نقل قول خبر

جعفربندی شربیانی
عضو هیأت رئیسه شورای شهر تهران
عرضه املاک و مستغلات شهرداری تهران در بورس، منجر به شفافیت در فروش املاکی می‌شود که شهرداری طبق قانون برای تأمین بخشی از درآمدها ملزم به فروش آن است. یکی دیگر از تأثیرات عرضه املاک در بورس این است که املاک به قیمت واقعی به فروش می‌رسند.

مهدی هدایت
سرپرست سازمان نوسازی شهر تهران
طرح موضعی محدوده گلابدره در منطقه یک به مساحت ۸۳ هکتار تهیه و تدوین و به دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ به‌منظور طی مراحل تصویب ارسال شد. محدوده گلابدره دربرگیرنده یک هزار و ۱۳۵ پلاک است و در شرایط کنونی به‌دلیل مشکلاتی از قبیل ریزدانگی و نفوذناپذیری بافت، مالکیت غیررسمی، ساخت و سازهای غیرمجاز و ناکارآمدی ضوابط طرح تفصیلی، دچار تشدید فرسودگی و ایجاد شرایط کالبدی بحرانی و به تبع آن آسیب‌ها و مشکلات اجتماعی متعددی شده است.

خبر

بازارچه شهرستانی تا پایان سال بهسازی می‌شود

معاون فنی و طراحی شهری سازمان زیباسازی شهر تهران از آرام‌سازی کوچه شهرستانی خبر داد و گفت که این محور یکی از بازارچه‌های قدیمی پایتخت است که در گذشته کارکرد بازار بزرگ را داشت، اما اکنون از آن با عنوان بازارچه یاد می‌شود.
به گزارش همشهری، ساماندهی بازارچه شهرستانی، مطالبه شهروندان و کسبه بوده است. شاپور دیوسالار با بیان این مطلب گفت: «از یک سو این بازارچه مشکلاتی چون فرسودگی جداره‌ها، اغتشاشات بصری و فقدان امکانات شهری دارد و از سوی دیگر وضعیت نامناسب آن سبب ناتمام ماندن پروژه پیاده‌راه آئینی میدان امام حسین و میدان ۱۷ شهریور شده است که با بهسازی آن امیدواریم این پروژه هم تکمیل شود.» به گفته او مقرر شده ساماندهی کرکره و تابلو مغازه‌ها با همکاری کسبه انجام شود و کف‌سازی و جداره‌سازی هم به‌عهده سازمان زیباسازی خواهد بود. دیوسالار همچنین گفت که تا پایان سال در فاز نخست ۴۰۰۰ مترمربع کف‌سازی انجام و تکمیل می شود.

عدد خبر

۲۶ هکتار
مجری خط ۱۰ متروی تهران گفت: تحویل ۲۶ هکتار زمین برای ساخت پایانه خط ۱۰ در این منطقه، ایستگاه پایانی در منتهی‌الیه غربی خط در خیابان خادمین جانمایی شده است. همچنین برای در اختیار گرفتن اراضی مورد نیاز برای ساخت ایستگاه‌های وردآورد و المپیک، در حال مذاکره با اداره کل راه و شهرسازی استان تهران هستیم. محمود یوسفی اظهار کرد: رایزنی با شهرداران مناطق ۲، ۵ و ۲۲ در حال انجام است تا سایر اراضی موردنیاز برای دیگر ایستگاه‌ها تحویل شود.

۴۰ چشمه
معاون خدمات شهری و محیط‌زیست منطقه۱۱ اعلام کرد: ۴۰ چشمه سرویس بهداشتی سیار برای ارائه خدمت به زائران اربعین حسینی(ع) در ۲ کیلومتری مرز مهران ساخته شد. احمد مهرابی افزود: از ۸ شهریور بیش از ۲۵۰ نفر از خادمین منطقه۱۱ در مرز و شهر مهران به ارائه خدمات پرداختند. خدمات شهری و نگهداشت محدوده در اختیار منطقه تا پایان مراسم اربعین ادامه دارد و زائران می‌توانند برای بهره‌برداری از آن در ۲ کیلومتری از مرز مهران در مواکب شهید داداشی حضور یابند.

