



در هفدهمین جلسه شورای عالی مسکن اعلام شد:

تعیین سقف اجاره‌بهای مسکن در استان‌ها



عکس از: ایمان بدری عکاس روزنامه نسیم

مقاله

بررسی موادی از «قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها» مصوب اردیبهشت ۱۴۰۳

تکالیف بنگاه‌های املاک



نوین‌ساز
دکتر یاسر غلامی

املاک مکلف به ارسال این قراردادها به سازمان امور مالیاتی کشور از طریق اتصال بر خط با سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور می‌باشند.

متخلفین توسط شعب سازمان تعزیرات حکومتی در مرتبه نخست به جریمه نقدی معادل سه‌برابر حق الزحمه دریافتی، در مرتبه دوم به محرومیت به مدت شش‌ماه و جریمه نقدی معادل چهار-برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه سوم به محرومیت به مدت یکسال و جریمه نقدی معادل شش‌برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه چهارم به محرومیت دائم از اشتغال در آن صنف محکوم می‌شوند.

تبصره ۳ این ماده هم در خصوص حق دلایلی بنگاه‌های املاک بیان داشته: «حق الزحمه مربوط به هر یک از خدمات مشاورین املاک توسط «سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور» محاسبه و به صورت خودکار در قراردادها و مبادیه‌نامه‌ها درج می‌شود. مشاورین املاک موظفند حق الزحمه را حداکثر تا مبلغ محاسبه شده توسط سامانه مزبور و به وسیله دستگاههای کارتخوان متصل به سازمان امور مالیاتی کشور اخذ نمایند.»

عمومی سالانه اعلامی مرکز آمار ایران منتهی به اسفند سال قبل افزایش مییابد) و همچنین در مرتبه اول و دوم به اخطار کتبی، مرتبه سوم به یک هفته تعلیق فعالیت، مرتبه چهارم سه ماه تعلیق فعالیت، مرتبه پنجم به یکسال تعلیق فعالیت، شده و بعد از مرتبه پنجم، مجوز فعالیت آنها ابطال و تا ده سال از فعالیت در صنف مربوط محروم می‌شوند.»

نکته جالب توجه دیگر در این قانون تعیین سقف برای اجاره بها در قرارداد های اجاره است که در این زمینه نیز بنگاه های املاک مکلف به رعایت این مهم در قرارداد اجاره هستند. مطابق تبصره دو ماده ۷ این قانون: «بنگاههای مشاور املاک موظف به رعایت مفاد این ماده در انعقاد قراردادهای اجاره املاک مسکونی از طریق بررسی اسناد ملک مورد اجاره از جمله اجاره نامه دو سال گذشته می‌باشند و در صورت عدم رعایت سقف و عدم ارائه اسناد مذکور توسط موجرین، بنگاههای مشاور

بند چهارم از ماده پنج این قانون درج آگهی‌های خلاف واقع مسئولیت آور تلقی شده و برای بنگاه املاک تخلف به شمار رفته و ضمن معرفی به سازمان تعزیرات به شرح ذیل با برخورد خواهد شد: «به منظور جلوگیری از درج آگهی خلاف واقع توسط سکوهای مجازی انتشار آگهی املاک و بنگاههای معاملات املاک، انتشار آگهی املاک به هر شیوه‌های منوط به تطابق مشخصات و شناسه (کد) پستی آگهی ملک با اطلاعات سامانه ملی املاک و اسکان کشور و همچنین دریافت تأیید مالک می‌باشد. مشاورین املاک و سکوهایی که برخلاف مفاد این بند، نسبت به انتشار آگهی اقدام نمایند، اقدام آنها به عنوان عرضه خارج از شبکه موضوع ماده (۵) قانون تعزیرات حکومتی مصوب ۱۳۶۷/۱۲/۲۳ مجمع تشخیص مصلحت نظام محسوب می‌شود و محکوم به جریمه‌ای معادل یک میلیون و محکوم به (۱۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال برای هر آگهی (این جریمه در اول اردیبهشت هر سال معادل نرخ تورم

