چالش‌های بازار مسکن

۱. جهش قیمت مسکن و اجاره بها
۲. کاهش تولید مسکن در دهه گذشته
۳. افزایش تعداد متقاضیان مسکن اجاره‌ای

اقدامات دولت برای کاهش مشکلات بازار مسکن

۱. ساخت ۴ میلیون واحد مسکونی
۲. کاهش فشارهای مالی بر مستاجران
۳. تامین مسکن برای افراد کم درآمد
۴. تدوین و اجرای قانون ساماندهی بازار مسکن و اجاره بها

مسائل و راهکارهای پیش بینی شده در قانون ساماندهی بازار مسکن، زمین و اجاره بها

نقص زیرساخت‌های اطلاعاتی:
۱. تکمیل اطلاعات سامانه املاک و اسکان
۲. تکمیل اطلاعات سامانه مستغلات

قیمت سازی:
۱. ساماندهی سکوهی معاملاتی
۲. ایجاد سامانه کشف قیمت

احتکار و سوداگری زمین و مسکن:
۱. شناسایی و عرضه اراضی و خانه‌های خالی
۲. ممنوعیت خرید و فروش اراضی و امتیاز خانه‌های نهضت ملی مسکن

عدم وجود ضوابط قیمت‌گذاری:
تنظیم درصد افزایش اجاره بها با توجه به تورم عمومی

نابسامانی برخی بنگاه‌های املاک:
۱. رتبه بندی مشاوران املاک
۲. افزایش جرایم مشاوران املاک متخلف
۳. الزام به اخذ کد رهگیری و رعایت حداکثر افزایش اجاره‌بها

خودنویس — ویژگی‌ها و مزایای سامانه خودنویس

۱. **امکان ثبت قرارداد اجاره توسط مشاورین املاک:**
در حال حاضر امکان ثبت قرارداد اجاره دریافت حق‌الزحمه هم‌رسانی برای مشاورین املاک طبق نرخ اتحادیه فعال است و مشکلی در این زمینه وجود ندارد.

۲. **امکان ثبت قرارداد اجاره توسط متعاملین:**
همچنین طرفین معامله درصورت تمایل می‌توانند شخصا نسبت به ایجاد قرارداد و دریافت کدرهگیری رایگان اقدام کنند.

۳. **احراز هویت برخط و افزایش امنیت معاملات:**
سامانه خودنویس برای ثبت قرارداد اجاره با اتصال برخط به پایگاه‌های اطلاعاتی کشور از جمله درگاه دولت هوشمند و سامانه ملی املاک و اسکان، طرفین معامله، شاهدین و ملک مورد اجاره را احراز هویت و راستی‌آزمایی می‌کند.

۴. **پشتیبانی برخط و تلفنی:**
به‌منظور ارائه خدمت بهتر به مردم، این سامانه از ساعت ۸ صبح تا ۲۴ تیم پشتیبانی تلفنی و گفت‌وگوی برخط راه‌اندازی کرده است.

۵. **فعالیت شبانه روزی سامانه خودنویس:**
سامانه خودنویس به‌صورت ۲۴ ساعته در هفت روز هفته آماده خدمت‌رسانی است.

سند قانونی برای حمایت از مستأجران

با اجرای قانون ساماندهی بازار مسکن و اجاره‌بها برای اولین‌بار دولت می‌تواند سقف اجاره‌بها را تعیین کند