عکس: همشهری/ منا عادل

معاون مالی و اقتصادی شهردار تهران در گفت‌وگو با همشهری فرایند و ابعاد عرضه ۲ ملک در بورس کالای ایران را تشریح کرد

معاملات شفاف شهر در تالار شیشه‌ای

عرضه املاک شهرداری در بورس کالا برای نخستین‌بار در کشور توسط شهرداری پایتخت انجام شده است

گفت‌وگو
زینب زینال‌زاده
روزنامه‌نگار

یکی از درگاه‌های مهم فساد در شهرداری گام به گام در حال بسته‌شدن است؛ درگاهی که از مسیر فروش املاک شکل گرفت و به مرور زمان تبدیل به غول بزرگی از رانت و پولشویی شد. اکنون اما مدیریت شهری در حال تغییر مسیری است که نتیجه آن، شفاف‌شدن ماجرای عرضه املاک خواهد بود و در ادامه مانع بروز هرگونه فساد از کنار فروش املاک شهر می‌شود.
مهرماه سال گذشته ابوالفضل فلاح، معاون مالی و اقتصاد شهری شهردار تهران هم با تأکید بر این موضوع از تغییر رویه در واگذاری املاک و مولدسازی آنها سخن گفته بود. همین دیدگاه سبب شد تا شهرداری تهران برای عرضه املاک خود، تالار شیشه‌ای بورس را انتخاب کند؛ بازاری که از آن با عنوان دماسنج اقتصادی یاد می‌شود و تمام فرایند معاملات شفاف صورت می‌گیرد. بر این اساس، در گام نخست ۲ملک شهرداری در بورس کالا عرضه شده که جدا از شفافیت، گشایش مالی شهرداری و در نتیجه اتمام طرح‌های بر زمین‌مانده را هم به دنبال دارد. این کار برای نخستین‌بار در کشور توسط شهرداری تهران صورت گرفته و ابوالفضل فلاح در گفت‌وگو با همشهری تبعات و مزایای آن را تشریح کرده است.

شهرداری یک نهاد خدماتی و اجتماعی محسوب می‌شود. با ورود به بورس می‌توان اینطور استنباط کرد که این نهاد قصد حضور و فعالیت در بازارهای اقتصادی را دارد؟
عرضه املاک در بورس یک کار متداول در تمام دنیاست. کشورهایی مانند هلند و انگلیس سال‌هاست که از این روش و ابزار نوین استفاده می‌کنند و باید گفت که در این حوزه ما دچار عقب‌ماندگی شده‌ایم. حضور در بورس صرفا نمی‌تواند دخل و تصرف در بازارهای اقتصادی باشد کما اینکه شهرداری با این حضور می‌تواند بازار میان عرضه و تقاضا را متعادل کند.

این کار درگذشته از طریق مزایده انجام می‌شد. چه ضرورتی برای تغییر این رویه وجود داشت؟
همواره در شهرداری تهران اینکه چه تعداد املاک داریم، چقدر از املاک را می‌توانیم بفروشیم، و چگونه بفروشیم و... وجود داشت که در نهایت از طریق مزایده عرضه و اطلاعات این معامله هم مکتوب و ثبت می‌شد و در اختیار عده‌ای خاص قرار می‌گرفت. در این دوره، مدیریت شهری مصمم است در وهله نخست معاملات شفاف صورت گیرد و از سوی دیگر املاک مولدسازی شوند تا هم فساد کاهش یابد و هم شهر و شهروندان از این منبع مالی منتفع شوند.

قرار است چه تعداد ملک در بورس عرضه شود؟
ما نمی‌خواهیم حد قائل شویم و بگوییم شهرداری چقدر ملک دارد و چه تعداد عرضه کند و چه تعداد نگه دارد، بلکه قائل به این هستیم که به شهرداری نگاه شرکت‌ها را داشته باشیم. به این شکل که شرکت‌ها یک موجودی نقدی دارند و یک موجودی کالا و همیشه سعی دارند بین آنها تعادل برقرار کنند؛ بنابراین نه انباشت بیش از حد ملک به درد شهر می‌خورد و نه فروش همه آنها به نفع شهر و شهروندان خواهد بود. به‌طور کلی ما در ابتدای راه هستیم و کیفیت عرضه برایمان بیش از کمیت اولویت دارد و از این‌رو نمی‌توان روی تعداد املاک دقیق اظهارنظر کرد.

