

## بازار مسکن به کجا می رود؟

امیدهایی که برای خانه دار شدن به یاس تبدیل می شود

با استناد به آمارهایی موجود خرید و فروش مسکن در حالت رکود تورمی قرار دارد. یعنی به همان میزان که قیمت مسکن به صورت ۱۰۰ درصدی افزایش یافته است، بازار خرید و فروش آن کساد شده است و عملا نه مشتری در بازار وجود دارد و نه فروشنده ای. این در حالی است که در پایان سال ۱۳۹۶ و بعد از اعلام ورود به دوران رونق، بازار را می شد در قالب دو سناریو پیش بینی کرد. علیجانی تحلیل گر بازار مسکن اولین سناریو را رشد ۵۰ درصدی قیمت مسکن و افزایش خرید های هیجانی در کوتاه مدت اعلام کرد. اما در سناریو دوم حفظ قیمت ها و افزایش سطح معاملات در برنامه بود. با توجه به واقعیت های بازار مسکن، می توان گفت که سناریوی اول دارای انطباق بیشتری با شرایط بازار است. این کارشناس همچنین اعلام می کند



# بیمه شخص ثالث

# از نقد تا نسبه!

### چگونه بیمه شخص ثالث را به صورت قسطی خریداری کنیم؟

یک خودرو خوب در کنار امتیازهایی که دارد، خواه ناخواه، هزینه‌هایی را هم به خانواده تحمیل خواهد کرد. با مدیریت صحیح دخل و خرج و آگاهی از شرایط بیمه نامه‌ها می توان از بعضی خسارت‌ها جلوگیری کرده و یا ضرر را به حداقل رسانید. بیمه شخص ثالث که چند سالی است اجباری شده است، برای برخی از دارندگان خودرو پر هزینه می‌باشد. با اینکه هر ساله نرخ این بیمه نامه کمی افزایش پیدا می‌کند اما باز هم خرید این بیمه نامه بهتر از پرداخت دیه‌های کمرشکن فعلی است. شاید با خرید قسطی این بیمه نامه بتوان اندکی به اقتصاد خانواده کمک کرد. در ادامه خرید این بیمه نامه به دو صورت نقدی و قسطی بررسی می شود.

راحله شعبانی

روزنامه‌نگار

# گام به گام حقوق چکی

### بررسی ریزه کاری های قانون جدید چک

سجاد حاجبی خانیکی

کارشناس ارشد حقوق

چند وقتی است که شاهد حضور چک های جدیدی با عنوان چک صیاد در بازار معاملات و بانک ها هستیم. این چک ها در همه شعب بانک های سراسر کشور پس از اخذ مجوز از بانک مرکزی برای اشخاص حقیقی و حقوقی صادر می گردد. این چک ها تقریبا دارای روند تنوری خوبی است. از جمله این مزیت ها می توان به انسداد حساب های شخص صاحب حساب در تمامی بانک های ایران و پرداخت کسری موجودی از سایر حساب های صاحب حساب در صورت داشتن موجودی اشاره کرد. دیگر ویژگی آن سیستم سنجش میزان اعتبار صلاحیت صاحب حساب از طریق ارسال شماره شناسه چک به سامانه پیامکی ۷۰۱۷۰۱ است. در واقع این راه که هنوز در حد حرف است و در سیستم بانکداری کشور اجرایی نشده است، یکی از شیوه هایی است که شما میزان خوش حسابی صاحب چک را بررسی می کنید.

بهر حال توصیه می کنم قبل از هر گونه معامله و رد و بدل کردن چک با بررسی میزان خوش حسابی طرف قراردادتان، خیالتان را آسوده کنید. احتمالا شما هم در دست تان چک هایی دارید که دارای همان عبارتی از قبیل ضمانت، بابت، پشتوانه و حسن انجام کار هستند. باید در نظر داشته باشید که این عبارت ها در پاس شدن چک به مفهوم عرفی آن تاثیری ندارند و حتی اگر عبارت در وجه مشعر بر عبارات خلاف اخلاق باشد بانک در صورت داشتن موجودی وظیفه دارد تا وجه چک را پرداخت کند و در صورت کافی نبودن موجودی با منطبق نبودن امضا در حدود عرف بانکداری موظف به برگشت زدن و صدور گواهی عدم پرداخت است. اما این به این معنا نیست که نوشتن چنین عبارت هایی کاری بیهوده است. در واقع این عبارت ها در زمان اثبات وقوع معامله میان دو طرف کاربرد فراوانی دارد و می توان از این طریق به وقوع معامله بین طرفین استناد کرد یا در جایی که چک بابت ضمانت انجام کار باشد فرد می تواند با

