



مجموعه قوانین و مقررات شهرهای جدید ایران

با اصلاحات و الحاقات بعدی

مجموعه قوانین و مقررات شهرهای جدید ایران

پدیدآورنده: صادق اکبری

بازبینی و ویرایش: کوروش عمویان

ناشر: انتشارات پدیدار اندیشه پارسیان

تابستان ۱۴۰۱

فهرست عناوین و مطالب

۶	پیشگفتار
۸	مقدمه
	بخش اول (قوانین، آئین نامه ها، اساسنامه ها و
۱۱	دستورالعمل های خاص شهرهای جدید)
۱۲	۱- قانون ایجاد شهرهای جدید
۱۷	۲- آئین نامه اجرایی قانون ایجاد شهرهای جدید
۳۰	۳- آیین نامه معاملات شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید
۸۲	۴- اساسنامه شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید
۹۹	۵- نمونه اساسنامه شرکتهای تابعه (نمونه موردی شهر جدید پیرند)
	۶- دستورالعمل واگذاری زمین و ساختمان و نظارت بر
۱۱۲	اجرای آن در شهرهای جدید
۱۳۳	۷- دستورالعمل مشارکت و سرمایه گذاری در شهرهای جدید
۱۷۲	۸- قرارداد واگذاری زمین بصورت تهاتر
	۹- دستورالعمل ترویج شهرک سازی شورای عالی شهرسازی و
۱۷۷	معماری (اصلاحیه، مصوب ۱۳۹۹/۰۲/۰۸ شورای عالی شهرسازی)
	بخش دوم (برخی قوانین، آئین نامه ها و دستورالعمل های
۲۳۵	عام لازم الرعایه در شهرهای جدید)
۲۳۶	۱- برخی از مواد قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ...
	۲- برخی از مواد آئین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و
۲۴۰	کنترل ساختمان
۲۷۱	۳- قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی
۲۴۳	۴- آیین نامه اجرایی قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی
۲۷۲	۵- قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
	۶- آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید
	و عرضه مسکن با اصلاحات و الحاقات بعدی مصوب
۳۱۵	 ۱۴۰۰/۰۸/۲۴ و ۱۳۹۹/۱۱/۲۰

۳۴۴	۷- آیین نامه اجرایی ماده ۱۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۹۵/۸/۱۰ - با اصلاحات ۱۳۹۹/۰۴/۱۵
۳۵۴	۸- قانون جهش تولید مصوب ۱۴۰۰/۰۶/۲۶
۳۷۱	۹- آیین نامه اجرایی نحوه ایجاد بستر یکپارچه ارائه خدمات مرتبط با اخذ مجوز ساخت و ساز در کل کشور و تسهیل فرآیندهای مربوط
۳۷۶	۱۰- قانون زمین شهری
۳۸۶	۱۱- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص
۳۹۰	۱۲- آیین نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی به شرکت های تعاونی مسکن و سایر اشخاص
۳۹۷	۱۳- قانون پیش فروش ساختمان
۴۰۷	۱۴- آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان
۴۱۴	۱۵- قانون راجع به منع مداخله وزراء و نمایندگان مجلسین و کارمندان در معاملات دولتی و کشوری
۴۱۸	۱۶- قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها
۴۲۴	۱۷- لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت
۴۳۲	۱۸- آیین نامه نظام سنجش اعتبار
۴۳۷	۱۹- برخی از مواد قانون تجارت
۴۴۰	۲۰- قوانین مربوط به مناقصات
۴۶۴	۲۱- آیین نامه خرید خدمات مشاور

بسمه تعالی

پیشگفتار

یکی از مزیت‌های رقابتی در شهرهای امروزی که زمینه جذب شهروندان را برای زیستن در آن شهر فراهم می‌نماید، ایجاد محیط و فضای مناسب برای زیست متعالی است؛ از همین رو، رسالت شرکت عمران شهرهای جدید این است که شهرهای جدید مطلوب را به عنوان بستری برای تحقق زیست پذیری اسلامی ایجاد کند که شهروند از زندگی در آن‌ها احساس رضایت و آسایش کند. احساس رضایت شهروندان از زندگی در شهرهای جدید بر اساس رویکردهای نو شهرسازی مبتنی بر محوریت انسان، هویت و انگاره‌های ایرانی - اسلامی است که بر این اساس اولویت برنامه‌ریزی باید به گونه‌ای باشد تا مهم‌ترین عامل تأثیرگذار بر احساس رضایت که تأمین نیازهای اولیه انسان بوده، مورد توجه قرار گیرد. در این میان با توجه به اینکه موضوع تأمین حس عدالت جویی و عدالت محوری و تحقق ابعاد مختلف عدالت در محیط شهری امری است که مورد سفارش مؤکد مکاتب مختلف از جمله دستورات دین مبین اسلام است، می‌تواند به عنوان زمینه برنامه‌ریزی مورد توجه قرار گیرد.

اگر بپذیریم که عدالت، یعنی قرار گرفتن هر چیز در جای خودش؛ باید سنگ بنای هر قاعده‌ای در روابط اجتماعی باشد، پس عدالت در همه عرصه‌های زندگی جمعی بشر معنا دارد و برای رسیدن به شهر آرمانی مورد نظر باید نگاه عدالت‌محور داشت. بنابراین یکی از شاخصه‌های شهر مطلوب این است که عدالت در کلیه امور و ساختار آن ساری و جاری باشد، تا سیاست‌های عدالت‌محوری بتواند در ذیل برنامه‌های نو شهرسازی برای رسیدن به چشم اندازهای توسعه یافتگی پایدار مثمر ثمر باشد.

شهرسازی عدالت‌محور مبتنی بر الگوی شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی حاصل مجموعه‌ای از اقدامات کالبدی، کارکردهای اقتصادی، فعالیت‌های اجتماعی و فرهنگی، اقدامات هویت بخشی به فضا و در نهایت قوانین و مقررات است. از این رو، قوانین و مقررات در همه ابعاد خود یکی از پیش زمینه‌های تحقق شهر مطلوب و آرمانشهر ایرانی - اسلامی برای زیست متعالی شهروندان

محسوب می شود. ضمن این که نفس وجود قوانین و مقررات برای تنظیم بخشی به امور شهر و شهروندان ضرورت تام دارد، پابندی به این قوانین و عمل به آنها نیز جزو ضروریات بقا و استمرار قوانین و برقراری نظم در امور است. از آنجایی که در بستر تحولات و تغییرات اجتماعی؛ نیازها و ضروریات جدیدی تبلور می یابد و نیاز به قانون گذاری جدیدی خواهد بود، امر قانون گذاری، امری پویا است و تنسیق قوانین ضرورت می باید.

ضرورت احداث شهرهای جدید نیز از جمله نیازهایی بوده است که در سال های اخیر تبلور یافته و بر پایه این نیاز، قانون گذاری صورت گرفته است و با تحولات اجتماعی و ظهور نیازهای جدید، نیاز به بازنگری قوانین موجود و توسعه نظام قانونگذاری در زمینه های مختلف وجود خواهد داشت. از این رو، مجموعه قوانین و مقررات شهرهای جدید که به همت و تلاش همکاران محترم حوزه حقوقی شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید تدوین گردیده است، بر آن است کلیه قوانین، مقررات، آئین نامه ها، دستورالعمل ها و شیوه نامه های مورد نیاز؛ بویژه برای مدیران و کارشناسان شرکت عمران شهرهای جدید را در دسترس قرار دهد تا با بهره گیری از آنها و سهولت دستیابی به رویه های قانونی مورد نیاز، کمکی به اجرایی نمودن قوانین و مقررات و تامین منافع همگانی فراهم سازد.

امید است در دولت سیزدهم با روحیه جهادی و انقلابی و با تمسک به قوانین و مقررات، شاهد تحول و پیشرفت بر مبنای الگوی ایرانی - اسلامی پیشرفت برای تحقق بستر تمدن نوین اسلامی در گام دوم انقلاب در شهرهای جدید در سراسر کشور باشیم که این مهم با تلاش و کوشش جهادی همکاران انقلابی برای توسعه، عمران و آبادانی کشور عزیز و سربلندمان ایران سرافزار تحت زعامت مقام معظم رهبری (مدظله العالی) به فضل الهی محقق خواهد شد. انشاا... خداوند منان همگان و بویژه همکاران محترم در شهرهای جدید را در اجرای دقیق قانون موفق بدارد.

علیرضا جعفری

معاون وزیر، رئیس هیات مدیره

و مدیرعامل شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید

مقدمه

رویکردهای مختلفی نسبت به ضرورت و اهمیت ایجاد شهرهای جدید متصور است و کارکردهای متنوعی را برای ساخت شهرهای جدید می توان برشمرد. اما با توجه به شرایط و ویژگی های اقتصادی، اجتماعی و جغرافیایی نظامات اجتماعی ایران، برخی از دلایل ضرورت ها اولویت بیشتری می یابد.

عده ای بر حل مشکل مسکن در کلان شهرها؛ برخی بر کاهش آلودگی هوا و ترافیک در شهرها، گروهی بر جذب سرریز جمعیت با هدف حفظ ارزش سرانه های کاربری های گوناگون در شهرهای مادر و ایجاد شرایط جدید و مشابه و برنامه ریزی شده برای جمعیت هدف و در افق برنامه بعنوان دلایل احداث شهرهای جدید اشاره دارند. بعنوان یک واقعیت جدید در شرایط حاضر کشور؛ علاوه بر اهمیت و نقش داشتن دلایل موصوف در مکانیابی و احداث شهرهای جدید، مهندسی و با توزیع جمعیت با هدف استفاده بهینه از منابع سرزمین و بویژه دسترسی به منابع آب شرب و توزیع فضایی جمعیت و همچنین ملازمت با مکانیابی و استقرار فعالیت های تولیدی و اقتصادی می تواند از دیگر اهداف ساخت شهرهای جدید باشند.

نسل اول شهرهای جدید در شرایط و بستر اقتصادی و اجتماعی خاص خود طی شد و می توانست بر پایه تجارب بین المللی و با بهره گیری و اتکا به دانش فنی و تخصصی

داخلی و فناوری های روز شرایط بسیار بهتری از وضع موجود داشته باشد. امروزه تفاوت معناداری بین شهرهای جدید و شهرهای معمول دیده نمی شود. ساخت و بافت شهری در شهرهای جدید و شهرهای معمول تفاوتی ندارد. وقتی نام از شهر جدید برده می شود این سکونتگاه باید واجد ویژگی ها و مختصات باشد که آن را از شهرهای معمول متفاوت سازد و به عبارت دقیقتر از منظر شاخص زیست پذیری برجسته تر باشد. شهروندانی که به دلایل گوناگون امکان زیست و زندگی در شهرهای بزرگ را ندارند این سکونتگاه ها را برای زندگی انتخاب کنند. متأسفانه هنوز شهرهای جدید نسل اول این شاخصه را از خود به نمایش نگذاشتند. کمابیش اغتشاش فضایی و منظر دیده می شود. فضای سبز بر نمای ساختمانهای بلند مرتبه غالب نیست. مسیر دوچرخه سواری دیده نمی شود. دفع پسماندها به شیوه کاملاً سنتی است. خبری از فناوری های نوین در ساختمان ها و معابر و فضاهای عمومی نیست. به همان سبک و سیاق دهه های قبل تیر های انتقال برق در فضای شهر خودنمایی می کند. توقف و توقفگاه خودرو هنوز در شهر شکل نگرفته و تبدیل به مشکل شده است. آبیاری فضاهای سبز به همان روش قدیمی و با بهره گیری از آب آشامیدنی است.

نسل دوم شهرهای جدید در دستور کار شرکت عمران است. شاخص های متعددی از شهر هوشمند و زیست بوم می توان برشمرد ولی با توجه به جمیع شرایط و ویژگی های اقتصادی و اجتماعی کشور باید در گامهای آغازین بر تعدادی از آنها تأکید نمود و در گامهای بعدی به سمت توسعه و تکمیل آنها گام برداشت.

بنظر نخستین گام که صرفه جویی و درآمد پایداری برای مدیریت شهر جدید به دنبال خواهد داشت اجرای تونل مشترک به منظور انتقال خطوط انرژی و دیتا در سطح شهر

باشد که به نما و منظر شهر هم آسیب وارد نمی سازد. تفکیک آب شرب از آب خام و بازیافت آب خاکستری؛ سیستم هوشمندآبیاری فضای سبز و سیستم بهینه مصرف انرژی و هوشمندسازی ساختمان؛ اجرای طرح های پیاده راه سازی و مسیرهای دوچرخه سواری و تشویق مردم به ورزش و تحرک جزو نخستین اقدامات لازم برای نسل دوم شهرهای جدید باشد.

شهرهای نسل دوم، شهرهای اقتصادی و فعالیت محور هم خواهند بود. مکانیابی و انجام مطالعات طرح جامع و تفصیلی شش شهر جدید با رویکرد نسل دوم شهرهای جدید در استانهای فارس؛ بوشهر، هرمزگان و سیستان و بلوچستان در حاشیه جنوبی خلیج فارس می تواند به عنوان پشتیبان فعالیت های اقتصادی هدف گذاری شده برنامه ششم توسعه، کمک به تحقق رشد اقتصادی ۸ درصدی و عملیاتی نمودن دسترسی به نرخ رشد ۲۲ درصد صادرات کالاهای غیر نفتی باشد.

ما شهرهای جدید را به عنوان حامی و پشتیبان برنامه های اقتصادی و تولیدی کشور می دانیم.

هویت، تداوم و استمرار شهرهای جدید موکول به وجود کانون های تولیدی و فعالیت های اقتصادی و تجاری در این شهرها است. وجود کسب و کار است که به کالبد شهرهای جدید جان می بخشد. بنابراین در نسل دوم شهرهای جدید به اهمیت شکل گیری و نهادینه شدن فعالیت اقتصادی توجه کافی وجود دارد. شهر جدید برای پویا و زایا بودن و نقش داشتن در اقتصاد ملی ناچار است به کانون های اقتصادی توجه جدی داشته باشد و گرنه نمی توان نام شهر بر آن گذاشت.

صادق اکبری

مشاور مدیر عامل در

امور حقوقی، املاک و سرمایه گذاری

بخش اول

قوانین، آئین نامه ها، اساسنامه ها و
دستورالعمل های خاص شهرهای جدید

قانون ایجاد شهرهای جدید

مصوب ۱۳۸۰/۱۰/۱۶

ماده ۱- شهر جدید به نقاط جمعیتی اطلاق می گردد که در چارچوب طرح مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران که از این پس به اختصار شورای عالی نامیده می شود در خارج از محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهرها (هرکدام که بزرگتر باشد) برای اسکان حداقل سی هزار نفر به اضافه ساختمانها و تأسیسات مورد نیاز عمومی، خدماتی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان آن پیش بینی می شود.

تبصره: موضوع ماده (۱) صرفاً برای احداث شهرهای جدید بوده و نافی قوانین و مقررات مربوط به تقسیمات کشوری نمی باشد.

ماده ۲- مکان یابی شهرهای جدید با رعایت سیاستهای دولت و در قالب طرح کالبدی ملی، منطقه ای و ناحیه ای براساس پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تصویب شورای عالی تعیین می شود.

تبصره: پس از تصویب مکان احداث شهر جدید، وزارت مسکن و شهرسازی می تواند حسب مورد، برابر قوانین و مقررات جاری نسبت به تملک اراضی و املاک مورد نیاز اقدام نماید و متقاضی غیردولتی نیز می تواند نسبت به خریداری اراضی و املاک مورد نیاز طبق مقررات جاری اقدام نماید.

ماده ۳- تهیه طرح جامع شهرهای جدید پس از اخذ موافقت اصولی از وزارت مسکن و شهرسازی و براساس سیاستهای مصوب دولت به عهده متقاضی است. تصویب طرح مذکور از وظایف و اختیارات قانونی شورای عالی می باشد.

تبصره: کلیه دستگاه های اجرایی ذیربط در خصوص ارائه

اطلاعات به متقاضی و مرتبطین با طرح جامع شهرهای جدید مکلف به همکاری هستند.

ماده ۴- طرحهای تفصیلی شهر جدید و تغییرات بعدی آن، همچنین نقشه‌های تفکیکی زمینهای جدید با پیشنهاد شرکت عمران شهرهای جدید که از این پس شرکت نامیده می‌شود با متقاضی به تصویب کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ - می‌رسد. در ترکیب کمیسیون مزبور تا استقرار شهرداری، مدیرعامل شرکت عمران شهر جدید که براساس قوانین و مقررات مربوط برای احداث شهر جدید تشکیل شده است و از این پس شرکت وابسته نامیده می‌شود به جای شهردار حضور خواهد داشت و در صورتی که هنوز شورای شهر تشکیل نشده باشد، رئیس شورای شهر مرکز شهرستان مربوط در کمیسیون شرکت خواهند نمود.

ماده ۵- کلیه وزارتخانه‌ها، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران، مؤسسات و شرکتهای دولتی و سایر شرکتهای و مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام است، مکلفند ضمن همکاری در ایجاد شهرهای جدید به گونه‌ای برنامه‌ریزی و اقدام به تأمین اعتبار کنند که متناسب با پیشرفت عملیات احداث و اسکان شهر جدید، خدمات مورد نیاز براساس تعرفه‌های شهرهای مشابه به شهر جدید نیز ارائه گردد.

تبصره: شرکتهای وابسته یا متقاضی ایجاد شهر جدید مکلفند اراضی ملکی خود با کاربری آموزشی برابر ماده (۱۸) قانون تشکیل شوراهای آموزش و پرورش در استانها، شهرستانها و مناطق کشور و ملحقات آن مصوب ۱۳۷۲/۱۰/۲۶ و سایر کاربری‌های خدماتی (به استثنای اراضی با کاربری تجاری) را به طور رایگان حسب مورد در اختیار دستگاههای دولتی خدمات‌دهنده، شهرداری و شرکتهای آب و فاضلاب قرار دهند.

تغییر کاربری یا واگذاری اراضی یاد شده به غیر، ممنوع است. سرمایه‌گذاری از منابع داخلی شرکت برای ایجاد فضاهای آموزشی، خدماتی، فرهنگی و مذهبی به حساب مالیاتهای قطعی شده شرکت منظور خواهد شد.

ماده ۶ - شرکتهای وابسته دولتی اعتبارات جاری و عمرانی مورد نیاز شهر جدید را برای احداث و اجرای طرحهای خدمات عمومی همان شهر جدید هر سال از محل فروش زمین و سایر منابع مالی پیش‌بینی می‌نماید.

ماده ۷ - شرکت مجاز است نسبت به جابجایی اعتبار و درآمد بین شرکتهای وابسته دولتی در جهت کمک به شرکتهای وابسته دولتی زیانده و تأمین هزینه‌های خود با تصویب مجمع عمومی شرکت اقدام نماید.

ماده ۸ - شرکت یا شرکتهای وابسته تا قبل از استقرار شهرداری مجاز هستند برای مالکان اراضی مازاد بر یک هزار مترمربع مساحت که در محدوده شهر جدید قرار می‌گیرد براساس کاربری و ضوابط طرح جامع و تفصیلی، اجازه تفکیک، افراز و عمران صادر نمایند، مشروط بر اینکه مالک، سهم خدماتی خود را بابت تأمین فضاهای لازم برای معابر، خدمات، تأسیسات و تجهیزات شهری به میزان سرانه‌های طرح جامع مصوب شورای عالی به طور رایگان به شرکت مربوط واگذار نماید.

ماده ۹ - شرکت یا شرکتهای وابسته و سازندگان شهرهای جدید می‌توانند اراضی مورد خریداری و تملک خود را تفکیک، آماده‌سازی و مطابق کاربری‌های طرح‌های جامع و تفصیلی به اشخاص حقیقی یا حقوقی واگذار نمایند. شرایط متقاضیان، نحوه تعیین بها، شرایط واگذاری، نحوه انتقال قطعی و نحوه نگهداری شهر جدید تا استقرار شهرداری به موجب آیین‌نامه

اجرایی این قانون تعیین می‌شود.

ماده ۱۰- اجرای صحیح طرح شهر جدید با رعایت ضوابط و مقررات طرح، صدور مجوز احداث بنا، گواهی پایان کار و عدم خلاف، حفظ و حراست اراضی و نگهداری شهر و وصول عوارض مقرر (برابر قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین) در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهر جدید تا قبل از استقرار شهرداری به عهده شرکت‌های وابسته و یا سازندگان شهرهای جدید خواهد بود.

ماده ۱۱- رسیدگی به تخلفات ساختمانی و شهرسازی در محدوده قانونی و حریم استحفاظی و سایر قوانین مربوط به شهرداری‌های شهرهای جدید تا قبل از استقرار شهرداری با اعلام شرکت وابسته یا سازنده شهر جدید به عهده کمیسیون موضوع تبصره (۲) بند (۳) الحاقی به ماده (۹۹) قانون شهرداری‌هاست که با توجه به ضوابط طرح جامع شهر جدید رسیدگی و صددرد (۱۰۰٪) عواید حاصل به حساب سازنده شهر جدید و یا از طریق خزانه و حساب شرکت وابسته واریز می‌شود تا در جهت توسعه خدمات عمومی شهر جدید به مصرف برسد.

ماده ۱۲- وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است پس از اطمینان از اسکان حداقل ده هزار نفر جمعیت در شهر جدید مراتب را به وزارت کشور اعلام کند. وزارت کشور موظف است نسبت به تشکیل شورای شهر و ایجاد شهرداری در شهر جدید یادشده، حتی اگر طرح شهر جدید به پایان نرسیده باشد، اقدام نماید. پس از ایجاد شهرداری، شرکت وابسته یا سازنده شهر جدید موظف است فضاهای عمومی (فضاهای سبز، پارک‌ها، معابر، میادین، گذرگاه‌ها، گورستان و غسالخانه) پیش‌بینی شده در طرح و تأسیسات زیربنایی را پس از تکمیل

و آماده شدن نقشه‌ها و اسناد و مدارک مربوط به مجوزها و گواهی‌های صادر شده و نقشه‌های مرحله‌بندی ساخت به صورت بلاعوض به شهرداری تحویل دهد. از این تاریخ شهر جدید در زمره سایر شهرهای کشور محسوب می‌شود.

تبصره - با استقرار شهرداری، شرکت یا شرکتهای وابسته یا سازنده شهر جدید همچنان موظف به اجرای آماده‌سازی، عمران و واگذاری زمینهای خود مطابق طرح مصوب شهر جدید و با رعایت مقررات شهرداری می‌باشند.

ماده ۱۳- احداث شهر جدید توسط بخش غیردولتی، پس از تصویب شورای عالی، مستلزم اخذ پروانه احداث از وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشد و نظارت لازم بر چگونگی احداث حسب مورد از طریق وزارت مزبور صورت می‌گیرد. تعیین تعرفه حق نظارت مربوط بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تصویب هیأت وزیران اجرا می‌شود.

ماده ۱۴- کلیه شهرهای جدید که براساس مجوزهای قانونی تا زمان لازم‌الاجرا شدن این قانون ایجاد شده‌اند، مشمول مفاد این قانون هستند.

ماده ۱۵- آیین‌نامه اجرایی این قانون مشتمل بر چگونگی حمایت از ایجاد شهر جدید، ارائه تخفیف‌های لازم و سایر موارد با توجه به منابع منظور شده در بودجه سالانه بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

آیین نامه اجرایی قانون ایجاد شهرهای جدید

مصوب ۱۳۸۲/۵/۱۵

فصل اول - تعاریف، کلیات، ضوابط و مقررات مربوط
به ایجاد شهر جدید

بخش اول : تعاریف

ماده ۱- اصطلاحات بکار رفته در این آیین نامه در معانی
مشروح زیر به کار می روند :

۱- قانون: قانون ایجاد شهرهای جدید - مصوب ۱۳۸۰

۲- شورای عالی: شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

۳- شرکت مادر: شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی).

۴- شرکت وابسته: شرکت عمران شهر جدید، وابسته و زیر
مجموعه شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی).

۵- متقاضی غیردولتی: متقاضی غیردولتی مجوز ایجاد
شهر جدید.

۶- مجری، شهرساز یا سازنده شهر جدید: سازنده بخش
دولتی یا متقاضی غیر دولتی مجاز.

۷- آماده سازی اراضی: تعیین و برو کف، تسطیح و آسفالت
معابر، جمع آوری و دفع آبهای سطحی می باشد .

۸- محدوده شهر جدید: آن بخش از اراضی مکان یابی
شده برای ایجاد شهر جدید است که برای سکونت و ایجاد
ساختمانها و تاسیسات مورد نیاز عمومی، خدماتی، اجتماعی
و اقتصادی آن در یک دوره زمانی معین در طرح جامع شهر
جدید و مشخص و به تصویب شورای عالی برسد.

۹- حوزه استحفاظی شهر جدید: آن بخش از اراضی پیرامون و متصل به محدوده شهر جدید که نظارت و کنترل هر گونه فعالیت عمرانی و ساخت و ساز در آن برای حفظ شهر، توسعه بلند مدت و برنامه ریزی شده آن ضرورت دارد. حوزه یادشده منطبق بر حریم استحفاظی شهرهای جدید بوده می باید در آن، محدوده روستاهای موجود بر اساس طرحهای توسعه و عمران روستایی مورد توجه قرار گیرد.

بخش دوم: کلیات، شرایط، ضوابط و مقررات مشترک برای بخش دولتی و متقاضی غیردولتی به منظور ایجاد شهر جدید

ماده ۲- ضرورت و مکان ایجاد شهر جدید با تعیین سقف جمعیتی (حداقل سی هزار نفر) با رعایت سیاستهای دولت در قالب طرح کالبدی ملی، منطقه ای و یا ناحیه ای به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب شورای عالی می رسد.

ماده ۳- در مواردی که ضرورت ایجاد شهر جدید در طرحهای کالبدی ملی و منطقه ای به تصویب نرسیده باشد، مطالعات مکان یابی در قالب مطالعات طرح ناحیه ای و یا طرح های ویژه، موضوع تصویب نامه شماره ۵۵۸۳۷/ت/۲۱۴۱۴ ه - مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۲۰ هیئت وزیران به انجام می رسد. نتیجه این مطالعات باید متضمن یافتن مناسبترین مکان با لحاظ سقف جمعیتی مورد نظر و سطح لازم برای ایجاد شهر جدید و حوزه آن به عنوان بخشی از اراضی متصل به محدوده شهر جدید که نظارت و کنترل هر گونه فعالیت عمرانی در آن برای حفظ شهر جدید ضرورت دارد باشد. همچنین خود حوزه استحفاظی شهر جدید باید روی نقشه معین و مشخص گردد. این نقشه نیز به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب شورای عالی می رسد.

ماده ۴- در مواردی که طرح ناحیه ای قبلا تهیه و تنها ضرورت ایجاد و سقف جمعیتی شهر جدید در این طرح یا طرح های بالادست به تصویب رسیده باشد، مطالعات مکان یابی به شرح ماده فوق بصورت موردی در سطح ناحیه و با توجه به طرح ناحیه ای مصوب تهیه و توسط دبیرخانه شورای عالی بررسی و تصویب به شورای عالی پیشنهاد می شود.

ماده ۵- در مواردی که بنا به وضعیت خاص، اراضی مکان یابی شده برای ایجاد شهر جدید در محدوده بیش از یک بخش یا واحدهای تقسیماتی بزرگتر قرار گرفته باشد، شورای عالی با کسب نظر از وزارت کشور در هنگام تصویب طرح مکان یابی، تعیین می نماید که شهر جدید جزء محدوده کدام بخش یا شهرستان محسوب شود و متعاقب آن، وزارت کشور نیز به منظور اصلاح حدود بخش یا شهرستان مربوط با طی مراحل قانونی آن اقدام می نماید.

ماده ۶- تهیه طرح جامع شهر جدید، پس از ابلاغ مصوبه شورای عالی در خصوص ضرورت، محدوده مکان و سقف جمعیتی آن به عهده سازنده شهر جدید می باشد.

ماده ۷- از تاریخ تصویب طرح جامع، شهر جدید در زمره شهرهای موضوع ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴ قرار گرفته و هرگونه ساخت و ساز در آن موکول به رعایت ماده (۳۰) قانون یاد شده می باشد.

ماده ۸- بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی و نقشه های تفکیکی اراضی و تغییرات بعدی آنها در صورتی که با طرح جامع مغایرت اساسی نداشته باشد به عهده کمیسیون موضوع ماده (۵) قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - مصوب ۱۳۵۱ است که در ترکیب کمیسیون مزبور تا استقرار شهرداری، مدیرعامل شرکت وابسته و برای بررسی پیشنهاد

متقاضی غیردولتی، مدیرعامل شرکت مادر یا نماینده وی به جای شهردار حضور خواهد داشت و در صورتی که هنوز شورای شهر تشکیل نشده باشد رئیس شورای شهر مرکز شهرستان مربوط، در کمیسیون شرکت خواهد نمود. حضور متقاضی غیردولتی در کمیسیون بدون حق رای بلامانع است.

ماده ۹- سازندگان شهر جدید مکلفند اراضی ملکی خود با کاربری آموزشی را وفق ماده (۱۸) قانون تشکیل شوراهای آموزش و پرورش در استانها، شهرستانها و مناطق کشور مصوب ۱۳۷۲ و اصلاحات بعدی آن و سایر کاربریهای خدماتی از قبیل فضاهای سبز، فضاهای فرهنگی، پارکها، معابر، میادین، گذرگاهها، محل بازی کودکان، گورستان، محلهای ورزشی، مذهبی، درمانی، ایستگاه آتش نشانی، ایستگاه جمع آوری زباله و محل دفن آنها، محل احداث تصفیه خانه های آب و فاضلاب، مکان نیروی انتظامی (غیر از اراضی با کاربری تجاری) را پس از ارائه طرح زمان بندی شده و تامین اعتبار لازم برای ساخت ساختمانها و تاسیسات ذیربط و تخصیص آن و متناسب با پیشرفت کار به طور رایگان حسب مورد در اختیار دستگاه های دولتی خدمات دهنده، شهرداری و شرکتهای آب و فاضلاب قرار دهند تا نسبت به احداث بناهای مورد نیاز اقدام کنند. تغییر کاربری یا واگذاری اراضی یاد شده به غیر، ممنوع است.

ماده ۱۰- کلیه وزارتخانه ها، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران، موسسات و شرکتهای دولتی و سایر شرکتهای و موسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام است، مکلفند پس از تصویب طرح جامع شهر جدید و حوزه استحفاظی آن به منظور ایجاد شهر جدید به گونه ای برنامه ریزی و اقدام به تامین اعتبار کنند که متناسب با پیشرفت عملیات احداث و اسکان در شهر جدید، خدمات مورد نیاز را همانند خدماتی

که به سایر شهرهای مشابهی که در همان محدوده جغرافیایی قرار دارند ارائه نمایند.

ماده ۱۱- سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور مکلف است در اجرای ماده (۵) قانون و ماده (۱۰) این آیین نامه و با توجه به برنامه مرحله بندی و زمان بندی شده اجرای شهر جدید و متناسب با پیشرفت کار، اعتبارات مورد نیاز دستگاههای خدمات دهنده را در بودجه سالانه آنها منظور و تامین نماید.

ماده ۱۲- (اصلاحی مورخ ۸۲/۶/۲۴) اجرای صحیح طرح شهر جدید، با رعایت ضوابط و مقررات طرح و وصول عوارضی که در قبال ارائه خدمات در قانون ایجاد شهرهای جدید منظور گردیده با توجه به ماده (۱۰) قانون یادشده و تبصره (۱) ماده (۱) قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و چگونگی برقراری و وصول عوارض و سایر وجوه از تولیدکنندگان کالا، ارایه دهندگان خدمات و کالاهای وارداتی - مصوب ۱۳۸۱ - در محدوده شهر جدید و حوزه استحفاظی آن تا قبل از استقرار و شروع کارشهرداری حسب مورد برعهده شرکتهای وابسته و یا سازندگان شهرهای جدید است.

ماده ۱۳- سازنده شهر جدید به منظور حفظ و حراست اراضی و جلوگیری از تعرضات و تجاوزات به اراضی و مستحذات شهر جدید و تخلفات ساختمانی و شهرسازی در محدوده شهر و حوزه استحفاظی آن، موظف است با درخواست از نیروی انتظامی از تعرضات و تجاوزات یا ادامه تخلفات جلوگیری و پس از تشکیل پرونده در ارتباط با تخلفات ساختمانی و شهرسازی، مراتب را به کمیسیون موضوع تبصره (۲) بند (۳) الحاقی به ماده (۹۹) قانون شهرداریها - مصوب ۱۳۷۲ - اعلام کنند. کمیسیون مزبور با توجه به ضوابط طرح جامع و

تفصیلی شهر جدید و نظرات کارشناسی سازنده شهر جدید به موضوع رسیدگی و وفق قانون مربوط، نسبت به صدور رای قلع بنا یا جریمه معادل پنجاه تا هفتاد درصد قیمت روز اعیانی احداث شده اقدام می نماید. در صورت جریمه، عواید حاصل شده حسب مورد به حساب سازنده و یا از طریق خزانه به حساب شرکت وابسته واریز می شود تا در جهت خدمات عمومی شهر جدید به مصرف برسد. به هر حال تا زمان رسیدگی به تخلفات ساختمانی و شهرسازی در کمیسیون یاد شده و صدور رای، سازنده شهر جدید موظف است از ادامه تخلفات جلوگیری نماید و نیروی انتظامی و سایر مراجع ذی صلاح نیز مکلف به همکاری با سازنده شهر جدید می باشند.

ماده ۱۴- سازنده شهر جدید تا قبل از استقرار و شروع به کار شهرداری مجاز است برای مالکان اراضی که در محدوده شهر جدید قرار می گیرند بر اساس ضوابط طرح جامع و تفصیلی و کاربری زمین اجازه تفکیک، افراز و عمران اعم از آماده سازی و ساخت و سازها صادر نماید. صدور مجوزهای یاد شده برای مالکان اراضی مازاد بر یک هزار متر مربع مشروط بر اینکه مالک یا مالکان سهم اراضی خدماتی خود را بابت تامین فضاهای لازم برای معابر، خدمات تاسیسات و تجهیزات شهری به میزان سرانه های طرح جامع مصوب شورای عالی به رایگان به شرکت وابسته و از طریق توافق به متقاضی غیردولتی واگذار نمایند، امکان پذیر خواهد بود.

تبصره ۱- چنانچه میزان سهم اراضی خدماتی تعلق یافته، قابل تفکیک و یا بهره برداری مناسب نباشد، متقاضی می تواند سهم خود را به صورت معوض، یا خدمات مورد توافق و یا معادل قیمت کارشناسی روز، پرداخت یا دریافت نماید.

تبصره ۲- در تفکیک و افراز باغات موجود در محدوده شهر جدید باید قوانین، ضوابط و مقررات مربوط به تفکیک و افراز

باغات رعایت شود.

تبصره ۳- انجام هر گونه معامله و نقل و انتقال توسط مالکانی که اراضی آنها در محدوده شهر جدید و حوزه استحفاظی آن واقع شده، در صورت رعایت ضوابط طرح جامع و تفصیلی و کاربری زمین و سایر مقررات مربوط، پس از استعلام از سازنده شهر جدید بلامانع است.

تبصره ۴- سازمان اوقاف و امور خیریه نیز موظف است در قراردادهای واگذاری اراضی وقفی در محدوده شهر جدید و حوزه آن الزام به رعایت طرح تفصیلی و نوع کاربری زمین را قید و خود نیز ملحوظ نظر قرار دهد.

ماده ۱۵- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است برای روستاهای واقع در حوزه استحفاظی شهر جدید با هماهنگی سازنده آن و در چارچوب طرح جامع، نسبت به تهیه یا بازنگری طرحهای هادی روستایی و تصویب آنها در مراجع ذیربط اقدام نماید.

ماده ۱۶- سازنده شهر جدید موظف است برنامه زمان بندی و مراحل اجرایی طرح را از جنبه های تامین مالی، اجرایی و کالبدی، تهیه و پس از تصویب آن توسط وزارت مسکن و شهرسازی، طبق برنامه یادشده اقدام نماید.

ماده ۱۷- سازنده شهر جدید موظف است اراضی مورد خریداری و تملک خود را با توجه به برنامه مرحله بندی، تفکیک و آماده سازی نموده و مطابق کاربری های طرح های جامع و تفصیلی به اشخاص حقیقی و حقوقی واگذار نماید. تنظیم سند قطعی به نام خریدار موکول به ارائه گواهی پایان کار می باشد. متقاضی غیردولتی، در واگذاری اراضی شهر جدید علاوه بر شرایط فوق باید ضوابط مندرج در ماده (۳۰) این آیین نامه را نیز رعایت نماید.

تبصره - تعیین شرایط متقاضیان، نحوه تعیین بها، شرایط واگذاری و اعمال تخفیف در مورد شرکتهای سازنده دولتی به عهده مجمع عمومی شرکتهای وابسته و در مورد شرکتهای سازنده غیردولتی با خود سازنده خواهد بود.

ماده ۱۸- سازنده شهر جدید می تواند هزینه های مشترک نگهداری شهر جدید تا قبل از استقرار شهرداری را با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی، در قالب قرارداد واگذاری یا در سند انتقال پیش بینی نماید.

ماده ۱۹- اوراق قرارداد واگذاری زمین در شهرهای جدید، (اصلاحی مورخ ۸۲/۶/۲۴) "توسط مأمورین رسمی و در محدوده صلاحیت آنان" در مراحل مرتبط با اعطای تسهیلات بانکی و تسهیلاتی که سازمان تامین اجتماعی به مشمولان قانون تامین اجتماعی می دهد و یا سایر سازمانها یا موسسات اعتباری به مشتریان خود اعطا می کنند، در حکم سند رسمی بوده و شرکت وابسته مجاز است اسناد تنظیمی را منحصرأ از جهت تجویز رهن امضا نماید و در هر حال در صورت عدم انجام تعهدات از ناحیه وام گیرنده، سازنده شهر جدید یا جانشینی بانک یا سازمان یا موسسه اعتباری وام دهنده یا هر شخص دیگری که از ناحیه آنها معرفی شود بجای متقاضی یا خریدار موافقت خواهد نمود.

ماده ۲۰- پس از اسکان حداقل ده هزار نفر جمعیت در شهر جدید شرکت مادر بر اساس گزارش شرکت وابسته یا متقاضی غیردولتی مراتب را به وزارت مسکن و شهرسازی اطلاع می دهد و وزارت یادشده پس از حصول اطمینان از اسکان جمعیت مذکور، مراتب را به وزارت کشور اعلام میکند. وزارت کشور موظف است حداکثر ظرف شش ماه از تاریخ اعلام وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به تشکیل شورای شهر و ایجاد شهرداری حتی اگر طرح شهر جدید به پایان

نرسیده باشد، اقدام کند.

