کسب و کار

بازتفسیر نقش هیات‌مدیره

عبارت «بن چالش جدیدی است که هیات‌مدیره باید به آن رسیدگی کند» را برما شنیده‌ایم. تا همین چند سال پیش (دهه ۱۹۶۰)، هیات‌مدیره شرکت‌ها از جایگاه تشریفاتی خاص خود لذت می‌بردند در شرکت‌های سهامی عام که از نظر قانونی ملزم به داشتن هیات‌مدیره هستند، عضویت در هیات‌مدیره نوعی به رسمیت شناخته شدن بود. خیلی از کسب و کارهای خصوصی با اتفاقه شدن لایه‌های بوروکراسی که هیات‌مدیره عامل آن بود، هیچ خللی در کارشان حس نمی‌کردند. در مقابل، در سال ۲۰۲۲ لیست بلندبالایی از موضوعات، از تغییرات قابلمی گرفته تا سیاست تنوع‌پذیری، نیازمند توجه ویژه هیات‌مدیره است و انواع بسیار مختلفی از سازمان‌ها از غول‌های جهانی گرفته تا استارت‌آپ‌های کوچک، به هیات‌مدیرهای پرکار نیاز دارند.

هیات‌مدیره زمانی آخرین راه چاره بود: یک میراث از قوانین تاریخی شرکتی اما امروز انتظار می‌رود هیات‌مدیره همه چیز برای همه افراد باشد: بدنه‌ای عالی برای هدایت‌گری، ضامن بدون خطایی برای اجرای قوانین و مقررات، پایشگر هوشیار ریسک و حامی اختصاصی مسوولیت اجتماعی.

در شرایطی که با کار همواره در حال زیاد شدن است و این نمی‌تواند برای بدنه‌ای که به صورت پاره وقت فعالیت می‌کند مطلوب باشد، خیلی از هیات‌مدیره‌ها صرفا بر نظارت طبق قوانین متمرکز می‌شوند. تعداد موارد که هیات‌مدیره باید چک کند افزایش می‌یابد و بنابراین آنها افعالی‌تر، رسمی‌تر و مترکزتر بر رعایت اصول می‌شوند، به طوری که منشی‌ها و مشاوران حقوقی در مورد بایدها و نبایدها به رئیس هیات‌مدیره گزارش می‌دهند. وقتی آنها به یکسری اختیارات رسمی محدود می‌شوند همان نظارت را هم نمی‌توانند به درستی انجام دهند. در این مطلب، موردکاوی‌هایی از سه شرکت برجسته جهانی که هیات‌مدیره آنها تصمیم گرفتند نظارت شرکتی را به یک منبع مزیت رقابتی تبدیل کنند، ارائه می‌کنیم. با اینکه چالش‌های استراتژیک این شرکت‌ها فرق دارد و برنامه‌های زمانی آنها برای تغییر یکسان نیست، اما روسای هیات‌مدیره هر سه شرکت، نقش اعضای هیات‌مدیره را بازتفسیر کردند. وظایفی که به طور رسمی از یک هیات‌مدیره انتظار می‌رود - چیزی که معمولا به آن «نظارت» می‌گوییم - هنوز وجود دارند، اما تاکید سرسختانه‌ای بر تمایز استراتژیک وجود دارد. خیلی از شرکت‌های دیگر همچنان به رویکرد قالبی پایبند هستند، اما هیات‌مدیره این شرکت‌ها و روسای آنها رهبری کارآفرینانه را اولویت قرار دادند.

در طول ۳۰ سال گذشته، مجموعه‌ای از بحران‌های اقتصادی شرکت‌ها را تحت‌تاثیر قرار داد که آخرین آن بحران مالی ۲۰۰۸ بود و کل دنیا را وارد کرد. کرد در این بحران‌ها، هیات‌مدیرها تا حدی مقصر شناخته شدند و اصلاحات بیشتری الزام‌آور شد در چند سال اخیر، نگرانی عمومی در مورد اثرات شرکت‌ها از اقتصاد به جامعه تغییر جهت پیدا کرده است. کسب و کار ظاهرا خوب عمل می‌کند اما جامعه دچار درد شده است: افزایش نابرابری، افزایش آلودگی‌های محیط‌زیست، تکنولوژی انجام گسیخته، عدم‌عایت تنوع: همه اینها جوامع را خراب کرده‌اند و انتظار می‌رود هیات‌مدیرها واکنش خوبی نشان دهند.

