

حقوق مستاجر و موجر

سمیه محمدنیا حنایی - یکی از معاملات قراردادی، قراردادهای میان موجر به عنوان مالک و مستاجر است که توانسته است تا حد زیادی مشکلات احتمالی میان دو طرف را قبل از وقوع رفع کند.

در این مجال سعی داریم به چند مورد از حقوق و تکالیف موجر و مستاجر مندرج در قانون مدنی اشاره کنیم. نخست: براساس ماده ۴۷۴ مستاجر می تواند از ملکی که اجاره کرده است، کسب درآمد کند. حتی می تواند با توجه به زمان اجاره

اش، ملک را به شخص ثالثی اجاره دهد، مگر این که در قرارداد به صراحت این حق از مستاجر سلب شده باشد. دوم: براساس ماده ۴۸۵ هزینه تعمیرات در ملک اجاره ای، به عهده موجر است، مگر این که در این خصوص بندی در قرارداد معامله گنجانده شده باشد یا مستاجر خود باعث ایجاد خرابی در ملک شده باشد. از طرفی چنان چه تعمیرات در حدی باشد که امکان استفاده مستاجر در زمان تعمیرات از ملک وجود نداشته باشد، مستاجر می تواند قرارداد را فسخ کند. سوم: چنان چه انجام تعمیرات ضرری به مستاجر وارد نمی کند، مستاجر براساس ماده ۴۸۶ نمی تواند مانع از انجام تعمیرات شود. از حقوق مستاجران که بگذریم به وظایف آن ها می رسمیم. از اولین و بدیهی ترین وظایف مستاجر، پرداخت اجاره بها در عوض

تملیک منفعت یا استفاده منفعت مال مورد اجاره است. براساس ماده ۴۹۰ قانون مدنی مبلغ و موعد زمانی این اجاره حتما باید در معامله قید شده باشد. از دیگر تکالیف مستاجر طبق همین ماده قانونی این است که مستاجر باید از مالی که اجاره کرده است به نحو متعارف استفاده کند و هیچ گونه تعدی و تفریط نداشته باشد و در صورتی که مستاجر براساس قضاوت عرفی یا قضایی در استفاده از مورد اجاره تعدی یا تفریط داشته باشد، موجر حق فسخ معامله را دارد. همچنین مستاجر موظف است در پایان قرارداد اجاره مالی که اجاره کرده است به عنوان مثال ملک یا خودرو و ... را به مالک تحویل دهد و در غیر این صورت موجر می تواند الزام او را از محاکم بخواند یا مستاجر را مجبور به تخلیه عین کند.

مصرف خوراکی در تگها

آمارهای رسمی از تبعات وضعیت اقتصادی بر کاهش مصرف مواد خوراکی حکایت دارد

کشور طی ۱۰ سال اخیر و همچنین افت سرانه کالری دریافتی هر شخص از حدود ۲۹۵۰ کیلو کالری روزانه در سال ۹۰، به حدود ۲۵۰۰ کالری روزانه در سال ۹۸ است. جزئیات بیشتر را در این گزارش ببینید.

مرکز پژوهش های مجلس در گزارشی با بررسی وضعیت اقتصادی کشور در سال آینده و تاثیر لایحه بودجه ۱۴۰۰ بر وضعیت اقتصادی کشور، نگاهی به وضعیت معیشتی مردم داشته و آمار جالبی در این زمینه ارائه داده است. آماری که حاکی از افت ۳۴ درصدی در آمد سرانه

مهدی حسن زاده روزنامه نگار اقتصادی

کاهش کالری مصرفی ایرانیان و همچنین کاهش کیفیت کالری دریافتی به خصوص برای دهک های پایین درآمدی، می تواند این گروه ها را در معرض خطر سوء تغذیه قرار دهد. میزان مصرف برخی گروه های غذایی به حدی پایین است که تقریباً می توان آن را برابر صفر در نظر گرفت. به عنوان مثال دهک اول به طور متوسط در ماه ۲۵ گرم گوشت گوسفندی مصرف می کند

هشت ماه نخست امسال ۴۷ درصد بوده است. روند رشد شاخص اجاره بها و خوراکی ها در هشت ماه نخست امسال و سال گذشته در نمودار نخست آمده است.

