



ساخت ناو هواپیمابر شهید باقری

کمترین هزینه، بیشترین کاربرد

صفحه ۲

واکنش‌ها به رایزنی‌های وزیر خارجه عربستان در تهران

استقبال منطقه و هراس صهیونیست‌ها از همگرایی همسایگان

صفحه ۵



سر مقاله

سفری برای مناسبات گسترده‌تر



قاسم غفوری

ghassem_tg@yahoo.com

فیصل بن فرحان وزیر امور خارجه عربستان سعودی دیروز در سفری رسمی وارد تهران شد و با مقامات کشورمان دیدار نمود. این سفر در حالی صورت می‌گیرد که پس از کاهش شدید روابط میان دو کشور این نخستین سفر ارشدترین مقام وزارت خارجه عربستان به ایران می‌باشد که برگرفته از تعاملات و توافقاتی است که طی ماه‌های اخیر میان طرفین صورت گرفته است. در اواخر سال ۱۴۰۱ بود که دبیران شورای عالی امنیت ملی دو کشور به میزبانی چین توافقاتی را امضا نمودند که حلقه تکمیلی آن نیز دیدار وزرای خارجه ایران و عربستان در پکن و امضای توافقنامه ای برای ارتقای مناسبات بود. روندی که پس از آن به دیدار و توافقاتی اقتصادی میان مقامات دو کشور منجر شد بگونه‌ای که از یک سو وزیر دارایی عربستان از آمادگی کشورش برای سرمایه گذاری در ایران گفته و از سوی دیگر نیز خاندوزی وزیر امور اقتصاد و دارایی در سفر به عربستان از توسعه روابط تجاری و اقتصادی میان طرفین خبر داد.

در نهایت ارتقای روابط به بازگشایی سفارت ایران در عربستان منجر شد در حالی فرحان نیز در سفر به تهران از آماده بودن شرایط برای بازگشایی سفارت و کنسولگری عربستان در ایران سخن به میان آورد. سفر فرحان به تهران در حالی نقطه عطفی مهم در مناسبات دو کشور پس از سالها رویکرد غیر تعاملی است که این تعاملات از چند منظر قابل توجه است.

نخست آنکه روابط با عربستان را باید بخشی از زنجیره دیپلماتی دولت سیزدهم دانست که به جای چشم داشت یک جانبه به برجام و وعده‌های غرب در مسیر توسعه روابط با کشورهای منطقه گام برداشت. سیاست خارجی که در حلقه‌های همسایگان، منطقه، فرامنطقه با اولویت شرق، حلقه متحان همچون آمریکای لاین که با سفر رئیس به ونزویلا، نیکاراگوئه و کوبا تکمیل گردید و تعامل با سایر کشورهای منطقه و اجرایی شده است چنانکه ایران حتی با کشورهای اروپایی نیز مرادوات خود را داشته است که گفت و گوی تلفنی اخیر رئیس و مکرون رئیس جمهور فرانسه در این چارچوب بوده است. قابل توجه آنکه ایران حتی همچنان پایبند به اصل مذاکره بوده که مباحث مطرح در باب مذاکره غیر مستقیم با آمریکا در باب آزادی زندانیان آمریکایی در ازای پول‌های بلوکه شده ایران نمودی از این رفتار است.

نکته مهم آنکه این تعاملات در کنار فعال شدن دستگاه دیپلماتی به واسطه دستاوردهایی بوده که در میدان رقم خورده است که پیروزی سوریه بر تروریسم که در نهایت کشورهای عربی را وادار ساخت تا این کشور را به اتحادیه عرب باز گردانند و بشمار اسد رئیس جمهور سوریه که روزی رفتنش را اصل اول می نامیدند به نشست سران این اتحادیه در جده دعوت نمایند. دستاوردهای موشکی و هسته‌ای کشور و آنچه توسط ناوگان ۸۶ دریایی ارتش جمهوری اسلامی رقم خورد و نیز ناکامی طراحی غرب برای ایجاد فضای اغتشاش و چند پاره سازی ایران در پاییز سال گذشته موفقه‌های تکمیلی به نتیجه رسیدن تلاش‌های دستگاه دیپلماتی بوده است.

