



| شناسه | رویه (نهایی) | تاریخ تهیه گزارش | ۱۴۰۲/۰۸/۱۶ |
|-----------------------|---|------------------|------------|
| عنوان موضوع | مسائل و مشکلات شرکت های تعاونی حمل و نقل خراسان رضوی پیرامون افزایش غیرمعارف اجاره بهای واحدهای تعاونی مستقر در پایانه شهید خیبری مشهد | | |
| مرجع طرح موضوع | اتاق تعاون خراسان رضوی- اتحادیه شرکت تعاونی حمل و نقل استان خراسان رضوی | | |
| شرح موضوع | <p>رئیس محترم اتاق تعاون طی نامه شماره ۰۱/۳۷۲/۱۱۵۶/ات مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۰۵ منضم به نامه ۴۰۲۲۰۹ مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۰۲ مدیرعامل اتحادیه شرکت تعاونی حمل و نقل استان خراسان رضوی موضوع افزایش حدود ۳۰۰ درصدی اجاره بهاء واحدهای تعاونی مستقر در پایانه شهید خیبری مشهد به دبیرخانه شورای گفت و گو منعکس نمودند. موضوع در سی و یکمین جلسه دبیرخانه شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی طرح گردید.</p> | | |
| ایرادات و مشکلات مطرح | <p>پایانه بار شهید خیبری مشهد متعلق به اداره کل راهداری و حمل و نقل جاده‌ای خراسان رضوی است. در این پایانه بالغ بر ۱۵۰ شرکت و غرفه باربری وجود دارد که در حوزه صدور بارنامه و ارسال بار از مشهد به سایر نقاط کشور فعالیت می‌کنند. تعداد زیادی از شرکت‌های تعاونی حمل و نقل مستقر در غرفه‌های این پایانه، متعلق به رانندگان بوده و در طول سه سال گذشته تشکیل شده‌اند. اجاره غرفه این شرکت‌ها حداقل می بایست براساس قیمت کارشناسی رسمی دادگستری از سازمان راهداری تعیین می‌شد؛ اما با افزایش ناعادلانه سه برابری اجاره، این شرکت‌ها قادر به ادامه حیات نبوده و در صورتی که بتوانند به حیات اقتصادی خود ادامه دهند، قطعاً با مشکلات متعددی روبه‌رو خواهند شد. در سال جاری اداره کل راهداری خراسان رضوی قراردادهایی مبنی بر اجاره غرفه‌ها در نیمه دوم سال جاری تنظیم کرده که مبلغ این قرارداد نسبت به دوره مشابه آن، افزایش بسیار زیادی (۲۳۰ درصد) پیدا کرده است. برای هر غرفه در سال اول اجاره، سه میلیون تومان قیمت‌گذاری شد. سال گذشته، این مبلغ به چهار میلیون و ۵۰۰ هزار تومان افزایش پیدا کرد. در سال جاری، ۱۵ میلیون تومان اجاره برای یک غرفه خارج از ساختمان اصلی پایانه باری تعیین شده است. براساس قرارداد جدید اداره کل راهداری و حمل و نقل جاده‌ای خراسان رضوی، در صورت تمدید اجاره سالانه ۴۵ درصد مبلغ اجاره افزایش و مبلغ ودیعه به عنوان اجاره ۶ ماهه سال سوم قرارداد اخذ می‌شود. اسناد و مدارک موجود نشان می‌دهد که اداره کل راهداری و حمل‌ونقل جاده‌ای خراسان رضوی با عقد قراردادهای جدید از هر غرفه، حداقل مبلغ ۲۰۰ میلیون تومان در قالب تضمین حسن انجام تعهدات، دریافت می‌کند. این یعنی مستأجران، ماهیانه ۶ میلیون تومان هزینه پنهان اجاره غرفه بابت تهیه ۲۰۰ میلیون تومان پرداخت می‌کنند. با استناد به ماده واحده قانون تاسیس شرکت سهامی خاص پایانه‌های عمومی وسایل نقلیه (مصوب ۱۳۶۷ و اصلاحی ۱۳۷۴ و آیین نامه اجرایی مورخه ۷۵/۰۱/۲۶)، سازمان راهداری و حمل‌ونقل جاده‌ای، تنها در خصوص تخلیه ملک مورد اجاره، مشمول قانون روابط مالک و مستأجر مصوبه ۱۳۷۶/۵/۲۶ مجلس شورای اسلامی است. با عنایت به بند(چ) ماده ۱۱ قانون بهبود محیط کسب و کار و مواد ۲ و ۳ این قانون و ماده ۶۰ قانون رفع موانع تولید پیرامون هریک از موارد اختلافی از جمله رشد ۲۳۰ درصدی اجاره غرفه‌ها نسبت به سال قبل؛ ودیعه ۲۰۰ میلیون تومان که در پایان سال سوم قرار داد به عنوان اجاره بها لحاظ خواهد شد، رشد ۴۵ درصدی سالانه اجاره بها در طی سه سال، دریافت نیم در صد بارنامه بابت اجاره بها، و چگونگی اخذ آن و مرجع تعیین کننده مجوز این افزایشات غیر معقول و در تناقض مواد قانونی فوق می باشد.</p> | | |