افت شدید مصرف خوراکی خانوارها

رفاه خانوار ایرانی در یک دهه گذشته، با کاهش قابل توجهی مواجه شده است، به طوری که خانوارهای ایرانی از سال ۹۰ به بعد به طور مرتب کاهش میزان کالری دریافتی داشته اند و بیشترین کاهش نیز در سال ۹۷ تا ۴ تا ۵ درصد کاهش در میزان کالری دریافتی رخ داده است. همان طور که در نمودار دوم نشان داده شده، میانگین و میانه کالری دریافتی ایرانیان به طور مستمر از سال ۹۰ در حال کاهش بوده و این کاهش در میانه کالری دریافتی بیشتر بوده است. به طور کل داده های «میانه» در بررسی این شاخص از اعتبار بیشتری برخوردار است، زیرا مقدار قابل توجه کالری دریافتی در گروه های بالای درآمدی و حساسیت کمتر آن به تغییرات قیمتی باعث می شود تغییرات قابل توجه در گروه های پایینی در میانگین گیری تاثیر چندانی نداشته باشد. در سال ۹۷ و ۹۸ کالری دریافتی میانه به ترتیب ۴/۸ و ۲/۴ درصد کاهش یافته است. اکنون داده های سال ۹۹ در دسترس نیستند، اما چون رشد شاخص خوراکی ها و آشامیدنی ها در هشت ماه ۹۹ به مراتب بیشتر از همین بازه زمانی در سال ۹۸ بوده، انتظار می رود کاهش در مصرف نیز بیشتر باشد.

افت کیفیت مصرف خوراکی خانوارها

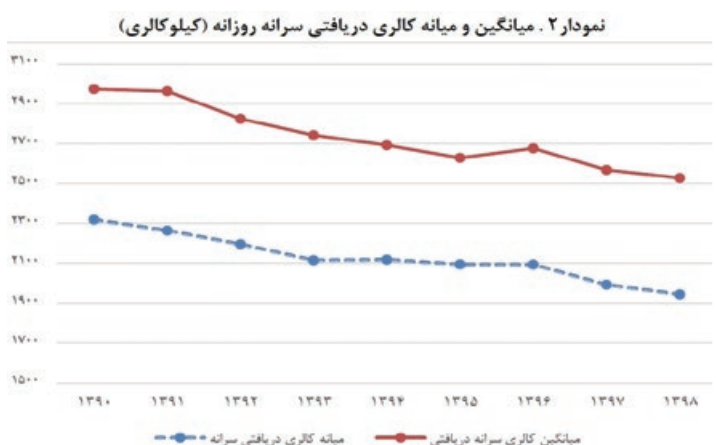
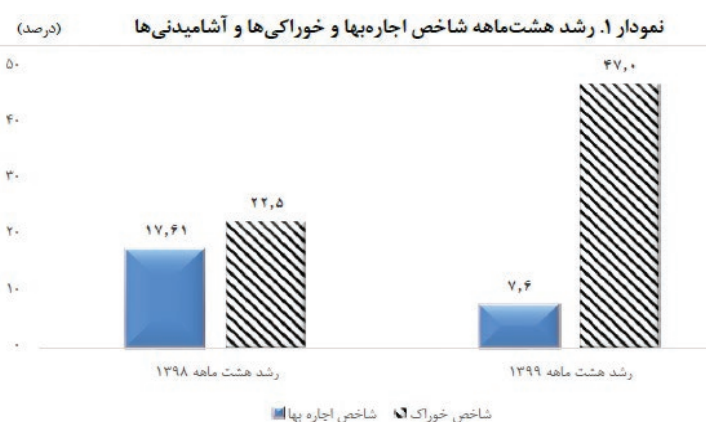
نگاهی به میزان مصرف کالاهای اساسی نشان می دهد که نه تنها کاهش در کالری دریافتی رخ داده،