به عبارتی دقیق‌تر رویکرد کشورهای همچون عربستان به توسعه روابط با ایران نه نشأت گرفته از ضعف ایران بلکه ناشی از قدرتی است که در عرصه داخلی، منطقه‌ای و جهانی توانسته ایجاد نماید بویژه اینکه بحران اوکراین و فرار از افغانستان به متحدان آمریکا نشان داد که این کشور متحدی قابل اعتماد نمی‌باشد. دوم آنکه سفر فرحان به ایران نتیجه میانجی‌گری کشورهای منطقه نظیر عراق، عمان و چین بوده است و این بیانگر توان منطقه به گفت و تعامل بدون نیاز به دخالت بیگانگان است که می‌تواند در قبال سایر مسائل منطقه از جمله حل بحران تروریسم، مسئله فلسطین و... نیز اجرایی شود. و نکته پایانی آنکه روابط ایران و عربستان به عنوان دو قدرت برتر منطقه و جهان اسلام می‌تواند زمینه را برای همگرایی بیشتر میان کشورهای منطقه و جهان اسلام فراهم سازد این امر از آن جهت است که دو کشور توان و ظرفیت گردآوری و اجماع سازی در میان جمعی از کشورها را دارند که می‌تواند ضمن پیوند بیشتر میان کشورهای اسلامی در نهایت تسریع کننده روند چند جانبه گرای به جای یک جانبه گرای غربی باشد. یک جانبه گرای است که جز بحران برای جهان از جمله غرب آسیا حاصلی به همراه نداشته است حال آنکه دوری از این مسئله تحولاتی بس مثبت را رقم زده است که سفر فرحان به تهران نمودی آشکار از این دستاوردها است.

واکاوای رابطه مستاجر و صاحب‌خانه در چهار کشور اروپایی

بسیاری از کشورهای دنیا در زمینه تنظیم حقوق مستاجر و صاحب‌خانه قوانین جامعی دارند که خلا چنین قوانینی در ایران به نابسامانی بازار اجاره‌بها دامن زده است.

به گزارش فارس، بازار اجاره و واکاوی حقوقی موجران و مستاجران از مهمترین موارد اقتصاد کشور است که در فصل گرم سال به سطح اول اخبار می‌رسد. با توجه غیرحرفه‌ای بودن بسیاری از بنگاه‌های مشاور املاک در ایران، مسئله واکاوی حقوقی موجر و مستاجر چندان مورد توجه قرار نگرفته و در کشور این مسئله به توافقات طرفین بستگی دارد اما در کشورهای دیگر جهان، حقوق یاد شده در بسترهای دقیق با ضمانت اجرایی دقیق تر مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد. بر این اساس، حقوق موجر و مستاجر از جمله موضوعاتی است که در بازار اجاره و مدیریت آن بسیار توجه سیاستگذاران و برنامه‌ریزان است و نگاهی به تجربه کشورهای مختلف جهان می‌تواند در این زمینه مفید باشد.