مسکن

ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها که توسط مجلس و به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی تدوین شده بود، ۱۲ اردیبهشت توسط شورای نگهبان تأیید و سید ابراهیم رئیسی، رئیس جمهور این قانون را روز سه‌شنبه ۲۴ اردیبهشت برای اجرا به قوه قضائیه، وزارت کشور، وزارت راه و شهرسازی، وزارت امور اقتصادی و دارایی، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و بانک مرکزی ابلاغ کرد. ساماندهی بازار مسکن و اجاره‌بها نخستین قانون و سند رسمی ناظر بر تحولات، عملکردها و اقدامات اجزا و تمام بازیگران بازار مسکن است که با استفاده از تجربه کشورها، به تنظیم‌گری این بازار می‌پردازد. قانون ساماندهی بازار مسکن و اجاره، جزئیات مختلفی دارد که دست دولت را برای مداخله در بازار مسکن و اجاره باز می‌کند تا براساس آن و بازه زمانی کوتاه مدت (برای امسال) شاهد بازاری آرام‌تر برای مسکن اجاره‌ای باشیم. نظام‌مندتر کردن مداخله‌گران بازار مسکن و اجاره هم در این زمینه صورت خواهد گرفت و برای اولین‌بار دولت می‌تواند سقف اجاره‌بها را تعیین کند. در همین راستا، ابوالفضل نوروزی، سرپرست دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی تأکید کرد که برای تصویب قانون ساماندهی از تجربیات کشورهای دیگر در بازار اجاره استفاده شده است. در اکثر کشورهایی که توانسته‌اند بازار مسکن و اجاره را کنترل و دلالی و سوداگری را از این بازار حذف کنند، موجرها اجازه افزایش قیمت اجاره بیشتر از تورم را ندارند و نهایت یک تا ۳ درصد افزایش اجاره سالانه لحاظ می‌شود. البته افزایش نرخ تورم نیز به همین میزان است. در کشور، قیمت مسکن و بخصوص اجاره‌بها در چند سال گذشته از نرخ تورم هم فراتر رفته است. اکنون برای ضابطه‌مند شدن نرخ‌گذاری در بازار اجاره‌بها، قانون ساماندهی بازار اجاره و مسکن، قیمت‌گذاری را براساس فرمول‌هایی تعیین کرده است.

براساس این قانون، دولت سقف قیمت اجاره را در استان‌های مختلف تعیین می‌کند. تعیین قیمت اجاره از سوی دولت، در استان‌هایی است که تورم بالای ۳۰ درصد دارند. در این استان‌ها چون هزینه مسکن مردم افزایش پیدا می‌کند، شورای عالی مسکن باید نرخ رشد اجاره را به میزان ۵۰ تا ۱۰۰ درصد تورم ۳۰ درصدی تعیین کند. در این قانون قیمت‌گذاری اجاره‌بها براساس شاخص‌های استاندارد است و به سودآوری، سوداگری، دلالی یا خواسته خارج از عرف صاحبخانه‌ها ربط ندارد. تعیین سقف اجاره در سال‌های قبل هم اجرا شده است اما قانونی نبوده و بیشتر توصیه‌ای بود. در قانون ساماندهی اجرای سقف اجاره‌بها دو ضمانت اجرایی دارد. براساس این قانون، اگر مالک قرارداد اجاره را بیشتر از سقف قیمت یا ارزش ملک به مستأجر ارائه کند، مستأجر می‌تواند تا ۵ سال بعد از انعقاد قرارداد از موجر شکایت کند. چنانچه تخلف موجر محرز شود، او باید هزینه‌ای که اضافه از مستأجر گرفته را به مستأجر برگرداند و معادل همان مبلغ را نیز به صورت جریمه به دولت بپردازد. به این ترتیب مالک دو برابر اضافه اجاره دریافتی را باید به مستأجر و دولت بازگرداند. براساس ضمانت اجرایی دیگر، مشاورین املاک باید تمام اسناد موجر و مستأجر را هنگام تنظیم قرارداد بررسی کنند و اگر سقفی که دولت برای اجاره تعیین کرده در تنظیم قرارداد اجاره رعایت نشود، مشاور املاک جریمه تعزیراتی می‌شود.

ثبات بازار برای مستأجران

براساس قانون جهش تولید مسکن، سامانه معاملات املاک و مستغلات به وزارت راه و شهرسازی منتقل شد و ضمن این قانون وزارت راه و شهرسازی مکلف شد بستر عقد انواع قرارداد دارای کد رهگیری توسط معامله‌گران را خارج از بنگاه‌های مشاورین املاک فراهم کند. ثبت رایگان معاملات املاک نیز بخشی از قانون ساماندهی است که از سال گذشته به صورت آزمایشی اجرا شد.»