از دهه ۱۹۶۰، مسوولیت‌های هیات‌مدیره همواره بیشتر شده است - اول برای نفع شرکت‌ها سپس برای نفع سرمایه‌گذاران، بعد برای کل اقتصاد و حالا برای جامعه. البته، نگرانی عمومی بیشتر بر شرکت‌های سهامی عام متمرکز بوده، اما از آنجا که شرکت‌های خصوصی و خانوادگی کوچک سهم قابل‌توجهی در فعالیت اقتصادی دارند - در برخی کشورها بیشترین سهم - نمی‌توان نقش موثر نظارتی هیات‌مدیره‌های آنها را هم نادیده گرفت. امروز، داشتن هیات‌مدیره‌ای که تمام این موارد را پوشش می‌دهد، جزء لاینفک یک مدیریت حرفه‌ای است. ۳۰ سال افزایش فشار برای افزایش نقش هیات‌مدیرها ظاهرا قرار است ادامه داشته باشد. هیات‌مدیره به عنوان یک نهاد، امروز خود را بین سهامداران و جامعه می‌بیند. هیات‌مدیره به یک نقطه عطف برای تغییر تبدیل شده، اما وقعیت کار آنها با تقاضاهایی که از آنها وجود دارد، سازگار نشده است. افزایش تقاضا همراه با ظرفیت محدود، یعنی کمترین دستاورد برای اینکه هم بتوان سهامداران را راضی نگه داشت و هم قانون‌گذاران را.

مایکل هیلتی، مدیرعامل سابق و رئیس هیات‌مدیره افتخاری شرکت محصولات ساختمانی وصنایع تولیدی هیلتی، می‌گوید: «به عنوان یک شرکت خصوصی، مساله نظارت شرکتی را بسیار جدی می‌گیریم؛ اما به اصولی پایبند هستیم که آن را نظارت خوب می‌نامیم. مدیرعامل ما به صورت نرمال و بدون اینکه نیاز باشد از سمت قبلی خود استعفا دهد، می‌تواند رئیس هیات‌مدیره شود و اعضای هیات‌مدیره می‌توانند بیشتر از محدودیت ۱۲ ساله (که قانون تعیین کرده) فعالیت کنند» هیلتی برخلاف یک شرکت سهامی عام، از قوانین که نهادهای بیرونی وضع می‌کنند، تقلید کورکورانه نمی‌کند و نظارت شرکتی را بر اساس تجربه افراد شکل می‌دهد. این رویکرد کارآفرینانه نسبت به نظارت شرکتی، در تاریخچه این شرکت ریشه عمیق دارد. بعد از ۴۵ سال رشد بین‌المللی به عنوان یک شرکت خصوصی، سهام هیلتی در سال ۱۹۸۶ عرضه عمومی شد. اما فقط ۷ سال بعد، تصمیم بر این شد که شرکت دوباره مثل قبل خصوصی شود. این وقفه در نحوه مدیریت سهام، رویکرد فعلی در نظارت شرکتی را شکل داد و نه تنها شرکت را مجبور کرد عملکرد شفافتری داشته باشد، بلکه این اصل را جا انداخت که رهبری سازمان، امتیاز ویژه‌ای برای خانواده هیلتی نیست. مهم‌ترین درس از تجربه سهامی عام شدن و بحرانی که شرکت در دهه ۸۰ با آن روبه‌رو شد این بود که نظارت شرکتی تاثیرگذار باید پایه فرهنگی قوی داشته باشد. فرهنگ شرکتی در هیلتی یک سفر ادامه‌دار است که تیمی متشکل از ۷۰ متخصص داخلی آن، راهنمایت می‌کنند و در «کمپ‌های فرهنگی» که هر ۱۵ تا ۱۸ ماه برگزار می‌شود و کل ۳۰ هزار نیروی شرکت در سراسر دنیا را در برمی‌گیرد، بازسازی و احیامی‌شود. نکته مهم این است که اعضای هیات‌مدیره بخشی جدایی‌ناپذیر از این سفر فرهنگی هستند. هر یک از آنها در یک کمپ فرهنگی دو روزه شرکت می‌کنند و موضوعات کلیدی برای کمپ‌های بعدی مورد آزمایش و بحث قرار می‌گیرند. از افراد شرکت‌کننده در تمام سطوح در مورد این کمپ‌ها بازخورد گرفته می‌شود. تعهد هیات‌مدیره به فرآیند سفر فرهنگی به این معنی است که آنها هم مثل مدیران اجرایی و کارمندان معمولی، در تصمیماتی که شرکت می‌گیرد، مسوولیت دارند. کمپ فرهنگی فقط یک جنبه از نقش عمیق هیات‌مدیره است که در تاروپود کار در هیلتی نهادینه شده است. سالی یک بار، جلسه هیات‌مدیره در یکی از بازارهای منطقه‌ای هیلتی برگزار می‌شود و اعضا دو روز را در کشور مورد نظر همراه با کارکنان فروش محلی و هنگام بازدید مشتریان می‌گذرانند. در جلسات پروژه شرکت می‌کنند و با مدیریت محلی تعامل دارند. سپس تجربیاتی که به دست می‌آید را با سایر اعضا و همچنین مدیریت منطقه مورد نظر مبادله می‌کنند. مایکل هیلتی می‌گوید: «حجم زیادی دانش و اطلاعات در میان مشتریان و کارکنان ما وجود دارد. اعضای هیات‌مدیره باید از این دانش بهره‌برداری کنند و از نزدیک ببینند چه اتفاقی می‌افتد.»

