

دخلوخزج

شنبه ۲۳ شهریور ۱۳۹۸ - شماره ۳۳

خراسان شماره ۲۰۱۹۴

پرونده روز



تفاوت های قانونی حق سرقفلی و حق کسب و پیشه

در قوانین سال های ۱۳۲۲ تا ۱۳۷۶، در بیشتر جاهایی که از کلمه سرقفلی استفاده شده است، منظور همان حق کسب و پیشه و تجارت بوده است. سرقفلی ، عموماً به وجهی که مستأجر در ابتدای اجاره به مالک جدا از اجاره بها پرداخت می کند اطلاق می شود که در قبال آن ، مالک، ملک تجاری خود را به مستأجر واگذار می کند. اما حق کسب و پیشه و تجارت به صورت تدریجی برای مستأجر ملک تجاری به وجود می آید. این حق پس از

آن که مستأجر با کار و فعالیت خود، تعداد زیادی مشتری جلب و محل کسب و کار را به محلی پر رونق تبدیل کرد به دست می آید. حق کسب و پیشه و تجارت و حق سرقفلی هر دو نیاز به عقد قراردادهای اجاره دارند. تنها استثنا در این باره در قوانین تملک زمین برای نوسازی (۱۳۳۹)، نوسازی عمران شهری (۱۳۴۷) و لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت (۱۳۵۸) است که در آن

تازه ترین تصویر از وضعیت و چشم انداز ۱۱ کسب و کار صنعتی به روایت اتاق بازرگانی ایران

بحران در نساجی و روزگار خوش صنعت لوازم خانگی

محمد حتکو

روزنامه نگار

در شرایطی که رکود اقتصادی گلوی صنایع را می فشارد، نگاه فعالان کسب و کار، سرمایه گذاران بورس، رسانه ها و حتی خانوارها، به وضعیت تولید و چشم انداز آن در آینده است. در میان شاخص های متنوع اقتصادی که توسط کشورها و سازمان های مختلف انتشار می یابند، شاخص بین المللی مدیران خرید که در فارسی به اختصار (شامخ) نام گذاری شده، یکی از مهم ترین شاخص هاست. در فرایند تهیه این شاخص که چندین ماه است توسط اتاق بازرگانی ایران محاسبه می شود، مدیران رسته های صنعتی (به طور مشخص ۱۱ رسته) به ۱۲ پرسش (ناظر به معیارهای عینی سنجش صنعت) پاسخ می دهند. در نهایت عددی بین صفر تا ۱۰۰ به عنوان رقم شامخ در هر پرسش و نیز رقم شامخ مشخص ۱۱ رسته) به ۱۲ پرسش (ناظر به معیارهای عینی سنجش صنعت) پاسخ می دهند. در نهایت عددی بین صفر تا ۱۰۰ به عنوان رقم شامخ در هر پرسش و نیز رقم شامخ می شود که در قبال آن ، مالک، ملک تجاری خود را به مستأجر واگذار می کند. اما حق کسب و پیشه و تجارت به صورت تدریجی برای مستأجر ملک تجاری به وجود می آید. این حق پس از

● یک نگاه کلی: امید به بهبود با وجود افت چشم اندازها

گزارش شامخ در مردادماه بیانگر این است که پس از دو ماه، این شاخص وضعیت بدتری را نسبت به قبل تجربه کرده است. اگر چه ورود برخی کارخانه ها به تعطیلات تابستانی در این میان بی تاثیر نبوده، اما کاهش در فروش و صادرات و فروش کالا به حدی بوده که در نهایت موجودی (غیر منتظره) انبار را افزایش داده است. جزئیات شاخص نشان می دهد که در مردادماه، وضعیت تمامی متغیرهای تشکیل دهنده شاخص، به جز متغیرهای سرعت انجام و تحویل سفارشات و نیز میزان استخدام و به کارگیری نیروی انسانی نسبت به ماه قبل، بدتر شده که از رکود در بخش صنعت کشور حکایت دارد. در این میان، قیمت مواد اولیه در مردادماه نسبت به تیرماه، تغییر زیادی نداشته، اما موجودی آن همچنان کاهشی بوده است. رکود در سمت تقاضا به گونه ای بوده که حتی کاهش قیمت محصولات نیز نتوانسته است منجر به افزایش سفارشات جدید و فروش شود. با این حال و همان گونه که مطرح شد، فعالان اقتصاد امیدوارند شرایط در شهریورماه به گونه ای رقم بخورد که تولید افزایش یابد. این را در رقم ارزیابی مولفه «انتظارات تولید در ماه آینده» که ۶۲/۱۶برآورد شده است می توان متوجه شد. علت این امیدواری را می توان آرامش فعلی بازار ارز و افت نسبی آن که منجر به افت قیمت مواد اولیه می شود، برگشت مجدد تولید پس از تعطیلات تابستانی و تحرکات مثبت اخیر سیاسی در راستای تحریم ها دانست.

