.۳ درصد شده است. همچنین در بخش اجاره نیز شاخص کل عدد ۵۰۴.۵ را نشان داده و نرخ تورم ماهانه روی ۲ درصد و تورم سالانه روی ۳۳ درصد را ایستاده است. در همین راستا و برای کنترل و تنظیم بازار مسکن در اوایل خرداد سال جاری، وزیر راه و شهرسازی از تهیه و ارسال پیش‌نویس مصوبه‌ای شامل تعیین سقف برای افزایش اجاره‌ها و تمدید خودکار قراردادهای به نسبت سران سه قوه خبر داده و قرار بود در صورت تصویب، بلافاصله ابلاغ و اجرایی شود و اخیراً نیز اعلام شد حداکثر افزایش نرخ اجاره‌ها در شهرستان‌ها ۳۳ درصد است اما آن چیزی که در کف میدان در یزد اتفاق افتاده شباهتی با این عدد نداشته و ندارد. محمدعلی نوری رئیس اتحادیه صنف مشاورین املاک یزد در گفت‌وگو با ایسنا ضمن بیان این که هنوز ابلاغی برای سال جاری به اتحادیه ارسال نشده است، اظهار کرد: در سال ۱۴۰۴ نیز، افزایش حداکثر ۳۰ درصدی نسبت به سال قبل‌تر، در نیمه دوم سال ابلاغ شد. وی با تأکید بر این که ابلاغ قانون در صورت عدم توجه موجر و مستاجر به آن سودی نخواهد داشت، ادامه داد: در شرایط این چنینی فقط مردم می‌توانند به یکدیگر کمک کنند!

دفاتر املاک عامل اصلی گرانی مسکن نیستند

حسین فلاح عضو هیات مدیره این اتحادیه نیز در گفت‌وگو با ایسنا ضمن تأکید بر این که دفاتر املاک عامل اصلی گرانی مسکن نیستند، متذکر شد: سهم دفاتر مشاور املاک در افزایش قیمت مسکن حداکثر ۲۰ درصد است و سایر عوامل از جمله مدیران دولتی، هزینه‌های دارایی، افزایش سالانه هزینه‌های شهرداری و تبلیغات انجام شده در پلتفرم‌های مجازی نقش پررنگ‌تری در این تورم دارند. وی با انتقاد از اقدامات برخی نهادهای دولتی و با اشاره به این که برخی ادارات دولتی با خرید و اجاره دادن واحدهای تجاری در سطح شهر، خود موجب برهم‌زدن تعادل بازار می‌شوند، تصریح کرد: زمانی هم که پیگیری می‌کنیم آن را به سایر بخش‌ها مربوط دانسته و اعلام می‌کنند کاری از دست کسی ساخته نیست!

فلاح در خصوص مدیریت مجتمع‌های مسکونی و تأثیر آن‌ها بر افزایش اجاره‌ها، گفت: در این زمینه با معاونت پیشگیری از وقوع جرم دادگستری نیز مکاتبات لازم انجام شد، اما متأسفانه تاکنون اقدام مؤثری صورت نگرفته است. وی در ادامه به معضل فعالیت دفاتر املاک بدون پروانه کسب اشاره کرد و افزود: سال گذشته کمیسیون بازرسی تشکیل شد و لیست ۲۹۶ دفتر املاک فاقد مجوز استخراج

روزنه

رئیس کل دادگستری استان خبر داد:
رسیدگی بی‌واسطه به مطالبات
قضایی ۴۷۹۰ شهروند یزدی
با برپایی میزهای خدمت



رئیس کل دادگستری استان یزد با تشریح عملکرد دوماهه نخست سال جاری در حوزه ارتباط با مردم، از ثبت ۴۷۹۰ ملاقات چهره‌به‌چهره و برگزاری میزهای خدمت تخصصی با هدف گره‌گشایی از پرونده‌های قضایی خبر داد. حجت‌الاسلام حسین طهماسبی با تأکید بر اینکه تکریم مراجعین و کاهش فاصله میان مردم و مسئولان قضایی اولویت اصلی دستگاه قضا در این استان است، اظهار کرد: در دو ماهه ابتدایی سال جاری، برنامه‌های مدون ملاقات مردمی با حضور فعال مدیران و قضات استان اجرایی شد که برآیند آن رسیدگی به مشکلات ۴۷۹۰ نفر از مراجعین در قالب‌های مختلف من جمله برنامه‌های عمومی و میزهای خدمت بوده است.

وی با ارائه آمار تفکیکی، تصریح کرد: در فروردین ماه ۲۲۰۸ نفر و در اردیبهشت ماه ۲ هزار و ۵۸۲ نفر از مراجعین به صورت مستقیم با مدیران، معاونین و مسئولان قضایی دیدار کردند.

رئیس کل دادگستری استان افزود: برای تحقق این امر، در فروردین ماه ۱۳۳ جلسه و در اردیبهشت ماه ۱۵۳ جلسه دیدار مردمی برگزار شد.