ماده ۲۱- پس از ایجاد و استقرار شهرداری، سازنده شهر جدید موظف است حداکثر ظرف یک ماه، طی صورتجلسه تحویل و تحول، فضاهای عمومی (فضای سبز، پارکها، معابر، میادین، گذرگاهها، گورستان، غسالخانه) پیش بینی شده در طرح و تاسیسات زیربنایی مربوط را پس از تکمیل و آماده شدن نقشه ها و اسناد و مدارک مربوط به پروانه ها، پایان کارها و گواهی عدم خلاف صادر شده و نقشه های مرحله بندی ساخت، به صورت بلاعوض به شهرداری تحویل دهد. شهرداری نیز مکلف است پروانه ها، پایان کارها و گواهی عدم خلاف صادر شده را مورد قبول و رعایت قرار دهد.

ماده ۲۲- از تاریخ تنظیم صورتجلسه تحویل و تحول، شهر جدید در زمره سایر شهرهای کشور محسوب می شود و شهرداری وفق مقررات مربوط، موظف به ارائه کلیه خدمات و همچنین جلوگیری از تخلفات ساختمانی و شهرسازی طبق ماده (۱۰۰) قانون شهرداریها و تبصره های آن و سایر قوانین مربوط می باشد.

تبصره - پیگیری شکایات مربوط به تخلفات ساختمانی و شهرسازی که قبل از استقرار شهرداری به مراجع ذی ربط اقامه شده تا صدور رای نهایی کماکان به عهده سازنده شهر جدید است و جرایم وصولی نیز به حساب سازنده شهر جدید واریز خواهد شد.

فصل دوم - ضوابط و مقررات مربوط به شرکت مادر و شرکتهای تابعه

ماده ۲۳- کلیه شرکتهای وابسته اعتبارات جاری و عمرانی مورد نیاز شهر جدید را برای احداث و اجرای طرحهای مربوط، از طریق منابع پیش بینی شده در بودجه مصوب هر

سال شرکت تامین می نمایند.

ماده ۲۴- سرمایه گذاری هایی که از منابع داخلی شرکتهای وابسته برای ایجاد فضاهای آموزشی، خدماتی، فرهنگی، هنری و مذهبی صورت گرفته یا می گیرد به عنوان پیش پرداخت مالیاتی به حساب مالیاتهای قطعی شده شرکتهای وابسته منظور می شود.

تبصره - کلیه هزینه هایی که توسط شرکت وابسته جهت ایجاد فضاهای مذکور در این ماده و یا به منظور ارائه خدمات عمومی و آماده سازی اعم از احداث، نگهداری، تعمیرات و بهره برداری صورت گرفته یا می گیرد جزء اعتبارات طرحهای عمرانی منظور و تعرفه بیمه آن بر اساس تعرفه طرحهای عمرانی محاسبه می شود.

ماده ۲۵- به منظور امکان اجرای ماده (۷) قانون، اعتبارات و درآمدهای شرکتهای وابسته در یک حساب که توسط شرکت مادر نزد خزانه معین می شود، تمرکز می یابد و شرکت مادر موظف است شرکتهای وابسته زیانده را تعیین و در قالب بودجه مصوب آنها نسبت به جابجایی اعتبار و درآمد بین شرکتهای وابسته و تامین هزینه های خود اقدام نماید. این جابجایی اعتبارات درآمد محسوب نمی گردد.

فصل سوم - ضوابط و مقررات خاص متقاضی غیردولتی

ماده ۲۶- متقاضی غیردولتی موظف است تقاضای خود را مبنی بر آمادگی ایجاد شهر جدید مشخص شده در طرح ناحیه ای مصوب، به انضمام مدارک زیر به وزارت مسکن و شهرسازی ارائه نماید :

۱- اعلام مساحت در نظر گرفته شده (حداقل سیصد هکتار) و ارائه مدارک کافی مبنی بر اینکه در صورت تصویب نهایی

طرح، متقاضی غیردولتی امکان تهیه و تامین اراضی مورد نیاز را خواهد داشت.

۲- تایید وزارت جهادکشاورزی و سازمان حفاظت محیط زیست مبنی بر بی مانع بودن استفاده از اراضی مورد نظر.

۳- تعیین و معرفی مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ذی صلاح مسوول تهیه طرح و نظارت.

۴- تعهدنامه مبنی بر منظور داشتن زمین مورد نیاز بر اساس سرانه های طرح جامع مصوب برای معابر عمومی، فضاهای سبز، میادین، تاسیسات عمومی و اجتماعی و تجهیزات غیرقابل تملک خصوصی و واگذاری رایگان اراضی ملکی خود با کاربریهای مذکور در ماده (۹) این آیین نامه و رعایت کلیه ضوابط و مقررات مندرج در قانون و این آیین نامه، مصوبه های شورای عالی و ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی.

ماده ۲۷- وزارت مسکن و شهرسازی پس از اخذ مدارک و تشکیل پرونده، موضوع تقاضا و توانمندیهای متقاضی، نوع و موقعیت اراضی و مکان ارایه شده را بررسی و در صورت تایید و صدور موافقت اصولی به متقاضی غیر دولتی اعلام می نماید تا نسبت به تهیه طرح مکان یابی در قالب طرح ناحیه ای اقدام و برای تصویب به شورای عالی ارایه نماید.

تبصره - چنانچه در طرحهای ناحیه ای مصوب، مکان شهر جدید مشخص نشده باشد، ضروری است متقاضی غیر دولتی قبل از مکان یابی دقیق شهر جدید در سطح ناحیه، اقدام به اخذ موافقت مقدماتی بنماید. بررسی و اتخاذ تصمیم مقدماتی در مورد پیشنهاد احداث شهر جدید و مکان تقریبی آن با توجه به طرحهای کالبدی ملی، منطقه ای و ناحیه ای و مسایل امنیتی، سیاسی، اجتماعی و سایر مقتضیات و نیازهای هر منطقه در مرکز هر استان به عهده شورای برنامه ریزی

و توسعه استان می باشد. تصویب نهایی مکان شهر جدید بر عهده شورای عالی خواهد بود.

ماده ۲۸- پس از تصویب طرح جامع شهر جدید، وزارت مسکن و شهرسازی برای متقاضی، پروانه احداث شهر جدید صادر می کند. متقاضی غیردولتی بدون موافقت کتبی وزارت مسکن و شهرسازی اجازه واگذاری یا انتقال پروانه مذکور را به دیگری ندارد.

ماده ۲۹- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است راسا و یا از طریق سازمان مسکن و شهرسازی استان بر کلیه اقدامات و ساخت و سازهای متقاضی غیردولتی و اجرای دقیق طرح جامع و تفصیلی نظارت نماید و در صورت مشاهده تخلف از طرحهای مذکور و یا عدم رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی موارد تخلف را به طور کتبی به متقاضی غیردولتی و مهندس مشاور طرح ابلاغ کند. همچنین وزارت یادشده مجاز است در صورت عدم همکاری متقاضی غیردولتی و عدم توجه به تذکرات کتبی پس از دو اخطار کتبی (۴۵) روزه نسبت به لغو پروانه احداث شهر جدید اقدام نماید.

تبصره - تعرفه حق نظارت به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

ماده ۳۰- هر نوع واگذاری اراضی در شهرهای جدید توسط سازنده غیردولتی قبل از تفکیک، آماده سازی و اتمام عملیات زیربنایی هر مرحله و سپردن تعهد مناسب به وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر انجام خدمات عمومی مورد نیاز ساکنین آن فاز و ادامه عملیات زیربنایی فازهای بعدی، ممنوع است.

ماده ۳۱- در مواقعی که برای ایجاد یک شهر جدید هم شرکت مادر و هم بخش غیردولتی متقاضی باشند، اولویت با متقاضی غیردولتی است.

ماده ۳۲- متقاضی غیردولتی ایجاد شهر جدید از کلیه مزایا و تسهیلاتی که وزارت مسکن شهرسازی برای انبوه سازان مسکن منظور نموده یا می نماید، بهره مند می باشد.

ماده ۳۳- کلیه مفاد این آیین نامه مشمول شهرهای جدیدی که تا کنون مصوب، ایجاد و احداث شده‌اند نیز می باشد.

آیین نامه معاملات شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید

وزارت مسکن و شهرسازی - وزارت
امور اقتصادی و دارایی

معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی
رئیس جمهور

وزیران عضو کمیسیون اقتصاد در جلسه مورخ ۱۳۸۸/۷/۱۸ بنا به پیشنهاد شماره ۱۸۸۵۳/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۳۸۷/۴/۲۵ وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد ماده (۷) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۸۳ - و با رعایت تصویب نامه شماره ۱۶۴۰۸۲/ت/۳۷۳ هـ مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۱۰، آیین نامه معاملات شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید را به شرح زیر تصویب نمودند:

آیین نامه معاملات شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای
جدید

فصل اول - کلیات

ماده ۱- کلیه معاملات شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید که در این آیین نامه به اختصار «شرکت» نامیده می شود، اعم از خرید، فروش، اجاره، استجاره، پیمانکاری، اجرت کار و غیره، براساس این آیین نامه و حسب مورد از طریق مناقصه (مزایده) انجام می شود.

ماده ۲- اصطلاحات مندرج در این آیین نامه در معانی مشروح زیر به کار می روند:

الف - قانون: قانون برگزاری مناقصات - مصوب ۱۳۸۳ -

ب - مناقصه: فرایندی رقابتی برای تأمین کالا، خدمت یا حقوق با کیفیت موردنظر (طبق اسناد مناقصه) که در آن تعهدات موضوع معامله به مناقصه‌گری که کمترین قیمت متناسب را پیشنهاد کرده باشد، واگذار می‌شود.

پ - مزایده: فرایندی رقابتی برای فروش کالا، خدمت یا حقوق متعلق به شرکت که در آن موضوع معامله به مزایده‌گری که بیشترین قیمت متناسب را پیشنهاد کرده باشد، واگذار می‌شود.

ت - مناقصه‌گزار (مزایده‌گزار): شرکت که براساس این آیین‌نامه، مناقصه (مزایده) را برگزار می‌نماید.

ث - مناقصه‌گر (مزایده‌گر): شخصی حقیقی یا حقوقی که در مناقصه (مزایده) شرکت می‌کند.

ج - کمیسیون مناقصه (مزایده): هیئتی که فرایند برگزاری، تعیین برنده، اتخاذ تصمیم درخصوص تجدید و یا لغو مناقصه (مزایده) و سایر وظایف مقرر در این آیین‌نامه را برعهده می‌گیرد.

چ - کمیته فنی بازرگانی: هیئتی با حداقل سه عضو خبره فنی بازرگانی صلاحیت‌دار (حسب نوع معامله) که ارزیابی فنی بازرگانی پیشنهادهای، ارزیابی کیفی مناقصه‌گران (مزایده‌گران) و سایر وظایف مقرر در این آیین‌نامه را برعهده می‌گیرد. اعضای این کمیته توسط مدیرعامل (و یا نماینده مجاز وی) انتخاب می‌شوند.

ح - کمیسیون تحویل: هیئتی که فرایند تحویل و تحول کالا، خدمت یا حقوق از برنده مناقصه (به برنده مزایده) و سایر وظایف مقرر در این آیین‌نامه را برعهده می‌گیرد. کمیسیون تحویل مرکب از انباردار (یا نماینده واحد تحویل‌گیرنده/

تحويل دهنده)، نماینده واحد تقاضاکننده و نماینده یا نمایندگان که توسط مدیرعامل تعیین می شود، خواهد بود.

خ - هیئت سه نفره ترک مناقصه (مزایده): هیئتی متشکل از مدیرعامل، ذی حساب و یک نفر به انتخاب مجمع عمومی که با توجه به شرایط، میسر نبودن انجام معاملات از طریق مناقصه (مزایده) را تأیید می نماید که در این آیین نامه به اختصار هیئت سه نفره نامیده می شود.

د - هیئت رسیدگی به شکایات: هیئت رسیدگی موضوع ماده (۷) قانون.

ذ - ارزیابی کیفی مناقصه گران (مزایده گران): ارزیابی توان انجام تعهدات مناقصه گران (مزایده گران) که از سوی شرکت و توسط کمیته فنی بازرگانی انجام می شود.

ر - ارزیابی شکلی: بررسی کامل بودن اسناد و امضاء آنها، غیرمشروط و خوانا بودن پیشنهاد قیمت.

ز - ارزیابی فنی بازرگانی: فرایندی که در آن مشخصات، استانداردها، کارایی، دوام و سایر ویژگیهای فنی بازرگانی پیشنهادها بررسی، ارزیابی و پیشنهادهای قابل قبول برگزیده می شوند.

ژ - ارزیابی مالی: فرایندی که در آن مناسب ترین قیمت به شرح مندرج در ماده (۲۱) از بین پیشنهادهایی که از نظر فنی بازرگانی پذیرفته شده اند، برگزیده می شود.

س - مدت اعتبار پیشنهادها: دوره زمانی که توسط شرکت اعلام می شود و در طی آن پیشنهادها باید دارای اعتبار باشند. این مدت شامل زمان لازم برای انجام مناقصه (مزایده)، بررسی و ارزیابی پیشنهادها، تعیین برنده و انعقاد قرارداد می باشد.

ش - انحصار: انحصار در معامله عبارت است از:

۱- یگانه بودن متقاضی شرکت در معامله که به طرق زیر تعیین می‌شود:

الف - اعلان هیئت وزیران برای کالاهای، خدمات یا حقوقی که در انحصار دولت است.

ب - انتشار فراخوان عمومی درخصوص موضوع معامله و ایجاب تنها یک متقاضی برای انجام معامله.

۲- منحصر به فرد بودن اموال منقول، خدمات و حقوق که با توجه بند (۱) ماده (۲۶) مشخص می‌شود.

ص - برنامه زمانی مناقصه (مزایده): سندی که در آن زمان و مهلت برگزاری مراحل مختلف مناقصه (مزایده)، مدت اعتبار پیشنهادها و زمان انعقاد قرارداد مشخص می‌شود.

ض - شبکه ملی اطلاع‌رسانی مناقصات: شبکه اطلاع‌رسانی موضوع ماده (۲۳) قانون.

ط - شبکه اطلاع‌رسانی معاملات شرکت: وب سایت اینترنتی با نام «شبکه اطلاع‌رسانی الکترونیکی معاملات شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید» که در این آیین‌نامه به اختصار «شبکه اطلاع‌رسانی معاملات شرکت» نامیده و توسط شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید ایجاد می‌شود.

فصل دوم - طبقه‌بندی معاملات

ماده ۳- معاملات از نظر نصاب (قیمت معامله) به سه دسته تقسیم می‌شوند:

الف - معاملات کوچک: معاملاتی که مبلغ آن کمتر از مبلغ چهل و چهار میلیون (۴۴/۰۰۰/۰۰) ریال باشد.

ب - معاملات متوسط: معاملاتی که مبلغ معامله بیش از سقف معاملات کوچک بوده و از مبلغ چهارصد و چهل میلیون (۴۴۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال تجاوز نکند.

ج - معاملات بزرگ: معاملاتی که مبلغ برآورد اولیه آنها بیش از مبلغ چهارصد و چهل میلیون (۴۴۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال باشد.

تبصره ۱- نصابهای یادشده بر مبنای قیمت ثابت سال ۱۳۸۸ می باشد. تعیین (تعدیل و جایگزینی) نصابهای بعدی معاملات با توجه به تبصره (۱) ماده (۳) قانون با پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی و تصویب هیئت وزیران صورت خواهد گرفت.

تبصره ۲- مبنای نصاب در خرید، برای معاملات کوچک و متوسط مبلغ مورد معامله و در معاملات بزرگ، مبلغ برآوردی می باشد. مبلغ برآوردی به تشخیص مدیرعامل (و یا نماینده مجاز وی) توسط مشاور طرح (و یا واحد متقاضی) و یا کارشناس منتخب هیئت مدیره تعیین می شود.

تبصره ۳- مبنای نصاب در فروش، مبلغ برآوردی است که به تشخیص مدیرعامل (و یا نماینده مجاز وی) توسط مشاور طرح و یا کارشناس ارزیاب (کارشناس منتخب هیئت مدیره و یا کارشناس رسمی دادگستری) تعیین خواهد شد.

تبصره ۴- مبلغ یا برآورد معاملات مشمول هریک از نصابهای یادشده نباید با تفکیک اقلامی که به طور متعارف یک مجموعه واحد تلقی می شوند، به نصاب پایین تر تبدیل شود.

ماده ۴- انواع مناقصه (مزایده) به شرح زیر طبقه بندی می شوند:

الف - مناقصه (مزایده) از نظر مراحل بررسی به انواع زیر

طبقه‌بندی می‌شوند:

۱- یک مرحله‌ای: فرایندی که به تشخیص مدیرعامل (و یا نماینده مجاز وی) نیاز به ارزیابی فنی بازرگانی پیشنهادها نباشد. در این فرایند پاکت‌های پیشنهاد مناقصه‌گران (مزایده‌گران) در یک جلسه گشوده و در همان جلسه برنده تعیین می‌شود.

۲- دو مرحله‌ای: فرایندی که به تشخیص مدیرعامل (و یا نماینده مجاز وی) بررسی فنی بازرگانی پیشنهادها لازم باشد. در این فرایند کمیته فنی بازرگانی تشکیل و پیشنهادها را مورد ارزیابی قرار داده و نتایج ارزیابی فنی بازرگانی پیشنهادها را به کمیسیون مناقصه (مزایده) گزارش می‌کند تا براساس مفاد این آیین‌نامه برنده مناقصه (مزایده) تعیین شود.

ب - مناقصه (مزایده) از نظر روش دعوت مناقصه‌گران (مزایده‌گران) به انواع زیر طبقه‌بندی می‌شوند:

۱- مناقصه (مزایده) عمومی: فرایندی که از طریق آگهی عمومی از مناقصه‌گران (مزایده‌گران) دعوت به عمل می‌آید.

۲- مناقصه (مزایده) محدود: فرایندی که در آن براساس مفاد ماده (۱۵) و با رعایت ماده (۱۳) در وهله نخست مناقصه‌گران (مزایده‌گران) واجد صلاحیت فراخوان می‌شوند، سپس برای واجدان اولویت (فهرست کوتاه) دعوت‌نامه شرکت در مناقصه (مزایده) ارسال می‌شود.

فصل سوم - سازماندهی

ماده ۵ - کمیسیون مناقصه (مزایده) به شرح زیر سازماندهی می‌شود:

الف - هریک از کمیسیون‌های مناقصه (مزایده) شرکت

متشکل از سه نفر عضو می‌باشد که توسط هیئت مدیره از میان مدیران و یا کارشناسان خبره، متعهد و مطلع انتخاب می‌شوند. هیئت مدیره می‌تواند بیش از یک کمیسیون تشکیل دهد، همچون کمیسیونهای مجزا برای انجام فرایند مناقصه و مزایده و یا کمیسیونهای متفاوت برای سطوح معاملات (مانند معاملات با برآورد مبلغ کمتر و بیشتر از...) یا کمیسیون معاملاتی که از نظر تخصصی پیچیده می‌باشد. در این صورت هیئت مدیره باید محدوده فعالیت هریک را مشخص و به مدیرعامل و همچنین کمیسیونها ابلاغ نماید.

تبصره ۱- هیئت مدیره نمی‌تواند اختیارات خود را در انجام این بند به مدیرعامل تفویض نماید.

تبصره ۲- انتخاب حداکثر دو نفر از اعضاء هیئت مدیره به عنوان عضو هر کمیسیون مناقصه (مزایده) بلامانع است.

تبصره ۳- با تغییر اعضاء هیئت مدیره شرکت احکام اعضاء کمیسیونهای مناقصه (مزایده) باید تنفیذ و یا اعضاء کمیسیونها انتخاب شوند. تا زمانی که عضویت اعضاء کمیسیونها به شرح فوق تنفیذ و یا اعضاء جدید انتخاب نشده باشند، اعضاء کمیسیونها در مسئولیت خود باقی خواهند بود.

تبصره ۴- در صورت فوت یا سلب شرایط (به تشخیص هیئت مدیره) از یک یا چند نفر از اعضاء کمیسیونهای مناقصه (مزایده)، هیئت مدیره باید نسبت به انتخاب عضو یا اعضاء جایگزین برای کمیسیون اقدام و در سایر موارد نظیر استعفاء، هیئت مدیره باید کلیه اعضاء کمیسیون را با رعایت بند (الف) انتخاب نماید.

ب - کمیسیون با حضور هر سه نفر اعضاء یادشده رسمیت دارد و تصمیمات آن به اکثریت آراء اتخاذ خواهد شد.

تبصره ۱- کمیسیون مناقصه (مزایده) می تواند حسب مورد از کارشناسان و متخصصین فنی، مالی، حقوقی و اداری شرکت (و یا سایر صاحب نظران که هیچگونه منافعی در موضوع معامله ندارند) برای حضور در جلسات کمیسیون و برای اظهار نظر (بدون حق رأی) دعوت نماید.

تبصره ۲- رؤسای هریک از واحدها یا نمایندگان مختار آنها چنانچه عضو کمیسیون نباشند می توانند درمورد معاملات مربوط به واحد خود در کمیسیون مناقصه (مزایده) حضور یافته و توضیحات لازم را ارایه دهند. همچنین کمیسیون مناقصه (مزایده) می تواند از هر یک از رؤسا تقاضا نمایند تا در جلسه شرکت نموده و نظر خود را (بدون حق رأی) اظهار دارند.

ماده ۶- موارد زیر از وظایف کمیسیون مناقصه (مزایده) است:

الف - تأیید کفایت اسناد مناقصه (مزایده) برای انتشار آگهی و یا ارسال دعوتنامه.

ب - تشکیل جلسات کمیسیون مناقصه (مزایده) در موعد مقرر در فراخوان.

ج - بررسی پیشنهادهای از نظر کامل بودن مدارک و امضاء آنها و نیز خوانا بودن و غیرمشروط بودن پیشنهادهای قیمت (ارزیابی شکلی) و تأیید واریز مبلغ تضمین شرکت در مناقصه (مزایده).

د - ارزیابی پیشنهادهای و تعیین پیشنهادهای قابل قبول طبق شرایط و اسناد مناقصه (مزایده).

هـ - ارجاع ارزیابی کیفی پیشنهاددهندگان (در صورت لزوم) و بررسی فنی بازرگانی پیشنهادهای به کمیته فنی بازرگانی در فرآیند دو مرحله ای.

- و - تعیین برندگان اول و دوم طبق شرایط این آیین نامه.
- ز - تنظیم و امضاء صورتجلسات کمیسیون مناقصه (مزایده).
- ح - تصمیم‌گیری درباره تجدید یا لغو مناقصه (مزایده) طبق شرایط این آیین نامه.

فصل چهارم - برگزاری مناقصه (مزایده)

ماده ۷- فرآیند برگزاری مناقصه (مزایده) به ترتیب شامل مراحل زیر است:

- الف - تأمین منابع مالی لازم برای انجام موضوع مناقصه و تعیین نحوه مصرف منابع حاصل از انجام موضوع مزایده.
- ب - تعیین نوع مناقصه (مزایده) در معاملات بزرگ (یک مرحله‌ای یا دو مرحله‌ای، عمومی یا محدود).
- ج - تهیه اسناد مناقصه (مزایده).
- د - ارزیابی کیفی مناقصه‌گران (مزایده‌گران) در صورت لزوم.
- ه - فراخوان مناقصه (مزایده).
- و - ارزیابی پیشنهادها.
- ز - تعیین برنده مناقصه (مزایده)
- ح - انعقاد قرارداد.

ماده ۸ - تأمین منابع مالی به شرح زیر می‌باشد:

- الف - انجام معامله به هر طریق، مشروط بر آن است که شرکت به نحو مقتضی نسبت به پیش‌بینی منابع مالی معامله در مدت قرارداد اطمینان حاصل نموده و مراتب در اسناد مرتبط قید شده باشد.

تبصره - درخصوص معاملاتی که دوره انجام آن بیش از مدت یک سال و مبلغ آن نیز بیش از دویست برابر نصاب معاملات کوچک باشد، قبل از انجام معامله باید اعتبار مورد نیاز سال جاری و برآورد سنوات آتی با تصویب هیئت مدیره در پیوست‌های بودجه سالانه شرکت درج و به تأیید مجمع عمومی برسد.

ب - نحوه ضمان تأخیر تعهدات برای انجام معامله باید توسط شرکت به صراحت در شرایط و اسناد مناقصه (مزایده) قید و تعهد شود.

ماده ۹ - مناقصه به یکی از روشهای زیر انجام می‌شود:

الف - در مورد معاملات کوچک: کارپرداز یا مأمور خرید باید با توجه به کم و کیف موضوع معامله (کالا، خدمت یا حقوق) در ارتباط با بهای آن تحقیق نماید و با رعایت صرفه و صلاح شرکت و اخذ صورتحساب مشخص و به تشخیص و مسئولیت خود، معامله را با تأمین کیفیت به کمترین بهای ممکن انجام دهد. سند هزینه باید توسط مأمور خرید با درج نام و نام خانوادگی و سمت و تاریخ و ذکر اینکه «معامله به کمترین بهای ممکن انجام شده است»، امضاء شود.

ب - در مورد معاملات متوسط: کارپرداز یا مأمور خرید باید با توجه به کم و کیف موضوع معامله (کالا، خدمت یا حقوق) درباره بهای آن تحقیق نماید و با رعایت صرفه و صلاح شرکت و با اخذ حداقل سه فقره استعلام کتبی، با تأمین کیفیت موردنظر، چنانچه بهای بدست آمده مورد تأیید مسئول واحد تدارکاتی یا مقام مسئول هم‌تراز وی باشد، معامله را با عقد قرارداد و با اخذ صورتحساب انجام دهد. چنانچه اخذ سه فقره استعلام کتبی ممکن نباشد با تأیید مسئول تدارکاتی یا مقام مسئول هم‌تراز وی، به تعداد موجود کفایت می‌شود.

تبصره ۱- در خرید چنانچه درخواست کننده تأیید نمونه را به طور کتبی ضروری اعلام نماید، قبل از انجام خرید باید نمونه به تأیید درخواست کننده برسد.

تبصره ۲- مأمورین و سایر مسئولین یادشده در این ماده با توجه به مدتی که فروشندگان کالا، خدمت یا حقوق در برگ استعمال بها برای اعتبار بهای پیشنهادشده ذکر کرده اند، باید طوری اقدام کنند که به علت انقضای مدت، خسارتی متوجه شرکت نشود.

تبصره ۳- چنانچه مسئولیت واحد تدارکات برعهده کارپرداز واحد باشد، امضاء نامبرده به منزله امضاء مسئول واحد تدارکات است. در صورتی که شرکت فاقد کارپرداز باشد، می توان وظایف مندرج در این آیین نامه را به متصدیان پستهای مشابه سازمانی و یا به مأمور خرید محول نمود. در اینگونه موارد معاملات با تأیید مقام مسئول واحد مربوط انجام خواهد شد.

ج - در معاملات بزرگ به یکی از روشهای زیر عمل می شود:

۱- برگزاری مناقصه عمومی از طریق انتشار فراخوان در روزنامه های کثیرالانتشار.

۲- برگزاری مناقصه محدود.

ماده ۱۰- مزایده به یکی از طرق ذیل انجام می شود:

الف - در مورد معاملات کوچک و متوسط: بهای پایه مورد معامله از طرف کارشناس منتخب هیئت مدیره ارزیابی و فروش از طریق حراج صورت می پذیرد. فراخوان حراج باید از طریق شبکه اطلاع رسانی معاملات شرکت منتشر شود. همچنین به اقتضای اهمیت معامله و به تشخیص مدیرعامل از دو تا سه نوبت از طریق درج خلاصه فراخوان حراج در

یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار کشوری یا استان مربوط (با ذکر چگونگی دسترسی به جزئیات اطلاعات مربوط در شبکه اطلاع‌رسانی یادشده) یا طرق دیگر (به نحوی که خریداران بتوانند با ملاحظه مشخصات مورد معامله در حراج شرکت نمایند) منتشر شود.

تبصره ۱- در فراخوان باید درج شود که در مقابل فروش، وجه آن به طور نقدی دریافت و هرگونه مالیات، عوارض و نظایر آن طبق قوانین و مقررات به عهده خریدار است.

تبصره ۲- حراج از بهای ارزیابی شده شروع و به خریداری که بالاترین بهاء را پیشنهاد کند واگذار می‌شود و چنانچه داوطلب خرید به حداقل قیمت (قیمت ارزیابی شده) پیدا نشود، حراج تجدید و در صورت لزوم مورد معامله دوباره ارزیابی می‌شود.

تبصره ۳- شرکت می‌تواند درخصوص معاملات موضوع بند (الف) ماده (۱۰) از فرآیند انجام معاملات بزرگ (مزایده کتبی) استفاده نماید.

ب - در معاملات بزرگ، قیمت پایه کارشناسی به تشخیص مدیرعامل (و یا نماینده مجاز وی) توسط مشاور طرح و یا کارشناس ارزیاب (با اکثریت آراء هیئتی کارشناسی متشکل از ۳ نفر به انتخاب هیئت مدیره و یا کارشناس رسمی دادگستری) تعیین و به یکی از روشهای زیر عمل می‌شود:

۱- برگزاری مزایده عمومی از طریق انتشار فراخوان در روزنامه‌های کثیرالانتشار.

۲- برگزاری مزایده محدود.

تبصره - فروش اموال غیرمنقول شرکت (به استثناء اموال مستثنی شده در ماده (۱۱۵) قانون محاسبات عمومی کشور - مصوب ۱۳۶۶- که فروش آنها ممنوع می‌باشد) با پیشنهاد

هیئت مدیره و تصویب مجمع عمومی مجاز می باشد. چنانچه روش انجام معامله در مصوبه مجمع عمومی مشخص نشده باشد، براساس مفاد این آیین نامه عمل خواهد شد.

ماده ۱۱- ارزیابی کیفی به شرح زیر انجام می گیرد:

الف - در ارزیابی کیفی مناقصه گران باید موارد زیر لحاظ شود:

۱- تضمین کیفیت خدمات و محصولات.

۲- داشتن تجربه و دانش در زمینه مورد نظر.

۳- حُسن سابقه.

۴- داشتن پروانه کار یا گواهینامه های صلاحیت، در صورت لزوم.

۵ - توان مالی متقاضی برای انجام موضوع معامله، در صورت لزوم.

تبصره ۱- مواردی که برای ارزیابی کیفی مناقصه گران پیش بینی شده است، در صورتی که با عمل مزایده مورد نظر منطبق باشد باید لحاظ شود.

ب - مراحل ارزیابی کیفی مناقصه گران (مزایده گران) به شرح زیر است:

۱- تعیین معیارهای ارزیابی و اهمیت نسبی معیارها.

تبصره ۲- معیارهای ارزیابی متناسب با موضوع معامله تعیین خواهد شد. این معیارها شامل مواردی همچون سابقه اجرایی و تجربه انجام کارهای مشابه یا در دست اقدام، حُسن سابقه و رضایت در کارهای قبلی، خلاقیت ها و نوآوری در کارهای مشابه، داشتن تجهیزات و ماشین آلات و لوازم کار آماده به کار و یا در دسترس، مدیریت کارآمد و سیستم مدیریتی مناسب

و نظام کیفی انجام کار، کفایت کادر فنی و عناصر کلیدی از نظر دانش و تجربه، میزان سرمایه و توان مالی و پشتیبانی، با اولویت بومی بودن پیمانکار و داشتن تجربه در محل اجرای پروژه (امکانات ارایه خدمات پس از فروش در مورد تجهیزات، نرم افزار و موارد مشابه)، و همچنین ظرفیت اجرایی (با توجه به سایر کارهای در دست انجام و با توجه به برآورد مقداری و ریالی کالا، خدمت یا حقوق) خواهد بود.

۲- تعیین شاخصهای اندازه گیری و روش ارزیابی.

تبصره ۳- روش ارزیابی کیفی پیشنهاددهندگان و عوامل مؤثر در این ارزیابی (شامل معیارهای ارزیابی، شاخصهای اندازه گیری و دامنه امتیاز و مبانی تعیین آن برای هر یک از معیارها، اهمیت نسبی معیارها و همچنین حدنصاب امتیاز قابل قبول) و زمان موردنیاز برای بررسی و تمدید آن باید در اسناد مناقصه (مزایده) درج شود.

۳- تهیه اسناد ارزیابی.

۴- انتشار فراخوان برای دعوت به ارزیابی کیفی مناقصه گران (مزایده گران).

۵- دریافت، تکمیل و ارسال اسناد ارزیابی از سوی متقاضیان.

تبصره ۴- در صورت وجود فهرست واجدین صلاحیت در موضوع معامله که توسط «معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور» و یا «وزارت مسکن و شهرسازی» منتشر شده و بیش از دو سال از تاریخ تهیه و یا تجدید آن نگذشته باشد، صرفاً تقاضای اشخاصی که در فهرست مزبور قرار دارند، مورد رسیدگی قرار خواهد گرفت.

۶- ارزیابی اسناد دریافت شده و تعیین امتیاز هر یک از مناقصه گران (مزایده گران) و رتبه بندی آنها.

۷- تهیه اسامی مناقصه‌گران (مزایده‌گران) صلاحیت‌دار، امتیازات و رتبه آنها (تهیه فهرست کوتاه).

۸ - مستندسازی ارزیابی کیفی مناقصه‌گران (مزایده‌گران).

تبصره ۵ - ارزیابی کیفی مناقصه‌گران (مزایده‌گران)، شاخص‌های اندازه‌گیری و روش ارزیابی براساس دستورالعمل‌هایی خواهد بود که توسط مجمع عمومی شرکت و با رعایت مقررات مربوط (از جمله مصوبات هیئت وزیران در خصوص بند (ج) ماده (۱۲) قانون) تهیه و به تصویب وزیر مسکن و شهرسازی می‌رسد.

ماده ۱۲- انتخاب و ارجاع کار به مهندسین مشاور طرح‌های شرکت (مشمول بر مطالعه، طراحی و یا مدیریت بر طرح و اجرا و نظارت و یا هر نوع خدمات مشاوره‌ای و کارشناسی) براساس دستورالعمل‌های اجرایی مصوب وزیر مسکن و شهرسازی در این خصوص، که با رعایت بند (ه) ماده (۲۹) قانون (موضوع تصویب‌نامه شماره ۸۴۱۷۸/ت/۳۴۱۶۲-هـ مورخ ۱۳۸۵/۷/۱۶ و اصلاحات بعدی آن) تنظیم شده است، خواهد بود. استفاده از آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های موجود تا مدت یک سال بلامانع می‌باشد.

تبصره - در مواردی که حق الزحمه مهندسی مشاور، از محل منابع داخلی شرکت تأمین می‌شود، ولی از طریق رقابت (که چگونگی آن در دستورالعمل‌های یادشده مشخص می‌شود) تعیین نمی‌شود، میزان حق الزحمه به پیشنهاد مدیرعامل و تصویب هیئت مدیره خواهد بود و چنانچه مبلغ حق الزحمه بیش از بیست و پنج برابر نصاب معاملات کوچک باشد، مراتب باید به تأیید رئیس مجمع عمومی شرکت برسد.

ماده ۱۳- فراخوان مناقصه (مزایده) به شرح زیر انجام می‌گیرد:

الف - مفاد فراخوان باید شامل شرایط و نکات زیر باشد:

۱- نام شرکت و نشانی شرکت برای ارسال و یا ارایه مدارک و نظایر آن.

۲- نوع، کمیت و کیفیت کالا، خدمت یا حقوق.

۳- محل، زمان و مهلت دریافت اسناد، تحویل پیشنهادهای و گشایش آنها.

۴- در فراخوان درج شود که «به پیشنهادهای فاقد امضاء، مخدوش و پیشنهادهائی که بعد از انقضای مدت مقرر در فراخوان واصل شود، مطلقاً ترتیب اثر داده نخواهد شد».

۵ - مبلغ برآوردشده معامله و مبنای آن (در صورتی که تعیین آن میسر و اعلام آن به مصلحت باشد). در مواردی که فهرست بهای پایه وجود دارد، برآورد مربوط طبق فهرست یادشده تهیه می شود.

۶ - نوع و مبلغ سپرده (تضمین شرکت در مناقصه (مزایده) به صورت مقطوع.

تبصره - مبلغ مقطوع یادشده بر مبنای درصدهایی از میزان برآورد به شرح زیر از طرف شرکت محاسبه و در اسناد مناقصه (مزایده) درج خواهد شد:

۱- برای معاملات ده برابر نصاب معاملات کوچک به نرخ ده درصد (۱۰٪).

۲- برای معاملات تا بیست و پنج برابر نصاب معاملات کوچک نسبت به مازاد ده برابر نصاب معاملات کوچک به نرخ (۵٪).

۳- برای معاملات از بیست و پنج برابر نصاب معاملات کوچک به بالا نسبت به مازاد بیست و پنج برابر نصاب معاملات کوچک به نرخ سه درصد (۳٪).

۴- در موارد خاص، میزان سپرده با نظر مدیرعامل تعیین و در فراخوان اعلام خواهد شد.

۷- در فراخوان درج شود که پیشنهاددهنده موظف است معادل مبلغ سپرده، تضمین‌های معتبر مطابق مقررات تسلیم یا مبلغ یادشده را بحساب بانکی شرکت واریز و یا چک بانکی تضمینی در وجه شرکت تهیه و حسب مورد، ضمانتنامه یا رسید بانکی واریز وجه را، ضمیمه پیشنهاد به شرکت تسلیم نماید. به پیشنهادهای فاقد سپرده، سپرده‌های مخدوش، سپرده‌های کمتر از میزان مقرر، چک شخصی و نظایر آن ترتیب‌اثر داده نخواهد شد.

۸- در فراخوان درج شود که «سایر اطلاعات و جزئیات مربوط در اسناد مناقصه (مزایده) مندرج است».

۹- ذکر ترتیب فروش اسناد مناقصه (مزایده).

ب - شرکت باید فراخوان را از طریق شبکه اطلاع‌رسانی معاملات شرکت و علاوه بر آن درخصوص مناقصه، از طریق شبکه ملی اطلاع‌رسانی مناقصات، منتشر نماید. همچنین به تشخیص مدیرعامل از دو تا سه نوبت از طریق درج خلاصه فراخوان حداقل در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار کشوری یا استان مربوط (با ذکر چگونگی دسترسی به جزئیات اطلاعات مربوط در شبکه‌های اطلاع‌رسانی یادشده) منتشر شود.

ج - مدیرعامل (و یا نماینده مجاز وی) می‌تواند علاوه بر موارد یادشده در بند (ب) این ماده از طریق سایر رسانه‌های گروهی و رسانه‌های ارتباط جمعی و پایگاه‌های اطلاع‌رسانی نیز فراخوان را منتشر نماید.

