

یادداشت

مستأجران بخت برگشته

عماد رفیعی: آرزوهای گذشته بود که تصمیم گرفتیم هر طور شده و تا جایی که در توانم بود زیر بار قسط بروم تا خانه کوچکی برای خود و همسرم دست و پا کنم. در نهایت درباره یک خانه ۴۵ متری به توافق رسیدیم که تا اسفندماه در دست مستاجر بود. پذیرفتم. زمان زیادی نبود و برای جمع و جور کردن خودمان هم خوب بود. ما از همان ابتدا با مستاجر آشنا شدیم. مستاجر خانم ۵۰ ساله شمالی بود که همسرش سالها پیش او را ترک گفته بود و حالا او در این خانه تنها زندگی می‌کرد. البته دختر یا دخترانش هم در کرج ساکن بودند و پسر مجرد ۱۹ ساله‌ای نیز داشت که می‌گفت در هفته فقط ۳ یا ۴ شب به خانه می‌آید. آن هم ساعت یک نیمه شب و پس از تفریحات و خیابان‌گردی‌هایی که عادت هر روز او و دوستانش است. ما از طریق مشاور املاک به مستاجر معرفی شدیم و به منزله‌اش رفتیم اما تا روز امضای مبایعه‌نامه (قولنامه) اصلا صاحبخانه را ندیدیم. این مستاجر مهربان که گویا از مراجعات متعدد من، همسرم و مشاور املاک خسته نمی‌شد هر دفعه با چای لاهیجان و برتقال شمال از ما پذیرایی می‌کرد. می‌گفت گویا صاحبخانه یک سال تمام اینجا را برای فروش گذاشته بوده اما چون کسی نخرید حاضر شد به من اجازه بدهد اما از همان ابتدا شرط کرد مشتری‌هایی را که از مشاور املاک مراجعه می‌کنند راه بدهم که من هم پذیرفتم. مالک را نتوانستم مشخص و خوبی می‌دانست و بارها از او تعریف می‌کرد. خانه را ۴۰ میلیون تومان رهن کرده بود و دیگر اجاره پرداخت نمی‌کرد. بعدها برای همسرم تعریف کرد نیروی خدماتی یک شرکت خصوصی است و تمام دارایی‌اش، پول‌هایی است که بعد از جدایی از همسرش موقوف شده بود از او بگیرد و جمع حقوق چند سال اخیر، همشاش شده همین ۴۰ میلیون که حالا برای او ارزش زیادی دارد چون باعث شده مجبور نباشد کل حقوق ماهانه‌اش را بابت اجاره‌خانه بدهد. خلاصه، مبایعه‌نامه را نوشتیم و بخشی از پول را به صاحبخانه دادیم. چند هفته بعد یعنی در همان آذرماه موعد تکمیل معامله و انتقال سند بود. قرار شد من ۴۰ میلیون تومان از کل ارزش خانه را کمتر پرداخت کنم و مستاجر تا اسفندماه به مثابه مستاجر خانه من حساب شود و ۴۰ تومان باقیمانده را اسفندماه به او بدهم تا خانه را تخلیه کند. روز مقرر برای انتقال سند که در دفتر خانه رسمی حاضر شدیم صاحبخانه برکه اجاره‌نامه را آورد. پشت آن نوشت خانم فانی از این پس مستاجر مالک جدید است و امضا کرد. من گفتم باید مستاجر را صدا کنیم و پشت اجاره‌نامه او هم چنین متنی را بنویسیم اما مالک و دفترخانه که رفاقت دربرنده هم با یکدیگر داشتند گفتند لازم نیست، کار طولانی و پیچیده می‌شود. او الان سر کار است. آن موقع درست نفهمیدم از نظر حقوقی مساله چطور می‌شود ولی تحلیل ذهنی‌ام اینقدر جواب می‌داد که برای من خطری ندارد چون من پولی ندادم و وقتی سند به اسم من شود و واقعاً ۴۰ میلیون تومان پول مستاجر نزد من است. بعدها با مشاوره‌ای که گرفت متوجه شدم دقیقاً ضرری مستاجر من نیست بلکه این ظلم آشکار صاحبخانه قبلی و دفترخانه محترم در حق مستاجر و از همه مهم‌تر ضعف سیستم حقوقی و قضایی کشور است که به خاطر سادگی یا وجدان یا انصاف خود با صاحبخانه همکاری کرده‌اند. این در واقع یکی از دهها مورد ضعف و باگ سیستم خرید و فروش منزل توسط سازمان ثبت املاک دادگستری و اتحادیه مشاوران املاک است. حالا یعنی من می‌توانستم در اسفندماه با گرفتن یک حکم تخلیه ساده بدون اینکه ۴۰ میلیون تومان پول مستاجر را به او بدهم او را بیرون بیندازم و او هیچ سندی برای اثبات حق خویش نداشت. حتی مالک قبلی، مشاور املاک و دفترخانه هم دیگر هیچ سندی نداشتند، زیرا اجاره‌نامه مالک قبلی که پشت آن دست خطی مبنی بر انتقال اجاره وجود داشت تنها در دست من بود و می‌توانستم آن را پاره کنم. هیچ نسخه یا کپی از آن در دست دفترخانه یا هیچ کس دیگری نیز نبود. پشت اجاره‌نامه مستاجر هم چیزی نوشته نشده بود. حال سوال اینجاست: آیا واقعاً لازم نیست در لابه‌لای صدها برگه سند و مدرک و دهها امضا و اثر انگشت که لازم است هنگام انتقال سند در دفترخانه اسناد رسمی توسط فروشنده و خریدار بر برگه‌ها ثبت شود یک برگه هم برای تعیین وضعیت مستاجر آن ملک که در نظر تعیین مستاجر بخت برگشته‌اش که محل سکونت فعلی او یک خیابان از ما فاصله دارد هنوز رفت و آمد داریم، زیرا بعدها او فهمید خدا چقدر به او رحم کرده است اما یک ماه پس از ورودمان به خانه جدید، سرور صدا و دعوی یکی از همسایه‌ها را شنیدم که وقتی جوابی ماجرأ شده دیدم مستاجر بخت برگشته‌اش است که مالک جدید پول او را خورده است و حالا نه مالک قبلی را پیدا می‌کند نه در برابر مالک جدید و مأمور دادگستری که حکم تخلیه در دست دارند، سند و مدرکی دارد.