نظرات اعضا حاضر در جلسه کارشناسی:

در سی‌ویکمین جلسه دبیرخانه شورای گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی خراسان رضوی، موضوع افزایش بیش از ۲۳۰ درصدی اجاره بهای واحدهای تعاونی مستقر در پایانه شهید خبیری مشهد مطرح گردید «علی‌اکبر لبافی» رئیس این دبیرخانه در خصوص افزایش اجاره بهای واحدهای تعاونی مستقر در پایانه شهید خبیری مشهد، اظهار کرد: پایانه بار شهید خبیری مشهد متعلق به اداره کل راهداری و حمل و نقل جاده‌ای خراسان رضوی است. در این پایانه بالغ بر ۱۵۰ شرکت و غرفه باربری وجود دارد که در حوزه صدور بارنامه و ارسال بار از مشهد به سایر نقاط کشور فعالیت می‌کنند.

وی افزود: در سال جاری اداره کل راهداری خراسان رضوی قراردادهایی مبنی بر اجاره غرفه‌ها در نیمه دوم سال جاری تنظیم کرده که مبلغ این قرارداد نسبت به دوره مشابه آن، افزایش بسیار زیادی پیدا کرده است لبافی با بیان اینکه در مفاد قرارداد اجاره نامه غرفه‌های باربری پایانه بار شهید خبیری مبلغی به عنوان ودیعه تعیین شده است، تاکید کرد: مبلغ ودیعه پس از عقد قرارداد اجاره‌نامه، دریافت و در ۶ ماه دوم سال سوم اجاره به عنوان اجاره بها توسط اداره کل راهداری و حمل‌ونقل جاده‌ای خراسان رضوی محاسبه می‌شود رئیس دبیرخانه شورای گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی خراسان رضوی تاکید کرد: براساس بند چ، ماده ۱۱ قانون بهبود محیط کسب و کار هرگونه تنظیم قرارداد بین بخش خصوصی، تعاونی با دستگاه‌های اجرایی میبایست معقول منطقی عادلانه باشد و دستگاه اجرایی نمی‌تواند یکجانبه قراردادها غیر منطقی و ناعادلانه با بخش خصوصی و تعاونی تنظیم و اجرایی نمایند.

وی با اشاره به اینکه بررسی‌های اولیه حاکی است، میزان افزایش نرخ اجاره واحدهای تعاونی مستقر در پایانه بار شهید خبیری مشهد منطقی نیست، ادامه داد: قطعاً دستگاه اجرایی میبایست ادله لازم برای افزایش اجاره بهاء اعلام نماید. «سید مسعود کیش بافان»، مدیرعامل اتحادیه شرکت‌های تعاونی حمل‌ونقل خراسان رضوی نیز در خصوص افزایش اجاره بهای واحدهای تعاونی مستقر در پایانه شهید خبیری مشهد، بیان کرد: با استناد به ماده واحده قانون تاسیس شرکت سهامی خاص پایانه‌های عمومی وسایل نقلیه (مصوب ۱۳۶۷ و اصلاحی ۱۳۷۴ و آیین نامه اجرایی مورخه ۱۳۷۶/۰۱/۲۶)، سازمان راهداری و حمل‌ونقل جاده‌ای، تنها در خصوص تخلیه ملک مورد اجاره، مشمول قانون روابط مالک و مستاجر مصوبه ۱۳۷۶/۵/۲۶ مجلس شورای اسلامی است.

وی با اشاره به افزایش ۳۰۰ درصدی مبلغ اجاره غرفه‌های پایانه باری شهید خبیری مشهد، ادامه داد: افزایش مبلغ اجاره برای تعدادی از شرکت‌های مستقر در پایانه، قابل دفاع نیست.