تبصره ۱- در مواردی که به تشخیص مدیرعامل انتشار فراخوان در چند محل ضرورت داشته باشد، در محلهایی که لازم می‌داند نیز به نشر فراخوان اقدام خواهد نمود.

تبصره ۲- در صورتی که نیاز به برگزاری مناقصه (مزایده) بین‌المللی، یا استفاده از تسهیلات اعتباری خارجی مطرح باشد باید با کسب مجوزهای مربوط و با رعایت موازین قانون حداکثر استفاده از توان فنی و مهندسی، تولیدی و صنعتی و اجرایی کشور در اجرای پروژه‌ها و ایجاد تسهیلات به منظور صدور خدمات - مصوب ۱۳۷۵- اقدام شود و همچنین در مورد برگزاری مناقصه (مزایده) بین‌المللی، آگهی مناقصه (مزایده) مربوط، علاوه بر شبکه اطلاع‌رسانی معاملات شرکت در شبکه ملی اطلاع‌رسانی مناقصات، یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار و حداقل یک نوبت در یکی از روزنامه‌های انگلیسی زبان داخلی و یک مجله یا روزنامه بین‌المللی مرتبط با موضوع، منتشر شود.

ماده ۱۴- احکام زیر در خصوص اسناد مناقصه (مزایده) الزامی است:

الف - تمامی اسناد مناقصه (مزایده) باید به طور یکسان به همه داوطلبان تحویل شود.

ب - اسناد مناقصه (مزایده) شامل تصریح در موارد زیر است:

۱- نام و نشانی شرکت.

۲- نوع و مبلغ سپرده (تضمین شرکت در مناقصه (مزایده)).

۳- محل، زمان و مهلت دریافت اسناد، تحویل پیشنهاده‌ها و گشایش آنها.

۴- ذکر «مجازبودن حضور پیشنهاد دهندگان در جلسه گشایش پیشنهاده‌ها» و همچنین حداکثر مدت زمان بررسی پیشنهاده‌ها و تعیین برنده مناقصه (مزایده).

۵ - روش تهیه و مهلت مقرر برای تسلیم پیشنهاده‌ها و تعداد نسخه‌های آنها.

۶- بهای پیشنهادی باید به مبلغ مشخص (به صورت اعداد و حروف توأمان) یا براساس درصد کسری یا اضافه نسبت به واحد بهای اعلام شده یا میزان کالا، خدمت یا حقوق موردنظر تعیین و در پاکتهای لاک و مهر شده به دبیرخانه شرکت و به طور محرمانه تسلیم شود. پاکتهای مزبور فقط در جلسه کمیسیون مناقصه (مزایده) گشوده خواهد شد.

۷- مبلغ پیش پرداخت و تضمین حسن انجام کار.

۸- مدت اعتبار پیشنهادها.

۹- شرایط و سقف جبران هزینه‌های مربوط به تأمین ضمانتنامه هر یک از مناقصه‌گران (مزایده‌گران) برای مواردی که مناقصه (مزایده) به دلیل پایان مدت اعتبار پیشنهادها، تجدید شود.

۱۰- شرح کار، مشخصات فنی بازرگانی، استانداردها، نوع کمیت و کیفیت کالا، خدمت یا حقوق.

تبصره ۱- مشخصات نباید بیانگر انتخاب یک شخص (حقیقی و یا حقوقی) و یا کشور خاص باشد.

تبصره ۲- درخصوص مزایده، مشخصات مورد معامله باید در صورت جلسه‌ای درج و به امضاء مسئول (مسئولین) واحد (واحد‌های) ذیربط و در صورت لزوم مشاور طرح و یا کارشناس ارزیاب برسد.

۱۱- برنامه‌ریزی برای انجام و تحویل کالا، خدمت یا حقوق (ترتیب حمل، بیمه و میزان خسارت در صورت تأخیر و نظایر آن).

۱۲- معیارها و روش ارزیابی کیفی مناقصه‌گران (مزایده‌گران).

۱۳- نحوه پرداخت بهای معامله (تعیین مواردی همچون پرداخت بطور نقد، اقساط و نظایر آن).

تبصره ۳- پرداخت از طریق گشایش اعتبار اسنادی ریالی برای معاملات بزرگ توصیه می شود.

۱۴- نحوه ترجیح مناقصه گران (مزایده گران) داخلی نسبت به مناقصه گران (مزایده گران) خارجی در مناقصه (مزایده) های بین المللی.

۱۵- مبانی و روش تعیین برنده مناقصه (مزایده) با ذکر « نحوه تأثیر گذاری ارزیابی فنی بازرگانی بر قیمت پیشنهادی» در مواردی که مناسبترین پیشنهاد از طریق ارزیابی فنی بازرگانی و مالی پیشنهادها تعیین می شود.

۱۶- متن قرارداد شامل موافقتنامه، شرایط عمومی و خصوصی و ضمایم آن.

۱۷- صورتجلسات و توضیحات موضوع ماده (۱۸).

۱۸- سایر اسنادی که به تشخیص شرکت لازم باشد.

۱۹- تصریح به اینکه شرکت اختیار دارد مقدار کالا، خدمت یا حقوق مورد معامله را تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) افزایش یا کاهش دهد.

۲۰- اعلام تکالیف قانونی شرکت در مورد کسورات قانونی مربوط به قرارداد و تکالیف طرف معامله در ارتباط با بیمه، مالیات و عوارض متعلق به قرارداد.

تبصره ۴- در صورتی که شرکت ثبت قرارداد را در دفاتر رسمی ضروری تشخیص دهد، در فراخوان درج شود که هزینه ثبت قرارداد و پرداخت مالیات و هرگونه عوارض طبق قوانین و مقررات به عهده برنده مناقصه (مزایده) خواهد بود.

۲۱- ذکر عبارت « در صورتی که برنده مناقصه (مزایده) حاضر به انعقاد قرارداد و انجام معامله نشود، سپرده او ضبط

و با نفر دوم برنده مناقصه (مزایده) معامله انجام می‌شود و سپرده برنده دوم مناقصه (مزایده) نیز در صورتی که از انعقاد قرارداد و یا از انجام معامله امتناع ورزد، ضبط خواهد شد. قبل از انعقاد قرارداد یا تسلیم ضمانت انجام تعهدات از طرف برنده مناقصه (مزایده)، سپرده نفر دوم مسترد نخواهد شد» و همچنین حداکثر مدت زمان نگهداری سپرده نفر دوم.

۲۲- میزان ضمانت انجام تعهدات و ترتیب دریافت و استرداد آن.

۲۳- در اسناد درج شود که «شرکت در موارد موضوع جزء (و) بند (۱) و جزءهای (د) و (هـ) بند (۲) ماده (۲۵) این آیین‌نامه و در مواردی که مناقصه‌گر (مزایده‌گر) مرتکب یکی از اعمال مندرج در بندهای ماده (۱) تصویب‌نامه شماره ۷۳۳۷۷/ت/۳۰۳۷۴ هـ مورخ ۱۳۸۳/۱۲/۲۲ و اصلاحیه‌های بعدی آن شود، در رد پیشنهادهای مرتبط مختار است».

تبصره ۵ - قبولی در کمیته فنی بازرگانی نیز موجب سلب این اختیار نیست. شرکت در صورت رد هر یک از پیشنهادات، دلایل مربوط به رد پیشنهاد را مشخص و در سوابق شرکت برای مراجعات آینده نگهداری می‌نماید.

۲۴- درج مفاد مندرج در بندهای (ط) و (ی) ماده (۲۱).

۲۵- ذکر عبارت «برنده مناقصه (مزایده) حق واگذاری تمام و یا بخشی از موضوع معامله را بدون موافقت کتبی شرکت به دیگری ندارد».

ماده ۱۵- در مواردی که محدودیت برگزاری مناقصه (مزایده) عمومی با ذکر ادله توسط واحد متقاضی گزارش و صرفه و صلاح شرکت در انجام معامله به صورت مناقصه (مزایده) محدود براساس دستورالعمل مصوب هیئت مدیره به تشخیص

و مسئولیت مدیرعامل تأیید شود، به ترتیب زیر عمل خواهد شد:

۱- شرکت از طریق شبکه اطلاع رسانی معاملات شرکت، و علاوه بر آن درخصوص مناقصه، از طریق شبکه ملی اطلاع رسانی مناقصات، و ارسال دعوتنامه، از کلیه اشخاص صلاحیت دار برای اعلام آمادگی شرکت در مناقصه (مزایده) دعوت به عمل می آورد.

۲- اشخاصی که برای شرکت در مناقصه (مزایده) اعلام آمادگی کرده و اسناد مربوط را در مهلت مقرر تحویل داده اند، توسط کمیته فنی بازرگانی (و به ترتیب مقرر در ماده (۱۱)) ارزیابی کیفی می شوند.

۳- کمیته فنی بازرگانی اشخاص واجد حدنصاب را به ترتیب اولویت براساس روش ارزیابی کیفی که با توجه به تبصره « ۳» ماده (۱۱) در اسناد درج شده است، تعیین و به کمیسیون مناقصه (مزایده) منعکس می نماید.

تبصره ۱- در مواردی که به تشخیص مدیرعامل و تأیید هیئت مدیره به واسطه تأخیر ناشی از انجام ارزیابی، صرفه و صلاح شرکت در حذف بندهای (۱) و (۲) باشد، کمیته فنی بازرگانی براساس آخرین اطلاعات قابل تحصیل (ارزیابی های انجام شده طی دو سال اخیر) در مورد توان انجام تعهدات اشخاص اظهارنظر خواهد کرد.

۴- کمیسیون مناقصه (مزایده) فهرستی از اشخاص واجد حدنصاب و به ترتیب اولویت ایشان تهیه می نماید (فهرست کوتاه) تا دعوتنامه مناقصه (مزایده) برای آنها ارسال شود.

تبصره ۲- تعداد اشخاص (موضوع این بند) که با توجه به اولویت برای مناقصه (مزایده) محدود دعوت می شوند با تأیید

مدیرعامل و قبل از انجام مراحل فوق تعیین خواهند شد.
حداقل تعداد اشخاص هفت نفر خواهد بود.

تبصره ۳- در صورت وجود فهرست کوتاه مناقصه‌گران (مزایده‌گران) صلاحیتدار که حداکثر دو سال قبل به ترتیب فوق و بدون استفاده از تبصره (۱) این ماده تهیه شده باشد، به تشخیص مدیرعامل، شرکت ملزم به انجام مراحل فوق نمی‌باشد.

۵ - چنانچه اشخاص واجد حدنصاب کمتر از هفت نفر باشد، کمیسیون مناقصه (مزایده) می‌تواند نسبت به اطلاع رسانی مجدد اقدام و یا از طریق ارسال دعوتنامه اشخاص صلاحیت‌دار را دعوت نماید و یا مراتب را برای اتخاذ تصمیم (از جمله کاهش حداقل تعداد به تعداد واجدان حدنصاب) به هیئت مدیره منعکس نماید.

تبصره ۴- کلیه مقررات مربوط به مناقصه (مزایده) عمومی که قابل انطباق با مناقصه (مزایده) محدود باشد، در مناقصه (مزایده) محدود نیز لازم‌الارعایه است. از جمله، موارد مندرج در این آیین‌نامه در ارتباط با فراخوان باید در دعوتنامه مناقصه (مزایده) محدود مراعات شود.

ماده ۱۶- ترتیب تهیه و تسلیم پیشنهادهای به شرح زیر می‌باشد:

الف - شرکت‌کنندگان در مناقصه (مزایده) پس از دریافت یا خرید اسناد باید پیشنهادهای خود را به ترتیب زیر تهیه و به شرکت تسلیم کنند:

- ۱- تهیه و تکمیل اسناد و پیشنهادهای.
- ۲- تسلیم پیشنهادهای در مهلت مقرر در فراخوان مناقصه (مزایده).
- ۳- دریافت رسید تحویل پیشنهادهای.

ب - مهلت قبول پیشنهاد باید حسب عرف برای تهیه پیشنهاد کافی باشد، ولی این مهلت در مورد مناقصه (مزایده) داخلی و بین‌المللی از آخرین مهلت تحویل اسناد مناقصه (مزایده) به ترتیب نباید کمتر از ده روز و یک ماه باشد.

تبصره - در مواردی که علاوه بر انتشار فراخوان از طریق روزنامه، شبکه ملی اطلاع‌رسانی مناقصات و شبکه اطلاع‌رسانی معاملات شرکت، اسناد مناقصه (مزایده) نیز به صورت الکترونیکی و بلافاصله در اختیار داوطلبان قرار می‌گیرد و در دسترس آنان باقی می‌ماند، تاریخ انتشار اولین فراخوان در روزنامه و انتشار اسناد در شبکه ملی اطلاع‌رسانی مناقصات و شبکه اطلاع‌رسانی معاملات شرکت (هر کدام مؤخر باشد) از نظر مهلت قبول پیشنهاد در حکم آخرین مهلت تحویل اسناد مناقصه (مزایده) می‌باشد.

ماده ۱۷ - شرایط تسلیم و تحویل پیشنهادها به شرح زیر می‌باشد:

الف - هیچ یک از شرکت کنندگان در مناقصه (مزایده)، جز در مواردی که در اسناد مناقصه (مزایده) پیش‌بینی شده باشد، نمی‌توانند بیش از یک پیشنهاد تسلیم کنند.

ب - شرایط مناقصه (مزایده) برای تمامی مناقصه‌گران (مزایده‌گران)، اعم از دولتی، عمومی یا خصوصی، از جمله در تأمین ضمانتنامه‌ها، شرایط قرارداد، نحوه تحویل و تسلیم مدارک، مشخصات و شرایط انجام تعهدات و نظایر آنها باید یکسان باشد.

ج - شرکت کنندگان در مناقصه (مزایده) باید اسناد مناقصه (مزایده) و پیشنهادهای خود را در پاکت‌های جداگانه دربسته و لاک و مهر شده به شرح زیر به شرکت ارائه کنند:

پاکت تضمین (پاکت (الف)) - شامل ضمانتنامه شرکت در

مدیرعامل و قبل از انجام مراحل فوق تعیین خواهند شد. حداقل تعداد اشخاص هفت نفر خواهد بود.

تبصره ۳- در صورت وجود فهرست کوتاه مناقصه‌گران (مزایده‌گران) صلاحیتدار که حداکثر دو سال قبل به ترتیب فوق و بدون استفاده از تبصره (۱) این ماده تهیه شده باشد، به تشخیص مدیرعامل، شرکت ملزم به انجام مراحل فوق نمی‌باشد.

۵ - چنانچه اشخاص واجد حدنصاب کمتر از هفت نفر باشد، کمیسیون مناقصه (مزایده) می‌تواند نسبت به اطلاع رسانی مجدد اقدام و یا از طریق ارسال دعوتنامه اشخاص صلاحیت‌دار را دعوت نماید و یا مراتب را برای اتخاذ تصمیم (از جمله کاهش حداقل تعداد به تعداد واجدان حدنصاب) به هیئت مدیره منعکس نماید.

تبصره ۴- کلیه مقررات مربوط به مناقصه (مزایده) عمومی که قابل انطباق با مناقصه (مزایده) محدود باشد، در مناقصه (مزایده) محدود نیز لازم‌الارعایه است. از جمله، موارد مندرج در این آیین‌نامه در ارتباط با فراخوان باید در دعوتنامه مناقصه (مزایده) محدود مراعات شود.

ماده ۱۶- ترتیب تهیه و تسلیم پیشنهادهای به شرح زیر می‌باشد:

الف - شرکت‌کنندگان در مناقصه (مزایده) پس از دریافت یا خرید اسناد باید پیشنهادهای خود را به ترتیب زیر تهیه و به شرکت تسلیم کنند:

۱- تهیه و تکمیل اسناد و پیشنهادهای.

۲- تسلیم پیشنهادهای در مهلت مقرر در فراخوان مناقصه (مزایده).

۳- دریافت رسید تحویل پیشنهادهای.

ب - مهلت قبول پیشنهاد باید حسب عرف برای تهیه پیشنهاد کافی باشد، ولی این مهلت در مورد مناقصه (مزایده) داخلی و بین‌المللی از آخرین مهلت تحویل اسناد مناقصه (مزایده) به ترتیب نباید کمتر از ده روز و یک ماه باشد.

تبصره - در مواردی که علاوه بر انتشار فراخوان از طریق روزنامه، شبکه ملی اطلاع‌رسانی مناقصات و شبکه اطلاع‌رسانی معاملات شرکت، اسناد مناقصه (مزایده) نیز به صورت الکترونیکی و بلافاصله در اختیار داوطلبان قرار می‌گیرد و در دسترس آنان باقی می‌ماند، تاریخ انتشار اولین فراخوان در روزنامه و انتشار اسناد در شبکه ملی اطلاع‌رسانی مناقصات و شبکه اطلاع‌رسانی معاملات شرکت (هر کدام مؤخر باشد) از نظر مهلت قبول پیشنهاد در حکم آخرین مهلت تحویل اسناد مناقصه (مزایده) می‌باشد.

ماده ۱۷- شرایط تسلیم و تحویل پیشنهادها به شرح زیر می‌باشد:

الف - هیچ یک از شرکت کنندگان در مناقصه (مزایده)، جز در مواردی که در اسناد مناقصه (مزایده) پیش‌بینی شده باشد، نمی‌توانند بیش از یک پیشنهاد تسلیم کنند.

ب - شرایط مناقصه (مزایده) برای تمامی مناقصه‌گران (مزایده‌گران)، اعم از دولتی، عمومی یا خصوصی، از جمله در تأمین ضمانتنامه‌ها، شرایط قرارداد، نحوه تحویل و تسلیم مدارک، مشخصات و شرایط انجام تعهدات و نظایر آنها باید یکسان باشد.

ج - شرکت کنندگان در مناقصه (مزایده) باید اسناد مناقصه (مزایده) و پیشنهادهای خود را در پاکت‌های جداگانه دربسته و لاک و مهر شده به شرح زیر به شرکت ارائه کنند:

پاکت تضمین (پاکت الف)) - شامل ضمانتنامه شرکت در

مناقصه (مزایده).

پاکت فنی بازرگانی (پاکت (ب)) شامل اسناد فنی، اسناد قراردادی و حقوقی.

پاکت قیمت (پاکت (ج)) شامل پیشنهاد قیمت و شرایط مالی پیشنهاد دهنده در چارچوب اسناد مناقصه (مزایده).

متناسب با موضوع معامله، در فراخوان اعلام خواهد شد که همگی پاکت‌ها، پس از لاک و مهر، در داخل یک پاکت لاک و مهر شده قرار گرفته و طبق زمان بندی مقرر تحویل داده شوند.

د - شرکت موظف است در مهلت مقرر همه پیشنهادهای ارائه شده شرکت‌کنندگان را پس از دریافت، ثبت و تا جلسه بازگشایی از پاکت‌ها صیانت نماید.

هـ - هرگونه تسلیم، تحویل، اصلاح، جایگزینی و یا پس گرفتن پیشنهاد باید به صورت قابل گواهی و با رعایت ماده (۳۴) در مهلت و مکان مقرر در اسناد مناقصه (مزایده) انجام شود.

ماده ۱۸ - توضیح و تشریح اسناد به شرح زیر انجام می‌گیرد:

الف - چنانچه شرکت‌کننده‌ای در اسناد مناقصه (مزایده)، ابهام یا ایرادی مشاهده کند، می‌تواند از شرکت توضیح بخواهد.

ب - توضیحات و پاسخ به پرسش‌های مناقصه‌گران (مزایده‌گران) و همچنین در صورت تشکیل «جلسه توضیح اسناد»، رونوشت صورتجلسه آن و هرگونه تجدیدنظر در اسناد مناقصه (مزایده) باید با رعایت ماده (۳۴) به طور یکسان در اختیار همه شرکت‌کنندگان در مناقصه (مزایده) قرار داده شود.

تبصره - شرکت باید اهتمام نماید تا اسناد مناقصه (مزایده)

از شفافیت لازم برخوردار بوده و عاری از ابهام باشد تا شرکت کنندگان در مناقصه (مزایده) بتوانند با برداشت صحیح از اسناد مناقصه (مزایده)، قیمت و شرایط مالی پیشنهادی خود را در چارچوب شرایط مناقصه (مزایده) ارایه نماید.

ماده ۱۹- گشایش پیشنهادهای به شرح زیر انجام می گیرد:

الف - در صورتی که در مدت مقرر پیشنهاد یا پیشنهادهایی رسیده باشد، کمیسیون مناقصه (مزایده) در زمان و مکان مقرر تشکیل و پیشنهادهای واصل شده را مفتوح و به شرح زیر رسیدگی و اتخاذ تصمیم خواهد نمود.

ب - مراحل گشایش پیشنهادهای به شرح زیر است:

۱- تهیه فهرست اسامی دریافت کنندگان اسناد، پیشنهاددهندگان (مناقصه گران و مزایده گران)، حاضران و شرکت کنندگان در جلسه.

۲- بازکردن پاکت تضمین (الف) و کنترل آن.

۳- بازکردن پاکت فنی بازرگانی (ب)

۴- تحویل پاکت های فنی بازرگانی (ب) به کمیته فنی بازرگانی در مناقصه (مزایده) های دو مرحله ای.

۵ - بازکردن پاکت قیمت (ج) و کنترل از نظر کامل بودن مدارک و امضاء آنها و کنار گذاشتن پیشنهادهای غیرقابل قبول در مناقصه (مزایده) های یک مرحله ای.

۶ - تهیه و تنظیم و امضاء صورتجلسه گشایش پیشنهادهای توسط کمیسیون مناقصه (مزایده).

۷- تحویل پاکت های قیمت (ج) و تضمین (الف) پیشنهادهای رد شده به شرکت برای استرداد به ذینفع.

ج - در صورت برگزاری مناقصه (مزایده) دو مرحله‌ای، زمان و مکان تشکیل جلسه گشایش پاکت‌های قیمت (ج) در جلسه گشایش پاکت‌ها اعلام خواهد شد. این مدت فقط برای یک بار تا سقف مدت اعتبار پیشنهادها قابل تمدید است. در این صورت پاکت‌های قیمت (ج) در یک لفاف لاک و مهر شده توسط شرکت صیانت می‌شود. در مناقصه (مزایده)‌های یک مرحله‌ای، پاکت‌های قیمت (ج) بی درنگ گشوده و براساس ماده (۲۱)، برنده مناقصه (مزایده) تعیین می‌شود.

د - شرکت موظف است از مناقصه‌گران (مزایده‌گران) یا نمایندگان آنها جهت حضور در جلسه گشایش پیشنهادهای مالی (پاکت‌های قیمت (ج)) دعوت نماید.

ماده ۲۰- ارزیابی فنی بازرگانی پیشنهادها به شرح زیر انجام می‌گیرد:

الف - در مناقصه (مزایده)‌های دو مرحله‌ای، شرکت موظف است براساس معیارها و روش‌های اعلام شده در اسناد مناقصه (مزایده)، ارزیابی کیفی مناقصه‌گران و مزایده‌گران و ارزیابی فنی بازرگانی پیشنهادها را انجام و اعلام نماید.

تبصره - استانداردها (حسب مورد براساس استانداردهای بین‌المللی یا داخلی موضوع ماده (۲۷)) و روش ارزیابی مشخصات فنی پیشنهادها و عوامل موثر در این ارزیابی (شامل معیارهای ارزیابی، شاخصهای اندازه‌گیری و دامنه امتیاز و مبانی تعیین آن برای هر یک از معیارها، اهمیت نسبی معیارها و همچنین حد نصاب امتیاز فنی قابل قبول) باید تعیین و در اسناد مناقصه (مزایده) درج شود.

ب - در صورتی که بررسی فنی بازرگانی پیشنهادها لازم باشد، نتیجه بررسی طی مهلتی که کمیسیون مناقصه (مزایده) معین می‌کند به جلسه بعدی کمیسیون احاله

می‌شود و براساس گزارش کمیته فنی بازرگانی، پاکت‌های قیمت (ج) پیشنهاد دهندگانی که امتیاز فنی بازرگانی لازم را احراز کرده‌اند، گشوده می‌شود.

تبصره ۱- در صورتی که بررسی فنی بازرگانی پیشنهادها لازم باشد، مهلت اعلام نظر توسط کمیسیون مناقصه (مزایده) حداکثر تا دو برابر مهلت مقرر برای رسیدگی توسط کمیسیون قابل تمدید خواهد بود. چنانچه فرصت مورد نیاز از سقف مهلت مقرر برای تعیین برنده تجاوز نماید، شرکت باید موضوع را به اطلاع کلیه پیشنهاد دهندگان برساند. در این صورت هر یک از پیشنهاد دهندگان، حداکثر ظرف نصف مدت مهلت تمدید شده که از ده روز کاری تجاوز نخواهد نمود، می‌توانند انصراف خود را اعلام و در صورت انصراف سپرده آنها مسترد خواهد شد.

تبصره ۲- شرکت همزمان با بررسی اسناد فنی پیشنهاد دهندگان، اسناد قراردادی و حقوقی را مورد بررسی قرار داده و در صورت وجود ابهام نسبت به رفع ابهامات و احتمالاً رفع اختلاف‌های بین پیشنهادهای رسیده با اسناد مناقصه (مزایده) اقدام نموده و چنانچه ضرورت ایجاب نماید، مدت زمان معقولی را برای رفع ابهام مشخص و به همه شرکت‌کنندگان اعلام می‌کند.

تبصره ۳- کمیته فنی بازرگانی باید در مهلت تعیین شده پیشنهادهایی را که از نظر فنی مردود است، با ذکر دلیل مشخص کرده و پیشنهادهای قابل قبول را به ترتیب اولویت و با درج ضریب مطابقت با مشخصات مورد مناقصه یا مزایده (امتیاز فنی) تعیین و مراتب را به کمیسیون مناقصه (مزایده) گزارش نماید. مبانی انجام بررسیهای فنی و تعیین ضریب مطابقت با توجه به مفاد تبصره (۱) در گزارش کمیته فنی بازرگانی با ذکر دلیل منعکس خواهد شد.

ج - هرگونه ارزیابی فنی بازرگانی، تنها پیش از گشودن پاکت‌های قیمت (ج) مجاز است.

د - پاکت قیمت (ج) مناقصه‌گرانی (مزایده‌گرانی) که در ارزیابی‌های فنی بازرگانی پذیرفته نشده‌اند، باید ناگشوده باز گردانده شود.

ماده ۲۱- ارزیابی مالی و تعیین برنده به شرح زیر انجام می‌گیرد:

الف - در مناقصه (مزایده)‌هایی که مناسبترین قیمت با ارزیابی فنی بازرگانی و مالی پیشنهادها تعیین می‌شود، مناسبترین قیمت به عنوان پیشنهاد برتر شناخته می‌شود.

- چنانچه پیشنهاد برتر حایز حداقل (حداکثر) قیمت در مناقصه (مزایده) باشد و قیمت پیشنهادی از نظر کمیسیون عادلانه باشد، برنده شناخته می‌شود. در غیر این صورت، کمیسیون مناقصه (مزایده) نظر خود را درخصوص پیشنهاد برتر به همراه گزارش توجیهی و تصمیم خود در خصوص پذیرش پیشنهاد برتر به عنوان برنده و یا تجدید مناقصه (مزایده) برای کسب نظر به هیئت‌مدیره گزارش می‌نماید. چنانچه هیئت‌مدیره ظرف مدت دو هفته ضرورت بررسی مجدد را اعلام نماید، کمیسیون پس از بررسی مجدد نسبت به اعلام پیشنهاد برتر به عنوان برنده و یا تجدید مناقصه (مزایده) اقدام خواهد نمود. در صورتیکه هیئت‌مدیره ظرف این مدت ضرورت بررسی مجدد را اعلام ننماید کمیسیون نسبت به اعلام تصمیم اولیه کمیسیون اقدام خواهد نمود.

تبصره - مبانی و روش ارزیابی مالی باید به صورت مشروح با ذکر: « نحوه تاثیرگذاری ارزیابی فنی بازرگانی بر قیمت » در اسناد مناقصه (مزایده) درج شود.

ب - در دیگر مناقصه (مزایده)ها، چنانچه حداقل (حداکثر) قیمت پیشنهاد شده (یا قیمت پیشنهادی در مواردی که فقط یک پیشنهاد رسیده باشد) از نظر کمیسیون عادلانه باشد، در صورتی که این پیشنهاد از نظر فنی قابل قبول باشد، برنده شناخته می شود.

تبصره - چنانچه حداقل (حداکثر) قیمت پیشنهاد شده (یا قیمت پیشنهادی در مواردی که فقط یک پیشنهاد رسیده باشد) از نظر کمیسیون عادلانه نباشد، کمیسیون می تواند اتخاذ تصمیم نماید که مناقصه (مزایده) تجدید یا حداقل از سه شخص صلاحیت دار استعلام بها شود و نتیجه آن در کمیسیون مطرح شود. در صورتی که حداقل (حداکثر) قیمت بدست آمده در استعلام بها کمتر (بیشتر) از حداقل (حداکثر) قیمت پیشنهاد شده در مناقصه (مزایده) باشد، به شرح زیر عمل می شود:

۱- در صورتی که تفاوت این دو قیمت کمتر از پنج درصد (۵٪) باشد، در این صورت اگر پیشنهاد دهنده حداقل در مناقصه (حداکثر در مزایده) حاضر باشد معامله را به حداقل (حداکثر) قیمت بدست آمده در استعلام انجام دهد به عنوان برنده اعلام خواهد شد. در غیر این صورت کمیسیون پیشنهاد دهنده ی حداقل (حداکثر) قیمت در استعلام بها را حایز حداقل (حداکثر) قیمت شناخته و موضوع را برای تأیید وی به عنوان برنده یا تجدید مناقصه (مزایده) به هیئت مدیره احاله خواهد نمود.

۲- در صورتی که حداقل (حداکثر) قیمت بدست آمده در استعلام بها برابر یا بیشتر از حداقل (کمتر از حداکثر) قیمت پیشنهاد شده در مناقصه (مزایده) باشد یا در استعلام بها کسی داوطلب معامله نباشد و یا تعداد داوطلبان کمتر از سه باشند، کمیسیون می تواند پیشنهاد دهنده حداقل در مناقصه

(حداکثر در مزایده) را به عنوان برنده اعلام و یا رأی به تجدید مناقصه (مزایده) دهد.

ج - پس از گشودن پاکت‌های قیمت (ج)، چنانچه به تشخیص کمیسیون بررسی قیمت‌ها و تجزیه و کنترل مبانی آن لازم باشد، کمیسیون می‌تواند انجام این بررسی را به کمیته فنی بازرگانی ارجاع نماید. در این صورت کمیته فنی بازرگانی ظرف دو هفته نتیجه ارزیابی را به کمیسیون اعلام می‌کند.

د - پس از گشودن پاکت‌های قیمت (ج)، سپرده برنده اول و دوم، نزد شرکت نگهداری و سپرده سایرین بازگردانده می‌شود.

ه - در مناقصات بین‌المللی، مناقصه‌گران داخلی نسبت به مناقصه‌گران خارجی ترجیح دارند. نحوه ترجیح مناقصه‌گران داخلی، در اسناد مناقصه قید خواهد شد. مناقصاتی که در آنها رعایت این قاعده به مصلحت نباشد، باید از سوی شورای اقتصاد تایید شود.

و - برای افزایش سهم انجام کار در ایران، پیشنهادهای کلیه مناقصه‌گران اعم از داخلی و خارجی در مناقصات داخلی و یا بین‌المللی به شرح مندرج در مواد (۳) و (۴) تصویب‌نامه شماره ۴۴۹۳۰ ت ۳۰۷۵۰ هـ مورخ ۱۳۸۳/۸/۱۳ و اصلاحیه‌های بعدی آن همسنگ می‌شود.

ز - برای ارزیابی و همسنگ کردن پیشنهادهای دارای بخش ارزی، نرخ برابر ارز، نرخ ارز قابل معامله اعلام شده توسط مراجع رسمی کشور است. در این گونه موارد برای ارزیابی و همسنگ کردن پیشنهادهای اصل شده باید متوسط نرخ ارز در هفت روز کاری متوالی تا سه روز قبل از روز گشایش پاکت‌های قیمت (ج) پیشنهاددهندگان، ملاک عمل قرار گیرد.

ح - در خصوص معاملات بزرگ با تشخیص مدیرعامل (و

یا نماینده مجاز وی) باید حدود بهای عادلانه توسط مشاور طرح (و یا واحد متقاضی) و یا کارشناس منتخب هیئت مدیره تعیین و تا قبل از گشودن پاکتها (ترجیحاً قبل از برگزاری مناقصه یا مزایده) به کمیسیون گزارش شود.

ط - در صورتی که مناقصه (یا مزایده) برای اقلام (کالا، خدمت یا حقوق) مختلف برگزار شده باشد و قیمت یک یا چند قلم پیشنهادی نسبت به پیشنهاد دیگر ارزانتر و چند قلم آن گرانتر باشد، معامله با کسی که در مجموع قیمت پیشنهادی وی از همه مناسبتر باشد، انجام خواهد شد. مگر آنکه خرید (فروش) اقلام مورد معامله از فروشندگان (به خریداران) متعدد به صرفه بوده و به ویژه باتوجه به شرایط تحویل و خصوصیات مساعد دیگر به صلاح شرکت باشد. در این صورت موضوع معامله تفکیک گشته و هر قلم از کالا، خدمت یا حقوق یاد شده از حایزین مناسبترین قیمت خریداری (به مناسبترین قیمت فروخته) خواهد شد. مراتب باید در فراخوان و اسناد مناقصه (مزایده) درج شود.

ی - چنانچه تمامی یک نوع کالا، خدمت یا حقوق مورد نیاز توسط پیشنهاددهندهی مناسبترین قیمت قابل تامین نباشد (چنانچه تمامی یک نوع کالا، خدمت یا حقوق مورد درخواست پیشنهاددهندهی مناسبترین قیمت نباشد) و یا خرید (فروش) کالا، خدمت یا حقوق مورد نیاز از مناقصه گران (به مزایده گران) متعدد مقرون به صرفه باشد، شرکت می تواند با رعایت موارد زیر معامله را با مناقصه گران (مزایده گران) متعدد انجام دهند:

۱- قیمت پیشنهادی عادلانه باشد.

۲- خرید (فروش) کالا، خدمت یا حقوق مورد نیاز را به تفکیک با حایزین مناسبترین قیمت و به ترتیب اولویت انجام دهد.

۳- مراتب در فراخوان و یا اسناد مناقصه (مزایده) درج شده باشد.

ماده ۲۲- تعیین برنده به ترتیبی خواهد بود که در اسناد درج می‌شود، هرگونه مذاکره با پیشنهاددهندگان و یا برنده برای اخذ تخفیف و یا تغییر قیمت و شرایط قراردادی ممنوع می‌باشد. همچنین هیچگونه تخفیف و یا تغییر قیمتی نیز از سوی پیشنهاددهندگان پذیرفته نخواهد شد و تنها ملاک تعیین برنده، قیمتی است که هر شرکت‌کننده در پاکت در بسته و لاک و مهر شده به شرکت تسلیم کرده است. کمیسیون مناقصه (مزایده)، کمیته فنی بازرگانی و مسئولین شرکت باید با توجه به مدتی که فروشندگان (خریداران) کالا، خدمت یا حقوق در برگ پیشنهادات خود ذکر نموده‌اند، به نحوی اقدام کنند که به علت انقضای مدت خسارتی متوجه شرکت نشود.

تبصره - چنانچه برای کاهش یا افزایش قیمت در اسناد مناقصه (مزایده) ترتیبی مشخص شده باشد باید بر اساس آن اقدام شود.

ماده ۲۳- در مواردی که کمیسیون مناقصه (مزایده) برنده را اعلام کرده باشد، سپرده او و پیشنهاددهنده‌ای که پیشنهاد او در مرتبه دوم قرار دارد با رعایت ماده (۳۲) نگاهداری و سپرده سایر پیشنهاددهندگان بلافاصله آزاد خواهد شد.

تبصره - پیشنهادی که در مرتبه دوم قرار دارد در صورتی می‌تواند مورد ابلاغ قرار گیرد که تفاوت بهای پیشنهادی او با برنده کمتر از مبلغ تضمین باشد در غیر این صورت رجوع به وی ممنوع است و سپرده او آزاد خواهد شد.

ماده ۲۴- اگر در نتیجه فراخوان یا انتشار در شبکه ملی اطلاع‌رسانی مناقصات و شبکه اطلاع‌رسانی معاملات شرکت

و یا دعوت به مناقصه (مزایده)، پیشنهادی نرسیده باشد، مدیرعامل می‌تواند مناقصه (مزایده) را تجدید و یا موضوع را برای اتخاذ تصمیم و تعیین نحوه انجام معامله به هیئت سه نفره مندرج در ماده (۲۸) احاله کند.

تبصره - اطلاعات کلیه معاملات اعم از مناقصه و ترک مناقصه جز آن دسته از معاملاتی که به تشخیص هیئت وزیران باید مستور بماند باید در شبکه ملی اطلاع‌رسانی مناقصات ثبت و در اختیار عموم قرار گیرد.

ماده ۲۵ - شرایط تجدید و لغو مناقصه (مزایده) به شرح زیر می‌باشد:

۱- مناقصه (مزایده) در شرایط زیر تجدید می‌شود:

الف - کم بودن تعداد مناقصه (مزایده) گران از حد نصاب تعیین شده در شرایط و اسناد مناقصه (مزایده).

تبصره - در صورت ایجاب تنها یک متقاضی برای انجام معامله (منحصر به فرد بودن بر اساس جزء (۲) بند (س) ماده (۲))، کمیسیون مناقصه (مزایده) باید در تعیین برنده کلیه موارد مندرج در فراخوان و اسناد و شرایط مناقصه (مزایده) موضوع مواد (۱۳) و (۱۴) و سایر موارد مرتبط در این آیین‌نامه را به طور کامل رعایت نماید.

ب - پایان مدت اعتبار پیشنهادها و عدم موافقت شرکت‌کنندگان و یا برنده مناقصه (مزایده) با تمدید مدت اعتبار پیشنهاد.

ج - بالا بودن قیمت‌ها به نحوی که توجیه اقتصادی خرید در مناقصه منتفی شود.

د - پایین بودن قیمت‌ها به نحوی که توجیه اقتصادی فروش در مزایده منتفی شود.

تبصره - در صورتی که مناقصه (مزایده) به دلیل پایان مدت اعتبار پیشنهادها تجدید شود، شرکت موظف است بر اساس شرایط و سقف مندرج در اسناد مناقصه (مزایده) هزینه‌های مربوط به تأمین سپرده (تضمین شرکت در مناقصه (مزایده)) را به مناقصه‌گران (مزایده‌گران) پرداخت نماید.

ه - امتناع برندگان اول و دوم مناقصه (مزایده) از انعقاد قرارداد.

و - رأی هیئت رسیدگی به شکایات در خصوص مناقصه.

