

تبدیل اماکن آلوده به معادنی از طلا

بازسازی و توسعه مجدد زمین‌ها و مستغلاتی که با آلودگی محیطی روبرو هستند، چنانچه با درک صحیحی از مشخصات و واقعیت آن مکان و نیز اطلاع کامل از برنامه‌ها و طرح‌های تشویقی دولت همراه گردد، می‌تواند کاملاً سودآور گردد.

بسیاری از زمینهای قابل توسعه و ساخت در شهرها، آلوده به مواد خطرناک می‌باشند. از آنجایی که تبصره‌های پیش‌بینی شده در قوانین فدرال (Super fund Law) ناظر به "مسئولیتها" و بتبع آن مقررات ایالتی، صرفاً خریداران مستغلات آلوده محیط را هرچند که خود عامل آلوده‌سازی محیط آن نباشند، مسئول پرداخت هزینه‌های پاکسازی می‌داند، باعث آن گردیده است تا اینگونه اماکن عمدتاً از سوی عاملین امور ساخت نادیده گرفته شوند.

اما اکنون پاندرول تنظیم قوانین و تطبیق آن‌ها، از استانداردهای بالای بهداشتی و مقررات اکید مسئولیتهای قانونی فاصله گرفته است. این امر باعث ایجاد فرصتی مغتنم برای آن دسته از سازندگان گردیده است که مایلند کار خود را از طریق قانونی دنبال نمایند.

ابتکارات دولت:

طی سه سال گذشته دولت فدرال و برخی از دول ایالتی مانند حکومت کالیفرنیا، به ناکارآئی اقتصادی و نیز مشکلات اجتماعی ناشی از قوانین مربوط به زمینهای آلوده و مقررات هم‌سنخ آن پی برده‌اند. اگر چه حقوق مربوط به سلامتی و تندرستی انسانها و همچنین اهداف زیست محیطی پیش‌بینی شده در این قانون بسیار ارزشمند می‌باشد، ولی ماهیت مقررات آن، اثرات ناخواسته‌ای چون دشواری ساخت و توسعه مجدد در محدوده‌های شهری را در پی داشت. این امر باعث گسترش بیمورد شهر و نیز حبس محرومیتها و عدم برخورداری از امکانات در مرکز شهرها شده است.

برای برطرف نمودن این معضل برنامه‌های ابتکاری Brownfields پیشنهاد گردید. اصول تشویقی این طرح در هر دو سطح سازمان‌های فدرال و ایالتی مطرح می‌باشد. این اصول بصورت‌های مختلفی از قبیل اعطای اعتبارات بلاعوض به شهرها، تسهیل شرایط ساخت برای زمینهای آلوده متعلق به دولت، تقلیل مالیاتی و تسهیل در قوانین مسئولیت آلودگی محیط و شرایط پاکسازی است. هدف و انگیزه این مفاد تشویقی، کاهش مخاطرات خرید زمینهای آلوده می‌باشد و از آنجایی که اینگونه اماکن بدلیل هزینه‌های پاکسازی محیط با تخفیف بهتری

خریداری می گردند، می تواند برای افرادی که آشنایی بیشتری نسبت به مسائل داشته و حاضر به اجرای اصول و رهنمودهای تشویقی برنامه گردند، سود مضاعفی را به ارمغان آورد.

مخاطرات، پاداش ها، راهکارها:

عوامل درگیر در معاملات زمینهای آلوده، هریک بصورتی در معرض خطر می باشند. مخاطرات عمده برای خریداران زمینهای آلوده می تواند مسئولیت نامحدود پاکسازی در قبال دولت و یا دعاوی خسارات از سوی بخش خصوصی باشد. این مسائل از سوی خریدارانی که خود سازنده و توسعه دهنده بمنظور فروش مجدد هستند و یا خریدارانی که استفاده کننده نهایی می باشند، به صور مختلفی مشاهده و درک می گردد. دسته متأخر معمولا می تواند با مقررات عنوان شده از سوی دولت که بهره برداری از مستغلات را محدود و منحصر به مصوبات برای استفاده کننده نهایی می داند، موافقت می نماید. اما دسته اول که قصد بازاریابی برای فروش مستغلات به شخص ثالث را دارند، کاری بمراتب مشکلتر در پیش روی خواهند داشت، چرا که برای رقابت جهت یک سرمایه گذاری سازمان یافته در بازار، دیدگاه نهائی آن ها درباره مسئله آلودگی، می باید بنای ایجاد شده را به همان اندازه جالب توجه نماید که احتمالا زمین ناآلوده می توانست بکند.

فروشنده مستغلات خواهان آنستکه مخاطرات آتی را به حداقل ممکن کاهش می دهد و لذا غالبا نوعی غرامت را از خریدار طلب می نماید. وام دهنده نیز می خواهد که از وام اعطا شده و مجموع دارائی خود، در قبال مسئولیت پاکسازی محافظت به عمل می آورد. دولت نیز مشغول تصویب لوایح پاکسازی تبصره های ملایم تر از گذشته بوده و در راستای دور نگه داشتن خریدار از مسئولیت در قبال مشکلات شناخته شده زیست محیطی و مسایلی که منجر به مخاطره افتادن سلامت اجتماعی است اقدام نماید تا شاید تنها عامل علاقه مند به این مهم را از پرداخت وجوه سنگین پاکسازی معاف دارد. اگرچه گرد آوردن تمامی عوامل درگیر در مسئله با تمامی مشکلات و کمبودها کاری صعب و دشوار است، ولی غیرممکن نمی باشد.

