شهر من

اکبر محمودی

فسخ مردمی سند پیش‌فروش ساختمان!

پس از ۹ سال از اقدام برای صدور شناسنامه فنی پیش‌فروش ساختمان مردم از این طرح استقبال نکردند

شاید برای شما یا اطرافیان شما هم پیش آمده باشد که آپارتمانی را پیش‌خرید کرده‌اید و پس از پرداخت بخشی از پول یا تمام پول مشخص شده واحد شما به شخص دیگر یا چند نفر دیگر فروخته شده است یا در زمان تحویل، مالک و سازنده آپارتمان برخلاف قرارداد عمل کرده است. مواردی از این دست در کشور در زمان خرید و فروش آپارتمان زیاد پیش آمده است. شکایات در این زمینه و زمان‌های طولانی رسیدگی به این موضوع بخشی از پرونده‌های محاکم قضایی را به خود اختصاص داده است. بر این اساس حدود ۹ سالی است که موضوع پیش‌فروش ساختمان در دستور کار مجلس، قوه قضائیه و شهرداری و سایر بخش‌های متولی قرار گرفته است تا با کمک هم به این معضل که عده‌ای زیادی را درگیر کرده است، پایان بدهند. متأسفانه به رغم تهیه ضوابط پیش‌نویس فروش و وجود قوانین هنوز این قانون به صورت عملیاتی درنیامده است. در این خصوص سیدهادی بهادری، عضو کمیسیون عمران مجلس معتقد است به طور حتم با تصویب طرح اصلاح قانون پیش‌فروش ساختمان، سرمایه و نقدینگی سرگردان در جامعه به سمت حوزه پیش‌فروش ساختمان و تولید مسکن سوق داده خواهد شد. مردم و مشاوران املاک از زمان تصویب قانون در سال ۸۹ هیچ استقبالی از اجرای آن نکردند و اصلاح آن می‌تواند مشکلات و ضعف‌های کنونی را بهبود ببخشد. بر این اساس لازم است تا دستگاه‌های درگیر هرچه سریع‌تر اشکالات موجود و موانع این قانون را برطرف کنند تا ضمن رونق بخشیدن به بخش مسکن از اقدامات خلاف قانون افراد سودجو نیز جلوگیری کنند.

■ تنظیم پیش‌فروش برای جلوگیری از کلاهبرداری

برخی آسیب‌های اجتماعی و جرائم به لحاظ عدم‌آشنایی مردم به برخی مقررات و قوانین یا بی‌توجهی به آن قوانین روی می‌دهد و موجب تشکیل پرونده‌های متعددی می‌شود که وقت و انرژی تشکیلات قضایی را می‌گیرد، در حالی که با آگاهی مردم این پرونده‌ها تشکیل نمی‌شد و «پیش‌فروش واحدهای ساختمانی» از این دست موارد است.