بیمه شخص ثالث نامی آشنا برای تمامی دارندگان خودرو و موتور سیکلت است. بیمه نامه ای که اجباری بودن آن طی چند سال اخیر، زبان‌های زیادی را از دوش خانواده‌ها برداشته است. این بیمه‌نامه تحت عنوان بیمه اجباری مسئولیت مدنی دارندگان وسایل نقلیه موتوری زمینی در مقابل اشخاص ثالث است و به اختصار بیمه شخص ثالث نامیده می‌شود. پشت اجباری بودن این بیمه نامه حمایت از همه افرادی قرار دارد که در حوادث رانندگی دچار زیان جانی و یا ضرر مالی شده اند. بیمه شخص ثالث متعهد به پرداخت خسارات جانی، یعنی دیه فوت، نقض عضو و همچنین هزینه‌های پزشکی اشخاص ثالث است. علاوه بر این بیمه شخص ثالث، مسئول جبران خسارات مالی است که به وسیله خودروی بیمه‌شده به اموال دیگران وارد می‌شود. هزینه‌های مالی تا سقف پوشش انتخاب شده در هنگام خرید بیمه‌نامه در سال ۹۷ بین ۷۷ میلیون تا ۳۰ میلیون تومان و هزینه‌های جانی تا سقف ۳۰۸ میلیون (معادل یک دیه کامل فرد مسلمان در ماه حرام) پرداخت خواهد شد. مسئله ای که به آن باید توجه شود، تعریف واژه‌هایی است که در قرارداد بیمه نامه می‌آید. در قرارداد بیمه شخص ثالث: شخص اول صاحب بیمه‌نامه و مالک خودرو است. شخص دوم یا ثانی شرکت بیمه‌گر است. شخص سوم یا ثالث شامل تمام افرادی است که در حوادث مرتبط با خودرو، زیان جانی یا مالی دیده باشند. (بجز راننده مقصر حادثه)

#### شرایط خرید قسطی بیمه نامه شخصی ثالث

بیمه کردن به صورت قسطی به افراد کمک می‌کند تا حق بیمه شخص ثالث خود را به صورت تدریجی و با فاصله زمانی پرداخت کنند. در حقیقت با پرداخت قسطی هزینه‌های این بیمه نامه،

زمانی هر چند کم برای بهبود شرایط اقتصادی خانواده خریده می‌شود. شرایط بیمه شخص ثالث قسطی تفاوتی با بیمه شخص ثالثی که به صورت نقدی خریداری می‌شود ندارد و تنها تفاوت آن در مرحله خرید و نحوه پرداخت حق بیمه است. همچنین قیمت بیمه شخص ثالث به صورت نقد و قسطی هر دو با هم برابر است. نکته حائز اهمیت دیگر این است که در بیمه شخص ثالث اقساطی کیفیت پرداخت خسارت و ارائه خدمات تفاوتی با بیمه ثالث نقدی ندارد، پس نیازی به نگرانی نیست! بیمه ی شخص ثالث به دو صورت قابل تقسیط می باشد.

بیمه‌ی کوتاه مدت: در این حالت بیمه نامه‌ی شما با مدت زمان سه ماهه یا شش ماهه صادر خواهد شد. چهار کوپن بیمه نامه به شما تحویل داده می شود و از لحاظ کیفیت پرداخت خسارت هیچ تفاوتی با بیمه های یکساله ندارد. فقط به دلیل استفاده از این طرح شما مبلغی بیش از مبلغ بیمه نامه‌ی یکساله پرداخت خواهید نمود که این تفاوت مبلغ در شرکت های مختلف بیمه متفاوت می باشد. به عنوان مثال در شرکت بیمه ی ملت حق بیمه‌ی سه ماهه ۳۰ درصد حق بیمه‌ی یکساله می باشد. خرید با چک: برخی از شرکت های بیمه یا برخی از نماینده‌ها با دریافت چک به شما بیمه نامه‌ی یکساله تحویل می دهند در صورتی که حق بیمه‌ی آن ها در چند چک بلند مدت وصول می گردد. در این حالت حق بیمه از طریق یک شخص سرمایه‌گذار تامین و به صورت یکجا با شرکت بیمه تسویه می گردد و شما اقساط را با ایشان تسویه می نمایید. میزان افزایش پرداختی در این حالت سلیقه‌ای بوده و هر کس طبق صلاحدید خود عمل می کند. توجه داشته باشید که چک‌های ارائه شده باید حتما به صورت چک‌های صیاد (دسته چک‌های جدید) باشند.