جیم هگمن آستبه، مدیرعامل سابق شرکت **SAP** در سال ۲۰۱۷ رئیس هیات‌مدیره غول حمل‌ونقل و لجستیک دانمارک مولر مرسک (**Moller Maersk**) شد. هگمن آستبه می‌گوید نقش هیات‌مدیره این است که «لهم‌بخش مدیریت برای انجام ریسک را فراوَرینی» باشد. این گفته او، در تضاد کامل با نقش سنتی هیات‌مدیره است که او آن را «بهینه‌سازی مدلوم» توصیف می‌کند. تجربه هگمن به او نشان داده تغییرات سریع تکنولوژی و دنیا کسب و کار، به ویژگی غالب کسب‌وکارهای امروز تبدیل شده و این موضوع نه فقط در بخش **IT** بلکه در صنایع سنتی‌تر و بالبته‌تر هم صدق می‌کند. هیات‌مدیره از نظر او، دیگر نمی‌تواند صرفا مسیر عقبگرد سنتی ارزیابی پیشرفت استراتژی موجود را ادامه دهد.

مترجم: مریم رضایی
منبع: London Business School

در پی توافق شهرداری و بنیاد مستضعفان؛

اراضی کارخانه جهان چیت و باغ آلو به سرانه فضای سبز کرج افزوده می شوند

غفاری: دغدغه بازگشت هویت باغشهری کرج را داریم

منوچهر غفاری در حاشیه جلسه بررسی فرصت‌های همکاری و تعامل بنیاد مستضعفان کشور که با اهداف توسعه‌ای و ارتقاز پرساخت‌های استان برگزار شد، اظهار کرد: در این جلسه دو موضوع مشترک بین شهرداری کرج و بنیاد مستضعفان کشور مطرح شد که اولی در خصوص تعیین تکلیف وضعیت کارخانه جهان چیت بود

پیام آشنا: در شرایطی که بیم ساخت و ساز و خشکاندن درختان باغ چند ده هکتاری آلوی مهرشهر می‌رفت، انتشار خبری خوب از توافق ارزشمند شهرداری کرج و بنیاد مستضعفان در شهروندان و دوستداران محیط زیست ایجاد امیدواری نمود و در آینده‌ای نزدیک امکان استفاده از فضای مفرح آن برای مردم مهیا می‌شود.

با دعوت استاندار البرز، مهندس فتاح رئیس بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی و هیئت همراه با حضور در استانداری البرز به حل و فصل موضوعات مبتلابه این نهاد با سایر دستگاه‌ها از جمله شهرداری کرج پرداختند. آنطور که رسانه‌های مدیریت شهری این کلانشهر گزارش داده‌اند توافق پیرامون نحوه تقسیم کارخانه جهان چیت و تعیین تکلیف باغ آلوی مهرشهر نیز از دستاوردهای این نشست چند ساعته بوده است.

سرپرست شهرداری کرج در همین ارتباط به «پیام آشنا» گفت: طبق توافق صورت گرفته با بنیاد مستضعفان کشور، به زودی باغ آلو و ۶۰ درصد کارخانه جهان چیت برای تبدیل به فضای عمومی تحویل گرفته می‌شود. منوچهر غفاری در حاشیه جلسه بررسی فرصت‌های همکاری و تعامل بنیاد مستضعفان کشور که با اهداف توسعه‌ای و ارتقا زیرساخت‌های استان برگزار شد، اظهار کرد: در این جلسه دو موضوع مشترک بین شهرداری کرج و بنیاد مستضعفان کشور مطرح شد که اولی در خصوص تعیین تکلیف وضعیت کارخانه جهان چیت بود.