گزارش «وطن امروز» از اجرای ناقص سامانه اعتبارسنجی پرداخت وام‌ها و انفعال بانک مرکزی

بدهکاران کلان و طلبکاران خرد!

مستخدمین حسینی: وقتی یک پسر ۲۱ ساله وام میلیاردی می‌گیرد یعنی شاهد یک بی‌عدالتی بانکی هستیم



وضعیت بدهکاران کلان بانکی

تایک میلیارد	میزان بدهی تسهیلات گیرندگان (هزار میلیارد تومان)	سهم درصدی از کل موقوفات بانکی
یک تا ۱۰ میلیارد	۲۱/۲	۱۵/۵
۱۰ تا ۱۰۰ میلیارد	۳۵/۸	۲۶/۳
۱۰۰ تا ۱۰۰۰ میلیارد	۴۵/۸	۳۵/۶
۱۰۰۰ میلیارد به بالا	۳۰/۴	۲۲/۳

منبع: گزارش کمیسیون اصل ۹۰ مجلس شورای اسلامی
توضیح: ۷۵ درصد از مطالبات غیر جاری بانک‌ها در حدود وام‌های کلان است. وام‌های ۱۰ تا ۱۰۰ میلیارد تومانی بیشترین سهم و مطالبات زیر یک میلیارد تومان سهم حداقلی مطالبات غیر جاری شبکه بانکی کشور را دارند.

