یادداشت

اهمیت دوراندیشی برای به‌روزآوری تکنولوژی تولید

این جمله که هر شرکتی باید ۱۰ تا ۱۵ سال که از عمر تکنولوژی‌اش گذشت نسبت به تهیه سخت‌افزار و دانش فنی جدید اقدام کند در این دهه بیش از حد و اندازه قطعی به نظر می‌آید، همین طور هم هست اما این نکته بسته به صنعتی که بنگاه در آن به کسب‌وکار مشغول است، از چه نوع تکنولوژی‌ای بهره می‌برد و سطح دانش فنی که هم اکنون در اختیار دارد چیست، شرایط بسیار متفاوتی را رقم می‌زند که باید حالت‌های مختلف آن مدنظر قرار گرفته و بررسی شود.

به‌عنوان نمونه در صنعتی که روند تغییرات تکنولوژی در آن پرشتاب است این دوره معمولا کوتاه‌تر بوده و ضرورت‌های ارتقای تکنولوژی ممکن است هرچند سال و نه هر یک یا دو دهه به سراغ سازمان بیایند یا حتی شاید برای شرکت‌های زیادی، به‌روزآوری و ارتقای تکنولوژی، کارکرد و مصداق اجرا نداشته باشد که این موارد البته خارج از دامنه کاربرد بحث ما خواهند بود.

فرآیندهای تولیدی و عملیات بسیاری از شرکت‌های صنعتی، مبتنی بر دارایی‌های فیزیکی، تجهیزات، ماشین‌آلات و دانش فنی (تکنولوژی) است. بسیاری از بنگاه‌های خدماتی همچون شرکت‌های حمل‌ونقل، بازرگانی، تفریح و سرگرمی نیز برای ارائه خدمات‌شان متکی به تجهیزات، تکنولوژی، نرم‌افزارها، منابع دانشی و همچنین دارایی‌های فیزیکی هستند. تقریبا تمامی کسب‌وکارها و بنگاه‌های اقتصادی باید به‌صورت دوره‌ای به ارتقای دانش فنی و به‌روزآوری تکنولوژی‌های مورد استفاده در فرآیندهای عملیاتی خود فکر کرده و توجه خاصی داشته باشند در غیر این صورت به‌تدریج مزیت‌هایی که نسبت به رقبا دارند رو به سستی گذاشته و توان رقابتی‌شان کاهش می‌یابد.

شاید بر خلاف آنچه بدیهی می‌دانیم نیاز باشد که منافع و قوت‌های حاصل از تکنولوژی‌های جدید و مزایا و فرصت‌های ناشی از دانش فنی سطح بالا (یا ضعف‌ها، آسیب‌ها و تهدیدهای احتمالی قدیمی و از ده خارج شده) را برشمریم تا بیشتر با ضرورت‌ها و الزامات گردآوردن سرمایه برای به خدمت گرفتن تکنولوژی‌های نوین و سطح بالا آشنا شویم. این مزایا طبعا در صنایع و تکنولوژی‌های مختلف، نتایج یکسانی نداشته و قوت‌های بیشتر یا منافع کمتری را به همراه خود می‌آورند که عبارتند از: انتشار مقدار کمتر آلاینده‌های زیست محیطی، سرعت بیشتر تولید، نیاز کمتر به نیروی انسانی، اشغال حجم و فضای کمتر، مصرف کمتر حامل‌های انرژی، انعطاف‌پذیری بالاتر در برنامه‌ریزی، عملیات و کنترل، قابلیت اطمینان بالاتر، سهولت در ارتباط با تجهیزات دیگر و امکانات بهتر برای اتصال به شبکه و اینترنت، زمان کوتاه‌تر برای آماده‌سازی، تنظیم و راه‌اندازی، سرویس‌پذیری آسان و سهولت در نگهداری و تعمیرات تجهیز، کیفیت بالاتر محصولات تولیدی، کارپرسندی بیشتر و لوگونومیک‌تر، تولید محصولات جدیدتر و با تکنولوژی بالاتر.

نتیجه و حاصل هر یک یا چند مورد از موارد بالا را می‌توان در کیفیت بهتر محصولات و خدمات، قیمت تمام‌شده پایین‌تر و بهره‌وری و ارزش افزوده بیشتر جست‌وجو کرد که در نهایت خرسندی و رضایت ذی‌نفعان بنگاه را باعث خواهد شد.