وی با اشاره به وسعت این کارخانه توضیح داد: بر اساس توافق اولیه ۶۰ درصد از کارخانه ۱۰ و نیم هکتاری جهان چیت به شهرداری واگذار شده و ۴۰ درصد مابقی هم متعلق به بنیاد مستضعفان است.

سرپرست شهرداری کرج ابراز کرد قرار بود ۴۰ درصد سهم بنیاد مستضعفان تغییر کاربری داده شود که این اتفاق افتاد ولی بنیاد خواهان تغییر کاربری جدید بود که در توافقات امروز بنا شد ظرف یک ماه آینده اقدامات لازم در این خصوص صورت بگیرد. سرپرست شهرداری کرج با بیان اینکه ۶۰ درصد سهم شهرداری کرج که بیش از شش هکتار است به زودی تحویل گرفته می‌شود، افزود: ایجاد فضای سبز و اماکن خدماتی بخشی از برنامه‌های شهرداری برای سهم خود از کارخانه جهان چیت است.

این مسئول تاکید کرد: بنا شده ظرف یک ماه آینده پیگیری‌های لازم برای تحویل این زمین به شهرداری انجام شود.

باغ آلو به فضای سبز عمومی تبدیل می‌شود

وی با بیان اینکه تعیین تکلیف باغ آلو یکی دیگر از مواردی بود که در جلسه امروز مطرح شد، اظهار کرد: بر اساس توافق صورت گرفته با بنیاد مستضعفان کشور، قرار بود که این باغ که تا کنون تعهد شهرداری در خصوص تغییر کاربری این باغ که می‌بایست بابت بهای کارشناسی شده این مجموعه انجام شود، به سرانجام نرسیده بود.

غفاری ادامه داد: در این خصوص باید دو مصوبه کمیسیون ماده ۵ باید اخذ شود که حدود ۹۰ درصد فرایند آن انجام شده است.

سرپرست شهرداری کرج گفت: بنا است ظرف یک ماه آینده این دو مصوبه از کمیسیون ماده ۵ گرفته شود و توافق صورت گرفته با بنیاد مستضعفان را نهایی کنیم تا باغ آلو که در ضلع شمالی کاخ مرواریدی قرار گرفته، برای تبدیل به فضای سبز با کاربری عمومی تحویل شهرداری شود.

تمرکز شهرداری برای بازگرداندن هویت باغشهری به کرج

در خبری دیگر، غفاری همچنین در بازدید از سازمان سیما، منظر و فضای سبز شهری این کلانشهر با بیان اینکه کرج در گذشته هویت باغشهری داشته، توضیح داد: کرج در دهه‌های نه چندان دور با باغات و زمین‌های کشاورزی پرباش شناخته و شهره شده بود.

سرپرست شهرداری کرج اضافه کرد: به واسطه پتانسیل‌هایی که در کرج وجود دارد، انتظار ما برای بازگرداندن هویت باغشهری به این کلانشهر بی مورد نیست.

وی با اشاره به بحران تامین آب در کشور از جمله کرج اظهار کرد: برای توسعه فضای سبز استفاده از پوشش گیاهی کم‌آب، بر و متناسب با اقلیم منطقه ضروری به نظر می‌رسد و متاسفانه طی سال‌های گذشته در این خصوص به خوبی عمل نشده است.

وی ابراز کرد در شرایط آبی موجود کاشت چمن به هیچ وجه وجیه ندارد. گفت: باید علت تغییرات پوشش گیاهی در گوشه و کنار شهر به مردم توضیح داده شود تا شهروندان بدانند که مثلا اگر چمن محدوده‌ای برداشته و به جای آن نوع دیگری از پوشش گیاهی کاشته می‌شود، علتی جز صرفه جویی در منبع آبی ندارد و قطعا شهروندان هم با این کار همدل و همراه خواهند بود.

ضرورت استفاده از توان مراکز علمی برای توسعه فضای سبز

سرپرست شهرداری کرج اضافه کرد: برای توسعه فضای سبز شهری نیاز است از دانش مراکز علمی فعال در استان استفاده کنیم تا بتوانیم با استفاده از نظر متخصصان از بهترین گونه‌ها برای تبدیل کرج به شهری سبز استفاده کنیم.