صورت تکرار مجوز کسب به بنگاه املاک نیز ابطال خواهد شد. مطابق این ماده قانونی «در صورت انعقاد قرارداد توسط مشاورین املاک، عدم ثبت قرارداد یا ثبت اطلاعات خلاف واقع در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، علاوه بر مسئولیت قانونی ناشی از عدم ثبت اطلاعات، مصداق کتمان درآمد و جریمه های متعلق به آن موضوع ماده (۱۹۲) این قانون و جریمه های عرضه خارج از شبکه موضوع ماده (۶۱) قانون نظام صنفی کشور مصوب ۱۳۸۲/۱۲/۲۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی می‌باشد و سازمان تعزیرات حکومتی مکلف به برخورد با متخلفان است. در مرتبه دوم تخلف، مجوز مشاور املاک متخلف، باطل می‌گردد» همچنین با توجه به اینکه استفاده از پلتفرم‌هایی مانند دیوار یا شیپور درج آگهی‌های خلاف واقع مربوط به املاک و اجاره توسط بنگاه املاک که بدون ضابطه منجر به افزایش قیمت‌های اجاره و فروش در سالیان اخیر شده است در

بنگاه‌های املاک یکی از مراکزی هستند که در ساماندهی بازار مسکن و اجاره بها نیازمند نظارت جدی اند. در همین راستا بند ۳ از ماده پنج قانون مذکور بنگاه های املاک را مکلف به ثبت قرارداد در سامانه ثبت املاک مستغلات کشور نموده در صورتی که هر یک از بنگاه‌های املاک این تکلیف را انجام ندهند یا اطلاعات خلاف واقع ثبت نمایند آن را تخلف محسوب نموده و ضمن ارائه گزارش به سازمان تعزیرات به شرح ذیل با آنها برخورد خواهد شد و در

مدیران بانک‌های پیگیر پرداخت ودیعه مسکن باشند



سیزدهم عنوان شد. در ادامه بر اساس گزارش شورای مسکن استان، ۱۸۸۹ مشاور املاک شناسایی شده اند که فقط ۳۳ مشاور فاقد مجوز هستند که آنها نیز در فرآیند اخذ مجوز هستند. شناسایی منازل خالی هم صورت گرفته است. همچنین در این نشست راه اندازی سامانه خودنویس در راستای تسهیل گری و کاهش هزینه های مستاجران به عنوان سیاست دولت مطرح شد.

پیگیری شود. در نشست شورای عالی مسکن کشور، عملکرد نوسازی کشور بر اساس مجموع تعداد واحدهای مسکونی در حال ساخت در بافت های فرسوده، تعداد واحدهای فروش اقساطی نشده مسکن مهر، عملکرد بانک ها در پرداخت تسهیلات ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن مورد بحث و بررسی قرار گرفت که نکته قابل توجه در این نشست رکورد بیشترین صدور پروانه برای بافت فرسوده در دولت

نماینده عالی دولت در نشست روز شنبه پنجم خرداد ماه افزود: در سالهای گذشته، افزایش اجاره بهای منازل مسکونی در مراکز استانها ۲۵ درصد و سایر مناطق مبلغ کمتری در نظر گرفته شده بود که با توجه به نرخ تورم، درصد جدید افزایش توسط تیم کارشناسی، پیگیری و مشخص شود. وی افزود: در شهرستان‌های دارای محدودیت زمین در حوزه نهضت ملی مسکن با دستگاه نظارتی این مورد

به گزارش روابط عمومی استانداری خراسان شمالی، دکتر محمد رضا حسین نژاد در حاشیه هفدهمین جلسه شورای عالی مسکن کشور که با حضور معاون اول رئیس جمهور، وزیر کشور، وزیر راه و شهرسازی و سایر مسئولان ارشد کشور به صورت ویدئویی برگزار شد، گفت: عدم پرداخت ودیعه مسکن توجیه ندارد و مدیران بانک ها اقدامات لازم را در سریع ترین زمان ممکن برای پرداخت اعمال کنند.