در حالی که براساس اعلام بانک مرکزی در آمد سرانه کشور در سال ۹۸ نسبت به سال ۹۰ نزدیک به ۳۳ درصد کاهش یافته، با شیوع ویروس کرونا در سال ۹۹ اقتصاد کشور با شوک جدیدی روبه رو شد. بزرگ ترین ویژگی شیوع این ویروس آن است که اثرگذاری آن بسیار متفاوت از اعمال تحریم ها بوده است. در واقع در حالی که اعمال تحریم ها عمدتاً بخش نفت و صنایع بزرگ مثل خودروسازی را متأثر ساخته بود، شیوع ویروس کرونا عمدتاً بر بخش های خدماتی و صنایع کوچک اثر گذار بود. هر چند انتظار نمی رود در نتیجه شیوع ویروس کرونا ارزش افزوده اقتصاد کاهش شدیدی داشته باشد. با این حال با توجه به سهم زیاد این بخش ها در اشتغال کشور به نظر می رسد آثار رفاهی آن بر خانوارها بسیار قابل توجه باشد. به طور کلی رشد اقتصادی و رشد اقتصادی بدون نفت در سال ۹۹ به ترتیب ۵/۰ و ۸/۰ درصد بر آورد می شود. با وجود این وضعیت بازار کار و معیشت خانوارها به ویژه اقشار ضعیف از شیوع ویروس کرونا تأثیر پذیری قابل توجهی داشته است. این در حالی است که نتایج بررسی ها نشان می دهد متوسط های مصرفی به عنوان شاخصی از وضعیت معیشتی خانوارهای جامعه در سال های اخیر همواره روندی نزولی داشته است.

۶۰ درصد هزینه خانوار در معرض جش قیمت خوراکی و اجاره بها

شاخص اجاره بها و شاخص خوراکی ها و آشامیدنی ها دو شاخص مهمی هستند که ارتباط مستقیمی با وضعیت رفاهی خانوار دارند. به طوری که در مجموع در کمترین حالت بیش از ۶۰ درصد از هزینه های خانوار را به خود اختصاص می دهند. رشد شاخص خوراکی طی

در معرض خطر سوء تغذیه قرار دهد. میزان مصرف برخی گروه های غذایی به حدی پایین است که تقریباً می توان آن را برابر صفر در نظر گرفت. به عنوان مثال دهک اول به طور متوسط در ماه ۲۵ گرم گوشت گوسفندی مصرف می کند. ۲- با وجود اختصاص حجم بالایی از درآمدهای نفتی به واردات کالاهای اساسی بانرخ ارز ترجیحی در سال ۹۷ (۱۴ میلیارد دلار) و سال ۹۸ (در حدود ۱۵ میلیارد دلار) به نظر می رسد نه تنها گروه های بالای درآمدی از این یارانه بیشتر منتفع شده اند، بلکه با برهم خوردن قیمت های نسبی به واسطه اختصاص ارز بانرخ ترجیحی، در سال ۹۸ میزان بهره مندی گروه های بالای درآمدی نسبت به سال ۹۷ در مقایسه با گروه های پایین بیشتر شده است. بنابراین میزان اصابت به هدف این یارانه دچار ایراد بوده است.



متوسط مصرف هر دهک از برخی گروه های خوراکی اصلی در ماه (سال ۱۳۹۸)

دهک	برنج خارجی	روغن نباتی	مرغ	گوشت گوساله	گوشت گوسفند	تخم مرغ
۱	۸۴۲	۲۷۳	۹۱۹	۴۷	۲۵	۴۴۲
۲	۱۱۲۵	۳۰۷	۱۱۲۲	۶۸	۵۵	۵۰۳
۳	۱۲۰۳	۳۱۷	۱۲۵۱	۷۹	۸۷	۵۱۵
۴	۱۴۲۶	۳۵۹	۱۳۱۶	۸۴	۸۵	۵۴۲
۵	۱۶۷۲	۳۷۸	۱۳۹۴	۹۳	۱۲۶	۵۵۴
۶	۱۵۲۶	۳۷۳	۱۵۰۲	۱۲۳	۱۲۸	۵۵۵
۷	۱۴۶۴	۳۸۶	۱۵۵۵	۱۴۴	۲۰۷	۶۰۱
۸	۱۶۱۱	۴۱۳	۱۷۳۷	۱۷۱	۲۷۷	۶۴۴
۹	۱۶۱۶	۳۸۱	۱۸۳۰	۲۰۷	۳۱۸	۶۷۴
۱۰	۱۷۵۸	۴۵۲	۲۵۲۰	۳۴۸	۶۷۵	۸۵۰
نسبت دهک ۱۰ به دهک اول	۲/۰۹	۱/۶۷	۲/۸۴	۷/۴۱	۲۶/۹۰	۱/۹۲

منبع: محاسبات تحقیق براساس داده های هزینه درآمد خانوار مرکز آمار ایران.