این مسئول در ادامه با تاکید بر ضرورت کاشت درختان مثمر ابراز کرد: باید رویکرد سازمان سیما و منظر به سمت کاشت بیشتر درختان مثمری که با اقلیم کرج هماهنگ هستند تغییر کند و هر چند طی دو سال اخیر اقدامات در این خصوص صورت گرفته ولی تا رسیدن به نقطه مطلوب فاصله زیادی داریم.

وی در بخش دیگری از صحبت‌های خود با تاکید بر اینکه نیروی انسانی مهمترین سرمایه سازمان سیما و منظر است، گفت: باید از تجربه و تخصص نیروهای متخصص این سازمان استفاده شود چون در صورت گوشه نشینی آنها اهداف پیش بینی شده محقق نخواهد شد.

رئیس شورای اسلامی شهر کرج خبر داد:

بررسی ارتقاء وضعیت معیشت کارکنان شهرداری با رویکرد مثبت

رئیس شورای اسلامی شهر کرج گفت: نظر و عقیده ۱۳ عضو شورای شهر اصلاح رویه‌های فعلی و تلاش برای بهبود و همترازی حقوق و دستمزد کارکنان است.

به گزارش پیام آشنا، علی قاسم پور در جلسه ای که با حضور اعضای شورا و مدیران شهری در خصوص بررسی مشکلات و معیشت کارکنان و آتش نشانان شهرداری در سالن جلسات شورای شهر با حضور نمایندگان کارگران، کارمندان و آتش نشانان برگزار شد اظهار داشت: کمیته منابع انسانی و سرمایه انسانی شورای شهر متشکل از ۵ نفر از اعضای شورا است که موارد مختلف نیروی انسانی را بررسی و رسیدگی می کنند و امروز به جهت اهمیت موضوع سایر اعضا نیز در جلسه شورای حضور دارند.

رئیس شورای اسلامی شهر کرج تصریح کرد: در جلسه‌ای که روز گذشته در شهرداری برگزار شد با توجه به اینکه لایحه اصلاح و ارتقا معیشت کارکنان شهرداری بررسی فنی و کارشناسی نشده بود مجددا به شهرداری ارجاع شد تا پس از رفع اشکالات به شورای شهر ارسال شود.

قاسم پور بیان کرد: در این راستا کمیته نیروی انسانی برنامه ریزی کند و به فوریت لایحه شهرداری را چه مربوط به آتش نشانان و چه کارمندان رسمی و پیمانی با توجه به مصوبه هیئت دولت بررسی فنی و کارشناسی و هر چه سریعتر جهت بررسی به شورا ارائه دهد.

وی یادآور شد: کارکنان مجموعه مدیریت شهری اجازه بدهند تا درخواست آنان در کمیته منابع انسانی تصمیمی مبتنی بر کارشناسی گرفته شود تا سال بعد این موارد مجددا تکرار نشود و اگر تصمیمی گرفته شود حتما مطالع مالی آن نیز در بودجه در نظر گرفته شود.

رئیس شورای اسلامی شهر کرج ضمن دعوت از کارکنان شهرداری به آرامش تاکید کرد: تحمل کارکنان مجموعه مدیریت شهری و بررسی هایی که توسط کمیته منابع انسانی شورای شهر و مدیران شهری اتخاذ می شود به نفع همه کارکنان است و امیدواریم تا پایان این ماه تصمیمات مبتنی بر اختیارات و قوانین و مدل های سایر شهرداری‌ها اجرایی شود.

خبر

ملیحه اکبری رئیس شورای اسلامی فردیس شد

در انتخاب هئیت رئیسه سال دوم شوراهای اسلامی فردیس، ملیحه اکبری بعنوان رئیس و بهنام فخری به عنوان سخنگوی شورای اسلامی فردیس انتخاب شدند

به گزارش پیام آشنا، جلسه انتخابات هیئت رئیسه سال دوم شورای اسلامی شهرستان فردیس با حضور عبدالله پور سرپرست برنامه ریزی و هماهنگی امور عمرانی فرماندار و اعضای شورای اسلامی شهرستان فردیس در محل جلسات این شورا برگزار شد.