بر این اساس از جمله قراردادهایی که افراد ممکن است هنگام انعقاد آن دچار نگرانی و اضطراب و در مواقعی حتی دچار ضرر و زیان و مشکلات عدیده‌ای شوند، معاملات املاک به خصوص به صورت پیش‌خرید می‌باشد. در این محصول قانون پیش‌فروش ساختمان و آیین‌نامه اجرایی آن به صورت رایگان قرار گرفته است. یکی از دغدغه‌های تقریباً تمام افراد جامعه تأمین مسکن مناسب است و با توجه به هزینه‌های بالای تمام‌شده واحدهای مسکونی، عده‌ای از افراد ترجیح می‌دهند واحد مسکونی خود را پیش‌خرید و بهای ملک خود را در چند مرحله و طی زمان مشخصی پرداخت کنند. از این رو بازار پیش‌فروش و پیش‌خرید واحدهای مسکونی، اداری، تجاری و... در کشور رونق یافته است. آگاهی فروشنده و خریدار از قوانین مربوط به پیش‌فروش ساختمان می‌تواند از بسیاری مشکلات احتمالی جلوگیری کند و افراد با دانش بیشتر نسبت به تنظیم قرارداد اقدام کنند. در این خصوص بابک محبوب‌علیلو، معاون قضایی رئیس کل و سرپرست معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم دادگستری آذربایجان شرقی با تأکید بر اینکه مردم در همان ابتدای کار برای تنظیم قرارداد در «پیش‌فروش واحدهای ساختمانی» حتماً از طریق دفتر اسناد رسمی اقدام و سند رسمی تنظیم کنند، گفت: مردم برای خرید امتیاز یک واحد مسکونی به صورت پیش‌فروش، هرگز نباید از طریق سند عادی اقدام کنند. وی افزود: با توجه به انبوه پرونده‌هایی که در این رابطه در دادگستری وجود داشت و در حال تبدیل شدن به یک معضل بود، قوه قضائیه ساماندهی «پیش‌فروش واحدهای ساختمانی» را مورد پیگیری قرار داد و در نهایت «قانون پیش‌فروش واحدهای ساختمانی» در ۱۲ دی ماه سال ۸۹ تصویب شد. سرپرست معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم دادگستری استان آذربایجان شرقی با تأکید بر اینکه در سال ۹۳ نیز با تدوین آیین‌نامه اجرایی از سوی دولت، این قانون اجرایی شد، گفت: طبق این قانون هر شخصی (حقیقی یا حقوقی) تحت هر عنوانی اگر بخواهد واحدهای ساختمانی یک پروژه را به صورت پیش‌فروش به دیگران واگذار کند، حتماً باید به اداره کل راه و شهرسازی استان مراجعه و مجوز انتشار آگهی پیش‌فروش را از این مرجع دریافت کند.

محبوب‌علیلو افزود: سپس باید به شهرداری مراجعه و پروانه ساختمانی برای پروژه خود دریافت کند. همچنین شهرداری نیز باید پیش از صدور پروانه ساختمانی، بررسی‌های لازم را مبنی بر اینکه پروژه ظرفیت احداث «چند واحد آپارتمانی» را دارد انجام دهد و شناسنامه فنی صادر کند.

■ بنگاه‌های معاملاتی املاک حق تنظیم سند پیش‌فروش را ندارند

به گفته معاون قضایی رئیس کل دادگستری آذربایجان‌شرقی بنگاه‌های معاملاتی املاک به هیچ عنوان حق تنظیم سند عادی برای واحدهای ساختمانی پیش‌فروش شده را ندارند و مردم باید برای تنظیم سند رسمی پیش‌فروش ساختمان به دفاتر اسناد رسمی مراجعه کنند و در صورتی که دفتری از این کار ممانعت کند، حتماً مراتب را به دادگستری اطلاع دهند.

■ پیشگیری از جرم، امری فراقوه‌ای است

سرپرست معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم دادگستری استان آذربایجان شرقی، پیشگیری از جرم را امری فراقوه‌ای دانست و افزود: قوای سه‌گانه در راستای تقنین و اجرا و همچنین در مباحث قضایی وظایفی در این رابطه دارند. وی با بیان اینکه حاکمیت باید تدابیری در راستای جلوگیری از شکل‌گیری «انگیزه مجرمانه» بیندیشد، خاطرنشان کرد: باید افراد جامعه را با تدابیر پیشگیرانه از معرض ارتکاب جرم دور نگه داریم همچنین فرصت‌ها و موقعیت‌های جرم‌زا را کاهش دهیم.