هرچند تا این جا بیشتر به دانش فنی و مزیت‌هایش پرداخته‌ایم، اما مساله اصلی بحث حاضر، مدیریت تکنولوژی نیست هر چند بسیار به آن مرتبط است، صحبت بر سر نحوه تنظیم عوامل تاثیرگذار و همچنین رویکردی است که مدیران ارشد سازمان در پیش می‌گیرند تا بتوان شرایطی به وجود آورد که مدیریت ره بالای شرکت اگر تشخیص دهد و اراده کند بتواند تکنولوژی جدید و به‌روز را تهیه کرده و به خدمت بگیرد. واژه کلیدی برای دستیابی به این مهم، اینباشت سرمایه است. اینباشت سرمایه در یک بنگاه تجاری از نوع تولیدی و حتی در موارد هم خدماتی، باید در گستره و دایره تصمیم‌گیری‌ها و برنامه‌ریزی‌های راهبردی استراتژیست‌های سازمان وجود و حضور داشته باشد. هر چند تصمیم‌گیری نهایی بسته به عوامل متعددی است که مسائل محیطی درونی و بیرونی کسب‌وکار، مهم‌ترین آنها هستند اما به سبب زمانبر بودن پروسه اینباشت سرمایه برای هر هدفی همچون به روز کردن تکنولوژی مورد استفاده در عملیات شرکت، این تصمیم استراتژیک مدت‌ها پیش از ظهور آن به‌عنوان یک ضرورت و الزام، بهتر است که دغدغه مدیران ارشد باشد.

شرکت‌ها و بنگاه‌های انتفاعی که در صنایع مختلفی فعال هستند و کسب‌وکار خود را ادامه می‌دهند به احتمال بالا سود و منفعتی راضی‌کننده به دست می‌آورند و گر نه باید تصمیم‌های سختی همچون کاهش هزینه‌ها یا حتی توقف کسب‌وکار و تعطیلی بنگاه را به‌عنوان گزینه‌های ممکن مد نظر قرار دهند. پیش‌فرض این است که عملیات سازمان سودآور است. حالا و پس از آنکه از محل درآمد شرکت، هزینه‌ها پرداخت شد و سهم ذی‌نفعان دیگر همچون مالیات بخش دولتی پرداخت شد آنچه باقی می‌ماند سود حاصل از کسب‌وکار است. به احتمال زیاد بخشی از سود به دست آمده از فعالیت اقتصادی بنگاه به سهامداران بابت قدردانی از سرمایه‌گذاری‌شان خواهد رسید، اینجاست که بخشی از آنچه ممکن است باقی مانده باشد دیگر باید رسوب داده شود و به‌صورت اینباشت سرمایه درآید.

البته منظور آن نیست که نقدینگی به کناری گذاشته شود تا زمانی که بخواهیم از آن بهره برده و تکنولوژی، سخت‌افزار و دانش جدید و به روز را برای شرکت تهیه و تامین کنیم. راه بهتر، همیشه وجود دارد و آن این است تا در موقعیت‌هایی مولد، سرمایه‌گذاری شود که البته در کوتاه‌مدت یا در میان‌مدت، قابل وصول و نقدشدنی باشد.

استراتژیست‌های سازمان باید با دوراندیشانه تدابیر لازم‌مانند پول، منابع مالی یا اعتبار مورد نیاز برای ارتقای تکنولوژی و به روزآوری دانش فنی ضروری برای عملیات شرکت را از قبل در برنامه‌ریزی‌های بلندمدت و میان‌مدت خود در نظر بگیرند. این به آن معناست که شرکت در شرایط فروش، درآمدزایی و سودآوری مناسب نیم‌نگاهی به شرایط اضطراری احتمالی در آینده داشته باشد. توجه به این موضوع در زمان مناسب آن بسیار ضروری است و حداقل فایده این نگرش و رویکرد آن است که شرکت مجبور نمی‌شود در شرایط نامناسب مالی و به سبب اضطرار و فشارهای محیط بیرونی، رقبا یا مشتریان دست به این اقدام زند و برای اینکه بتواند تکنولوژی و دانش فنی مورد نیاز خود را تهیه کند مجبور به اخذ وام‌ها و تسهیلات با هزینه تامین سرمایه بالا و نامنصفانه شود.

نویسنده: حسین عبدی

رئیس سازمان سیما، منظر شهرداری کرج عنوان کرد:

کاهش سرانه مصرف آب برای فضای سبز

سازمان سیما، منظر و فضای سبز شهری شهرداری با تلاش و بهره گیری از سیستم های نوین تلاش می کند مصرف آب شرب در فضای سبز را به حداقل برساند.

به گزارش پیام آشنا، پیمان بضاعتی پور در حاشیه بازدید از عملیات عمرانی احداث دومین تصفیه خانه محلی در منطقه مهرویلا گفت: با توجه به وجود بحران آب در کشور و پیرو یکی از هدف گذاری های کلان سازمان ملی سال جاری در زمینه مدیریت منابع آب ابیاری فضای سبز، احداث این تصفیه خانه محلی اجرایی شد.