اینجاست که این افراد باز سال دیگر تکرار می‌شوند و این روند همین طور ادامه پیدا می‌کند. از این جالب‌تر اینکه به‌اندازه همین ۱۰۰ نفر سهامداران بانک هم هستند. این یعنی افراد خاصی در جامعه هر روز فریب‌تر و از مزایای اقتصاد بهره‌مند می‌شوند اما مسیر هنوز برای گرفتن تسهیلات ازدواج دشوار است. به این دلیل است که سیستم بانکداری ما تاکنون از عدالت به دور است. این اقتصاددانان با انتقاد از شرایط موجود اعطای تسهیلات بانکی، گفت: امروز به دلیل اینکه یک شرکت اعتبارسنجی مناسب در کشور وجود ندارد، وام‌ها توصیه‌ای و تلفیقی شده‌اند. بسیاری از آقا/آزاده‌ها با یک تماس تلفنی پدرشان به مدیران بانک وام میلیاردی می‌گیرند. وی تصریح کرد: بعد از جالبه بچه ۲۱ ساله‌ای را می‌بینیم که وام میلیاردی گرفته و با انحصاری که برای واردات کالاهای اساسی از راه غیرشفاف دیگری گرفته در حال کسب درآمد است. قطعاً این مسیر ما را به سمت قانون اساسی یا نظام اسلامی نمی‌برد. مستخدمین حسینی ادامه داد: باید جایگاهی در بانک‌های ایرانی برای دهک‌های پایین جامعه در نظر گرفته شود. در حال حاضر آنها سهمی از تسهیلات ندارند؛ اگر این موضوع ادامه داشته باشد مشکلات عدیده بسیاری به وجود می‌آید. این اقتصاددانان اظهار داشت: در حال حاضر از شرکت اعتبارسنجی تنها یک پوسته به جا مانده است که هیچ دردی را دوا نمی‌کند و خاصیتی هم ندارد و حتی در برخی موارد هیچ معیار مشخصی ندارد. معاون سابق وزیر اقتصاد در پایان گفت: در همان سال‌ها برای اینکه این موضوع با جدیت بیشتری پیگیری شود با قوه‌قضائیه جلساتی برگزار کردیم اما به نظر می‌رسد دست‌های پشت پرده‌ای وجود دارد که نمی‌خواهند نظام تخصیص تسهیلات بانکی در ایران شفاف شود. به گزارش «وطن امروز» شواهد نشان می‌دهد نظام بانکی به عنوان طلبکار کوچک‌تر از بدهکاران کلان بانکی است که نمی‌تواند در برابر پرداخت وام‌های کلان مقاومت کند و بدتر از آن، طلب خود را بگیرد. سیستم بانکی با پدیده «بدهکاران کلان و طلبکاران خرد» همچنان دست و پنجه نرم می‌کند مگر آنکه تدبیری اندیشیده شود.

گفت: طبق توافقی که در ابتدای طراحی این شرکت‌ها صورت گرفت قرار شد حداقل ۲ الی ۳ شرکت اعتبارسنجی به صورت جداگانه امر اعتبارسنجی مشتریان بانک‌ها را انجام دهند اما امروز شاهد آن هستیم که تنها یک شرکت این کار را انجام می‌دهد که همین موضوع باب فساد و رانت را باز کرده است. معاون اسبق وزیر اقتصاد تصریح کرد: همین شرکتی هم که ایجاد شده با سرمایه‌گذاری دولتی و سهامداری بانک‌هاست که با این شرایط نمی‌توان از آن انتظاری داشت. مستخدمین حسینی درباره عدم حضور دیگر شرکت‌های اعتبارسنجی در ایران، گفت: در همان زمانی که قانون حضور شرکت‌های اعتبارسنجی تصویب شد به غیر از شرکت موجود دیگر شرکتی هم شروع به کار کرد که نرم‌افزار مناسبی داشت اما اتفاقاتی رخ داد که این شرکت از چرخه خارج شود و تنها یک شرکت که سهامداران آن بانکی هستند پایدار بماند. این اقتصاددان ادامه داد: سیستم اقتصادی ما در حال حاضر یک سیستم رانتی است و اگر اعتبارسنجی بدرستی شکلی می‌گرفت این رانت‌ها حذف می‌شد و دیگر سیستم بانکی سالم بود. وی در پاسخ به این سوال که این موسسات اعتبارسنجی در دیگر کشورهای جهان چگونه عمل می‌کنند؟ اظهار داشت: در کشورهای دیگر به کلی احتیاجی به مراجعه فرد به بانک برای دریافت تسهیلات نیست، روال به این شکل است سپرده‌گذار پس از مدتی بر اساس امتیازی که از موسسه اعتبارسنجی دریافت کرده است توسط بانک