● بهترین نتیجه به دست آمده برای شاخص «شامخ» در مردادماه مربوط به لاستیک و پلاستیک است و روندها نیز نشان از این دارد که وضعیت این صنعت به صورت خرنده ای در مردادماه بهبود یافته است. این صنعت در زیرشاخص های میزان سفارشات جدید، سرعت انجام و تحویل سفارشات، میزان استخدام نیروی کار، میزان صادرات، مصرف حامل های انرژی و انتظارات تولید در ماه آینده در بین تمام صایع، بیشترین ارقام را کسب کرده است. به خصوص این که با توجه به اشتغال بخش عمده فعالان اقتصادی این صنعت در تولید لاستیک و قطعات لاستیکی خودرویی و نیز افزایش نقل و انتقالات مسافران در شهریورماه، می توان انتظار بهبود روند تولید را به این عوامل نسبت داد. از سوی دیگر، درباره صنایع لاستیک نیز به نظر می رسد افزایش تقاضا برای ظروف یک بار مصرف در ایام محرم، از دلایل دیگر انتظار برای رشد تولید باشد. به رغم رشد تقاضا و رشد تولید، نتایج شامخ نشان می دهد که احتمالاً قیمت محصولات تولیدی این صنعت در شهریورماه کاهش خواهد یافت. دلیل این افت به کاهش بهای محصولات شیمیایی، افت نسبی قیمت نفت خام و نیز افت نسبی نرخ ارز بر می گردد.

● ثبات و روند مثبت در ماشین سازی و لوازم خانگی

صنعت دیگری که روند مثبتی در مردادماه داشته، ماشین سازی و لوازم خانگی بوده است. رقم شامخ این صنعت تقریباً مشابه تیرماه و حدود ۵۰ است که ثبات در منطقه مثبت این صنعت را تایید می کند. از نکات مثبت و قابل توجه در این صنعت، ثبات در قیمت خرید مواد اولیه و کاهش قیمت محصولات تولید شده در مردادماه