وی با بیان اینکه آب عنصر اصلی بقا و موجودیت فضاهای سبز شهری است، گفت: دومین تصفیه خانه محلی در کرج با هدف تامین آب خام پایدار فضای سبز، حذف آب شرب و برداشت از سفره های زیر زمینی آب در منطقه مهر ویلا احداث شد که به موجب آن آب مصرفی هزار متر مکعب در شبانه روز با روش IFAS (لجن فعال با فرایند رشد چسبیده یا بستر ثابت) که یکی از روش های بیولوژیکی تصفیه فاضلاب است تامین می شود.

این مسئول توضیح داد با توجه به این که سیستم تصفیه فاضلاب به روش IFAS نسبت به سیستم‌های قدیمی و متعارف به فضا و زمان کمتری نسبت به سیستم متعارف نیاز دارد این روش مقرون به صرفه و بهینه است و در مصرف آب آبیاری فضای سبز به نحو مطلوبی صرفه جویی می شود.

رئیس سازمان سیما منظر و فضای سبز شهری شهرداری کرج در پایان با اشاره به راه اندازی و بهره برداری از ۴ ایستگاه پکیج های تصفیه فاضلاب سرویس های بهداشتی در پارک های این کلانشهر خاطرنشان کرد: این سازمان در سال های اخیر مجموعه‌ای از فعالیت‌های ستادی و عملیاتی را در بخش کاهش سرانه مصرف آب در فضای سبز شهر کرج انجام داده و با تلاش و بهره گیری از سیستم های نوین تلاش می کند مصرف آب شرب در فضای سبز را نیز به حداقل برساند.

چرا «هوای سالم» از شاخص کیفیت هوا حذف شد؟

در پی اعمال تغییرات جزئی در اعلام شاخص کیفیت هوا و استفاده از واژه «قابل قبول» به جای «سالم» سرپرست دفتر پایش فرآگیر سازمان حفاظت محیط زیست گفت: این تغییر بر اساس قانون هوای پاک انجام شده است.

به گزارش پیام آشنا، زهرا سامانی افزود: پیش از این شاخص ۵۰ تا ۱۰۰ کیفیت هوا به عنوان «هوای سالم» در نظر گرفته می شود اما بر اساس ماده ۳ قانون هوای پاک مقرر شده است که به دلیل رعایت استانداردهای بین المللی عبارت «قابل قبول» جایگزین «هوای سالم» شود.

سرپرست دفتر پایش فراگیر سازمان حفاظت محیط زیست با اشاره به اینکه سایر عبارت‌های تشریح کیفیت هوا از جمله هوای ناسالم برای گروه‌های حساس، هوای ناسالم، هوای بسیار ناسالم و خطرناک تغییری نکرده است، اظهار کرد: همچنین تغییر عبارت «هوای سالم» تغییری در نحوه محاسبه رنگ و یا سایر ویژگی‌های تعریف آلاینده‌های مد نظر ایجاد نکرده است.

شاخص کیفیت هوا (AQI) به پنج دسته اصلی تقسیم‌بندی می‌شود بر اساس این تقسیم‌بندی از عدد صفر تا ۵۰ هوا پاک، از ۵۱ تا ۱۰۰ هوا سالم یا متوسط، از ۱۰۱ تا ۱۵۰ هوا ناسالم برای گروه‌های حساس، از ۱۵۱ تا ۲۰۰ هوا ناسالم برای همه گروه‌ها، از ۲۰۱ تا ۳۰۰ هوا بسیار ناسالم و از ۳۰۱ تا ۵۰۰ شرایط کیفی هوا خطرناک است.

گفتنی است در هوای پاک که با رنگ سبز نشان داده می‌شود، شرایط کیفیت هوا مناسب است و خطری برای سلامت انسان ندارد در هوای سالم که به رنگ زرد نشانه‌گذاری می‌شود، کیفیت هوا قابل قبول و غلظت آلاینده‌ها کمتر از حدی است که بر سلامت انسان تاثیر منفی داشته باشد اما در هوای ناسالم برای گروه‌های حساس که به رنگ نارنجی نشانه‌گذاری می‌شود، مقدار AQI بین ۱۰۱ تا ۱۵۰ قرار می‌گیرد که در نتیجه آن گروه‌های حساس اثر بدیری بیشتری از آلودگی هوا خواهند داشت.

در هوای ناسالم که به رنگ قرمز است، کلیه افراد جامعه در معرض مخاطرات ناشی از آلودگی هوا قرار می‌گیرند و حتی ممکن است گروه‌های حساس دچار عوارض شدیدتری شوند. افزون بر این در هوای بسیار ناسالم که به رنگ بنفش نشان داده می‌شود و عدد AQI بین ۲۰۱ تا ۳۰۰ قرار می‌گیرد، احتمال بروز عوارض جدی برای سلامت افراد جامعه افزایش می‌یابد.

