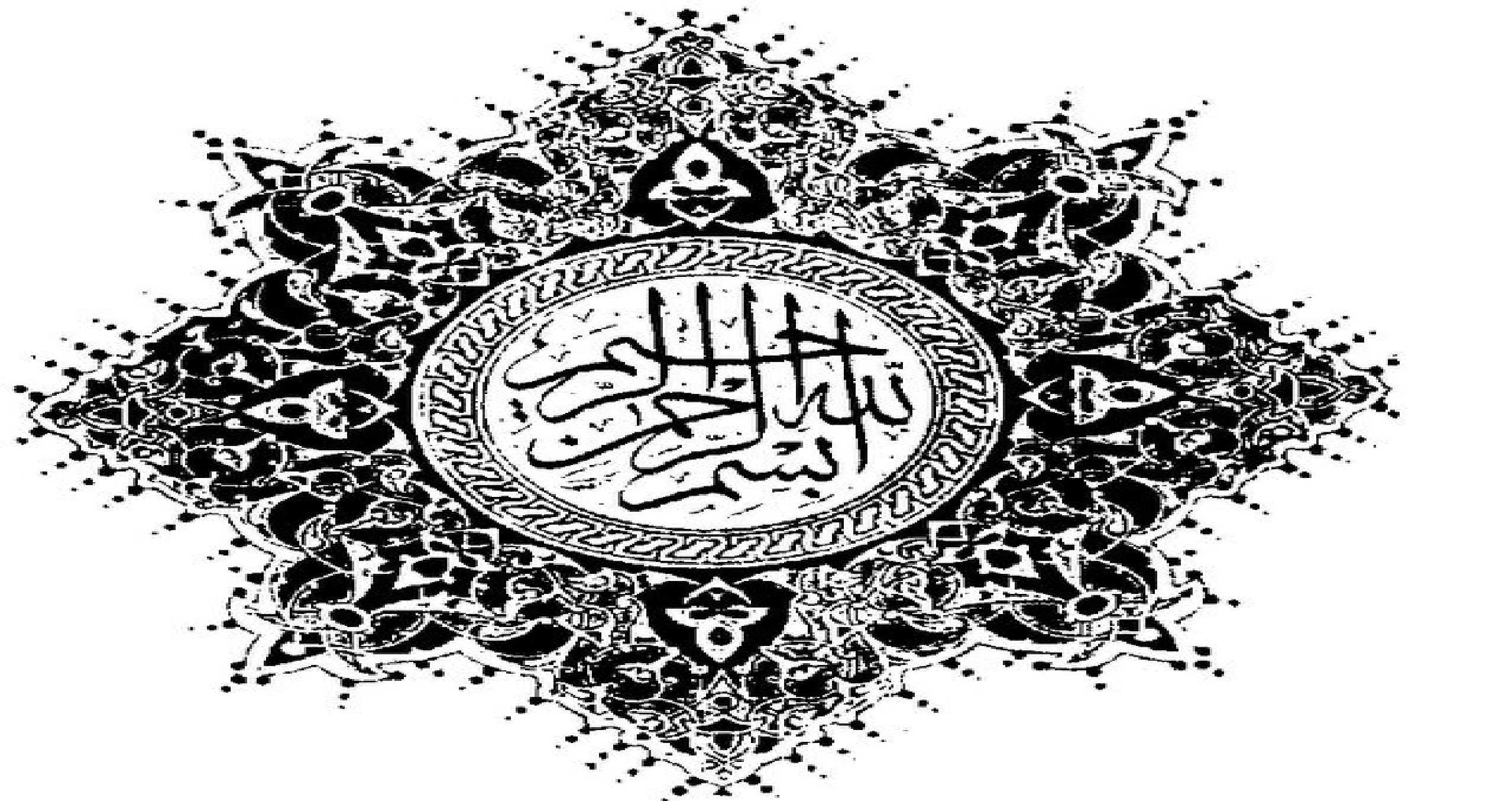




بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

استاد: آقای دکتر هاشم کامکار

درس: روابط صنعتی

موضوع: نقد و بررسی ساختمان پلاسکو

تهیه کنندگان: مهندس حسن سبک روح و خانم دیبا متین



گفت استاد مبردرس از یاد

یاد باد آنچه به من گفت استاد

یاد باد آن که مرا یاد آموخت

آدمی نان خورد از دولت یاد

پیچ یادم نرود این معنی

که مراد من نادان زاد

پدرم نیز چو استادم دید

کشت از تربیت من آزاد

پس مرا منت از استاد بود

که به تعلیم من استاد استاد

هر چه می دانست آموخت مرا

غیر یک اصل که ناکفته نهاد

قدر استاد نکودانستن

حیف استاد به من یاد نداد

روزِ مردِ برتعمامِ پدران
ویزِ بزرگِ مردانِ علم
مبارک



جامعة القاهرة
جامعة القاهرة
PLASCO
BUILDING
1962 - 2011

سہ ماہی سہ ماہی سہ ماہی
SHE MAHAI SHE MAHAI SHE MAHAI

سہ ماہی

سہ ماہی







آقای مهندس حبیب الله القانيان





تاریخچه تاسیس

▶ ساختمان پلاسکو توسط «حبیب الله القانیان»، «رئیس انجمن کلیمیان تهران و مالک شرکت پلاسکو، بزرگترین کارخانجات صنایع پلاستیک سازی ایران»، ساخته شد و نام ساختمان نیز ناشی از همین موضوع است. کار ساخت آن از سال ۱۳۳۹ تا ۱۳۴۱ جریان داشت و در سال ۱۳۴۱ افتتاح گردید.

▶ در خصوص هویت معمار این بنا شبهه هایی وجود دارد و گروهی سازنده آن را فردی آلمانی و گروهی دیگر فردی کلیمی می دانند. این ساختمان در زمان خود بلندترین بنای ساختمانی در ایران بود و یکی از نمادهای مدرنیته ایران به شمار می رفت در دهه ۱۳۴۰ از ساختمان پلاسکو به عنوان «نماد سرمایه داری» نام برده می شد.

پلاسکو پس از انقلاب

► پس از انقلاب

► برخی از منابع مالک اصلی پلاسکو را حبیب‌الله القانیان می‌دانند که پس از انقلاب ۱۳۵۷ ایران اعدام شد و ساختمان پلاسکو و ساختمان آلومینیم که آن‌هم متعلق به وی بود، به نفع بنیاد مستضعفان مصادره شد اما طبق خاطرات محمد یگانه منتشر شده در مجموعه تاریخ شفاهی دانشگاه هاروارد، هژبر یزدانی، سرمایه‌دار بهایی، هر دو این ساختمان‌ها را در سال ۱۳۵۴ از القانیان خریده بود که پلاسکو با قیمت ۲۰ میلیون تومان آن‌زمان معامله شد بنیاد با حفظ مالکیت، همه واحدهای پاساژ پلاسکو را به صورت سرقتی واگذار کرده بود.

مشخصات ساختمان پلاسکو

▶ ساختمان پلاسکو شامل ۱۷ طبقه (یک طبقه زیرزمین، یک طبقه همکف و ۱۵ طبقه روی پیلوت) و سازه آن از نوع اسکلت فلزی بودمتر اژ تقریبی زیربنای ساختمان پلاسکو ۲۹ هزار متر مربع بود و طبقات اول تا چهارم مساحت بیشتری نسبت به سایر طبقات داشتند. سازه ساختمان پلاسکو تمام فولادی بود و حتی نمای بیرونی آن کلاف کشی و با فولاد بسته شده بود که با این شیوه ساخت استوار، عمر مفید آن را ۲۰۰ سال تخمین می‌زدند. در ابتدای گشایش پاساژ، تهیه‌کنندگان فیلم و شرکت‌های مختلف در طبقات اول دفتر گرفته بودند، ولی رفته رفته، این بنگاه‌ها، جای خود را به تولیدی‌ها و تک فروشی‌های پوشاک دادند و حضور صنف پوشاک در این پاساژ تا پایان عمر ساختمان ادامه داشت. عمده واحدهای این ساختمان با مرور زمان و در سالهای انتهایی عمر آن به کارگاه‌های تولیدی تبدیل شده بود که با کاربری آن همخوانی نداشت. از نمای سپید و قرمز سال‌های اولیه برج پلاسکو و مجسمه عظیم «کانادا درای» نارنجی که برای تبلیغ روی برج پلاسکو نصب کرده بودند، در سالهای آخر فقط قطعات فلزی منظمی باقی مانده بود که از یک طرف نمای برج بیرون زده بود. با این حال، ساختمان پلاسکو هنوز تا فاصله قابل توجهی از هر طرف، کاملاً دیده می‌شد.

در طبقه منهای یک حوض‌های بزرگ آبی قرار داشت، با فواره‌هایی که ارتفاعشان تا طبقه سوم ساختمان می‌رسید و در اطراف آن مغازه‌های آکواریومی و ماهی‌فروشی بود و هر سال عید در این طبقه هفت سین چیده می‌شد. طبقات اول تا چهارم این ساختمان دارای مساحت بیشتری نسبت به سایر طبقات بودند که بیشتر خرده فروش بودند و انواع پوشاک، به ویژه پوشاک مردانه ارائه می‌شد. در سایر طبقات نیز اکثراً تولیدی‌ها و یا دفاتر پخش پوشاک مستقر بودند. معماری ساختمان پلاسکو به شکل حرف L انگلیسی بود و قسمت اصلی برج آن که واحدهای تولیدی و کارگاهی در آن قرار داشت و در ضلع جنوبی آن و در سمت ورودی ساختمان از خیابان جمهوری قرار داشت جزو بخش عمودی بود و در ادامه مغازه‌های عرضه پوشاک شامل طبقات منهای یک تا چهارم در بخش افقی سازه با یک سقف شیشه‌ای قرار داشت. سقف بسیار بلند مجتمع و طراحی دایره وارش گردش و دیدن ویتترین بوتیک‌ها را بسیار آسان کرده بود. در راهروها هم صندلی‌هایی برای نشستن وجود داشت که فضای تجاری را انسانی می‌کرد. راه پله‌های پلاسکو به سبک قدیم موزاییکی و با لبه‌های فلز کوبی شده بود. در پاگردها سطل آشغال‌های بزرگ قرار داشت و آگهی‌های تهیه لوازم خیاطی و چیزهای دیگر را می‌شد دید. در طبقه‌های بالایی مغازه‌های ویتترین دار وجود نداشت. در این طبقات کاغذهای راهنمایی نصب شده بود که مشتری‌ها را به سمت تولیدی‌هایی که به دنبالشان بودند راهنمایی می‌کرد. در راهروها هم اکثر مواقع کیسه‌های پلاستیکی بزرگ با آدرس شهرهای مختلف و جعبه‌هایی که می‌بایست برای کاسب‌ها ارسال می‌شد قرار داشت. از طبقه پنجم به بعد فضای ساختمان کوچک‌تر می‌شد و راهروهای به هم پیوسته وجود نداشت. دسترسی به این بخش ساختمان با راه پله و آسانسور امکان‌پذیر بود. طبقه آخر برج پلاسکو، تا مدتی، یک رستوران سلف سرویس قرار داشت، جایی که از آن یک راه پله به پشت بام می‌رفت و چند نفری از این راه خودکشی کرده‌اند

ساختمان پلاسکو،

بعد از بازار تهران، از بزرگترین و معروفترین بورس توزیع پوشاک در تهران بود. پاساژ پلاسکو، یکی از نخستین مراکز خرید مدرن در ایران بود که با بازار سنتی فرق بسیاری داشت؛ مکانی لوکس و مرتفع که مغازه‌های بسیاری را با دکورها و ویتترین‌های رنگارنگ در دل خود جای داده بود و به همراه رستوران سلف سرویس در بالاترین طبقه و مکان‌هایی برای استراحت مشتریان، به یکی از پر رونق‌ترین مکان‌های اقتصادی ایران تبدیل شده بود. در این مجتمع حدود ۵۶۰ واحد تجاری فعال بود که بیشتر آنها را تولیدی‌های پوشاک تشکیل می‌دادند. سهم اشتغال ساختمان پلاسکو در صنعت پوشاک کشور حدود ۰,۶ درصد بود که نشانی از نقش بسزای آن در اشتغال بود. با توجه به نزدیک شدن به ایام عید، بیشتر واحدهای تولیدی مشغول به کار بودند تا بتوانند پاسخگوی نیاز شب عید مردم باشند. به گفته ابوالقاسم شیرازی، رئیس اتحادیه تولیدکنندگان و فروشندگان پوشاک، واحدهای تولیدی مجتمع پلاسکو به صورت ۱۰۰ درصد، پوشاک داخلی تولید می‌کردند و ارزش اجناس هر واحد تولید به طور میانگین، حدود ۲۰۰ میلیون تومان بوده است. نرخ اجاره‌ها و فروش سرقفلی در پاساژ پلاسکو متفاوت بود و ارزش سرقفلی برخی مغازه‌ها به ۴ تا ۵ میلیارد تومان نیز می‌رسید و اجاره بهای برخی از آنها نزدیک ۳۰ تا ۴۰ میلیون تومان در ماه بود.