اگر با بیمه‌های کوتاه مدت آشنایی داشته باشید در اینجا شاید

که دلیل اصلی کاهش معاملات مسکن رشد افسار گسیخته قیمت مسکن است به طوری که در یک سال گذشته رشدی ۵۰ درصدی را تجربه کرده است.

#### پیش بینی آینده بازار مسکن

از آن جایی که بازار مسکن دارای پیوندهای عمیقی با سایر بازارهای مالی و صنعتی است، می توان امیدوار بود که با خروج بازارهای مذکور به خصوص بازارهای ارزی از نوسانات شدید، آرامش دوباره به بازار مسکن برگردد و قیمت مسکن نیز هم زمان با کاهش قیمت در سایر بازارها، سیر نزولی به خود گیرد.



## جدول قیمت‌های بیمه شخص ثالث

تومان

| حق بیمه                         | قیمت    |
|---------------------------------|---------|
| وسایل نقلیه کمتر از چهار سیلندر | ۸۳۶۰۰۰  |
| پیکان                           | ۹۹۰۰۰۰  |
| پراید                           | ۹۹۰۰۰۰  |
| سمند                            | ۹۹۰۰۰۰  |
| سایر وسایل چهار سیلندر          | ۱۶۳۸۰۰۰ |
| وسایل نقلیه بیش از چهار سیلندر  | ۱۳۰۲۴۰۰ |

قیمت‌ها برای سال ۹۷ است.

سوالی برایتان مطرح شود؛ یک بیمه شخص ثالث قسطی به صرفه‌تر است یا چند بیمه‌نامه کوتاه مدت؟ کدام نفع بیشتری برای ما به همراه دارد؟ بیمه شخص ثالث کوتاه‌مدت بر اساس شرایط شرکت‌های بیمه به صورت ۲ماهه، ۳ماهه، ۴ماهه، ۶ ماهه و ۹ماهه ارائه می‌شود. بیمه‌های کوتاه‌مدت از نظر اقتصادی برای بیمه‌گذار به صرفه نیستند و بیمه‌گذار برای خرید این بیمه باید مبلغ بیشتری نسبت به خرید بیمه یک ساله پرداخت کند. در واقع قیمت بیمه‌نامه شخص ثالث با مدت اعتبار آن تناسبی ندارد. مثلاً قیمت یک بیمه شخص ثالث شش ماهه از نصف قیمت یک ساله آن بیشتر است. پس به راحتی می‌توان نتیجه گرفت با توجه به این مسئله خرید بیمه شخص ثالث کوتاه مدت به نفع بیمه‌گذار نخواهد بود. طبق قانون بیمه شخص ثالث، در مبلغ حق بیمه فقط ۲۵٪ تخفیف داده خواهد شد. بنابراین نقد یا اقساطی بودن آن ربطی به میزان حق بیمه ندارد. برخی شرکت‌ها بهره پول را نیز در شرایط اقساطی محاسبه کرده و حق بیمه بیشتری از مشتری دریافت می‌کنند. در بیمه‌نامه‌های دیگری مانند بیمه‌نامه بدنه در صورت پرداخت نقدی، قیمت نهایی شامل ۱۰٪ تخفیف می‌شود. مثلاً حق بیمه در صورت پرداخت به صورت اقساط یک میلیون تومان تمام می‌شود. این در حالی است که اگر حق بیمه به صورت نقدی پرداخت شود، مبلغ پرداختنی نهصد تومان خواهد شد. ولی در بیمه‌های شخص ثالث اگر به صورت قراردادی گروهی بیمه انجام شود، به صورت اقساط امکان پذیر بوده و در حال حاضر تخفیفی ندارد. اما گاهی برخی نماینده‌ها خودشان باشرکت بیمه، نقدی تسویه کرده و حق بیمه را از بیمه‌گذار به صورت چک با ۱۰٪ مبلغ بیشتر دریافت می‌نمایند.