فاکتور پروانه‌های ساختمانی دگرگون می‌شود

برنامه اخذ جریمه از «مال»های مزاحم

به گزارش پیام آشنا به نقل از دنیای اقتصاد، چارچوب سال ۹۹ عوارض شهرداری تهران با تصویب یک کویت یک طرح در حصن علنی پارلمان محلی پایتخت مشخص شد. مطابق با نقشه جدید، قرار است مبنای محاسبه و اخذ عوارض ساختمانی از سال آینده در مناطق مختلف شهر تهران به‌صورت اساسی تغییر کند به گزارش «دنیای اقتصاد» این طرح بیش از آنچه خواسته شورای شهر از شهرداری تهران برای تعیین چارچوب اخذ عوارض ساختمانی در سال آینده باشد به پیشنهادی باز می‌گردد که شهرداری اواخر سال گذشته به شورای شهر برای تنظیم مجدد و اساسی شکل و فرمول محاسبه عوارض ساخت وساز ارائه کرد دراساس این چارچوب که روز گذشته کلیات آن در صحن علنی شورای شهر به تصویب رسید رابطه مالی ساختمان‌ها با شهرداری و رول دریافت عوارض از انواع ساخت وساز در شهر دگرگون می‌شود به تعبیر دیگر فرمول اخذ عوارض از مالکان ساختمان‌های شهر تغییرات اساسی نسبت به فرمول کنونی پیدا می‌کند.

جزئیات طرحی که دیروز یک قویت آن با عنوان «لزام شهرداری به ارائه لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی» تصویب و پیش‌تر شهرداری با ارائه پیشنهاد آن به شورا آمادگی خود را برای این دگرگونی اعلام کرده بود، نشان می‌دهد، عوارض شهرداری (شامل عوارض ساخت وساز و عوارض دریافتی از مالکان ساختمان‌های در حال بهره برداری) در سال ۹۹، مشمول چهار تغییر اساسی می‌شود مهم‌ترین تغییر فرمول محاسبه و اخذ عوارض ساختمانی ناشی از اجرای این نقشه جدید آن است که در سال جاری به جای محاسبه عوارض ساخت وساز بر مبنای قیمت منطقه‌ای، درجه مرغوبیت هر پارسل (اتک تک املاک) برای هر ملک متناسب با کاربری آن مبنای محاسبه عوارض ساختمانی قرار خواهد گرفت و از قبل به مالکان آنها اعلام خواهد شد در قالب همین تغییر نخست، قرار است عوارض ساختمانی براساس ارزش واقعی املاک محاسبه شود بطوری که پروژه به‌صورت مستقیم و غیرمستقیم در تولید و افزایش آنها نقش دارد، همچون آلودگی هوا، آلودگی صوتی، آلودگی منابع آب و... و همچنین اثرات اقتصادی که پروژه بر محیط پیرامون دارد، همچون از بین رفتن مشاغل خرد و اثرات اجتماعی آن پروژه همچون اثراتی که بر آرامش و آسایش، سلامت فیزیکی و روحی ساکنان محل خواهد داشت، محاسبه شود مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهرداری تهران در قالب مطالعات انجام داده برای اصال دگرگونی در فرمول محاسبه ساخت وساز، به شهرداری تهران اعلام کرده اصلاح عوارض و اخذ آن بر مبنای ارزش هر قطعه ملک می‌تواند پایه منفسی برای تامین درآمدهای پایدار باشد و شهرداری می‌تواند حتی با کاهش میزان عوارض (تولید فضا) و با افزایش حق بهره برداری از فضاهای شهری (مصرف فضا)، نسبت به تامین درآمدهای پایدار اقدام کند بر اساس یکی از مهمترین پیشنهادهای ارائه شده از سوی مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهرداری تهران، شهرداری می‌تواند از قرار عوارض ساختمانی که به مثابه یک معیار برای توزیع سرمایه‌گذاری ساختمانی در مناطق مختلف عمل می‌کند در جهت تشویق و هدایت ساخت وسازها به سمت مناطق دارای ظرفیت ساخت وساز استفاده کند و در این راستا هم ساخت وساز در تهران را رونق بخشیده و اصلاح کند و هم الگوی منطبق با تراز جمعیتی طرح جامع تهران را پیاده‌سازی کند از این رو پیشنهاد کرده عوارض ساخت وساز در مناطقی از شهر که اضافه ساخت رخ داد و متفک جمعیت پذیری در آنها البرز شده به نفع مناطقی که استعداد ساخت وساز همچنان وجود دارد افزایش یابد تا به این ترتیب از یکنواختی ساخت وساز در مناطق اشباع شده افزایش یابد و از سوی دیگر هزینه ساخت وساز در مناطق دارای ظرفیت ساخت کاهش پیدا کند.