سرقتی چیست؟؟؟؟؟



- ▶ امروزه سرقتی در میان بازاریان و کسبه و اصناف به دو صورت دیده می شود که هر کدام با کمی مسامحه، مقررات و قوانین و شرایط خاص خود را دارند.
- ▶ نوع اول- سرقتی که از حق کسب و پیشه حاصل شده است: این نوع سرقتی که ریشه در حق کسب و پیشه حاصل از قراردادهای اجاره قدیمی (اجاره های قبل از ۷۶) دارد در واقع حقوق قانونی مستاجر سابق یک محل است که دست به دست واگذار می گردد و در میان عامه مردم سرقتی نام گرفته است.
- ▶ نوع دوم -سرقتی واقعی : این نوع سرقتی در واقع حاصل حق کسب و پیشه یا اجاره های سابق نیست. بلکه در این نوع سرقتی، مالک مغازه بدون اینکه ملک خود را واگذار نماید سرقتی ملک (حق کسب و کار در ملک) را به مدت نامحدود با اجاره ماهیانه با شرایط خاص به فردی واگذار می کند و براساس این قرارداد ، مالک سرقتی بدون مالکیت دراعیان یا زمین مغازه ، حق استفاده از مغازه و کسب و کار در آنجا را بدست می آورد و می تواند این حق را به نحو مقتضی برابر شرایط مقرر بین خود و مالک به اشخاص دیگر نیز واگذار نماید.

► تفاوت و تشابه این دو نوع سرقتی:

► با توجه به توصیف و تعریفی که درباره هر کدام از سرقتی های نوع اول و دوم ارائه شد ، تا حدودی تفاوت آنها روشن شد و مشخص گردید که سرقتی نوع اول حاصل حق کسب و پیشه ناشی از اجاره های سابق است در حالی که سرقتی های واقعی بدواً و بلا فاصله بعد از ساخت ملک با اراده مالک ملک واگذار می شوند و ریشه در اجاره های سابق ندارند. اما تفاوت های این دو نوع سرقتی به اینجا ختم نمی شوند بلکه این اختلاف ماهیتی، تفاوت در مقررات این دو نوع سرقتی را نیز در پی داشته است و در حالی که سرقتی نوع اول مشمول مقررات قانون روابط موجر و مستاجر سال ۵۶ می شود ، سرقتی نوع دوم صرف نظر از برخی قواعد ساختگی عرفی (مثل پرداخت حق مالکانه) بیشتر تابع اراده خریدار و فروشنده سرقتی می باشند. این مطلب را از آن رو ذکر کردیم که خوانندگان و مغازه داران محترم بدانند و آگاه باشند که سرقتی مغازه آنها از کدام نوع است و این مهم به نوبه خود در تفهیم مطالب این نوشته و رعایت

▶ امروزه سرقفلي درميان بازياريان وکسبه و اصناف به دو صورت ديده مي شود که هر کدام با کهي مسامحه، مقررات و قوانين و شرائط خاص خود را دارند

▶ نوع اول- سرقفلي که از حق کسب و پيشه حاصل شده است: اين نوع سرقفلي که ريشه در حق کسب و پيشه حاصل از قراردادهاي اجاره قديمي (اجاره هاي قبل از ۷۶) دارد در واقع حقوق قانوني مستاجر سابق يک محل است که دست به دست واگذار مي گردد و درميان عامه مردم سرقفلي نام گرفته است .

▶ نوع دوم- سرقفلي واقعي : اين نوع سرقفلي در واقع حاصل حق کسب و پيشه يا اجاره هاي سابق نيست. بلکه در اين نوع سرقفلي، مالک مغازه بدون اينکه ملک خود را واگذار نمايد سرقفلي ملک (حق کسب و کار در ملک) را به مدت نامحدود با اجاره ماهيانه با شرائط خاص به فردي واگذار مي کند و براساس اين قرارداد ، مالک سرقفلي بدون مالکيت دراعيان يا زمين مغازه ، حق استفاده از مغازه و کسب و کار در آنجا را بدست مي آورد و مي تواند اين حق را به نحو مقتضي برابر شرائط مقرر بين خود و مالک به اشخاص ديگر نيز واگذار نمايد.

تفاوت و تشابه این دو نوع سرقفلی:

با توجه به توصیف و تعریفی که درباره هر کدام از سرقفلی های نوع اول و دوم ارائه شد ، تا حدودی تفاوت آنها روشن شد و مشخص گردید که سرقفلی نوع اول حاصل حق کسب و پیشه ناشی از اجاره های سابق است در حالی که سرقفلی های واقعی بدواً و بلا فاصله بعد از ساخت ملک با اراده مالک ملک واگذار می شوند و ریشه در اجاره های سابق ندارند. اما تفاوت های این دو نوع سرقفلی به اینجا ختم نمی شوند بلکه این اختلاف ماهیتی، تفاوت در مقررات این دو نوع سرقفلی را نیز در پی داشته است و در حالی که سرقفلی نوع اول مشمول مقررات قانون روابط موجر و مستاجر سال ۵۶ می شود ، سرقفلی نوع دوم صرف نظر از برخی قواعد ساختگی عرفی (مثل پرداخت حق مالکانه) بیشتر تابع اراده خریدار و فروشنده سرقفلی می باشند. این مطلب را از آن رو ذکر کردیم که خوانندگان و مغازه داران محترم بدانند و آگاه باشند که سرقفلی مغازه آنها از کدام نوع است و این مهم به نوبه خود در تفهیم مطالب این نوشته و رعایت مقررات مربوطه نقش بسزایی خواهد داشت.

► مغازه داران و مالکان سرقتی نوع اول باید بدانند:

► مغازه داران و کسانی که سرقتی نوع اول (سرقتی حاصل از حق کسب و پیشه) را خریداری نموده اند باید بدانند که سرمایه و سرقتی آنها مستمراً در معرض خطر ادعای مالک است و با توجه به شمول قانون روابط موجر و مستاجر در اینگونه سرقتی ها ، امکان تخلیه ملک توسط مالکین حتی بدون پرداخت سرقتی وجود دارد. البته این موضوع نباید ترس و واهمه ای را در مغازه داران و مالکین سرقتی و دارندگان حق کسب و پیشه به وجود آورد چرا که مالکین در صورتی می توانند بدون پرداخت سرقتی ، تخلیه ملک خود را بخواهند که تخلفی از طرف مستاجر صورت گرفته باشد. بنابراین تا زمانی که مستاجر تمام مقررات راجع به سرقتی را مو به مو رعایت می کند خطری سرقتی او را تهدید نخواهد کرد. ناگفته روشن است که رعایت مقررات ، مستلزم آگاهی مغازه داران از آنهاست. متأسفانه مغازه داران و مالکین سرقتی به دلیل عدم آگاهی از مقررات ، یا با عدم رعایت آنها با خطر تخلیه مواجه می شوند یا با سخت گیری بیش از حد برای خود موجبات آزار و حتی تضعیف کسب و کار خود را فراهم می کنند چنانکه مصطلح است برخی مغازه داران و مالکین سرقتی می گویند « بدون اجازه مالک نمی شود حتی یک میخ به دیوار مغازه زد » از این رو در این قسمت از بحث برخی موارد را که لازم است مغازه داران عزیز به آن توجه کنند و برخی راهکارها را بصورت موردی و طی سوال و جواب کاربردی مطرح می نمایم تا شاید این اطلاعات و آگاهی ها به استفاده بهینه از محل کسب و رونق کسب و کار و نهایتاً به امنیت شغلی و فکری مغازه داران عزیز منتهی گردد.

۲- برای خرید سرقفلي یک ملک چه مواردی را باید رعایت نمود؟ ▶

الف- سند سرقفلي : باید توجه شود که سند سر قفلي و صلح نامه حق کسب و پیشه و تجارت رسمي است یا عادي؟ در صورتي که سند عادي باشد لزوماً باید رضایت مالک اخذ گردد .

▶ حتي اگر فرد (دارنده سرقفلي) حق انتقال به غیر را داشته باشد پرداخت مبلغ قبل از اخذ رضایت مالک خطر بزرگی برای خریدار سرقفلي محسوب مي شود .

► **ب- شغل:** شغل در اسناد سرقفلی یا به عبارت دیگر (اجاره نامه مبنای سرقفلی) از اهمیت فراوانی برخوردار است. به دیگر سخن هدف از خرید باید معلوم و مشخص باشد. خریدار در صورتی که می خواهد شغلی غیر از شغل قید شده در اجاره نامه سابق را داشته باشد بایستی در هنگام انعقاد اجاره نامه جدید، شغل مورد نظر خود را درج نماید. حتی اگر مجبور به پرداخت حق مالکانه خارج از مظنه عرفی شود زیرا بعد از انتقال و تنظیم اجاره نامه اخذ رضایت مالک برای تغییر شغل سخت تر خواهد بود.

► **ج- انتقال:** مسئله سومی که دقت در آن از اهمیت بالایی برخوردار است موضوع انتقال می باشد. یعنی آیا حق انتقال به غیر وجود دارد یا خیر؟ اگر حق انتقال به غیر وجود داشته باشد لازم است دقت شود که انتقال دهنده (مستاجر) در مدت اجاره می خواهد حق حقوق خود را انتقال دهد یا خیر؟ علی رغم اینکه این مسئله خطر زیادی را در بر ندارد ولی شایسته است مستاجری که دارای حق انتقال است در صورتی که مدت اجاره اش منقضی شده باشد بدو با الزام مالک به تنظیم اجاره نامه جدید (توضیح داده خواهد شد) حقوق قانونی خود را تثبیت و سپس اقدام به انتقال نماید. در این صورت، قطعاً مشکلی، حقوق مستاجر (مالک سرقفلی) را تهدید نخواهد کرد.

➤ ۳- براي فروش سرقتي يك ملك چه مواردی را بايد رعايت كرد؟

➤ الف- اطلاع به مالك در صورت عدم وجود حق انتقال به غير .

➤ در واقعي كه قصد داريد سرقتي ملكي را كه خريداري نموده ايد يا حق كسب و پيشه اي كه براي شما حاصل شده است را واگذار نماييد شايسته است اين موضوع را رسماً با اظهارنامه به اطلاع مالك ملك برسانيد تا در صورت تمايل با وي وارد معامله شويد

➤ ب- اخذ مجوز انتقال از مالك در صورت عدم رضايت .

➤ در صورتي كه مالك راضي به انتقال ملك نباشد مالك سرقتي(مستاجر)مي تواند با مراجعه به دادگاه و اخذ مجوز انتقال، بصورت قانوني نسبت به انتقال سرقتي (حق كسب و پيشه) اقدام نمايد.