۲- مناقصه (مزایده) در شرایط زیر لغو می‌شود:

الف - نیاز به خرید و یا فروش کالا، خدمت یا حقوق موضوع مناقصه (مزایده) مرتفع شده باشد.

ب - تغییرات زیادی در اسناد مناقصه (مزایده) لازم باشد و موجب تغییر در ماهیت مناقصه (مزایده) شود.

ج - حوادث غیرمترقبه نظیر جنگ، زلزله، سیل و مانند آنها.

د - تشخیص کمیسیون مناقصه (مزایده) مبنی بر تبانی مناقصه‌گر (مزایده‌گر).

ه - رأی هیئت رسیدگی به شکایات در خصوص مناقصه.

تبصره - شرکت باید تجدید و یا لغو مناقصه (مزایده) را مطابق با ماده (۳۴)، به آگاهی همه مناقصه (مزایده)‌گران برساند.

فصل پنجم - عدم الزام و ترک مناقصه و یا مزایده

ماده ۲۶- برگزاری مناقصه (مزایده) در موارد زیر الزامی نیست و شرکت می‌تواند بدون انجام مناقصه (مزایده) معامله مورد نظر را انجام دهد:

۱- خرید اموال منقول، خدمات و حقوقی که به تشخیص و

مسئولیت مدیرعامل (و یا نمایندگان مجاز وی) و تصویب هیئت مدیره، منحصر به فرد بوده و دارای انواع مشابه نباشد. در این موارد بهای موضوع معامله به تشخیص و مسئولیت مدیرعامل (و یا نماینده مجاز وی)، با کسب نظر از کارشناس (کارشناسان) منتخب هیئت مدیره برای معامله مربوط، تعیین خواهد شد.

۲- خرید، اجاره به شرط تملیک یا اجاره گرفتن اموال غیرمنقول. در این موارد بهای موضوع معامله به تشخیص و مسئولیت مدیرعامل (و یا نماینده مجاز وی)، با کسب نظر از هیئت کارشناسان رسمی دادگستری (حداقل سه نفر) و یا هیئت کارشناسان خبره مربوط منتخب هیئت مدیره در صورت نبود کارشناسان رسمی دادگستری، تعیین خواهد شد.

۳- خرید اموال منقول و غیرمنقول، کالا و خدمات با قیمت تعیین شده و یا کمتر یا حقوقی که نرخهای آنها از طرف مراجع قانونی ذیصلاح تعیین شده باشد.

۴- خرید خدمات آموزشی و ورزشی و نظایر آن در چارچوب برنامه مصوب شرکت که به تشخیص و مسئولیت مدیرعامل با رعایت صرفه و صلاح کشور امکان برگزاری مناقصه مقدور نباشد.

۵ - خرید خدمات فرهنگی و هنری با رعایت موازین اسلامی که با تشخیص و مسوولیت مدیرعامل با لحاظ رعایت صرفه و صلاح کشور امکان برگزاری مناقصه مقدور نباشد.

۶ - خرید خدمات مشاوره اعم از مهندسی مشاور و مشاوره فنی بازرگانی مشتمل بر مطالعه، طراحی و یا مدیریت بر طرح و اجرا و نظارت و یا هر نوع خدمات مشاوره‌ای و خدمات کارشناسان (اشخاص حقیقی) با رعایت ماده (۱۲).

تبصره - انتخاب و ارجاع کار به مهندسین مشاور بر اساس

دستورالعمل اجرایی خواهد بود که با رعایت آیین‌نامه موضوع بند (هـ) ماده (۲۹) قانون (موضوع تصویب‌نامه شماره ۸۴۱۷۸/ت ۳۴۱۶۲ هـ مورخ ۱۳۸۵/۷/۱۶ و اصلاحات بعدی آن)، توسط مجمع عمومی شرکت تهیه و به تصویب وزیر مسکن و شهرسازی می‌رسد.

۷ - خرید قطعات یدکی برای تعویض و یا تکمیل لوازم و تجهیزات ماشین‌آلات ثابت و متحرک موجود و همچنین ادوات و ابزار و وسایل اندازه‌گیری دقیق لوازم آزمایشگاه‌های علمی و فنی و نظایر آن که تامین آن با تشخیص مدیرعامل از طریق مناقصه امکان‌پذیر نباشد، با تعیین بهای مورد معامله از سوی حداقل یک نفر کارشناس منتخب هیئت‌مدیره در رشته مربوط.

۸ - تعمیر تجهیزات و ماشین‌آلات ثابت و متحرک و تامین تجهیزات و ماشین‌آلات صرفاً جایگزین و مرتبط با تداوم تولید در واحدهای تولیدی شرکت به تشخیص و مسئولیت مدیرعامل (و یا نماینده مجاز وی) با رعایت صرفه و صلاح کشور، به نحوی که شامل توسعه واحد نشود.

۹ - در مورد معاملات محرمانه که به تشخیص هیئت‌وزیران با ملاحظه صرفه و صلاح کشور باید مستور بماند.

۱۰ - خرید سهام (چنانچه طبق اساسنامه و قوانین و مقررات مربوط، در شرکت مجاز شناخته شده باشد) و تعهدات ناشی از اجرای احکام قضایی.

۱۱ - خرید خدمات و کالا از طریق بازار بورس (بر اساس قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۸۴ -).

تبصره ۱- انجام معاملات بدون انجام مناقصه (مزایده) مشروط بر آن است که طرف معامله مالک مورد معامله بوده

یا آن را در اختیار داشته یا تولیدکننده و یا انجام‌دهنده آن باشد و یا این که وظیفه تهیه و توزیع و فروش مورد معامله را به عهده داشته باشد.

تبصره ۲- استثنائات یاد شده، به جز بند (۹) ماده (۲۶) مانع از انجام معامله از طریق انجام مناقصه (مزایده) نخواهد بود.

تبصره ۳- مدیرعامل موظف است هیئت‌مدیره و حسابرس (بازرس) شرکت را از معاملات موضوع بندهای این ماده و همچنین معاملات موضوع ماده (۲۸) مطلع نماید و هیئت‌مدیره گزارش آنها را به اولین جلسه مجمع عمومی عادی صاحبان سهام ارایه نماید.

تبصره ۴- در خصوص مخارج مربوط به حوادث مهم و ناگهانی مملکتی از قبیل جنگ، آتش‌سوزی، زلزله، سیل، بیماری‌های همه‌گیر و بیماری‌های مربوط به حوادث فوق، حصر اقتصادی و همچنین موارد مشابه که به فرمان رهبر یا شورای رهبری به عنوان ضرورت‌های اسلامی و یا مملکتی اعلام شود، رعایت مقررات این آیین‌نامه الزامی نیست و تابع قانون نحوه هزینه کردن اعتباراتی که به موجب قانون از شمول قوانین و سایر مقررات عمومی دولت مستثنی هستند، می‌باشد و بلافاصله جزییات هزینه‌های معاملات آن به هیئت‌مدیره گزارش می‌شود.

تبصره ۵- به استناد مفاد ماده (۹) قانون ایجاد شهرهای جدید - مصوب ۱۳۸۰ - و آیین‌نامه اجرایی مربوطه، اتخاذ تصمیم در خصوص واگذاری اراضی (با استفاده از روشهای معاوضه، تهاتر و مشارکت) و شرایط آن، در راستای انجام تعهدات و وظایف شرکت یا شرکتهای وابسته (زیرمجموعه)، تابع دستورالعملی خواهد بود که به پیشنهاد هیئت‌مدیره و تصویب مجمع عمومی، به اجرا گذاشته خواهد شد.

ماده ۲۷- رعایت استانداردهای ملی و داخلی در انجام کلیه معاملات شرکت (اعم از خرید کالا، خدمت یا حقوق، امور پیمانکاری و نظایر آن) ضروری است. در مواردی که استانداردهای ملی و داخلی مربوط تدوین نشده باشد رعایت استانداردهای بین‌المللی به تشخیص و مسئولیت مدیرعامل الزامی خواهد بود. در این‌گونه موارد مدیرعامل موظف است هیئت‌مدیره و حسابرس (بازرس) شرکت را مطلع نماید و هیئت‌مدیره نیز گزارش آنها را به اولین جلسه مجمع عمومی عادی صاحبان سهام ارایه نماید.

ماده ۲۸- در مواردی که با توجه به شرایط، میسر نبودن انجام مناقصه (مزایده) بر اساس گزارش توجیهی و با ذکر ادله توسط واحد متقاضی گزارش و توسط هیئت سه نفره (هیئت سه نفره ترک مناقصه (مزایده)) تأیید شود می‌توان معامله را به طریق دیگری انجام داد. در این صورت، هیئت یاد شده با رعایت صرفه و صلاح شرکت ترتیب انجام این‌گونه معاملات را با رعایت سایر مقررات مربوط در هر مورد برای یک نوع کالا، خدمت یا حقوق (کالا، خدمت یا حقوق مورد درخواست) تعیین و اعلام خواهد نمود. جلسات هیئت یاد شده بنا به دعوت مدیرعامل تشکیل و با حضور هر سه عضو رسمیت دارد و کلیه اعضاء موظف به حضور در جلسات هیئت و ابراز نظر نسبت به گزارش توجیهی شرکت در مورد تقاضای ترک مناقصه (مزایده) و همچنین نحوه انجام معامله مورد نظر می‌باشند، ولی تصمیمات هیئت با رأی اکثریت اعضاء معتبر خواهد بود. نظر هریک از اعضاء نسبت به گزارش توجیهی ترک مناقصه (مزایده) و همچنین ترتیب انجام معامله باید برای مراجعات آینده در سوابق جلسه نگهداری شود.

تبصره ۱- در هر حال شرکت، در مواردی که موضوعیت داشته باشد، باید به طریق مقتضی (با عنایت به رویه مندرج

در ماده (۱۱) از صلاحیت و توان انجام تعهدات طرف معامله و یا مشخصات فنی کالا، خدمت یا حقوق مورد معامله اطمینان حاصل نماید.

تبصره ۲- شرکت موظف است «شرط الزام به رعایت مفاد این آیین نامه در انجام موضوع قرارداد توسط طرف قرارداد» را در مفاد قراردادهایی که از طریق عدم الزام و ترک مناقصه (مزایده) با شرکت های زیر مجموعه غیردولتی شرکت منعقد می شود، درج نماید.

ماده ۲۹- ترکیب هیئت ترک مناقصه (مزایده) به شرح زیر می باشد:

الف - هیئت ترک مناقصه و مزایده مرکب از مدیرعامل و ذیحساب شرکت و یک نفر صلاحیت دار به انتخاب مجمع عمومی می باشد.

تبصره ۱- هیئت سه نفره و هریک از اعضاء در صورت عدم اتفاق آراء برای اظهارنظر می توانند از نظرات کارشناس (کارشناسان) حسب موضوع معامله استفاده نمایند. در این صورت هزینه استفاده از کارشناس (کارشناسان) به عهده شرکت می باشد.

تبصره ۲- مجمع عمومی می تواند به منظور عضویت در هیئت ترک مناقصه (مزایده) نفر صلاحیت دار موضوع بند «الف» را حسب موضوع معامله برای رشته های مختلف تعیین نماید.

ب - در اجرای ماده (۲۸) در صورتی که مبلغ معامله بیش از پنجاه برابر نصاب معاملات کوچک باشد، انجام معامله پس از تصویب هیئت سه نفری موضوع این ماده و با تأیید هیئت مدیره مجاز خواهد بود.

ج - در اجرای بند (ب) این ماده در صورتی که مبلغ معامله

بیش از دویست برابر نصاب معاملات کوچک باشد، انجام معامله پس از هیئت سه نفری موضوع این ماده منوط به تایید هیئتی مرکب از وزیران مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی و معاون برنامه ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور (دبیر هیئت) خواهد بود.

فصل ششم - قرارداد

ماده ۳۰ - کلیه معاملات شرکت نیازمند عقد قرارداد است که طبق قراردادهای نمونه مصوب هیئت مدیره و قبل از پایان مهلت مقرر باید نسبت به عقد قرارداد اقدام شود. در مواردی که برای آن قراردادهای نمونه به تصویب هیئت مدیره نرسیده است، هر قرارداد باید جداگانه به تصویب هیئت مدیره برسد. هیئت مدیره می تواند به مسئولیت خود تصویب قراردادهای غیرنمونه را به کمیته ای مرکب از حداقل سه نفر افراد ذی صلاح در تخصص های حقوقی، بازرگانی و مالی و حسب مورد فنی (که توسط هیئت مدیره و برای قرارداد معین انتخاب می شوند) محول نماید.

تبصره ۱ - با تغییر اعضاء هیئت مدیره شرکت، احکام اعضاء کمیته یاد شده باید تنفیذ و یا اعضاء کمیته انتخاب شوند.

تبصره ۲ - در مورد معاملات کوچک و متوسط که مورد معامله بلافاصله پس از انجام تشریفات مناقصه یا مزایده تحویل و بهای آن نقداً پرداخت یا دریافت می شود انجام معامله منوط به انعقاد قرارداد نمی باشد. ولی صورت حسابها، اوراق خرید کالا، خدمت یا حقوق، ضمانتنامه و دیگر موارد (متناسب با نوع معامله) باید اخذ شود.

ماده ۳۱ - در قرارداد درج نکات ذیل ضروری است:

۱- نام متعاملین

۲- نوع و مقدار مورد معامله با مشخصات کامل آنها

۳- مدت انجام تعهد و محل و شرایط تحویل مورد معامله

تبصره ۱- دادن هرگونه امتیاز به برنده مناقصه یا مزایده یا واگذاری امکانات شرکت و یا پرداخت پیش پرداخت به برنده در موقع قرارداد یا اجرای کار، به جز، آنچه که در فراخوان و یا اسناد مناقصه (مزایده) درج شده، ممنوع است.

تبصره ۲- میزان اجاره بهای ساختمانها و ماشین آلات و وسائط نقلیه و امثال آن و همچنین هرگونه تسهیلات مالی که از طرف شرکت با رعایت تبصره یادشده، برای مدت انجام کار مورد قرارداد، در اختیار پیمانکاران گذارده می شود به پیشنهاد کارشناس منتخب مدیرعامل و تصویب هیئت مدیره تعیین خواهد شد.

۴- ترتیب عمل و میزان خسارت در مواردی که طرف قرارداد در انجام تعهدات جزئاً یا کلاً تأخیر نماید.

۵ - الزام تحویل کالا بر طبق اسناد و نمونه مهر شده، در صورتی که تهیه نمونه لازم باشد. در این صورت باید نمونه کالا با مهر طرفین معامله ممهور و نزد شرکت نگهداری شود.

۶ - اقرار برنده مناقصه (مزایده) به اینکه « از مشخصات کالا، خدمت یا حقوق مورد معامله و مقتضیات محل تحویل کالا، خدمت یا حقوق اطلاع کامل دارد و هیچ امر مجهولی باقی نمانده است که بعداً مستند به جهل عنوان شود.»

۷ - اختیار شرکت نسبت به افزایش یا کاهش مورد معامله در مدت قرارداد تا میزان بیست و پنج درصد (۲۵٪) مقدار مندرج در قرارداد.

۸ - در مواردی که انجام کار بر اساس واحد بها باشد، بهای مورد معامله و ترتیب پرداخت آن براساس برآورد بهای مورد

معامله تعیین و در قرارداد ذکر میشود بهای کارهای انجام یافته براساس واحد بها احتساب و پرداخت خواهد شد.

۹- چنانچه بنا به مقتضیات به برنده مناقصه پیش پرداخت داده شود (و از برنده مزایده پیش دریافت اخذ شود) و یا تسهیلاتی ملحوظ شود میزان و ترتیب پرداخت و یا دریافت آن باید در شرایط و اسناد مناقصه (مزایده) درج شده باشد.

تبصره ۱- به هیچ وجه شروع قرارداد یا تحویل کالا، خدمت یا حقوق منوط به اخذ پیش پرداخت توسط طرف قرارداد نشود.

تبصره ۲- تأدیه پیش پرداخت و فراهم نمودن تسهیلات در مناقصه منوط به اخذ تضمین های معتبر و مورد قبول خواهد بود.

تبصره ۳- مبلغ پیش پرداخت از بیست و پنج درصد (۲۵٪) مبلغ مورد معامله بیشتر نخواهد بود (در موارد خاص به تشخیص و مسئولیت مدیرعامل و به تصویب هیئت مدیره این درصد قابل افزایش خواهد بود) و میزان و شرایط آن نیز باید در اسناد درج شود.

۱۰- میزان تضمین حسن انجام کار و نحوه کسر و ترتیب استرداد آن براساس شرایط و اسناد مناقصه (مزایده).

۱۱- مدت فاصله زمانی بین تحویل موقت و تحویل قطعی در قراردادهای مربوط به کارهای اجرایی از جمله ساختمان، تاسیسات و تجهیزات براساس شرایط و اسناد مناقصه (مزایده).

۱۲- اقرار به عدم شمول ممنوعیت موضوع قانون راجع به منع مداخله وزراء، نمایندگان مجلسین و کارمندان دولت در معاملات دولتی و کشوری - مصوب ۱۳۳۷ - و همچنین افشاء سمت و میزان سهام متعلق به اشخاص و اقرباء موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون یادشده در شرکت طرف قرارداد.

۱۳- سایر تعهداتی که در شرایط و اسناد مناقصه یا مزایده ذکر شده است.

۱۴- سایر شرایط که مورد توافق طرفین معامله قرار گیرد مشروط بر آنکه امتیازاتی علاوه بر آنچه در شرایط و اسناد مناقصه یا مزایده ذکر شده است را برای طرف قرارداد در بر نداشته باشد.

۱۵- درج این شرط که « در صورت عدم انجام تعهد، شرکت مختار است علاوه بر ضبط ضمانت و وصول خسارات برای انجام معامله به نفر دوم یا دیگری مراجعه نماید».

۱۶- سایر مواردی که حسب نوع معامله یا کالا، خدمت یا حقوق ضروری باشد.

۱۷- مشخص نمودن مرجع حل اختلاف در صورتی که اشکال یا قصوری در انجام و یا تحویل موضوع معامله و یا پرداخت موضوع معامله پیش آید.

تبصره - در مواردی که اختلاف، ناظر به اموال عمومی و دولتی بوده و روش حل اختلاف از مصادیق صلح و داوری باشد، رعایت اصل (۱۳۹) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران لازم خواهد بود.

۱۸ - پیش‌بینی حق فسخ برای شرکت در مواردی که طرف قرارداد مرتکب یکی از اعمال مندرج در بندهای ماده (۱) تصویب‌نامه شماره ۷۳۳۷۷/ت/۳۰۳۷۴-هـ مورخ ۱۳۸۳/۱۲/۲۲ و اصلاحیه‌های بعدی آن شود.

ماده ۳۲ - انعقاد قرارداد به شرح زیر انجام می‌گیرد:

الف - قرارداد با برنده مناقصه (مزایده) باید پیش از پایان مدت اعتبار پیشنهادها منعقد شود. این مدت حداکثر برای

یک بار و برابر مدت پیش‌بینی شده در شرایط و اسناد مناقصه (مزایده) قابل تمدید است. بعد از عقد قرارداد سپرده برنده دوم مسترد می‌شود.

ب - چنانچه برنده اول از انعقاد قرارداد امتناع نماید و یا ضمانت انجام تعهدات را ارایه ننماید، سپرده وی ضبط و قرارداد با برنده دوم منعقد می‌شود. چنانچه برنده اول پس از ابلاغ کتبی، در مهلتی که حداکثر هفت روز کاری برای طرف معامله داخلی پانزده روز کاری برای طرف معامله مقیم خارج از کشور می‌باشد، حاضر به انجام معامله یا انعقاد قرارداد نشود و یا ضمانت انجام تعهدات را ارایه ننماید، سپرده وی به نفع شرکت ضبط و قرارداد با برنده دوم منعقد خواهد شد. مهلت‌های یادشده با توجیه مستند و مدلل و تصویب مدیرعامل (و یا نماینده مجاز وی) می‌تواند تا دو برابر افزایش یابند. این نکته باید در شرایط و اسناد مناقصه یا مزایده درج شود.

تبصره ۱- در صورتی که برنده دوم مناقصه (مزایده) نیز در مدت مقرر پس از اعلام شرکت حاضر به انعقاد قرارداد نشود، سپرده او نیز به نفع شرکت ضبط مناقصه (مزایده) تجدید خواهد شد. این نکته باید در شرایط و اسناد مناقصه یا مزایده درج شود.

تبصره ۲- در مواردی که پس از انعقاد قرارداد، طرف معامله از انجام تعهد خودداری نماید، چنانچه انجام معامله با آن قیمت و شرایط با برنده دوم مناقصه (مزایده) ممکن باشد با تشخیص مدیرعامل و تایید هیئت‌مدیره، شرکت می‌تواند بدون تجدید مناقصه (مزایده) معامله را با وی انجام دهد. در غیر این صورت شرکت می‌تواند با همان شرایط و قیمت، معامله را به ترتیب به نفرات واجد شرایط بعدی واگذار نماید.

در صورتی که انجام مورد معامله با آن قیمت و شرایط میسر نشود، مناقصه (مزایده) تجدید خواهد شد.

فصل هفتم - ترتیب تحویل کالا، خدمت یا حقوق

ماده ۳۳ - تحویل مورد معامله به شرح زیر انجام می‌شود:

الف - در مورد معاملات کوچک تحویل مورد معامله با رسید انبار و مسئولیت انباردار یا تحویل گیرنده حسب مورد. گواهی تطبیق مشخصات با نمونه و مقدار کالا، خدمت یا حقوق بر عهده انباردار یا تحویل گیرنده می‌باشد.

ب - در مورد معاملات متوسط تحویل مورد معامله با گواهی و مسئولیت انباردار و یا نماینده واحد تحویل گیرنده کالا، خدمت یا حقوق و رییس واحد متقاضی و یا نماینده وی.

ج - در مورد معاملات بزرگ تحویل مورد معامله با گواهی و مسئولیت کمیسیون تحویل خواهد بود.

تبصره ۱- تحویل مورد معامله در موارد مندرج در بندهای (ب) و (ج) این ماده با تنظیم صورت مجلس انجام می‌شود که در آن به صراحت درج می‌شود: «کالا، خدمت یا حقوق مورد معامله یا کار انجام شده طبق نمونه یا مشخصات مندرج در شرایط و اسناد مناقصه یا مزایده (قرارداد) می‌باشد». همچنین در زیر صورت مجلس مقدار و مشخصات کالا، خدمت یا حقوق یا کار و همچنین نام و سمت مسئولان مربوط و در خصوص معاملات بزرگ امضاء طرف معامله یا نماینده آنان (در صورتی که در محل حضور داشته باشند) درج می‌شود.

تبصره ۲- کالاهایی که تحویل انباردار می‌شوند، انباردار ضمن امضاء صورت مجلس یا گواهی (حسب مورد)، بلافاصله قبض رسید انبار صادر خواهد کرد. در مواردی که کالا در خارج از انبار تحویل می‌شود و به انبار وارد نمی‌شود با در نظر

گرفتن مفاد این ماده و تبصره‌های آن حسب مورد اقدام و تحویل گیرنده کالا به جای انباردار تکالیف مربوط را انجام خواهد داد و رسید یا صورت مجلس مربوط حسب مورد مبنای صدور قبض رسید انبار و حواله انبار قرار می‌گیرد.

تبصره ۳- کمیسیون تحویل، هنگام تحویل کالا، خدمت یا حقوق موظف است گزارش و تذکرات کتبی را که از طریق نظارت‌کنندگان مسئول، حین انجام کار یا ساخت کالا، خدمت یا حقوق داده شده است، در نظر بگیرد.

تبصره ۴- در صورت وجود اختلاف نظر بین اعضاء کمیسیون تحویل در معاملات بزرگ و مسئولین تحویل در معاملات متوسط نسبت به نوع و مشخصات کالا، خدمت یا حقوق مورد تحویل و سایر موارد مربوط، هر یک از اعضای کمیسیون و مسئولین تحویل (حسب مورد) نظر خود را در صورت مجلس درج می‌نمایند و امر تحویل انجام نمی‌گیرد، متعاقباً ترتیب انجام تحویل مورد معامله از طرف مدیرعامل حسب مورد تعیین خواهد شد.

تبصره ۵ - در صورت لزوم مدیرعامل می‌تواند از نظر کارشناس و مهندس مشاور یا مؤسسه بازرسی فنی که به نمایندگی از طرف شرکت برگزیده شده است در اعلام تطبیق مشخصات کالا، خدمت یا حقوق با نمونه یا مشخصات مندرج در اسناد استفاده نماید.

تبصره ۶ - چنانچه در کالا، خدمت یا حقوق تحویلی عیب و نقص مشاهده شود که رفع آن مستلزم صرف وقت و منابع مالی باشد در صورت نیاز فوری واحد درخواست‌کننده و قبول کالا، خدمت یا حقوق ناقص یا معیوب، کمیسیون تحویل می‌تواند رأساً (یا در صورت لزوم با کسب نظر کارشناس) میزان خسارت و تفاوت قیمت را تعیین و نسبت به تحویل

کالا، خدمت یا حقوق اقدام نماید. مراتب مندرج در این تبصره باید در شرایط و اسناد مناقصه (مزایده) و قرارداد درج شود.

فصل هشتم - سایر مقررات

ماده ۳۴- ارسال مکاتبات و اسناد مرتبط با معاملات موضوع این آئین نامه در صورتی معتبر است که فرستادن آن جز در موارد تغییر نشانی یا محل، قابل تصدیق باشد، مانند پست سفارشی، تلگرام، تلکس و نظایر آن.

ماده ۳۵- نحوه رسیدگی به شکایات به شرح زیر است:

الف - چنانچه هریک از مناقصه گران (مزایده گران) نسبت به اجرا نشدن موادی از این آئین نامه اعتراض داشته باشند می توانند به مدیرعامل شرکت شکایت کنند.

ب - دستگاه مناقصه گزار موظف است در مهلت پانزده روز کاری از تاریخ دریافت شکایت، رسیدگی های لازم را به عمل آورده و در صورت وارد دانستن اعتراض، مطابق مقررات اقدام نماید و در صورتی که شکایت را وارد تشخیص ندهد، ظرف مهلت تعیین شده جوابیه لازم را به شاکی اعلام کند.

ماده ۳۶- اشخاصی (حقوقی و حقیقی) که به تشخیص هیئت مدیره و یا اعلام مراجع رسمی در ایفای تعهدات خود تعلل ورزیده و یا کالا، خدمت یا حقوق موضوع معامله را به نحو مطلوب تهیه، تدارک، انجام و یا تحویل ننمایند، ضمن اقدام قانونی برای استیفای حقوق شرکت تا اطلاع ثانوی در فهرست سیاه قرار می گیرند و از شرکت در مناقصه ها، مزایده ها و معاملات شرکت محروم می شوند.

ماده ۳۷- به منظور تسهیل در انجام معاملات و گسترش رقابت و تحصیل صرفه و صلاح شرکت و همچنین ایجاد شفافیت در معاملات، کلیه معاملات متوسط و بزرگ شرکت باید در

مراحل مختلف آن، شامل نحوه انجام معامله، چگونگی و نتایج بررسی پیشنهاددهندگان و پیشنهادهای، انتخاب طرف معامله و ترتیب انجام معامله در شبکه اطلاع‌رسانی معاملات شرکت در خصوص مناقصه، در شبکه ملی اطلاع‌رسانی مناقصات، منتشر شود.

تبصره ۱ - شرکت موظف است اطلاعات و اسناد زیر را در مورد معاملات شرکت ثبت و نگهداری کند:

۱- درخواست انجام معامله و تأییدیه مدیرعامل (و یا نمایندگان مجاز وی) برای انجام اقدامات لازم در این خصوص.

۲- فراخوان

۳- نام و مشخصات اعضای کمیسیون، پیشنهاد دهندگان و حاضران در جلسات

۴- خلاصه اسناد

۵ - روش و مراحل ارزیابی کیفی پیشنهاد دهندگان و نتایج ارزیابی آنها

۶ - صورتجلسات و نتایج ارزیابی‌ها

۷- نام، مشخصات و نحوه انتخاب برنده یا برندگان

تبصره ۲ - اطلاعات و اسناد و مدارک مربوط به انجام مراحل هر یک از معاملات شرکت اعم از مناقصه (مزایده)، عدم الزام و ترک آنها، به نحوی نگهداری شود تا امکان دسترسی، مشاهده و نظارت در هر زمان به سهولت برای بازرس شرکت فراهم باشد.

تبصره ۳ - اطلاعات کلیه معاملات شرکت اعم از مناقصه (مزایده)، عدم الزام و ترک آنها، جز آن دسته از معاملاتی که به تشخیص هیئت وزیران باید مستور بماند، باید از طریق

شبکه اطلاع رسانی معاملات شرکت و به علاوه در خصوص مناقصه از طریق شبکه ملی اطلاع رسانی مناقصات، در اختیار عموم قرار گیرد. در مواردی که انتشار بلافاصله این اطلاعات به صرفه و صلاح شرکت نباشد، انتشار اطلاعات برای مدت زمان معین به تعویق خواهد افتاد. تاخیر در انتشار و مدت آن باید قبلاً به تصویب هیئت مدیره شرکت برسد.

ماده ۳۸- این آیین نامه، جایگزین آیین نامه معاملات قبلی شرکت می شود و تمام آیین نامه ها و دستورالعمل های مغایر از تاریخ ابلاغ این آیین نامه، منسوخ می باشد.

تبصره ۱- هیئت مدیره شرکت می تواند در صورت صلاح دید و در موارد مسکوت در قانون برگزاری مناقصات و این آیین نامه، دستورالعمل های نظام فنی و اجرایی کشور و یا دیگر مصوبات هیئت وزیران در مورد طرح های تملک دارایی های سرمایه ای از محل منابع عمومی را حسب مورد در خصوص منابع داخلی شرکت نیز مورد استفاده قرار دهد و مراتب به مجمع عمومی منعکس شود.

تبصره ۲- در مورد طرح های تملک دارایی های سرمایه ای که محل اعتبار آنها منابع عمومی می باشد شرکت باید آیین نامه معاملات دولتی و نظام فنی - اجرایی و آیین نامه مربوط که با قانون مغایر نمی باشد را نیز مراعات نماید.

این تصویب نامه در تاریخ ۱۳۸۹/۳/۲۵ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

معاون اول رئیس جمهور - محمدرضا رحیمی

اساسنامه شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید

مصوب ۱۳۸۸/۱۱/۲۱

فصل اول - کلیات و سرمایه

ماده ۱ - شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی) که در این اساسنامه به اختصار « شرکت » نامیده می‌شود، شرکتی است دولتی تابع وزارت مسکن و شهرسازی و مرکز آن در تهران و دارای شرکتهای وابسته (زیر مجموعه) می‌باشد و می‌تواند در صورت لزوم و حسب مورد با تصویب مجمع عمومی، به منظور ایجاد شهرهای جدید در کشور وفق مقررات مربوط، شرکت یا شرکتهای وابسته (زیر مجموعه) پس از طی مراحل قانونی تأسیس و یا از طریق ایجاد شعب یا نمایندگی اقدام نماید.

ماده ۲ - شرکت دارای شخصیت حقوقی و استقلال مالی بوده و طبق این اساسنامه اداره می‌شود.

ماده ۳ - هدف از تشکیل شرکت، راهبری و ساماندهی فعالیتهای تصدی دولت در زمینه‌های زیر می‌باشد:

الف - بررسی نیازها و تقاضاهای بالقوه و امکان‌سنجی برای توزیع متناسب جمعیت و اشتغال در سطح کشور و سرریز جمعیتی کلان شهرهای کشور در نقاط مورد نظر براساس طرحهای کالبدی ملی و منطقه‌ای و ناحیه‌ای به منظور پیشگیری از توسعه بی‌رویه شهرهای بزرگ و استفاده بهینه از منابع آب و خاک و انرژی.

ب - تکمیل و اصلاح شبکه مراکز جمعیتی و مدیریت ایجاد مناطق جمعیتی برنامه‌ریزی‌شده و جلوگیری از ایجاد حاشیه‌نشینی در کلان شهرها و همچنین جلوگیری از

تخریب اراضی کشاورزی پیرامون شهرهای مذکور و فراهم ساختن زمینه‌های کاهش آلودگیهای زیست محیطی.

ج - کمک به اجرای کمی و کیفی برنامه‌های توسعه مسکن و ایجاد تعادل در بازار مسکن و ایجاد بستر مناسب برای احیای ارزشهای شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی.

د - برنامه‌ریزی جامع کنترل و نظارت و پیگیری وظایف حاکمیتی دولت برای ایجاد شهرهای جدید، شهرکها و باغ شهرها در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرهای کشور و تأمین زیربناها و زیرساختهای آنها در چارچوب سیاستهای وزارت مسکن و شهرسازی و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و جذب سرمایه‌گذاری بخشهای خصوصی و تعاونی و غیردولتی در جهت تحقق اهداف فوق و همچنین هدایت، حمایت و نظارت بر ساخت و سازهای بخشهای مذکور در شهرهای جدید، شهرکها و باغ شهرها.

ماده ۴ - موضوع فعالیت و وظایف شرکت عبارت است از:

۱- ساماندهی، راهبری و مدیریت ایجاد شهرها یا شهرکهای جدید در کشور با توجه به مطالعات و یا طرحهای کالبدی ملی و منطقه‌ای و ناحیه‌ای که به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده یا می‌رسد.

تبصره ۱ - منظور از شهر جدید در این اساسنامه، به استناد ماده یک قانون ایجاد شهرهای جدید نقاط جمعیتی است که در چارچوب طرح مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خارج از محدوده و حریم شهرها (هر کدام که بزرگتر باشد) برای اسکان حداقل سی هزار نفر به اضافه ساختمانها و تأسیسات مورد نیاز عمومی، خدماتی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان آن پیش‌بینی می‌شود.

تبصره ۲ - منظور از شهرک در این اساسنامه شهرکهای مسکونی و یا غیرمسکونی با عملکرد خاص مانند توریستی، تفریحی، فصلی، زیارتی و غیره (به استثنای شهرکهای صنعتی) خارج از محدوده و حریم شهرها است که به موجب ماده (۷) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳- آیین نامه استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده و حریم شهرها و آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور، مدیریت ایجاد و احداث آنها (توسط بخش دولتی یا غیردولتی) و نظارت بر رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری کشور در آنها، از وظایف وزارت مسکن و شهرسازی شناخته شده است.

۲- مطالعه و بررسی طرحهای کالبدی ملی، منطقه ای و ناحیه ای مصوب و پیشنهاد نقاط جمعیتی جدید دارای توجیه اقتصادی به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با رعایت ماده (۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن.

۳- صدور مجوز احداث شهر جدید یا شهرک یا باغ شهر در چارچوب مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

۴- مدیریت تهیه طرحهای جامع و تفصیلی شهرهای جدید و نقشه های جدید و نقشه های تفکیکی اراضی و تغییرات بعدی آنها و نقشه های اجرایی شهرکها و باغ شهرها که حسب مورد از طریق شهرکهای وابسته (زیر مجموعه) یا بخش خصوصی یا تعاونی تهیه می شود در چارچوب قانون ایجاد شهرهای جدید و آیین نامه ها و دستورالعملهای مربوط به ایجاد شهر جدید و شهرک.

۵- مدیریت و نظارت بر آماده سازی، احداث بنا و تاسیسات و تجهیزات شهری و خدماتی و تولیدی و تجاری که از طریق شرکتهای وابسته (زیر مجموعه) اجرا می شود.

۶- مدیریت و نظارت بر بهره برداری و اداره تاسیسات ایجاد شده در هر یک از شهرهای جدید یا شهرکها که از طریق شرکتهای وابسته (زیرمجموعه) ایجاد شده حسب مورد تا زمان تصدی سازمانهای مربوط یا تحویل آن به سازمان مالکان شهرک.

۷- انواع مشارکت یا اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از داخلی و خارجی، دولتی و غیر دولتی و تحصیل وام از موسسات اعتباری و پولی و سیستم بانکی با رعایت قوانین و مقررات مربوط و از طریق شرکتهای وابسته (زیر مجموعه)

۸- عقد قرارداد برای استفاده از خدمات مشورتی موسسات و شرکتهای داخلی و خارجی برابر قوانین و مقررات مربوط.

۹- صدور مجوزها و اعمال ضوابط و استانداردهای احداث و ایجاد تاسیسات در هر یک از شهرهای جدید یا شهرکها بر اساس قوانین و مقررات مربوط.

۱۰- حفظ حقوق و اعمال مالکیت دولت نسبت به اراضی متعلق به دولت در هر یک از شهرهای جدید یا حریم آنها و شهرکها از طریق شرکتهای وابسته (زیر مجموعه).

۱۱- نظارت و کنترل بر حفظ و حراست اراضی و مستحدثات، فروش و نقل و انتقال املاک و واحدهای مسکونی، تجاری و تولیدی، (صنعتی، کارگاهی خدماتی و غیره) در چهارچوب ضوابط و مقررات مربوط و از طریق شرکتهای وابسته (زیر مجموعه).

۱۲- نظارت بر عملکرد شرکتهای وابسته (زیر مجموعه) و

متقاضیان احداث شهر جدید یا شهرک و کنترل و هدایت آنها به منظور اجرای صحیح طرحهای جامع و تفصیلی یا نقشه‌های اجرایی مربوط و انجام سایر وظایف محوله.

۱۳- فراهم نمودن امکانات و زمینه‌های لازم برای جلب متقاضیان غیردولتی برای ایجاد یا مشارکت در ایجاد شهرهای جدید و شهرکها با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۱۴- مدیریت تجهیز منابع داخلی و خارجی برای سرمایه گذاری در پروژه‌های شهرهای جدید یا شهرکها، از قبیل انتشار اوراق مشارکت، تضمین یا اخذ تسهیلات برای اجرای تأسیسات زیربنایی و غیره در قالب قوانین و مقررات مربوط.

۱۵- تأمین خدمات پشتیبانی و فنی تخصصی به شرکتهای تابعه (زیر مجموعه).

۱۶- اجرای سایر موارد ارجاعی یا تفویضی مرتبط از طرف وزیر مسکن و شهرسازی مرتبط با موضوع فعالیت شرکت مادر تخصصی و این اساسنامه و سایر قوانین و مقررات مربوط.

ماده ۵ - سرمایه شرکت مبلغ یکصد و هجده میلیارد و پانصد و هشتاد و سه میلیون (۱۱۸٫۵۸۳٫۰۰۰٫۰۰۰) ریال است که به (۱۱۸٫۵۸۳) سهم یک میلیون ریالی تقسیم و کلاً متعلق به دولت و از محل بهای اسمی اراضی دولتی واگذار شده به شرکت تأمین گردیده است.