شدن زمان ساخت، تاخیر در بهره‌برداری از ساختمان و نهایتا رشد بی‌رویه قیمت خرید و فروش بنای تجاری، فضای فارغ از نوع فعالیت مستقر در آن می‌شود از این رو پیشنهاد می‌شود دستورالعمل دریافت عوارض ساخت وسوء بهره‌برداری از ساختمان‌های چندمنظوره تغییر کند.

به‌طوری که این نوع عوارض می‌تواند بر اساس نرخ سفرسازی و تراکم ترافیکی تحمیل شده به محیط توسط پروژه‌ها، اثرات زیست محیطی و آلایندگی‌هایی که پروژه به‌صورت مستقیم و غیرمستقیم در تولید و افزایش آنها نقش دارد، همچون آلودگی هوا، آلودگی صوتی، آلودگی منابع آب و... و همچنین اثرات اقتصادی که پروژه بر محیط پیرامون دارد، همچون از بین رفتن مشاغل می‌دهد در حال حاضر میانگین عوارض ساخت در هر مترمربع در شمال شهر تهران حدود یک میلیون تومان برآورد می‌شود این در حالی است که قیمت هر مترمربع آپارتمان نوساز در این محدوده، دست کم حدود ۴۰ میلیون تومان برآورد می‌شود که نشان می‌دهد سهم ناچیزی از قیمت فروش هر آپارتمان به عوارض ساخت اختصاص دارد نکته مهمی که از دید کارشناسان مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهرداری تهران باید مدنظر مجموعه مدیریت شهری در خصوص تعیین نرخ جدید عوارض ساخت وساز در سال ۹۹ قرار بگیرد آن است که علاوه بر تعیین حداکثری نرخ عوارض ساخت وساز در مناطق شمالی شهر، نحوه مواجهه با بافت فرسوده نیز باید مشخص شود به این معنا که در مقابل افزایش و به‌روزرسانی نرخ عوارض در مناطق دارای مرغوبیت، ضروری است سازوکار تعدیل و کاهش عوارض و ضرایب درخصوص ساخت وساز و سرمایه‌گذاری در مناطق کمتر برخوردار و بافت فرسوده در دستور کار قرار گیرد به‌عنوان مثال در برخی مناطق واقع در بافت فرسوده، بلوک‌های واقع در بافت کوچک‌تر از بلوک‌های دفتر مجموعه‌املاک است در نتیجه ساده‌تر شدن محاسبه ارزش معاملاتی به ناعادلانه شدن قیمت عوارض منجر شده است از این رو باید بافت فرسوده از این قاعده مستثنی شود. همچنین این بازوی پژوهشی شهرداری پیشنهاد کرده تقنعه‌های بلوک‌بندی حاوی ارزش معاملاتی املاک واقع در بافت‌های فرسوده نیز به‌صورت جداگانه تهیه شده و ملاک عمل قرار گیرد.

مطابق با پیش‌بینی‌های مطرح شده از سوی مدیریت شهری، در راستای تغییرات احتمالی در فرمول محاسبه عوارض ساخت وساز، میانگین هر مترمربع عوارض در شهر تهران از مترمربعی ۲۵۰ هزار تومان برای املاک مسکونی به حدود ۴۰۰ تا ۵۰۰ هزار تومان در سال آینده خواهد رسید. همین‌طور مدیریت شهری بنا دارد در مناطق شمالی شهر تهران، اراله تراکم مازاد را متوقف و در بدترین حالت، نرخ عوارض تراکم مازاد را به شکل حداکثری افزایش دهد تا به این ترتیب، هزینه ساخت‌وسازهای اضافه در مناطق لوکس شمالی شهر تهران افزایش چشمگیری داشته باشد. بررسی‌های انجام شده از میانگین عوارض ساخت‌وساز در مناطق شمالی شهر تهران نشان می‌دهد در حال حاضر میانگین عوارض ساخت در هر مترمربع در شمال شهر تهران حدود یک میلیون تومان برآورد می‌شود این در حالی است که قیمت هر مترمربع آپارتمان نوساز در این محدوده، دست کم حدود ۴۰ میلیون تومان برآورد می‌شود که نشان می‌دهد سهم ناچیزی از قیمت فروش هر آپارتمان به عوارض ساخت اختصاص دارد نکته مهمی که از دید کارشناسان مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهرداری تهران باید مدنظر مجموعه مدیریت شهری در خصوص تعیین نرخ جدید عوارض ساخت وساز در سال ۹۹ قرار بگیرد آن است که علاوه بر تعیین حداکثری نرخ عوارض ساخت وساز در مناطق شمالی شهر، نحوه مواجهه با بافت فرسوده نیز باید مشخص شود به این معنا که در مقابل افزایش و به‌روزرسانی نرخ عوارض در مناطق دارای مرغوبیت، ضروری است سازوکار تعدیل و کاهش عوارض و ضرایب درخصوص ساخت وساز و سرمایه‌گذاری در مناطق کمتر برخوردار و بافت فرسوده در دستور کار قرار گیرد به‌عنوان مثال در برخی مناطق واقع در بافت فرسوده، بلوک‌های واقع در بافت کوچک‌تر از بلوک‌های دفتر مجموعه املاک است در نتیجه ساده‌تر شدن محاسبه ارزش معاملاتی به ناعادلانه شدن قیمت عوارض منجر شده است از این رو باید بافت فرسوده از این قاعده مستثنی شود. همچنین این بازوی پژوهشی شهرداری پیشنهاد کرده تقنعه‌های بلوک‌بندی حاوی ارزش معاملاتی املاک واقع در بافت‌های فرسوده نیز به‌صورت جداگانه تهیه شده و ملاک عمل قرار گیرد.