انتقاد تجار و صادرکنندگان از وزارت صنعت، معدن و تجارت

ارز کدام کالاها خارج از نیما قابل فروش نیست؟

به گفته عضو هیات نمایندگان اتاق بازرگانی ایران، فهرست اقلام صادراتی که امکان فروش از خارج از سامانه نیما برای آنها وجود ندارد این هفته اعلام می‌شود. اسدالله عسگرآولادی در این زمینه به ایسنا گفت: بر اساس هماهنگی‌های انجام شده، قرار شده این هفته فهرست محصولات صادراتی که مشمول سیاست الزام ارزی خواهند شد (کالاهایی که ارز حاصل از صادرات آنها به نرخ ۴۲۰۰ تومان در سامانه نیما جذب و معادل ریالی آن به تاجر پرداخت می‌شود) اعلام شود. وی افزود: با وجود گمانه‌زنی‌ها هنوز به صورت قطعی روشن نیست چه کالاهایی مشمول این سیاست ارزی خواهد شد. عسگرآولادی افزود: دلار ۴۲۰۰ تومانی نمی‌تواند در اجرای این سیاست ارزی موثر باشد، چرا که قیمت تمام‌شده محصولات صادراتی بر اساس دلار ۵ هزار تومانی و حتی بالاتر خواهد بود بنابراین تعیین نرخ ۴۲۰۰ تومانی به صادرات غیرنفتی ضربه می‌زند. در همین حال محمد لاهوتی، رئیس کنفدراسیون صادرات اتاق بازرگانی ایران از تاخیر وزارت صنعت در ارائه فهرستی خبر داد که تکلیف فروش از برخی کالاهای صادراتی خارج از سامانه «نیما» را روشن می‌کند. لاهوتی افزود: در دستورالعمل معاون اول رئیس‌جمهور در

تجارت

راستای تصمیمات ارزی و شروع فعالیت سامانه «نیما» بندی وجود دارد که طبق آن ۸۰ درصد کالاهای صادراتی که مربوط به واحدهای دولتی، شبه‌دولتی و عمده می‌شود باید در این سامانه عرضه و ۲۰ درصد بقیه بر اساس فهرستی که قرار بود توسط وزارت صنعت، معدن و تجارت تهیه شود، متمایز شود تا خارج از سامانه «نیما» امکان فروش مستقیم به



واردکنندگان را داشته باشد. وی با اشاره به اینکه متأسفانه بیش از یک‌ماه از زمان این دستورالعمل گذشته و هنوز فهرستی ارائه نشده است، ادامه داد: ارزی که در «نیما» عرضه می‌شود غالباً از مربوط به فروش پتروشیمی‌ها، فولادی‌ها و شرکت‌های بزرگ است و درحال حاضر صادرات کالاهای تولید داخل که مواد اولیه آن صددرصد داخلی است مانند خشکبار، فرش، روده و پوست کماکان ارزشان متاثر از بازار غیر رسمی و دچار ابهام است. وی تصریح کرد: درباره اینکه این ۲۰ درصد کالاها باید با نرخ توافقی یا نرخ ۴۲۰۰ تومانی فروخته شود ابهام وجود دارد که امیدواریم در روزهای آینده با ارائه فهرست مربوط، تکلیف این دسته از صادرکنندگان روشن شود. این ۲۰ درصد کالاهای سنتی، صنعتی و کشاورزی عمدتاً مربوط به بخش خصوصی بوده است و سهم کوچکی از کل صادرات دارد.