▶ ج- در صورت وجود حق انتقال .

▶ در صورتی که مالک سرقتی حق انتقال به غیر را داشته باشد لازم است توجه نماید که آیا مدت اجاره اش منقضی شده یا خیر ؟ در صورت انقضاء مدت ، بهتر است بدو از طریق مراجع قضایی علیه مالک ، دعوی الزام به تنظیم اجاره نامه مطرح نموده و سپس مبادرت به انتقال ملک نماید . لازم به توضیح است که انتقال علی رغم اتمام مدت نیز با توجه به عدم اهمیت مدت قرارداد در قانون روابط موجر و مستاجر ۵۶ صحیح است لیکن با توجه به برخی اختلاف نظرهای موجود ، انجام پیشنهاد اخیر شایسته تر خواهد بود.

► ۴-چند نوع سند سر قفلي وجود دارد؟

► الف- سر قفلي با سند عادي: در میان کسبه و بازاریان یکی از راه های انتقال سر قفلي با سند عادي است. با این توضیح که اشخاصی که ملکی را با سند عادي اجاره نموده اند یا اجاره نامه ای در بین نبوده و بطور شفاهی اقدام به اجاره ملک کرده اند با تمایل به واگذاری حقوق حاصله خود با سند عادي اقدام به واگذاری حقوق خود می کنند یا برخی مالکان ابتدا به ساکن سر قفلي ملک خود را با سند عادي انتقال می دهند.

ب- سند رسمي: اشخاصی که سند اجاره آنها رسمي است (تنظيمي در دفاتر اسناد رسمي)حقوق حاصل از اجاره نامه (حق کسب و پیشه) خود را در قالب سند صلح و یا سند رسمي به مستاجر دیگر انتقال می دهند.

► ۵-منظور از انتقال سر قفلي چیست؟

► انتقال سر قفلي به این منظور است که شخص دیگری غیر از مالک سر قفلي عملاً و از محل سر قفلي استفاده نماید و در آنجا مشغول کسب و کار شود.

➤ ۶- سر قفلي چگونه منتقل مي شود؟

➤ الف- اختياري: سر قفلي يک ملک، گاهي اختياري و با ميل و رغبت مالک سر قفلي به فرد ديگري منتقل مي شود که ممکن است با سند عادي باشد يا سند رسمي

➤ ب- قهري: انتقال قهري به اين صورت است که شخصي فوت مي کند و حقوق حاصل از اجاره (حق کسب و پيشه) به ورثه شخص منتقل مي گردد.

➤ ج- قضائي: وقتي از طرف مقام قضائي حکم به انتقال سر قفلي ملک داده مي شود در اين صورت انتقال قضائي خواهد بود.

➤ ۷- شرايط انتقال سر قفلي در صورتي که سند سر قفلي عادي باشد چيست؟

➤ هنگامي که سند سر قفلي عادي است و حق انتقال در آن قيد شده باشد صاحب سر قفلي مي تواند سر قفلي ملک را منتقل نمايد مشروط به اينکه انتقال جديد با سند رسمي باشد. به عبارت ديگر حتي با وجود حق انتقال، مالک سر قفلي (حق کسب و پيشه) نمي تواند با سند عادي سر قفلي را منتقل نمايد.

➤ ۸- در صورتي که سند سر قفلي رسمي باشد انتقال چگونه انجام خواهد شد؟

در صورتي که سند سر قفلي رسمي باشد بايد دید مالک سر قفلي حق انتقال به غير دارد يا خير؟ اگر مالک سر قفلي حق انتقال به غير داشته باشد مي تواند با سند رسمي حقوق قانوني خود را به شخص ثالث منتقل نمايد. لازم به يادآوري است حتي با وجود حق انتقال به غير، مالک سر قفلي نمي تواند با سند عادي، سر قفلي را به شخص ثالث انتقال دهد و در اين مواقع مالک سر قفلي الزاماً بايد با سند رسمي نسبت به انتقال سر قفلي ملک اقدام نمايد.

➤ ۹- اگر شخصي بدون داشتن حق انتقال به غير ، سرقفلي را منتقل نمايد چه خواهد شد؟

➤ انتقال غير قانوني سرقفلي يکي از مواردی است که حق سرقفلي ساقط می شود . اشخاصي که بدون داشتن حق انتقال سرقفلي ، سرقفلي ملک را انتقال می دهند مرتکب تخلف شده اند و با طرح دعوا از طرف مالک ، سقوط نصف حق کسب و پیشه (سرقفلي) آنها حتمي است . اضافه می شود که نصف دیگر حق کسب و پیشه به قیمت روز به مستاجر متخلف پرداخت خواهد شد.

➤ ۱۰- براي داشتن حق انتقال چه عبارتي بايد در سند سرقفلي قيد شود؟

➤ براي اینکه مالک سرقفلي حق انتقال به غير داشته باشد لازم است عبارت (حق انتقال به غير دارد) در سند به صراحت قيد شود . به عبارت دیگر مسکوت گذاشتن مسئله انتقال ، به معني ممنوعيت از انتقال خواهد بود. در صورتي که در سند سرقفلي عبارتي مبني بر انتقال سند سر قفلي قيد نشود ، مالک سرقفلي حق انتقال سرقفلي را نخواهد داشت.

➤ ۱۱- اعطاي نمايندگي يا وکالت براي استفاده از محل سرقفلي چه حکمي دارد؟

➤ دادن نمايندگي يا وکالت به فرد ديگري براي استفاده از محل سرقفلي در حکم انتقال سرقفلي است و در صورت عدم وجود حق انتقال ممکن است سقوط نصف حق کسب و پیشه (سرقفلي) را در پی داشته باشد

► ۱۲- در صورت عدم وجود حق انتقال و عدم رضایت مالک به انتقال ، تکلیف مالک سرقتی چیست؟

► در صورتی که در سند سرقتی ، حق انتقال به غیر تصریح نشده باشد و مالک راضی به انتقال سرقتی نباشد و خود نیز از خرید سرقتی خودداری نماید برابر قانون ، مالک سرقتی می تواند برای اخذ مجوز انتقال به دادگاه رجوع کند.

► ۱۳- در فرضی که دسترسی به مالک نباشد و حق انتقال به غیر وجود نداشته باشد تکلیف چیست؟

► زمانی که به مالک دسترسی نباشد مالک سرقتی می تواند با مجهول المکان اعلام کردن مالک از طریق دادگاه نسبت به اخذ مجوز انتقال سرقتی به طرفیت مالک ملک اقدام نماید .

۱۴- زمانی که سر قفلی ملکی به ورثه به ارث می رسد انتقال کل ملک به یکی از وارث با عدم وجود حق انتقال به غیر چه حکمی خواهد داشت؟

اگر چه بنابر نظر غالب اساتید ، انتقال بین وراثت با توجه به اینکه وراثت نسبت به یکدیگر شریک محسوب می شوند ، انتقال به غیر نمی باشد لیکن نظر به وجود عقیده مخالف ، پیشنهاد می شود در چنین مواردی نیز از دادگاه اخذ مجوز شود .

۱۵- اقداماتی که باعث اسقاط حق کسب و پیشه و سرقفل می شوند چیست؟

الف- انتقال به غیر: در صورتی که با عدم وجود حق انتقال، مالک سرقفل اقدام به انتقال (فروش) سرقفل نماید مالک ملک می تواند با پرداخت نصف حق سرقفل به مالک سرقفل یا خریدار محل را تخلیه نماید.

ب- تغییر شغل: تغییر شغل نیز از اقداماتی است که باعث از بین رفتن سرقفل می شود. اگر در سند سر قفل (اجاره نامه) شغل خاصی قید شود و مالک سرقفل بدون اخذ رضایت مالک اقدام به تغییر شغل نماید کل حق و حقوق قانونی وی از بین می رود و مالک ملک میتواند بدون پرداخت مبلغی ملک خود را تخلیه نماید.

د- تعدی و تفریط: تعدی به معنای تجاوز از حدود اذن مالک یا اقدامی غیر متعارف علیه مال دیگری است. و تفریط به معنای عدم انجام تعهدات قراردادی یا متعارف برای حفظ مال دیگری می باشد. با این توضیح در صورتی که صاحب سرقفل (دارنده حق کسب و پیشه) نسبت به محل سرقفل تعدی یا

► ۵- عدم پرداخت اجاره بهاء: یکی دیگر از اسباب تخلیه محل سرقتی عدم پرداخت اجاره بهاء می باشد. صاحب سرقتی مکلف است در مدت ۱۰ روز (تا دهم ماه بعد) از هر ماه نسبت به پرداخت اجاره بهای مالک اقدام نماید. قانون هیچ بهانه ای را برای عدم پرداخت اجاره بهاء از طرف صاحب سرقتی (مستاجر) نمی پذیرد و در صورت عدم پرداخت اجاره بهاء از طرف مالک سرقتی، مالک ملک می تواند با ارسال اظهارنامه نسبت به درخواست اجاره بهاء اقدام نماید. هرگاه بعد از دو بار ارسال اظهارنامه، مالک سرقتی برای بار سوم اجاره بهاء را به موقع پرداخت ننماید مالک ملک می تواند نسبت به درخواست اجاره بهاء و تخلیه ملک از طریق دادگاه یا اداره ثبت اقدام نماید.

► ۱۶- اجاره دادن محل سرقتی چه حکمی دارد؟

► اجاره دادن محل سرقتی از مصادیق بارز و روشن انتقال به غیر است و در صورت اقدام مالک از طریق مراجع قضائی، تخلیه ملک با پرداخت نصف سرقتی را در پی خواهد داشت.

► ۱۷- اگر مالک سرقفلي ملكي قصد مسافرت به خارج از کشور را داشته باشد در حالي که حق انتقال به غير در سر قفلي براي او پيش بيني نشده باشد چه بايد کرد؟

► شايبته است در صورت طولاني شدن مسافرت با اذن مالک اقدام به انتقال موقتي محل سرقفلي به يکي از اشخاص نزديک نمائيد. در غير اين صورت با توجه به خطر تخليه (با پرداخت نصف حق کسب و پيشه) پيشنهاده مي شود سرقفلي با اخذ مجوز از طريق دادگاه منتقل گردد.

► ۱۸- انجام تغييرات فيزيکي (تغييرات ديوار و امثال آن) در محل سرقفلي چه حکمي دارد

► با توجه به مطالبی که در مقدمه اشاره کردیم ، صاحب حق سرقفلي نمی تواند در ديوارها و زمين محل سرقفلي خود برخي تغييرات را انجام دهد. تغييراتي که به اساس و اصل بنا لطمه بزند يا چيزي را به محل سرقفلي اضافه کند از مصاديق تعدي و تفریط محسوب خواهد شد و سبب تخليه محل بدون پرداخت حق سر قفلي خواهد بود .

۱۹- چه تغییراتی در محل سرقفلی مجاز است؟

عدم آگاهی صاحبان سرقفلی باعث شده است این تصور در آنها ایجاد شود که کوبیدن یک میخ بدون اجازه مالک به دیوار از اسباب تعدی و تفریط تلقی گردد در حالی که چنین تفکری صحیح نیست. زیرا؛ تغییراتی که به اساس و اصل بنا لطمه نزند و باعث استفاده بهتر از عین مستاجر شود (تعدی و تفریط) محسوب نمی شود. بنابراین صاحب سرقفلی می تواند تغییراتی را برای استفاده بهتر از عین مستاجر انجام دهد لیکن پیشنهاد می شود در این مورد حتماً با وکلاء و کارشناسان رسمی دادگستری مشاوری لازم صورت گیرد.

به امید آنکه مالکین سرقفلی و مستاجرین و مغازه داران با آشنایی کامل از قوانین و مقررات، حافظان اصلی منافع خود بوده و البته در هیچ زمانی خود را از کسب اطلاع و آگاهی از قوانین مختلف و مرتبط و مشاوری با متخصصین و وکلاء متعهد بی نیاز ندانند.