در خصوص املاک متعلق به شهرداری هم توضیح می‌دهید؟ یا به عبارتی اینکه شهرداری چگونه مالکیت این املاک را به دست آورده است؟
ملک اعم از واحد مسکونی و... از طریق مشارکت شهرداری با سرمایه‌گذاران در پروژه‌ها حاصل می‌شود. باتوجه‌به میزان مشارکت شهرداری در طرح‌ها هرسال به تعداد این املاک افزوده می‌شود که قابل بارگذاری و تبدیل نیستند. از یک‌سو شهرداری می‌تواند آنها را راکد نگه دارد که در این صورت نه شهروندان سود می‌برند و نه شهرداری می‌تواند برنامه‌های توسعه‌ای را پیش ببرد. از سوی دیگر می‌تواند آنها را بفروشد و تبدیل به منابع نقدی کند که این مورد بهترین گزینه است؛ چراکه از منابع حاصل شهر و شهروندان منتفع می‌شوند.

ارزش ۲ملک عرضه‌شده چقدر است؟
این دو ملک، آپارتمان‌های سازمانی یا بهتر است بگویم خانه مدیران شهرداری در سال‌های مختلف بوده که در مجتمع مسکونی اپال منطقه۲ قرار دارند. یکی ۹میلیارد و ۱۰۰میلیون و دیگری ۱۶میلیارد و ۵۰۰میلیون تومان ارزش‌گذاری شده‌اند. در واقع این املاک اموال بیت‌المال بودند که در اختیار عده‌ای خاص قرار داشتند و اکنون قرار است به منابع نقدی تبدیل و وارد خزانه شهرداری تهران شود.

فروش چه زمان خواهد بود؟
۳روز دیگر یعنی ۲۳شهریور فروش آغاز می‌شود و به مدت ۷روز ادامه خواهد داشت.

منابع حاصل از فروش این املاک در کجا هزینه می‌شود؟
محل هزینه مشخصی برای این منابع پیش‌بینی‌نشده اما آنچه از فروش املاک حاصل می‌شود، در اختیار بودجه و شورای شهر تهران است و قطعا در راستای تحقق اهداف توسعه شهر هزینه خواهد شد. این اهداف ممکن است مربوط به حوزه حمل‌ونقل یا زیرساخت‌ها و... باشد.

آیا تمامی املاک شهرداری قابلیت عرضه در بورس کالا را دارند؟
خیر. املاکی را می‌توان در بورس عرضه کرد که هیچ‌گونه مشکل حقوقی و قانونی نداشته باشند. یعنی علاوه بر داشتن سند و سایر استعلامات ثبتی و... نداشتن معارض هم الزامی است تا بتوان در مدت ۲ ماه سند را به نام خریدار ثبت کرد.

به انتفاع مردم اشاره کردید. در این مورد توضیح می‌دهید؟
در شیوه‌های سنتی از جمله مزایده، تنها عده‌ای خاص سود می‌برند، اما در این شیوه علاوه بر شفافیت معاملات، منابع در پروژه‌های شهری هزینه و مشکلات شهر و شهروندان حل می‌شود. مورد دیگر ایجاد شفافیت در قیمت املاک مناطق است. به این معنا که شهرداری تهران با عرضه املاک در بورس سبب ازبین‌رفتن قیمت‌های هیجانی، تهاجمی و حباب‌گونه ملک در مناطق می‌شود و شهروندان می‌توانند با محاسبه میانگین قیمت عرضه‌شده ملک در بورس، معاملات خود را انجام دهند. نکته دیگر هم ایجاد زمینه رقابت سالم برای همگان است. در بورس کسانی که مایل به خرید ملک هستند، در یک شرایط برابر شرکت و در فضای دور از پارتی و رانت‌بازی برنده می‌شوند.

