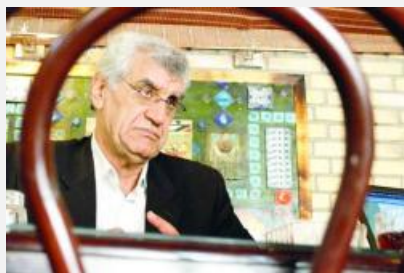


مراقب بنگاه‌های املاک غیرمجاز باشید!

افزایش قیمت در هر یک از بازارهای اقتصادی، به اصطلاح سبب زیاد شدن دست در آن بازار می‌شود. خواه این بازار، بازار سکه و دلار باشد، خواه بازار مسکن.



افزایش قیمت در هر یک از بازارهای اقتصادی، به اصطلاح سبب زیاد شدن دست در آن بازار می‌شود. خواه این بازار، بازار سکه و دلار باشد، خواه بازار مسکن.

کاری به ساخت و سازها و دلالاتی که برای کسب سود یک شبه انبوه ساز می‌شوند، نداریم، بحثمان درباره بازار اجاره مسکن است و افرادی که برای ماهیگیری از آب گل آلود این بازار، بنگاه دار می‌شوند.

بنگاه داری که تمام سرمایه اولیه او یک باب مغازه (اعم از ملکی یا استیجاری) است و یک میز و یک صندلی.

برای همین منظور سراغ رئیس اتحادیه مشاوران املاک رفتیم و پرسش‌هایی در این باره از او پرسیدیم.

آن گونه که مصطفی قلی خسروی می‌گوید ورود به این حرفه آن قدرها هم ساده نیست و آنهایی که مجوز این کار را ندارند باید منتظر مجازات‌های تعیین شده برای آن باشند. او نکات جالبی درباره ویژگی‌های کد رهگیری گفت و اطلاعاتی درباره سامانه نقل و انتقال املاک داد.

فرآیند اخذ مجوز برای دایر کردن یک بنگاه مشاوره املاک چیست؟

بر اساس ماده 80 قانون نظام صنفی مصوب مجلس، اعضای صنف ما هم باید مانند دیگر صنوف برای فعالیت دارای مجوز رسمی باشند. طبق ضوابط موجود، آغاز فعالیت در این حرفه نیازمند ملکی است که بنگاه دار یا مالک آن باشد یا آن را برای ده سال اجاره کرده باشد یا این که رضایت مالک را برای اجاره ملک در ده سال آینده داشته باشد. در این صورت بازرس اتحادیه برای جانمایی ملک به محل اعزام می‌شود و در صورت تأیید، گزارش مربوط را در پرونده فرد می‌گذارد. بعد از این مرحله، نوبت به گزارش‌های مربوط به سوءپیشینه و اعتیاد نداشتن می‌رسد که با همکاری نیروی انتظامی انجام می‌شود، سپس صلاحیت فردی متقاضی فعالیت در این حرفه از سوی پلیس مورد بررسی قرار می‌گیرد و اداره اماکن نیز درباره پیشینه تجاری او اعلام نظر می‌کند. در صورت تأیید در این مراحل و داشتن دو ضامن معتبر از سوی فرد، نوبت به گذراندن دوره‌های آموزشی می‌رسد که بر اساس قانون باید طی شود.

آیا در نهایت، آزمونی هم از متقاضیان گرفته می‌شود یا صرف گذراندن دوره کافی است؟

خیر، در پایان هر دوره باید آزمونی از سوی سازمان ثبت اسناد برگزار شود که اکنون به دلیل همکاری نکردن این سازمان، ما با سازمان فنی و حرفه‌ای قرارداد بسته ایم و برگزاری آزمون را به این سازمان واگذار کرده ایم. در صورتی که افراد بتوانند در این آزمون نمره قبولی بگیرند، گواهینامه فنی و جواز کسب برای آنها صادر می‌شود و آنگاه می‌توانند فعالیت خود را در این حرفه آغاز کنند.

اما به نظر نمی‌رسد انبوه بنگاه‌هایی که در سراسر کشور فعالیت می‌کنند، همه این مراحل را پشت سر گذاشته باشند.

متأسفانه قانون‌گریزی زیاد است. ما هم در بخش خودمان با این مساله مواجه هستیم و به طور مرتب در حال رصد کردن گزارش‌ها و اقدام برای تعطیلی و پلمب بنگاه‌های بدون مجوز هستیم؛ اما به هر حال تنها 20 درصد از بنگاه‌داران ابتدا این مراحل را می‌گذرانند و بعد اقدام به فعالیت می‌کنند و بقیه بعد از این که کارشان را آغاز کردند، در صورت نیاز می‌روند و مجوز می‌گیرند. در هر صورت نیروی انتظامی و اداره اماکن در این باره با ما همکاری خیلی خوبی دارند. من هم از همه مردم می‌خواهم در صورت مشاهده بنگاه‌های بدون مجوز به ما اطلاع دهند تا ما هم برای دفاع از حقوق مردم برای تعطیلی این بنگاه‌ها اقدام کنیم.