وی ادامه داد: همچنین در مسیر دستیابی به این هدف، ۱۸۵ نفر از قضات استان در فروردین و ۱۳۴ نفر در اردیبهشت، در جلسات ملاقات مردمی برگزار کردند که این حضور، زمینه تسریع در رسیدگی به پرونده‌ها را فراهم کرد. حجت‌الاسلام طهماسبی با اشاره به برگزاری میزهای خدمت ویژه در زندان مرکزی یزد، خاطرنشان کرد: با هدف پیگیری وضعیت مددجویان و کاهش جمعیت کیفری، در قالب ۵ برنامه در فروردین ماه، ۹۱۸ نفر و در ۵ برنامه در اردیبهشت ماه، ۵۶۲ نفر از مددجویان با حضور قضات دادگستری استان به صورت مستقیم دیدار و مشکلات خود را مطرح کردند.

وی در خصوص نتایج حاصل از این ملاقات‌ها اظهار کرد: خروجی این مراجعات با دقت رصد شده است؛ به‌طوری‌که از مجموع ملاقات‌ها، ۱۶۶۷ مورد منتهی به نتیجه قطعی شده و ۲۴۶۵ مورد نیز ضمن ارائه ارشادات و راهنمایی‌های لازم، مسیر قانونی خود را یافته‌اند.

به گفته وی، همچنین ۳۲۸ مورد در حال پیگیری و اقدام است و ۳۳۰ مورد نیز پس از بررسی‌های دقیق، به دلیل عدم امکان اقدام قضایی یا طی شدن مراحل قانونی، بایگانی شده است.

۱۱

در سال ۱۴۰۴ نیز، افزایش حداکثر ۳۰ درصدی نسبت به سال قبل‌تر، در نیمه دوم سال ابلاغ شد. وی با تأکید بر این که ابلاغ قانون در صورت عدم توجه موجر و مستاجر به آن سودی نخواهد داشت، ادامه داد: در شرایط این چنینی فقط مردم می‌توانند به یکدیگر کمک کنند!

شد، اما در روند پلمب این واحدها با محدودیت نیروی انسانی از سوی اداره اماکن مواجه هستیم. به گفته عضو هیات مدیره اتحادیه مشاورین املاک یزد، طبق قانون، ابتدا باید اخطار صادر و پس از ۱۵ روز اقدام به پلمب شود، اما اداره اماکن اعلام کرد به دلیل کمبود نیرو، در هر ماه نهایتاً امکان پلمب ۵ تا ۶ واحد را دارد. وی ادامه داد: البته در حال رایزنی با دادستان هستیم تا در صورت امکان، دفاتر بدون پروانه به صورت مستقیم و بدون طی مراحل طولانی اخطار، پلمب شوند؛ همچنین پیشنهاداتی برای تأمین نیروی ویژه و پژه پرداخت حقوق برای انجام پلمب در ساعات عصر به اداره اماکن ارائه شده که هنوز به نتیجه نرسیده است. فلاح با تأکید بر این که اگر چه نمی‌توان منکر تخلفات احتمالی در برخی دفاتر شد، اما دفاتر املاک عامل اصلی گرانی نیستند، افزود: با این وجود، در صورت مشاهده هرگونه تخلف یا اخلاف در بازار توسط واحدهای دارای پروانه، شهروندان می‌توانند موارد را به اتحادیه گزارش دهند تا با قاطعیت پیگیری شود.

افزایش خودسرانه قیمت‌ها غیرقانونی است

رضا زاهدی، معاون امور بازرگانی و تجارت اداره کل صمت استان هم در گفت‌وگو با ایسنا به آخرین وضعیت تعیین نرخ‌نامه جدید معاملات مسکن و اجاره‌ها اشاره و تأکید کرد: تا زمان ابلاغ رسمی نرخ‌های جدید، تعرفه‌های قبلی همچنان معتبر و لازم‌الاجرا هستند.

وی در تشریح فرآیند قانونی تعیین این تعرفه‌ها، اظهار کرد: تعیین نرخ‌نامه طبق روال مشخصی انجام می‌شود که در آن اتحادیه مربوطه پیشنهاد خود را به اتاق اصناف ارائه می‌دهد. پس از بررسی اولیه در اتاق اصناف، موضوع در کمیسیون نظارت استان مطرح و پس از تصویب نهایی، جهت تأیید به کارگروه تنظیم بازار استان به ریاست حوزه اقتصادی استانداری ارسال می‌شود. زاهدی در ادامه با بیان اینکه فرآیند مذکور تا مرحله کمیسیون نظارت طی شده و صورت‌جلسه آن نیز آماده است، افزود: اکنون در انتظار تأیید نهایی از سوی استانداری هستیم. مکاتبات لازم در این خصوص انجام شده و به محض دریافت تأییدیه حوزه اقتصادی استانداری، نرخ‌های جدید جهت اجرا به اتاق اصناف ابلاغ خواهد شد. وی با تأکید بر لزوم تمکین تمامی مشاوران املاک، خریداران و فروشندگان از نرخ‌نامه‌های قانونی، خاطرنشان کرد: تا زمانی که نرخ‌های جدید به صورت رسمی ابلاغ نشده باشد، هرگونه افزایش قیمت یا تغییر در تعرفه‌ها وجاهت قانونی ندارد و همان قیمت‌های قبلی ملاک عمل خواهد بود.