

مسکن کارگری در محاق



سمیه گلپور - فعال کارگری: قانون‌گذار در اصل ۳۱ قانون اساسی به‌صراحت دولت را مکلف کرده است: داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت

اولویت برای آنها که نیازمندترند، به ویژه روستائیشان و کارگران، زمینه اجرای این اصل را فراهم کند. همچنین در ماده ۱۴۹ قانون کار و ماده ۱۵۳ قانون کار تعهدات روشن و الزامی برای کارفرمایان و دولت پیش‌بینی شده که سال‌هاست در سایه‌ی ترک‌فعل مطلق، خاک می‌خورد.

۱. ماده ۱۴۹ قانون کار: کارفرمایان مکلفند با تعاونی‌های مسکن و در صورت عدم وجود این تعاونی‌ها، مستقیماً با کارگران فاقد مسکن، جهت تأمین خانه‌های شخصی مناسب همکاری لازم را بنمایند. کارفرمایان کارگاه‌های بزرگ مکلف به احداث خانه‌های سازمانی در جوار کارگاه یا محل مناسب دیگر هستند.

تبصره ۱: دولت موظف است با استفاده از تسهیلات بانکی و امکانات وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداری‌ها و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط، همکاری لازم را بنماید.

۲. ماده ۱۵۳ قانون کار: کارفرمایان مکلفند برای ایجاد و اداره امور شرکت‌های تعاونی کارگران کارگاه خود، تسهیلات لازم را از قبیل محل، وسایل کار و امثال این‌ها فراهم کنند. طبق ماده ۱۷۳ قانون کار، تخلف از این مواد قانونی جرم محسوب شده و متخلفان علاوه‌بر رفع تخلف، باید جریمه‌های مقرر را بپردازند.

اما اکنون دیگر فقط با قوانین قدیمی بر زمین‌مانده مواجه نیستیم. در ماده ۵۰ قانون برنامه پنج‌ساله هفتم پیشرفت نیز قانون‌گذار بار دیگر و این‌بار صریح‌تر، وزارت راه و شهرسازی را مکلف کرده است که در طول اجرای برنامه، برای زمینه‌سازی و تسهیل دسترسی به مسکن مناسب به‌ویژه برای افراد واجد شرایط اقدام کند. در این ماده، وزارت راه و شهرسازی موظف شده است برنامه تولید و عرضه مسکن حمایتی را با رویکرد حمایت از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، تعاونی، شهرداری‌ها و نهادهای عمومی غیردولتی عملیاتی کند و نیز برای تأمین زمین متقاضیان واجد شرایط مسکن در طرح‌های حمایتی دولت، از زمین‌های تحت مالکیت و همچنین زمین‌های مستحقّل از مواد ۹، ۱۰ و ۱۲ قانون جهش تولید مسکن استفاده و آنها را از طریق سامانه جامع طرح‌های حمایتی مسکن به واجدان شرایط واگذار کند. علاوه‌بر این، در تبصره‌های همین ماده نیز تکالیف روشن دیگری بر عهده وزارت راه و شهرسازی گذاشته شده است: از جمله برنامه‌ریزی برای افزایش ظرفیت سکونتگاهی کشور در روستاها، شهرهای کوچک و میانی، مناطق مرزی و شهرک‌سازی و حتی امکان واگذاری ۹۹ ساله زمین برای تسهیل دسترسی مردم به مسکن. همچنین در همین ماده، برای برخی طرح‌های حمایتی از جمله بافت فرسوده، مسکن روستایی و نهضت ملی مسکن، نسبت آن با قانون تأمین اجتماعی و قانون بیمه‌های اجتماعی کارگران ساختمانی نیز مشخص شده تا بهانه‌ای برای توقف یا تعلیق اجرای پروژه‌ها باقی نماند.