این که بنگاهی مجوز فعالیت ندارد از کجا قابل تشخیص است؟

در درجه اول باید این مجوز در معرض دید عموم قرار داشته باشد. در درجه دوم هم اگر بنگاهی ضمن تنظیم قرارداد، کد رهگیری به طرفین نداد، حتما بدانید که بدون مجوز بوده و کارش غیرقانونی است.

اما خیلی هستند که بدون مجوز فعالیت می کنند و کد رهگیری را هم از دیگر همکاران مجازشان دریافت می کنند.

ما برای این منظور هم تدابیری داشته ایم. نخست وقتی پروانه کسب را صادر می کنیم، بنگاه دار باید یک سوگندنامه را امضا کند که به قواعد و قوانین مصوب پایبند باشد. حال اگر به این سوگندنامه پایبند نباشد و محرز شود که خلافی مانند فروش کد رهگیری انجام داده است، حتما اشد مجازات، یعنی تعطیلی را برای او در نظر می گیریم و بنگاه بدون پروانه هم بدون تردید باید در انتظار همین مجازات باشد. نکته دیگر در این رابطه این است که ما به بنگاه های دارای مجوز، یک لوگوهایی داده ایم که روی آن نوشته بنگاه مورد اطمینان شما؛ این برچسب ها روی شیشه مغازه نصب شده و مردم می توانند با دیدن آن از داشتن کد رهگیری از سوی آن بنگاه اطمینان حاصل کنند. اصل و اساس کار ما در این اتحادیه ساماندهی بازار نقل و انتقال املاک و مستغلات و جلوگیری از تخلفات است.

اساسا مزایای این کد رهگیری چیست؟

مهم ترین مزیت این کد، همان ساماندهی بازار است که به آن اشاره کردم. در وهله اول دیگر امکان بروز تخلفاتی از قبیل فروش یک خانه به چند نفر یا کلاهبرداری در اجاره املاک وجود ندارد. در ثانی، این که از طریق یک کد معلوم می شود هر نفر کجا خانه خریده و یا اجاره کرده که این امر مانع بزرگی برای ارتکاب خلاف در جامعه است. چون محل سکونت آنها براحتی از سوی مراجع قضایی قابل شناسایی است. همچنین این کد، مرجع خوبی برای آمارگیری و مدیریت بازار است و کمک شایانی به مراجع رسمی در جهت شناسایی نوسانات قیمتی و تغییر عرضه و تقاضا می کند.

اگر کسی این کد را نداشته باشد؛ چه اتفاقی برایش می افتد؟

به دلیل مزایایی که کد رهگیری دارد، شرایط به گونه ای تنظیم شده که به هیچ وجه امکان ندارد این کد وجود نداشته باشد. نخست که نیروی انتظامی اعلام کرده، اگر چنانچه کسی قولنامه یا اجاره نامه داشته باشد، ولی کد رهگیری نداشته باشد، خودروی او شماره گذاری نخواهد شد. وزارت آموزش و پرورش گفته اگر کسی قولنامه ای که باید برای تعیین محدوده جغرافیایی سکونت به مدرسه بدهد، کد رهگیری نداشته باشد، امکان ثبت نام فرزندش در مدرسه وجود ندارد. اتباع بیگانه هم بدون داشتن این کد، مجوز اقامت دریافت نخواهند کرد. وزارت دارایی هم مفاصاحساب مالیاتی نمی دهد؛ بنابراین شرایط برای کسانی که این کد را در معاملات مسکن اعم از اجاره یا خرید و فروش دریافت نکنند، بسیار سخت و دشوار خواهد شد.

آیا اطلاعات بازار مسکن از سامانه نقل و انتقال املاک قابل دریافت و مشاهده نیست؟

خیر؛ این سامانه دربر دارنده اسرار مردم است و به هیچ وجه نباید در دسترس عموم قرار بگیرد، اما سازمان های مربوط با استفاده از اطلاعات آن، نخست اقدام به جمع آوری، تحلیل آمار و ارائه آن به مرکز آمار کرده و در ثانی سیاست های مناسب را در مواقع ضروری اتخاذ می کنند.

محمد رضایی - گروه اقتصاد