پاداش انجام معامله برای توسعه دهنده، تفاوت سود دهی بیشتر نسبت به زمین ناآلوده خواهد بود. دیگران نیز از این موقعیت بهره مند خواهند شد. فروشنده از مسئولیت های بعد از فروش به دور خواهد بود، وام دهنده نیز به اعطای وامی خواهد رسید که در غیراین صورت بوقوع نمی پیوست و اداره حفظ محیط زیست نیز به پاکسازی محیطی توجه می کند که در نبود این امکانات همانند صدها مورد دیگر به بوجه فراموشی سپرده می شد. اما راه حل مسئله

می تواند با استفاده خلاقه از امکانات و راهکارهایی از قبیل ذیل، پیدا گردد:

- اطمینان نامه (Comfort Letter) و یا موافقت نامه خریدار احتمالی، از سوی دولت.
- اعمال قوانین مسئولیت وام دهندگان.
- بیمه نامه های مشخص در خصوص آلودگی.
- ایجاد شرکتهای با مسئولیت محدود در خصوص غرامت ها، واگذاری ها، واسطه گری ها و پیگیری سریع دعاوی.

مصادیق

۱. زمانی که یک واحد ۲۷ هکتاری زمین توسعه نیافته بوسیله آبهای سطحی آغشته بمواد حلال شیمیایی زمین مجاور، آلوده می گردد، مشکلی نسبتا ساده اتفاق می افتد که نهایتا بوسیله طرف مسئول مرتفع می شود:

در اینجا خریدار متوجه آلودگی ششده و خواستار تخفیف در قیمت و نیز ضمانت امر گردید. وام دهنده نیز آلودگی را دریافت و تافاضا نمود که خریدار غرامت آن را در قبال مسئولیتهای ناشی از آلودگی، ارائه نماید. فروشنده نیز بر این باور بود که زمین بجهت مشکل یک شخصی دیگر، بمقدار کمتری ارزشیابی شده و خواهان دریافت بهای کامل زمین بعلاوه غرامت وارده بود. دولت نیز می خواست اطمینان یابد که عملیات پاکسازی

به انجام رسیده باشد. این مشکل نهایتا بادریافت اطمینان نامه از اداره مربوطه برطرف و معامله به انجام رسید، در این نامه تصریح شده بوده که فروشنده، خریدار و وام دهنده خریدار مادامیکه در امر پاکسازی زمین مجاور دخالت ننمایند، مورد مواخذه قرار نخواهند گرفت.

اگرچه این "اطمینان نامه" صرفا اطلاعاتی ای بدون هیچگونه التزام بیش نبود ولی در این مورد بدلیل غیر قابل انکار بودن واقعیت ها کفایت می نمود. برای کاهش بیشتر مخاطرات، خریدار نیز ضمانتی را که در قوانین جدید فدرال و ایالتها پیش بینی شده بود، به وام دهنده خاطر نشان ساخت. بطور همزمان خریدار با همسایه خود یعنی عامل آلودگی نیز وارد مذاکره گردیده و اطمینان یسافت که وی بدون تحمیل هیچگونه مخارجی قادر به پاکسازی محیط بوده و این کار را به انجام خواهد رساند. این امتیاز در قبال وعده خریدار مبنی بر فراهم نمودن راه ورود جهت نصب سیستم پاکسازی به او داده شد. این مقدار کافی بود تا عوامل درگیر را جهت اتمام کار، گردهم آورد.

۲. مشکل پیچیده تری بدین صورت اتفاق افتاد که پول زیادی برای پاکسازی قطعه زمینی به وسعت ۲۲ هکتار صرف گردید. علیرغم تلاشی هشت ساله فروشنده قادر به فروش زمین نبود، چرا که دولت پایان نامه کار را صادر نمی نمود و فروشنده از خریدار غرامتی را در

قبال زیانهای احتمالی طلب می نمود که خریدار از فراهم نمودن آن سر باز می زند.

برای حل این مورد، چندین مرحله مرتبط به یکدیگر در نظر گرفته شد تا خواسته های کلیه عوامل تحقق یابد:

● یک واحد واسطه تشکیل گردید تا غرامت های لازم را برای فروشنده و خریدار تأمین و پایان نامه کار را از دولت دریافت نماید.

● برای تضمین پرداخت غرامت، طرح بیمه مخصوصی برای آلودگی تهیه گردید تا تمامی مخاطرات معلوم و نامعلوم را در برگیرد. از آنجایی که بیمه نامه ها مخاطرات شناخته شده ولی تعریف نشده را تحت پوشش قرار نمی دهند و از طرفی بیمه گر، آلودگی شناخته شده را خطری تعریف شده و شناخته شده می داند، این خطر می باید از جهت کمی مورد ارزیابی قرار گرفته و به عنوان پایه ای برای پوشش مورد استفاده واقع شود.