حال پرسش اینجاست: وقتی قانون‌گذار در ماده ۵۰ برنامه هفتم، این چنین روشن و مستقیم، وزارت راه و شهرسازی را مکلف کرده است، چرا این قانون جدید نیز به سرنوشت همان قوانین معطل‌مانده قبلی دچار شده است؟ چرا وزارت راه و شهرسازی با وجود داشتن تکلیف رسمی، صریح و قانونی، هنوز پاسخ روشنی درباره میزان اجرای این ماده، تعداد زمین‌های واگذار شده، میزان تحقق مسکن حمایتی و سهم واقعی کارگران و مزبگیران از این برنامه ارائه نمی‌دهد؟ اگر قانون است، اگر زمین پیش‌بینی شده، اگر ابزار حمایتی در متن قانون آمده، پس علت این تعلل چیست؟ آیا جز این است که ترک‌فعل از سطح بی‌اعتنایی به قوانین قدیمی، به بی‌اعتنایی به تازه‌ترین قانون مصوب کشور هم رسیده است؟ وزارت راه و شهرسازی باید به‌صورت شفاف پاسخ دهد که در قبال ماده ۵۰ برنامه هفتم چه کرده است؟ چند واحد مسکن حمایتی برای اقشار حقوق‌بگیر و کارگری تعریف شده است؟ چه میزان از اراضی موضوع قانون جهش تولید مسکن به‌طور واقعی برای مسکن اقشار کم‌درآمد و کارگران تخصیص یافته است؟ چرا کارگران که هم در اصل ۳۱ قانون اساسی و هم در قوانین کار و هم در سیاست‌های حمایتی مسکن، در زمره اولویت‌داران هستند، هنوز در عمل از این حق محروم مانده‌اند؟ مگر نه این است که قانون برنامه هفتم، آخرین سند بالادستی و تکلیف‌آور کشور است؟ پس چرا اجرای آن در وزارت متولی مسکن، معطل، مبهم و بی‌خروجی مانده است؟

اما خطاب ما کارگران نه نمایندگان مجلس شورای اسلامی و دستگاه‌های نظارتی:

آیا در این سال‌ها از خود پرسیده‌اید که چرا این قوانین معطل مانده‌اند؟ چرا هیچ کارفرمای کلانی بابت عدم اجرای ماده ۱۴۹ مؤاخذه نشده است؟ چرا دولت‌ها و اکنون نیز وزارت راه و شهرسازی، به جای اجرای تکالیف قانونی خود در ماده ۱۴۹ قانون کار و ماده ۵۰ قانون برنامه هفتم، به مسیرهای تورم‌زا و ارقام ناچیز ریالی روی آورده‌اند؟ چرا در برابر این حجم از ترک‌فعل، بازخواست جدی و مؤثر صورت نمی‌گیرد؟

این سکوت نظارتی، مجوز قانونی برای استثمار نیروی کار است. شما که در رأس نهادهای نظارتی نشست‌اید، می‌دانید که فاصله مز تا خط فقر، ناشی از همین عدم اجرای قانون است. کارگر وقتی دغدغه سرپناه دارد، وقتی نیم تا تمامی حقوقش را باید صرف اجاره‌بها کند، دیگر رمقی برای رونق تولید باقی نمی‌ماند. این یعنی ایجاد خط تولید کارگر فقیر، یعنی بیکاری ارادی، یعنی فرار نیروی کار ماهر به سمت مشاغل کاذب برای.

چرا قانون سقف اجاره اجرایی نمی‌شود؟

تشدید فشار تورم بر مستاجران



فصل جابه‌جایی امسال با بار سنگین تورم و رشد چشمگیر هزینه‌ها آمده و مستاجران در موقعیتی نامطمئن قرار گرفته‌اند: از یک سو نرخ رسمی افزایش اجاره سقف ۲۵ تا ۲۷ درصد تعیین شده و از سوی دیگر واقعیت بازار حکایت از افزایش‌های فراتر از این سقف دارد. خانواده‌ها در شرایطی که قدرت خریدشان کاهش یافته و هزینه جابه‌جایی به‌طور چشمگیری بالا رفته، دیگر ابزار چانه‌زنی مؤثری در اختیار ندارند و به‌ندرت ریسک شکایت یا نقل مکان را می‌پذیرند. نتیجه، پذیرش افزایش‌های دلخواه توسط موجران و گسترش قراردادهای نامتوازن است که ثبات سکونت و تاب‌آوری معیشتی خانوارها را به مخاطره می‌اندازد.

