

رواج «شرخری» در بازار اجاره

«تخلیه مستاجر» این آگهی است که اخیرا در یکی از استارت‌آپ‌ها منتشر شده که در آن فرد آگهی دهنده مدعی شده تا مستاجر ساکن در ملک را در صورتی که با استفاده دستورالعمل‌های اخیر وزارت راه و شهرسازی تمایلی برای بلند شدن ندارد و بر حسب اتفاق با افزایش قیمت اجاره‌بها بیش از سقف تعیین شده نیز موافق نیست مجبور به تخلیه خواهد کرد.

به گزارش سایت خبری پرسون، «تخلیه مستاجر» این آگهی است که اخیرا در یکی از استارت‌آپ‌ها منتشر شده که در آن فرد آگهی دهنده مدعی شده تا مستاجر ساکن در ملک را در صورتی که با استفاده دستورالعمل‌های اخیر وزارت راه و شهرسازی تمایلی برای بلند شدن ندارد و بر حسب اتفاق با افزایش قیمت اجاره‌بها بیش از سقف تعیین شده نیز موافق نیست مجبور به تخلیه خواهد کرد. این آگهی فارغ از اینکه نشان دهنده گسترش مشاغل کاذب و سودجویی‌هایی است که برخی افراد از فضای اقتصادی حاکم بر کشور انجام می‌دهند. البته در این میان هم سودجویی برخی از مالکان به همراه ضعف مالی مستاجران برای تامین مهم‌ترین نیاز زندگی خود مزیدی بر علت شده تا مالکان راه‌های دیگری را به جای استفاده از ظرفیت‌های قانونی برای استفاده از دارایی خود به کار گیرند موضوعی که حال علاوه بر بحران اقتصادی به یک ابر بحران اجتماعی نیز مبدل شده است.

دعوی قدیمی مالک و مستاجر

دعوی مالک و مستاجر از سال‌های دور وجود داشته به گونه‌ای که در برهه‌ای از زمان مالکان برای اطمینان از تخلیه ملک خود در موعد مقرر نسبت به دریافت تضامین مختلفی همچون چک تخلیه نیز اقدام می‌کردند اگرچه در سال‌های اخیر با تغییر قوانین این نوع خواسته رنگ باخته است اما به نظر می‌رسد با دستورالعمل‌های جدید دولت که بیشترین فشار را برای حمایت از مستاجران متوجه مالکان کرده شاهد افزایش این چالش قدیمی خواهیم بود. به همین منظور در جلسه مورخ ۲۸ خرداد ماه سال جاری، سران قوا بسته سیاستی تعیین افزایش سقف تمدید قراردادهای اجاره‌بها که می‌توان به نوعی آن را قانون یا مصوبه جدید در مورد تخلیه مستاجرین دانست، تصویب کردند.

بنابراین در حال حاضر دو مصوبه مهم درخصوص مستاجران وجود دارد؛ مصوبه ستاد کرونا و طرح کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای املاک مسکونی. بر اساس مصوبه این ستاد، دیگر شوراهای حل اختلاف نمی‌توانند حکم تخلیه بدهند و فقط هر سال، ۲۵ درصد به مبلغ اجاره‌خانه اضافه می‌شود. در حال حاضر نیز، به رغم اینکه کرونا فروکش کرده اما هنوز هم این مصوبه اجرا می‌شود و دستور تخلیه توسط شوراهای حل اختلاف صادر نمی‌شود. از سوی دیگر بر اساس بسته سیاستی تعیین افزایش سقف تمدید قراردادهای اجاره‌بها در سال ۱۴۰۱، تمام قراردادهای اجاره واحدهای مسکونی در سال جاری پس از تاریخ ابلاغ این مصوبه به صورت خودکار و به مدت یک سال و حداکثر با نرخ‌های مشخص که برای شهر تهران و سایر کلانشهرها ۲۵ درصد و سایر نقاط شهری ۲۰ درصد است نسبت به قراردادهای موجود تمدید می‌شود.

البته در ماده ۲ قانون جدید تخلیه مستاجران به موارد استثنا شده از تمدید خودکار اجاره‌نامه‌ها نیز اشاره شده است. به گونه‌ای که مالک در صورتی که ملک یا واحد مورد اجاره را به فروش رسانیده باشد و قرارداد فروش را در سامانه ثبت معاملات املاک ثبت کرده و کد رهگیری دریافت کرده باشد و همچنین علاوه بر این اطلاعات ملک را در سامانه املاک و اسکان ثبت کرده باشد. همچنین اگر مالک برای تخریب، بازسازی یا تعمیر نسبت به اخذ پروانه ساختمانی از مراجع ذی‌ربط اقدام کرده باشد، عدم اجرای تعهدات قبلی از سوی مستاجر، عدم پذیرش افزایش مبلغ اجاره‌بها معادل درصدهای مصوب توسط مستاجر و به همراه ازدواج فرزند و یا در اختیار داشتن تنها یک ملک مواردی است که می‌تواند به الزام مستاجر برای تخلیه منجر شود.

اما در این میان تکلیف شرخری یا افرادی که مدعی فراهم آوردن زمینه تخلیه بی‌دردسر مستاجر هستند چیست. افرادی که بر اساس شنیده‌ها ظرف ۲۴ ساعت و با دریافت مبالغ ۲ تا ۳۰ میلیون تومانی و متناسب با سختی‌های کار، شر مستاجر از همه جا مانده را کم می‌کنند. به راستی چه اتفاقی رخ داده که برخی از افراد حاضرند به چنین مشاغلی روی بیاورند. البته نکته جالب این است که در قانون فعالیت با عنوان «شرخری» جرم شناخته نشده و تنها زمانی جرم تلقی می‌شود که فرد یا افرادی با تعرض زمینه خسارت جانی و مالی را فراهم آورند، البته دوستان شرخر برای این موضوع هم راه چاره دارند. به گونه‌ای که شنیده‌ها حاکی از آن است که آگهی‌دهندگان پیش از انعقاد قرارداد تاکید می‌کنند در صورت مضروب کردن فرد دیه به مشتری و سفارش‌دهنده مربوط شده و احتمالا رقم معامله را به میزان نوع دیه افزایش می‌دهد.

منبع: روزنامه آرمان ملی