عرضه در بورس چه مزیت‌هایی نسبت به مزایده دارد؟
در مزایده پس از تعیین قیمت پایه توسط کارشناس، به مدت یک ماه در ۲نوبت آگهی انجام می‌شود و سپس روز مزایده تعیین و پاکت‌ها از سوی شرکت‌کننده‌ها ارائه و فارغ از مسائل جانبی (رانت‌بازی و ...) قیمت برنده اعلام و کار به اتمام می‌رسد. اگر بنا به هر دلیل روز مزایده کار انجام نشود، برگزاری دور دوم حدود ۶ تا ۷ ماه طول می‌کشد و فرایند دوباره از ابتدا باید طی شود. در بورس بعد از عرضه املاک توسط شهرداری، مبایعه‌نامه (نوشته‌ای که در مورد قرارداد خریدوفروش تنظیم می‌شود و یک سند عادی است و هیچ یک از طرفین حق فسخ یک‌طرفه را ندارند) نوشته می‌شود و شهرداری در راستای عمل به تعهداتش ۳درصد ارزش قیمت پایه را به‌عنوان ضمانت تودیع می‌کند و همه مدارک روی سایت قرار می‌گیرد. روز تعیین‌شده از ساعت ۹ و ۳۰دقیقه تا ۱۱ و ۳۰دقیقه رقابت میان خریداران شروع می‌شود و نهایتا ۱۰دقیقه قبل از پایان ساعت تعیین‌شده معامله متوقف و رقابت روز بعد با آخرین قیمت اعلام‌شده روز گذشته شروع می‌شود. در واقع عرضه به مدت ۷روز خواهد بود و ممکن است شهرداری همان روز اول با قیمت پیشنهادی موافقت کند یا روز آخر.

آیا ۳درصد ضمانت را فقط شهرداری می‌دهد یا خریدار هم باید این ضمانت را تودیع کند؟
۳درصد ارزش قیمت پایه ملک توسط طرفین یعنی عرضه‌کننده و خریدار تودیع می‌شود تا طرفین به تعهداتشان عمل کنند و اگر یکی از طرفین نسبت به تعهدات خود پایبند نباشد، ۳درصد به نفع دیگری خواهد بود. در واقع همان ضرر و زیان فسخ معامله است.

فروش املاک در بورس نقدی است؟
خیر. عرضه، نقدی و نقدی اعتباری است. در شیوه نقدی، خریدار پس از پرداخت مبلغ نهایتا در مدت ۲ماه سند را دریافت می‌کند. در شیوه نقدی اعتباری هم، خریدار ۱۰درصد مبلغ را به‌صورت نقد می‌پردازد و ۹۰درصد مابقی را از طریق چک در ۳بازه زمانی معین تسویه می‌کند.

شهرداری تهران می‌تواند در این مورد الگویی برای سایر کلانشهرهای کشور باشد؟
بله، حتما می‌تواند، اما نه‌تنها در عرضه املاک، بلکه حتی در خرید از بورس. البته باتوجه‌به ظرفیت‌ها و امکاناتی که در شهرها وجود دارد، این کار می‌تواند موفق باشد. همچنین علاوه بر کلانشهرها، انبوه‌سازان و سایر نهادها و... هم می‌توانند با الگوبرداری از شهرداری تهران از این ابزار نوین استفاده کنند؛ چراکه چنین حضوری سبب ایجاد تعادل میان عرضه و تقاضا خواهد شد.

در خصوص خریدهای شهرداری از بورس هم توضیح می‌دهید؟
در حوزه خرید از سال گذشته برنامه‌ریزی کردیم و اولین کالایی که از بورس خریداری شد، قیر بود. قبل از این اقدام به کارگزار سفارش می‌دادیم و پس از تهیه قیر با درصدی بالاتر کالا توسط کارگزار به ما فروخته می‌شد، چون خرید مستقیم صورت نمی‌گرفت و برای انجام خرید مستقیم از تأمین‌کننده‌ها قرار شد خریدها از بورس انجام شود؛ بنابراین از بورس کالا به‌عنوان خریدار کد دریافت کردیم و فروردین امسال خرید قیر صورت گرفت. طی چند ماه گذشته حدود ۲۰هزار و ۷۰۰تن قیر خریداری شده که بر اساس بررسی‌ها ۳۰درصد قیمت پایین‌تر از قبل بوده است. در واقع با حذف واسطه‌ها از یک‌سو ۳۰درصد صرفه‌جویی اتفاق افتاده و از سوی دیگر کالای باکیفیت دریافت کرده‌ایم. این فرایند همچنان ادامه دارد و خرید میلگرد از بورس را شروع کرده‌ایم و خرید سیمان را هم در دستور کار داریم. نکته مهم و طلایی این معاملات قابل رصدبودن میزان خرید، قیمت و میزان موردنیاز و... است.