محکوم له، درخواست استعلام از اداره راهور (راهنمایی و رانندگی) برای استعلام خودرو و از اداره ثبت اسناد و املاک محل (برای استعلام اموال غیر منقول) و از شهرداری ها و سایر دوائر جهت استعلام اموال یا حساب در خواست داده می شود، همچنین خواهان می تواند برای اموال منقول از قبیل اجناس مغازه یا سایر اموال غیر منقول محکوم له تقاضای دستور توقیف را به دادورز بدهد تا با ارجاع به کلاتری محل محکوم علیه اموال وی توقیف شده و به مزایده گذاشته شود تا از آن محل حق خویش را بدست آورد. اگر محکوم له دارای اموال غیر منقول مانند خودرو باشد. خواهان می تواند تقاضای توقیف یا بازداشتن آن را کند تا پس از آن از طریق مزایده و فروش آن حقوق تضمین شده خویش را بدست آورد، اما اگر محکوم له متواری شد یا امکان دسترسی به اموال او میسر نبود، خواهان می تواند تقاضای صدور برگ جلب سیار بکند که دادورز پس از ارجاع به کلاستری و در جریان قرار گرفتن کلاستری برگ جلب سیار محکوم له را صادر می کند .

لازم به ذکر است ، هزینه های دادرسی که خواهان می بایستت پرداخت کند صرفا همان هزینه طرح دعوی اولیه ایست که فرد در دفتر خدمات قضایی پرداخت کرده است. بعنб همان مبلغ ۴۰ هزار تا ۱۰۰ هزار تومان، و در هیچ یک از مرحله های رسیدگی و اجرای احکام مانند دادخواست استعلام ها و یا حتی درخواست جلب و ... هزینه ای بر دوش خواهان قرار نخواهد گرفت.



از ۲۰میلیون تومان بود، دادخواست او در دادگاه شهرستان بررسی می شد. اما اکنون تمام دادخواست ها با موضوع صدور اجراییه چک بالاملحل با هر رقم به دادگاه شهرستان ارجاع داده می شود .

اتفاقی که پس از ارجاع به یکی از شعب مستقر در دادگاه شهرستان می افتد این است که فرد با مراجعه به شعبه مرجوع اولیه و بررسی اصول مدارک وی توسط مدیر شعبه، قاضی شعبه دستور صدور اجراییه را می دهد. اجراییه به طرف مقابل (خوانده دعوی) صاحب حساب یا صادر کننده چک ارسال می شود (با روی کار آمدن سامانه ابلاغ الکترونیک یا همان سامانه ثنا سیستم ابلاغ کاغذی برچیده شده و ابلاغات دادگستری به این صورت در سامانه الکترونیکی فرد بارگزاری و قابل مشاهده برای صاحب آن می باشد .

پس از صدور و ابلاغ اجراییه به طرف مقابل (خوانده ) ۱۰ روز مهلت برای پرداخت وجه چک (خواسته) داده می شود. این موضوع از طریق اجراییه صادره از شعبه مرجوع البه به صاحب چک اعلام می شود، در صورت پرداخت یا مصالحه یا حتی سازش با خواهان، پرونده مختومه خواهد شد. اما چنانچه بعد از این مهلت ده روزه وجهی به خواهان پرداخت نشود، خواهان باید به شعبه مرجوع البه مراجعه کرده و پرونده اجرایی را گرفته و به تشکیلات ساختاری اجرای احکام دادگستری که عموما در کنار همان ساختمان دادگاه می باشد مراجعه کند ، با ورود پرونده فرد (خواهان) به اجرای احکام دادگستری ابتدا در دبیرخانه ثبت و سپس به یکی از شعب اجرای احکام ارجاع داده می شود ، خواهان با مراجعه به شعبه اجرای مرجوع البه، پرونده اجرایی خود را به مدیر شعبه اجرای احکام یا همان دادورز و یا مامور اجر ارائه می دهد. چنانچه خواهان اطلاعات موثقی درباره اموال خوانده داشته باشد باید آن ها را به دادورز پروندخ اعلام کند. در صورت عدم شناسایی یا عدم اطلاع از دارایی های