تشدید فشار بر مستاجران؛ راه حل‌ها در بازسازی نهادها

خانوارها کمک نمی‌کند. برای مقابله با این چالش‌ها باید سیاست‌هایی در سه سطح فوری، میان‌مدت و بلندمدت اجرا شود. در سطح فوری، لازم است سامانه‌های اطلاعاتی یکپارچه راه‌اندازی و تقویت شوند تا همه قراردادهای اجاره ثبت و قابل رصد شوند. ثبت در لحظه معامله، امکان استعلام سابقه ملک و طرفین و ابزار شکایت ساده و سریع را فراهم می‌آورد و هزینه تخلف را بالا می‌برد. هم‌زمان، دولت می‌تواند بسته‌های حمایتی موقتی (کمک نقدی هدفمند برای خانوارهای کم‌درآمد یا وام‌های کوتاه‌مدت با بازپرداخت بلندمدت برای پوشش هزینه‌های جابه‌جایی) ارائه دهد تا خانوارها مجبور به پذیرش قراردادهای ناعادلانه نشوند.

در سطح میان‌مدت، تقویت بنگاه‌ها و نهادهای میانی ضروری است. قانونمند کردن فعالیت دفاتر املاک، آموزش و صدور مجوز حرفه‌ای برای بنگاه‌داران و ایجاد سازوکارهای مالیاتی و حقوقی در محل تنظیم قراردادهای، می‌تواند بسیاری از تخلفات را کاهش دهد. این نهادها در صورتی می‌توانند نقش مؤثر ایفا کنند که زیرساخت‌های اطلاعاتی و نظارتی در کنار آنها قرار گیرد؛ به‌عنوان مثال اتصال دفاتر املاک به سامانه‌های مالیاتی و ثبتی موجب شفافیت مالی و مسئولیت‌پذیری خواهد شد. علاوه بر این، راه‌اندازی مراکز میانجیگری محلی برای حل اختلافات موجر و مستاجر، با رویکرد زمان‌بر نبودن فرایند قضایی، می‌تواند مسیر حل اختلاف را تسهیل کند و از بار پرونده‌های قضایی بکاهد.

در بلندمدت، مسئله اصلی عرضه مسکن قابل استطاعت است.

دغدغه اجاره‌بها چالش بزرگ خانوارها

در عمل، این مسیر به دلیل روابط عاطفی و دوستانه بین موجر و مستاجر، یا هزینه‌های سنگین جابه‌جایی، کمتر مورد استفاده قرار می‌گیرد. بسیاری از مستاجران ترجیح می‌دهند افزایش جزئی را بپذیرند تا اینکه با هزینه‌های جابه‌جایی و فشارهای روحی ناشی از دادگاه مواجه شوند.

غیبی با اشاره به مشکلات اجرایی قانون سقف افزایش اجاره‌بها گفت: یکی از دلایل اصلی اجرا نشدن این قانون، نبود یک نهاد صنفی قانونمند و توانمند است. اگر بنگاه‌های املاک به‌عنوان بازوی اجرایی دولت تقویت شوند و مسئولیت تنظیم قراردادهای بر اساس مصوبات قانونی را بر عهده بگیرند، بسیاری از مشکلات حل خواهد شد. درحال حاضر، مردم قراردادهای را از طریق سامانه خودنویس تنظیم می‌کنند و این موضوع باعث سردرگمی و افزایش تخلفات می‌شود.

این کارشناس بازار مسکن ادامه داد: اگر نظام مالیاتی

بازار اجاره در فصل نقل و انتقالات امسال تحت فشاری بی‌سابقه قرار گرفته است؛ هم شتاب تورم هزینه‌های ماهانه خانوارها را فزونی بخشیده و هم هزینه‌های مستقیم جابه‌جایی ازجمله کرایه باربری، رهن و پیش‌پرداخت‌های بالاتر، هزینه‌های مشاوره و حق‌الزحمه بنگاه، مانع از تغییر محل سکونت برای بسیاری از خانواده‌ها شده است. در چنین وضعیتی، موجران که با رشد انتظاری قیمت‌ها روبه‌رو هستند، انگیزه یافته‌اند تا از سقف‌های قانونی عبور کنند و مستاجران نیز به‌ندرت توان یا رغبت پیگیری حقوقی دارند. اما این معضل صرفاً یک مشکل قیمتی نیست؛ نبود نهادهای اجرایی مؤثر و سامانه‌های اطلاعاتی منسجم، موجب شده بازار اجاره به سازوکاری نیمه‌رسمی و مبتنی بر مناسبات محلی تبدیل شود که در آن حقوق رسمی طرفین کمتر رعایت می‌شود و هزینه‌های پنهان بر دوش مستاجران سنگینی می‌کند.