کلام آخر ...
هدف شهرداری تهران شفاف‌سازی است و اولین قدم‌ها با وجود همه مخالفت‌ها و مقاومت‌ها برداشته شده است. دارایی‌های شهر به همه شهروندان تعلق دارد و امیدواریم با چنین اقداماتی امانتداران شایسته‌ای باشیم و با اقداماتی که صورت می‌گیرد، همگان از نتایج منتفع شوند.

املاک

شناسایی ۲۰هزار ملک شهرداری

شهرداری تهران در تأمین منابع مالی از طریق فروش املاک مازاد در ۳ماهه نخست سال موفق نبوده؛ اما مدیرعامل سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران به همشهری گفته است که برنامه داریم ۱۰درصد تکلیف درآمدی فروش املاک را از طریق عرضه ملک در بورس کالا محقق کنیم؛ اما در سال‌های آتی حتماً این میزان افزایش خواهد داشت.
آنطور که حسن محمدحسن‌زاده عنوان کرده: «علاوه بر ۲ملک عرضه شده، یک امیدنامه پذیرش (دادن اطلاعات از کالای عرضه شده و مشخصات شرکت یا دستگاه و نهاد عرضه‌کننده و...) به بورس داده‌ایم و امیدنامه تعدادی از املاک هم در حال تنظیم است و برنامه داریم تا هر هفته عرضه املاک در بورس را داشته باشیم.» او با بیان اینکه در شروع دوره جدید ۱۲هزار و ۲۰۰ملک در سامانه جامع املاک شهرداری تهران ثبت شده بود، عنوان کرد: «شناسایی املاک شهرداری در دستور کار قرار گرفته و اکنون با شناسایی و ثبت ۷هزار و ۸۰۰ملک تعداد املاک ثبتی در سامانه به ۲۰هزار رسیده است.
همچنین ۲۰هزار ملک عمومی و ۲۵هزار ملک در معابر بزرگراهی و عمومی شناسایی کرده‌ایم.» حسن‌زاده با بیان اینکه ۱۰درصد املاک شهرداری شناسایی نشده‌اند، گفت: «با ثبت املاک در سامانه جامع املاک شهرداری تهران و دریافت سند می‌توان از طریق کد نوسازی املاک را به‌صورت مکان‌محور شناسایی و آنها را فریز کرد و مانع از دخل و تصرف غیر شد. چرا که از این طریق افراد با جعل سند هم نمی‌توانند دخل و تصرف در املاک داشته باشند.» به گفته این مقام مسئول در گذشته حدود ۹هزار ملک شهرداری فریز شده بود و اکنون این تعداد به ۳۰هزار رسیده و در گام بعدی هدف‌گذاری شهرداری تهران رساندن املاک فریز شده به ۴۰هزار است.