در انتهای این جلسه انتخابات هیئت رئیسه سال دوم شورای اسلامی شهرستان برگزار و به اتفاق آرا؛ ملیحه اکبری به عنوان رئیس، بهنام فخری به عنوان سخنگوی‌محسن دریانوش به عنوان نایب رئیس،احمدکریمی پور به عنوان خزانه دار و مهدی نیک مرام به عنوان دبیر شورا انتخاب شدند.

عکس محله

شورزندگی-سهرابیه

عکس: پیام آشنا

فرمان ایست قانون به «تراکم فروشی»

در نهایت آنچه اکنون ابلاغ شده، ستون فقرات یک «انقلاب مالی» در شهرداری‌ها است که به زودی باید اجرایی شود. در تبصره یک ماده ۲ این قانون، مجوز کسب درآمد از عوارض محلی صادر شده و مرجع اولیه تعیین این نوع از عوارض، شورای شهر هستند که باید موارد مذکور را برای تصویب نهایی به شورای عالی استان‌ها تسلیم کنند. دستورالعمل این عوارض نیز حداکثر تا پایان آذرماه هر سال توسط وزیر کشور تصویب و ابلاغ می‌شود. یکی از بندهای ذیل این ماده به صراحت تاکید کرده که شهرداری‌ها باید «وضع عوارض بر بهره‌برداری» را جایگزین «وضع عوارض بر سرمایه‌گذاری» کنند. مقصود از عوارض بر بهره‌برداری در حوزه املاک، همان سرفصلی از عوارض است که در دنیا به عنوان «بازار» شهری شهروند دارد و در ایران از آن با عنوان عوارض نوسازی یاد می‌شود.

همچنین عوارض بر سرمایه‌گذاری که در این قانون به آن اشاره شده در قالب عوارض صدور پروانه ساختمانی یا به اصطلاح تراکم‌فروشی در حال حاضر توسط شهرداری‌ها وصول می‌شود. اما این قانون شهرداری‌ها را مکلف کرده تا شیفت به عوارض بر بهره‌برداری، عملا دریافت عوارض بر سرمایه‌گذاری را متوقف کند. این سیاستی است که در شهرداری‌های ایرانشهرهای دنیا سال‌هاست مبنا قرار گرفته است.

«دومین بخش مهم و حیاتی در قانون درآمد پایدار شهرداری‌ها که به عنوان مکمل ماموریت جدید شهرداری‌ها مبنی بر اخذ عوارض بر بهره‌برداری تصویب و ابلاغ شده، ستون فقرات یک واحد درصدی ضریب عوارض نوسازی است. طی حدود دو دهه اخیر بر مبنای قانون تجمیع عوارض، شهرداری‌ها معادل ۱/۵ درصد از ارزش معاملاتی املاک واقع در شهرها را به عنوان عوارض سالانه ملکی موسوم به عوارض نوسازی در حساب مالکان منظور می‌کردند. این در حالی است که بر اساس قانون درآمد پایدار، از این پس ضریب مذکور به ۲/۵ درصد افزایش یافته است. در حال حاضر قیمت منطقه‌ای یا همان ارزش معاملاتی املاک حدود ۳ درصد از قیمت روز آنها است و به این ترتیب می‌توان این طور برآورد کرد که درآمد یک‌هزار و ۷۰۰ میلیارد تومانی امسال شهرداری تهران از محل عوارض نوسازی، سال آینده به حدود ۶هزار میلیارد تومان افزایش خواهد یافت.

هرچند ضریب عوارض سالانه ملکی یا همان عوارض نوسازی در قانون مذکور به رو شده و یک گام رو به جلو طی شده است، اما هنوز تا رسیدن به حداقل عوارض متعارف در دنیا فاصله زیاد دارد. کما اینکه این عوارض با ضریب حداقل ۳/۴ - درصد، ارزش روز ملک در کشورهای دیگر دریافت می‌شود. اما ارقام به روز شده هنوز حتی به ۰/۱ درصد ارزش واقعی املاک نمی‌رسد. با این حال شیفت درآمدی صورت گرفته از تراکم‌فروشی به شارژ شهری در قانون درآمد پایدار شهرداری‌ها و دهیاری‌ها یک انقلاب بزرگ است که در قالب آن قرار است پایستگی بودجه شهرداری‌ها به درآمد تراکم فروشی به تدریج به صفر برسد. در حال حاضر حدود ۵۰ درصد از بودجه ۵۰ هزار میلیارد تومانی شهرداری تهران از محل درآمدهای حوزه شهرسازی به‌ویژه درآمد حاصل از صدور پروانه ساختمانی ونیز جریمه تخلفات ساختوساز حاصل می‌شود این در حالی است که سهم درآمد حاصل از عوارض نوسازی از کل بودجه شهرداری تهران امسال حدود یک درصد است. با تغییر ریلی که به واسطه ابلاغ قانون درآمد پایدار در شهرداری‌ها رخ می‌دهد سال آینده سهم عوارض پایدار موسوم به نوسازی در شهرداری تهران که نسخه‌ای از مالیات سالانه ملکی به شمار می‌آید به بیش از ۱۰ درصد از کل بودجه خواهد رسید.