۲۰- اگر مالک ملک محل سرقفلی ملک خود را به دیگری منتقل کرده است و مالک جدید بنای ناسازگاری دارد تکلیف چه خواهد بود؟

در این گونه موارد باید بدانید:

الف- کلیه حقوقی که در زمان مالکیت مالک قبلی ملک برای شما ایجاد شده است پابرجاست.

ب: مالک جدید ملک حق و حقوقی بیش از مالک سابق ندارد.

ج: مالک جدید باید تمام توافقات شما با مالک سابق را بپذیرد.

فرق میان سرقفلی و ملکیت

► مفهوم عرفی حق سرقفلی در بازار با آنچه قانونگذار از آن یاد کرده، متفاوت است. در قراردادهای مختلفی موضوع انتقال حق سرقفلی درج می‌شود اما از جنبه حقوقی بین انتقال مالکیت ملک و انتقال حق سرقفلی تفاوت فراوان وجود دارد. ویوان نیوز به نقل از کسب و کار: مفهوم عرفی حق سرقفلی در بازار با آنچه قانونگذار از آن یاد کرده، متفاوت است. در قراردادهای مختلفی موضوع انتقال حق سرقفلی درج می‌شود اما از جنبه حقوقی بین انتقال مالکیت ملک و انتقال حق سرقفلی تفاوت فراوان وجود دارد. حال چگونه باید تشخیص دهیم قرارداد بیع واقع شده یا حق سرقفلی منتقل شده است؟ دو نکته ساده وجود دارد برای اینکه مطمئن شویم انتقال حق سرقفلی نیست. اول اینکه انتقال‌دهنده مالک خود ملک باشد.

دوم اینکه آن ملک مستاجر نداشته باشد. در نظام تقنینی ایران بدون وجود رابطه استیجاری، فرض وجود سرقفلی منتفی است. تنها برای مستاجر یک ملک حق سرقفلی را می‌توان متصور بود. به عبارت ساده‌تر یک شخص واحد نمی‌تواند هم مالک ملک باشد و هم مستاجر آن. لذا مالک یک ملک هرگز نمی‌تواند حق سرقفلی را منتقل کند. اگر مالک یک ملک در قرارداد به جای موضوع بنویسد حق سرقفلی، حتماً باید مستاجر قبلی وجود داشته باشد. زیرا مالک ملک نمی‌تواند مالک سرقفلی هم باشد. طبق قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ???؟ ممکن است مالک ملزم به تنظیم سند رسمی اجاره به نام مستاجر جدید شود اما حق سرقفلی از مستاجر قبلی به مستاجر جدید منتقل می‌شود، نه از مالک به مستاجر دوم.

گاهی مواقع نیز مالک ملک اصل مالکیت نسبت به عین مستاجره را به غیر یا خود مستاجر منتقل می‌سازد. اگر به مستاجر منتقل شود، دو عنوان مالک ملک و مالک سرقفلی در شخص واحد جمع و حق سرقفلی سقوط می‌کند اما در صورتی که اصل مالکیت به غیر از مستاجر منتقل شود، این قرارداد بیع ملک بوده و خللی به حق سرقفلی متعلق به مستاجر وارد نمی‌کند. با توضیح فوق به طور اجمالی مشخص شد در چه مواردی بیع (انتقال اصل مالکیت) صورت می‌گیرد و در چه مواردی انتقال حق سرقفلی منتقل شده است اما فایده تمیز این دو در تفاوت اثر ناشی از هر یک از قراردادهای مذکور است. اگر حق سرقفلی منتقل شود، انتقال گیرنده مستاجر جدید محسوب می‌شود و همه قواعد راجع به یک مستاجر بر او حاکم است و در صورت انتقال اصل مالکیت، انتقال گیرنده مالک ملک محسوب می‌شود، اعم از اینکه برای ملک مستاجر وجود داشته باشد یا اینکه نداشته باشد. البته در صورتی که برای ملک مستاجر صاحب حق سرقفلی وجود داشته باشد مالک جدید نمی‌تواند در منافع ملک تصرف کند مگر در صورت تخلیه مستاجر به یکی از علل قانونی و یا پرداخت ارزش سرقفلی به وی. حال می‌توان به اهمیت این بحث بیشتری برد. در صورت عدم اطلاع از حقیقت عقد، ممکن است ضررهای جبران ناپذیری به انتقال گیرنده وارد شود.

حادثه تلخ پاساژ پلاسکو



در صبح روز پنجشنبه ۳۰ دی ۱۳۹۵ و حدود ساعت ۷:۵۹، طبقات هشتم و نهم این ساختمان که بیشتر شامل واحدهای تولیدی لباس بودند و در شیفت شب هم به کار می‌پرداختند گرفتار آتش شدپس از حضور مأموران آتش‌نشانی و حوالی ساعت ۱۱ صبح در حالی که گفته می‌شد آتش مهار شده است ناگهان آتش از بخش شرقی ساختمان زبانه کشید و دیوار شمالی ساختمان پلاسکو نیز به طور کامل فرو ریخت. سرانجام در حوالی ساعت ۱۱:۳۰ صبح پس از گذشت ۳,۵ ساعت از شروع آتش‌سوزی کل ساختمان به طور عمودی فرو ریخت. پس از مهار نسبی آتش در ساعات اولیه، تعدادی از مغازه‌داران این پاساژ برای خارج کردن کالاهای خود به داخل رفته بودند، همچنین تعداد قابل توجهی آتش‌نشان در هنگام ریزش ساختمان در ساختمان حضور داشتندبر اثر این حادثه و عملیات‌های آواربرداری پس از آن حدود ۲۳۵ نفر مصدوم شدند که برخی از آنها بصورت سرپایی مداوا شدند. تاکنون آمار قطعی کشته‌شدگان مشخص نشده است. یکی از آتش‌نشانان حاضر در زمان تخریب به علت شدت سوختگی در بیمارستان درگذشت. همچنین پیکر ۱۵ آتش‌نشان و ۵ شهروند عادی نیز از زیر آوار خارج شد و با این حساب مجموع قربانیان اعلام شده از طرف پزشکی قانونی تاکنون ۲۱ نفر می‌باشد. طبق اعلام رسمی تعداد مفقودین غیر آتش‌نشان پلاسکو ۱۰ تن بوده است که پیکر ۵ تن شناسایی شده است.

عملیات آواربرداری پلاسکو، حدود ۹ روز به طول انجامید و طی آن ۱۹۰۰ کامیون حدود ۲۰ هزار تن خاک و نخاله را از محل خارج کردند.

















بیشعوری یا بی فرهنگی تا چه حد



دعاوی سه جانبه میان بنیاد و بیمه و صاحبان سرقفلی

- ▶ رئیس بنیاد مستضعفان: مالک اصلی هستیم، پلاسکو را دو ساله بازسازی می‌کنیم کسبه: ما تنها صاحب سرقفلی بودیم و مستاجر بنیاد بهمن کشاورز، رئیس کانون وکلا در گفت‌وگو با «شهروند»: حقوق مستاجران پلاسکو از بین نمی‌رود نعمت احمدی حقوقدان مالی در گفت‌وگو با «شهروند»: قانون صریحی درباره حقوق مستاجران پلاسکو وجود ندارد و هیچ کس نمی‌تواند مالک را مجبور به بازسازی کند
- ▶ به گزارش شهوند، مالک پلاسکو سرانجام سکوت خود را شکست و دیروز نمایندگان را به ویرانه‌های ساختمان ۵۴ ساله‌اش فرستاد؛ نماد مدرنیته ایران که در شعله‌های آتش سوخت و فرو ریخت. بنیاد مستضعفان هیچ‌گونه واکنشی به ماجرا نشان نداد؛ آن قدر که خیلی‌ها فکر کردند بنیاد در همان سال‌های دور پس از انقلاب تمام واحدهای تجاری را واگذار کرده و پایش را از ماجرا بیرون کشیده است اما لایه لای گپ رسانه‌ها با کاسبان پلاسکو زمزمه‌هایی از بنیاد مستضعفان شنیده می‌شد.

این زمزمه‌ها کم‌کم کنجکاو‌های مجازی مردم را برانگیخت و بحث‌ها بالا گرفت که بنیاد کجای این ماجرا قرار دارد؟ حالا بنیاد مستضعفان پس از سکوت طولانی مالکیت پلاسکو را خبری کرده، آن هم درست در زمانی که معاون دادستان عمومی و انقلاب تهران اعضای هیأت‌مدیره ساختمان پلاسکو را برای بررسی بی‌توجهی به اخطارهای آتش‌نشانی به دادسرا احضار کرده است. شهرداری اعلام می‌کند بیشتر از ۲۰ بار در طول سال‌های گذشته درباره ایمنی پلاسکو تذکر داده و بی‌توجهی شده است.

این موضوع در حالی رخ می‌دهد که بنیاد مستضعفان از پلاسکو درآمدهای ماهانه میلیاردی داشته و به گفته ساکنان این ساختمان حتی در زمان زبانه کشیدن شعله‌های آتش کپسول‌های اطفای حریق خالی بوده است. از این گذشته بعد از آوار شدن پلاسکو، وضع مالکان سرقفلی‌ها در هاله‌ای از ابهام‌های قانونی فرو رفته است. بهمن کشاورز، رئیس کانون وکلا در گفت‌وگو با «شهروند» به یک تصمیم‌گیری اضطراری در زمان جنگ اشاره می‌کند و می‌گوید: پس از از بین رفتن پلاسکو حقوق مالکان سرقفلی ضایع نمی‌شود، اما نعمت احمدی، حقوق‌دان مالی و وکیل پایه یک دادگستری نظر دیگری دارد و به «شهروند» می‌گوید که هیچ قانون صریحی در این باره وجود ندارد و با از بین رفتن عین استیجاری، حقوق و منافع عین استیجاری نیز به خودی خود باطل می‌شود.

فقط مالک بودیم، همین!

رئیس بنیاد مستضعفان که دیروز دیر هنگام بر آوار پلاسکو حاضر شده بود، تلاش کرد نقش بنیاد در مالکیت این ساختمان را کم اهمیت جلوه بدهد. او در پاسخ به پرسش خبرنگاران حاضر در خیابان جمهوری گفت: این ساختمان قبل از انقلاب ساخته شده است و سرقفلی همه واحدهای آن به مردم واگذار شده بود، بنابراین ما هیچ چیزی در اختیار نداشتیم جز اصل مالکیت ساختمان.

البته او در مقابل سماجت خبرنگاران مقاومت چندانی نشان نداد و توضیح داد: البته ما هم مسئولیتی داریم و از زیر بار مسئولیت مان شانه خالی نمی‌کنیم.

این موضوع در حالی رخ می‌دهد که جواد درودیان، رئیس اتحادیه پیراهن‌دوزان که خود ساکن برج پیر بود، به «شهروند» می‌گوید: بنیاد مستضعفان تنها سرقفلی واحدهای تجاری را واگذار کرده و به عنوان مالک اصلی هم از تمام ۶۰۰ واحد پلاسکو اجاره‌بها دریافت می‌کرد و هم حق ۱۰ درصدی نقل و انتقال سرقفلی‌ها را برای خود قایل بود. به این ترتیب هرکسی که سرقفلی واحدش را واگذار می‌کرد، باید ۱۰ درصد از مبلغ فروش سرقفلی را به حساب بانکی بنیاد مستضعفان می‌ریخت.

یکی دیگر از ساکنان پلاسکو نیز به «شهروند» توضیح داد: اجاره‌بهای واحدهای تجاری پلاسکو معمولاً بین ۵ تا ۲۰ میلیون بود. به این ترتیب با در نظر گرفتن مبلغ میانگین، پلاسکوی پیر برای بنیاد مستضعفان درآمد ماهانه معادل ۷ میلیارد و ۲۰۰ میلیون تومان به ارمغان می‌آورد.