در هفدهمین جلسه شورای عالی مسکن اعلام شد؛

تعیین سقف اجاره بهای مسکن در استان‌ها



عالی مسکن استان‌ها اختیار داده شد که ظرف مدت ۴۸ ساعت سقف اجاره بها در هر استان را مطابق قانون تعیین و به دبیرخانه ارسال کنند تا شرایط مداخله قانونی و منظم در بازار اجاره توسط دولت دنبال شود. بذریاش با اشاره به تصمیمات مهم جلسه گفتتورم نقطه به نقطه اردیبهشت ماه بخش مسکن کاهشی شده است، ۱۰۰ هزار میلیارد تومان در قانون بودجه ۱۴۰۳ بنا شد، برای افزایش سرمایه بانک مسکن پرداخت شود که این رقم از طریق اوراق تامین خواهد شد.

ارسال کنند تا طی یک هفته پاسخ مربوطه به استان‌ها ابلاغ شود تا بتوانند یک نظارت و دخالت منظم و قانونی را در بازار مسکن شاهد باشیم. جلسه شورای عالی مسکن دیروز به ریاست آقای مخبر سرپرست ریاست جمهوری برگزار شد، بیش از ۲ میلیون ۶۰۰ هزار واحد مسکونی هم اکنون در حال ساخت است و این هفته در ۳ استان حدود ۶۰ هزار مسکن افتتاح شده و کلید آن به مردم واگذار می‌شود. این مقام مسئول تاکید کرد: به شورای

جلسه شورای عالی مسکن از ضرب‌الاجل ۴۸ ساعته به استان‌ها برای تعیین سقف افزایش اجاره بهای مسکن خبر داد. وزیر راه و شهرسازی خاطر نشان کرد: قانون ساماندهی بازار اجاره و مسکن است که در روزهای گذشته از سوی مجلس شورای اسلامی به دولت ابلاغ شد و در دستور کار دولت قرار دارد و به شورای مسکن استان‌ها این اختیار اعطا شده که میزان سقف اجاره بها را طی ۴۸ ساعت آینده و مطابق قانون ساماندهی بازار و اجاره مسکن مشخص و به دبیرخانه شورای عالی مسکن کشور

سوی دلان و سفته‌بازان بازار مسکن روبرو خواهد شد. همچنین چالش‌هایی برای شناسایی واحدهای خالی و ارزش گذاری ساختمان‌های مسکونی به دلیل وسعت و حجم کار وجود خواهد داشت. اما این اقدام نشان از توجه و اراده دولت به حل مسائل مسکن و حمایت از شهروندان است. امید است که این تصمیمات جدید باعث کاهش ناهمخوانی‌های بازار مسکن و در راستای تسهیلات برای بهره‌برداران مسکن‌های اجاره‌ای باشد. وزیر راه و شهرسازی در هفدهمین

گروه مسکن: بعد از غیبت طولانی دولت‌های دهه ۹۰ در بازار مسکن و فراموشی نقش تنظیم‌گری و نظارتی در بازار مسکن، دولت سیزدهم این رویکرد را تغییر داد و سیاست تنظیم اجاره‌ها را با اجرای قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها دستور کار خود قرار داد. در اولین اقدام پس از ابلاغ این قانون، به استانداران مهلت ۴۸ ساعته داده شد تا جلسه شورای مسکن را تشکیل داده و سقف اجاره‌ها را تعیین کنند. طبیعی است که اجرای کامل این قانون با مقاومت‌هایی از

ابلاغ مطالعه و طراحی شهری خیابان شهید بهشتی شمالی به شهردار بجنورد



معاون عمرانی استانداری تهیه و تصویب شده بود که در جلسه کمیسیون ماده پنج شهر بجنورد به صورت رسمی تحویل شهرداری بجنورد گردید.