فصل دوم - ارکان شرکت

ماده ۶ - ارکان شرکت به شرح زیر است:

الف - مجمع عمومی

ب - هیئت مدیره و مدیرعامل

ج - بازرس (حسابرس)

الف - مجمع عمومی

ماده ۷ - نمایندگی سهام دولت در مجمع عمومی با وزیران مسکن و شهرسازی، امور اقتصادی و دارایی و معاون برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور است. ریاست مجمع عمومی با وزیر مسکن و شهرسازی است و جلسات مجامع عمومی عادی و به طور فوق‌العاده با حضور سه عضو رسمیت یافته و تصمیمات با دو رأی موافق معتبر است.

ماده ۸ - مجمع عمومی عادی حداقل سالی دو بار به دعوت کتبی رییس مجمع عمومی یا رییس هیئت مدیره یا مدیرعامل برای تصویب صورتهای مالی شرکت و برنامه و بودجه سال بعد شرکت و رسیدگی به سایر موضوعات مذکور در دستور جلسه تشکیل خواهد شد. مجمع عمومی عادی ممکن است در صورت لزوم به طور فوق‌العاده نیز تشکیل شود. دستور جلسات به همراه ضمایم باید حداقل پانزده روز قبل از تشکیل جلسه برای اعضای مجمع عمومی ارسال شود.

ماده ۹ - مجمع عمومی فوق‌العاده و مجمع عمومی عادی به طور فوق‌العاده به تقاضای هر یک از اعضای مجمع عمومی، رییس هیئت مدیره، مدیرعامل و یا بازرس و به دعوت رییس مجمع عمومی، رییس هیئت مدیره یا مدیرعامل و با حضور رییس مجمع عمومی تشکیل می‌گردد.

ماده ۱۰ - وظایف و اختیارات مجمع عمومی عادی به شرح زیر است:

۱. تعیین و تصویب خط مشی کلی و اهداف و برنامه های شرکت.

۲. رسیدگی به گزارش و عملکرد هیئت مدیره و گزارش

بازرس (حسابرس) و اتخاذ تصمیم نسبت به صورتهای مالی شرکت و صورتهای مالی تلفیقی شرکت و تقسیم سود ویژه شرکت با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۳. تصویب بودجه سالانه شرکت و تغییرات آن با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۴. تصویب جابجایی اعتبار و درآمد بین شرکتهای وابسته (زیر مجموعه) برای کمک به شرکتهای وابسته (زیر مجموعه) زیان دیده و تامین هزینه های شرکت بنا به پیشنهاد هیات مدیره.

۵. تصویب تشکیلات شرکت و ایجاد شرکتهای وابسته (زیر مجموعه) بنا به پیشنهاد هیئت مدیره و با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۶. تصویب ایجاد شعبه یا نمایندگی در مناطق مورد نیاز.

۷. اتخاذ تصمیم درباره آیین نامه مالی و معاملاتی و استخدامی و سایر آیین نامه های شرکت و تغییرات آن و ارایه پیشنهاد به هیئت وزیران برای تصویب.

۸. انتخاب اعضای هیئت مدیره به پیشنهاد وزیر مسکن و شهرسازی.

۹. انتخاب بازرس (حسابرس) شرکت طبق قانون استفاده از خدمات تخصصی و حرفه ای حسابداران ذیصلاح به عنوان حسابدار رسمی- مصوب ۱۳۷۲- و تعیین حق الزحمه وی با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۱۰. تعیین حقوق و مزایای اعضای هیئت مدیره در حدودی که شورای حقوق و دستمزد تعیین می کند و پاداش آنان با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۱۱. انتخاب روزنامه کثیرالانتشار برای انتشار آگهی های شرکت.

۱۲. تأیید پیشنهاد هیئت مدیره در مورد واگذاری انحلال، ادغام و تجدید ساختار شرکتهای وابسته (زیر مجموعه) و ارائه پیشنهاد به مراجع مربوطه برای سیر مراحل قانونی.

۱۳. تصویب و ابلاغ ضوابط مشخص سرمایه‌گذاری توسط شرکتهای تابعه (زیر مجموعه) مطابق قوانین و مقررات مربوط.

۱۴. اتخاذ تصمیم درباره مواردی که رییس مجمع عمومی و یا هیئت مدیره با رعایت قوانین و مقررات مربوط در ارتباط با شرکت به مجمع عمومی پیشنهاد نمایند.

۱۵. تصویب انواع مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از داخلی و خارجی، دولتی و غیردولتی، تجهیز منابع داخلی و خارجی برای سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهر جدید و همچنین انتشار اوراق مشارکت و تضمین اخذ تسهیلات از مؤسسات اعتباری پولی و سیستم بانکی با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

ماده ۱۱ - وظایف و اختیارات مجمع عمومی فوق‌العاده به شرح زیر است:

۱. بررسی و تأیید پیشنهاد تغییرات در مواد اساسنامه برای تصویب هیئت وزیران.

۲. اتخاذ تصمیم نسبت به افزایش و کاهش سرمایه شرکت و پیشنهاد به هیئت‌وزیران برای تصویب.

۳. بررسی و تأیید پیشنهاد انحلال شرکت برای تصویب هیئت وزیران و تعیین مدیران تصفیه.

تبصره - تصمیمات مجمع عمومی فوق‌العاده با دو رأی موافق که متضمن رأی وزیر مسکن و شهرسازی باشد معتبر است.

ماده ۱۲ - هیئت مدیره شرکت متشکل از پنج عضو اصلی

است، رئیس هیئت مدیره و مدیرعامل عنوان معاون وزیر مسکن و شهرسازی را خواهد داشت. مدیرعامل و اعضای هیئت مدیره به پیشنهاد رئیس مجمع عمومی و تصویب مجمع یادشده به مدت سه سال انتخاب و منصوب می گردند و تا تجدید انتخابات در مقام خود باقی خواهند ماند و انتخاب مجدد آنان بلامانع است. در صورت بازنشستگی، استعفا، عزل، فوت و یا هر دلیل دیگر که ادامه فعالیت هر یک از اعضای هیئت مدیره غیر ممکن گردد، جانشین آنان به ترتیب فوق تعیین می شود. عزل هریک از اعضای هیئت مدیره شرکت از اختیارات مجمع عمومی می باشد.

تبصره - اعضای هیئت مدیره شرکت مادر به عنوان امین سهام شرکت عمران شهرهای جدید در مجمع عمومی شرکتهای وابسته (زیر مجموعه) بوده و رئیس هیئت مدیره شرکت مادر رئیس مجمع عمومی شرکتهای وابسته (زیر مجموعه) نیز می باشد.

ماده ۱۳ - تصدی هر نوع سمت دیگر اعم از موظف و غیرموظف در سایر شرکتهای مادر تخصصی و شرکتهای وابسته (زیر مجموعه) به آنها توسط اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل شرکت و شرکتهای وابسته (زیر مجموعه) ممنوع است.

ماده ۱۴ - هیئت مدیره در حدود موضوع فعالیت شرکت و مقررات این اساسنامه به جز مواردی که اخذ تصمیم در مورد آنها در صلاحیت خاص مجمع عمومی است دارای اختیارات لازم برای اجرای وظایف مصرح در اساسنامه، از جمله وظایف زیر می باشد:

۱. تهیه و پیشنهاد طرح تشکیلات شرکت برای تصویب مجمع عمومی در چارچوب قوانین و مقررات مربوط.

۲. تهیه و پیشنهاد آیین‌نامه‌های مالی و معاملاتی و استخدامی و رفاهی شرکت و سایر آیین‌نامه‌ها برای اتخاذ تصمیم توسط مجمع عمومی.

۳. پیشنهاد صلح دعاوی یا ارجاع امر به داوری و تعیین داوری با حق صلح و سازش یا بدون آن و استرداد دعاوی برای تصویب مجمع عمومی (با رعایت اصل یکصد و سی و نهم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران)

۴. تعیین حقوق و مزایای مدیرعامل در چهارچوب قوانین و مقررات مربوط در صورتی که عضو هیئت مدیره نباشد.

۵. تهیه گزارش عملکرد سالانه، صورتهای مالی شرکت و صورتهای مالی تلفیقی شرکت برای تصویب مجمع عمومی که باید ظرف مهلت قانونی در اختیار بازرس (حسابرس) و اعضای مجمع عمومی قرار گیرد.

۶. تهیه گزارش بودجه سالانه شرکت با لحاظ درصد جابجایی اعتبارات و درآمد شرکتهای وابسته (زیر مجموعه) و درصد مورد نیاز جهت تأمین هزینه‌های شرکت مادر برای تصویب مجمع عمومی.

۷. تهیه و ابلاغ دستورالعملها و روشهای اجرایی لازم با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۸. بررسی و اتخاذ تصمیم در مورد چگونگی دریافت یا پرداخت تسهیلات اعتباری با رعایت قوانین و مقررات مربوط و بودجه مصوب پس از تصویب مجمع عمومی.

۹. اتخاذ تصمیم نسبت به خرید هرگونه لوازم و اموال منقول و غیرمنقول که برای اجرای وظایف محوله لازم باشد و همچنین معاوضه اموال و اراضی و ساختمانهای ملکی شرکت برای رفع نیازهای شرکت در چهارچوب بودجه مصوب با رعایت قوانین

و مقررات مربوط.

۱۰. خرید و تملک اراضی و املاک مورد نیاز شهرهای جدید یا شهرکها طبق قوانین و مقررات مربوط و اعمال روشهای معاوضه یا مشارکت با مالکین.

۱۱. اتخاذ تصمیم در خصوص انجام تعهدات در راستای وظایف شرکت یا شرکتهای وابسته (زیرمجموعه) با استفاده از روشهای معاوضه و تهاتر در چارچوب قوانین و مقررات مربوط.

۱۲. اتخاذ تصمیم در خصوص اعطای تخفیف در واگذاری زمین و مسکن در موارد ضروری و استثنایی در چارچوب قوانین و مقررات مربوط.

۱۳. تصویب قیمت اراضی مورد خریداری شرکت خریداری می‌شود.

۱۴. پیشنهاد مدیرعامل به مجمع عمومی.

۱۵. پیشنهاد ضوابط مشخص سرمایه‌گذاری توسط شرکت تابعه (زیر مجموعه) به مجمع عمومی برای تصویب با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۱۶. اتخاذ تصمیم در خصوص هر نوع مشارکت و سرمایه‌گذاری و تضمین شرکتهای وابسته جهت اخذ وام و تسهیلات براساس چارچوب سیاستهای کلی موردنظر مصوبات مجمع عمومی.

۱۷. بررسی اعتبارات و درآمدهای شرکتهای وابسته (زیر مجموعه)، تعیین شرکتهای زیان‌ده و پیشنهاد درصدهای لازم به منظور جابجایی اعتبارات و درآمد و تأمین هزینه‌های شرکت مادر به مجمع عمومی برای تصویب.

۱۸. تهیه طرح جامع شهرهای جدید از طریق شرکتهای وابسته (زیر مجموعه) و ارایه آن به شورایعالی شهرسازی و

معماری برای تصویب.

۱۹. ارایه طرحهای تفصیلی شهرهای جدید و نقشه‌های اجرایی شهرکها و باغ شهرها همچنین نقشه‌های تفکیکی زمینهای داخل شهرهای جدید و شهرکها و باغ شهرها و تغییرات بعدی آنها به مراجع صالح برای تصویب.

۲۰. اتخاذ تصمیم در مورد ایجاد شهر جدید یا شهرک از طریق انتخاب مجری.

۲۱. پیشنهاد انتشار اوراق مشارکت و یا تحصیل وام از مؤسسات اعتباری و پولی و سیستم بانکی در قالب قوانین و مقررات مربوط به مجمع عمومی برای تصویب

۲۲. داشتن نمایندگی سهام و انجام وظایف مجمع عمومی شرکتهای وابسته (زیر مجموعه) از جمله موارد مندرج در بندهای آتی.

۲۳. تصویب سیاستها و خط مشی‌های شرکتهای وابسته (زیر مجموعه) در چارچوب مصوبات مجمع عمومی.

۲۴. تصویب اساسنامه شرکتهای وابسته (زیر مجموعه) و اصلاحات و ارایه آن جهت تصویب در مراجع ذیصلاح قانونی.

۲۵. عزل و نصب اعضای هیئت‌مدیره و همچنین تعیین بازرس (حسابرس) شرکتهای وابسته (زیر مجموعه) وفق قوانین و مقررات مربوط.

۲۶. تعیین حقوق و مزایا و پاداش اعضای هیئت‌مدیره شرکتهای وابسته (زیر مجموعه) و حق‌الزحمه بازرس (حسابرس) با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۲۷. بررسی و اتخاذ تصمیم نسبت به گزارش عملکرد و صورتهای مالی و بودجه سالانه شرکتهای وابسته (زیر مجموعه).

۲۸. پیشنهاد ادغام یا انحلال یک یا چند شرکت وابسته (زیر مجموعه) به مجمع عمومی شرکت.

۲۹. نظارت بر عملکرد شرکتهای وابسته (زیر مجموعه) و اخذ گزارشهای آماری، صورت حسابهای مالی و محاسباتی و بررسی آنها به منظور تأیید و یا ارایه طریق و انجام اصلاحات و اتخاذ تصمیمات لازم.

۳۰. طراحی و ارایه برنامه های آموزشی به منظور ارتقاء تواناییهای کادر مدیریت در شرکتهای وابسته (زیر مجموعه) در چارچوب قوانین و مقررات ذیربط.

۳۱. آماده سازی شرکتهای وابسته (زیر مجموعه) قابل واگذاری برای فروش و پیشنهاد به مجمع عمومی برای تصویب.

۳۲. اصلاح ساختار، پیشنهاد قیمت پایه فروش طبق مقررات مربوط، پیشنهاد برنامه زمان بندی فروش شرکتهای قابل واگذاری، ارایه اطلاعات کامل مالی و سایر اطلاعات مربوط و مستندات و مدارک مرتبط با تعیین قیمت پایه به سازمان خصوصی سازی با تأیید مجمع عمومی.

ماده ۱۵ - جلسات هیئت مدیره با حضور رئیس هیئت مدیره و حداقل دو نفر از اعضاء رسمیت داشته و تصمیمات متخذه با حداقل سه رأی موافق معتبر است و تصمیمات با ذکر نظر اقلیت در دفتر مخصوص ثبت و به امضای اعضای حاضر در جلسه می رسد.

ماده ۱۶ - رئیس هیئت مدیره و مدیرعامل شرکت بالاترین مقام اجرایی و اداری شرکت بوده و بر کلیه شرکتهای زیرمجموعه نظارت دارد و مسئول حسن جریان کلیه امور و حفظ حقوق و منافع و اموال و سرمایه شرکت می باشد و برای اداره امور شرکت و اجرای مصوبات مجمع عمومی و هیئت

مدیره دارای هرگونه حقوق و اختیارات قانونی بوده و نمایندگی شرکت و دولت را در مقابل کلیه مراجع و مقامات قضایی، کشوری و لشگری و سازمانها و مؤسسات و نهادهای و بنیادها با حق توکیل دارد.

ماده ۱۷ - مدیرعامل شرکت در حدود اختیاراتی که توسط هیئت مدیره به او تفویض شده است، نماینده شرکت محسوب می شود و از طرف شرکت حق امضاء دارد.

ماده ۱۸ - اهم وظایف مدیرعامل به شرح زیر است:

۱. اجرای مصوبات و تصمیمات هیئت مدیره و مجمع عمومی.
۲. تهیه، تنظیم و پیشنهاد خط مشی، برنامه عملیاتی و بودجه سالانه شرکت به هیئت مدیره.
۳. تهیه و تنظیم صورتهای مالی سالانه شرکت و ارائه آن به هیئت مدیره.
۴. تعیین روشهای اجرایی در چارچوب مقررات و آیین نامه ها و ابلاغ به واحدهای مربوط.
۵. تهیه و پیشنهاد آیین نامه های مالی، معاملاتی و استخدامی شرکت به هیئت مدیره.
۶. تهیه و پیشنهاد تشکیلات تفصیلی شرکت به هیئت مدیره در چارچوب مصوبات مجمع عمومی.
۷. نظارت بر حسن اجرای آیین نامه های شرکت و انجام اقدامات لازم برای حسن اداره امور شرکت در چارچوب قوانین و مقررات مربوط.
۸. عزل و نصب و ارتقای کارکنان شرکت، تعیین حقوق و دستمزد پاداش، ترفیع و تنبیه آنها براساس قوانین و مقررات مربوط.

۹. اعمال نظارتهای مالی و محاسباتی و حسابرسی و بازرسی کلیه قسمتهای شرکت مستقیماً یا با تفویض اختیار به اعضای هیئت مدیره یا کارکنان شرکت.

۱۰. مدیریت و نظارت بر بررسی گزارشات توجیهی و طرح مقدماتی احداث باغ شهر یا شهرک و صدور پروانه احداث شهرک یا باغ شهر و پروانه بهره برداری از آنها و سایر امور مربوط به شهرکها در چارچوب آیین نامه و دستورالعملهای مربوط.

۱۱. نظارت و جلوگیری از تخلفات در احداث شهرهای جدید یا شهرکها یا باغ شهرها و پیگیری متخلفین از طریق مراجع صالح.

۱۲. امضا و صدور مجوز احداث شهر جدید یا شهرک.

۱۳. انجام سایر وظایفی که مطابق قوانین و مقررات مربوط، به عهده مدیرعامل محول شده یا می شود.

تبصره ۱ - مدیرعامل به مسئولیت خود می تواند بخشی از وظایف و اختیارات خود را به هریک از کارکنان شرکت تفویض نماید.

تبصره ۲ - در صورت انقضای مدت مدیریت مدیرعامل اقدامات وی تا تعیین مدیرعامل جدید نافذ و معتبر بوده و قدرت اجرایی خواهد داشت.

ماده ۱۹ - افتتاح حساب در بانکها، کلیه چکها، اسناد، اوراق مالی، قراردادهای و اسناد تعهدآور شرکت باید به امضای یکی از اعضای هیئت مدیره (به انتخاب هیئت مدیره) و رئیس هیئت مدیره و مدیرعامل یا نماینده مجاز وی برسد. ضمناً کلیه چکها علاوه بر امضای افراد یادشده باید امضای ذیحساب و یا نماینده وی را نیز داشته باشد.

تبصره - کلیه مکاتبات اداری نیز با امضای مدیرعامل یا نماینده مجاز وی خواهد بود.

ماده ۲۰ - بازرس (حسابرس) شرکت که از سازمان حسابرسی یا از حسابداران رسمی و مؤسسات حسابرسی موضوع قانون استفاده از خدمات تخصصی و حرفه‌ای حسابداران - مصوب ۱۳۷۲ - می‌باشد، بر اجرای مقررات اساسنامه و آیین‌نامه‌های مربوط نظارت داشته و صورتهای مالی شرکت را رسیدگی و گزارشات لازم را برای مجمع عمومی تهیه می‌نماید و نیز کلیه وظایف و اختیاراتی را که به موجب قانون تجارت به عهده بازرس محول است انجام می‌دهد. بازرس نسخه‌ای از گزارش خود را حداقل پانزده روز قبل از تشکیل مجمع عمومی به مقامات و مراجع مربوط ارائه می‌نماید. بازرس با اطلاع رئیس هیئت‌مدیره و مدیرعامل حق مراجعه به کلیه اسناد و مدارک شرکت را دارد بدون اینکه در عملیات اجرایی دخالت کند و یا انجام وظایفش موجب وقفه‌ای در عملیات شرکت شود.

فصل سوم - سایر مقررات

ماده ۲۱ - این شرکت و شرکتهای وابسته (زیر مجموعه) از نظر سیاستها، برنامه‌ها و سایر فعالیتهای اجرایی تابع ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشند.

ماده ۲۲ - سال مالی شرکت از اول فروردین ماه هر سال شروع و در آخر اسفند ماه همان سال پایان می‌یابد، به استثنای اولین سال تأسیس شرکت که از تاریخ تشکیل شروع و آخر اسفند ماه همان سال ختم می‌گردد.

ماده ۲۳ - حسابهای شرکت در پایان اسفند ماه بسته می‌شود، صورتهای مالی هر سال باید در مواعد مقرر قانونی به بازرس تسلیم شود.

ماده ۲۴ - جابجایی اعتبارات و درآمد شرکت‌های وابسته (زیر مجموعه) و درصد مورد نیاز جهت تأمین هزینه‌های شرکت عنوان درآمد ندارد.

ماده ۲۵ - سرمایه‌گذاری از منابع داخلی شرکت برای ایجاد فضاهای آموزشی خدماتی، فرهنگی و مذهبی در شهرهای جدید به عنوان پیش پرداخت مالیات‌های شرکت مادر و هریک از شرکت‌های وابسته (زیر مجموعه) به حساب‌های مالیاتی قطعی شده آنها منظور می‌شود.

ماده ۲۶ - مواردی که در این اساسنامه پیش‌بینی نشده براساس قوانین و مقررات مربوط از جمله قانون ایجاد شهرهای جدید - مصوب ۱۳۸۰- و آیین‌نامه اجرایی قانون یاد شده و قانون زمین شهری و آیین‌نامه اجرایی آن و سایر دستورالعمل‌های مربوط عمل خواهد شد.

نمونه اساسنامه شرکت های تابعه
اساسنامه شرکت عمران شهر جدید پرند
مصوب ۱۳۹۳/۲/۳

فصل اول: کلیات

ماده ۱- شرکت عمران شهر جدید پرند که در این اساسنامه به اختصار شرکت نامیده می شود شرکتهای سهامی و دولتی و زیر مجموعه شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی) و دارای شخصیت حقوقی مستقل است و براساس مفاد این اساسنامه و قوانین و مقررات مربوط فعالیت می نماید.

ماده ۲- مرکز اصلی شرکت عمران شهر جدید پرند است و شرکت با تصویب مجمع عمومی می تواند برای انجام عملیات و وظایف خود مجری منصوب نماید.

ماده ۳- مدت فعالیت شرکت طبق ماده (۱۲) قانون ایجاد شهرهای جدید _ مصوب ۱۳۸۰ و تبصره آن خواهد بود.

ماده ۴- سرمایه شرکت مبلغ شش میلیارد و چهارصد و پنجاه و دو میلیون (۶,۴۵,۰۰۰,۰۰۰) ریال منقسم به شصت و چهار هزار و پانصد و بیست سهم یکصد هزار ریالی می باشد که تماماً متعلق به شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی) است.

فصل دوم - وظایف و اختیارات

ماده ۵ - وظایف و اختیارات شرکت به شرح زیر تعیین می شود:

۱- تهیه و اجرای طرحهای شهرسازی، معماری، نقشه های تفکیکی و آماده سازی اراضی، ایجاد بنا، تأسیسات، تجهیزات شهری، مسکونی، خدماتی، تولیدی و اقتصادی و سایر اقدامات

اجرایی لازم برای ایجاد شهر جدید در زمینهای تأمین شده طبق قوانین و مقررات مربوط.

۲- اجرا و احداث شهر جدید دیگر، شهرک و باغستان پس از تصویب مجمع عمومی راساً یا با مشارکت بخش غیردولتی با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۳- حفظ حقوق و اعمال مالکیت دولت نسبت به اراضی متعلق به شرکت در محدوده شهر جدید، شهرک و باغستان و حریم آنها.

۴- واگذاری تأسیسات و تجهیزات شهری، خدماتی، تولیدی، اقتصادی، مسکونی در شهر جدید یا شهرک ها یا باغستانهایی که شرکت خود احداث کننده آن می باشد و حسب مورد هماهنگی با دستگاههای اجرایی ذی ربط.

۵- بهره برداری و اداره تأسیسات ایجاد شده تا زمان تصدی سازمانهای ذی ربط به صورت مستقیم یا از طریق اشخاص حقیقی و حقوقی.

۶- مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی داخلی و خارجی و اخذ وام، اعتبار و تسهیلات از موسسات مالی و اعتباری براساس دستورالعمل های مجمع عمومی و با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۷- استفاده از خدمات پیمانکاری، مهندسی، پژوهشی و مشاوره ای اشخاص حقیقی و حقوقی داخلی و خارجی طبق قوانین و مقررات مربوط.

۸- اجرای ضوابط و استانداردهای احداث و ایجاد تأسیسات در شهر جدید، شهرک و باغستان براساس قوانین و مقررات مربوط و اعمال کنترل بر فعالیتهای توسعه و عمران در محدوده و حریم شهر جدید و صدور مجوزها و گواهی های مربوط.

۹- فروش، اجاره، صلح حقوق و نقل و انتقال اراضی، املاک و واحدهای مسکونی، خدماتی، اقتصادی و تولیدی (صنعتی، کارگاهی و غیره) مربوط به شهر جدید طبق آیین نامه های شرکت و دستورالعمل های مصوب مجمع عمومی.

۱۰- خرید و تملک اراضی و املاک مورد نیاز شهر جدید و اعمال روشهای معاوضه، تهاتر و مشارکت با مالکین با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۱۱- تهیه طرحهای شهرسازی، تأسیساتی و معماری اعم از امکان سنجی و مکان یابی، جامع و تفصیلی، آماده سازی، طراحی شهری، ترافیکی و غیره و نیز تغییرات بعدی و ارائه آنها جهت تصمیم گیری به مراجع ذیصلاح.

۱۲- خرید، فروش، اجاره، استیجار، رهن و تحصیل و تملک و استفاده از اموال منقول و غیر منقول متعلق به شرکت.

۱۳- نگهداری شهر و وصول عوارض و بهای خدمات شهری.

۱۴- اعلام تخلفات ساختمانی و شهرسازی در شهر جدید و حریم آن به مراجع ذی ربط.

۱۵- اجرای سایر موارد ارجاعی و یا تفویضی از طرف مجمع عمومی شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی) و مجمع عمومی شرکت با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

فصل سوم - ارکان شرکت

ماده ۶ - ارکان شرکت به شرح زیر است:

الف- مجمع عمومی

ب- هیئت مدیره و مدیر عامل

ج- بازرس (حسابرس)

ماده ۷ - نمایندگی سهام شرکت در مجمع عمومی با هیئت مدیره شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی) و ریاست مجمع عمومی با رئیس هیئت مدیره شرکت مزبور است.

ماده ۸ - مجامع عمومی شرکت عبارتند از:

۱- مجمع عمومی عادی

۲- مجمع عمومی فوق العاده

ماده ۹ - مجمع عمومی عادی با حضور اکثریت اعضا و مجمع عمومی فوق العاده با حضور حداقل چهار حضور سمیت خواهد داشت و تصمیمات در مجمع عمومی عادی با سه رأی و در مجمع عمومی فوق العاده با چهار رأی موافق معتبر خواهد بود.

ماده ۱۰ - مجمع عمومی عادی حداقل سالی دوبار به دعوت کتبی رئیس مجمع عمومی یکبار برای رسیدگی به گزارش هیئت مدیره و بازرس (حسابرس شرکت) و بررسی و اتخاذ تصمیم نسبت به صورت های مالی و بار دوم برای اتخاذ تصمیم نسبت به بودجه سال آتی و اصلاحیه ها و برنامه ها و خط مشی آتی شرکت تشکیل می شود.

تبصره - مجمع عمومی فوق العاده و مجمع عمومی عادی به طور فوق العاده به تقاضای هریک از اعضای مجمع عمومی، رئیس هیئت مدیره و مدیر عامل و یا بازرس به دعوت و با حضور رئیس مجمع عمومی تشکیل می شود.

ماده ۱۱ - دستور جلسات مجمع عمومی عادی، عادی به طور فوق العاده و فوق العاده با توجه به پیشنهادات مورد نظر و توسط رئیس مجمع عمومی تعیین می شود.

تبصره - دعوت مجمع اعم از عادی، عادی به طور فوق العاده و فوق العاده با ذکر تاریخ و محل تشکیل حداقل پانزده روز قبل

از تاریخ جلسه مجمع عمومی به عمل خواهد آمد. سوابق مربوط به موضوعاتی که در دستور جلسه مجمع عمومی قرارداد باید همراه دعوتنامه برای اعضای مجمع ارسال شود.

ماده ۱۲ - وظایف و اختیارات مجمع عمومی به شرح زیر تعیین می شود:

۱- تصویب خط مشی و برنامه های کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت عملیات آتی شرکت در چارچوب مصوبات مجمع عمومی شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی) وقوانین ومقررات مربوط.

۲- رسیدگی واتخاذ تصمیم نسبت به گزارش هیئت مدیره و گزارش بازرس(حسابرس)وصورت های مالی وبودجه شرکت.

۳- اتخاذ تصمیم در خصوص انواع مشارکت وسرمایه گذاری واخذ وام یا تسهیلات واعتبار با رعایت قوانین ومقررات مربوط

۴- بررسی واتخاذ تصمیم نسبت به پیشنهاد هیأت مدیره در خصوص احداث شهر جدید،شهرک و یا باغستان

۵- نظارت بر عملکرد شرکت وعندالزوم اخذ گزارش های آماری،صورتحساب های مالی و محاسباتی وبررسی آنها به منظور اتخاذ تصمیم لازم.

۶- پیشنهاد انتشار اوراق مشارکت به مجمع عمومی شرکت عمران شهر جدید(مادرتخصصی) برای اتخاذ تصمیم در چارچوب قوانین ومقررات مربوط.

۷- تأیید ساختار تشکیلاتی شرکت با رعایت قوانین ومقررات مربوط وارائه آن به مراجع ذیصلاح

۸- نصب وعزل اعضای هیئت مدیره،مدیرعامل و بازرس (حسابرس) با رعایت قوانین ومقررات مربوط.

۹- تعیین روزنامه کثیرالانتشار برای انتشار آگهی های شرکت و صدور مجوز افتتاح حساب بانکی.

۱۰- تصویب آیین نامه ها و دستورالعمل های لازم موضوع این اساسنامه به منظور تسریع و تسهیل در انجام وظایف شرکت.

۱۱- اتخاذ تصمیم در خصوص ایجاد اندوخته های احتیاطی مورد نیاز شرکت و اجازه استفاده از ذخایر عمومی شرکت به پیشنهاد هیئت مدیره با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۱۲- بررسی پیشنهاد هیئت مدیره در مورد تعیین، تعدیل، تخفیف و یا تقسیط بهای خدمات و اراضی با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

۱۳- اتخاذ تصمیم درباره موضوعاتی که اعضای مجمع عمومی یا هیئت مدیره در ارتباط با شرکت یا حسب وظیفه محوله به مجمع عمومی پیشنهاد نمایند.

تبصره - به منظور تسریع در انجام امور، مجمع عمومی می تواند بخشی از اختیارات خود را که اجرای آن موکول به تهیه دستورالعمل های مجمع عمومی شده است، به هیئت مدیره تفویض کند.

ماده ۱۳ - وظایف مجمع عمومی فوق العاده به شرح زیر تعیین می شود:

۱- اتخاذ تصمیم نسبت به افزایش یا کاهش سرمایه شرکت و پیشنهاد به مجمع عمومی شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی) جهت تصویب هیئت وزیران.

۲- بررسی و اتخاذ تصمیم نسبت به اصلاح یا تغییر مواد اساسنامه شرکت در چارچوب قانون و پیشنهاد به مجمع

عمومی شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی) جهت تصویب هیئت وزیران.

۳- بررسی و اتخاذ تصمیم نسبت به ادغام یا انحلال شرکت و تعیین مدیران تصفیه طبق قوانین و مقررات مربوط و پیشنهاد به مجمع عمومی شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی) جهت تصویب هیئت وزیران.

ماده ۱۴ - (اصلاحی مورخ ۹۷/۵/۱۴)^۱ هیات مدیره مرکب از سه یا پنج عضو اصلی است که با تأیید مجمع عمومی برای مدت سه سال انتخاب می شوند و پس از انقضای مدت تا زمانی که تجدید انتخاب به عمل نیامده در سمت خود باقی خواهند بود و انتخاب مجدد آنها برای دوره های بعدی بلامانع است.

ماده ۱۵ - هیات مدیره در اولیه جلسه از بین خود مدیرعامل، رئیس و نایب رئیس و یک نفر منشی انتخاب می کند.

تبصره - مدیرعامل می تواند با تصویب سه چهارم آرای حاضر در مجمع عمومی ، همزمان رئیس هیات مدیره نیز باشد.

ماده ۱۶ - تغییر هریک از اعضای هیات مدیره قبل از پایان مدت عضویت آنان با پیشنهاد رئیس هیات مدیره و تصویب مجمع عمومی امکانپذیر می باشد.

ماده ۱۷ - چنانچه قبل از پایان مدت عضویت ، هریک از اعضای هیات مدیره فوت کند و یا استعفا دهد و یا عزل شود ، جانشین او برای مدت باقیمانده برای عضویت هیات مدیره انتخاب خواهد شد.

۱ و ۲ - به موجب مصوبه شماره ۴۱۲۹۳/ت/۴۸۰۳۶ هـ مورخ ۱۳۹۳/۴/۱۷ هیات محترم وزیران این مصوبه اصلاح شده است.

ماده ۱۸ - (اصلاحی مورخ ۹۷/۵/۱۴) ۲ جلسات هیات مدیره حداقل هر پانزده روز یک بار بنا به دعوت رئیس هیات مدیره و یا نایب رئیس با حضور حداقل سه نفر از اعضا رسمیت داشته و تصمیمات متخذه با حداقل سه رای موافق معتبر است.

ماده ۱۹ - هیات مدیره دارای دفتری خواهد بود که صورتجلسات هیات مدیره با درج نظر اعضای حاضر با ذکر نظر اقلیت در آن ثبت و به امضای اعضای حاضر خواهد رسید. مسئولیت ابلاغ و پیگیری مصوبات هیات مدیره با رئیس هیات مدیره یا مدیرعامل می باشد.

ماده ۲۰ - وظایف و اختیارات هیات مدیره به شرح زیر تعیین می شود :

۱- تهیه و پیشنهاد ساختار تشکیلاتی شرکت برای تأیید مجمع عمومی.

۲- پیشنهاد سازش در دعاوی و ارجاع امر به داوری و تعیین داور با حق صلح و سازش یا بدون آن و استرداد دعاوی با رعایت قوانین و مقررات مربوط برای تصویب مجمع عمومی.

۳- تهیه گزارش عملکرد سالانه صورتهای مالی و همچنین تدوین و ارائه بودجه سالانه شرکت با احتساب درصد جابجایی اعتبارات و درآمد حسب مصوبه شرکت عمران شهرهای جدید مادر تخصصی برای تصویب مجمع عمومی.

۴- تهیه و تنظیم آیین نامه ها و دستورالعمل های لازم با رعایت قوانین و مقررات مربوط و ارائه آن به مجمع عمومی برای تصویب.

۵- بررسی و اتخاذ تصمیم در مورد چگونگی دریافت وام و تسهیلات اعتباری از موسسات مالی و اعتباری و سیستم بانکی با رعایت قوانین و مقررات مربوط و بودجه مصوب.

۶- پیشنهاد تعیین ، تعدیل ، تخفیف و تقسیط بهای خدمات، اراضی و مستحدثات به مجمع عمومی برای تصویب.

۷- خرید و تملک اراضی و املاک موردنیاز، فروش، اجاره، استیجار، صلح حقوق و هرگونه نقل و انتقال اراضی و املاک و مستحدثات طبق قوانین و مقررات مربوط و در حدود اختیارات شرکت و دستورالعمل مجمع عمومی.

۸- اتخاذ تصمیم نسبت به خرید یا اجاره هرگونه خدمات ، لوازم و اموال منقول که برای اجرای وظایف محوله لازم باشد و همچنین معاوضه اموال و اراضی و ساختمانهای ملکی یا مصالحه حقوق خود برای رفع نیاز اداری و تاسیساتی شرکت.

۹- معاوضه، تهاتر، مشارکت و واگذاری زمین به قیمت کارشناسی به جای پرداخت نقدی و امثال آن با رعایت قوانین و مقررات مربوط و در چارچوب دستورالعمل مصوب مجمع عمومی.

۱۰- تصویب عقد قرارداد با مشاورین و پیمانکاران حقیقی یا حقوقی طبق قوانین و مقررات مربوط .

۱۱- تعیین امضاهای مجاز تعهدآور.

۱۲- مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی داخلی و خارجی جهت اجرای وظایف شرکت براساس قوانین و مقررات مربوط و در چارچوب دستورالعمل مصوب مجمع عمومی.

۱۳- استفاده از خدمات اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از داخلی و خارجی برای انجام وظایف شرکت براساس قوانین و مقررات مربوط.

۱۴- بررسی و برنامه ریزی به منظور انجام هر نوع فعالیت خدماتی ، تولیدی و حمل و نقل که به نحوی منطبق با وظایف شرکت باشد.

۱۵- حفظ و حراست از اراضی مستحذات متعلق و تحت اختیار شرکت در محدوده شهر جدید حریم آن شهرک و باغستان.

۱۶- اجرای سیاست ها و دستورالعمل ها و ضوابط ابلاغی مجمع عمومی شرکت.

۱۷- بررسی و ارجاع سایر مواردی که وزیر راه و شهرسازی و یا مجمع عمومی شرکت در حدود قوانین و این اساسنامه به مدیرعامل جهت اجرا تفویض می نماید.

۱۸- اتخاذ تصمیم در سایر موارد با رعایت مفاد این اساسنامه و قوانین و مقررات مربوط یا پیشنهاد آن به مجمع عمومی شرکت جهت تصویب.

تبصره - هیات مدیره می تواند قسمتی از اختیارات خود را با حفظ مسئولیت به مدیرعامل تفویض نماید.

ماده ۲۱ - هیات مدیره از بین خود یک نفر را برای مدت سه سال به عنوان مدیرعامل پیشنهاد می نماید که با تصویب مجمع عمومی حکم مربوط با امضای رئیس مجمع عمومی ابلاغ می شود انتخاب مجدد مدیرعامل بلامانع است.

ماده ۲۲ - مدیرعامل به صورت تمام وقت در اختیار شرکت بوده و نمی تواند هیچ نوع اشتغال موظف دیگری در سازمان دولتی و غیردولتی داشته باشد.

ماده ۲۳ - مدیرعامل بالاترین مقام اجرایی و اداری شرکت بوده و مسئول حسن جریان امور و حفظ حقوق و منافع و اموال و سرمایه شرکت می باشد و برای اداره امور شرکت و اجرای مصوبات مجمع عمومی و هیات مدیره دارای هرگونه حقوق و اختیارات قانونی بوده و نمایندگی شرکت را در مقابل اشخاص حقیقی و حقوقی با حق توکیل به غیر دارد و می تواند

با رعایت مقررات و پس از اخذ نظر مجمع عمومی نسبت به ارجاع موارد به داوری اقدام نماید و همچنین می تواند قسمتی از اختیارات خود را به هریک از اعضای هیات مدیره و یا معاونان و مدیران شرکت به تشخیص خود تفویض کند تا اداره امور مختلف شرکت را که به این طریق به آنها محول می گردد زیر نظر و مسئولیت مستقیم وی بر عهده گیرند.