با این وجود، بنیاد مستضعفان سکوت عجیبی درباره پلاسکو در پیش گرفته بود. به طوری که تشکلهای صنفی پلاسکو به ایلنا گفتند بنیاد مستضعفان حتی پیام تسلیتی در این باره منتشر نکرده است.

تازه دیروز بعد از ظهر بود که محمد سعیدی‌کیا، رئیس بنیاد مستضعفان بر ویرانه‌های سوخته پلاسکو حاضر شد و به خانواده‌های داغدار این سانحه تسلیت گفت و اضافه کرد: «به فرموده رهبری، این روزها مسأله اصلی نجات جان کسان است که زیر آوار مانده‌اند»

مشکلات ساختمان پلاسکو

نه بیمه، نه حتی کیسول اطفای حریق

این موضوع در شرایطی رخ می‌دهد که کسبه پلاسکو اعلام می‌کنند بنیاد مستضعفان نه تنها مالک اصلی ساختمان بوده که از درآمد این برج تجاری ذینفع بوده است.

روابط عمومی بنیاد مستضعفان این موضوع را رد نمی‌کند و اعلام می‌کند: بنیاد تنها سرقفلی‌ها را واگذار کرده است و مطابق قانون مشمول اجاره هم می‌شود و در واقع بابت دریافت اجاره کار غیرقانونی نکرده است. البته پرسش‌ها از بنیاد مستضعفان بسیار است. این که چرا سکوت در پیش گرفته بود و چرا به اخطارهای شهرداری مبنی بر غیر استاندارد و ناایمن بودن ساختمان واکنشی نشان نداده است. حالا در شرایطی که این نهاد از پلاسکو درآمد ماهانه چندمیلیارد تومانی داشته است،

نه تنها نسبت به ایمنی ساختمان بی‌توجه بوده است که گزارش‌های محلی از کسبه پلاسکو نشان می‌دهد که حتی کیسول‌های اطفای حریق موجود در ساختمان خالی بوده و ساکنان این برج موفق نشده‌اند آتش را در دقایق اولیه و در نطفه خاموش کنند. به جز این، جواد درودیان، رئیس اتحادیه پیراهن‌دوزان به «شهروند» می‌گوید: تیرآهن‌های ساختمان پلاسکو از هم منفک و جدا شده بود و بارها به بنیاد مستضعفان اعلام کردیم که به این وضع رسیدگی کند و حداقل تیرآهن را جوش بدهد که ساکنان پلاسکو نگرانی‌شان برطرف بشود اما مالک هیچ‌گونه توجهی نکرد.

برای پلاسکو و امثال آن باید قانون تازه وضع شود

► نعمت احمدی ، حقوقدان مالی و وکیل پایه یک دادگستری نظری متفاوت دارد و معتقد است که برای کسبه ساختمان پلاسکو باید تصمیم ملی اخذ شود. او با بیان این که سرقتی به معنای منافع انحصاری استفاده کننده از مکان و مالک است، به «شهروند» می گوید: طبق قانون مصوب سال ۵۶ با از بین رفتن عین مستاجر، سرقتی دیگر موضوعیت ندارد.

► او با اشاره به این که اصل اعیانی و عین مستاجره از بین رفته است، توضیح می دهد: حقوق مستاجر به مثابه عین مستاجره است و وقتی عین مستاجره وجود خارجی ندارد، بالطبع حقوق منافع (حق و حقوق) مستاجر از بین می رود و از طرفی طبق قانون نمی توان مالک را ملزم به ساخت کرد و در شرایط مشابه ساختمان پلاسکو قانون رابطه را قطع شده تلقی می کند. او ادامه داد: البته باتوجه به این که ساختمان پلاسکو یک حادثه ملی است مجلس می تواند با قید فوریت قانونی را به تصویب برساند که متصرفین واحدهای صنفی با پرداخت مابه التفاوت سرقتی واحد قبلی با واحد جدید به نوعی با شرایط قبلی فعالیت خود را ادامه دهند.

► حالا با توجه به نقص های قانونی در این زمینه باید منتظر ماند و دید در این ماجرا بنیاد مستضعفان پیروز از میدان خارج می شود یا اهالی پلاسکو؟

این حقوقدان در پاسخ به این سوال که بسیاری از افراد اسناد و مدارک زیادی را در مغازه‌های خود داشتند، تصریح کرد: قطعاً اسناد و مدارکی که در داخل مغازه‌های پلاسکو بوده است همگی از بین رفته است و این به آن معنی است که سرمایه و سرقفل مغازه‌داران هم با این آتش‌سوزی از بین رفته و باید برای صاحبان حادثه پلاسکو تصمیمی ملی، کلان و قانونی گرفته شود. احمدی تصریح کرد: صاحبان یا همان کسبه ساختمان پلاسکو گرفتاری بسیاری دارند که نخستین گرفتاری آنها مربوط به بخش سرقفل یا همان مکان از بین رفته است که متأسفانه قانون این امر بسیار مهم را حمایت نمی‌کند و در موقعیت فعلی کل سرمایه، اسناد و هویت اشخاص نابود شده است.

مقصران حادثه پلاسکو شناسایی شدند

- ▶ سرپرست دادرای امور جنایی تهران بزرگ با اشاره به پرونده آتشسوزی پلاسکو گفت: با اعتراف عاملان این حادثه، نحوه شروع آتشسوزی در ساختمان پلاسکو مشخص شده است.
- ▶ محمد شهریاری در گفت‌وگو با ایسنا در این باره اظهار کرد: از صبح روز ۳۰ دی‌ماه و همزمان با وقوع آتشسوزی در ساختمان پلاسکو پرونده بررسی این حادثه در دادرای جنایی تهران مفتوح شد و پس از تحقیقات نهایی مشخص شد آتشسوزی از فروشگاه تولید پوشاک «نسترن» واقع در طبقه دهم ساختمان پلاسکو آغاز شده است. در همان زمان، مالک و ۲ کارگر وی شناسایی شدند و مشخص شد که این ۲ کارگر در این مغازه مشغول به فعالیت بوده‌اند.
- ▶ وی افزود: از آنجا که در آن زمان مسئولیت آواربرداری اهمیت بیشتری داشت، تلاش شد وظیفه امدادرسانی به درستی انجام شود اما با پایان آواربرداری این افراد بازداشت شدند و از آنها تحقیقات مبسوطی آغاز شد. این افراد در ابتدا هرگونه دخل و تصرف در وقوع آتشسوزی را انکار می‌کردند و مدعی بودند که از ساعت ۶ صبح در مغازه‌شان حضور داشتند

▶ در ادامه وی افزود: از آنها سؤال پرسیدیم از آنجا که در ساعت ۸:۳۰ دقیقه سیستم گرمایشی ساختمان فعال می‌شده، در این ۲,۵ ساعت چگونه خود را گرم کردند که پاسخ دادند یک گاز پیک‌نیک داشتیم اما از آن استفاده نمی‌کردیم.

▶ شهرداری تصریح کرد: سرانجام این افراد در یکی دو روز گذشته اعتراف کردند که از مهتابی داخل سقف یک سیم روکار با متر از حدود ۱۰ تا ۱۵ متر کشیده و آن را ابتدا به یک یخچال وصل کرده و برخی روزها هم با اتصال به یک هیتر برقی خود را گرم می‌کردند. سرانجام سیم‌ها به دلیل بار الکتریکی زیاد آتش می‌گیرد و به دلیل وجود حجم زیادی از پارچه و لباس، آتش‌سوزی شروع می‌شود.

وی افزود: این ۲ کارگر از کسانی که در طبقه هشتم مشغول مراسم زیارت عاشورا بودند می‌خواهند که به آنها کمک کنند اما به دلیل حجم بالای آتش‌سوزی، این افراد موفق به اقدام مربوطه نمی‌شوند و نهایتاً آن حادثه عظیم رخ داد. به این ترتیب، فرضیه عمدی بودن حادثه از بین رفته اما میزان قصور و تقصیر سایر عوامل دخیل در این حادثه در دست بررسی است.

شهریاری با یادآوری اینکه در این حادثه در مجموع ۱۶ نفر از آتش‌نشانان شهید شدند و ۶ نفر از پرسنل پلاسکو هم فوت کردند گفت: به طور قطع وقوع حادثه ریزش آوار و همچنین آن حجم گسترده از آتش، یکسری عواملی داشته که کارگروه کارشناسی حادثه در حال بررسی سایر ابعاد این حادثه است. آن چیزی که تا امروز مشخص شده است این است که علت وقوع این حریق غیر عمدی مشخص شده و معلوم شده است که این کارگران از هتتر برقی استفاده کرده‌اند.

► به گزارش ایلنا به نقل از آفتاب یزد، ساختمان ۵۴ ساله و اولین بلندمرتبه تهران در مقابل دوربین‌ها و هزاران چشم بر سر آتش‌نشانان فداکار فرو ریخت. تلاش‌های همراه با گریه آتش‌نشانان برای نجات دوستانشان ساعت‌ها طول کشید. در این میان معاون دادستانی بدون آن که احساسی عمل کند در صحنه وقوع حادثه حضور یافت و اجازه تخریب بخشی از ساختمان‌های اطراف را صادر کرد. نیروی انتظامی امنیت را برقرار کرد و دولت و شهردار هم مدیریت بحران را به دست گرفتند. اما طبق قانون چه کسانی مقصر این حادثه‌اند؟

► بر اساس اسناد منتشر شده، آتش‌نشانی تهران طی سالهای ۹۲، ۹۳ و ۹۴ نسبت به عدم ایمنی ساختمان پلاسکو هشدار داده است ولی این هشدارها به پلمب این ساختمان منجر نشد تا امروز که به دلیل آتش سوزی فرو ریخت. اما قانون درباره مسئول پلمب کارگاه‌های فاقد ایمنی چه می‌گوید و این روند در اختیار کدام دستگاه‌هاست؟

► فصل چهارم قانون کار در ماده ۱۰۵ این مسئولیت را اینگونه شرح می‌دهد:

► ماده ۱۰۵ - هرگاه در حین بازرسی، به تشخیص بازرس کار یا کارشناس بهداشت حرفه‌ای احتمال وقوع حادثه و یا بروز خطر در کارگاه داده شود، بازرس کار یا کارشناس بهداشت حرفه‌ای مکلف هستند مراتب را فوراً و کتباً به کارفرما یا نماینده او و نیز به رئیس مستقیم خود اطلاع دهند.

► تبصره ۱ - وزارت کار و امور اجتماعی و وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی، حسب مورد گزارش بازرسان کار و کارشناسان بهداشت حرفه‌ای از دادسرای عمومی محل و در صورت عدم تشکیل دادسرا از دادگاه عمومی محل، تقاضا خواهند کرد فوراً قرار تعطیل و لاک و مهر تمام یا قسمتی از کارگاه را صادر نماید. دادستان بلافاصله نسبت به صدور قرار اقدام و قرار مذکور پس از ابلاغ قابل اجراست.

► دستور رفع تعطیلی توسط مرجع مزبور در صورتی صادر خواهد شد که بازرس کار یا کارشناس بهداشت حرفه‌ای و یا کارشناسان ذیربط دادگستری رفع نواقص و معایب موجود را تایید نموده باشند.