■ صدور پیش‌فروش در دفاتر خدمات الکترونیک

به گفته محمدابراهیم دادسرشت، مدیرکل اسبق تدوین ضوابط، نظارت و صدور پروانه شهرداری تهران، صدور شناسنامه فنی پیش‌فروش ساختمان به عنوان یکی از مدارک مورد نیاز در پیش‌فروش ساختمان در دفاتر خدمات الکترونیک شهر تهران صورت می‌گیرد. با توجه به انتشار دستورالعمل صدور شناسنامه فنی در شهریور و آذر سال ۹۶ در روزنامه رسمی و به‌رغم وجود برخی تناقضات، اجرایی‌شدن این قانون برای شهرداری‌های کشور الزامی شده است تا در این راستا صدور شناسنامه فنی پیش‌فروش ساختمان همزمان با صدور پروانه‌های ساختمانی در دفاتر خدمات الکترونیک شهر تهران اجرایی شود. سازندگان متقاضی پیش‌فروش می‌توانند برگه شناسنامه فنی لازم برای تنظیم قرارداد محضری با پیش‌خریدار را هنگام دریافت مجوز ساخت از شهرداری مطالبه کنند. گفتنی است شناسنامه فنی و ملکی ساختمان سندی است مشتمل بر سیستم پایداری سازه، تأسیسات برقی و مکانیکی و مشخصات معماری مستحدثات ساختمانی، اما اطلاعات شناسنامه فنی و ملکی مصرح در قانون نظام مهندسی از زمان طراحی توسط مهندسان طراح و سپس حین عملیات ساختمانی توسط مجری و مهندسان ناظر تکمیل و در نهایت با تأیید سازمان نظام مهندسی صادر می‌شود.

بر این اساس آنچه در شناسنامه فنی ساختمان به‌منظور پیش‌فروش، پیش‌بینی شده است شامل مشخصات پروانه ساختمان، مشخصات مالک، موقعیت مکانی، پلاک ثبتی، مشخصات کلی تأسیسات، نحوه کاربری ساختمان، تعداد پارکینگ، نوع اسکلت و مشخصات مهندس ناظر است.

> **مالکان پروژه‌های ساختمانی که قصد پیش‌فروش واحدهای خود را دارند به پیوست پروانه ساختمانی، یک برگه شناسنامه فنی ساختمان دریافت می‌کنند. اخذ این برگه «شناسنامه فنی ساختمان» از سوی سازنده‌ها از شهرداری تهران کاملاً اختیاری اعلام شده است**

بر اساس ضوابط، شهرداری در قبال تعیین نوع مصالح مسئولیتی ندارد و مشخصات مذکور توسط مهندسان طراح تهیه و توسط مهندس ناظر تأیید می‌شود. با این حال مقرر شده است در مرحله اول اجرایی شدن شناسنامه فنی امکان ثبت درخواست شناسنامه برای پروانه‌های صادره میسر و در مرحله بعد موضوع صدور این شناسنامه همزمان با صدور پروانه ساختمانی عملیاتی شود. آن دسته از مالکان پروژه‌های ساختمانی که قصد پیش‌فروش واحدهای خود را دارند به پیوست پروانه ساختمانی، یک برگه شناسنامه فنی ساختمان دریافت می‌کنند. اخذ این برگه «شناسنامه فنی ساختمان» از سوی سازنده‌ها از شهرداری تهران کاملاً اختیاری اعلام شده است.

■ مانعی برای اجرای قانون پیش‌فروش نیست

برخی از بخش‌ها اشکالاتی به قانون مزبور وارد می‌کنند که این موارد در پروسه‌های دیگری مانند بازنگری یا اصلاح قانون باید مورد توجه قرار گیرد. مشاور حقوقی وزیر راه و شهرسازی با بیان مطالب فوق گفته است نه تنها مانعی برای اجرای قانون پیش‌فروش ساختمان در کشور وجود ندارد بلکه قانون به خوبی در حال اجراست. حسین معصوم افزود: یکی از ایراداتی که برخی‌ها به قانون پیش‌فروش ساختمان وارد می‌کنند این است که می‌گویند قانون مزبور بیشتر جنبه حقوقی دارد و به لحاظ اقتصادی آن طور که باید رعایت منافع پیش‌فروشنده را نمی‌کند و اغلب جانب پیش‌خریدار را گرفته است. اشکال دیگری که در این زمینه مطرح است اینکه چرا باید به طور حتم سند رسمی وجود داشته باشد تا شخص بتواند پیش‌فروش کند بلکه اجازه دهید اشخاص با سندهای عادی هم بتوانند پیش‌فروش انجام دهند. وی افزود: پیش‌فروش ساختمان با سندهای عادی مساوی با همان بی‌قانونی گذشته است یعنی هرکس با هر شرایط و وضعیت سندی می‌توانست یک ملک را به چند نفر پیش‌فروش و بدین ترتیب جامعه را دچار مشکل و آسیب کند. بدون شک اگر بخشی بخواهد در مسیر درست حرکت کند و مردم از سرمایه‌گذاری در چنین فضایی استقبال کنند باید ضمانت‌های قانونی وجود داشته باشد.