ماده ۲۴ - وظایف و اختیارات مدیرعامل به شرح زیر تعیین می شود :

۱- تهیه و تنظیم پیشنهاد خط مشی برنامه عملیاتی و بودجه سالانه شرکت به هیات مدیره.

۲- تهیه و تنظیم صورت های مالی سالانه شرکت و ارائه آن به هیات مدیره.

۳- تعیین روشهای اجرایی در چارچوب مقررات و آئین نامه ها و ابلاغ به واحدهای ذیربط.

۴- پیشنهاد تشکیلات تفصیلی شرکت به هیات مدیره در چارچوب مصوبات مجمع عمومی.

۵- اجرای مصوبات مجمع عمومی و هیات مدیره.

۶- نصب و عزل معاونان و مدیران شرکت و اخذ تصمیم در مورد کلیه امور استخدامی ، رفاهی و پژوهشی کارکنان شرکت طبق قوانین و مقررات مربوط

۷- اعمال نظارت بر کلیه قسمت های شرکت مستقیماً یا با تفویض اختیار به اعضای هیات مدیره، معاونان و مدیران شرکت.

۸- انجام سایر وظایفی که به موجب سایر مقررات به عهده مدیرعامل محول شده یا می شود.

ماده ۲۵ - در صورت انقضای مدت مدیریت مدیرعامل یا استعفای وی، تا زمان انتخاب مدیرعامل جدید مدیرعامل سابق کماکان به فعالیت خود ادامه می دهد

ماده ۲۶ - چک ها و اسناد و اوراق مالی و تعهدآور و قراردادهای باید به امضای مدیرعامل یا نماینده مجاز وی و یکی از اعضای هیات مدیره به انتخاب هیات مدیره برسد. چک ها علاوه بر امضای افراد فوق الذکر به امضای ذیحساب یا جانشین قانونی وی نیز خواهد رسید و مکاتبات اداری شرکت به امضای مدیرعامل می رسد.

ماده ۲۷ - بازرس (حسابرس شرکت که سازمان حسابرسی یا از حسابداران رسمی و موسسات حسابرسی می باشد بر اجرای مقررات اساسنامه و آیین نامه های مربوط نظارت داشته و صورت های مالی شرکت را رسیدگی و گزارشهای لازم را جهت ارائه به مقامات ذیصلاح تهیه می نماید و نیز کلیه وظایف و اختیاراتی که به موجب قانون تجارت به عهده بازرس محول است انجام می دهد.

تبصره ۱- بازرس (حسابرس) نسخه ای از گزارش خود را حداقل پانزده روز قبل از تشکیل مجمع عمومی به مقامات و مراجع ذی ربط ارائه می نماید.

تبصره ۲- بازرس (حسابرس) با اطلاع رئیس هیات مدیره و مدیرعامل حق مراجعه به کلیه اسناد و مدارک شرکت را دارد، بدون اینکه در عملیات اجرایی دخالت کند و یا انجام وظایف وی موجب وقفه در عملیات شرکت شود.

فصل چهارم - سایر

ماده ۲۸ - سال مالی شرکت از اول فروردین ماه هر سال شروع می شود و در آخر اسفند ماه همان سال خاتمه می یابد، به استثنای اولین سال تاسیس که از تاریخ تشکیل شروع و آخر اسفند ماه همان سال ختم می شود دفاتر شرکت به تاریخ روز آخر سال مالی بسته می شود، تراز نامه و حساب سود و و زیان شرکت و گزارش هیات مدیره باید حداقل سی روز قبل از تاریخ تشکیل مجمع عمومی تهیه و به بازرس تسلیم شود.

این اساسنامه به موجب نامه شماره ۹۳/۱۰۲/۱۳۰۱ مورخ ۱۳۹۳/۴/۷ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

اسحاق جهانگیری

معاون اول رئیس جمهور

دستورالعمل واگذاری زمین و ساختمان و نظارت بر اجرای آن در شهرهای جدید

مصوب ۱۳۹۴/۱۰/۵

فصل اول : کلیات

ماده ۱: تعاریف و اصطلاحات ؛ تعریف اصطلاحاتی که در این دستورالعمل بکار رفته به شرح زیر می باشد:

۱- **عرصه :** زمین و آنچه بصورت طبیعی در زمین قرار دارد.

۲- **اعیانی:** ساختمان و مستحدثات که توسط انسان ساخته شده یا می شود.

۳- **شرکت:** هریک از شرکتهای عمران وابسته (زیرمجموعه) شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید.

۴- **شرکت مادر:** شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید.

۵- **مجمع عمومی:** مجمع عمومی شرکتهای تابعه؛ که همان هیات مدیره شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید می باشد.

۶- **قانون:** قانون ایجاد شهرهای جدید مصوب ۱۳۸۰.

۷- **آئین نامه:** آئین نامه اجرایی قانون ایجاد شهرهای جدید مصوب ۱۳۸۲.

۸- **متقاضی:** اشخاص حقیقی یا حقوقی که تقاضای واگذاری زمین و یا ساختمان می نمایند.

۹- **کاربری:** نوع استفاده از زمین است که در طرحهای جامع و تفصیلی براساس ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری کشور توسط مراجع ذیصلاح مصوب و ابلاغ می شود.

۱۰- **کارشناس قانونی:** کارشناسی که دارای پروانه صلاحیت معتبر، از مراجع قانونی ذیربط می باشند.

۱۱- **قیمت کارشناسی روز :** قیمتی است که توسط کارشناس قانونی اعلام و به تائید کمیته ارزیابی قیمت کارشناسی می رسد.

۱۲- **قیمت پایه فراخوان عمومی :** قیمتی است که در مواردی که واگذاری زمین از طریق فراخوان عمومی انجام می شود توسط کارشناس قانونی بعنوان قیمت پایه تعیین و به تائید کمیته ارزیابی قیمت کارشناسی می رسد .

۱۳- **مدت اعتبار کارشناسی :** مدت زمانی که نظریه کارشناس قانونی مبنی بر ارزیابی قیمت زمین و یا ساختمان، دارای اعتبار می باشد. این مدت طبق نظریه مکتوب کارشناس، برای واگذاری از طریق ترک تشریفات فراخوان (۳ ماه) سه ماه و برای بقیه موارد (۶ ماه) شش ماه خواهد بود.

تبصره - هرگونه تغییر در مدت اعتبار کارشناسی با رعایت سقف ۶ ماه، صرفاً با تائید مجمع عمومی امکان پذیر است.

۱۴- **قیمت منطقه ای (ارزش معاملاتی) :** قیمتی که از سوی کمیسیون ماده (۶۴) قانون مالیاتهای مستقیم تعیین و هر ساله از سوی اداره کل دارایی استانها ابلاغ می گردد.

۱۵- **قیمت تمام شده :** قیمت منطقه ای زمین به علاوه قدرالسهم کلیه هزینه های آماده سازی، موضوع بند ۷ ماده ۱ آیین نامه اجرایی قانون ایجاد شهرهای جدید.

تبصره - درخصوص اراضی خریداری شده از بخش خصوصی، قیمت تمام شده شامل؛ هزینه های به روز شده تملک، بعلاوه قدرالسهم هزینه های آماده سازی است.

۱۶- **کمیته ارزیابی قیمت کارشناسی :** کمیته ای است،

مركب از يكي از اعضا هيات مديره و پنج نفر از مديران عناوين مشابه شركت كه توسط مديرعامل شركت منصوب مي شوند شامل : ۱- املاك و حقوقی ۲- حراست (به عنوان ناظر بدون حق رأی) ۳- فنی و اجرائی ۴- معماری و شهرسازی ۵- امور مالی و ذی حسابی كه صرفاً در خصوص تاييد يا رد قيمت اعلام شده توسط كارشناس قانونی اظهار نظر خواهند نمود. اين كمیته عنداللزوم ميتواند با كارشناس قانونی (موضوع بند ۸) جلسه گذاشته و نظرات وی را استماع نماید. در صورت عدم پذيرش قيمت توسط كمیته ارزیابی قيمت، مدير عامل شركت موظف است برای تعیین قيمت، موضوع را به هيات كارشناسی بالاتر ارجاع دهد. نظر كمیته در مورد قيمت كارشناسی با تاييد مديرعامل قطعی خواهد بود.

تبصره ۱ - نظراكثریت اعضا كمیته (حداقل ۳ نفر) مورد پذیرش می باشد .

تبصره ۲ - حق الزحمه كارشناس قانونی بر اساس توافق فیما بین بوده و حداكثر تا سقف تعرفه تعیین شده توسط مراجع ذیصلاح پرداخت میشود .

تبصره ۳ - این كمیته در صورت ضرورت حداقل هفته ای یکبار تشکیل جلسه داده و لازم است موارد ذیل بعنوان مستندات گزارش كمیته ارزیابی قيمت كارشناسی ضمیمه گردد :

الف) نقشه موقعیت زمین بر روی طرح تفصیلی شهر

ب) ضوابط و مقررات شهرسازی حاکم بر زمین مورد نظر

ج) صورتجلسه بازدید از محل زمین.

۱۷- آماده سازی : مجموعه عملیاتی كه عرصه را برای احداث ساختمان یا هر گونه مستحدثات مهیا می سازد و شامل عملیات

زیر بنایی از قبیل تعیین بر و کف ، تسطیح ، اجرای جوی و جدول و آسفالت معابر ، جمع آوری و دفع آبهای سطحی می گردد . (موضوع بند ۷ ماده یک آیین نامه اجرائی قانون ایجاد شهرهای جدید)

۱۸- فراخوان عمومی:

۱۸-۱: فراخوان عمومی برای اراضی و یا ساختمان های مسکونی و تجاری: فرایندی که از طریق اعلان عمومی (انتشار آگهی در روزنامه کثیر الانتشار، و پایگاه ملی اطلاعات مناقصه و مزایده و...) ، زمین و یا ساختمان، پس از تعیین قیمت پایه فراخوان عمومی به متقاضی که بالاترین قیمت را پیشنهاد کرده است واگذار می گردد.(بدیهی است این قیمت نبایستی از قیمت پایه کمتر باشد).

۱۸-۲: فراخوان عمومی به صورت محدود: فرایندی است که طی آن واگذاری زمین یا ساختمان با کاربری عمومی (بهداشتی، درمانی، آموزش عالی، ورزشی، فرهنگی، مذهبی، تأسیسات و تجهیزات شهری؛ گردشگری) از طریق اعلان عمومی براساس قیمت پایه کارشناسی از بین واجدین شرایط (دارندگان توان مالی ساخت، مجوز رسمی یا موافقت اصولی) به متقاضی که بالاترین قیمت زمین و یا ساختمان را پیشنهاد داده است ، واگذار می گردد.

۱۹- ترک تشریفات فراخوان عمومی : فرایندی که طی آن زمین و یا ساختمان براساس قیمت کارشناسی روز وبدون لزوم رعایت تشریفات فراخوان با کسب مجوز از مجمع عمومی به متقاضی معین واگذار گردد.

۲۰- قرارداد واگذاری : قراردادی است که با متقاضی تنظیم و زمین یا واحد ساخته شده دولتی با شرایط تعیین شده در اختیار وی قرار می گیرد.

۲۱- فروش (بیع) : عبارت است از تملیک عین به عوض معلوم.

۲۲- واگذاری نقدی : در صورتیکه کل مبلغ زمین و یا ساختمان به صورت کامل و قبل از انعقاد قرارداد دریافت گردد.

۲۳- واگذاری قسطی : در صورتیکه مبلغ زمین و یا ساختمان طی اقساط مشخص اعم از آن که تمامی اقساط دارای مبلغ یکسان بوده یا متقاضی بخشی از مبلغ را به صورت نقدی بعنوان اولین قسط قبل از انعقاد قرارداد و مابقی را طی اقساط یکسان و زمانبندی شده پرداخت نماید.

(درصد وصول نقدی بهای مورد واگذاری در اینگونه واگذاری ها، تعداد و مدت اقساط طبق مصوبه های ابلاغی مجمع عمومی می باشد).

۲۴- تهاتر : ساقط شدن تمام یا قسمتی از بدهی شرکت به متقاضی بابت مطالبات وی از طریق واگذاری زمین و یا ساختمان شرکت به متقاضی براساس قیمت کارشناسی روز.

۲۵- تخفیف : کاهش بخشی از بهای زمین و یا ساختمان متعلق به شرکت بر اساس درخواست متقاضی و گزارش توجیهی هیأت مدیره شرکت.

تبصره - اعمال تخفیف و میزان آن مستند به تبصره ذیل ماده ۱۷ آئین نامه اجرایی، صرفاً با تصویب مجمع عمومی امکانپذیر است.

۲۶- واگذاری رایگان : در صورتیکه زمین و یا ساختمان بدون اخذ وجه یا ما به ازاء، واگذار گردد.

۲۷- واگذاری زمین : فرآیندی است که مطابق این دستورالعمل منجر به تحویل زمین به متقاضی، درقبال

دریافت مبلغ مشخص باتصریح به تعهد متقاضی به احداث اعیانی در مدت مشخص بارعایت شرایط قرارداد منعقد فیما بین و ضوابط قانونی انجام می گیرد .

۲۸- واگذاری ساختمان : فرآیندی است که مطابق این دستورالعمل منجر به تحویل ساختمان به متقاضی، در قبال دریافت مبلغ مشخص باتصریح به تعهد متقاضی به رعایت شرایط قرارداد منعقد فیما بین و ضوابط قانونی انجام میگیرد.

۲۹- اجاره : واگذاری منافع زمین و یا ساختمان در قبال اجاره بهای مشخص و برای مدت معین با حفظ مالکیت شرکت بر زمین و یا ساختمان در قالب قرارداد اجاره ابلاغی از سوی مجمع عمومی.

۳۰- اجاره به شرط تملیک : واگذاری منافع زمین و یا ساختمان در قبال اجاره بهای مشخص و در مدت معین جهت اجرای طرح یا بهره برداری از ساختمان ، با شرط انتقال قطعی مورد اجاره به مستاجر به قیمت کارشناسی روز انعقاد قرارداد اجاره با حفظ مالکیت شرکت تا زمان اجرای طرح. (در صورت انجام تعهدات مستأجر و اجرای کامل طرح)

۳۱- معاوضه : مبادله زمین و یا ساختمان متعلق به شرکت با زمین و یا ساختمان و یا سایر حقوق قانونی متعلق به متقاضی از طریق انعقاد قرارداد فیما بین و بر مبنای قیمت کارشناسی روز .

۳۲- مشارکت در ساخت : توافق شرکت و متقاضی جهت احداث اعیانی در عرصه متعلق به شرکت به هزینه متقاضی با برآورد قیمت پایه فراخوان عمومی و قیمت کارشناسی روز و عنداللزوم هزینه صدور پروانه و ... بعنوان آورده شرکت و هزینه ساخت و سایر هزینه های قانونی متعلقه بعنوان آورده شریک و تعیین قدرالسهم هریک از طرفین .

۳۳- طرح مصوب : طرحی با موضوع اجرای پروژه یا پروژه هایی با بودجه و اعتبار مشخص و مصوب که با رعایت ضوابط طرحهای بالا دست (جامع و تفصیلی) توسط متقاضی تهیه و به تائید مراجع ذیربط ذیصلاح رسیده باشد .

۳۴- زمانبندی اجرای طرح : برنامه ای که در آن مدت زمان مورد نیاز برای اجرای کامل طرح و زمانبندی هر مرحله مشخص شده باشد و از طریق متقاضی ارائه می گردد.

۳۵- تامین اعتبار : پیش بینی اعتبار معین برای اجرای طرح یا پروژه مصوب مورد نظر در شهر جدید .

۳۶- دستگاه دولتی خدمات دهنده : دستگاههای اجرایی دولتی که طبق قانون و مقررات وظیفه خدمات رسانی به مردم را در شهرهای جدید برعهده داشته و بطور مستقیم در برابر خدمات ارائه شده از گیرندگان خدمات وجهی دریافت نمی کنند و یا مبالغ دریافتی از خدمات گیرندگان در قبال خدمات ارائه شده، مطابق تعرفه های مصوب دولتی می باشد.

۳۷- بخش خصوصی : اشخاص حقیقی یا حقوقی که تمام یا حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) سرمایه آن متعلق به غیر از بخشهای دولتی و عمومی غیردولتی باشد .

۳۸- نهاد عمومی غیر دولتی : نهادها و موسسات موضوع ماده واحده قانون فهرست نهادها و موسسات عمومی غیر دولتی مصوب ۱۳۷۳ و ماده (۵) قانون محاسبات عمومی و ماده (۳) قانون مدیریت خدمات کشوری.

۳۹- موافقت اصولی : مجوزی که از طرف مراجع قانونی ذیصلاح بمنظور اجرای طرح معین در شهرهای جدید توسط بخش خصوصی یا تعاونی برای مدت معین صادر و در اختیار وی قرار می گیرد.

۴۰- پروانه ساختمان: مجوزی که متقاضیان احداث هرگونه اعیانی در محدوده یا حریم شهرها باید قبل از شروع به ساخت، حسب مورد از طریق شرکت (قبل از تشکیل شهرداری) و یا شهرداری اخذ نمایند.

۴۱- گواهی پایان کار: تأییدیه ای است که پس از تکمیل ساخت اعیانی در محدوده یا حریم شهرها با رعایت ضوابط قانونی حسب مورد از طریق شرکت (قبل از تشکیل شهرداری) و یا شهرداری صادر می گردد.

۴۲- گواهی تخصیص زمین: گواهی مشتمل بر مشخصات عرصه که به درخواست اشخاص واجد شرایط شرکت کننده در فراخوان عمومی به صورت محدود جهت ارائه به مراجع ذیربط ذیصلاح و به منظور اخذ موافقت اصولی و برنامه زمانبندی اجرای طرح داده می شود. این گواهی صرفاً جهت معرفی زمین بوده و تعهدی برای شرکت از حیث واگذاری ایجاد نمی کند.

۴۳- انبوه ساز: شخصیت حقیقی یا حقوقی که توانایی احداث ساختمان به صورت انبوه را داشته و از مراجع ذیربط (انجمن انبوه سازان یا وزارت راه و شهرسازی)، پروانه انبوه سازی اخذ نموده باشد.

۴۴- طرح تفصیلی: طرحی که براساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر، نحوه استفاده از زمینهای شهری در سطح محلات مختلف شهر، موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هریک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویتهای مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می شود و نقشه ها و مشخصات مربوط به مالکیت براساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می گردد.

۴۵- معارض قانونی : هر شخص اعم از حقیقی یا حقوقی که به استناد احکام قطعی صادره از مراجع قضایی ذیصلاح یا اسناد رسمی ، ادعای مالکیت یا حقوق دیگری نسبت به زمین یا ساختمان در اختیار یا متعلق به شرکت نماید .

۴۶- معارض غیرقانونی : هر شخص اعم از حقیقی یا حقوقی که بطور غیرقانونی نسبت به تصرف زمین یا ساختمان متعلق به شرکت اقدام می نماید (متصرف) و یا برای اجرای عملیات شرکت ممانعت و مزاحمت ایجاد کند (مزاحم) .

۴۷- سرمایه گذار : هر شخص حقیقی یا حقوقی دارای توان مالی ساخت، که متقاضی اجرای پروژه ای در قالب قرارداد مشارکت یا قرارداد ساخت ، اجاره به شرط تملیک و سایر انواع قراردادهای سرمایه گذاری باشد .

۴۸- سرمایه گذار خارجی : سرمایه گذاری که بیش از پنجاه درصد سرمایه اش متعلق به خارجیان بوده و با وارد نمودن آورده خود به داخل کشور از قبیل منابع مالی و (یا) ماشین آلات و فناوری نوین جهت سرمایه گذاری در شهر جدید اعلام آمادگی می کند .

۴۹- صورتمجلس تفکیکی اعیان : سندی که بعد از صدور گواهی پایان کار ساختمان ، از سوی اداره ثبت اسناد و املاک تهیه و در آن حدود اربعه واحدهای مستقل و متعلقات آن با ذکر مساحت درج می گردد .

۵۰- دارندگان فناوری نوین ساخت : اشخاص حقیقی یا حقوقی که دارای گواهینامه معتبر از مراکز ذیصلاح قانونی از جمله مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی یا گواهینامه بین المللی معتبر از موسسات جهانی مشابه مورد تایید مرکز مذکور در زمینه ارائه فناوری های نوین در صنعت ساختمان باشند .

۵۱- کارگروه نظارت بر اجرای قرارداد واگذاری : هیاتی متشکل از عضو هیات مدیره ذیربط به انتخاب هیأت مدیره، مدیر (رئیس) املاک و حقوقی، رئیس اداره فنی و اجرایی، رئیس اداره شهرسازی و رئیس اداره مالی شرکت که به منظور نظارت بر اجرای مفاد کلیه قراردادهای واگذاری موضوع این دستورالعمل و تشخیص تعلل در اجرای طرح، تغییر کاربری و یا هرگونه تخلف از مفاد قرارداد و پیشنهاد در مورد فسخ و خلع ید و یا ادامه قرارداد واگذاری با شرایط جدید تشکیل می گردد.

۵۲- توان مالی : عبارتست از قدرت مالی متقاضی برای شروع عملیات اجرائی طرح و اتمام آن در مدت مقرر در قرارداد، با لحاظ تسهیلات بانکی قابل وصول متقاضی در رابطه با موضوع، براساس مستندات ارائه شده و سایر منابع مالی در اختیار متقاضی.

(ارزیابی توان مالی ازطریق اخذگردش مالی متقاضی دریکسال گذشته که به تایید یکی از بانکها یا موسسات مالی و اعتباری رسمی کشور رسیده باشد و ارائه تصویری از اسناد مالکیت اموال منقول و غیرمنقول فعلی متقاضی و سایر طرق اطمینان آور بمیزان حداقل سی درصد کل مبلغ قرارداد انجام می شود)

تبصره - تعیین توان مالی متقاضی با توجه به مستندات فوق الذکر توسط کمیته ارزیابی قیمت (ماده ۱۴) انجام می شود.

فصل دوم : واگذاری زمین و ساختمان

ماده ۲- انواع قرارداد واگذاری زمین و ساختمان :

واگذاری زمین
واگذاری ساختمان

اجاره

اجاره به شرط تملیک

مشارکت در ساخت

معاوضه

تهاتر

سایر قراردادها یا عقود معین حسب مورد با تایید مجمع

عمومی شرکتهای وابسته

ماده ۳- روش واگذاری زمین و ساختمان :

فراخوان عمومی

ترک تشریفات

فراخوان محدود

معاوضه

ماده ۴- روش دریافت بهاء زمین و ساختمان:

نقدی

قسطی

رایگان

فصل سوم : ضوابط واگذاری زمین و ساختمان در

محدوده شهر جدید:

بخش اول: واگذاری زمین و ساختمان به بخش دولتی و دستگاههای موضوع تبصره ماده ۵ قانون ایجاد شهرهای جدید

ماده ۵ - اراضی با کاربریهای مندرج در ماده ۹ آئین نامه اجرائی قانون ایجاد شهرهای جدید در صورت ارائه طرح مصوب زمان بندی شده و تامین اعتبار لازم برای ساخت به میزان استاندارد مصوب ، مستند به تبصره ماده پنج قانون ایجاد شهرهای جدید بطور رایگان حسب مورد در اختیار دستگاههای دولتی خدمات دهنده، شهرداری و شرکتهای آب

و فاضلاب قرار می گیرد . تغییر کاربری یا واگذاری اراضی یاد شده به غیر، ممنوع است . انتقال اسناد اینگونه اراضی پس از احداث فضاهای مورد نظر و اخذ پایانکار با قید ممنوعیت تغییر کاربری در سند بلامانع است .

تبصره ۱- اراضی که در اجرای این ماده به صورت رایگان به شهرداری واگذار می گردد شامل: اراضی با کاربری معابر و میادین (شهری و میوه و تره بار)، آرامستان، غسلخانه، آتش نشانی، ایستگاه جمع آوری پسماند، محل دفن بهداشتی، زباله، پایانه های تاکسی و اتوبوس درون شهری، بوستان، پارک و فضای سبز می باشد.

تبصره ۲- واگذاری زمین با کاربری اداری برای کلیه وزارتخانه ها ، نیروی انتظامی ، موسسات و شرکتهای دولتی و سایر شرکتهای و موسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام است مشمول واگذاری رایگان میشود . (مشروط به ارائه طرح مصوب و تأمین اعتبار لازم برای ساخت).

تبصره ۳- واگذاری زمین به نهادهای عمومی غیردولتی جهت احداث ساختمان اداری با ارائه طرح مصوب و تأمین اعتبار لازم برای ساخت بصورت قیمت تمام شده می باشد و برای سایر کاربریها مطابق با واگذاریهای موضوع بخش دوم این فصل از دستورالعمل است.

بخش دوم : واگذاری زمین و ساختمان به اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی

ماده ۶ - واگذاری زمین و ساختمان با کاربری تجاری - خدماتی، مختلط ، اداری و صنعتی : این نوع اراضی یا واحدهای ساخته شده ، براساس شرایط پرداخت بها و با در نظر گرفتن قیمت پایه کارشناسی و با انتشار آگهی از طریق فراخوان عمومی به فروش میرسد .

ماده ۷ - واگذاری زمین با کاربری آموزشی، آموزش عالی - تحقیقات و فناوری، فرهنگی- هنری، درمانی، ورزشی، تجهیزات شهری "ایستگاه عرضه بنزین و گاز" مذهبی، تفریحی- توریستی :

الف) واگذاری از طریق اجاره به شرط تملیک : زمین های با کاربری آموزشی، آموزش عالی-تحقیقات و فناوری، فرهنگی، هنری، درمانی، ورزشی، تأسیسات و تجهیزات شهری، مذهبی، تفریحی-توریستی از طریق اجاره به شرط تملیک و به متقاضیان غیر دولتی دارای مدارک ذیل از طریق فراخوان عمومی به صورت محدود واگذار خواهد شد:

۱- ارائه موافقت اصولی یا مجوز معتبر از دستگاه دولتی ذیربط.

۲- ارائه طرح مصوب و برنامه زمانبندی اجرای طرح که به تأیید مرجع صادر کننده موافقت اصولی و شرکت رسیده باشد.

۳- ارائه مستندات مربوط به توان مالی ساخت پروژه (وفق بند ۵۲ ماده ۱).

ارائه تعهد نامه رسمی جهت ساخت، عدم تغییر کاربری، اتمام، و اخذ پایانکار در مدت قرارداد.

تبصره ۱- دوره اجاره بسته به نوع طرح با پیشنهاد کمیته کارشناسی و تأیید هیأت مدیره حداکثر به مدت ۳ سال خواهد بود و مبلغ اجاره بها که طبق نظر هیأت کارشناسی مشخص شده است، ماهیانه در طول دوره اجاره به حساب شرکت واریز می گردد.

[اجاره بها از سال دوم سالانه حداقل ۲۰ درصد و یا متناسب با نرخ تورم سالیانه (هرکدام که بیشتر باشد) نسبت به اجاره بهای سال قبل افزایش خواهد داشت]

تبصره ۲- در طرح های بزرگ که برآورد سرمایه گذاری آنها بیش از ۳۰۰ میلیارد ریال می باشد براساس گزارش توجیهی هیأت مدیره و تصویب مجمع مدت اجاره حداکثر می تواند به میزان ۵ سال تعیین شود. لازم به ذکر است با توجه به حجم طرح، هیأت مدیره می بایست به گونه ای برنامه ریزی کند که زمین به شکل فاز بندی متناسب با پیشرفت طرح تحویل متقاضی گردد.

تبصره ۳- درخصوص کاربریهایی که ارائه موافقت نامه اصولی نیاز به معرفی زمین به دستگاه صادر کننده موافقت نامه را دارد شرکت می تواند نسبت به صدور گواهی تخصیص زمین به متقاضی جهت دریافت و ارائه موافقت نامه اصولی ظرف مدت حداکثر شش ماه اقدام نماید.

تبصره ۴- انتقال قطعی اراضی مذکور به طرف قرارداد، منوط به ایفای کامل تعهدات (مالی و اجرایی) و اجرای کامل طرح در مدت مقرر در قرارداد با ارائه گواهی پایان کار و براساس قیمت کارشناسی که در زمان عقد قرارداد اجاره تعیین شده است، خواهد بود.

ب) واگذاری به سایر روش ها: زمین های با کاربری آموزشی، آموزش عالی - تحقیقات و فناوری، فرهنگی - هنری، درمانی، ورزشی، تأسیسات و تجهیزات شهری، مذهبی، تفریحی - توریستی علاوه بر روش قبل به متقاضیان غیردولتی دارای مدارک ذکر شده در بند الف همین ماده از طریق فراخوان عمومی به صورت محدود و با قیمت پایه کارشناسی روز که به تأیید کمیته ارزیابی قیمت و مدیرعامل رسیده باشد واگذار خواهد شد. رعایت مفاد تبصره های ۲ و ۳ و ۴ ماده مذکور در این نوع واگذاری ها هم الزامیست.

تبصره ۱- اراضی با کاربری مذهبی برای احداث مسجد-

حسینی - تکایا - مصلی و... صرفاً به اداره اوقاف (یا هیأت امنای مورد تأیید و معرفی شده از سوی آن)، شورای سیاست گذاری ائمه جمعه و یا سایر مراجع ذیربط قانونی حسب مورد پس از آماده سازی به شرط تهیه طرح و برنامه زمانبندی اجرا و با حفظ مالکیت دولت پس از تصویب هیأت مدیره و تأیید مجمع عمومی در اختیار قرار می گیرد.

تبصره ۲- واگذاری اراضی با کاربری مذهبی به متقاضیان بخش خصوصی که از سوی اداره اوقاف معرفی می شوند به قیمت کارشناسی روز و به شرط عدم تغییر کاربری زمین امکانپذیر است. انتقال اسناد اینگونه اراضی پس از ارائه پایان کار مشروط به رعایت مفاد قرارداد بلامانع است.

ماده ۸ - واگذاری زمین یا ساختمان با کاربری مسکونی: فروش زمین مسکونی با تراکم و ضوابط مصوب در طرح تفصیلی و همچنین واحدهای مسکونی ویلایی یا آپارتمانی پس از تعیین قیمت پایه کارشناسی توسط کارشناس قانونی و از طریق فراخوان عمومی صورت می گیرد .

ماده ۹ - واگذاری زمین با کاربری مسکونی به انبوه سازان واجد صلاحیت یا تعاونی های مسکن : واگذاری زمین دارای کاربری مسکونی برای انبوه سازی بر اساس قیمت کارشناسی روز به ارائه کنندگان مدارک ذیل از طریق فراخوان عمومی به صورت محدود واگذار خواهد شد :

پروانه انبوه سازی معتبر و متناسب با طرح از سوی انبوه ساز یا اساسنامه مورد تایید وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی برای تعاونیها

برنامه زمانبندی اجرای طرح

مستندات مربوط به توان مالی اجرای طرح

تبصره - واگذاری به صورت ترک انتشار فراخوان عمومی، صرفاً پس از ارائه گزارش توجیهی که مورد تصویب هیأت مدیره بوده و به تایید مجمع عمومی رسیده باشد میسر خواهد بود.

ماده ۱۰- شرکت، مجاز است حداکثر تا ۶ ماه، زمین یا واحد مسکونی که پس از ۲ بار آگهی فراخوان عمومی بفروش نرسیده است را به قیمت پایه کارشناسی براساس آخرین آگهی مرحله دوم و شرایط مندرج در فراخوان، در قالب ترک تشریفات فراخوان عمومی به کسی که متقاضی باشد، واگذار نماید.

تبصره - مدت قید شده در این ماده به پیشنهاد شرکت و تأیید مجمع عمومی قابل تغییر است.

ماده ۱۱ - واگذاری زمین به منظور مشارکت و سرمایه گذاری در ساخت : کلیه واگذاریهای موضوع مشارکت و سرمایه گذاری در ساخت طبق دستورالعمل مشارکت به شماره ۹۳/۱۳۶۴/۶۷ م/م/۹۳ مورخ ۹۳/۱۰/۲۰ مصوبه مجمع عمومی و اصلاحیه های بعدی آن خواهد بود.

ماده ۱۲- اجاره :

الف - واگذاری اراضی و واحدهای مسکونی و تجاری بصورت اجاره ممنوع است مگر در موارد استثناء که براساس گزارش توجیهی هیأت مدیره شرکتهای وابسته و تصویب مجمع عمومی میسر خواهد بود.

تبصره - هیأت مدیره شرکتهای وابسته مکلف هستند در تنظیم قراردادهای مربوطه اخذ وثایق و تضامین لازم برای تخلیه ملک در پایان مدت اجاره را پیش بینی نمایند.

ب- در مورد قراردادهای اجاره که قبل از ابلاغ این

دستورالعمل منعقد شده است نیز پس از انقضاء مدت اجاره تابع این دستورالعمل خواهد بود و لازم است شرکتهای تابعه تمهیدات لازم را در این خصوص تا قبل از پایان مدت اجاره بکار بندند.

ماده ۱۳- تهاتر :

به شرکتهای عمران شهرهای جدید اجازه داده می شود به منظور پیشبرد پروژه های عمرانی و در راستای انجام وظائف محوله ، بخشی یا تمامی تعهدات مالی خود را به پیمانکاران، مشاوران و سازندگان در چارچوب بودجه های مصوب سالیانه و با رعایت مقررات و قوانین مربوطه پس از تصویب در هیأت مدیره آن شرکت و با رعایت سایر شرایط مندرج در قرارداد از جمله رعایت سقف ریالی ، موضوع پیمان و مدت پیمان و به استناد بند ۱۱ ماده ۱۴ اساسنامه شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید و بند ۹ ماده ۲۰ اساسنامه شرکت های تابعه با بهای زمین یا واحد ساختمانی اعم از مسکونی ، تجاری ، اداری و سایر خدمات قابل فروش) به قیمت کارشناسی روز تهاتر نماید. همچنین اجازه داده می شود شرکت های تابعه در چارچوب بودجه مصوب خود با رعایت قوانین و مقررات مربوطه نسبت به انعقاد قرارداد با پیمانکاران، مشاوران و سازندگان مربوطه اقدام نمایند و در قراردادهای مربوطه نحوه پرداخت را به صورت نقدی و تهاتر به هر نسبتی که با پیمانکاران، مشاوران و سازندگان برنده در فرایند انجام معامله به توافق رسیدند، در یک بند از قرارداد مشخص نمایند.

تبصره - شرکت های تابعه مکلفند در قراردادهای تهاتر، به گونه ای عمل کنند که کسورات قانونی مربوط به صورت وضعیت ها، محاسبه و از مبلغ صورت وضعیت کسر و به حساب های مربوطه واریز گردد. بدیهی است تغییر نام و یا انتقال سند

مالکیت این نوع املاک منوط به ارائه مفاسد حساب مربوط به صورت وضعیت ها از مراجع ذیربط می باشد. (خواه از سوی پیمانکار و یا از سوی شرکت عمران باشد).

ماده ۱۴- معاوضه :

به استناد بند ۱۰ ماده ۵ اساسنامه شرکتهای تابعه ، استفاده از روش معاوضه برای تأمین اراضی و املاک مورد نیاز شهر جدید مجاز است . در این موارد قیمت گذاری عوض و معوض به طور همزمان توسط کارشناس قانونی تعیین و پس از تصویب هیأت مدیره شرکت و تأیید مجمع عمومی معاوضه صورت خواهد گرفت.

فصل چهارم- نظارت بر اجرای قرارداد واگذاری :

ماده ۱۵ - به منظور نظارت بر اجرای قراردادهای واگذاری موضوع این دستورالعمل و تشخیص تعلل در اجرای طرح، تغییر کاربری و ضوابط و یا هرگونه تخلف از مفاد قرارداد و پیشنهاد در مورد فسخ و یا خلع ید و یا ادامه قرارداد ، کمیته موضوع بند ۵۱ ماده ۱ این دستورالعمل تحت عنوان "کارگروه نظارت بر اجرای واگذاری ها" در هر یک از شرکتهای تابعه با ابلاغ مدیرعامل تشکیل می شود:

تبصره ۱ - این کارگروه موظف است گزارشات نظارتی گروه کارشناسی ذیل این کارگروه (نمایندگان این حوزه ها) و سایر گزارشات ذیربط واصله را در دستور کار قرار داده و پس از رسیدگی پیشنهادات لازم را درخصوص حل مسائل و مشکلات به مدیرعامل شرکت تابعه جهت اخذ تصمیم ارائه دهد.

تبصره ۲ - جلسات کارگروه با دعوت مدیریت (رئیس اداره) املاک و حقوقی بعنوان دبیر و به ریاست عضو ذیربط هیات

مدیره شرکت و حداقل یک بار در ماه تشکیل می گردد. دبیر کارگروه مکلف است بانک اطلاعات مشتمل بر کلیه گزارشات واصله و نتیجه تصمیمات را تشکیل دهد.

تبصره ۳ - حضور طرف قرارداد با نظر کارگروه در جلسات بلامانع بوده و همچنین کارگروه می تواند عنداللزوم از مشاورین و کارشناسان صاحب صلاحیت حسب مورد جهت شرکت در جلسات دعوت نماید.

ماده ۱۶ - هرگونه تخلف از شرایط قرارداد واگذاری، مشخصات مندرج در پروانه ساختمانی و نقشه های شهرداری، تغییر کاربری، تغییر نوع بهره برداری در هر مرحله از انجام طرح، موجب ایجاد حق فسخ برای شرکت می باشد و در این صورت طرف قرارداد نسبت به واحدهای مستحدثه یا زمین موضوع قرارداد هیچگونه حقی نخواهد داشت. لیکن هزینه های انجام شده طبق نظر کارشناس قانونی براساس کاربری مندرج در قرارداد تعیین و پس از محاسبه کسورات قانونی و کسر ۲۰ درصد به عنوان خسارات وارده، مابقی با رعایت شرایط مندرج در ماده واحده قانون نحوه پرداخت محکوم به دولت و عدم تامین و توقیف اموال دولتی مصوب ۱۳۶۵ در قالب بودجه مصوب شرکت پرداخت خواهد شد.

تبصره - در مواردیکه با درخواست متقاضی و بر اساس گزارش توجیهی کارگروه موضوع ماده ۱۵ و تائید هیأت مدیره تغییراتی در موارد فوق الذکر ضرورت داشته باشد پس از طی مراحل قانونی و تشریفات اداری با حفظ حقوق شرکت تغییر موردنظر امکان پذیر خواهد بود.

