

## حقوق آپارتمان نشین ها

**سمیه محمدنیا حنایی** - زندگی آپارتمان نشینی در بیشتر کلان شهرهای ایران تبدیل به سبک زندگی عمومی مردم شده است. اما زندگی آپارتمانی آن طور ها که از دور دیده می شود خیلی شیک و بی دغدغه نیست. واقعیت این است که زندگی دسته جمعی دارای معایبی است، یکی از این معایب بحث مشاعات در آپارتمان نشینی است. آقای اکبری ساکن بالاترین طبقه از یک آپارتمان ۱۰ واحدی است. امسال با شروع بارش های پاییزی سقف منزل آقای اکبری نم زد و به زردی گرایید. آقای اکبری که معطل ماندن برای تشکیل جلسه ساختمان را جایز نمی دانست با سرعت عمل برای برطرف

کردن عیب ایزوگام پشت بام اقدام کرد. برای همین بخش هایی از پشت بام را لکه گیری کرد تا خیالش بابت بارش های آینده راحت باشد. آقای اکبری در ضمن فکری هم به حال گچ های زرد شده سقفش کرد و آن ها را هم رنگ کرد. در پایان صورت حسابی از کارهای انجام شده تهیه و برای مدیر ساختمان ارسال کرد به این خیال که ساکنان مبلغ سهم خود را می پردازند. اما ساکنان با بیان این که سقف منزل شما دیگر در بین مشاعات ما نیست از پرداخت مبلغ تعمیر سقف خودداری کردند. در این بین ساکنان طبقه پایین نیز با بیان این که آن ها اصلاً از پشت بام استفاده نمی کنند و حتی کولر و آنتن های تلویزیونی آن ها در تراس منزل شان قرار دارد، زیر بار سهم تعمیر ایزوگام نرفتند و این آغاز کشمکش آقای اکبری با همسایه هایش بود...

در واقع آقای اکبری نمی دانست آیا قوانینی وجود دارد که از او در

برابر این بی مهری همسایگان دفاع کند یا خیر؟ اگر شما هم در چنین موقعیتی قرار گرفتید خیلی ناراحت نباشید. قوانین آپارتمان نشینی که از سال ۱۳۴۲ تدوین شده است، شما را حمایت می کند. شما باید در اولین گام مدیر ساختمان را با خود هماهنگ کنید. مدیر با ارائه مستنداتی که حاکی از خرج کرد هزینه هاست به شورای حل اختلاف مراجعه می کند، سپس براساس حکم اجرایی سهم هر یک از واحدها را به صورت قانونی می گیرد. چنان چه همسایگان در برابر این حکم قانونی هم مقاومت کردند، مدیر می تواند برخی از اشتراکات همسایگان مانند شرفاژ و ... را قطع کند و همزمان موضوع را به شورای حل اختلاف و مراجع قضایی اطلاع دهد. شورا در گام دوم مجوز حراج وسیله های منزل همسایگان تا سقف سهم پرداختی را می دهد. در نتیجه شما به قیمت به حراج رفتن وسایل همسایگان تان به حق خود خواهید رسید.

# گوششت به کجامی رود؟!!

ردیابی عوامل افزایش ۳ برابری قیمت گوشت در سال های اخیر و افت اخیر آن

پس از نان به عنوان با اهمیت ترین کالای خوراکی در سبد غذایی ایرانیان، گوشت با اختصاص سهمی بین ۵ تا ۶ درصد از هزینه خانوار، دومین ماده غذایی مهم به شمار می رود. کالایی که البته متغیرهای مرتبط با قیمت آن نسبت به نان، دارای پیچیدگی های بیشتری است. این پیچیدگی ها از واردات نهاده های خوراک دام گرفته تا قابلیت جابه جایی دام و انواع دام های مولد و غیر مولد برای تولید گوشت و شیر و ... باعث شده اند تنظیم بازار این محصول نیز از ظرافت ها و حساسیت های خاص خود برخوردار باشد. با این اوصاف، این روز ها شاهد نوسان و رشد قیمت این ماده غذایی مهم برای خانوار ها هستیم. موضوعی که در کنار رشد قیمت سایر کالاهای اساسی زنگ های خطر را برای تامین امنیت غذایی ایرانیان به صدا در آورده است. گزارش امروز دخل و خرج، نگاهی به وضعیت قیمت و بازار این محصولات انداخته است. بررسی نظرات برخی کارشناسان در این باره نشان می دهد که ماه های آینده و سال آینده برای تنظیم بازار گوشت حیاتی است.

محمدحقوق  
روزنامه نگار  
اقتصادی

نتایج یک  
نظرسنجی در  
مرداد ۹۹ نشان  
می دهد که  
مصرف گوشت  
بین خانوار های  
ایرانی در حال  
قطبی تر شدن  
است. به این  
معنا که به تعداد  
خانوار هایی که  
در یک سال،  
اصلاً گوشت  
نمی خورند و  
آن هایی که هر  
روز گوشت می  
خورند، افزوده  
شده و در این  
میان، بخشی از  
طبقات متوسط  
به دو طرف این  
طیف متمایل  
شده اند

### ۳ برابر شدن قیمت در ۳/۵ سال

مروری بر قیمت گوشت در بازار نشان می دهد که حداقل از سال ۹۶ تا مهرماه ۹۹، ایرانیان با دو تغییر افزایشی در قیمت گوشت روبه روبرو شده اند. اولین بار در سال ۹۷ بود که در کل سال، متوسط قیمت گوشت از حدود ۴۰ به ۱۰۰ هزار تومان رسید. اما در مرتبه دوم، نرخ این کالای اساسی از حدود ۹۵ هزار تومان در فروردین تا بیش از ۱۰۵ هزار تومان تا انتهای مهرماه رسیده است. بدین ترتیب می توان گفت که قیمت گوشت در حدود ۳/۵ سال، نزدیک به سه برابر شده است! البته این آمار مربوط به متوسط قیمت هاست و در همین مهرماه، قیمت هایی در حدود ۱۲۰ هزار تومان نیز در کشور ثبت شده است. علاوه بر آن، در آبان ماه امسال نیز قیمت گوشت تا ۱۴۰ هزار تومان رسید که در روز های اخیر، روندی نزولی در پیش گرفته و کاهشی ۲۰ هزار تومانی را نشان می دهد.