اخبار

سرمایه‌گذاران، مدیران شرکت‌هایی را که گزارش کربن منتشر نمی‌کنند کنار می‌گذارند

بسیاری از سرمایه‌گذاران بزرگ جهانی، مدت‌ها از اقدامات شرکت‌ها در شفاف‌سازی میزان انتشار کربن حمایت کرده‌اند اما خیلی از شرکت‌های سرمایه‌گذاری این روزها فراتر رفته‌اند و هشدار داده‌اند مقامات شرکت‌هایی را که میزان تولید آلودگی خود را اعلام نمی‌کنند، تنبیه خواهند کرد این تنبیه شامل عدم رای سرمایه‌گذاران به انتخاب مجدد مدیران کلیدی شرکت‌هایی است که در آنها سرمایه‌گذاری کرده‌اند.

به گزارش پیام آشنا، نگرانی سرمایه‌گذاران در مورد شیوه اثر گذاری تغییرات اقلیمی بر پرتفوهای سرمایه‌گذاری در حال افزایش است. بی‌ان‌پی پاریباس یکی از اولین سرمایه‌گذارانی بود که در هماهنگی با معاهده پاریس، سیاست‌های خود را برای رای‌دهی به مدیران شرکت‌ها تغییر داد و میزان انتشار کربن را اولویت قرار داد. مدیران این صندوق سرمایه‌گذاری، از سرمایه‌گذاران دیگر هم خواستفاد از حق رای خود در رابطه با انتشار کربن استفاده کنند. کارشناسان می‌گویند سرمایه‌گذاران نقش مهمی در سوق دادن شرکت‌ها به سوی توجه کردن به ریسک‌های تغییرات اقلیمی دارند. از دیگر شرکت‌های سرمایه‌گذاری که مواضع سختی در این باره اتخاذ کرده‌اند و از حق رای خود برای جلبه‌جایی مدیران شرکت‌ها استفاده می‌کنند، می‌توان به LGIM و TCI اشاره کرد. اما برخی از این شرکت‌ها می‌گویند تمایلی ندارند به خاطر موضوع انتشار کربن علیه مدیران شرکت‌ها رای بدهند. آنها نگرانند که این کار فقط باعث شود شرکت‌ها آمار انتشار کربن خود را بدهند و هیچ‌گونه کار اساسی در این زمینه انجام ندهند. تحقیقی که یک موسسه غیرانتفاعی انجام داده، نشان می‌دهد برخی گروه‌های سرمایه‌گذاری مثل بلک‌راک (BlackRock) و وانگارد (Vanguard) چندان با اهداف معاهده پاریس هم‌گام نیستند، به‌خصوص در مواجهه با شرکت‌های خودروسازی، تاسیسات و تولیدکننده‌های سوخت‌های فسیلی. این در حالی است که این سرمایه‌گذاران می‌گویند به اندازه کافی درگیر اقدامات محیط زیستی هستند و در جلسات سالانه‌ای که با شرکت‌ها دارند از آنها می‌خواهند ریسک‌های اقلیمی را مورد توجه قرار دهند. اگر پیشرفت‌ها در زمینه گزارش انتشار کربن کند باشد، سرمایه‌گذاران مجبورند استفاده از حق رای خود علیه مدیران شرکت‌ها را ادامه دهند.

تصمیم جدید درباره تغییر کاربری موقت واحدهای مسکونی

اعضای شورای شهر تهران با اکثریت آرا یک فوریت الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه ساماندهی و تعیین تکلیف استفاده موقت اداری و خدماتی از واحدهای مسکونی را به تصویب رساندند.