ایست قانون به تراکم‌فروشی و تکلیف شهرداری‌های سراسر کشور به جایگزین کردن منابع مالی سالانه به جای شهرفروشی احتمالا با مقاومت برخی از مجریان این قانون مواجه خواهد شد؛ چراکه حضور برخی ذی‌نفعان از قاعده فعلی تراکم‌فروشی در بدنه شهرداری‌ها به اخلال در اصلاح مسیر منجر می‌شود. چندی پیش مرکز پژوهش‌های مجلس با انتشار یک گزارش رسمی از بورکراسی شهری در فرآیند صدور پروانه و درآمدهای غیررسمی که طی این فرآیند نصیب برخی عوامل اجرایی در مدیریت شهری می‌شود، پرده برداشت. همان‌طور که ذی‌نفع بودن برخی افراد در بدنه مدیریت شهری تاکنون مانع از حرکت به سمت کسب درآمد سالم از محل شارژ شهری شده بود، حالا که قانون مصوب مجلس شهرداری‌ها امکان مکلف به تغییر ریل درآمدزایی گردد نیز، ممکن است همان مقاومت‌ها در مسیر اثر گذار شود. بنابراین وزارت کشور به عنوان سیاستگذار ارشد جزء خواهد شد باید از هراکتون در برابر حربه‌هایی که ممکن است با هدف خودداری از اجرای قانون جدید به کار گرفته شود، سیاست‌های لازم را اتخاذ کند.

بر این اساس ضریب عوارض نوسازی نیز می‌تواند در محله‌های برخوردار شهر به مراتب بالاتر از مناطقی که با فقر خدمات روبه‌رو هستند، تعریف شود به این ترتیب از یکسو درآمد حاصل از عوارض پرداختی ساکنان مناطق بالای شهر صرف رفع کمبود سرانه‌های خدماتی در مناطق جنوبی خواهد شد و از سوی دیگر ملک‌سازی در جنوب شهر رونق بیشتری پیدا خواهد کرد؛ چراکه عوارض بر بهره‌برداری املاک در مناطق کمتر برخوردار و جنوبی شهر به مراتب کمتر از املاک شمال شهر خواهد بود. وضع این عوارض همچنین مانعی قوی در برابر ملاکی خواهد بود؛ چراکه نگهداری املاک متعدد مشمول هزینه سالانه خواهد شد که رقم این هزینه نیز به چند برابر آنچه پیش‌تر بوده، افزایش یافته است. اجرای این قانون با توجه به کاهش هزینه ساخت مسکن به واسطه حذف هزینه صدور پروانه، می‌تواند قیمت‌ها در بازار مسکن را نیز دستخوش دگرگونی کند.

دیدگاه

ساختن یک بنای بد واقعاً دشوار است، ساختن یک بنای خوب فقط کمی دشوار تر است

استنلی تایگرمن

چون من معمارم، آدمی خوش‌بین هستم. ساختن {یک بنا} یعنی ساختن {و مقاومت کردن} در برابر سکون و در برابر چیزهایی که شما را پس می‌زند؛ مفرورات، کمبسیون‌ها، عرصه‌های آزاد. ساختن یک بنای مزخرف واقعاً دشوار است. ساختن یک بنای خوب فقط کمی دشوارتر است. تمایل {ما آدم‌ها} به این است که در برابر چیزهایی که در کار مخالفت با ماست به سادگی رضایت دهیم. {اما} یک تعریف مفید از معماری خوب برابر است با توانایی نه گفتن و همچنان ساختن. این جمله متناقض به نظر می‌رسد. اما واقعاً نه گفتن مهم است.