راه حل این مشکل چنین بود که از طریق مذاکره با دولت مشخص گردد تا چه مقدار دیگر می باید پاکسازی شده و آن را به انجام رسانید. هنگامی که مقدار کار معین گردید، اداره مربوطه حاضر شد که پایان نامه مشروط را صادر نماید. این مذاکرات شرکت بیمه را نیز متقاعد ساخت که نامه دولت برای برطرف

نمودن شک و تردیدها کفایت می کند.

● برای تقلیل بیشتر مخاطراتی که متوجه خریدار بوده و ایجاد شرایط مناسب برای فروش مجدد مکان پس از ساخت آن، موافقت نامه خریدار احتمالی به همراه معاهده هایی که بموجب آن مسئولین دولتی هیچگونه ادعای حقوقی نخواهند داشت، توسط خریدار تهیه گردید. این معاهده کاملاً اساسی بود چرا که مانع از آن شد تا دولت، خریدار، وام دهنده یا مالکین بعدی را مسئول آلودگی های شناخته شده آن محیط بداند. امکانات حاصله به فروشنده سند مفاسد (release) و غرامت لازم را داده و برای وام دهنده نیز شرایط ایمنی وام اعطا شده را فراهم آورد و نیز برای کلیه خریداران آتی هرگونه مسئولیت در قبال آلودگی محیط را مرتفع نمود. اساساً با فراهم کردن تضمینهای متعدد برای خریداران وضعیت حقوقی مکان از یک "محیط آلوده" به محیط پاکیزه تغییر یافت.

۳. مورد مشکل تر دیگر فروش یک واحد تولیدی می باشد که سابقاً منبع تبخیر آبهای سطحی آلوده به حلالهای شیمیایی بوده است. هنگامی که مخزن زیرزمینی که خود منشأ آلودگی بود، برداشته شد، آبهای آلوده زیرزمینی به فواصل دور خارج از آن مکان نفوذ کرده و در زیر یک مدرسه و نیز منطقه ای مسکونی راکد شد.

صرفاً به خارج آن حوزه انتقال یافته بود ولسی هیچ نوع خطر شناخته شده برای بیمه کردن وجود نداشت، چرا که آلودگی بطور طبیعی رقیقتر گشته و در مطالعات دولت خطری برای سلامتی دانش آموزان و یا ساکنین محل نشان داده نمی شد. هیچ ادعایی از سوی شخص ثالثی وجود نداشت و تقاضایی نیز از سوی دولت برای پاکسازی محل بچشم نمی خورد.

مترجم: شاهین شاهسوندی

Reachons March 1999 P. 86/87.

منبع:

رقابت فشرده در بازار سنگاپور

یک مؤسسه ارزیابی اعتبار به نام استاندارد اند پورز (Standard & Poor's) گفته است: "رقابت غیرقابل تداوم، نرخ های حق بیمه کاهش و درآمدهای نزولی ناشی از سرمایه گذاری از بیمه گران بازار سنگاپور را از گردونه رقابت خارج خواهد ساخت". این مؤسسه هم چنین گفت که شما می توانید تعداد شرکت های رقابت کننده را به نصف کاهش دهید، و با این حال باز هم دارای بازار رقابتی شدید باشید که آزادی انتخاب را برای همه فراهم کند.

تحت این شرایط خریدار موافقت نمود تا در صورت تضمین غرامت از سوی فروشنده بابت شرایط معلوم، زمین آلوده را خریداری نماید. قرار بر این گردید تا چنانچه فروشنده بتواند موافقت نامه خریدار احتمالی را فراهم و آن را از هر گونه مسئولیت مبرا ساخته و نیز بیمه نامه لازم در قبال دعاوی بخش خصوصی ارائه نماید، آنگاه فروشنده از مسئولیت پرداخت غرامت رها شود.

اما سیاست دولت در مورد موافقت نامه های خریداران احتمالی عموماً اجازه صدور بیمان منع تعقیب قانونی بدون حصول اطمینان از اینکه پاکسازی لازم انجام خواهد شد را نمی دهد. لذا از آنجایی که حدود آلودگی زمین تا زمان مذاکرات فروش، مشخص نگردیده بود، لازم گردید تا چندین حلقه چاه برای جمع آوری اطلاعات و کنترل آلودگی حفر گردد. سپس از اطلاعات بدست آمده استفاده گردید تا به دولت نشان دهد که آلودگی تقریباً یک مایل از محل قبلی دور و در آنجا ثابت شده و دیگر خطری برای محیط زیست و انسان نمی باشد. پس از تحقیق این شرایط و اطمینان یافتن دولت از اینکه این معامله راهی برای فرار از مسئولیت های قانونی نمی باشد، موافقت نامه خریدار احتمالی از سوی اداره ذیربط صادر گردید.

مذاکرات همزمان با شرکت بیمه منجر به دستیابی به پوشش لازم گردید. اگرچه آلودگی