کیش بافان خاطر نشان کرد: تعداد زیادی از شرکت‌های تعاونی حمل و نقل مستقر در غرفه‌های این پایانه، متعلق به رانندگان بوده و در طول سه سال گذشته تشکیل شده‌اند. اجاره غرفه این شرکت‌ها حداقل می‌بایست براساس قیمت کارشناسی رسمی دادگستری از سازمان راهداری تعیین می‌شود؛ اما با افزایش ناعادلانه سه برابری اجاره، این شرکت‌ها قادر به ادامه حیات نبوده و در صورتی که بتوانند به حیات اقتصادی خود ادامه دهند، قطعاً با مشکلات متعددی روبه‌رو خواهند شد.

کرایه حمل مندرج در بارنامه متعلق به صاحب کامیون است

مدیرعامل اتحادیه شرکت‌های تعاونی حمل‌ونقل خراسان رضوی با اشاره به اینکه اداره کل راهداری و حمل‌ونقل جاده‌ای خراسان رضوی در قرارداد اجاره محل غرفه‌ها، علاوه بر مبلغ اجاره نیم درصد، کرایه حمل مندرج در بارنامه‌های صادره را به عنوان متمم اجاره محل دریافت می‌کند، تاکید کرد: کرایه حمل مندرج در بارنامه به عنوان حق الزحمه خدمات، متعلق به صاحب کامیون است و هیچ ربطی به شرکت حمل و نقل نداشته و شرکت تنها می‌تواند کارمزد و حق

جمع‌بندی جلسه

کارگروه تخصصی

(کارشناسی) به تاریخ

۱۴۰۲/۰۷/۱۵



کمیسیون صدور بارنامه را دریافت کند.

کیش‌یافان با تاکید بر اینکه غرفه‌های پایانه باری شهید خبیری به صورت اجاره به شرکت‌های حمل و نقلی واگذار شده است، ادامه داد: اخذ نیم درصد کرایه، به عنوان بخشی از اجاره محل، درحالی که سازمان هیچ گونه مشارکتی در سود یا زیان مستاجر ندارد، فاقد وجهت حقوقی است.

اخذ ودیعه ۲۰۰ میلیون تومانی برای اجاره هر غرفه

وی با اشاره به دریافت وجه از مستاجران غرفه‌های پایانه باری شهید خبیری در قالب تضمین حسن انجام تعهدات، عنوان کرد: اسناد و مدارک موجود نشان می‌دهد که اداره کل راهداری و حمل‌ونقل جاده‌ای خراسان رضوی با عقد قراردادهای جدید از هر غرفه، حداقل مبلغ ۲۰۰ میلیون تومان در قالب تضمین حسن انجام تعهدات، دریافت می‌کند. این یعنی مستاجران، ماهیانه ۶ میلیون تومان هزینه پنهان اجاره غرفه بابت تهیه ۲۰۰ میلیون تومان پرداخت می‌کنند.

سالانه ۴۵ درصد مبلغ اجاره هر غرفه افزایش پیدا خواهد کرد

در ادامه نشست «محمد ازغدی»، رئیس هیات مدیره شرکت تعاونی حمل‌ونقل یخچال‌داران دمای ثابت خراسان رضوی در خصوص افزایش اجاره بهای واحدهای تعاونی مستقر در پایانه شهید خبیری مشهد، اظهار کرد: برای هر غرفه در سال اول اجاره، سه میلیون تومان قیمت‌گذاری شد. سال گذشته، این مبلغ به چهار میلیون و ۵۰۰ هزار تومان افزایش پیدا کرد. در سال جاری، ۱۵ میلیون تومان اجاره برای یک غرفه خارج از ساختمان اصلی پایانه باری تعیین شده است. براساس قرارداد جدید اداره کل راهداری و حمل و نقل جاده‌ای خراسان رضوی، در صورت تمدید اجاره سالانه ۴۵ درصد مبلغ اجاره افزایش و مبلغ ودیعه به عنوان اجاره ۶ ماهه سال سوم قرارداد اخذ می‌شود.

ازغدی با بیان اینکه قیمت‌گذاری اجاره غرفه‌ها عادلانه نیست، افزود: اجاره غرفه‌ها بین ۶ تا ۱۵ میلیون تومان تعیین شده است. مبنای قیمت‌گذاری مشخص نیست و شرکت‌های تعاونی حمل‌ونقل امکان پرداخت این مبالغ را ندارند.