■ ارجاع طرح پیش‌فروش ساختمان به صحن علنی

به طور حتم با تصویب طرح اصلاح قانون پیش‌فروش ساختمان، سرمایه و نقدینگی سرگردان در جامعه به سمت حوزه پیش‌فروش ساختمان و تولید مسکن سوق داده خواهد شد.

سیدهادی بهادری، عضو کمیسیون عمران مجلس با اشاره به آخرین وضعیت طرح پیش‌فروش ساختمان در کمیسیون عمران مجلس، گفت: اخیراً نشست‌هایی با حضور مسئولان دستگاه قضا، ثبت اسناد و وزارت راه و شهرسازی برگزار شد و احتمالاً بررسی این طرح در کمیسیون به پایان رسیده است و برای تعیین تکلیف به صحن علنی مجلس ارجاع داده می‌شود.

به گفته وی، متأسفانه به علت نقص قانون پیش‌فروش ساختمان در ۹ سال گذشته حتی یک قرارداد ساختمان نیز طبق این قانون منعقد نشده است. در این خصوص مردم و مشاوران املاک از زمان تصویب قانون در سال ۸۹ هیچ استقبالی از اجرای قانون نکردند و اصلاح آن می‌تواند مشکلات و ضعف‌های کنونی را بهبود ببخشد. این نماینده معتقد است یکی از مشکلات کنونی کشور نقدینگی سرگردان در کشور است که این مسئله موجب شده این حجم از نقدینگی هر روز به یک بخش وارد شود و آن حوزه را دچار تورم و آشفتگی کند.

از شهر

۱۵۰ محله فرسوده پایتخت در انتظار توسعه محله‌ای

سند «توسعه محله» برای محلات کم‌برخوردار پایتخت تا پایان سال جاری تهیه می‌شود

محله‌ها هویت پایتخت را شکل می‌دهند. وجود بافت‌های فرسوده و محله ناپایدار شهری علاوه بر افزایش آسیب‌زایی در پایتخت بر مسائل و مشکلات شهری نیز افزوده است. توسعه محله‌ای می‌تواند علاوه بر نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده و ناپایدار به قوام شهری نیز کمک کند. بر این اساس مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران با بیان اینکه برنامه توسعه محله تا پایان سال جاری در ۱۵۰ محله تحت پوشش دفاتر توسعه محله‌ای به صورت پایلوت اجرا می‌شود، ابراز امیدواری کرد در سال آینده تمامی ۳۵۴ محله فرسوده تهران نیز از این برنامه برخوردار شوند.

محله‌های پایتخت پازل پایتخت را تشکیل می‌دهند؛ بر این اساس احیا و نوسازی محلات می‌تواند به ارتقای زندگی شهری شهروندان در این ابرشهر منجر شود. بر این اساس برنامه توسعه محلات حاصل پژوهشی است که با همکاری گروهی از متخصصان در حوزه نوسازی بافت‌های فرسوده از طریق مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهرداری تهران و به سفارش سازمان نوسازی به منظور دستیابی به فرآیندی برای برنامه‌ریزی در محلات فرسوده، انجام شده است. کاوه حاجی‌علی‌اکبری مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران با بیان اینکه در سال گذشته پس از اتمام و تصویب این پژوهش، برنامه عملیاتی اجرایی آن به صورت پایلوت در پنج محله شهر تهران شامل محلات فرحزاد، نعمت‌آباد، شوش، هرندی و تختی در دستور کار سازمان نوسازی قرار گرفت، تأکید کرد: توسعه محله‌ای به مجموعه‌ای از اقدامات اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و محیطی با هدف ارتقای کیفیت زندگی ساکنان محلات اطلاق می‌شود که از طریق برنامه‌ریزی مشارکتی با همه دخیلان تعریف و اجرا می‌شود؛ خوشبختانه این موضوع در برنامه پنج‌ساله شهرداری تهران نیز لحاظ شده است. وی با اعلام اینکه سازمان نوسازی شهر تهران تنها نهادی است که به صورت کارشناسی در بیش از ۵۰ درصد محلات تهران به واسطه استقرار دفاتر توسعه محله‌ای حضور فعال دارد، متذکر شد: برنامه توسعه محلات فراتر از صرفاً مأموریت نوسازی بافت‌های فرسوده است. این مأموریت از سوی شهرداری و شورای اسلامی شهر تهران پیگیری می‌شود که سطح برنامه‌ریزی آن در مقیاس محله است. مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران با بیان اینکه برنامه توسعه محله تا پایان سال جاری در ۱۵۰ محله تحت پوشش دفاتر توسعه محله‌ای به صورت پایلوت اجرا می‌شود، ابراز امیدواری کرد تا سال آینده تمامی ۳۵۴ محله فرسوده تهران نیز از این برنامه برخوردار شوند.