مستاجران در آلمان حق تمدید قرارداد اجاره دارند

بر اساس گزارش اندیشکده بروکلر، در دیوان قضایی کشور آلمان مستاجران از حقوق قابل توجهی از جمله، دریافت مبلغ رهن هنگام تخلیه به علاوه سود آن متناسب با نرخ تورم، حق تمدید خانه به شرط انجام تعهدات قبلی و آینده، حق تصرف مستاجر و جلوگیری از ورود بدون اجازه مالک به آپارتمان مگر در موارد اضطراری در کنار حق تصرف مستاجر در صورت فروش آپارتمان از جانب مالک به شخص ثالث و انتقال حقوق مالک قبلی به مالک جدید، برخوردار هستند. از سوی دیگر موجران در این کشور نیز حقوقی مطابق قانون برای خود متصور هستند که از جمله آن می‌توان به حق انتخاب مستاجر به ویژه بر اساس اعتبار مستاجران اشاره کرد. اعتبار مستاجران بدین معنی است که همه مستاجران بر اساس احترام به مقررات و انجام تعهدات قبلی در طول سالها صاحب امتیاز می‌شوند و باید آن را بهبود بخشند. از دیگر حقوق موجران، مهلت تخلیه ۳، ۶ و ۹ ماه بسته به مدت قرارداد است به این ترتیب که در قراردادهای کمتر از ۵ سال، ۵ تا ۸ سال و بیشتر از ۸ سال از این حقوق بهره‌مند می‌شوند و از سوی دیگر دریافت رهن معادل حداکثر سه ماه اجاره برای جبران خسارات احتمالی به خانه یا پرداخت نکردن اجاره توسط مستاجر نیز جزو حقوق صاحب‌خانه است.

اگر مستاجری در فرانسه اجاره نداد، صاحب‌خانه حق ندارد در فصل زمستان خانه را تخلیه کند

کشور فرانسه از دیگر کشورهایی است که موارد متعددی را به عنوان حق مستاجر در قانون خود جایگزین کرده است. بر اساس قانون مدنی این کشور، مستاجر حتی اگر قرارداد ۱ ساله عقد کرده باشد بصورت خودکار ۲ سال آینده نیز تمدید می‌شود مگر در مواردی که مالک اثبات کند نیاز به مسکن دارد. همچنین مستاجر حق دارد پیش از موعد قرارداد را در شرایط خاصی لغو کند ولی مالک تحت هیچ شرایطی از چنین اختیاری برخوردار نیست، از طرفی اگر مالک قصد فروش خانه را دارد باید ابتدا تلاش کند با قیمت منصفانه (میانگین منطقه) آن را به مستاجر که دارای حق تقدم است بفروشد.

از دیگر حقوق مستاجران در فرانسه آن است که مستاجر حتی در صورتی که اجاره را پرداخت نکند تا پایان قرارداد حق تصرف را دارد و مالک نمی‌تواند او را اخراج کند. همچنین مستاجر فقط در یک صورت پیش از موعد باید خانه را تخلیه کند و آن هم سقوط و ریزش ساختمان است.

بر اساس قانون فرانسه، اگر قاضی پس از پایان قرارداد یکساله، حکم به تخلیه واحد مسکونی (عدم تمدید) بدهد مستاجر با توجه به شرایط، حداقل و حداکثر بین ۶ ماه تا ۲ سال وقت خواهد داشت تا آن خانه را تخلیه کند. علاوه بر این اگر مستاجر پس از زمان مشخص خانه را تخلیه نکند در هیچ شرایطی از ۱

نوامبر تا ۱۵ مارس (فصل زمستان و بسیار سرد اروپا) نمی‌توان او را از خانه اخراج کرد.

علاوه بر حقوق در نظر گرفته شده برای مستاجران، صاحب‌خانه‌ها در فرانسه نیز از حقوق قابل توجهی برخوردار هستند، بر این اساس، مالک می‌تواند اجاره را افزایش دهد و باید به شورای مسکن به وضوح نشان دهد که میانگین اجاره خانه از میانگین منطقه کمتر است. باین‌حال اگر بیش از ۱۰ درصد اجاره افزایش یابد مالک موظف است آن در ۶ سال تقسیم کند یعنی حدوداً سالی ۱.۵ درصد. همچنین اگر مستاجر خانه را تخلیه نکند مالک حق دارد از دادگاه پیگیری باشد و طرح شکایت کند اما دادگاهها از این پرونده‌ها اشباع است و ممکن است روند دادخواهی آن چندسال طول بکشد.