وی به عدم تامین هزینه‌های اولیه شرکت‌های حمل‌ونقل با سابقه کار سه سال اشاره و تاکید کرد: شرکت تعاونی حمل‌ونقل براساس نرخ‌نامه رسمی فعالیت می‌کند. کمیسیون ماده ۱۲ نیز بر فعالیت شرکت‌های تعاونی حمل‌ونقل نظارت می‌کند. در صورت ادامه این روند، شرکت‌های تعاونی حمل‌ونقل، غرفه‌ها را تخلیه خواهند کرد.

ازغدی با اشاره به اخذ نیم درصد از کرایه حمل مندرج در بارنامه‌های صادره توسط اداره کل راهداری و حمل‌ونقل جاده‌ای خراسان رضوی به عنوان متمم اجاره گفت: مجموع مبالغ از محل نیم درصد از کرایه حمل مندرج در بارنامه‌های صادره، ماهانه به ۵۰ میلیون تومان می‌رسد. به دلیل تورم و افزایش قیمت‌ها، تولیدکنندگان امکان پرداخت کرایه حمل را ندارند و کامیون‌داران با قیمت کمتر از تعرفه، بار جابه‌جا می‌کنند.

میزان اجاره بهای هر غرفه براساس عرصه، اعیان و مترای متفاوت است

در پاسخ، «رضا صحراگرد»، معاون حمل و نقل اداره کل راهداری و حمل و نقل جاده‌ای خراسان رضوی در خصوص افزایش اجاره بها در پایانه شهید خبیری مشهد، تاکید کرد: برای افزایش ۲۳۰ درصدی اجاره غرفه‌های مستقر در پایانه شهید خبیری، موافقت انجمن‌های مرتبط دریافت شده است. میزان اجاره بهای هر غرفه براساس عرصه، اعیان و مترای متفاوت است. همچنین نرخ‌گذاری اجاره غرفه‌های پایانه‌های باری براساس درجه‌بندی شهرها، به‌روزرسانی شده است. برای کلان‌شهرهایی هم‌چون مشهد، افزایش ۲۳۰ درصدی اجاره در نظر گرفته شده و برای نرخ‌گذاری نیز از کارشناسان دادگستری نظرخواهی شده است. در جلسات تعرفه‌گذاری، کارشناسان اتحادیه تعاونی شرکت‌های حمل‌ونقل حضور نداشتند.

همچنین «حسن ماجدی»، نماینده اتاق اصناف مشهد با اشاره به اینکه نرخ‌گذاری کارشناسی دارای مبنای است، اظهار کرد: در نرخ‌گذاری جدید تعرفه اجاره‌بهای غرفه‌ها، علاوه بر دستورالعمل و ضوابط کارشناسی، سابقه فعالیت کاری، سابقه