دادجو افزود: اجرای این طرح از طریق سنگفرش معابر، بدنه سازی جداره و در نهایت پیاده مداری و بازنده سازی محور به ایجاد هویت در بافت مرکزی شهر بجنورد کمک شایانی خواهد کرد.

تغییر کاربری‌ها، افزایش تراکم، تغییر گذر، تفکیک زمین، حذف معبر پیشنهادی از عمده پرونده‌های مطرح شده در این جلسه بود. گفتنی است که در این جلسه ۲۰ پرونده شهر بجنورد در دستور کار کمیسیون ماده پنج قرار گرفت که پس از بحث و بررسی و تبادل نظر به ۱۶ پرونده رسیدگی و تصمیمات لازم اتخاذ شد.

توسعه عمران محلی، منطقه‌ای و ملی مقررات شهرسازی و معماری کشور که به شکل پیاده روسازی و سنگ‌فرش و... می‌باشد جهت اجرا به شهردار بجنورد ابلاغ شد.

روزبه دادجو سرپرست معاونت شهرسازی و معماری راه و شهرسازی خراسان شمالی نیز با اشاره به جلسه این کمیسیون عنوان کرد: مطالعه و طراحی شهری خیابان شهید بهشتی شمالی و بافت پیرامون حد فاصل میدان شهید و چهارراه شهید صفا شهر بجنورد جهت اجرا به شهرداری بجنورد ابلاغ شده است.

وی اضافه کرد: طرح مذکور با کارفرمایی وزارت راه و شهرسازی و توسط دانشگاه بجنورد و با عضویت شهرداری بجنورد، میراث فرهنگی و پیگیری های خوب و مجدانه

با حضور مهدی رشیدی معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری خراسان شمالی، در روز سه شنبه یکم خرداد ماه سال ۱۴۰۳ کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری شهر بجنورد برگزار شد.

به گزارش خبرنگار نسیم، در جلسه کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری شهر بجنورد، مطالعه و طراحی شهری خیابان شهید بهشتی شمالی به شهرداری بجنورد ابلاغ شد.

مهدی رشیدی در ادامه تصریح کرد: دفترچه و آلبوم مطالعه و طراحی شهری خیابان شهید بهشتی شمالی و بافت پیرامون حدفاصل میدان شهید و چهارراه شهید صفا شهر بجنورد بر اساس ماده ۵۱ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های

تعلل در پرداخت تسهیلات نهضت ملی توجیه ندارد



به گزارش خبرنگار نسیم، در جلسه شورای مسکن استان خراسان شمالی، مدیر عامل شعب بانک مسکن این استان تاکید کرد که تعلل در پرداخت تسهیلات نهضت ملی مسکن قابل توجیه نیست.

حمید رضا همت آبادی لزوم همراهی بیشتر برای تحقق اهداف تعیین شده تاکید کرد. همچنین، مدیر شعب استان خراسان شمالی اعلام کرد که بانک مسکن با انعقاد قرارداد با حدود ۷ هزار و ۴۰۰ واحد در قالب طرح نهضت ملی مسکن، بیش از ۳۲ هزار میلیارد ریال تعهدات داشته و تاکنون بیش از ۹۰۰ واحد مسکونی را تکمیل و به صورت اقساطی به فروش رسانده است.



مرکز خرید سرگرمی و اقامتی تالای سفید

جهت رفاه بیشتر هم‌استانی‌های عزیز شیروانی اسفراینی مانه و سملقانی، راز و جرگلانی، گرمه و جاجرمی در مرکز استان در بخش فود کورت و رستوران همه روزه از ساعت ۱۲ الی ۱۶ و ۱۸ الی ۲۳ و در بخش شهربازی از ساعت ۱۷ الی ۲۳ و روزهای جمعه و اعیاد از ساعت ۱۱ الی ۲۳ و پارکینگ از ساعت ۹ الی ۲۳ آماده خدمت‌رسانی به شما عزیزان می‌باشد.