در راستای اجرای قانون ویرایش جدیدی از سامانه معاملات املاک و مستغلات «سامانه خودنویس» برای ثبت رایگان قراردادها برقرار شد. مهم‌ترین ویژگی این سامانه، امکان ثبت قرارداد اجاره و دریافت کد رهگیری رایگان است. قرار است از خردادماه، امکان ثبت معاملات خرید و فروش نیز در این سامانه اجرایی شود. این سامانه مورد استقبال مردم قرار گرفته است و در مدت حدود یکسال نزدیک به ۳۰۰ هزار قرارداد اجاره در این سامانه ثبت شده است.

سامانه خودنویس هزینه‌های واسطه‌گری هزینه‌های مالی و غیرمالی معاملات مسکن را از طریق ثبت رایگان قراردادهای اجاره کاهش داده است. همچنین تکمیل و به‌روزرسانی سامانه ملی املاک و اسکان در قانون ساماندهی دیده شده است. این سامانه حسب ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم به عنوان ابزاری برای مدیریت و ایجاد شفافیت در بازار مسکن ایجاد شده و تاکنون بالغ بر ۴۰۰ میلیون رکورد اطلاعاتی دستگاه‌های مختلف درخصوص ویژگی‌های سکونت و مالکیت خانواده‌ها در این سامانه تجمیع شده است و سرپرستان ۸/۵ میلیون خانواده با مراجعه به این سامانه، اطلاعات مربوط به سکونت و مالکیت خود را در این سامانه تأیید، تکمیل و تصحیح کرده‌اند. قرار است این سامانه به عنوان یکی از زیرساخت‌های اصلی سرشماری برخط نفوس و مسکن در کشور مورد استفاده قرار گیرد.

مالیات از خانه‌های خالی

اخذ این مالیات توسط دولت با رویکرد تنظیم‌گری (نه درآمدزایی) و با هدف مقابله با محتکرین مسکن (اشخاصی که تعداد زیادی از خانه‌های در اختیار خود را خالی نگه داشته‌اند) و به تبع آن افزایش عرضه واحدهای مسکونی خالی بند مهم دیگری از قانون ساماندهی است. البته اخذ مالیات از واحدهای خالی در قانون بالادستی و در قانون مالیات‌های مستقیم آمده است. این مالیات از سال ۱۳۵۲ در حوزه مسکن مطرح بوده است لکن برای اولین بار اخذ این مالیات در دولت سیزدهم عملیاتی شده که این موضوع منجر به عرضه ۱۸۲ هزار واحد مسکونی خالی به بازار شده و ۱۲۰ هزار واحد مسکونی خالی نیز جهت اخذ مالیات به سازمان امور مالیاتی معرفی شده است.

نظارت بر عملکرد بنگاه‌های املاک

در راستای ساماندهی بازار مسکن، کارگروه تنظیم و کنترل بازار املاک و مستغلات استان‌ها به منظور کنترل بازار املاک و مستغلات در استان‌های کشور جهت پیگیری چهار موضوع؛ ساماندهی بنگاه‌های مشاورین املاک، شناسایی و برخورد با اخلالگران عرضه مسکن و زمین، تسریع در شناسایی خانه‌های خالی و پیگیری پرداخت وام ودیعه مسکن در استان‌ها تشکیل شده است.