پیامدهای این وضعیت فراتر از افزایش بهای اجاره است. نخست، استقرار ناکافی خانوارها و جابه‌جایی‌های اجباری می‌تواند بار روانی و مالی بر خانواده‌ها وارد کند، به‌ویژه بر دانش‌آموزان و شاغلان کم‌درآمد که ثبات محل سکونت در دسترسی به خدمات و شغل مؤثر است. دوم، فشار بر مستاجران باعث می‌شود تقاضا برای واحدهای کم‌کیفیت یا مناطق حاشیه‌ای افزایش یابد که در بلندمدت کیفیت سکونت شهری را کاهش و نابرابری فضای را تشدید می‌کند. سوم، بازار اجاره غیرشفاف سرمایه‌گذاری بلندمدت در بخش مسکن را نامطمئن می‌کند؛ سرمایه‌گذاران محتاط ممکن است سمت ساخت واحدهای سفته‌باز یا کوتاه‌مدت برون‌د که به عرضه قابل‌انکا برای

با فرارسیدن فصل جابه‌جایی مستاجران، دغدغه اجاره‌بها به یکی از مهم‌ترین مسائل معیشتی خانوارهای ایرانی تبدیل شده است. تورم شدید، کاهش قدرت خرید و ابهامات سیاسی که کشور را در وضعیت نه جنگ، نه صلح قرار داده، دست به‌دست هم داده‌اند تا بازار اجاره را به یکی از پرتنش‌ترین عرصه‌های اقتصادی کشور تبدیل کنند.

در چنین شرایطی، دولت سقف ۲۵ تا ۲۷ درصدی را برای افزایش اجاره‌بها تعیین کرده است. اما پرسش اصلی این است که آیا این قانون در عمل رعایت می‌شود یا صاحب‌خانه‌ها همچنان به افزایش‌های سلیقه‌ای ادامه می‌دهند؟ تجربه سال‌های گذشته نشان می‌دهد که بسیاری از موجران به راحتی از این سقف عبور کرده‌اند و مستاجران نیز به دلیل هزینه‌های سنگین جابه‌جایی و فشارهای روانی، ناچار به پذیرش این افزایش‌ها بوده‌اند.

قانون چه می‌گوید؟

منصور غیبی، کارشناس بازار مسکن در پاسخ به این پرسش که آیا صاحب‌خانه‌ها می‌توانند اجاره‌بها را به دلخواه افزایش دهند یا خیر و قانون در این مورد چه می‌گوید، به تجارت‌نیوز گفت: قانون، سقف افزایش اجاره‌بها را حدود ۲۵ تا ۲۷ درصد تعیین کرده و این موضوع توسط سران سه قوه تأیید شده است. با این حال، صاحب‌خانه‌ها معمولاً از این قانون پیروی نمی‌کنند و مستاجران نیز به دلیل هزینه‌های بالای جابه‌جایی، چاره‌ای جز پذیرش افزایش ندارند.

قانون به مستاجران اجازه می‌دهد تا ۵ سال پس از عقد قرارداد، در صورت دریافت اجاره‌بهای بیش از سقف مجاز، از موجر شکایت کنند، اما در عمل، این مسیر کمتر مورد استفاده قرار می‌گیرد

این کارشناس بازار مسکن افزود: قانون به مستاجران اجازه می‌دهد تا پنج سال پس از عقد قرارداد، در صورت دریافت اجاره‌بهای بیش از سقف مجاز، از موجر شکایت کنند. اما

سیاست‌گذاران باید با مشوق‌های هدفمند بخش خصوصی را به تولید مسکن اجاره‌ای تشویق کنند: تسهیلات اعتباری بلندمدت، معافیت‌های مالیاتی مشروط به حفظ نرخ اجاره کنترل‌شده و اعطای زمین یا تسهیلات زیرساختی برای پروژه‌های اجاره‌ای می‌تواند عرضه را افزایش دهد. سرمایه‌گذاری در توسعه مسکن اجتماعی و عمومی نیز باید در صدر برنامه‌ها قرار گیرد؛ ساخت واحدهای اجاره‌ای با نرخ مناسب نه‌فقط فشار قیمتی را کاهش می‌دهد بلکه یک الگوی پایدار برای سکونت خانوارهای کم‌درآمد ایجاد می‌کند.