بجنورد / خیابان امام خمینی
جنب اداره پست خراسان شمالی
www.talaesefid.com
Talaesefid
3100

فراخوان در یافت مقالات و گزارش‌های مرتبط با حوزه مسکن و جامعه مهندسی

روزنامه نسیم خراسان شمالی در راستای رسالت رسانه‌ای خود به دنبال انتشار مقالات و گزارش‌های تازه و پربار در زمینه مسکن و جامعه مهندسی است.

اهداف اصلی این فراخوان شامل ارتقاء دانش و آگاهی عمومی در حوزه ساخت و ساز، ترویج استفاده از تکنولوژی‌های نوین در صنعت مسکن، و ترویج استانداردهای بالا در طراحی و اجرای پروژه‌های مسکونی می‌باشد.

لذا از همکاران و فعالین این حوزه دعوت می‌شود که مقالات، گزارش‌ها، یا مطالب مرتبط خود را جهت انتشار در روزنامه نسیم خراسان شمالی از طریق شبکه اجتماعی «پتا» به شماره ۰۹۱۹۳۷۴۰۲۴۳ ارسال نمایند.

همچنین، هر گونه نقد، پژوهش، یا تجربیات عملی در زمینه مسکن و جامعه مهندسی نیز مورد توجه قرار خواهد گرفت.

همچنین، در صورت نیاز به اطلاعات بیشتر یا پرسش‌های فنی، با شماره تلفن فوق تماس حاصل فرمایید.

با تشکر از همکاری شما.

اجاره‌بهای آپارتمان ۱۰۰ مترمربعی در بجنورد



متفاوت از این سطوح پیشنهادی خواهد بود.
♦ **مقایسه نرخ اجاره بها در بجنورد با مشهد و تهران**

ارقام اجاره‌بها در بجنورد نزدیک به سطح اجاره‌بهای پیشنهادی در مناطق ۹ تا ۱۲ شهر تهران، و مناطق متوسط شهر مشهد است. به بیان ساده‌تر، اجاره‌بهای مسکن در بجنورد تقریباً معادل ۹۰ درصد متوسط اجاره‌بهای پیشنهادی مناطق جنوبی پایتخت است و با مناطق متوسط شهری برخوردار مشهد برابری می کند.

همچنین این نرخ‌ها یعنی اجاره‌بهای پیشنهادی در بجنورد تقریباً نصف اجاره‌بهای آپارتمان‌ها در دو منطقه متوسط شهر تهران یعنی مناطق ۴ و ۵ است، این بررسی همچنین مشخص می کند، مستاجرهای بجنوردی با توجه به نوع ارقامی که موجرها به صورت وزن‌بندی اجاره‌بهای ماهانه و پول پیش تعیین می کنند، بالای ۸ تا ۹ میلیون تومان در ماه به صورت میانگین برای پرداخت ماهانه هزینه اجاره مسکن هزینه می کنند که با توجه به حداقل حقوق ماهانه، رقم قابل توجهی است. از طرفی،

اجاره آپارتمان در این کلان‌شهر می تواند برآوردی از «اجاره‌بهای پیشنهادی» صاحب‌خانه‌های بجنوردی را نشان دهد. با انتخاب متوسط متراژ ۱۰۰ مترمربع از آپارتمان‌های عرضه‌شده در بازار اجاره مسکن بجنورد در بهار امسال و همچنین انتخاب آن دسته از فایل‌هایی که سن بنای میانگین ۳ تا ۷ سال ساخت را دارد، مشخص می‌شود در حال حاضر آنچه در این بازار برای مستاجرهای عرضه شده است واحدهایی با اجاره‌بهای ماهانه متوسط ۸ میلیون و ۸۰۰ هزار تومان به همراه پول پیش ۲۰۰ میلیون تومانی است.