علاوه بر این، مستاجر باید بیمه‌نامه ملک برای جبران خسارات احتمالی را تأمین کند معمولاً ماهانه ۱۰ یورو و اگر این کار را انجام ندهد مالک می‌تواند قرارداد را تمدید نکند و حتی در شرایط خاص و پیچیده آن را فسخ کند.

سقف اجاره‌بها در روسیه اجرایی می‌شود

بر اساس اعلام اندیشکده بروکلر، در آیین‌نامه قانونی کشور روسیه مالک حق دارد آزادانه میزان اجاره را در محدوده قیمتی که دولت مشخص کرده، تعیین کند و همچنین صاحب‌خانه مالک میزان رهن را مشخص خواهد کرد. در این کشور، مستاجر حق دارد افزایش اجاره بهای سالانه‌ای که دولت مشخص می‌کند را نپذیرد و مسکن را تخلیه نکند. در این شرایط مالک باید در دادگاه شکایت کند و میزان افزایش اجاره توسط کارشناسان مسکن در دادگاه مشخص می‌شود.

هزینه غیرمتعارف انرژی از مستاجران سوئدی اخذ می‌شود

در حقوق موجر و مستاجر کشور سوئد، مستاجر می‌تواند درخواست افزایش اجاره بهای مالک را رد کند که در این صورت ملک باید در دادگاه شکایت کند و دلایل افزایش اجاره را مستند کند. همچنین مستاجر می‌تواند فضای داخلی واحد را بدون رضایت مالک تغییر دهد، برای مثال رنگ‌آمیزی کند، دوباره کاغذ دیواری بکشد، کاشیکاری کند و درهای داخلی را بدون رضایت صاحب‌خانه عوض کند.

در این کشور، مالک حق تعیین قیمت اولیه اجاره را دارد که حداقل و حداکثر آن توسط توسط شورای مسکن شهرداری و سپس ابلاغ دولت تعیین می‌شود، همچنین صاحب‌خانه در موارد استثنایی حق فسخ قرارداد را دارد که از جمله آن می‌توان نوسازی مسکن یا نیاز خود مستاجر به مسکن اشاره کرد. البته اثبات این موارد باید با مجوز دستگاه قضایی این کشور باشد. در کشور سوئد، اگر هزینه انرژی مستاجر غیرمتعارف باشد، مالک پس از تایید دادگاه اجاره می‌تواند اجاره را برای جبران هزینه‌ها افزایش دهد.

خلأ وجود قوانین تنظیم کننده مستاجر و صاحب‌خانه در ایران دیده می‌شود

با توجه به واکاوی اقدامات دولت‌ها در زمینه ساماندهی حقوق موجر و مستاجر، پرویز آقایی، کارشناس مسکن در گفت‌وگو با خبرنگار فارس بیان کرد: تدوین دقیق حقوق موجر و مستاجر مناسبت با شرایط فعلی مسکن کشور از مهمترین اقدامات لازم است و باید هرچه سریعتر با وام گرفتن از تجربیات مثبت کشورها به این سمت برویم.

این کارشناس مسکن تاکید کرد: ضمانت اجرایی در چنین قوانین بسیار حیاتی است و در صورتیکه دستگاه‌های ناظر برای اجرای ن ضمانت بدهند، این قوانین در بازار اجاره مسکن اثرگذار خواهند بود. آقایی تاکید کرد: پیش‌زمینه اجرایی قوانین بین موجر و مستاجر نیازمند یک سامانه قوی اطلاعاتی نظیر تعریفی است که ما از سامانه ملی املاک و اسکان داریم. با گرم شدن هوا بازار اجاره نیز طی روزهای آینده داغ تر می‌شود و بار دیگر خلا قوانین جامع حقوق موجر و مستاجر بار دیگر به چشم خواهد آمد.

به بهانه پخش قسمت پایانی

«رهایم کن» در قسمت هجدهم رها شد!

صفحه ۳

مصرف «زهرماری حرام» قربانی گرفت!