### رشد ۳/۵ واحد درصدی خانوار هایی که اصلاً گوشت نمی خورند

با وجود افزایش قیمت این کالای اساسی به شرح فوق، طبیعی است که انتظار داشته باشیم گوشت از سفره خانوار های قشر متوسط و محروم ایرانی در حال حذف شدن باشد. در این باره نتایج یک نظرسنجی از سوی مرکز افکار سنجی دانشجویان ایران (ایسپا) در مرداد ۹۹ نشان می دهد که مصرف گوشت بین

خانوار های ایرانی در حال قطبی تر شدن است. به این معنا که به تعداد خانوار هایی که در یک سال، اصلاً گوشت نمی خورند و آن هایی که هر روز گوشت می خورند، افزوده شده و در این میان، بخشی از طبقات متوسط به دو طرف این طیف متمایل شده اند. جدای از این مسئله، افزایش ۳/۵ واحد درصدی تعداد خانوار هایی که در یک سال اصلاً گوشت نمی خورند، و رسیدن آن به ۸/۲ درصد کل خانوار های ایرانی، یک زنگ خطر محسوب می شود. هر چند ممکن است این افراد گوشت سفید (مرغ یا ماهی) را جایگزین گوشت قرمز کرده باشند.

### گوشت و دلار چقدر به هم وابسته اند؟

افزایش قیمت گوشت در شرایطی در کشور رخ می دهد که برخی کارشناسان از همناوایی آن با افزایش نرخ دلار سخن گفته اند. در این باره اگر چه داده های مرکز آمار ایران از سال ۹۶ تاکنون و همچنین نرخ ارز در این بازه زمانی، ارتباط مستقیم قیمت گوشت در سال ۹۷ (حتی سال ۹۹) را با رشد نرخ ارز نشان می دهد، اما به نظر می رسد برای قضاوت در خصوص تاثیر رشد نرخ ارز طی امسال بر قیمت گوشت به طور مستقیم و با استفاده از نمودار های قیمت، هنوز مقداری زود باشد. چرا که حداقل می توان گفت نوسانات نرخ ارز به دلیل تحولات اقتصادی امسال بیشتر بوده است. با این اوصاف، می توان ارتباط دو

متغیر اصلی را بر قیمت گوشت دید.

### معمای نهاده ها

اولین عامل به قیمت نهاده های دامی باز می گردد. قیمت نهاده های دامی در شرایطی طی امسال، همپای افزایش نرخ ارز رشد چند برابری داشته است. با این حال یک اما وجود دارد؛ این که قرار بوده این محصولات با نرخ دلار ۴۲۰۰ تومانی وارد کشور شود و از طریق سامانه بازار گاه در اختیار تولید کنندگان قرار گیرد. اما تاکنون تولید کنندگان از کمبود نهاده به نرخ دولتی در بازار گاه و برعکس وفور نهاده در بازار سیاه به قیمت ارز دلالتان به شدت گلایه کرده اند.

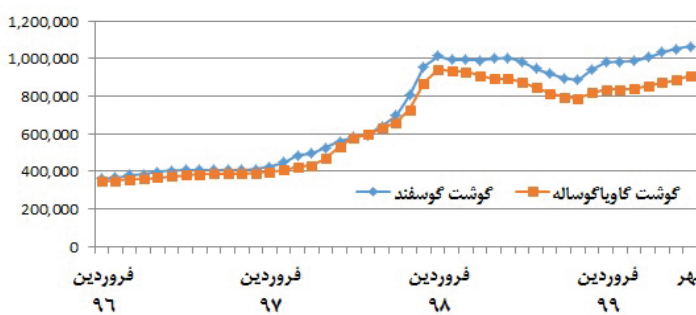
### قاچاق دام توجیه یا تهدید؟

اما دومین عامل که پس از هر بار روند صعودی نرخ ارز خود را نشان داده و مسئولان را به واکنش

### تهدید آینده قاچاق بر بازار گوشت

جدای از این آمار ها، نوع قاچاق دام نیز بر بازار گوشت موثر است. به گفته سلطانی مدیر عامل اتحادیه مرکزی دامداران ایران، هم اینک شاهد روند افزایشی قاچاق دام مولد به خارج از کشور هستیم. موضوعی که تولید کافی دام برای سال آینده را با ابهام جدی مواجه می کند. همه این ها در شرایطی است که برخی گزارش ها از روند رو به رشد کشتار دام در ماه های اخیر خبر می دهند. رویدادی که به نظر می رسد به دلیل رشد هزینه دامداران و نیاز به نقدینگی از سوی آنان انجام شده و در عین حال، تهدید تامین دام و گوشت برای سال آینده را با علامت سوال جدی تری روبه رو خواهد ساخت.

### روند قیمت گوشت گوسفند و گاو (ریال - سال ۹۶ تاکنون)



### روند متناظر نرخ دلار از ابتدای سال ۹۶ تاکنون



### میزان مصرف انواع گوشت در بین خانوار های ایرانی در یک سال گذشته