> **افزایش مشارکت مردم در توسعه محله، رفع نابرابری‌ها در محلات، توسعه محلات کم‌برخوردار و پایین‌تر از متوسط و توجه به اجرای بازآفرینی شهری در بافت فرسوده و ناپایدار از مهم‌ترین رویکردهای مدیریت شهری در توسعه محله‌ای است**

■ رتبه‌بندی سطح محلات پایتخت برای نوسازی

معاون برنامه‌ریزی، توسعه شهری و امور شورای شهردار تهران نیز با اعلام رتبه‌بندی سطح محلات پایتخت بر اساس ۶۰ شاخص گفت مشارکت مردم و رفع نابرابری مناطق مهم‌ترین رویکرد مدیریت شهری در توسعه محلی است. حجت‌الله میرزایی در نخستین جلسه کمیته برنامه‌ریزی و هماهنگی ستاد بازآفرینی شهری تهران که با حضور رئیس سازمان نوسازی و معاونان برنامه‌ریزی مناطق مختلف شهرداری تهران برگزار شد، با تشریح سیاست‌های کلی برنامه پنج‌ساله توسعه در مورد نوسازی بافت فرسوده و ناپایدار شهری و ارتقای زیست‌پذیری و کیفیت زندگی در محلات گفت: بر اساس ۶۰ شاخص مشارکت مردم و رفع نابرابری مناطق مهم‌ترین رویکرد مدیریت شهری در توسعه محلی است. بر این اساس محلات شهر تهران بر اساس ۶۰ شاخص کمی و کیفی بررسی شده‌اند که بر این اساس، به محلات بالاتر از متوسط، متوسط، پایین‌تر از متوسط و کمتر برخوردار تقسیم‌بندی شده‌اند. وی با تأکید بر اینکه توسعه محله‌ای مهم‌ترین راهبرد مدیریت شهری در سال‌های آینده است، اضافه کرد: سطح سوم برنامه پنج‌ساله سوم پس از حوزه شهر و منطقه، باید برای محلات نوشته شود که در فاز اول، برای ۱۵۰ محله کم‌برخوردار تا پایان امسال و برای تمامی محلات شهر تهران تا پایان سال آینده، این برنامه توسعه‌ای آماده می‌شود.

به گفته معاون شهردار تهران، افزایش مشارکت مردم در توسعه محله، رفع نابرابری‌ها در محلات، توسعه محلات کم‌برخوردار و پایین‌تر از متوسط و توجه به اجرای بازآفرینی شهری در بافت فرسوده و ناپایدار از مهم‌ترین رویکردهای مدیریت شهری در توسعه محله‌ای خواهد بود. وی با اشاره به پیش‌بینی سه حکم در برنامه پیشنهادی سوم توسعه شهر تهران در بحث بازآفرینی شهری گفت: در برنامه بازآفرینی یک موضوع مشترک بین کمیسیون‌های برنامه‌ریزی، شهرسازی و اجتماعی است که هرکدام از این کمیسیون‌ها باید در راستای تحقق این موضوع، به برنامه‌ریزی و اجرای برنامه‌های هماهنگ بپردازند.