صفحه ۸

افراطگری کدام جریان سیاسی در فرهنگ برای انقلاب هزینه تراشید؟

صفحه ۳

شورای همکاری بهانه جدید غرب برای گرفتار ماندن اوکراین در جنگ وعده درمانی ناتو همچنان ادامه دارد

صفحه ۶

خبر

ثبت نام سفر عتبات برای ایام عرفه آغاز شد

ثبت‌نام سفرهای زمینی به عتبات در ایام عرفه آغاز شد و متقاضیان سفر به کربلا می‌توانند تا ۲۶ تیرماه با قیمت دور قبلی این سفرها، در یکی از کاروان‌های زیر نظر سازمان حج و زیارت عازم کربلا شوند. متقاضیان سفر به عتبات در ایام عرفه هم می‌توانند برای ثبت‌نام در کاروان‌های زیر نظر سازمان حج و زیارت از امروز اقدام کنند. البته با توجه به گرانی نرخ پروازها در ایام عرفه، هنوز امکان ثبت‌نام در سفرهای هوایی عتبات وجود ندارد و فقط ظرفیت کاروان‌های زمینی اعلام شده است.

با وجود فشارها برای افزایش قیمت سفرهای زیارتی به عتبات، سازمان حج و زیارت نرخ این سفرها را کنترل کرده و در این دوره افزایش قیمت در اعزام‌های عتبات را شاهد نیستیم. هزینه سفر عتبات به صورت زمینی از ابتدای تیرماه از پنج میلیون و ۴۰۰ هزار تومان تا هفت میلیون و ۴۰۰ هزار تومان تعیین شده است و زائران می‌توانند تا ۲۶ تیرماه در یکی از کاروان‌های زیر نظر سازمان حج و زیارت با این قیمت راهی عتبات شوند.

قیمت سفرهای زیارتی به عتبات در ماه آینده حدود دو میلیون تومان با هم تسلاوت دارد که این تنوع قیمت‌ها به دلیل نوع اسکان زائران در هتل‌های نجف، کربلا و کاظمین تعیین شده است. در روزهای آینده کاروان‌های هوایی عتبات در ایام عرفه هم بازگشایی می‌شود که البته به دلیل بالا بودن نرخ بلیت پروازها در این ایام، برخی از احتمال افزایش قیمت این کاروان‌ها خبر می‌دهند.

هفتم تیرماه روز عرفه است که بسیاری از ایرانیان هرساله در این ایام به زیارت کربلا می‌روند تا دعای عرفه را در جوار حرم سیدالشهدا(ع) بخوانند.



آگهی ابلاغ

سرکار خانم دکتر نازنین ابراهیمی ادیب

(نام پدر: ناصر، شماره شناسنامه: ۱۲۴۵)

استادیار و عضو هیأت علمی دانشگاه علوم پزشکی تهران
دانشکده پزشکی (بیمارستان فارابی)

نظربه اینکه پرونده شما به دلیل عدم حضور در محل خدمت (ترک خدمت و غیبت غیرموجه)، در هیأت بدوی رسیدگی انتظامی هیأت علمی دانشگاه مطرح می‌باشد. لذا در اجرای قانون مقررات انتظامی هیأت علمی دانشگاه‌ها و طبق مقررات آیین دادرسی مدنی ابلاغ می‌گردد حداکثر ظرف مدت ۳۰ روز از تاریخ انتشار این آگهی، لایحه دفاعیه کتبی خود را به‌همراه مدارک و مستندات مربوطه به آدرس تهران - بلوار کشاورز - تقاطع خیابان قدس - سازمان مرکزی دانشگاه علوم پزشکی تهران - مدیریت توسعه سازمان و سرمایه انسانی تسلیم نمایید. بدیهی است در صورت عدم مراجعه یا عدم ارسال دفاعیه در مهلت قانونی، طبق مقررات عمل خواهد شد.

روابط عمومی دانشگاه علوم پزشکی و خدمات بهداشتی درمانی تهران

شناسه آگهی: (۱۵۱۱۲۶۷) م الف: ۱۴۰۲