نیم‌نگاه
فیروز عبادی*

عرضه ملک در بورس کالا با تغییر مدیریت متوقف نشود

شفافیت مهم‌ترین رویکرد مدیریت شهری است که در نهایت منجر به واگذاری و عرضه املاک در بورس شد. چرا که بورس هم‌اکنون سالم‌ترین ابزار معامله محسوب می‌شود و طبق ماده ۷قانون توسعه بازارهای جدید، شهرداری‌ها و نهادهای عمومی می‌توانند کالایی را که منطبق با شرایط بورس است در این بازار عرضه کنند. گرچه در فرایند اجرا مشکلات متعددی وجود داشت و برای تغییر رویه در فرایند معامله املاک و تغییر رویکرد نیازمند هماهنگی و عزم مدیریتی بودیم اما در نهایت با حمایت شهردار تهران این اتفاق رقم خورد. تسهیل فرایند واگذاری ملک از ۷ماه به ۲ماه، مولدسازی و شفافیت و... ویژگی‌های استفاده از ظرفیت بورس کالا برای عرضه املاک شهرداری تهران است. همچنین برای عرضه املاک محدودیتی به لحاظ ارزش ریالی املاک و... وجود ندارد اما شهرداری می‌تواند املاکی را عرضه کند که مشکلات حقوقی نداشته باشد؛ بنابراین بخشی از املاک را عملاً به‌دلیل داشتن معارض یا نداشتن سند و... نمی‌توان در بورس عرضه کرد و به همین دلیل مدیریت شهری تصمیم دارد توأمان شیوه نوین (عرضه در بورس) و شیوه سنتی (مزایده و تهاتر و معاوضه) را پیش ببرد تا منابع نقدی برای اجرای طرح‌های نیمه‌کاره یا طرح‌های توسعه محور را عملیاتی کند. شهرداری در شیوه نوین مکلف به عرضه ملک مسکونی نیست و می‌تواند از ظرفیت موجود برای عرضه سایر املاک از جمله مغازه و... هم استفاده کند. معتقدم حرکت در مسیر شفافیت با قدم گذاشتن در دنیای عرضه کالا در تالار شیشه‌ای بورس شروع شده است و امیدوارم فرایند به‌گونه‌ای پیش رود که اقدامات مانا باشند و با تغییر مدیریتی این فرایند متوقف نشود.

*مشاور معاون مالی و اقتصادی شهردار تهران

آگهی مزایده عمومی
یک شرکت معتبر ساختمانی در نظر دارد اجناس مازاد خود، شامل بچینگ ، پمپ شوئینگ، ژنراتور، غلطک ویبره، کانکس، اثاثه اداری،ابزارآلات ،لوله سیاه و گالوانیزه ولوازم برقی ، پیچ ومهره ، لوازم تاسیساتی ، درب ضد سرقت و غیره را از طریق مزایده عمومی به فروش برساند . متقاضیان می توانند ظرف مدت یک هفته از تاریخ درج آگهی جهت بازدید و یا اطلاعات بیشتر و دریافت اسناد مزایده با شماره تلفن ۰۹۱۲۲۲۵۶۹۴۹-۰۲۱۶۵۴۰۸۰۲۶(آقای اسدی) تماس حاصل نمایند و یا به آدرس جاده ملارد – خیابان ملارد ویلای جنوبی – کوچه هشتم – انبارمرکزی شرکت مراجعه نماید .

مزایده عمومی
شرکت معظمی در نظر دارد تا از طریق برگزاری مزایده عمومی نسبت به فروش یک دستگاه دیزل ژنراتور 250 KVA کانوپی دار اقدام نماید. لذا از علاقمندان دعوت بعمل می‌آید تا جهت دریافت اسناد مزایده حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۳ به آدرس تهران، خیابان دستگردی (ظفر)، خیابان مصدق شمالی (نفت)، کوچه خجند (ششم)، پلاک ۱۱، طبقه اول، واحد بازرگانی مراجعه و یا برای دریافت اطلاعات بیشتر با شماره تلفن ۷۱۰۹۴۱۷۱ - ۰۲۱ تماس حاصل نمایند.

آگهی فراخوان مناقصه عمومی
(دو مرحله‌ای) نوبت دوم
SEPAHAN OIL COMPANY
شرکت نفت سپاهان
شرکت نفت سپاهان در نظر دارد خدمات مورد نیاز خود را از طریق برگزاری مناقصه عمومی تأمین نماید.
شماره مناقصات : ۰۸۶- ۱۴۰۱ / ش ن س
شرح مناقصه : حمل و نقل زمینی لوبکات و آیزوریسایکل از پالایشگاه های کشور به پالایشگاه نفت سپاهان
جهت سایر اطلاعات و دریافت اسناد مناقصه از روز شنبه مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۱۹ لغایت شنبه مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۶ به سایت شرکت نفت سپاهان به آدرس www.sepahanoil.com قسمت مناقصه ـ مزایده مراجعه گردد.