یادداشت

هزینه‌های اضافی از جیب شهروندان

■ بیژن یانچشمه

شهر موجود زنده‌ای است که علاوه بر مراقبت نیازمند تدبیر مدیریتی برای نگهداشت است. متأسفانه در کشور ما بسیاری از فعالیت‌ها رنگ و بوی سیاسی به خود گرفته است؛ همین امر سبب شده تا اعمال سلیقه و تغییرات و تحولات بیش از حد انتظار صورت بگیرد. در حوزه مدیریت شهری این تغییرات و تحولات مدیریتی و حتی عملکردی بسیار به چشم می‌آید. تغییرات پی‌درپی در حوزه‌های مختلف مدیریت شهری از سکاندار شهر گرفته تا کمترین پست مدیریتی یعنی مدیران روابط عمومی در حال انجام است آن هم نه به یک یا دو بار بلکه دامنه تغییرات بعضاً به شمار انگشتان دست هم در یک پست مدیریتی رسیده است. این تغییر مدیریتی بعضاً سیاسی یا عملکردی برای بهبود شرایط است و گاه سلیقه‌ای و صرفاً با رویکرد منافع عده‌ای خاص صورت می‌گیرد. اینکه در یک سال گذشته در دوره پنجم شورای اسلامی شهر تهران تغییرات بسیار فزونی داشته است جای تأمل ویژه‌ای دارد و باید با نگاه دقیق‌تر به این تغییرات توجه کرد.

شهر ۱۰ میلیونی پایتخت به دلیل کم‌کاری در دوره‌های گذشته از برخی جهات دارای نواقص و ایرادات بسیار ریشه‌ای است و اینکه ناکارآمدی مدیریتی هم به آن اضافه می‌شود. هزینه‌های اضافی از جیب شهروندان خارج می‌شود. انتظار می‌رفت مدیریت شهری در کشور ما پس از چهار دوره حضور شوراهای اسلامی شهر و روستا متحول شود و گام‌های رو به جلو بردارد تا خلأها و کاستی‌ها برطرف شود.

حال مشخص شده به دلیل نبود سیستم مدیریت یکپارچه و واحد فقط مسائل و مشکلات شهری در این مجموعه سیستم دست به دست می‌شود.

نبود جایگاه مشخص برای مدیریت شهری و حوزه تصمیم‌گیری و تصمیم‌سازی این مسیر مدیریتی را همواره با چالش‌های بسیار مواجه کرده است. سهم‌خواهی از یک‌سو و شفاف نبودن ساز و کار مدیریتی در این بخش مدیریت شهری را متزلزل کرده است. در دوره اخیر، وقوع تغییرات بسیار در مدیریت شهری عملاً کارایی مدیریت شهری را نسبت به دوره‌های گذشته کمتر کرده است. درگیر بودن در انتخاب شهردار، معاونان و سایر مدیران بخش‌های مختلف به جای آنکه برای ارتقای عملکرد و مدیریت شهری اثربخش باشد در عمل به پاشنه آشیل مدیریت شهری تبدیل شده است. در این خصوص برخی مدیران قبل از آنکه جوهر حکم آنان خشک شود نامشان در لیست تغییرات جدید قرار گرفته است. با نگاه دقیق‌تر به کارکرد شهری و مدیریت شهری مشخص می‌شود که بیشتر مسائل و اقدامات شهروندان چه در خانه، چه در بیرون از آن به نوعی در شهر و کارکرد آن خلاصه می‌شود. اگر شهر بر اساس قوانین و ضوابط اصولی و ضابطه‌مند اداره شود، این شهروندان هستند که با مدیریت شهری همراهی می‌کنند یعنی بحث مشارکت شهروندی در اداره شهر افزایش می‌یابد یا وارد ساختن شوک مدیریتی به بخش‌های این موجود زنده (شهر) سبب می‌شود تا از کارایی آن در همه بخش‌ها کاسته شود.