مشاورین املاک فعالین اصلی بازار مسکن هستند که فعالیت برخی از آنان منجر به افزایش هزینه‌های واسطه‌گری و ایجاد التهاب و افزایش قیمت در این بازار می‌شود. برای اولین بار در دولت سیزدهم در سطح گسترده‌ای ساماندهی مشاورین املاک در دستور کار قرار گرفت. در این راستا تاکنون ۱۱۰ هزار مشاور املاک (از ۱۷۷ هزار مشاور املاک فعال در سطح استان‌های کشور) بازرسی شده‌اند که منجر به پلمب ۷ هزار و ۸۲۷ مشاور املاک متخلف و اخذ جریمه تعزیراتی به میزان ۲۲۰ میلیارد تومان شده است.

ساماندهی سکوهای انتشار آگهی

با توجه به اینکه برخی از سکوهای انتشار آگهی املاک، بستر انتشار آگهی‌های غیرواقعی و همچنین ایجاد التهاب و افزایش قیمت مسکن و اجاره شده‌اند، به منظور ساماندهی این سکوها، در قانون ساماندهی بازار مسکن و اجاره، ضوابط جدیدی در رابطه با نحوه انتشار و درج آگهی در این سکوها، تدوین و اعمال شده است. در حال حاضر مطابق با این ضوابط، در دو سکوی پر بازدید امکان احراز هویت ثبت‌کننده آگهی و همچنین تأیید ثبت ملک آگهی شده در سامانه ملی املاک و اسکان به صورت اختیاری ایجاد شده است و اقدامات لازم جهت توسعه امور مربوط به ساماندهی و مدیریت سکوهای انتشار آگاهی جهت کاهش اثرات منفی این سکوها در دستور کار قرار دارد.

بنگاه

مدیرعامل ستاره خلیج فارس، فرمانده ارشد پدافند غیرعامل صنایع غرب بندرعباس شد

در گردهمایی فرماندهان ارشد پدافند غیرعامل مناطق ویژه نفتی به میزبانی شرکت نفت ستاره خلیج فارس، حکم فرمانده ارشد پدافند غیرعامل، مدیریت شرایط اضطراری و HSE صنایع غرب بندرعباس توسط غلامرضا جلالی، رئیس سازمان پدافند غیرعامل کشور به علیرضا جعفرپور مدیرعامل شرکت نفت ستاره خلیج فارس اعطا شد.

علیرضا جعفرپور، مدیرعامل شرکت نفت ستاره خلیج فارس نیز گفت: پالایشگاه ستاره خلیج فارس بزرگترین پالایشگاه میعانات گازی جهان و بزرگترین پالایشگاه کشور است. در دل این پالایشگاه سه پالایشگاه موازی وجود دارد که هرکدام از آنها دارای ظرفیت ۱۲۰ هزار بشکه هستند که در مجموع به ۳۶۰ هزار بشکه می‌رسد. با اجرای طرح افزایش، ظرفیت تا ۴۵۵ هزار بشکه افزایش پیدا کرده است، همچنین بخش دیگری از این افزایش ظرفیت با انجام اورهال به ۴۸۰ هزار بشکه خواهد رسید.

وی با بیان اینکه حدود ۲۰ درصد ظرفیت پالایشی کل کشور در پالایشگاه ستاره خلیج‌فارس انجام می‌شود، تصریح کرد: ۶۵ درصد میعانات گازی پارس جنوبی توسط پالایشگاه ستاره خلیج فارس مصرف شده و حدود ۴۵ میلیون لیتر انواع بنزین و اجزای بنزینی در این پالایشگاه تولید می‌شود. ظرفیت تولید ما در سال ۱۴۰۰ معادل ۳۳.۹ میلیون لیتر بنزین و اجزای بنزین بود، ولی با افزایش بی‌رویه مصرف بنزین در کشور، ظرفیت تولید بنزین از ۳۳.۹ به ۴۵ میلیون لیتر بنزین و اجزای بنزینی افزایش پیدا کرد.

وی افزود: یکی ازاقدامات خوب برای تاب‌آوری در حوزه بنزین، افزایش تولید بنزین بود که از طریق ایجاد ظرفیت حدود ۱۰۰ هزار بشکه در تصفیه انواع فرآورده‌های نفتی انجام شد. در سال‌های گذشته با تبدیل نفتا به بنزین از واردات بنزین تا حدود زیادی جلوگیری شد.