► اقدام انجام نشده بازرسان کار

► رئیس اتحادیه سراسری کانون‌های وکلای دادگستری ایران در تشریح مقصر حادثه ساختمان پلاسکو به آفتاب یزد می‌گوید:

«دکان‌های واقع در پاساژ پلاسکو قاعدتا علاوه بر صاحبان دکان، کارگر یا کارگرانی نیز مشغول کار بوده‌اند از این جهت – با توجه به تعریفی که قانون کار از کارگاه می‌کند – این مغازه‌ها از جهت کارگرانی که در آن کار می‌کردند، کارگاه محسوب می‌شدند و از این رو می‌توان مقررات ماده ۱۰۵ قانون کار را بر وضعیت آنها حاکم دانست. به عبارت دیگر اگر بازرسان کار از این مکان‌ها بازدید و وضعیت را خطرناک تشخیص داده بود صاحب دکان باید نسبت به رفع خطر و ایمن سازی آن در حد متعارف اقدام می‌کرد.»

► بهمن کشاورز با اشاره به اینکه بدیهی است این ایمن‌سازی در حد نصب کیپسول‌های ضد حریق یا برقراری سیستم آب فشان و احیاناً ایجاد پله فرار می‌توانست باشد و نه بیشتر، می‌افزاید: «حتی مورد اخیر (ساختمان پلاسکو) نیز احتمالاً از وظایف صاحب مغازه یا کارفرما بیرون است. مقام قضایی ممکن بود در صورت خودداری پذیرش ایمن‌سازی از ناحیه کارفرمای صاحب دکان نسبت به تعطیل و مهر و موم آن دستور صادر کند.»

► وی در پاسخ به این سوال که طبق تبصره ۱۴ قانون ۵۵ شهرداری‌ها، اگر شهرداری اختاری داد و صاحب به آن توجهی نداشت باید خود اقدام کند، می‌گوید: «البته این ربطی به ایمن‌سازی کل ساختمان که مشتمل بر مشاعات بوده است، ندارد. این ایمن‌سازی کلی جز وظایف ملک و موجر است و در نتیجه خسارات ناشی از عدم انجام این امر بر موجر و صاحب ملک بار می‌شود. تکالیفی که بر عهده سایر سازمان‌هایی نظیر شهرداری و آتش‌نشانی و امثال اینها گذاشته شده در حال مالک، عرصه و اعیان (یعنی موجر و صاحب ملک) انجام

► بهمن کشاورز تاکید می‌کند: «بدیهی است کلیه اماکن صنعتی، کسب و پیشه و تجارت که در تحلیل نهایی کارگاه منسوب می‌شوند اصولاً باید مورد بازرسی بازرسان کار قرار گیرند تا جامعه با رویدادهایی نظیر آن که حادث شده مواجه نشود.»

► رئیس اتحادیه سراسری کانونهای وکلای دادگستری ایران با بیان اینکه مکرر گفته شده شهرداری به مالک زمینه عدم ایمنی محل هشدار

► اخطار داده است، می‌افزاید: «این اقدام با توجه به بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری داخل وظایف شهرداری است و مطمئناً طرف خطاب و اخطار مالک ساختمان (یعنی مالک عرصه و اعیان) بوده است نه مستاجران.»

► شاید بتوان گفت که مستاجران برای حفظ حقوق خودشان اقدام و به نوعی آن را از مالک بگیرند.

شهرداری مقصر اصلی است

نعمت احمدی وکیل برجسته کشورمان نیز در گفتگویی به آفتاب یزد می‌گوید: «وقتی حادثه‌ای اتفاق می‌افتد، کمیته بحران زیر نظر وزارت کشور، در استان‌ها زیر نظر استانداری و در شهرستان‌ها زیر نظر فرمانداری تشکیل می‌شود. گاهی وقت‌ها مسئله ملی می‌شود. حادثه ساختمان پلاسکو یک مسئله ملی است. مقام معظم رهبری و رئیس جمهور بر فوریت رسیدگی به این مسئله تاکید داشتند.»

تعريف بيمه آتش سوزی

- ▶ تعريف آتش سوزي از نگاه بيمه
- ▶ آتشي که به صورت غير عمدي مشتعل شده و با نيروي حرارتي خود گسترش و توسعه يابد.
- ▶ پوشش هاي بيمه آتش سوزي:
- ▶ الف- پوشش هاي اصلي
- ▶ آتش سوزي
- ▶ انفجار
- ▶ صاعقه

► ب - پوشش هاي اضافي:

► سيل، زلزله، طوفان، سقوط هواپيما و هلي کوپتر

► خسارت ناشي از ترکيدگي لوله هاي آب، ضايعات ناشي از آب برف و باران، سنگيني برف و باران

► برخورد اجسام خارجي (برخورد وسائط نقليه موتوري به محل مورد بيمه)

► هزينه هاي پاکسازي و جمع آوري ضايعات ناشي از آتش سوزي

► مراکز غير صنعتي مي توانند ساختمان، تاسيسات ، دکوراسيون، شيشه ها، اثاث و موجودي خود را در مقابل خطر هاي آتش سوزي، انفجار ، صاعقه و نيز کليه خطر هاي اضافي ذکر شده نزد بيمه پارسيان بيمه نمايند.

► مراکز غير صنعتي

► مراکز غير صنعتي شامل کليه فروشگاه ها، تعميرگاه ها ، بیمارستان ها، درمانگاه ها، اماکن عمومي، ساختمان هاي اداري، بنگاه هاي معاملاتي، مراکز پخش دارو، آموزشگاه ها، انبار ها، چاپخانه ها، مراکز خدماتي و ساير موارد مشابه مي باشد.

نمونه قرارداد بیمه آتش سوزی



گزارش تصویب خسارت بیمه نامه آتش سوزی

۱- شماره بیمه نامه : ۲- نام بیمه گذار : ۳- تاریخ شروع بیمه نامه : ۴- سرمایه بیمه نامه : ۵- نشانی محل مورد بیمه : ۶- موضوع فعالیت مورد بیمه : ۷- خطرات و پوشش های بیمه شده : ۸- فرانشیز خسارت :	تاریخ صدور بیمه نامه : نام ذینفع : تاریخ انقضای بیمه نامه : مبلغ حق بیمه : تاریخ پرداخت حق بیمه : بازدید اولیه : واحد صادرکننده بیمه نامه : نام نمایندگی بیمه :
- شماره پرونده خسارت : - تاریخ اعلام خسارت : - تاریخ حادثه : - نوع حادثه : - نظر سازمانهای ذیربط در رابطه با علت حادثه : - نظریه کارشناس بررسی علت و تحقیق : - نام کارشناسان :	- تاریخ تشکیل پرونده : - مبلغ خسارت مورد ادعای بیمه گذار : - برآورد خسارت طبق نظریه کارشناسان : - خسارت ساختمان : - خسارت ماشین آلات : - خسارت تاسیسات : - خسارت موجودی : - خسارت محتویات : - سایر موارد : - جمع کل خسارت :

شخصات بیمه نامه

خلاصه پرونده خسارت

الزام نظر شعبه استان

مشخصات کامل بیمه‌گذار

نام کامل بیمه‌گذار:
 نام ذینفع:
 نشانی بیمه‌گذار:
 کدپستی:
 تلفن ثابت:
 تلفن همراه:
 کدملی / اقتصادی:

خطرات اصلی شامل **آتش‌سوزی، صاعقه و انفجار** می‌باشد. در صورت درخواست هر یک از خطرات یا پوشش‌های اضافی ذیل، موارد مورد نظر را مشخص فرمائید.

☐ زلزله و آتشفشان	☐ سرقت با شکست حرز	☐ آشوب، بلوا و اغتشاش
☐ سیل و طغیان آب دریاها و رودخانه‌ها	☐ انفجار ظروف تحت فشار صنعتی	☐ خود سوزی
☐ طوفان، گردباد و تندباد	☐ دفرمه شدن ظروف تحت فشار صنعتی	☐ ریزش مواد مذاب
☐ ترکیدگی لوله‌های آب و فاضلاب	☐ سقوط بهمن	☐ برخورد اجسام خارجی
☐ ضایعات ناشی از برف و باران	☐ ریزش سقف به علت سنگینی ناشی از برف	☐ هزینه پاکسازی
☐ سقوط هواپیما	☐ شکست شیشه	مسئولیت مدنی در مقابل همسایگان، ناشی از وقوع خطرات:
☐ ریزش دیواره چاه آب و فاضلاب	☐ رانش زمین	☐ آتش سوزی و انفجار
	☐ نشست زمین	☐ ترکیدگی لوله های آب

مشخصات محل مورد پیمه

نوع کاربری: ☐ مسکونی ☐ اداری ☐ فروشگاه ☐ کارگاه ☐ کارخانه

انبار (☐ عمومی ☐ اختصاصی) ☐ سایر موارد (ذکر فرمائید)

شرح دقیق فعالیت شغلی:

نوع تملک: ☐ شخصی ☐ استیجاری

نشانی کامل محل مورد بیمه:

[illegible]

توجه: طبق ماده ۱۰ قانون بیمه در صورتیکه بیمه‌گذار اموال خود را کمتر از ارزش واقعی آن ارزش داده باشد، خسارت به نسبت سرمایه بیمه شده به ارزش واقعی آن تقابل خواهد یافت.

ب) نوع سازه: ☐ اسکلت فلزی		☐ بتن		☐ آجری و گلی		☐ چوبی		☐ آیین نامه ۲۸۰۰		☐ سایر (ذکرشود):	
ج) تأسیسات: آب لوله کشی		نوع سیستم گرمایش		نوع سیستم سرمایش							
د) سیم کشی برق: ☐ روکار		☐ توکار									
نوع کنتور و قدرت آن: ☐ تک فاز		☐ سه فاز		و..... آمپر							
۱- وضعیت همجواری شمال											
شرق											
طبقه بالا											
۲- امکانات اعلام و اطفاء حریق:											
سیستم اعلام حریق:											
سیستم و امکانات اطفاء حریق:											
۳- امکانات پیشگیرانه از وقوع سرقت:											
حفاظ فلزی بر روی درب های ورودی با قفل آویز:											
نگهبان (سرایدار) دائم و ۲۴ ساعته:											
سایر موارد (ذکر شود):											
۴- الف) آیا اموالی که به موجب این پیشنهاد درخواست بیمه آنها شده، در گذشته نیز بیمه بوده و یا در حال حاضر بیمه است؟ (شرح دهید)											
ب) در صورت مثبت بودن پاسخ بند (الف) سوابق و مشخصات آن را ذکر فرمائید.											
ج) آیا تاکنون سوابق خسارت آتش سوزی، سرقت و یا هرگونه خسارت ناشی از خطرات درخواستی داشته اید؟ ☐ بله ☐ خیر											
علت/علل خسارت: میزان خسارت:											
۵- آیا مواد آتش زا و خطرناک در محل مورد بیمه نگهداری می شود؟ نوع و مقدار آنها را شرح دهید.											
۶- آیا اشخاص ثالث در اموال مذکور در این پیشنهاد، منافع (از جمله رهن، امانت و.....) دارند؟ (شرح دهید)											
۷- چنانچه کاربری محل مورد بیمه مسکونی است، آیا اقامتگاه دائم بیمه گذار می باشد یا صرفاً در ایام محدودی از سال مورد استفاده قرار می گیرد لطفاً شرح دهید.											
۸- در صورتیکه پیشنهاد بیمه گذار شامل اماکن تجاری باشد:											
الف) چه مواقعی از موجودی کالا صورت برداری می شود؟											
ب) آیا موجودی کالا در دفاتر قانونی ثبت می گردد؟ ☐ بله ☐ خیر											
ج) آخرین تاریخ صورت برداری از موجودی کالا؟											
د) دفاتر حسابداری در صندوق نسوز نگهداری می شود؟ ☐ بله ☐ خیر											

پیشنهاد و پرسشنامه بیمه آتش سوزی (مسکونی / غیر صنعتی)