شاخص	لاستیک و پلاستیک	فرآورده های نفت و گاز	نساجی	ماشین سازی و لوازم خانگی	کاتی غیر فلزی	فلزی	غذایی	شیمیایی	چوب، کاغذ،مبلمان	وسایل نقلیه و قطعات وابسته	پوشاک و چرم
شامخ گروه	۵۶/۳	۴۲/۹	۳۸/۸	۵۱	۴۴/۹	۴۵/۷	۴۵/۵	۴۸/۶	۳۵/۹	۴۷/۹	۴۳/۳
مقدار تولید محصولات	۵۰	۳۴/۵	۳۴/۶	۵۱/۵	۵۴/۲	۴۳/۷	۴۴/۳	۴۴/۶	۲۶/۳	۳۹/۷	۳۰
میزان سفارشات جدید	۵۰	۳۹/۷	۳۰/۸	۴۷/۱	۳۱/۳	۴۰/۵	۳۹/۸	۴۵/۵	۲۶/۳	۴۴/۱	۳۳/۳
سرعت انجام و تحویل سفارش	۷۰/۶	۵۶/۹	۳۴/۶	۶۱/۸	۶۰/۴	۵۵/۶	۵۴/۵	۵۶/۳	۵۰	۵۵/۹	۶۳/۳
موجودی مواد اولیه	۴۷/۱	۴۱/۴	۵۰	۳۸/۲	۳۷/۵	۳۸/۱	۴۵/۵	۵۱/۸	۵۰	۴۵/۶	۵۰
میزان استخدام نیروی انسانی	۶۷/۶	۵۳/۴	۵۳/۸	۵۴/۴	۴۵/۸	۵۲/۴	۴۸/۹	۵۰/۹	۴۴/۷	۵۸/۸	۵۶/۷
قیمت خرید مواد اولیه	۴۷/۱	۴۱/۴	۴۶/۲	۵۱/۵	۶۴/۶	۴۴/۴	۶۰/۲	۵۶/۳	۴۴/۷	۵۵/۹	۳۶/۷
موجودی محصول (انبار)	۵۲/۹	۳۶/۲	۶۹/۲	۵۵/۹	۶۸/۸	۵۶/۳	۶۰/۲	۵۱/۸	۶۳/۲	۳۸/۲	۶۳/۳
میزان صادرات کالا	۵۲/۹	۲۹/۳	۴۲/۳	۴۴/۱	۴۳/۸	۴۶	۳۸/۶	۴۷/۳	۵۰	۴۷/۱	۴۳/۳
قیمت محصولات	۳۵/۳	۴۱/۴	۱۹/۲	۴۱/۲	۵۲/۱	۳۴/۱	۴۰/۹	۳۹/۳	۲۱/۱	۵۱/۵	۳۳/۳
مصرف انرژی	۵۵/۹	۴۶/۶	۵۰	۵۲/۹	۵۲/۱	۴۷/۶	۵۰	۴۵/۵	۴۴/۷	۴۸/۵	۳۶/۷
میزان فروش	۴۱/۲	۳۷/۹	۱۵/۴	۴۸/۵	۳۹/۶	۴۳/۷	۳۵/۲	۴۲/۹	۲۱/۱	۴۱/۲	۲۲/۳
انتظار تولید در ماه آتی	۵۵/۹	۶۷/۲	۴۶/۲	۵۷/۴	۵۸/۳	۵۹/۵	۷۱/۶	۶۷	۵۲/۶	۷۳/۵	۷۳/۳



سوراخته شده یا کش آن خراب می شود و این یعنی در فهرست ماه آینده تان باز هم باید به جوارب فروشی سری بزنید، حالا فکرش را بکنید همین موضوع درباره خریدهای مهم تر چه بلایی سر خریدار می آورد. فردی که به خاطر دو دوتای مالی، خودروی ارزان خریده است در بهترین حالت هفته ای یک مرتبه به تعمیرگاه می رود یا حتی فکر فروش فوری آن به سرش می زند. گاهی جریان این اشتباهات به این سادگی ها هم نیست. مثلاً فردی که بعد از چند سال خانه ای برای خودش می خرد اما باب دلش نیست. خرید و تعویض خانه جزو معاملات پردردسری است که حتی بعضی افراد بعد از چند روز درگیری در این زمینه عطایش را به لقایش می بخشند. به هر حال هنگام انتخاب و اولویت بندی عوامل انتخاب باید به تمام مسائل دقت و توجه داشت. هر چند نمی توان در شرایط اقتصادی امروز خواهان نادیده گرفتن عامل اقتصادی ماجرا شویم اما نگذارید حرص ارزان خریدن دیده های شما را در انتخاب بی کیفیت ها کور کند.

است. با نگاه دقیق تری به فهرست، باهم بعضی از قلم ها را خط می گیرد. اما اگر وضعیت مالی از آن چه که فکرش را می کرد وخیم تر بود، باید چاره دیگری ببینید.ش. در این مواقع ذهن بیشتر افراد درگیر دو دو تای مالی و جمع و تفریق می شود و به صورت ناخودآگاه اولین و مهم ترین عامل انتخاب آن ها موضوع قیمتی می شود. مثلاً فردی که می خواهد یک جفت جوراب بخرد، شاید قبل از مواجه شدن با قیمت ها ، عواملی چون جنس نخ، جوراب، رنگ آن و کیفیت کش بالای آن را در نظر داشته باشد. اما وقتی بحث دو دو تا پیش می آید میان انواع جوراب هایی که فروشنده روی ویترین پهن کرده است به دنبال ارزان ترین آن می گردد. همین مثال برای بسیاری از خریدهای ما مصداق دارد. از خرید جوراب و پوشاک بگیرد تا حتی خرید خودرو و خانه! شاید تا این جای مثال ما مشکلی وجود نداشته باشد اما مشکل زمانی خودش را نشان می دهد که عمر مفید جنس خریداری شده نصف و حتی کمتر از نصف جنس با کیفیت خرید نشده است. مثلاً جورابی که قرار بود شش ماه کار کند به ماه نکشیده