ماده ۱۷ - چنانچه براساس پیشنهاد کارگروه، هیأت مدیره شرکت تصمیم به فسخ قرارداد (یا) مطالبه خسارت بگیرد، مراتب طی اظهارنامه رسمی دادگستری به طرف مقابل ابلاغ

خواهد شد. در صورتیکه طرف قرارداد به تصمیم هیأت مدیره اعتراض داشته و نسبت به خلع ید و (یا) پرداخت خسارت اقدام ننماید، هریک از طرفین می توانند مراتب را به هیأت مدیره شرکت مادر تخصصی بعنوان داور و حکم مرضی الطرفین منعکس نمایند. هیأت مدیره شرکت مادر تخصصی ظرف حداکثر سه ماه در خصوص موضوع اتخاذ تصمیم نموده و رای خود را حسب مورد از طریق پست به نشانی قراردادی طرفین یا دفتر دادگاه صالح، به آنان منعکس خواهد نمود. رای دآوری مذکور مبنای اقدامات بعدی و حقوق و تکالیف طرفین نسبت به یکدیگر خواهد بود. (در صورت اعتراض به رأی از سوی محکوم علیه رسیدگی به موضوع در صلاحیت دادگاه خواهد بود.) شرکتهای تابعه این موضوع را بعنوان یک بند در مفاد قراردادهای منعقدہ درج خواهند نمود.

فصل پنجم : سایر ضوابط

ماده ۱۸ - موارد پیش بینی نشده در این دستورالعمل با رعایت مفاد قانون ایجاد شهرهای جدید، آئین نامه اجرایی آن، و اساسنامه شرکت مادر تخصصی و شرکت های تابعه و با نظر مجمع عمومی قابل اجراست. بدیهی است چنانچه مواردی باشد که در هیچکدام از قوانین و مقررات فوق الذکر پیش بینی نشده باشد رعایت قوانین و مقررات عمومی ملاک عمل خواهد بود.

تبصره - تصمیمات متخذه توسط مجمع عمومی در موارد خاص در حکم اصلاح موردی این آئین نامه محسوب می شود.

ماده ۱۹ - واگذاری زمین در حریم شهر جدید در خصوص عملکردهای مجاز به استقرار در حریم، مطابق پهنه بندی و ضوابط حریم و با تصویب مجمع عمومی صورت می گیرد، در

صورت عدم وجود پهنه بندی و ضوابط مصوب حریم ، کلیه واگذاریها با تصویب هیأت مدیره و تأیید مجمع عمومی صورت خواهد پذیرفت .

ماده ۲۰ - واگذاری نصاب های مالکانه و حقوق قانونی اشخاصی که زمین آنها در اجرای مقررات حاکم ، شامل قانون لغو مالکیت اراضی موات مصوب سال ۱۳۵۸ ، قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ و قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحات بعدی آنها به تملک دولت درآمده است تابع قوانین و مقررات مذکور خواهد بود.

ماده ۲۱ - این دستورالعمل از تاریخ ابلاغ جایگزین کلیه بخشنامه ها و دستورالعملهای قبلی از قبیل بخشنامه های شماره ۸۱/م/۱۰۱۱ مورخ ۱۳۸۱/۳/۲۷ ، شماره ۸۱/م/۱۰۷۰ ، شماره ۸۱/۹/۲۰ ، شماره ۸۲/م/۱۰۴۷ مورخ ۸۲/۶/۳۰ ، شماره ۸۳/م/۱۰۰۶ مورخ ۸۳/۳/۲ و شماره ۸۳/۱۳۱/۲۷۵۷/ص مورخ ۸۷/۶/۱۰ می گردد.

ماده ۲۲ - این دستورالعمل در ۵ فصل، ۲۲ ماده و ۲۵ تبصره تدوین شده، که هرگونه اصلاح آن صرفاً به عهده مجمع عمومی خواهد بود.

دستور العمل مشارکت و سرمایه گذاری در شهر های جدید

ماده ۱- مقدمه:

شرکت مادر تخصصی عمران شهر های جدید در راستای عملیاتی نمودن اهداف و شرح وظایف خود مندرج در بندهای ۷ و ۱۳ و ۱۴ و ۱۵ از ماده ۴ اساسنامه، به منظور تامین امکانات و زمینه های لازم برای جذب سرمایه گذاران و مشارکت در ایجاد شهرهای جدید؛ تجهیز منابع برای سرمایه گذاری در پروژه ها و تامین خدمات پشتیبانی و فنی و همچنین با عنایت به الزام تصویب ضوابط مشخص سرمایه گذاری پیشنهادی شرکت های تابعه به استناد بند ۱۵ و ۱۶ ماده ۱۴ اساسنامه شرکت مادر تخصصی عمران شهر های جدید و بند ۱۲ ماده ۲۰ اساسنامه شرکتهای تابعه «دستور العمل مشارکت و سرمایه گذاری در شهر های جدید» به شرح زیر توسط مجمع عمومی شرکت های تابعه مورد تصویب قرار گرفته است.

فصل اول : کلیات

ماده ۲- اهداف:

این دستور العمل به منظور روان سازی و تسهیل مشارکت بخش خصوصی در پروژه های سرمایه گذاری شهر های جدید و ایجاد هماهنگی بیشتر بین شرکت مادر تخصصی عمران شهر های جدید و شرکت های تابعه جهت انعقاد قرارداد های مشارکتی و به منظور دستیابی به اهداف زیر تدوین شده است :

۱- استقرار نظام واحد و یکسان و سامان یافته در امور سرمایه گذاری.

۲- فراهم آوردن زمینه و بستر مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی در امور مربوط به مشارکت و اشاعه فرهنگ مشارکت در توسعه شهر و شهر نشینی

۳- افزایش ضریب اطمینان و امنیت در سرمایه گذاری و جذب سرمایه .

۴- به کار گیری و بهره مندی از فکر و اندیشه و سرمایه اشخاص حقیقی و حقوقی در توسعه شهرها .

۵- شفاف سازی ، تسهیل و روان سازی فعالیتهای مربوط به امور سرمایه گذاری.

۶- اعمال مدیریت راهبردی و هدفمند امور سرمایه گذاری.

۷- فراهم آوری الگوی کارآمد در تامین منابع مالی مستمر و پایدار برای شهرهای جدید .

۸- کاهش تصدی گری شرکت عمران شهرهای جدید و افزایش سرانه های عمومی و خدماتی.

ماده ۳- اصول حاکم :

اصول حاکم بر انجام امور شراکت در سرمایه گذاری به شرح ذیل است :

۱- فرصت برابر و ایجاد رقابت : شرکت عمران باید شرایط دسترسی آزاد به اطلاعات هر پروژه را فراهم نماید تا هر متقاضی بتواند در فرایندی رقابتی و شفاف شرکت نماید.

۲- رفتار برابر : طرفهای عمومی و خصوصی در چارچوبهای حقوقی و قراردادی در جایگاه برابر قرار دارند .

۳- تناسب در تسهیم مسئولیت و خطرپذیری : مفاد و شرایط در اسناد قراردادی به نحوی است که مسئولیت‌ها و خطرات (ریسک‌های) پروژه متناسب با اهداف آن به طرفی منتقل شود که قادر به مدیریت بهتر آن باشد .

۴- استفاده کارآمد از منابع : بهره‌برداری بهینه و توأمان از منابع مالی شرکت تابعه و منابع مالی و توان طرف خصوصی از طریق اهرم‌سازی منابع برای ایجاد فرصت‌های سرمایه‌گذاری به منظور بهره‌برداری مشترک از منابع در راستای توسعه‌ای شرکت تابعه .

ماده ۴- تعاریف و مفاهیم :

الف) دستورالعمل مشارکت و سرمایه گذاری:

مقرراتی که به منظور تفسیر و بیان نحوه انتخاب، اجرا و نظارت بر اجرای روند سرمایه گذاری و شراکت ابلاغ می شود.

ب) سرمایه :

عبارت است از هر نوع دارایی های مالی و یا ارزش دارای های مالی اعم از نقدی و غیر نقدی که توسط سرمایه گذار و شرکت عمران به شرح ذیل تامین و اظهار می شود.

ب-۱) منابع نقدی به صورت وجوه نقد از طرق مختلف از جمله وجه نقدی سرمایه گذار و اخذ تسهیلات از نظام بانکی و سایر موسسات مالی اعتباری مورد تایید و تسهیلات و اعتبارات و منابع نوین مالی که توسط طرفین مشارکت کننده به جریان سرمایه گذاری تزریق و یا تعهد می شود .

ب-۲) منابع غیر نقدی به صورت اموال منقول و غیر منقول از جمله زمین، مستحقات، تجهیزات، مواد اولیه، دانش فنی، خدمات تخصصی، ایده ها و مدیریت را شامل می شود .

تبصره: امتیازات و سایر مطالبات، تجهیزات و مستحقات و زمین و املاک اختصاصی شرکت عمران در انواع روشهای سرمایه گذاری و شراکتی می تواند به عنوان آورده شرکت عمران منظور شود و همچنین بدهی های شرکت عمران به اشخاص حقیقی و حقوقی می تواند در پروژه مشارکتی لحاظ گردد. ضمناً در صورت تفاهم نامه شرکت عمران با شهرداری و در مواردی که شرکت عمران راساً پروانه ساخت صادر می نماید عوارض و هزینه های (به روز شده) صدور پروانه ساختمانی و نظارت عالیه می تواند به عنوان آورده شرکت عمران لحاظ شود.

ج) سرمایه گذار:

عبارتست از شخص حقیقی یا حقوقی، اعم از داخلی و خارجی و یا ترکیبی از داخلی و خارجی که به صورت انفرادی و یا در قالب کنسرسیوم، در چارچوب مقررات و توافقات و قراردادهای منعقدۀ طرف قرارداد با شرکت عمران می باشد.

تبصره: منظور از سرمایه گذار خارجی، اشخاص حقیقی و حقوقی هستند که بر اساس قوانین جاری کشور جمهوری اسلامی ایران، حضور و ورود منابع مالی آنان مجاز شمرده شده و می توانند در امر سرمایه گذاری در ایران فعالیت نمایند. بدیهی است که سرمایه گذاران خارجی جهت بهره مندی از حمایت ها و پوشش های قانونی، در صورت نیاز می توانند مجوز ماده ۶ قانون تشویق و حمایت از سرمایه گذاری خارجی را اخذ و ارایه نمایند. در این صورت شرکت عمران موظف است نتیجه سرمایه گذاری های خارجی را به سازمان سرمایه گذاری و کمک های اقتصادی و فنی ایران گزارش نماید.

ح) شرکت مادر تخصصی:

منظور از شرکت مادر تخصصی در این دستورالعمل شرکت

مادر تخصصی عمران شهر های جدید می باشد.

(د) هیات مدیره شرکت مادر تخصصی:

هیات مدیره شرکت مادر تخصصی عمران شهر های جدید به عنوان مجمع عمومی شرکتهای تابعه می باشد که در این دستورالعمل به اختصار «هیات مدیره شرکت مادر تخصصی» گفته می شود .

(ذ) شرکت عمران:

منظور شرکت های عمران شهر های جدید تابعه ، زیرمجموعه شرکت مادر تخصصی عمران شهر های جدید می باشند.

(ر) هیات مدیره شرکت عمران:

مرجع تایید و تصمیم گیری و تصویب پروژه های سرمایه گذاری و انتخاب سرمایه گذار از طریق فراخوان در شرکت عمران که در این دستورالعمل به اختصار «هیات مدیره شرکت عمران» گفته می شود .

(ز) کمیته:

کمیته اجرایی سرمایه گذاری که مسئولیت بررسی و تصویب طرحها و پروژه های سرمایه گذاری ، ارزیابی کیفی سرمایه گذاران ، تایید گزارش کارشناسی و تایید صورتجلسه تقسیم سهم را در شرکت های عمران به عهده دارد و در این دستورالعمل به اختصار «کمیته» نامیده می شود.

(ژ) حوزه سرمایه گذاری:

مسئولیتی در تشکیلات شرکت مادر تخصصی است که وظیفه تهیه و پیشنهاد دستورالعمل ها ، آیین نامه ها و سیاست های سرمایه گذاری به هیات مدیره شرکت مادر تخصصی و نظارت بر حسن اجرای جریان امور سرمایه گذاری در شرکت های

عمران شهر های جدید عهده دار می باشد.

س) مشاور سرمایه گذاری:

شرکت ها ، موسسات و مراکز تحقیقاتی واجد صلاحیت به منظور ارزیابی فنی ، مالی و اقتصادی پروژه ها جهت طرح در کمیته از مرحله شناسایی فرصت سرمایه گذاری تا انعقاد قرارداد به عنوان بازوی علمی و اجرایی شرکت مادر تخصصی و شرکتهای عمران می باشند.

ش) اداره / واحد / دبیرخانه سرمایه گذاری:

جایگاه سازمانی که با همکاری و هماهنگی معاونت ها و ادارات شرکت عمران وظیفه شناسایی ، ساماندهی و تعریف فرصت های سرمایه گذاری و جذب سرمایه گذار و نظارت بر حسن اجرای جریان امور سرمایه گذاری در شرکت عمران را به عهده دارد.

ص) فراخوان شراکت :

سندی که از طریق وب سایت شرکت عمران و پایگاه اطلاع رسانی مناقصات و روزنامه های کثیرالانتشار (در دو نوبت) و سایر رسانه های جمعی به صورت آگهی عمومی منتشر گردیده و به اطلاع طرف های علاقمند به سرمایه گذاری می رسد.

ض) برنامه زمانی فراخوان:

سندی که در آن زمان و مهلت برگزاری، مراحل مختلف فرایند شراکت، مدت اعتبار پیشنهادها و زمان انعقاد قرارداد مشخص می شود.

ط) دفتر فنی، اجرا و نظارت:

جایگاه سازمانی در تشکیلات شرکت مادر تخصصی است که وظیفه نظارت عالیه فنی بر روند اجرایی پروژه های زیر بنایی،

روبنایی و مشارکتی را برعهده دارد .

ی) گروه مشارکت (کنسرسیوم) :

طرف های متقاضی شراکت که در قالب مشارکت و سرمایه گذاری از تجميع توان فنی، اجرایی، مالی، اعتباری و تسهیلاتی طرفهای خصوصی حقیقی و حقوقی به صورت رسمی تشکیل می شود.

فصل دوم : ارکان مدیریت سرمایه گذاری

ماده ۵ - ارکان مدیریت سرمایه گذاری

ارکان مدیریت سرمایه گذاری در شهرهای جدید عبارتند از: هیات مدیره شرکت مادر تخصصی (مجمع عمومی شرکتهای تابعه)، حوزه سرمایه گذاری در شرکت مادر تخصصی، هیات مدیره شرکت عمران، کمیته اجرایی سرمایه گذاری، اداره/ واحد/ دبیرخانه سرمایه گذاری در شرکتهای عمران می باشند که ترکیب و وظایف هر یک از آنها به شرح مواد ۶ الی ۹ ارایه شده است.

ماده ۶- شرح وظایف هیات مدیره شرکت مادر تخصصی:

اتخاذ تصمیم به منظور تصویب انواع مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی در پروژه های سرمایه گذاری بر عهده هیات مدیره شرکت مادر تخصصی به عنوان مجمع عمومی شرکتهای تابعه بعد از تصویب هیات مدیره شرکت عمران می باشد.

ماده ۷- شرح وظایف هیات مدیره شرکت عمران:

هیات مدیره شرکت عمران در چارچوب این دستورالعمل وظایف ذیل را به عهده دارد :

۱- تصویب گزارش کارشناسی تایید شده توسط کمیته و ابلاغ

مجوز فراخوان مشارکت و سرمایه گذاری

۲- باز گشایی پاکت « ج » سرمایه گذارانی که حداقل امتیاز ارزیابی کیفی را کسب نموده اند . با حضور اعضای کمیته و اتخاذ تصمیم لازم

ماده ۸- ترکیب و شرح وظایف کمیته اجرایی سرمایه گذاری:

کمیته با شرح وظایف گفته شده در ذیل این ماده در ساختار و تشکیلات شرکت های عمران با ترکیبی از اشخاص زیر تشکیل می شود:

۱- عضو هیات مدیره شرکت عمران مرتبط با سرمایه گذاری به عنوان رئیس کمیته

۲- نماینده مدیر عامل شرکت عمران

۳- معاون شهر سازی و مسکن

۴- معاون فنی و اجرایی

۵- معاون اداری و مالی

۶- مدیر امور املاک و حقوقی

۷- مسئول اداره /واحد/دبیرخانه سرمایه گذاری (دبیر کمیته)

۸- نماینده حراست (به عنوان عضو ناظر بدون حق رای)

شرح وظایف این کمیته عبارت است از:

۱- تصویب پروژه های سرمایه گذاری

۲- بررسی و تایید گزارش کارشناسی کارشناسان رسمی دادگستری جهت تهیه قیمت های پایه برای انجام فراخوان

۳- ارزیابی کیفی سرمایه گذاران و تهیه فهرست از سرمایه گذارانی که حداقل امتیاز کیفی لازم را کسب نموده اند.

۴- تاييد صورتجلسه تقسيم سهم

ماده ۹- شرح وظايف اداره /واحد/دبيرخانه سرمايه گذارى در شرکتهای عمران:

اداره / واحد/ دبیرخانه سرمايه گذارى هسته اصلى سازمانى انجام کارهاى اجرايى سرمايه گذارى در شرکت عمران است. اين واحد تحت نظر مدير عامل و يا يکى از اعضاى هيات مديره شرکت عمران فعاليت مى نمايد. وظايف اداره /واحد/ دبیرخانه سرمايه گذارى به شرح زیر است:

۱- انجام مطالعه امکان سنجى اوليه مالى (PFS) در روش سرمايه گذارى مشترک و تهيه طرح جامع پروژه هاى مشارکتى عنداللزوم توسط مشاور سرمايه گذارى.

۲- شناسايى و تعريف فرصت هاى سرمايه گذارى جهت انعقاد قراردادهاى مشارکت و تهيه بسته هاى سرمايه گذارى عنداللزوم توسط مشاور سرمايه گذارى.

۳- اخذ مجوزهاى لازم جهت برگزارى فراخوان و انعقاد قراردادهاى سرمايه گذارى و پيگيرى براى تسريع در اجراى طرح هاى سرمايه گذارى و پيگيرى کليه تعهداتى که مطابق با قرارداد هاى سرمايه گذارى به عهده گرفته شده است.

۴- ايجاد زمينه و بستر مناسب براى ترغيب و تشويق سرمايه گذارى و پيشنهاد اعطائى تسهيلات و امکانات کافى.

۵- فراهم آوردن شرايط برابر براى ايجاد رقابت بين سرمايه گذاران جهت انجام امور سرمايه گذارى.

۶- ايجاد هماهنگى با سازمان هاى مرتبط در حوزه سرمايه گذارى.

۷- پيگيرى نحوه اجراى مصوبات کميته در هيات مديره و

مجمع عمومی.

۸- تهیه گزارش ادواری از روند اجرایی امور سرمایه گذاری جهت ارایه به کمیته و هیات مدیره و دفتر سرمایه گذاری، برنامه ریزی و بودجه.

۹- انجام فرآیند های اطلاع رسانی برای جذب سرمایه گذاران و معرفی طرح ها.

۱۰- اجرایی نمودن مصوبه اخذ شده از مجمع عمومی.

۱۱- پیگیری تا حصول نتیجه و انعقاد قرارداد مشارکت با همکاری مشاور سرمایه گذاری

۱۲- نظارت بر حسن اجرای قرارداد مشارکت در بخشهای فنی و نظارت عالیه در شرکت مادر بر عهده دفتر فنی، اجرایی و نظارت و در شرکتهای عمران بر عهده معاونت/ بخش فنی خواهد بود.

تبصره: شرکتهای عمران می توانند به منظور تسهیل فرآیندهای علمی و اجرایی سرمایه گذاری از خدمات شرکت ها، موسسات و یا مراکز تحقیقاتی واجد صلاحیت بهره مند شود.

فصل سوم: زمینه ها و روش های مشارکت

ماده ۱۰- زمینه های مربوط به سرمایه گذاری :

۱- سرمایه گذاری در اجرای پروژه های زیر بنایی ،احداث تجهیزات و تاسیسات شهری .

۲- سرمایه گذاری در اجرای پروژه های رو بنایی نظیر مسکونی، تجاری، مراکز محلات، پارک، آموزشی، درمانی و فرهنگی

فصل چهارم: فرآیندهای انتخاب سرمایه گذار

ماده ۱۱- فرآیند انتخاب سرمایه گذار:

۱۱-۱- معرفی پروژه سرمایه گذاری مطابق فرم معرفی پروژه (پیوست ۱) توسط اداره / واحد/ دبیرخانه سرمایه گذاری شرکت عمران تهیه و در کمیته تصویب می گردد .

۱۱-۲- پس از تصویب پروژه های سرمایه گذاری توسط کمیته ،اسناد و مدارک مرتبط شامل مشخصات زمین بلامعارض بر پایه ضوابط شهر سازی ،مشخصات فنی ساخت و سایر اطلاعات عندالزوم به کارشناسان رسمی دادگستری مرتبط جهت انجام مراحل کارشناسی و تعیین قیمت های روز اراضی، هزینه های ساخت و هزینه های مرتبط با آن ارجاع گردیده و مطابق ماده ۱۲ این دستورالعمل هزینه های مربوطه که توسط شریک در طول مدت زمان پروژه و به صورت تدریجی هزینه می گردد ،تنزیل شده و سهم الشرکه پایه محاسبه می گردد.

۱۱-۳- گزارش کارشناسی مربوطه در کمیته بررسی و تایید و جهت تصویب و اخذ مجوز فراخوان مشارکت و سرمایه گذاری توسط عضو هیات مدیره مرتبط به هیات مدیره ارجاع می گردد.

۱۱-۴- پس از اخذ مصوبه هیات مدیره شرکت عمران، فراخوان سرمایه گذاری از طریق روزنامه های کثیرالانتشار(دو نوبت)، درگاه اطلاع رسانی شرکت عمران و پایگاه اطلاع رسانی مناقصات و سایر رسانه های جمعی مطابق فرم آگهی فراخوان انتخاب سرمایه گذار،همزمان با ارزیابی کیفی (پیوست ۲) به اطلاع سرمایه گذاران میرسد .

۱۱-۵- اسناد فراخوان بر اساس جداول معیارهای ارزیابی کیفی

و توان اجرای کار پیشنهاد دهندگان و نحوه تعیین امتیاز در هر یک از معیارها (پیوست ۳) و فرم سهم الشرکه پیشنهادی (پیوست ۴) و فرم قرارداد تیپ مشارکت و توضیحات مربوطه به سرمایه گذار تحویل شده و حداکثر پس از ۱۴ روز کاری از آخرین زمان دریافت اسناد فراخوان، توسط سرمایه گذار تکمیل و اسناد و مدارک تکمیل شده در قالب پاکت الف، ب و ج به شرکت عمران (دستگاه بر گزار کننده فراخوان) تحویل داده می شود. کلیه پاکت باید کاملاً سربسته و درزهای آن توسط چسب نواری پوشیده شود و ممهور به مهر و امضای مقام مسئول سرمایه گذار باشد و سپس با حضور نماینده حراست ممهور به مهر حراست شده و تحویل دبیرخانه شرکت عمران با اخذ رسید شود.

الف- پاکت "الف" حاوی چک تضمین شده در وجه شرکت عمران و یا ضمانت نامه بانکی معادل ۵،۰٪ مبلغ کل سرمایه گذاری جهت تضمین شرکت در فراخوان می باشد که پس از گشودن پیشنهاد قیمت و مشخص شدن برنده فراخوان تضمین سایر متقاضیان بازگردانده می شود. ضمناً در صورت خودداری برنده فراخوان از انعقاد قرارداد، ضمانتنامه وی ضبط و فراخوان تجدید می شود. ضمناً ضمانت نامه شرکت در فراخوان مربوط به برنده فراخوان پس از انعقاد قرارداد مسترد خواهد شد.

ب- پاکت "ب" حاوی مدارک و مستندات مورد نیاز ارزیابی کیفی به انضمام اسناد فراخوان و نقشه های پروژه و مشخصات فنی با مهر و امضای سرمایه گذار می باشد. باز نمودن پاکت "ج" متقاضی سرمایه گذار حقیقی منوط به ارایه مشارکت نامه و یا قرارداد همکاری رسمی با پیمانکار و سازنده ذیصلاح است.

ج- پاکت "ج" حاوی سهم الشرکه پیشنهادی سرمایه گذار

با رعایت درصد پایه مطابق فرم سهم الشرکه پیشنهادی (پیوست ۴) به همراه آنالیز محاسباتی پیشنهاد دهنده می باشد.

۱۱-۶- پس از دریافت مدارک از سرمایه گذاران متقاضی، مدارک واصله به منظور ارزیابی کیفی به کمیته ارجاع شده و کمیته نسبت به بازگشایی پاکت "الف" و "ب" اقدام و پاکت "ج" تحویل واحد حراست شرکت عمران می گردد مهلت کمیته برای ارزیابی کیفی و تهیه لیست کوتاه ۷ روز کاری می باشد سپس صورتجلسه لیست سرمایه گذارانی که حداقل امتیاز ارزیابی کیفی را کسب نموده اند توسط کمیته به هیات مدیره شرکت عمران به منظور بازگشایی پاکت "ج" سرمایه گذاران دارای حداقل امتیاز ارجاع می گردد.

تبصره ۱: برگزاری جلسه بازگشایی پاکت فراخوان با ارایه یک پیشنهاد هم مادامی که امتیاز ارزیابی کیفی متقاضی سرمایه گذاری حداقل ۷۰ امتیاز باشد، بلامانع است .

تبصره ۲: در صورت برابر بودن درصد سهم الشرکه پیشنهادی سرمایه گذاران ، متقاضی سرمایه گذاری که دارای امتیاز ارزیابی کیفی بالاتر می باشد برنده فراخوان اعلام می شود.

۱۱-۷- پاکت "ج" سرمایه گذارانی که حداقل امتیاز ارزیابی کیفی را کسب نموده اند عودت داده می شود و پاکت "ج" سرمایه گذارانی که دارای حداقل امتیاز ارزیابی کیفی می باشند توسط هیات مدیره شرکت عمران گشوده و انتخاب سرمایه گذار پروژه بر مبنای بیشترین سهم الشرکه برای شرکت عمران و با رعایت درصد پایه ، صورتجلسه می گردد و صورتجلسه مذکور در مرحله تهیه مصوبه هیات مدیره شرکت عمران قرار می گیرد .

۱۱-۸- مدیر عامل شرکت عمران، مصوبه هیات مدیره را مطابق متن تیپ مصوبه هیئت مدیره شرکتهای عمران (پیوست ۵)

و تبصره های ذیل این بند تهیه و جهت اخذ مجوز از مجمع عمومی به شرکت مادر ارسال می نماید. پس از دریافت مجوز از مجمع عمومی نسبت به انعقاد قرارداد مشارکت به استناد مصوبه مجمع عمومی و مطابق قرارداد تیپ مشارکت موضوع مصوبه هیات مدیره شرکت مادر تخصصی به شماره ۹۷/۱۰/۱۵ مورخ ۹۷/۱۰/۱۵ و اصلاحیه های بعدی آن اقدام می نماید.

تبصره ۱: مدارک مورد نیاز منضم به مصوبه هیات مدیره جهت اخذ مجوز از مجمع عمومی به شرح زیر می باشد :

۱- آگهی فراخوان شناسایی؛ ارزیابی کیفی و انتخاب سرمایه گذار چاپ شده در روزنامه کثیرالانتشار

۲- اسناد استعلام ارزیابی کیفی و توان فنی و اجرایی کار.

۳- گزارش هیئت کارشناسان رسمی دادگستری با موضوع ارزیابی آورده شرکت عمران و اعلام آورده سرمایه گذار با تفکیک هزینه های اولیه و هزینه های دوره ساخت و اعمال نرخ تنزیل در ارزیابی مالی هزینه های دوره ساخت پروژه.

۴- صورتجلسه تصویب گزارش کارشناسی توسط کمیته اجرایی سرمایه گذاری

۵- مصوبه هیات مدیره در خصوص انجام فراخوان

۶- صورتجلسه کمیته اجرایی سرمایه گذاری در خصوص ارزیابی کیفی سرمایه گذاران به انضمام جدول ارزیابی مالی - فنی شرکت کنندگان در فراخوان.

۷- صورتجلسه هیات مدیره شرکت عمران در خصوص بازگشایی پاکت حاوی سهم الشرکه پیشنهادی.

۸- پیشنهاد قیمت شرکت کنندگان در فراخوان با مهر و

امضاء مجاز شرکت / تفاهم نامه داخلی.

۹- جدول اکسل محاسبه تفصیلی مالی سهم الشرکه طرفین.

۱۰- نقشه موقعیت مکانی و کد GIS اراضی پروژه مشارکتی در نقشه تفصیلی شهر جدید مربوطه (بصورت رنگی)

۱۱- مصوبه هیئت مدیره شرکت عمران شهر جدید مربوطه جهت اخذ مجوز از مجمع عمومی.

۱۲- تکمیل جدول ۱۶ بندی (پیوست ۶) که به تایید هیات مدیره شرکت عمران رسیده باشد.

تبصره ۲: مدت اعتبار گزارش کارشناسی در خصوص ارزیابی آورده های طرفین تا تاریخ ابلاغ مجوز انعقاد قرارداد از سوی مجمع عمومی شش ماه خواهد بود.

تبصره ۳: شرکت عمران مکلف است حداقل ۴۵ روز قبل از انقضای مهلت گزارش کارشناسی مصوبه هیات مدیره را برای اخذ تاییدیه به مجمع عمومی ارسال نماید.

تبصره ۴: حداکثر زمان مهلت انعقاد قرارداد با سرمایه گذار پس از اخذ مجوز از مجمع عمومی تابع شرایط مندرج در مجوز صادره می باشد .

ماده ۱۲: نحوه ارزیابی آورده طرفین توسط کارشناسان رسمی دادگستری جهت تعیین قدرالسهم پایه :

به منظور همسان سازی فرآیند تعیین سهم الشرکه های طرفین در قراردادهای مشارکتی موارد ذیل در محاسبه درصدهای مشارکت رعایت گردد:

الف- در زمان تعیین آورده شریک بایستی پس از تعیین هزینه ساخت توسط هیئت کارشناسان رسمی دادگستری، مبالغ مربوطه که توسط شریک در طول مدت زمان پروژه

و به صورت تدریجی هزینه می‌گردد، بجز (مبالغ قابل پرداخت قطعی توسط شریک در ابتدای پروژه شامل طراحی مقدماتی و تهیه کلیه نقشه های اجرایی شامل تاسیسات مکانیکی، برقی، سازه، معماری، عوارض آموزش و پرورش، بیمه اجباری کارگران، بیمه حوادث و شخص ثالث و مسئولیت مدنی، برکه های نظارت نظام مهندسی) بر مبنای نصف زمان دوره ساخت (زمان قانونی قرارداد) و بر اساس آخرین نرخ اعلامی بانک مرکزی برای "نرخ سود تسهیلات در عقود مبادله ای" به بانکهای عامل کشور، تنزیل گردیده و در محاسبه قدرالسهم ها لحاظ گردد که مبلغ هزینه ساخت تنزیل شده قیمت مقطوع ساخت در قرارداد خواهد بود و این قیمت با تاخیر، تعجیل یا تمدید در زمان اجرای پروژه تغییر نخواهد کرد. ضمناً محاسبه نحوه تنزیل قیمت روز در گزارش کارشناس/ هیئت کارشناسان رسمی دادگستری مرتبط و ذیصلاح می بایست به صورت ریز با جزییات ارایه شود.

تبصره: هزینه ساخت مبنای پایه فراخوان بر اساس ضوابط شهر سازی شامل تراکم و سطح اشغال و مشخصات فنی ساخت شامل فهرست دقیق مصالح و مواد مصرفی، جداول نازک کاری توسط هیئت کارشناسان رسمی دادگستری ارزیابی و بر آورد میشود و پس از انتخاب سرمایه گذار بر اساس اصول مندرج در این دستورالعمل و قرارداد تیپ مشارکت، نقشه های فاز ۱ و ۲ پروژه تهیه می شود و پس از تهیه نقشه های مذکور هیئت کارشناسان رسمی دادگستری بر اساس نقشه های نهایی نسبت به ارزیابی مجدد آورده ها و تدقیق سهم آورده طرفین با اعمال ضریب پیشنهادی سرمایه گذار اقدام می نمایند و پس از تصویب هیات مدیره شرکت عمران الحاقیه قرارداد به شریک ابلاغ می شود و خللی در روند اجرای کار بوجود نمی آید. ضمناً حداکثر تغییر در

قدرالسهم ها نسبت به قدرالسهم در قرارداد اولیه ۱۰ درصد می باشد .

ب- در قراردادهای مربوط به مراکز محله با کاربریهای انتفاعی و غیر انتفاعی ، صرفا زمین پروژه های انتفاعی کارشناسی شده و به انضمام هزینه نظارت عالیه و هزینه صدور پروانه عنداللزوم در آورده شرکت عمران لحاظ می گردد. همچنین ضمن اعمال بند الف در محاسبه آورده شریک در کاربریهای انتفاعی و غیر انتفاعی ، هزینه تنزیل شده آورده شریک در پروژه های غیر انتفاعی از آورده شرکت عمران (هزینه زمین انتفاعی) کسر می گردد و آورده نهایی شرکت عمران با کسر مبلغ مزبور محاسبه و آورده نهایی شریک معادل هزینه های تنزیل شده در ساخت انتفاعی و غیر انتفاعی محاسبه و در تعیین قدرالسهم ها لحاظ می گردد .بدیهی است در پروژه های ایجاد مراکز محله بصورت مشارکتی می بایستی به صورتی تعریف شود که قیمت اراضی انتفاعی از مجموع قیمت ساخت تنزیل شده مستحقات غیر انتفاعی بیشتر باشد.

ج- سایر هزینه های جنبی اعم از هزینه مشاور نظارت کارگاهی ، پایان کار، هزینه های انشعابات آب، فاضلاب ، برق ، گاز و تفکیک اعیانی و صدور اسناد تک برگی ثبتی و هزینه تبلیغات وسایر هزینه های غیر قابل اجتناب به منظور انجام مقدمات لازم ،ساخت و آماده بهره برداری نمودن پروژه که در آورده طرفین لحاظ نشده و ناشی از قصور شریک نباشد، براساس اسناد و مدارک مثبت و تایید هیات مدیره شرکت عمران و بدون تغییر در قدرالسهم طرفین (در خصوص قطعات با کاربری انتفاعی) به نسبت سهم الشرکه پرداخت خواهد شد. در خصوص قطعات با کاربری غیر انتفاعی که بدون در نظر گرفتن سهم الشرکه برای شریک بطور کامل در اختیار شرکت عمران قرار می گیرد ، هزینه های مزبور به

عهده شرکت عمران می باشد.

د- پروژه های مرکز محله عبارت است از در آمیختن سهم الشرکه نقدی و یا غیر نقدی متعلق به اشخاص حقیقی و یا حقوقی به نحو مشاع ، که به منظور انتفاع از قرارداد می باشد. لذا برای انجام مشارکت و سرمایه گذاری مراکز محلات ،آورده های نقدی یا غیر نقدی طرفین مطابق بند ب همین ماده محاسبه شده و طبق قرارداد مشخصی منافع و دارایی های ایجاد شده در کاربری های انتفاعی به نسبت سهم آورده بین طرفین تقسیم می شود و کار بریهای غیر انتفاعی بدون سهم الشرکه برای سرمایه گذار ،تحویل شرکت عمران می گردد. شرکت عمران با استفاده از این چارچوب حقوقی که بر مبانی مشارکت و سرمایه گذاری نیز استوار است اقدام به مشارکت با بخش خصوصی در زمینه های مختلف اعم از ساخت پروژه های تجاری ،مسکونی و اداری و یا خدماتی و فضای سبز در مراکز محلات می نماید. در این مدل می بایست کلیه کاربریهای مورد استفاده در بسته مشارکتی متعلق به یک مرکز محله و دارای تمرکز از لحاظ موقعیت جغرافیایی باشد .

ماده ۱۳: نصاب امتیاز ارزیابی کیفی در پروژه های مشارکتی شهرها :

۱۳-۱- حداقل امتیاز ارزیابی کیفی (فنی و مالی) در شهرهای پردیس؛ پرند؛ اندیشه؛هشتگرد؛ گلبهار؛ بهارستان؛ فولادشهر؛سهند، صدرا، ۶۰ امتیاز و در سایر شهرها و شهرک ها ۵۰ امتیاز می باشد .(به استثنای مواردی که مطابق مفاد تبصره ۱ بند ۱۱-۶ ماده ۱۱ سرمایه گذار انتخاب می شود).

۱۳-۲- سرمایه گذارانی که در زمان ارزیابی کیفی دارای قرارداد مشارکت در حال اجرا با شرکتهای عمران با پیشرفت

فیزیکی کمتر از ۷۰ درصد و یا در فراخوان های قبلی در مرحله اخذ مجوز از مجمع عمومی می باشند؛ مبنای محاسبه و پذیرش حداقل امتیاز ارزیابی کیفی بر مبنای مجموع مبالغ آورده سرمایه گذار مندرج در قرارداد های در حال اجرا و آورده سرمایه گذار به استناد برگه پیشنهاد سهم الشرکه در پروژه های در حال اخذ مجوز از مجمع عمومی و مبلغ آورده سرمایه گذار بر اساس قیمت پایه کارشناسی پروژه در حال فراخوان انجام خواهد شد.

۱۳-۳- سرمایه گذارانی که در چند فراخوان به صورت همزمان شرکت می نمایند، در ارزیابی کیفی و مالی هر پروژه، امتیازات لحاظ شده برای آن پروژه نباید در ارزیابی پروژه های بعدی لحاظ شود .

۱۳-۴- سرمایه گذار شخص حقیقی در صورت شرکت در فراخوان سرمایه گذاری می بایست مطابق بند «ی» ماده ۴ با سازنده و مشاور ذیصلاح حقوقی اقدام به تشکیل کنسرسیوم و ارایه اسناد و مدارک رسمی نماید.

۱۳-۴- در صورت عقد قرارداد با شخص حقیقی ۱۰ درصد سهم سرمایه گذار در پروژه مشارکتی به عنوان تضمین انجام تعهدات به صورت ضمانتنامه بانکی و یا تضامین ملکی از سرمایه گذار اخذ و در زمان تقسیم سهم ضمانتنامه مذکور آزاد می شود.

پیوست ها

(پیوست ۱)

فرم معرفی پروژه

۱- نام پروژه:	۲- برآورد اولیه زیر بنای انواع کاربری ها:
۳- مختصات جغرافیایی پروژه:	۴- برآورد اولیه مبلغ کل سرمایه گذاری:
۵- کاربری های پروژه:	۶- وضعیت پروژه (جدید / نیمه تمام):
۷- اهداف پروژه:	۸- درصد پیشرفت فیزیکی در صورت نیمه تمام بودن پروژه با لحاظ نمودن کیفیت اجرا و اخذ تاییدیه فنی لازم :
۹- مقیاس عملکرد (محلی، ناحیه ای، منطقه ای، شهری، فراشهری):	۱۰- ضوابط شهرسازی طرح مصوب (تراکم ساختمانی / تعداد طبقات / پارکینگ / سطح اشغال) :
۱۱- تصویر زمین (نمای کلی زمین):	۱۲- موقعیت زمین و اراضی پیرامون روی نقشه GIS:
۱۳- مساحت زمین به تفکیک قطعات و کاربری:	۱۴- مشخصات فنی پروژه و مصالح مصرفی:
۱۵- جدول نازک کاری:	

خلاصه گزارش پیشنهادی به کمیته :

(پيوست ۲)

فرم آگهى فراخوان انتخاب سرمايه گذار، همزمان با ارزيابى كيفى (فشرده)

شماره مورخ.....)