پیشنهاد	** نام معرف: ** کد معرف:	شماره پیشنهاد: * تاریخ پیشنهاد: / /
مشخصات بیمه گذار	** نام بیمه گذار: ** کد ملی / شماره ثبت: نام پدر: ** تلفن / همراه: ** نشانی بیمه گذار:	* شماره شناسنامه: محل صدور: سال تولد: / / ۱۳..... * کد پستی:
مشخصات ذینفع	** نام ذینفع (حقیقی، حقوقی): ** شهر: ** شعبه: ** کد شعبه:	** کد ملی / شماره ثبت:
نشانی	** استان: ** شهرستان: ** پلاک: ** کد پستی:	* خیابان اصلی: * خیابان فرعی: * پلاک ثبتی: * کوچه: * محل مورد پیشنهاد:
مشخصات مورد پیشنهاد	** نوع کاربری: فروشگاه ☐ اداری ☐ مسکونی (آپارتمانی ☐ ویلایی ☐) * انبار: (اختصاصی ☐ عمومی ☐) * نوع فعالیت اصلی: * نوع فعالیت فرعی: * نوع بیمه نامه از نظر سرمایه: ثابت ☐ اظهار نامه ای ☐ * مشاعات آپارتمان: آسانسور ☐ انبار ☐ پارکینگ ☐ راه پله ☐ نورگیر ☐ سونا و جکوزی ☐ استخر ☐ تاسیسات ☐ سایر: * مشخصات بنا: (عمر بنا به سال): نوع سازه: * تعداد طبقات کل ساختمان: طبقه محل مورد پیشنهاد: شماره واحد محل مورد پیشنهاد: * منابع تأمین گرمایش و سرمایش محل مورد پیشنهاد: شوفاژ ☐ فن کوئل ☐ بخاری گازی ☐ کولر گازی یا آبی ☐ بخاری نفتی ☐ بخاری برقی ☐ سایر موارد: * وضعیت سیم کشی: روکار ☐ توکار ☐ روکار داخل کانال ☐ روکار داخل لوله فلزی یا سینی ☐ سایر: * وسایل آتش نشانی مستقر در محل مورد پیشنهاد: دارد ☐ ندارد ☐ * سیستم اعلام حریق: سیستم اطفاء حریق: اتوماتیک ☐ فایر باکس ☐ سایر: * کپسول اطفاء حریق: نوع: تعداد: وزن: تاریخ شارژ: / / آیا ورود و خروج وسایل نقلیه و آتش نشانی به محل مورد پیشنهاد به راحتی امکان پذیر است؟ بلی ☐ خیر ☐ نزدیکترین ایستگاه آتش نشانی به محل مورد پیشنهاد در فاصله کیلومتری محل مورد پیشنهاد و در منطقه محل مورد پیشنهاد امکانات حفاظت و نگهداری: ندارد ☐ دارد ☐ لطفاً نوع آن را ذکر فرمایید:	* مجتمع (تجاری ☐ اداری ☐ مسکونی ☐ * نوع کالای تحت پوشش در انبار: * زیربنای مفید:
خطرات مورد درخواست	اصلی: آتش سوزی، صاعقه و انفجار * تبعی: سیل ☐ زلزله ☐ طوفان ☐ شکست شیشه ☐ دزدی باشکست حرز ☐ اعتصاب، شورش، آشوب و بلوا ☐ برخورد جسم خارجی ☐ ترکیدگی لوله های آب ☐ ضایعات ناشی از آب برف و باران ☐ ریزش سقف ناشی از سنگینی برف ☐ ریزش، رانش و فروکش زمین ☐ هزینه پاکسازی و برداشت ضایعات ☐ سقوط هواپیما و هلی کوپتر و قطعات منفصله از آن ☐ ریزش کوه و سقوط بهمن ☐ ظروف تحت فشار (ترکیدن و دفرمه شدن) ☐ نشت دستگاه آبفشان ☐ عدم النفع ☐ سایر: ارائه پوشش خطرات تبعی منوط به اخذ پوشش خطرات اصلی است.	لغایت ساعت ۲۴ روز / /
درخواست مدت بیمه	* مدت بیمه درخواستی: روز از ساعت ۲۴ روز / /	 / /

تکمیل مواردی که با * مشخص گردیده است الزامی می باشد
پیشنهاد و پرسشنامه بیمه آتش سوزی (مسکونی / غیر صنعتی)

سابقه بیمه ای و خسارتی	۱- آیا محل مورد پیشنهاد سابقه پوشش بیمه ای دارد؟ خیر ☐ بلی ☐ چند سال : نزد کدام شرکت : ۲- آیا محل مورد پیشنهاد سابقه خسارت دارد؟ خیر ☐ بلی ☐ مبلغ تقریبی خسارت : علت خسارت:																						
اطراف و جوار محل پیشنهاد	از سمت شمال: از سمت جنوب: از سمت مغرب: از سمت مشرق:																						
اقدام و ارزش مورد پیشنهاد	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">ردیف</th> <th style="width: 90%;">شرح مورد پیشنهاد و ارزش به تفکیک</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">۱</td> <td>*ساختمان ها:</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">۲</td> <td>*موجودی اثاثیه و لوازم منزل جمعاً:</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">۳</td> <td>*موجودی اثاثیه و لوازم اداری جمعاً:</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">۴</td> <td>*موجودی ثابت :</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">۵</td> <td>*موجودی در معرض فروش :</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">۶</td> <td>*سایر:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> *جمع کل ارزش موارد پیشنهاد و مرهونات : </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: top;">نکات قابل توجه</td> <td> ماده ۱۰ قانون بیمه : در صورتی که مالی به کمتر از قیمت واقعی بیمه شده باشد بیمه گر به تناسب مبلغی که بیمه کرده است با قیمت واقعی مال مستول خسارت خواهد بود. ماده ۱۲ قانون بیمه : هرگاه بیمه گذار عمداً از اظهار مطالبی خودداری کند یا عمداً اظهارات کاذبه بنماید و مطالب اظهارنشده یا اظهارات کاذبه طوری باشد که موضوع خطر را تغییر داده یا از اهمیت آن در نظر بیمه گر بکاهد عقد بیمه باطل خواهد بود حتی اگر مراتب مذکوره تأثیری در وقوع حادثه نداشته باشد. در این صورت نه فقط وجوهی که بیمه گذار پرداخته است قابل استرداد نیست بلکه بیمه گر حق دارد اقساط بیمه را که تا آن تاریخ عقب افتاده است نیز از بیمه گذار مطالبه کند. تذکر ۱: این پرسشنامه بدون مهر و امضا و درج تاریخ توسط بیمه گذار فاقد اعتبار بوده و هیچ گونه تعهدی را برای شرکت بیمه البرز ایجاد نمی نماید. تذکر ۲: این پرسشنامه جزء لاینفک بیمه نامه است و به تنهایی هیچ گونه تعهدی را برای شرکت بیمه البرز ایجاد نمی نماید. </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: top;">مهر و امضاء بیمه گذار</td> <td> به این وسیله تأیید و گواهی می نمایم: ۱- کلیه اظهارات فوق مبتنی بر واقعیت بوده و موافقت می شود که اساس و مبنای صدور بیمه نامه توسط بیمه البرز قرار گیرد. ۲- مواد ۱۰ و ۱۲ قانون بیمه مندرج در کادر نکات قابل توجه مطالعه و از آن آگاهی یافتم. ۳- در صورت قبول پیشنهاد از طرف شرکت بیمه البرز و اخذ بیمه نامه آتش سوزی متعهد می شوم شرایط عمومی مندرج در ظهر آن و شرایط خصوصی را که جزء لاینفک بیمه نامه می باشد، مطالعه و از مفاد آن آگاهی یابم و هرگونه ادعائی مبنی بر عدم اطلاع از شرایط مذکور را از خود سلب می نمایم. *تاریخ: / / *نام/مهر و امضاء بیمه گذار </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: top;">ملاحظات بیمه</td> <td> *تاریخ: / / </td> </tr> </tbody></table>	ردیف	شرح مورد پیشنهاد و ارزش به تفکیک	۱	*ساختمان ها:	۲	*موجودی اثاثیه و لوازم منزل جمعاً:	۳	*موجودی اثاثیه و لوازم اداری جمعاً:	۴	*موجودی ثابت :	۵	*موجودی در معرض فروش :	۶	*سایر:	*جمع کل ارزش موارد پیشنهاد و مرهونات :		نکات قابل توجه	ماده ۱۰ قانون بیمه : در صورتی که مالی به کمتر از قیمت واقعی بیمه شده باشد بیمه گر به تناسب مبلغی که بیمه کرده است با قیمت واقعی مال مستول خسارت خواهد بود. ماده ۱۲ قانون بیمه : هرگاه بیمه گذار عمداً از اظهار مطالبی خودداری کند یا عمداً اظهارات کاذبه بنماید و مطالب اظهارنشده یا اظهارات کاذبه طوری باشد که موضوع خطر را تغییر داده یا از اهمیت آن در نظر بیمه گر بکاهد عقد بیمه باطل خواهد بود حتی اگر مراتب مذکوره تأثیری در وقوع حادثه نداشته باشد. در این صورت نه فقط وجوهی که بیمه گذار پرداخته است قابل استرداد نیست بلکه بیمه گر حق دارد اقساط بیمه را که تا آن تاریخ عقب افتاده است نیز از بیمه گذار مطالبه کند. تذکر ۱: این پرسشنامه بدون مهر و امضا و درج تاریخ توسط بیمه گذار فاقد اعتبار بوده و هیچ گونه تعهدی را برای شرکت بیمه البرز ایجاد نمی نماید. تذکر ۲: این پرسشنامه جزء لاینفک بیمه نامه است و به تنهایی هیچ گونه تعهدی را برای شرکت بیمه البرز ایجاد نمی نماید.	مهر و امضاء بیمه گذار	به این وسیله تأیید و گواهی می نمایم: ۱- کلیه اظهارات فوق مبتنی بر واقعیت بوده و موافقت می شود که اساس و مبنای صدور بیمه نامه توسط بیمه البرز قرار گیرد. ۲- مواد ۱۰ و ۱۲ قانون بیمه مندرج در کادر نکات قابل توجه مطالعه و از آن آگاهی یافتم. ۳- در صورت قبول پیشنهاد از طرف شرکت بیمه البرز و اخذ بیمه نامه آتش سوزی متعهد می شوم شرایط عمومی مندرج در ظهر آن و شرایط خصوصی را که جزء لاینفک بیمه نامه می باشد، مطالعه و از مفاد آن آگاهی یابم و هرگونه ادعائی مبنی بر عدم اطلاع از شرایط مذکور را از خود سلب می نمایم. *تاریخ: / / *نام/مهر و امضاء بیمه گذار	ملاحظات بیمه	*تاریخ: / /
ردیف	شرح مورد پیشنهاد و ارزش به تفکیک																						
۱	*ساختمان ها:																						
۲	*موجودی اثاثیه و لوازم منزل جمعاً:																						
۳	*موجودی اثاثیه و لوازم اداری جمعاً:																						
۴	*موجودی ثابت :																						
۵	*موجودی در معرض فروش :																						
۶	*سایر:																						
*جمع کل ارزش موارد پیشنهاد و مرهونات :																							
نکات قابل توجه	ماده ۱۰ قانون بیمه : در صورتی که مالی به کمتر از قیمت واقعی بیمه شده باشد بیمه گر به تناسب مبلغی که بیمه کرده است با قیمت واقعی مال مستول خسارت خواهد بود. ماده ۱۲ قانون بیمه : هرگاه بیمه گذار عمداً از اظهار مطالبی خودداری کند یا عمداً اظهارات کاذبه بنماید و مطالب اظهارنشده یا اظهارات کاذبه طوری باشد که موضوع خطر را تغییر داده یا از اهمیت آن در نظر بیمه گر بکاهد عقد بیمه باطل خواهد بود حتی اگر مراتب مذکوره تأثیری در وقوع حادثه نداشته باشد. در این صورت نه فقط وجوهی که بیمه گذار پرداخته است قابل استرداد نیست بلکه بیمه گر حق دارد اقساط بیمه را که تا آن تاریخ عقب افتاده است نیز از بیمه گذار مطالبه کند. تذکر ۱: این پرسشنامه بدون مهر و امضا و درج تاریخ توسط بیمه گذار فاقد اعتبار بوده و هیچ گونه تعهدی را برای شرکت بیمه البرز ایجاد نمی نماید. تذکر ۲: این پرسشنامه جزء لاینفک بیمه نامه است و به تنهایی هیچ گونه تعهدی را برای شرکت بیمه البرز ایجاد نمی نماید.																						
مهر و امضاء بیمه گذار	به این وسیله تأیید و گواهی می نمایم: ۱- کلیه اظهارات فوق مبتنی بر واقعیت بوده و موافقت می شود که اساس و مبنای صدور بیمه نامه توسط بیمه البرز قرار گیرد. ۲- مواد ۱۰ و ۱۲ قانون بیمه مندرج در کادر نکات قابل توجه مطالعه و از آن آگاهی یافتم. ۳- در صورت قبول پیشنهاد از طرف شرکت بیمه البرز و اخذ بیمه نامه آتش سوزی متعهد می شوم شرایط عمومی مندرج در ظهر آن و شرایط خصوصی را که جزء لاینفک بیمه نامه می باشد، مطالعه و از مفاد آن آگاهی یابم و هرگونه ادعائی مبنی بر عدم اطلاع از شرایط مذکور را از خود سلب می نمایم. *تاریخ: / / *نام/مهر و امضاء بیمه گذار																						
ملاحظات بیمه	*تاریخ: / /																						