جعفرپور با اشاره به اهداف درنظر گرفته شده در سال ۱۴۰۳ بیان کرد: یکی از موارد شاخص استفاده از ظرفیت هوش مصنوعی است که در این‌باره با دانشگاه تهران برنامه‌ریزی شده و در حال طراحی یک نرم‌افزار هستیم.

آگهی مناقصه عمومی شماره: ۰۸-۱۴۰۳

پارس خودرو

شرکت پارس خودرو در نظر دارد انجام عملیات‌های ذیل را به پیمانکار واجد شرایط واگذار نماید، لذا از کلیه تأمین‌کنندگان و پیمانکاران دارای صلاحیت، با تجربه و سابقه کاری مرتبط دعوت به‌عمل می‌آید مطابق شرایط مندرج در جدول ذیل نسبت به دریافت اسناد مناقصه اقدام نمایند.

- برندگان اول و دوم مناقصه هرگاه حاضر به انعقاد قرارداد نشوند، سپرده آنان به ترتیب ضبط خواهد شد.
- مدت اعتبار پیشنهاد قیمت ارائه شده سه ماه می‌باشد.
- شرکت در مناقصه و ارائه پیشنهاد قیمت به منزله قبول تمامی شروط اسناد مناقصه می‌باشد.
- سایر اطلاعات و جزئیات مربوط به مناقصه در اسناد مناقصه مندرج می‌باشد.
- جهت دریافت اسناد مناقصه به سایت اینترنتی شرکت پارس خودرو به نشانی www.parskhodro.ir مراجعه نمایید.
- مهلت ارائه مدارک تا پایان وقت اداری روز یک‌شنبه مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۰۶ می‌باشد.
- هزینه آگهی به‌عهده برنده مناقصه خواهد بود و شرکت پارس خودرو در رد یک یا تمام پیشنهادات مختار خواهد بود.

بدیهی است ارائه و تحویل مدارک هیچ‌گونه حقی را برای متقاضیان ایجاد نخواهد کرد، لذا تیم ارزیابی پارس خودرو به‌منظور بررسی و ارزیابی توان فنی و بازرگانی (پاکت ب) شرکت‌های داوطلب، از امکانات آن مجموعه بازدید خواهد نمود.

شرح فعالیت	الزامات مورد نظر	ضمانت شرکت در مناقصه (ریال)	محل دریافت اسناد
انجام معاینات دوره‌ای پرسنل پارس خودرو در سال ۱۴۰۳	۱- دارا بودن مجوز معتبر جهت معاینات دوره‌ای (مراکز خدمات طب کار) از معاونت بهداشتی منطقه تحت پوشش (دانشگاه علوم پزشکی ایران) ۲- شرکت‌هایی که مجوز آنها مربوط به سایر دانشگاه‌های علوم پزشکی استان تهران (معاونت بهداشتی دانشگاه تهران یا شهید بهشتی) باشد می‌بایست تأییدیه معاونت بهداشتی دانشگاه علوم پزشکی ایران را اخذ و ارائه نمایند.	۵۵۸,۰۰۰,۰۰۰	اداره خرید عمومی و اداری

روابط عمومی شرکت پارس خودرو

فراخوان مزایده عمومی فروش یک باب واحد تجاری در مرکز تجاری قو الماس خاورمیانه

جمهوری اسلامی ایران — وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی — صندوق رفاه دانشجویان

صندوق رفاه دانشجویان وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در نظر دارد نسبت به‌فروش یک باب واحد تجاری در مرکز تجاری قو الماس خاورمیانه خود اقدام نماید. متقاضیان می‌توانند صرفاً در مهلت مقرر به سامانه ستاد به آدرس setadiran.ir مراجعه کنند.