به گزارش پیام آشنا به نقل از ایسنا، مجید فراهانی در جلسه علنی دیروز شورای شهر تهران در جریان تصویب یک فوریت طرح الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه ساماندهی و تعیین تکلیف استفاده موقت اداری و خدماتی از واحدهای مسکونی گفت: یکی از مسائل و مشکلاتی که در شهر وجود دارد، بهره‌برداری از واحدهای مسکونی برای کاربری‌های اداری، تجاری و خدماتی است واحدهایی که بعضا مالکان آن تمایلی به تغییر کاربری دائم آن ندارند و واحد خود را به علت واقع شدن در پهنه‌های کار و تجارت به بهره‌برداران اجاره می‌دهند و این افراد از واحدهای مسکونی با کاربری اداری، تجاری و... استفاده می‌کنند. آن هم بدون اینکه عوارض و حقوق قانونی شهر را پرداخت کنند.

وی افزود: این وضعیت سبب شده برخی عوامل فاسد نیز با اخذ رشوه از اعمال قانون جلوگیری از تداوم فعالیت این گروه‌ها از اماکن در قالب تاخیر در اجرای حکم ماده ۱۰۰ با ایجاد وقفه در ارسال پرونده ملک به کمیسیون ماده ۱۰۰ سبب آسیب به سرمایه اجتماعی مدیریت شهری شوند. فراهانی تاکید کرد: آیا اقدامات شهرداری تاکنون سبب حل این مساله شده است یا در پس عدم تدبیر مناسب بخشی از منابع و عوارض قانونی که باید در ازای فعالیت این گروه از واحدها کسب می‌شد از دست رفته است؟

این عضو شورای اسلامی شهر تهران با اشاره به شرایط اقتصادی موجود و ضرورت رفع موانع قانونی در ایجاد اشتغال، تسهیل و بهبود فضای کسب و کار از یکسو و ساماندهی بخشی به نحوه استفاده از واحدهای مسکونی از سوی دیگر افزود: واحدهای مسکونی که به شکل خدماتی و اداری توسط فعالان اقتصادی به‌صورت بی‌ضابطه و با تضییع حقوق شهر، شهروندان و شهرداری مورد بهره‌برداری موقت یک یا دوساله قرار می‌گیرند و بهره‌برداران آنها با عدم تعیین تکلیف قانونی چاره‌ای جز تن دادن به فساد و رشوه به برخی کارکنان متخلف شهرداری ندارند، نهایتا پس از تاخیرهای طولانی پرونده ملک مورد نظر برای بررسی به کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها ارسال می‌شود و رای ماده ۱۰۰ در زمانی صادر می‌شود که بهره‌برداری از آن محل به اتمام رسیده و موضوعیتی ندارد. وی ادامه داد: زمینه الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه ساماندهی و تعیین تکلیف استفاده موقت اداری و خدماتی از واحدهای مسکونی در پهنه‌های مجاز مطابق طرح تفصیلی که در شرایط فعلی مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرند بسیار از پیش روشن است. بر همین اساس این طرح به منظور الزام شهرداری به ارائه این لایحه تهیه و به هیات رئیسه شورا ارائه شده است. فراهانی تاکید کرد: اهمیت این موضوع زمانی قابل لمس است که بدانیم فقط در منطقه ۲ شهرداری تهران ۴۰ درصد از مجموع کل واحدهای ملکی سطح منطقه برای فعالیت‌های فاقد مجوز و غیرمسکونی مورد استفاده قرار می‌گیرند که از این بابت عوارض مربوط را پرداخت نمی‌کنند. بر همین اساس درخواست دریافت می‌کنم با رای به فوریت این طرح زمینه حل این مشکل در چارچوب قانون فراهم شود. در نهایت طرح مذکور به تصویب اکثریت اعضای شورای شهر رسید و مقرر شد شهرداری تهران نسبت به ارائه لایحه مربوطه در ماه‌های آتی اقدام کند.

آگهی مزایده اموال غیر منقول (اسناد رهنی)
آگهی مزایده اموال غیر منقول پرونده اجرایی کلاسه ۹۶۰۱۲۱۵