با نگاه دقیق‌تر به مسائل مدیریتی و عملکردی در حوزه مدیریت شهری مشخص می‌شود که در عمل فقط و آن هم روی کاغذ مسائل و موضوعات بر اساس ضوابط و قوانین تعریف شده است و در عمل و عملکرد تودیع و معارفه مدیران صرفاً بر اساس منافع و سلیقه‌ای صورت گرفته و دود آن به چشم تک‌تک شهروندان می‌رود. شهر همچون رودخانه‌ای جاری است و هرگونه شوکی به آن سبب می‌شود تا حرکت آن متأثر از تصمیمات لحظه‌ای کندتر شود. بسیاری از برنامه‌ها و اقدامات حوزه مدیریت شهری به دلیل ماهیت آن در میان‌مدت و بلندمدت به نتیجه مطلوب می‌رسد بنابراین هرگونه تغییرات پی‌درپی در به نتیجه رساندن برنامه‌ها و اقدامات با مشکلات جبران‌ناپذیری مواجه خواهد شد.

در این میان شورای شهر به عنوان مغز و هسته مرکزی مدیریت شهری به جای نقش‌آفرینی در حاشیه قرار می‌گیرد. همین امر صدمات بسیاری به شهر و شهروندان وارد می‌سازد و کسی هم جوابگوی این نابسامانی موجود نیست. شرایط کنونی کشور ایجاب می‌کند در بحث‌های مدیریتی اقدامات با احتیاط و آینده‌نگری لازم صورت گیرد تا از میزان خسارت‌ها و فشارها کاسته شود. این شرایط که در حوزه شهری می‌توان مؤلفه اصلی آن را وضعیت اقتصادی عنوان کرد بسیار حساس و شکننده است. تغییرات مدیریتی پی‌درپی در حوزه مدیریت شهری عرصه فعالیت در این شرایط نامطلوب اقتصادی را در تنگنا قرار داده است و با جابه‌جایی سلیقه‌ای و سیاسی مدیران این دقت تک‌تک شهروندان و هزینه‌های آنان است که بیهوده هدر می‌رود.

کم و کاستی‌های موجود در شهر به صورت مستقیم و غیرمستقیم بر زندگی شهری شهروندان تأثیر نامطلوب برجای می‌گذارد؛ به عنوان مثال چند دقیقه بیشتر ایستادن در صف سوار شدن به وسایل حمل و نقل عمومی یا ترافیک شهری، علاوه بر هدر دادن میلیون‌ها دقیقه وقت باارزش شهروندان ضررهای اقتصادی بالایی را هم به شهر و شهروندان وارد می‌کند. هزینه‌هایی که می‌توان با مدیریت صحیح و کارآمد برای ارتقای زندگی شهری شهروندان و آسایش و آرامش آنان صرف کرد، متأسفانه با تغییر یک مدیر در حوزه سیستم درهم‌تنیده مدیریت شهری عملاً کارها و برنامه‌ها نیز متوقف شده و با آمدن مدیر جدید باز هم کار از ابتدا آغاز می‌شود. تکرار این روند در مجموعه مدیریت شهری که بعضاً در مدیریت کشور نیز شاهد آن هستیم هزینه‌های اضافی و بیهوده را به تک‌تک شهروندان تحمیل می‌کند.

اینکه مدیران شهری بتوانند برای دستیابی به اهداف سازمانی در حوزه مدیریت شهری از افراد و بخش‌های مختلف استفاده کنند بحثی است که باید با اتکا به تجربیات مدیریتی در حوزه شهری و حتی کلان کشور صورت بگیرد تا لطمات و ضررها به حداقل ممکن برسد. همواره باید توجه داشت که هر گونه تغییر و تحول در مجموعه مدیریتی باید گام‌ها را برای رسیدن به اهداف سازمانی تسهیل کند و از حاشیه به وجود آمده بکاهد، نه اینکه در هر تغییر و تحولی خود عامل بازدارنده واقع شود و جلوی سرعت حرکت سیستم را بگیرد. شهروندان به عنوان دریافت‌کنندگان اصلی خدمات شهری در حوزه مدیریت شهری عملکردها را ارزیابی خواهند کرد و مطالبه آنان از مدیریت شهری نشان از عملکرد مدیران شهری اعم از شورا و شهرداری دارد.

تصویر شهر در شبکه‌های مجازی

کابل‌های درهم تنیده برق، بازار تهران را آبستن حوادث کرده است