سوراخته شده یا کش آن خراب می شود و این یعنی در فهرست ماه آینده تان باز هم باید به جوارب فروشی سری بزنید، حالا فکرش را بکنید همین موضوع درباره خریدهای مهم تر چه بلایی سر خریدار می آورد. فردی که به خاطر دو دوتای مالی، خودروی ارزان خریده است در بهترین حالت هفته ای یک مرتبه به تعمیرگاه می رود یا حتی فکر فروش فوری آن به سرش می زند. گاهی جریان این اشتباهات به این سادگی ها هم نیست. مثلاً فردی که بعد از چند سال خانه ای برای خودش می خرد اما باب دلش نیست. خرید و تعویض خانه جزو معاملات پردردسری است که حتی بعضی افراد بعد از چند روز درگیری در این زمینه عطایش را به لقایش می بخشند. به هر حال هنگام انتخاب و اولویت بندی عوامل انتخاب باید به تمام مسائل دقت و توجه داشت. هر چند نمی توان در شرایط اقتصادی امروز خواهان نادیده گرفتن عامل اقتصادی ماجرا شویم اما نگذارید حرص ارزان خریدن دیده های شما را در انتخاب بی کیفیت ها کور کند.

ها ذکر شده است اگر دولت تصمیم به تملک ملکی تجاری برای امور فوق داشته باشد، بدون عقد قرارداد اجاره باید حق سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت را پرداخت کند. حق سرقفلی و حق کسب یا پیشه از جانب قانون گذار برای حمایت از مستأجران اماکن تجاری وضع شده است.

برگرفته از سایت موسسه حقوقی پندار

● رکود سنگین در نساجی

اگر چه نساجی جایگاه یکی مانده به آخر را در رده بندی شامخ صنایع در مرداد ماه به خود اختصاص داده، اما وضعیت آن دست کمی از صنعت کاغذ و مبلمان ندارد. این صنعت در مردادماه، با کاهش مقدار تولید به رغم بهبود اندک انتظارات تولید در تیرماه، کاهش میزان سفارشات جدید، کاهش سرعت انجام و تحویل سفارشات و نیز تغییر نیافتن موجودی مواد اولیه مواجه بوده است. از سوی دیگر، از میان صنایع مختلف، بیشترین آمار کاهش قیمت در محصولات و همچنین بیشترین میزان کاهش فروش در مردادماه را داشته که حکایت از رکودی سنگین در این صنعت دارد. ممکن است بتوان بخشی از این رکود را به شرایط خاص ماه های انتهایی فصل تابستان نسبت داد، اما کاهش میزان صادرات کالا در کنار کاهش انتظارات تولید درماه آینده، بیانگر عمق رکود حاکم بر این صنعت است. از دست دادن بازارهای بین المللی در صنایع فرش و مشکلات گزارش شده توسط فعالان اقتصادی درباره کمبود سرمایه در گردش و ناتوانی در تامین قطعات مربوط به ماشین آلات تولیدی به دلیل تحریم نشان می دهد که به رغم کاهش قیمت ارز و مواد اولیه، تولیدکنندگان در این صنعت همچنان با مشکل مواجه هستند. در این میان کاهش قدرت خرید مردم نیز مزید بر علت شده و تقاضای مؤثر در این بخش را کاهش داده است.

● جدول وضعیت ۱۱ رسته صنعتی در مردادماه

علاوه بر دو صنعت دارای وضعیت مطلوب و دو صنعت دارای بدترین وضعیت در مردادماه، اطلاعات شاخص شامخ برای این صنایع و ۷رده صنعتی دیگر در جدول آمده است. همان گونه که اشاره شد، ارقام بیش از ۵۰ یا بیانگر بیشتر شدن مولفه مورد سنجش در مردادماه نسبت به تیرماه است و اعداد زیر ۵۰، عکس این موضوع را نشان می دهد. با این حال توجه به نوع مولفه نیز برای ارزیابی مهم است. به عنوان مثال، در مولفه ای مانند موجودی انبار، رقم بیش از ۵۰ یا بیانگر افزایش این مولفه بوده که الزاماً معنای مثبتی ندارد و می تواند به معنای فروش نرفتن تولیدات در بازار به دلیل کاهش تقاضا نیز باشد.