به موجب پرونده اجرایی کلاسه فوق شاندلگان یک دستگاه آپارتمان مسکونی در سمت شمالی طبقه اول که مقدار ۲/۵۹ مترمربع آن بالکن مسقف است به شماره ۱۸۲۱۲ فرعی از ۱۶۱ اصلی مفروز و مجزی شده از ۵۳۷۲ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۱ به مساحت ۸۰/۸۵ مترمربع به حدود: شمالاً: در دو قسمت اول دیوار و لبه بطول (۱/۷۴) یک متر و هفتاد و چهار سانتی متر به فضای باز مشاعی دوم دیوار و پنجره ابسط بطول (۸/۰۹) هشت متر و نه سانتی متر به فضای باز مشاعی شرقاً: دیواریست به طول (۷/۹۸) هفت متر و نود و هشت سانتی متر به درز انقطاع مورد تفکیک که ملوراي آن قطعه ۵۹۴ تفکیکی قرار دارد جنوباً: در هفت قسمت که قسمت های دوم و ششم آن شرقی، قسمت چهارم آن غربی است اول دیوار و پنجره ابسط بطول (۱/۷۶) یک متر و هفتاد و شش سانتی متر به دیوار دوم دیواریست به بطول (۱/۵۴) یک متر و پنجاه و چهار سانتی متر به دیوار سوم دیواریست مشترک بطول (۱/۴۵) یک متر و چهل و پنج سانتی متر به آپارتمان مسکونی قطعه دو چهارم دیواریست بطول (۱/۵۶) یک متر و پنجاه و شش سانتی متر به آسانسور پنجم دیواریست بطول (۱/۳۳) یک و سی و سه سانتی متر به آسانسور ششم دیواریست به طول (۰/۱۱) یازده سانتی متر به آسانسور هفتم درب و دیواریست بطول (۵/۲۸) پنج متر و بیست و هشت سانتی متر به راه پله غربیاً: دیواریست به طول (۸/۰۳) هشت متر و سه سانتی متر به درز انقطاع مورد تفکیک که ملوراي آن قطعه ۵۹۲ تفکیکی قرار دارد به مالکیت عبدالمجید ریاحی با جز سهم شش از کل سهم شش به عنوان مالک شش دانگ عرصه و اعیان در بیع شرط نسی باشد عرصه و اعیان، موضوع سند مالکیت اصلی به شماره چاپی ۹۳۵۰۳۹ سری الف سال ۹۳ که در صفحه ۲۵۴ دفتر املاک جلد ۴۰۱۴ ذیل شماره ۱۰۴۴۳۵۹ ثبت گردیده است و برابر سند رهنی شماره ۵۸۵۴ مورخ ۱۳۹۳/۶/۱۱ دفترخانه اسناد رسمی شماره ۱۲۸ شهر کرج استان البرز که به نفع بانک سامان در رهن می باشد به نشانی کرج عظیمیه شهرک بعثت خ زنبق ۵ پ ۶ طبقه اول واحد یک که در مورخ ۹۸/۰۶/۲۸ توسط کارشناس رسمی دادگستری به مبلغ ۴/۶۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال ارزیابی گردیده است.

توصیف اجمالی:
آپارتمان مذکور در یک مجتمع به صورت ۱۰ واحد مسکونی استقرار یافته و مجتمع دارای عرصه ای بالغ بر ۳۰۰ مترمربع با سازه اسکلت بتنی شش طبقه با نمای سنگ کف واحد سنگ و سرامیک دیوارها نقاشی، دو توپلر، کلینت ام دی اف، سیستم گرمایش یکپیچ، سیستم سرمایش کولر آبی، فاقد پارکینگ و انباری با قدمت تقریبی ۱۵ ساله که در زمان بازدید در رهن بانک سامان قرار داشت و حسب الاظهار آپارتمان موصوف در اختیار مستاجر (آقای مزینانی) با ودیعه سی و هفت و نیم میلیون تومان و ماهیانه یکصد و پنجاه هزار تومان از تاریخ ۱۳۹۵/۵/۱۱ الی ۱۳۹۷/۵/۱۱ به مدت دو سال از آقای ریاحی اجاره نموده و بعد از اتمام قرارداد اجاره تاکنون نسبت به تمدید اجاره اقدامی ننموده است و به مالک دسترسی نداشته است. پلاک فوق از ساعت ۹ الی ۱۲ روز یکشنبه ۹۸/۱۱/۱۳ در اداره اجرای ثبت کرج واقع در میدان آزادگان ابتدای خ مطهری از طریق مزایده به فروش می رسد. مزایده از مبلغ ۴/۶۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال شروع و به بالاترین قیمت پیشنهادی نقداً فروخته می شود. لازم به ذکر است پرداخت بدهی های مربوط به آب، برق، گاز اعم از حق انشعاب و یا حق اشتراک و مصرفی که مورد مزایده دارای آنها باشد و نیز بدهی های مالیاتی و عوارض شهرداری و غیره تا تاریخ مزایده اعم از اینکه رقم قطعی آن معلوم شده یا نشده باشد به عهده برنده مزایده است و نیز در صورت وجود مازاد، وجوه پرداختی بابت هزینه های فوق از محل مازاد به برنده مزایده مسترد خواهد شد و نیم عشر و حق بانک مزایده نقداً وصول می گردد ضمنا چنانچه روز مزایده تعطیل رسمی گردد، مزایده روز اداری بعد از تعطیلی در همان ساعت و مکان مقرر برگزار خواهد شد.
ضمنا پلاک ثبتی اسناد سال ۹۹ تحت پوشش بیمه سامان می باشد. ۹۸/۵۵۶۷۵ الف م الف
تاریخ انتشار: ۹۸/۱۰/۲۴

معاون اجرای اسناد رسمی کرج - قاسمی