مرکز پژوهش‌های مجلس:

افزایش ۲۰ درصدی حقوق کارمندان غیرقانونی است

حقوق

مصبوه افزایش ۲۰ درصدی حقوق به دلیل داشتن بار مالی و عدم تعیین منابع مغایر اصل ۷۵ قانون اساسی و به دلیل اینکه قانون‌گذاری جدید بوده و درصدد اصلاح قانون است نه بیان مراد مقنن، مغایر اصل ۷۳ قانون اساسی و تفسیر شورای نگهبان است. به گزارش تسنیم، مرکز پژوهش‌های مجلس در اظهار نظر کارشناسی درباره «طرح



استفسار به جزء ۱ بند «الف» تبصره ۱۲ قانون بودجه سال ۱۳۹۷ کل کشور» که به افزایش ۲۰ درصدی حقوق کارمندان دولت مربوط می‌شود، اعلام کرد: طرح‌ان استفسار به بر این باروند که دولت از جزء ۱ بند الف تبصره ۱۲ برداشتی درست نداشته و با افزایش حقوق کارکنان دولت بین ۶ تا ۱۲ درصد مصوبه مجلس را بدرستی اجرا نکرده است اما این استنباط از جزء مذکور که دولت الزام دارد حقوق پایین‌ترین طبقه را دقیقاً ۲۰ درصد و بالاترین طبقه را دقیقاً یک درصد افزایش دهد نه کمتر و بیشتر از آن درست نیست و در واقع الحاق حکمی جدید به قانون و به عبارت دیگر قانون‌گذاری جدید تلقی می‌شود. علاوه بر آن بر فرض تصویب طرح استفسار به، نحوه اقدام دولت درباره افزایش حقوق طبقات بین بالاترین و پایین‌ترین طبقه هم می‌تواند به همین ترتیب مورد اشکال قرار گیرد.

خانه

بر اساس گزارش وزارت راه و شهرسازی **خانه در تهران ۱۱/۵ درصد گران شد** گروه اقتصادی: بازار مسکن پایتخت در ماه‌های فروردین و اردیبهشت امسال شاهد تغییرات عمده هم در تعداد مبایعه‌نامه‌ها و هم قیمت مسکن بوده است به طوری که قیمت مسکن در اردیبهشت نسبت به فروردین در بیشتر مناطق پایتخت افزایش یافته، البته متوسط قیمت در منطقه ۲۰ تهران کاهش یافته است. به گزارش «وطن امروز»، طبق آمار دفتر اقتصاد و برنامه‌ریزی مسکن وزارت راه و شهرسازی بیشترین تعداد مبایعه‌نامه در اردیبهشت با ۲۲۶۶ فقره مربوط به منطقه ۵ و کمترین مبایعه‌نامه برای منطقه ۱۹ با ۱۱۲ فقره است. در مجموع کل مبایعه‌نامه پس از حذف کدهای پستی نامعتبر برای ماه اردیبهشت ۱۷ هزار و ۶۰۵ فقره بوده که نسبت به فروردین با ۴۷۹۶ فقره افزایش (حدود ۲۷ درصد رشد) داشته است. متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در مناطق بیست‌و دوگانه تهران در فروردین و اردیبهشت امسال به ترتیب ۵ میلیون و ۳۳۵ هزار تومان و ۵ میلیون و ۹۸۴ هزار تومان بوده است. بر اساس این گزارش، تعداد مبایعه‌نامه‌ها در اردیبهشت در مناطق یک و ۲ به ترتیب ۷۲۰ و ۱۴۲۲ فقره و در مناطق ۴ تا ۸ به ترتیب ۱۵۹۳، ۲۲۹۶، ۶۲۹، ۱۰۵۲ و ۱۱۱۱ فقره بوده است. همچنین تعداد مبایعه‌نامه‌ها در مناطق ۱۶ و ۱۷ به ترتیب ۱۰۴۸، ۳۳۸ و ۳۸ فقره بوده است. مقایسه قیمت‌های فروردین و اردیبهشت نشان می‌دهد که در مناطق یک، ۲، ۵، ۷، ۸ و متوسط قیمت‌ها به ترتیب ۰/۵، ۰/۷، ۰/۴، ۰/۷ و ۱۰/۲ درصد افزایش داشته است.