همانطور که بروس گراهام به من گفت «معماری کار آدم‌های بزدل نیست»، و واقعاً همینطور است. معماری کار آدم‌های مستحکم است. اگر قرار است یک معمار واقعی باشید، ناچار هستید که واقعا چیزهایی بسازید و آنها را بر اساس بیشترین توانایی خویش بسازید. بهترین بنایی که می‌توانید بسازید دشوارترین {بنای ساخته شده به دست شما} خواهد بود، چراکه همه‌چیز {همچون مانع} در برابر شما ایستادگی خواهد کرد.

(در گفت‌وگو با **Brandon Biederman** و دیگران در سال ۲۰۱۲، منتشر شده در مجله **Fresh Meat**، شماره ۶، سال ۲۰۱۳، به نقل از وب‌سایت **MAS Context**)

محیط زیست

افزایش قرق‌های اختصاصی در انتظار مجوز منابع طبیعی

قرق‌های اختصاصی امروز از نظر بسیاری از دولت‌ها و سازمان‌های بین‌المللی مرتبط با محیط زیست از مهمترین مدل‌های حفاظت از تنوع زیستی و روشی غیر قابل انکار برای توسعه شبکه‌های ملی حفاظت محسوب می‌شوند. سرپرست دفتر حفاظت و مدیریت حیات وحش از وضعیت خوب قرق‌های فعلی کشور خبر داد و گفت: در حال رایزنی با سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور برای احداث قرق‌های جدید هستیم.

به گزارش پیام آشنا به نقل از ایسنا، قرق‌های اختصاصی حیات وحش، یکی از انواع الگوهای مدیریتی مناطق حفاظت‌شده دنیا هستند. به گفته حسن اکبری - معاون محیط زیست طبیعی سازمان حفاظت محیط زیست- افزایش تعداد قرق‌های اختصاصی در کشور ضروری است و امکان افزایش این قرق‌ها کاملا در کشور وجود دارد و اهمیت افزایش آن‌ها نیز بسیار بالاست.

اکبری حفاظت به روش فعلی را درست ندانست و گفت: بعطور قطع بخش قابل توجهی از تنوع ژنتیکی کشور را در این حالت از دست خواهیم داد در بهترین حالت می‌توانیم در حد توان تعداد زیستگاه‌ها برای گونه‌های متفاوت را افزایش دهیم. نیروی کافی برای افزایش تعداد مناطق حفاظت شده در کشور نداریم و به این دلیل باید به سراغ روش‌های مشارکتی با روش‌های بخش خصوصی برویم. یکی از این روش‌ها که بستر تحقق آن در کشور فراهم است، قرق‌های اختصاصی است و لازمه برخورداری از جمعیت سالم‌تر از گونه‌ها در زیستگاه‌ها، بهره‌گیری از روش‌های تکمیلی برای حفاظت است.

غلامرضا ابدالی در گفت و گو با ایسنا به آخرین وضعیت قرق‌های اختصاصی اشاره و اظهار کرد: در حال حاضر پنج قرق اختصاصی در سطح کشور داریم و تعدادی نیز در حال آماده‌سازی هستند چراکه ابتدا باید موافقت سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری را دریافت کنیم سپس از شورای عالی محیط زیست برای قرق مجوز بگیریم. این قرق‌ها در حال حاضر در مرحله موافقت سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری هستند و باید رایزنی هایی با سازمان برای حل مشکل انجام دهیم به همین دلیل هنوز مجوز برای قرق‌های جدید صادر نشده است.

ابدالی درباره این درخواست ها توضیح داد: درخواست‌ها را بررسی و پرونده‌ها را تکمیل کردیم اما هنوز از سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور مجوز نگرفته‌ایم.

تاکنون پنج منطقه در شورای عالی محیط زیست برای قرق اختصاصی کشور به تصویب رسیده است. سه منطقه در یزد یک منطقه در کرمان و یک منطقه در سمنان قرار دارد. به گفته ابدالی عمده این پنج قرق در استان‌های سمنان و یزد برای گونه‌های پستاندار علفخوار بزرگ ازجمله کل و بز و قوچ و میش هستند.

وی به وضعیت خوب قرق‌های اختصاصی موجود اشاره کرد و گفت: از قرق‌های فعلی پلنگ خوب و مثنی گرفته‌تا قرق‌های اختصاصی باید خارج از مناطق چهارگانه محیط زیست و از نظر جمعیت گونه در سطح پایینی باشند. این تعداد گونه مورد نظر پس از تحویل به قرق در یک بازه زمانی دو ساله مورد سنجش قرار می‌گیرند. در نهایت پس از سنجش به پیروش این گونه‌ها می‌پردازیم.