| | |
|---|------------------|
| <p>تصرف و... در نظر گرفته نشده و این میزان افزایش قابل قبول نیست.</p> <p>همچنین اداره کل راهداری طی نامه ای به دبیرخانه شورای گفت و گو اعلام نموده است که افزایشات بر مبنای قیمت کارشناسی بوده و نسبت به درآمدهای این شرکت ها عدد بسیار پایینی است</p> <p><u>دستگاه های استانی دارای نماینده در جلسه</u></p> <p>دفتر هماهنگی امور سرمایه گذاری استانداری- اداره کل راهداری و حمل نقل جاده ای- اتاق تعاون- اتاق اصناف- خانه صنعت معدن و تجارت استان- شرکت تعاونی حمل و نقل استان-</p> <p><u>جمع بندی مورد توافق اعضا</u></p> <p>مطابق نامه شماره ۱۱۵۶/۳۷۲/۱/۰۱/ت مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۰۵ رئیس محترم اتاق تعاون در خصوص بررسی پیرامون افزایش اجاره بهاء واحدهای تعاونی مستقر در پایانه شهید خبیری مشهد منضم به نامه ۴۰۲۲۰۹ مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۰۲ مدیر اتحادیه شرکت تعاونی حمل و نقل استان خراسان رضوی پس از بحث و بررسی پیشنهاد گردید:</p> <p>با عنایت به بند(چ) ماده ۱۱ قانون بهبود محیط کسب و کار و مواد ۲ و ۳ این قانون و ماده ۶۰ قانون رفع موانع تولید پیرامون هریک از موارد اختلافی از جمله رشد ۲۳۰ درصدی اجاره غرفه ها نسبت به سال قبل ؛ ودیعه ۲۰۰ میلیون تومان که در پایان سال سوم قرار داد به عنوان اجاره بها لحاظ خواهد شد، رشد ۴۵ در صدی سالانه اجاره بها در طی سه سال، دریافت نیم در صد بارنامه بابت اجاره بها، و چگونگی اخذ آن و مرجع تعیین کننده مجوز این افزایشات غیر معقول و در تناقض مواد قانونی فوق می باشد که دبیرخانه مقرر می دارد ضمن طرح در جلسه شورا:</p> <p>۱. اداره کل راهداری و حمل و نقل جاده ای با توجه به بند(چ) ماده ۱۱ قانون بهبود محیط کسب و کار و مواد ۲ و ۳ این قانون و ماده ۶۰ قانون رفع موانع تولید مکلف است ترتیبی اتخاذ نماید تا افزایش اجاره بها معقول و منطقی و بر اساس عرف و رویه موجود بوده و از هرگونه تحمیل شرایط جدید و غیر عادلانه و یک جانبه پرهیز نماید</p> <p>۲. اداره کل راهداری و حمل و نقل جاده ای پیرامون هریک از موارد اختلافی ظرف مدت یک هفته جلسه ای برگزار نموده و با توجه به موارد فوق در این خصوص بررسی و توافقات انجام شده با رعایت بند(چ) ماده ۱۱ قانون بهبود محیط کسب و کار و مواد ۲ و ۳ این قانون و ماده ۶۰ قانون رفع موانع تولید به دبیرخانه شورا منعکس نماید.</p> | |
| <p>با عنایت به بند(چ) ماده ۱۱ قانون بهبود محیط کسب و کار و مواد ۲ و ۳ این قانون و ماده ۶۰ قانون رفع موانع تولید پیرامون هریک از موارد اختلافی از جمله رشد ۲۳۰ درصدی اجاره غرفه ها نسبت به سال قبل ؛ ودیعه ۲۰۰ میلیون تومان که در پایان سال سوم قرار داد به عنوان اجاره بها لحاظ خواهد شد، رشد ۴۵ در صدی سالانه اجاره بها در طی سه سال، دریافت نیم در صد بارنامه بابت اجاره بها، و چگونگی اخذ آن و مرجع تعیین کننده مجوز این افزایشات غیر معقول و در تناقض مواد قانونی فوق می باشد نظر به جمیع جهات و باتفاق آرا دبیرخانه شورا مقرر می دارد ضمن طرح در جلسه شورا:</p> <p>۱. اداره کل راهداری و حمل و نقل جاده ای با توجه به بند(چ) ماده ۱۱ قانون بهبود محیط کسب و کار و مواد ۲ و ۳ این قانون و ماده ۶۰ قانون رفع موانع تولید مکلف است ترتیبی اتخاذ نماید تا افزایش اجاره بها معقول و منطقی و بر اساس عرف و رویه موجود بوده و از هرگونه تحمیل شرایط</p> | <p>پیشنهادات</p> |



| | |
|--|--------------------------------------|
| <p>جدید و غیر عادلانه و یک جانبه پرهیز نماید.</p> <p>۲. اداره کل راهداری و حمل و نقل جاده ای پیرامون هریک از موارد اختلافی ظرف مدت یک هفته جلسه ای برگزار نموده و با توجه به موارد فوق در این خصوص بررسی و توافقات انجام شده با رعایت بند(چ) ماده ۱۱ قانون بهبود محیط کسب و کار و مواد ۲ و ۳ این قانون و ماده ۶۰ قانون رفع موانع تولید به دبیرخانه شورا منعکس نماید.</p> | |
| <p>۱. صورتجلسه سی و یکمین جلسه دبیرخانه شورای گفت و گو مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۵</p> <p>۲. نامه رئیس اتاق تعاون شماره ۰۱/۳۷۲/۱۱۵۶/ات مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۰۵ منضم به نامه ۴۰۲۲۰۹ مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۰۲ مدیر اتحادیه شرکت تعاونی حمل و نقل استان خراسان رضوی</p> <p>۳. قانون بهبود مستمر محط کسب و کار</p> <p>۴. قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور</p> <p>۵. قانون تاسیس شرکت سهامی خاص پایانه‌های عمومی وسایل نقلیه (مصوب ۱۳۶۷ و اصلاحی ۱۳۷۴ و آیین نامه اجرایی مورخه ۷۵/۰۱/۲۶)</p> <p>۶. نامه شماره ۳۱/۱۱۲۸۴۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۱۴ اداره کل راهداری و حمل نقل جاده ای استان</p> | <p>فهرست مستندات و مدارک پشتوانه</p> |