فرمول محاسبه بیمه آتش سوزی

▶ مثال: فرض کنید در زمینه فروش پوشاک مشغول به فعالیت می باشید و ارزش دارایی های واحد صنفی شما دارای مشخصات زیر است:

▶ ارزش بازسازی بنای واحد صنفی شما (ارزش مصالح استفاده شده و هزینه های مصرفی در ساخت بنا بدون در نظر گرفتن ارزش زمین) : ۲۰۰ میلیون ریال

▶ ارزش اثاثه و لوازم واحد صنفی شما: ۵۰ میلیون ریال

▶ موجودی: ۳۰۰ میلیون ریال

▶ بنابراین کل سرمایه قابل بیمه شما که در فرمول بالا قرار می گیرد معادل ۵۵۰ میلیون ریال می باشد.

▶
$$۷۹۲,۰۰۰ = ۱,۴۴ / ۱۰۰۰ \times ۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰ = \text{حق بیمه پرداختی}$$

میزان دیه شهدای آتش نشان پلاسکو مشخص شد

- ▶ رئیس کل بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران میزان دیه پرداختی به بازماندگان هریک از شهیدان آتش نشان در حادثه فروریزش ساختمان پلاسکو را نزدیک به چهار میلیارد و ۱۳۰ میلیون ریال اعلام کرد.
- ▶ به گزارش ایرنا، «عبدالناصر همتی» گفت: دیه ۱۶ آتش نشان ساختمان پلاسکو بر اساس قرارداد میان سازمان آتش نشانی و شرکت بیمه کارآفرین، پس از تعیین وراثت قانونی پرداخت می شود.
- ▶ وی تاکید کرد به محض مشخص شدن وراثت قانونی، شرکت بیمه کارآفرین این مبلغ را می پردازد.
- ▶ به گزارش ایرنا، ریزش ساختمان پلاسکو در سی ام دی ماه همراه با خسارت هایی که برای صاحبان و مالکان این ساختمان و نیز همه کسانی که از این راه زندگی می گذراندند، به بار آورد، صنعت بیمه را وارد گود کرد که به گفته رییس کل بیمه مرکزی، ۱۴ شرکت بیمه ای در این زمینه درگیرند.
- ▶ همتی اوایل بهمن ماه- چند روز پس از وقوع حادثه- در جمع خبرنگاران اعلام کرد ۳۵ درصد واحدها در ساختمان پلاسکو بیمه بودند و خسارت وارد شده به صنعت بیمه ۴۹۰ میلیارد ریال است.
- ▶ در حادثه پلاسکو ۱۶ آتش نشان و پنج شهروند عادی جان خود را از دست دادند.
- ▶ آتش نشانان ساختمان پلاسکو نزد بیمه کارآفرین زیر پوشش بیمه مسئولیت، عمر و حادثه قرار داشتند.

هیچگاه این دو شماره را فراموش نکنید

۱۱۵ ۱- اورژانس ▶

۱۲۵ ۲- آتش نشانی ▶

آدرس ایستگاه های آتش نشانی در شهر تهران

منطقه ۱ آتش نشانی

ایستگاه يك، در این منطقه دقیقاً در ضلع شمالی میدان حسن آباد واقع شده و يك ایستگاه سه منظوره (حریق، نجات و پشتیبانی) است. این ایستگاه اولین ایستگاه شهر تهران است و ۸ کیلومتر مربع را تحت پوشش قرار می دهد.

ایستگاه 2 در میدان امام حسین (ع)، نبش خیابان آیتا... مدنی واقع شده و يك ایستگاه تك منظوره است. این ایستگاه جزو ایستگاه های قدیمی تهران محسوب می شود که در موقعیت مهمی واقع شده. نوع بافت این محدوده، قدیمی و دارای چند خیابان اصلی و خیابان های فرعی بسیار و گاهی اوقات معابر کم عرض است. در این محدوده تولیدی، چاپخانه، کفاشی و اماکن تجاری بسیاری وجود دارد.

ایستگاه 3 با تحت پوشش قرار دادن ۱۵ کیلومتر مربع در خیابان ۱۷ شهریور معروف به ایستگاه خرابات است. این ایستگاه ۲ منظوره (حریق و نجات) بوده و یکی از ایستگاه های قدیمی تهران به شمار می رود.

ایستگاه ۴ در خیابان مولوی، خیابان آتش نشانی، پشت بیمارستان شهید اکبر آبادی واقع شده و يك ایستگاه تك منظوره است. مساحت تحت پوشش ایستگاه ۱۵۶ کیلومتر مربع بوده و در میان باربری ها، باراندازها و انبارهای بسیار زیادی قرار گرفته است.

ایستگاه دیگری در بزرگراه شهیدنواب صفوی، خیابان هلال احمر، خیابان راهپیمایان واقع شده و با تحت پوشش قرار دادن مساحتی بالغ بر 12 کیلومتر تک منظوره است.

ایستگاه ۴۶ واقع در خیابان نوفل‌لوشاتو نرسیده به چهارراه امیراکرم در منطقه ۶ شهرداری بوده و یک ایستگاه تک‌منظوره است.

ایستگاه بازار کفاش‌ها در محدوده بازار قدیم واقع شده و یک ایستگاه تک‌منظوره است. قدمت محدوده ایستگاه ۷ به بیش از یکصدسال رسیده و اولین محدوده تهران قدیم به حساب می‌آید. نوع بافت این محدوده کاملاً قدیمی و صددرد تجاری است.

این ایستگاه در خیابان کریمخان، داخل کوچه آبان جنوبی و یک ایستگاه ۲منظوره (حریق و نجات) و به دلیل داشتن خودروی نردبان تا حدودی پشتیبانی بوده که مساحتی بالغ بر ۱۰ میلیون مترمربع را تحت پوشش قرار می‌دهد.

ایستگاه ۴۰ بالاتر از میدان انقلاب اسلامی، کوچه ادوارد براون واقع شده و یک ایستگاه تک‌منظوره است. این ایستگاه ۳۲ میلیون کیلومتر مربع را تحت پوشش قرار می‌دهد.

ایستگاه ۶۷ در تقاطع مولوی و وحدت اسلامی واقع شده و یک ایستگاه تک‌منظوره است که مساحت ۷ کیلومتر مربع را تحت محافظت قرار می‌دهد.

ایستگاه ۵۲ در بزرگراه شهیدنواب صفوی داخل کوچه شکوفه شرقی قرار دارد و یک ایستگاه تک‌منظوره با پوشش ۷ کیلومتر مربع است.

ایستگاه ۵۳ در خیابان شهید مطهری خیابان شهید علی اکبری، نبش پادگان واقع شده و یک ایستگاه ۲منظوره (حریق و نجات) است که نجات آن همان یگان ویژه با کد ۱۷۲ است و در محدوده شهری منطقه ۷ قرار دارد.

ایستگاه ۷۳ واقع در خیابان دکتر شریعتی حدفاصل خیابان ملک و شهید خیابان شهید مطهری واقع شده. این ایستگاه تک‌منظوره

سوالات مهم این کنفرانس

۱- حادثه پلاسکو را شرح دهید؟

۲- علت وقوع حادثه پلاسکو را توضیح دهید؟

۳- راهکارهای جلوگیری از وقوع چنین حوادثی را توضیح دهید؟

سوال امتحانی ۱ - حادثه پلاسکو را شرح دهید ؟

▶ در صبح روز پنجشنبه ۳۰ دی ۱۳۹۵ و حدود ساعت ۷:۵۹، طبقات هشتم و نهم این ساختمان که بیشتر شامل واحدهای تولیدی لباس بودند و در شیفت شب هم به کار می‌پرداختند گرفتار آتش شد پس از حضور مأموران آتش‌نشانی و حوالی ساعت ۱۱ صبح در حالی که گفته می‌شد آتش مهار شده است ناگهان آتش از بخش شرقی ساختمان زبانه کشید و دیوار شمالی ساختمان پلاسکو نیز به طور کامل فرو ریخت. سرانجام در حوالی ساعت ۱۱:۳۰ صبح پس از گذشت ۳,۵ ساعت از شروع آتش‌سوزی کل ساختمان به طور عمودی فرو ریخت. پس از مهار نسبی آتش در ساعات اولیه، تعدادی از مغازه‌داران این پاساژ برای خارج کردن کالاهای خود به داخل رفته بودند، همچنین تعداد قابل توجهی آتش‌نشان در هنگام ریزش ساختمان در ساختمان حضور داشتند.

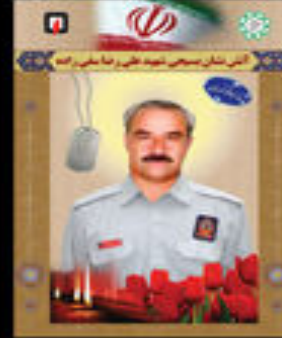
۲- علت حادثه پلاسکو را شرح دهید؟

- ▶ معاون امنیتی استانداری تهران گفت: سهل انگاری انسانی عامل آتش سوزی مجتمع پلاسکو است.
- ▶ به گزارش ایسنا، محسن همدانی درباره علت آتش سوزی پلاسکو اظهار کرد: ساعت ۸:۳۰ صبح که آتش نشانان وارد ساختمان پلاسکو می‌شوند گزارش می‌دهند که علت آتش سوزی یا اتصال سیم‌های برق است یا روشن بودن پیک‌نیک
- ▶ وی در افزود: بعد از اینکه آتش نشانان گزارش اولیه خود را ارسال می‌کنند مشغول اطفای حریق می‌شوند که متأسفانه آتش بیشتر شده و ساختمان فرو می‌ریزد.
- ▶ وی در پایان افزود: قطع یقین سهل انگاری انسانی عامل آتش سوزی ساختمان پلاسکو است.

۳- راه کار های جلوگیری از چنین حوادث را توضیح دهید؟

- ▶ اصول ایمنی در محیط کار
- ▶ نظم و نظافت کارگاهی
- ▶ آموزش ایمنی
- ▶ حفاظت فردی
- ▶ حمل و نگهداری ابزار
- ▶ پوشش ایمنی
- ▶ ایمنی انبار ها و...

عکس شهدای آتش نشان حادثه پلاسکو





ۛ سلطان آمد این دفتر حکایت محنت سالی

ۛ

بعد از شهادت حضرت حنفیہ علیہ السلام

رحمه الله من يقرأ الفاتحه مع الصلوات