ردیف	موضوع	مبلغ سپرده شرکت در مزایده (ریال)	مهلت توزیع اسناد	مهلت ارائه پیشنهادات	زمان بازگشایی پاکت ها
۱	فروش یک باب واحد تجاری در مرکز تجاری قو الماس خاورمیانه (سلمانشهر – متل قو)	۱۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	از ساعت ۸ روز شنبه مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۹ لغایت ساعت ۱۵:۰۰ روز دوشنبه مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۳۱	از ساعت ۸ روز سه‌شنبه مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۰۱ لغایت ساعت ۱۵:۰۰ روز شنبه مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۲	ساعت ۸ روز یکشنبه مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۳

- **آدرس محل بازگشایی پاکات:**
تهران، خیابان ولیعصر، بالاتر از طالقانی، نبش کوچه گیلان، پلاک ۱۶۰۵، صندوق رفاه دانشجویان وزارت بهداشت، درمان و آموزش‌پزشکی. شماره تماس: ۸۴۲۱۲۶۰۴-۰۲۱

تذکر: سپرده قابل قبول برای شرکت در مزایده واریز وجه نقد یا ضمانت‌نامه بانکی معتبر با حداقل سه ماه اعتبار با قابلیت تمدید تا سه ماه دیگر می‌باشد.

صندوق رفاه دانشجویان وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی

آگهی فراخوان مناقصه عمومی

یک مرحله‌ای — نوبت اول

جهاد کشاورزی — همه با هم

سازمان جهاد کشاورزی استان همدان در نظر دارد مناقصه عمومی به‌شرح ذیل را از طریق سامانه تدارکات الکترونیکی دولت برگزار نماید. کلیه مراحل برگزاری مناقصه از دریافت اسناد مناقصه تا ارائه پیشنهاد مناقصه‌گران و بازگشایی پاکت‌ها از طریق درگاه سامانه تدارکات الکترونیکی دولت (ستاد) به آدرس www.setadiran.ir انجام خواهد شد و لازم است مناقصه‌گران در صورت عدم عضویت قبلی، مراحل ثبت‌نام در سایت مذکور و دریافت گواهی امضای الکترونیکی را جهت شرکت در مناقصه محقق سازند.

ردیف	شرح	مبلغ تضمین (ریال)
۱	خدمات نظافت و تنظیفات کلیه ساختمان‌های اداری در سطح استان و مراکز شهرستان‌های سازمان جهاد کشاورزی استان همدان	۱/۷۲۰/۰۰۰/۰۰۰
۲	خدمات مربوط به تایپ، چاپ، تکثیر، ثبت و اسکن فرم‌های اداری و امور محوله دبیر خانه‌های ساختمان مرکزی سازمان (ستاد) و مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان‌ها	۱/۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰
۳	کنترل و نظارت بر ورود و خروج ارباب رجوع و خودروها و سرایداری، در عرصه ساختمان‌های ستاد سازمان جهادکشاورزی و مراکز شهرستان‌های تابعه	۲/۸۸۰/۰۰۰/۰۰۰
۴	خدمات درخصوص صیانت و حفاظت از اراضی زراعی و باغی در حوزه خارج از محدوده شهر و بافت روستاها در سطح استان همدان	۱/۰۳۰/۰۰۰/۰۰۰

- **تاریخ انتشار مناقصه در سامانه** تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۷ می‌باشد.
- **مهلت زمانی دریافت اسناد مناقصه از سایت:** تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۱
- **مهلت زمانی ارائه پیشنهاد:** تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۲
- **زمان بازگشایی پاکت‌ها:** تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۳

لذا متقاضیان می‌توانند جهت دریافت اطلاعات بیشتر درخصوص اسناد مناقصه و ارائه پاکت‌ها به سازمان به نشانی همدان – خیابان کوچه مشکی نبش خیابان عمران و یا با شماره تلفن‌های ۹- ۸۱۳۸۲۱۵۵۵ تماس حاصل نمایند.

سازمان جهاد کشاورزی استان همدان — ۱۷۱۸۲۹۰