نکته کلیدی در تمام این مراحل، بازسازی نهادی و هماهنگی میان دستگاه‌هاست. وجود قوانین خوب کافی نیست؛ اجرای مؤثر آنها به یک نهاد متولی با اختیار نظارت و هماهنگی بین وزارتخانه‌ها، سازمان‌های محلی، نظام‌های مالیاتی و بانک‌ها نیاز دارد. این نهاد باید بتواند داده‌های بازار را جمع‌آوری و منتشر کند، عملکرد بنگاه‌ها را ارزیابی کند و سازوکارهای انضباطی برای تخلفات برقرار سازد. همچنین مشارکت انجمن‌های صنفی، دانشگاه‌ها و سازمان‌های مردم‌نهاد در طراحی و پایش سیاست‌ها می‌تواند از بروز تصمیمات شتاب‌زده جلوگیری کند و راه‌حل‌های بومی را ارتقا دهد.

بازار اجاره سالم و پایدار محصول ترکیب سیاست‌های اطلاعاتی، نظارتی و حمایتی است. تا زمانی که ساختارهای نهادی بازسازی نشده و شفافیت اطلاعاتی برقرار نگردد، تحمل بار تورم بر جمعیت مستاجر ادامه خواهد یافت. اجرای راهکارهای مطرح‌شده نه‌فقط به کاهش نوسانات اجاره و حمایت از خانوارها کمک می‌کند، بلکه ثبات اجتماعی و اقتصادی شهرها را تقویت خواهد کرد.

و حقوقی در بنگاه‌های املاک پیاده‌سازی شود، مانند دفاتر اسناد رسمی که مالیات را در لحظه تنظیم قرارداد دریافت می‌کنند، می‌توان از بسیاری از تخلفات جلوگیری کرد. همچنین، شفافیت در قراردادهای املاک و امکان استعلام از سامانه‌های مختلف، به کاهش آشفته‌گی بازار کمک می‌کند. غیبی گفت: تقویت نهاد صنفی املاک و واگذاری مسئولیت تنظیم قراردادهای به آنها، می‌تواند راهکاری مؤثر برای اجرای قانون و کاهش تنش‌های بین موجر و مستاجر باشد.

این کارشناس بازار مسکن در پایان تأکید کرد: آنچه امروز در بازار اجاره می‌بینیم، نتیجه نبود یک مرجع قانونمند و توانمند است. اگر بنگاه‌های املاک به‌عنوان کارگزاران دولتی شناسایی و تقویت شوند، می‌توانند نقش کلیدی در شفاف‌سازی و اجرای قانون ایفا کنند. در غیر این صورت، وضعیت فعلی با همان آشفته‌گی و بی‌نظمی ادامه خواهد یافت.

سخن پایانی

پیاده‌سازی سامانه یکپارچه ثبت قراردادهای و استعلام سریع وضعیت ملک و طرفین، شفافیت روابط موجر و مستاجر را افزایش می‌دهد و امکان رصد تخلفات را فراهم می‌کند. سیاست‌های حمایتی هدفمند مانند کمک نقدی موقت برای خانوارهای کم‌درآمد، تسهیلات اجاره با بهره پایین یا تضمین‌هایی برای کاهش هزینه جابه‌جایی می‌تواند فشار کوتاه‌مدت را تخفیف دهد و مانع از پذیرش قراردادهای ناعادلانه شود. علاوه بر این، تشویق عرضه مسکن اجاره‌ای از طریق تسهیلات ساخت و مشوق‌های مالیاتی برای سرمایه‌گذاران اجاره‌ای می‌تواند در میان‌مدت تعادل عرضه و تقاضا را بهبود دهد. در نهایت بازسازی بازار اجاره به هماهنگی بین سیاست‌گذاران، دستگاه‌های اجرایی و نهادهای صنفی نیاز دارد. قانونگذاری بدون تضمین اجرا و بدون ارتقای ظرفیت نظارتی، تنها راه‌حل ظاهری خواهد بود.