متوسط قیمت مسکن در تهران اردیبهشت ۹۷

منطقه	قیمت هر مترمربع (تومان)
یک	۱۲۶۰۰۰۰
۲	۹۵۰۰۰۰
۳	۱۰۴۰۰۰۰
۴	۶۲۶۰۰۰۰
۵	۷۶۷۰۰۰۰
۶	۸۰۶۳۰۰۰
۷	۵۱۸۳۰۰۰
۸	۵۲۵۹۰۰۰
۹	۳۹۰۰۰۰۰
۱۰	۳۷۰۰۰۰۰
۱۱	۳۷۰۰۰۰۰
۱۲	۳۴۰۰۰۰۰
۱۳	۵۲۰۰۰۰۰
۱۴	۴۲۰۰۰۰۰
۱۵	۳۳۵۹۰۰۰
۱۶	۲۹۳۱۰۰۰۰
۱۷	۲۹۰۰۰۰۰
۱۸	۲۹۶۳۰۰۰۰
۱۹	۳۱۳۵۰۰۰۰
۲۰	۲۸۴۵۰۰۰۰
۲۱	۴۴۹۶۰۰۰۰
۲۲	۵۶۳۵۰۰۰۰

ترباری

مسئولان وزارت راه اعلام کردند افزایش ۲۰ درصدی کرایه حمل کامیون‌داران

دلیل اعتراض رانندگان کامیون اعلام شد معاون وزیر راه و شهرسازی از پیگیری افزایش ۲۰ درصدی کرایه حمل کامیون‌ها خبر داد و گفت: با توجه به اینکه در ۲ تا ۳ سال اخیر کرایه‌ها افزایش نیافته بنابراین اجرائی کردن این برنامه هستیم. عبداله‌شام حسینی در گفت‌وگو با تسنیم، با اشاره به اعتراض برخی رانندگان کامیون در روزهای اخیر درباره پایین بودن کرایه حمل اظهار داشت: در ۲ تا ۳ سال اخیر با وجود افزایش قیمت اقلام مورد نیاز کامیون‌داران اما کرایه حمل تغییر نکرده بود. با توجه به این مسأله سازمان راه‌داری و حمل‌ونقل جاده‌ای به دنبال افزایش حدود ۲۰ درصدی کرایه حمل برای جبران بخشی از عدم افزایش کرایه در سال‌های اخیر است. در همین حال محمد خان‌پولکی، رئیس اتحادیه حمل بار کشور با بیان اینکه کامیون‌داران به افزایش ۲ برابری قیمت اقلام مورد نیاز از جمله لاستیک و روغن اعتراض داشتند، از افزایش کرایه حمل بار تا سطح ۲۰ درصد برای جبران بخشی از گرانی‌ها و کبابی‌های اخیر خبر داد. وی با اشاره به اعتراضات روزهای اضافه کرد: این اعتراضات به دلیل گرانی تمام اقلام مورد نیاز کامیون‌داران بوده، قیمت لاستیک و روغن ۲ برابر شده و کار و معیشت کامیون‌داران را دچار مشکل کرده است. وی با بیان اینکه بیشتر اعتراضات مربوط به شهری، اصفهان و شیراز بوده است، تصریح کرد: کرایه حمل کامیون‌داران از سال ۹۴ به این طرف افزایش نیافته بود و برای جبران بخشی از گرانی‌ها کرایه‌ها این هفته تا سطح ۲۰ درصد افزایش یافته است.