♦ **نرخ اجاره بها هر متر مربع**
معنای این دو رقم آن است که در هر مترمربع واحد مسکونی اجاره‌ای در بازار مسکن اصفهان در این مقطع از سال ۱۴۰۳ به صورت مترمربعی ۱۵۰ هزار تومان اجاره‌بهای ماهانه (با تبدیل کامل پول پیش به اجاره‌بهای ماهانه)، از سوی موجرها عرضه می‌شود. این رقم البته «اجاره‌بهای پیشنهادی» است و برحسب حجم تقاضا و نحوه مذاکره طرفین، اجاره‌بهای قطعی

مراکز تفریحی، تجاری و فرهنگی وجود دارد، آیا سطح درآمد ساکنین و اجاره نشین‌های خیابان‌ها و منطقه ۱ مشهد (سجاد، راهنمایی، فلسطین و...) با شهروندان بجنوردی ساکن در محلات و خیابان‌هایی مانند نادر، فردوسی و صیاد شیرازی در یک سطح است؟

♦ **آمار رسمی از نرخ اجاره بها وجود ندارد**

شاید بتوان مهاجرت موجر و مستأجرها از بنگاه‌ها به سامانه‌های آنلاین مانند «دیوار» و تمایل اجاره نشین‌ها به «تمدید قرارداد یکسال گذشته» را از دلایل حذف یکی از اضلاع قیمت‌گذاری سلیقه‌ای در بازار مسکن دانست، اما در عمل باز هم در روی همان پاشنه می چرخد و سعی باطل مستأجران برای تعدیل نرخ اجاره بها در بازار آنلاین نیز محکوم به شکست شد.

سهم تقصیر در خصوص قیمت‌گذاری و نرخ اجاره بها نمیتوان صرفاً بنگاه‌های مسکن مقصر دانست چرا را یکی از مراجع استعلام هیچ آمار رسمی درباره ارقام اجاره‌بها در بجنورد وجود ندارد اما فایل‌های

عظیمی: هیچ متر و معیاری جز اعمال سلیقه و تشخیص مالکین برای سنجش و شیوه قیمت‌گذاری برای اجاره بها در شهر بجنورد وجود ندارد و صرفاً متکی بر سلیقه و متأثر از عرف بازار که البته آنهم بیشتر در اختیار موجرین و بنگاه‌های مسکن بوده، افزایش فزاینده اجاره مسکن در مناطق شهری بدون هر نوع ضابطه و قانون در حالی از سوی مالکان واحدهای مسکونی تعیین می شود که هیچ معیاری بر آن حاکم نبوده و قیمت‌گذاری تنها بر اساس نیاز مالکان تعریف و تعیین می شود.

♦ **مقایسه اجاره بها در بجنورد و مشهد**

آش نرخ گذاری اجاره بها در شهر بجنورد آنقدر شور شده که شاهد برابری و هم‌ترازی نرخ اجاره بها واحد‌های آپارتمانی محله‌ها و خیابان‌های شهر بجنورد و کلانشهری مثل مشهد هستیم، البته باید پرسید چه تناسبی از لحاظ میزان بهره‌مندی ساکنین محلات خوش‌نشین و و بالا شهر مشهد با خیابان‌های بجنورد از لحاظ کیفیت ارائه خدمات شهری و دسترسی شهروندان به

پول پیش بالای ۲۰۰ میلیون تومانی در عمده فایل‌های اجاره مسکن در این مرکز استان، فاصله ۵۰ میلیون تومانی با مبلغ وام ودیعه مسکن دارد. در این جدول، فایل‌های پیشنهادی اجاره واحد مسکونی در بجنورد را ببینید.



شرکت
سبک سازان شرق خراسان شمالی
AAC
SABOK SAZAN SHARGH CO.

بسیارزید
متمایز

0915 372 7961

0915 584 4945

خراسان شمالی، بجنورد، شهرک صنعتی بیدک