۱- موضوع: انتخاب سرمايه گذار ذىصلاح جهت مشاركت در
ساخت پروژه واقع در فاز ... شهر جديد

۲- نام و نشانى دستگاه:

۳- نحوه مشاركت:

۴- شرايط متقاضيان سرمايه گذارى:

۵- نحوه انتخاب سرمايه گذار : از طريق ارزيابى كيفى
متقاضيان سرمايه گذارى و بازگشاى پيشنهادهائى مالى
واجدين شرايط حداقل امتياز ارزيابى كيفى

۶- مبلغ برآورد كل سرمايه گذارى: معادل (.....ميليون)
ريال، كه برآورد آورده شركت عمران شهر جديد معادل
..... و برآورد آورده سرمايه گذار معادل خواهد بود.

۷- مدت دوره مشاركت: ماه شمسى.

۸- روش ها، دستورالعمل ها و استانداردهائى اجرايى:

مقررات ملى ساختمان ايران و كليه بخشنامه ها و آيين نامه هاى
نظام فنى و اجرايى كشور كه با اين پروژه مرتبط باشند.

۹- مهلت دريافت اسناد فراخوان: از روز مورخ لغايت
روز مورخ از ساعت الى از طريق
قابل دريافت مى باشد.

۱۰- تاریخ تحویل اسناد فراخوان : تا ساعت روز مورخ به دبیرخانه شرکت عمران شهر جدید، تحویل شود.

۱۱- از سرمایه‌گذارانی که اسناد فراخوان را دریافت نموده‌اند درخواست می‌گردد چنانچه تمایل به تکمیل و ارائه اسناد ندارند، مراتب را به صورت کتبی، حداکثر تا تا ساعت روز مورخ به دبیرخانه شرکت عمران شهر جدید، به آدرس مندرج در جزء بند ۲، اعلام نمایند.

۱۲- زمان بازگشایی پاکت "الف" و "ب" : در تاریخ نسبت به بازگشایی پاکات الف و ب اقدام و طی مدت حداکثر ۷ روز کاری نسبت به انجام ارزیابی کیفی و تهیه لیست کوتاه (سرمایه‌گذارانی که حداقل امتیاز را کسب نمایند در لیست کوتاه قرار خواهند گرفت)، اقدام می‌گردد و پاکت ج (ارائه پیشنهاد قیمت) برای سرمایه‌گذاران، که در لیست کوتاه قرار می‌گیرند، بازگشایی خواهد شد.

۱۳- زمان و محل بازگشایی پاکت "ج" : ساعت روز مورخ در سالن اجتماعات شرکت عمران شهر جدید

(پيوست ۳)

الف- معيارهاى ارزشيابى كیفى و توان اجراى كار پيشنهاد دهندگان و نحوه تعيين امتياز در هر يك از معيارها. معيارهاى ارزشيابى كیفى و توان اجراى كار پيشنهاد دهندگان و وزن هريك از معيارها، مطابق جدول "الف-۱" و به شرح بندهاى ۱ تا ۷ ذيل مى باشد.

جدول الف-۱. معيارهاى ارزشيابى كیفى و توان اجراى كار پيشنهاد دهندگان و وزن هريك از معيارها			
ردیف	معيار	وزن معيار	
۱	تجربه (سابقه اجرايى)	۳۰	۳۵
۲	حسن سابقه در كارهاى قبلى	۵	
۳	توان مالى	۴۰	۴۴
۴	تجربه در زمينه تأمين منابع مالى	۴	
۵	توان فنى و برنامه ريزى	۱۶	۲۱
۶	توان مديريتى	۲,۵	
۷	دانش فنى مطالعه و طراحى	۲,۵	
جمع		۱۰۰	۱۰۰

تبصره ۱: حداقل امتياز ارزشيابى كیفى جهت ارايه پيشنهاد مطابق بند ۱۳-۱ ماده ۱۳ دستورالعمل مى باشد.

تبصره ۲: مجموع حداقل امتياز در ردیف هاى ۱ و ۲ و ۵ و ۶ و ۷ بایست ۳۱ امتياز باشد.

تبصره ۳: تکميل جداول ارزشيابى كیفى و توان اجراى كار در صورت تشكيل كنسرسیوم، مى تواند از طريق تلفيق توانايى ها و ظرفيت هاى مجموع شركاء انجام گيرد.

۱- ارزیابی تجربه (سابقه اجرایی).

ارزیابی تجربه (سابقه اجرایی) پیشنهاددهندگان بر اساس اطلاعات مربوط به تعداد و نوع کارهای مشابه انجام شده و یا در دست اجرا، در رشته و زمینه پروژه در ۱۰ سال گذشته، مطابق جدول الف - ۲ انجام می شود. برای مقادیر کمتر، امتیاز تجربه به تناسب کاهش می یابد. مدارکی که باید ضمیمه این فرم ارسال شود شامل لیست قراردادهای انجام شده و در دست اجرا در ۱۰ سال اخیر با درج اطلاعات نام پروژه "موضوع قرارداد - مکان پروژه - مدت قرارداد - مبلغ قرارداد - تاریخ شروع - تاریخ تحویل کار و یا درصد پیشرفت فیزیکی در ۱۰ سال گذشته می باشد. ضمناً برای پروژه های مذکور ارایه تصویر موافقتنامه پیمانکاری و مفاسا حساب تامین اجتماعی یا اعلام درصد پیشرفت فیزیکی پروژه و اسناد ارزیابی کارفرمای قبلی الزامی است. همچنین پروژه و یا پروژه های انبوه سازی یا مشارکت انجام شده باید مستند به پروانه ساختمانی و یا پایان کار باشد.

ردیف	شرح	حق الزحمه (هزارریال)	امتیاز هر قرارداد	امتیاز کسب شده
۱	قرارداد اجرای کار با هزینه اجرای کار بروز رسانی شده با شاخص های ابلاغی سازمان برنامه و بودجه کشور تا یک برابر آورده سرمایه گذار		۱۰	
۲	قرارداد اجرای کار با هزینه اجرای کار بروز رسانی شده با شاخص های ابلاغی سازمان برنامه و بودجه کشور تا دو برابر آورده سرمایه گذار		۲۰	
۳	قرارداد اجرای کار با هزینه اجرای کار بروز رسانی شده با شاخص های ابلاغی سازمان برنامه و بودجه کشور تا سه برابر و بیشتر از آورده سرمایه گذار		۳۰	

تبصره ۱: قرارداد اجرای کار در کارهای پیمانکاری و انبوه سازی بر اساس مبلغ بروز شده قرارداد و در کارهای مشارکتی بر اساس آورده بروز شده سرمایه گذار در قرارداد مشارکت تعیین می گردد.

تبصره ۲: در صورت وجود چند کار، مجموع مبلغ بروز شده قرارداد پروژه ها ملاک امتیاز دهی قرار می گیرد.

تبصره ۳: برای اشخاص حقیقی ارایه هر نوع مستند قانونی از جمله سابقه کار با بخش دولتی، خصوصی و یا مشارکت نامه رسمی الزامی است.

۲- ارزیابی حسن سابقه در کارهای قبلی.

برای تعیین حسن سابقه در کارهای قبلی ارائه اطلاعات حداکثر ۱۰ سال گذشته شامل نشانی، مقام مطلع در دستگاههای کارفرمائی، موضوع، مبلغ قرارداد، نام و نشانی دستگاه نظارت مربوطه ضروری است. امتیاز ارزیابی کارفرمایان قبلی نسبت به کیفیت کار (مصالح و عملکرد)، کفایت کادر فنی و رعایت زمان بندی پروژه (اتمام به موقع کار) و رعایت ایمنی در حین اجرا تعیین می شود. میانگین امتیاز ارزیابی کارفرمایان کارهای قبلی در ۱۰ سال گذشته ملاک تعیین امتیاز یاد شده است. سرمایه گذاران می بایست امتیاز ارزیابی کارفرمایان قبلی خود، برای هر یک از کارهای قبلی در ۱۰ سال گذشته را در قالب جدول الف-۳ و الف-۴ ذیل، به صورت جداگانه دریافت و ضمیمه اسناد استعلام ارزیابی کیفی، به دبیرخانه شرکت عمران تسلیم نمایند.

جدول الف-۳. اطلاعات کلی کارفرمایان/کارهای قبلی پیشنهاد دهندگان
موضوع پروژه:
نام و نشانی کامل دستگاه کارفرما، تلفن و نمابر:
مقام مطلع در دستگاه کارفرما: تلفن:
مبلغ قرارداد: مدت قرارداد: تاریخ شروع: تاریخ تحویل: کل مبلغ صورت وضعیت و تعدیل پرداخت شده: درصد تاخیر غیر مجاز:
نام و نشانی کامل دستگاه نظارت، تلفن و نمابر:

جدول الف-۴. چگونگی تعیین و احراز امتیازهای حسن سابقه توسط کارفرمایان قبلی پیشنهاد دهندگان				
ردیف	معیار	حداکثر امتیاز	امتیاز ارزیابی کارفرمایان قبلی	ملاحظات
۱	کفایت کار (مصالح و عملکرد)	۳۰		
۲	کفایت کادر فنی	۲۰		
۳	رعایت زمان بندی پروژه (اتمام به موقع کار)	۳۰		
۴	رعایت ایمنی در حین اجرا	۲۰		
جمع امتیاز		۱۰۰		

تبصره : در صورت كسب امتياز كامل از جدول شماره الف- ۴ امتياز (۵) به متقاضى سرمايه گذارى اختصاص يافته و در غير اين صورت امتياز حسن سابقه در كارهاى قبلى به تناسب تغيير خواهد نمود.

۳-ارزيابى توان مالى.

الف- سى درصد امتياز ارزيابى توان مالى مندرج در ردیف ۳ جدول الف - ۱ به صورت زير تعيين مى گردد:

۳-۱- گردش مالى ۵ سال گذشته در حساب يا حسابهاى بانكى سرمايه گذار معادل ۵۰% (پنجاه درصد) برآورد ارزش كل پروژه مورد مشاركت باشد.

۳-۲- گردش مالى ۲ سال گذشته در حساب يا حسابهاى بانكى سرمايه گذار معادل ۵۰% (پنجاه درصد) مبلغ آورده سرمايه گذار طبق مشاركت باشد.

تأيد اعتبار و گردش مالى منوط به ارايه اسناد مثبتة از سوى بانك ها يا موسسات اعتبارى معتبر تا ميزان گردش مالى مندرج در بندهاى ۳-۱ و ۳-۲ فوق الذكر خواهد بود.

بالاترين امتياز كسب شده از هر کدام از بندهاى فوق مبنای محاسبه مى باشد. (حداكثر ۱۲ امتياز) درخصوص مبالغ گردش حساب پايين تر از موارد مندرج در بندهاى فوق امتياز توان مالى به تناسب کاهش مى يابد.

تبصره ۱: نامه مورد تأيد بانك (مندرج در سربرك بانك مربوطه و ممهور به مهر شعبه صادر كننده نامه) مبنى بر اعلام گردش مالى مربوط به حساب (هاى) شركت و اعضاى هيات مديره و يا سهام داران شركت و در صورت تشكيل كنسرسیوم و شراكت نامه ، كلييه شركاء ، شامل شماره حساب ، نام صاحب حساب ، گردش بدهكار و بستانكارو متوسط موجودى از

تاریخ لغایت به همراه صفحات اول و آخر پرینت حساب این بازه زمانی تهیه و در این قسمت به اسناد فراخوان ضمیمه گردد. کلیه اوراق بایستی ممهور به مهر شعبه صادر کننده باشد. ضمناً مبنای محاسبه گردش مالی مجموع مبلغ بستانکار در گزارش ارایه شده توسط بانک می باشد که به عنوان یک عنصر تاثیر گذار در تعیین صلاحیت سرمایه گذار مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

ب- هفتاد درصد امتیاز ارزیابی توان مالی مندرج در ردیف ۳ جدول الف - ۱ بر اساس یکی از روش های زیر که توسط سرمایه گذار ارایه میشود تعیین می گردد.

۳-۳- ارایه گواهی اعتبار سنجی معتبر متناسب با ارزش کل سرمایه گذاری که توسط موسسات مورد تایید بانک مرکزی صادر گردیده و حداقل ۲ ماه تقویمی اعتبار داشته باشد.

۳-۴- ارایه اسناد ملکی قطعی بنام سرمایه گذار حقیقی / شرکت و یا اعضای هیات مدیره و یا سهام داران شرکت معادل حداقل ۵۰ درصد ارزش آورده سرمایه گذار در قرارداد مشارکت که توسط کارشناس رسمی دادگستری ارزیابی شده باشد.

۳-۵- ارایه اسناد قطعی مالکیت اوراق بهادار بنام سرمایه گذار حقیقی / شرکت و یا اعضای هیات مدیره و یا سهام داران شرکت به ارزش ۵۰ درصد آورده سرمایه گذار در قرارداد مشارکت

۳-۶- ضمانت نامه بانکی «حسن توانایی مالی» به میزان ۲۵ درصد مبلغ سهم سرمایه گذار از برآورد ارزش کل پروژه (مورد مشارکت) که در آگهی فراخوان منتشر شده که از سوی بانک و موسسات مالی معتبر صادر گردیده و حداقل دو ماه تقویمی اعتبار داشته باشد.

تبصره ۲: در صورت عدم تامين و ارايه مستندات به ميزان درج شده در هريك از بندهاى ۳-۳، ۳-۳، ۳-۳، ۵-۳ و ۶-۳ فوق الذكر امتياز ارزىابى توان مالى اين بخش به تناسب كاهش مى يابد.

تبصره ۳: در صورتيكه سرمايه گذار تلفيقى از اسناد مذكور با ارزى كمتراز مقادير پيش بينى شده ارايه نمايد به نسبت در ارزىابى لحاظ خواهد شد .

تبصره ۴: اسناد و گواهى هاى ارايه شده و توثيقات پس از انتخاب سرمايه گذار و حداكثر يك ماه پس از بازگشاى اسناد فراخوان به شركت كندگان بازگردانده خواهد شد.

۴- ارزىابى تجربه تامين منابع مالى.

ارزىابى تجربه تامين منابع مالى سرمايه گذاران براساس معيارهاى جدول الف-۵ به شرح زير انجام مى شود.

جدول الف-۵ ارزىابى تجربه تامين منابع مالى					
رديف	شرح معيار	تعداد	امتياز هر قرارداد	امتياز كل	امتياز كسب شده
۱	تجربه حضور در قرارداد پروژهاى كه تامين منابع مالى هم به عهده پيشنهاد دهنده بوده (حداكثر ۲ قرارداد).		۲,۵	۵	
۲	تجربه حضور پيشنهاد دهنده و يا تامين كندگان مالى همكار وى كه معرفى آنها در پيشنهاد الزامى مى باشد، در سرمايه گذارى پروژه ها (حداكثر ۲ سرمايه گذارى كه انجام شده است).		۲,۵	۵	

۵- ارزیابی توان فنی و برنامه‌ریزی.

ارزیابی توان فنی و برنامه‌ریزی سرمایه‌گذاران براساس معیارهای جدول الف-۶ به شرح زیر انجام می‌شود.

جدول الف-۶ چگونگی تعیین و احراز امتیازهای ارزیابی توان فنی و برنامه‌ریزی		
ردیف	معیار	حداکثر امتیاز
۱	هر رتبه صلاحیت ابنیه پیمانکاری ۲ امتیاز (رتبه ۱ ده امتیاز، رتبه ۲ هشت امتیاز، رتبه ۳ شش امتیاز، رتبه ۴ چهار امتیاز، رتبه ۵ دو امتیاز)	۱۰
۲	هر رتبه انبوه سازی معادل ۲,۵ امتیاز (رتبه ۱ ده امتیاز، رتبه ۲ هفت و نیم امتیاز، رتبه ۳ پنج امتیاز، رتبه ۴ دو نیم امتیاز)	۱۰
۳	هر رتبه صلاحیت مشاور ۲ امتیاز (رتبه ۱ شش امتیاز، رتبه ۲ چهار امتیاز، رتبه ۳ دو امتیاز)	۶
	حد اکثر امتیاز	۱۶

۶- ارزيابى توان مديريتى.

جدول الف-۷ چگونگى تعيين و احراز امتيازهاى ارزيابى توان مديريتى					
رديف	شرح معيار	تعداد	امتياز	امتياز كل	امتياز كسب شده
۱	قراردادهاى EPC انجام شده در ۵ سال گذشته، حداكثر ۲ قرارداد.		۱۵	۳۰	
۲	ارزيابى كارفرما از نحوه اجراى قراردادهاى EPC به لحاظ انجام به موقع و كيفيت اجراى كار حداكثر ۲ قرارداد در ۵ سال گذشته.		۱۵	۳۰	
۳	مدارك مربوط به تحصيلات و دوره هاى مديريتى اعضاى هيات مديره و مديران پروژه (حداكثر ۵ نفر)		۴	۲۰	
۴	روش مديريت اطلاعات، نظام مستندسازى و گزارش دهى پروژه ها			۲۰	
جمع امتياز				۱۰۰	

تبصره : در صورت كسب امتياز كامل از جدول شماره الف-۷ امتياز (۲,۵) به متقاضى سرمايه گذارى اختصاص يافته و در غير اين صورت امتياز توان مديريتى به تناسب تغيير خواهد نمود.

۷- ارزیابی دانش فنی مطالعه و طراحی

۷-۱- معیارهای امتیازدهی برای ساختار سازمانی. معیارهای مربوط به ساختار سازمانی در جدول الف-۸ ذیل ارائه شده است.

جدول الف-۸ چگونگی تعیین و احراز امتیاز معیارهای ساختار سازمانی			
ردیف	شرح	امتیاز	امتیاز کسب شده
۱	کامل بودن چارت سازمان و کفایت کارکنان اصلی و ثابت	۲۰	
۲	نظام برنامه ریزی و کنترل پروژه	۲۰	
۳	نظام کنترل و تضمین کیفیت	۱۵	
۴	نظام مستندسازی و روش گزارش دهی	۱۵	
۵	استفاده از نظام ها و ابزار فن آوری اطلاعات در سطح سازمانی شرکت	۱۵	
۶	عضویت در انجمن ها و جوامع علمی و تخصصی	۱۵	
جمع		۱۰۰	

تبصره: در صورت کسب امتیاز کامل از جدول شماره الف-۸ امتیاز (۲,۵) به متقاضی سرمایه گذاری اختصاص یافته و در غیر این صورت امتیاز ارزیابی دانش فنی مطالعه و طراحی به تناسب تغییر خواهد نمود.

مدارك مورد نياز براى احراز امتياز ساختار سازمانى.

۱- نمودار سازمانى مشاور همكار يا بخش طراحى و مهندسى پيشنهاددهنده و ليست مشخصات كامل كاركنان اصلى و ثابت (شامل نام و نام خانوادگى، مدارك تحصيلى، رشته تحصيلى، تاريخ اخذ مدرك تحصيلى، سوابق كارى كاركنان، تاريخ ورود به شركت، عنوان (سمت) شغلى، ميزان آشنائى با زبان انگليسى و رايانه.

۲- مدارك و مستندات مربوط به نظام برنامه ريزى و كنترل پروژه.

۳- مدارك و مستندات مربوط به مستندسازى و روش گزارش دهى.

۴- مدارك و مستندات مربوط به كنترل و تضمين كيفيت.

۵- ارائه گزارش در زمينه نحوه استفاده از نظامها و ابزار فن آورى اطلاعات در سطح سازمانى شركت.

۶- مدارك مربوط به عضويت پيشنهاددهنده در انجمنها و جوامع علمى و تخصصى مرتبط با موضوع فراخوان (عضويت در هر انجمن و يا جامعه علمى و تخصصى مرتبط با موضوع فراخوان داراى ۵ امتياز بوده و حداكثر تعداد ۳ انجمن يا جامعه علمى و تخصصى مرتبط ملاك عمل خواهد بود).

ب- نحوه تهيه و ارسال اسناد و مدارك لازم براى ارزيابى كيفى و توان اجراى كار سرمايه گذاران

سرمايه گذاران مى بايست اسناد و مدارك ارزيابى كيفى و توان اجراى كار خود را به شرح زير تهيه و پس از مهر و امضاء كليه صفحات با مهر و امضاء مجاز شركت / گروه مشاركت ، در پاكٲٲ دريسته كه نام سرمايه گذار، آدرس، تلفن و همچنين

موضوع فراخوان بر روی آن درج شده باشد را با قید اسناد و مدارک ارزیابی کیفی و توان اجرای کار به دبیرخانه شرکت عمران به آدرس مندرج در بند ۲ فرم فراخوان این دستورالعمل (پیوست ۲)، تحویل و رسید دریافت دارند.

۱- اصل اسناد استعلام ارزیابی کیفی و توان اجرای کار دریافتی از شرکت عمران .

۲- جدول تکمیل شده مشخصات ثبتی حاوی اطلاعات ثبتی شرکت/ شراکت نامه رسمی داخلی (کنسرسیوم) سرمایه گذار (جدول ب-۱) ذیل به انضمام تصویر اساسنامه، آگهی تأسیس، آخرین تغییرات و آخرین آگهی روزنامه رسمی مربوط انتخاب مدیران.

جدول ب-۱ مشخصات ثبتی پیشنهاد دهنده	
ردیف	
۱	نام شرکت/ شراکت نامه رسمی داخلی
۲	نوع شرکت/ شراکت نامه رسمی داخلی
۳	۱- سال تأسیس
۴	۲- آخرین سرمایه ثبت شده
۵	۳- اسامی سهامداران و ترکیب سهام شرکت
۶	۴- معرفی مدیرعامل و اعضای هیأت مدیره، از نظر تحصیلات و سابقه کاری
۷	۵- معرفی نامه تفاهم نامه داخلی (در صورت وجود)
۸	۶- میزان و نوع تعهدات هر عضو در تفاهم نامه داخلی (در صورت وجود)
۹	۷- معرفی صاحبان امضای مجاز در شرکت/ تفاهم نامه داخلی (کنسرسیوم)

تبصره: سرمایه گذاران در قالب شراکت نامه رسمی داخلی می بایست مدارک موضوع این بند را برای کلیه اعضاء تفاهم نامه داخلی ضمیمه نمایند. همچنین مدارک ثبتی همکاران زیرمجموعه پیشنهاد دهنده نیز می بایست ضمیمه گردد.

۱- تصویر برابر اصل گواهینامه‌های تشخیص صلاحیت شرکت/ شراکت نامه رسمی داخلی سرمایه گذاران صادره از سازمان برنامه و بودجه کشور و سایر گواهینامه‌های مرتبط (قابل استعلام در سایت [www. https://sajar.mporg.ir](https://sajar.mporg.ir))

۲- یک نسخه تصویر برابر اصل شراکت نامه رسمی و ثبتی در موارد تشکیل کنسرسیوم

۳- مدارک و توافقنامه‌های اولیه مربوط به تأمین منابع مالی از طریق تأمین کنندگان معتبر مالی و یا تعهد پیشنهاددهنده برای تأمین منابع مالی تا سقف برآورد اولیه پروژه، راساً توسط خود سرمایه گذار، به انضمام گواهی‌ها و مستندات مربوط به منابع مالی مربوطه.

۴- فرم عدم شمول قانون منع مداخله کارمندان در معاملات دولتی، فرم تعهدنامه در مورد پذیرش مسئولیت‌های ناشی از مقررات، تکمیل شده توسط شرکت و یا اعضا شراکت نامه رسمی داخلی، با مهر و امضاء سرمایه گذار.

۵- نمودار سازمانی شرکت/ شراکت نامه رسمی داخلی که برای انجام کارهای موضوع مشارکت پیش‌بینی شده است با مشخص نمودن جایگاه هر کدام از اعضای شراکت نامه رسمی داخلی.

۶- رزومه تحصیلات و سوابق کاری اعضای هیأت‌مدیره و کارکنان کلیدی (مدیران پروژه، سرپرست کارگاه و کارشناسان اجرای عملیات) با تصویر مستندات مربوطه از قبیل مدارک تحصیلی، سوابق کاری و....

۷- تصویر مدارک مربوط به نظام برنامه‌ریزی و کنترل پروژه

۸- فهرست قراردادهای انجام شده و در دست اجرا در ۱۰ سال اخیر با درج اطلاعات نام پروژه- موضوع قرارداد- مدت قرارداد- مبلغ قرارداد- تاریخ شروع- تاریخ تحویل کار و یا

درصد پیشرفت فیزیکی در ۱۰ سال گذشته، همراه با تصویر موافقتنامه‌ها و مفاد حساب‌های تأمین اجتماعی مربوطه و همچنین اصل جدول‌های تکمیل‌شده ارزیابی حسن سابقه در کارهای قبلی، که به‌طور جداگانه برای هر قرارداد توسط دستگاه کارفرمای مربوطه مهر و امضاء شده باشد.

۹- تصویر اظهارنامه‌های مالیاتی ۱۰ سال گذشته.

۱۰- گزارش درآمد ناخالص ۱۰ سال گذشته مستند به مبالغ صورت وضعیت‌های کارکرد و تعدیل دریافت‌شده.

۱۱- اصل تأیید اعتبار از سوی بانک‌ها یا موسسات اعتباری معتبر تا سقف مبلغ موضوع فراخوان.

۱۲- در صورت داشتن همکار یا شراکت نامه رسمی داخلی برای طراحی، خدمات مهندسی و...، ارایه مدارک مندرج در جزء ۱ تا ۱۱ بند "ب پیوست ۳" این دستورالعمل، حسب مورد، برای کلیه اعضای شراکت نامه رسمی داخلی الزامی است.

۱۳- مدارک مربوط به طی دوره‌های مدیریتی پیشنهاددهنده.

۱۴- ارائه مدارک و اطلاعات مربوط به روش مدیریت اطلاعات، نظام مستندسازی و گزارش‌دهی پروژه‌ها توسط پیشنهاددهنده.

۱۵- مدارک و اطلاعات مربوط به قراردادهای پروژه‌هایی که تأمین منابع مالی مربوطه به‌عهده پیشنهاددهنده بوده است.

۱۶- مدارک و مستندات مربوط به سرمایه‌گذاری پیشنهاددهنده و یا تأمین‌کننده مالی همکار وی در پروژه‌ها.

۱۷- صورتهای مالی حسابرسی شده دو سال آخر فعالیت شرکت و یا کنسرسیوم

تبصره: کلیه اسناد و مدارک فوق‌الذکر با مهر و امضای مجاز در ذیل تمامی صفحات تکمیل و ارایه شود.

(پيوست ۴)

فرم سهم الشرکه پيشنهادهى

فرم پيشنهادهى قدرالسهم شركت/شخص حقيقىموضوع
فراخوان مشاركت در ساخت.....

اينجانب (مشخصات و سمت صاحبان امضا)

به عنوان نماينده و صاحبان امضاي مجاز شركت/ شخص
حقيقى

. به شماره ثبت /كد ملى..... و شناسه ملى

..... به نشانى

ضمن مطالعه دقيق اسناد و آگاهى كامل و پذيرش تعهدات
و مسئوليتهاى در مورد مطالب و مندرجات دعوتنامه شركت
در فراخوان، شرايط فراخوان و به طور كلى تمامى مدارك
و اسناد كامل فراخوان پروژه پس از بازديد كامل از محل با
اطلاع كامل از جميع شرايط و عوامل موجود موضوع فراخوان،
اعلام مى نمايم درصد مشاركت پيشنهادهى اين شركت /
شخص حقيقى مطابق جدول ذيل خواهد بود:

شرح	مبلغ به ريال	درصد
قدرالسهم <u>پايه</u> براى شركت عمران	عدد:	
	حروف:	
قدرالسهم <u>پيشنهادهى</u> براى شركت عمران.....	عدد:	
	حروف:	
قدرالسهم <u>پيشنهادهى</u> براى سرمايه گذار (شركت/خانم/آقا.....)	عدد:	
	حروف:	

توضیح مهم: درصد پیشنهادی برای شرکت عمران باید مساوی و یا بیشتر از قدرالسهم پایه باشد و به عدد و حروف قید گردد، در صورت داشتن هر نوع خط خوردگی باطل بوده و در صورت مغایرت مبلغ به عدد و حروف، مبلغ قید شده به حروف مد نظر قرار خواهد گرفت.

(پیوست ۵)

متن تیپ مصوبه هیئت مدیره شرکتهای عمران جهت اخذ مجوز از مجمع عمومی

با عنایت به صورتجلسه هیات مدیره در خصوص بازگشایی اسناد به شماره مورخ موضوع انتخاب سرمایه گذار در ساخت ---- واقع در فاز ---- شهر جدید ---- در قالب پروژه /بسته مشارکتی شامل (یک /دو/سه/....) قطعه زمین با کاربری (تجاری/مسکونی/آموزشی /.....) به مساحت به ترتیب ---- مترمربع و..... ، هیئت مدیره در جهت صرفه و صلاح شرکت با انعقاد قرارداد مشارکت در ساخت بسته مشارکتی فوق با شرکت/شخص حقیقی ---- به عنوان سرمایه گذار (برنده فراخوان شماره مورخ) مطابق اسناد و مدارک پیوست و شرایط قید شده در جدول شانزده بندی موافقت نمود. میزان مشارکت سرمایه گذار --- درصد با آورده معادل --- ریال (مبلغ به حروف) شامل ---- و میزان مشارکت شرکت/شخص حقیقی --- درصد با آورده معادل --- ریال (مبلغ به حروف) شامل ---- می باشد.

این مصوبه پس از تصویب مجمع عمومی نافذ خواهد بود.

(پيوست ۶)

جدول ۱۶ بندى

عنوان پروژه	۱
نقشه موقعيت زمين در طرح تفصيلى	۲
شماره قطعه زمين يا پلاک ثبتى	۳
مساحت زمين (متر مربع)	۴
کاربرى زمين	۵
تراکم ساختمانى (درصد)	۶
سطح اشغال (درصد)	۷
مساحت زير بناى پروژه (متر مربع)	۸
مبلغ آورده شرکت عمران (ريال)	۹
مبلغ کارشناسى پيشنهادهى زمين / مستحدثات نيمه کاره (ريال)	
مبلغ پروانه ساختمانى (ريال)	
مبلغ نظارت عاليه (ريال)	۱۰
مبلغ پيشنهادهى سرمايه گذار در خصوص هزينه اجراى عمليات ساختمانى (ريال)	
مبلغ پيشنهادهى سرمايه گذار در خصوص هزينه اجراى عمليات محوطه سازى (ريال)	
مبلغ پيشنهادهى سرمايه گذار در خصوص هزينه اجراى عمليات آماده سازى (ريال)	
مبلغ پيشنهادهى سرمايه گذار در خصوص هزينه هاى متفرقه	۱۱
حجم كل سرمايه گذارى (ميليون ريال)	
قدرالسهم شرکت عمران (درصد)	
قدرالسهم سرمايه گذار (درصد)	۱۲
نام سرمايه گذار (حقوقى و يا حقيقى)	۱۳
مدت دوره مشاركت (ماه)	۱۴
جمع امتياز كسب شده ارزىابى كيفى سرمايه گذار	۱۵
	۱۶

قرارداد واگذاری زمین بصورت تهاتر

مصوب ۱۳۹۴/۴/۱۰

بخش اول - طرفین قرارداد :

ماده ۱- این قرارداد در اجرای مصوبه شماره ۹۳/م/۱۴۱۸/۷۳ مورخ ۱۳۹۳/۱۱/۱۴ هیات مدیره شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید که به رؤیت و اطلاع طرفین رسیده در مورخ بین شرکت سهامی عمران شهر جدید دارای شماره ثبت به نشانی که از این پس در این قرارداد شرکت عمران نامیده می شود ، با نمایندگی آقایان بعنوان مدیر عامل و بعنوان عضو هیأت مدیره از یک طرف و شرکت دارای شماره ثبت دارای کد اقتصادی به نمایندگی آقای به شماره ملی دارای سمت : به آدرس : شماره تماس (به استناد مدارک و روزنامه رسمی برابر اصل شده اداره ثبت شرکت ها و آخرین تغییرات آن) که از این پس در قرارداد خریدار نامیده می شود ، از طرف دیگر با شرایط ذیل منعقد گردید که طرفین با امضاء ذیل آن ملزم به رعایت مفاد آن می باشند .

بخش دوم - موضوع قرارداد :

ماده ۲- واگذاری دانگ یک قطعه زمین با کاربری به شماره .. واقع در به

مساحت.....متر مربع واقع در قسمتی
از پلاکهای..... فرعی از
..... اصلی به ترتیب مفروز و مجزی شده از پلاک
..... فرعی و از اصلی مذکور که حدود
اربعة آن بر اساس نقشه پیوست بشرح ذیل بوده و خریدار از
محل وقوع آن مطلع و اقرار به تحویل می نماید.

شمالا : بطول شرقا :

جنوبا : بطول غربا : بطول.....

برابر نقشه مهر شده پیوست به منظور احداث واحدهای
.....

بخش سوم - مبلغ قرارداد :

ماده ۳- بهای زمین مورد نظر بر حسب نظریه کارشناس
قانونی به شماره مورخ
و تأیید آن در صورتجلسه
هیأت مدیره مورخ از قرار هر متر
مربع ریال و با توجه به مساحت
کل قطعه به متراژ متر مربع به
مبلغ ریال تعیین، اعلام و طرفین
توافق نمودند که مبلغ مذکور با تمام یا بخشی از بدهی شرکت
نسبت به صورت وضعیت شماره کارهای انجام
یافته موضوع قرارداد شماره مورخ
..... پس از کسر کسورات قانونی به
مبلغ ریال تهاتر گردد .

تبصره - مبنای محاسبه مبلغ قرارداد ، کاربری ، سطح اشغال و تراکم ساختمانی و سایر ضوابط و مقررات شهرسازی اراضی در هنگام انعقاد قرارداد بوده و چنانچه به هر دلیل شرایط فوق تغییر نماید ، زمین مجددا کارشناسی روز شده و خریدار موظف به پرداخت مابه التفاوت قیمت گذاری جدید خواهد بود.

بخش چهارم - تعهدات شرکت عمران :

ماده ۴- شرکت عمران مکلف است حداکثر ظرف ۷ روز زمین موضوع ماده (۲) را پس از انعقاد و ابلاغ قرارداد با تنظیم صورتجلسه ای تحویل خریدار نماید.

ماده ۵- شرکت عمران در صورت تمایل خریدار به استفاده از تسهیلات بانکی با ترهین شش دانگ زمین موضوع ماده (۲)، موافقت می نماید.

ماده ۶- در صورتیکه زمین مورد معامله دارای معارض باشد، شرکت عمران باید از امکانات موجود خود ، مورد قابل واگذاری دیگری جایگزین نموده و تحویل خریدار نماید. بدیهی است در صورت تغییر مترآژ و کیفیت مورد جایگزین ، مابه التفاوت قیمت زمین دریافت یا پرداخت خواهد شد .

ماده ۷- در صورت درخواست خریدار به انتقال زمین به شخص ثالث ، شرکت عمران بدون دریافت وجه نسبت به انتقال آن اقدام خواهد نمود .

ماده ۸- در صورت احداث بنا توسط خریدار و یا شخص ثالث موضوع ماده ۷، شرکت عمران پس از اتمام عملیات احداث ساختمان منطبق با پروانه ساختمانی و اخذ گواهی پایان کار توسط خریدار و یا شخص ثالث موضوع ماده ۷ و صورتجلسه تفکیکی عرصه در قبال تسویه حساب کامل با رعایت تبصره

ذیل ماده ۳ این قرارداد ، نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال مالکیت اقدام می نماید. بدیهی است هرگونه تأخیر در تنظیم سند رسمی انتقال به جهت عدم صدور پایانکار مسئولیتی را متوجه شرکت عمران نخواهد کرد.

بخش پنجم - تعهدات خریدار :

ماده ۹- خریدار موظف است در صورت وجود مابه التفاوت قیمت نسبت به صورت وضعیت تایید شده ، حداکثر ظرف مدت یک ماه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نماید .

ماده ۱۰- در صورت انتقال یا واگذاری تمام یا بخشی از زمین موضوع قرارداد یا اعیانی احداثی در آن به غیر (جزئا یا کلا) به هر شخص حقیقی یا حقوقی دیگر ، منتقل الیه ، قائم مقام خریدار و مسئول اجرای تعهدات ناشی از این قرارداد می باشد .

ماده ۱۱- پرداخت هزینه های اخذ پروانه ساختمان ، انشعاب های آب و فاضلاب ، برق ، گاز ، مخابرات و محوطه سازی و پایان کار و غیره کلاً به عهده خریدار یا منتقل الیه بوده و شرکت عمران در این زمینه تکلیف و مسئولیتی ندارد.

ماده ۱۲- پرداخت هزینه های مربوط به احداث بنا از جمله : عوارض شهرداری / شرکت عمران ، خدمات شهری ، دارائی ، تنظیم سند انتقال ، حق الثبت و ... برعهده خریدار یا منتقل الیه می باشد.

بخش ششم - حل اختلاف :

ماده ۱۳- رفع هرگونه اختلاف در تفسیر و یا اجرای مفاد این قرارداد با شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید کشور خواهد بود .

ماده ۱۴- اقامتگاه قانونی طرفین همان است که در مقدمه این قرارداد ذکر گردیده و هرگونه تغییر در اقامتگاه و آدرس اعلامی باید به صورت کتبی با اطلاع طرفین برسد و تا زمان اعلام تغییر اقامتگاه ، کلیه مکاتبات به اقامتگاه اعلامی مندرج در قرارداد ابلاغ خواهد گردید و این به عنوان ابلاغ واقعی قرارداد مطابق ماده ۶۸ قانون آئین دادرسی مدنی محسوب می گردد.

ماده ۱۵- این قرارداد در ۱۵ ماده و ۱ تبصره و در ۴ نسخه تنظیم و مبادله گردید و هر ۴ نسخه دارای اعتبار واحد می باشد.

شرکت عمران شهر جدید
خریدار.....

دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور

مصوب ۱۳۹۹/۰۲/۰۸

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۰۸ بنا به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و به استناد ماده (۲) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و ماده (۷) آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها مصوب ۱۳۹۱/۰۲/۱۰ هیأت وزیران، با توجه به قوانین و آیین نامه های مصوب مؤخر از جمله قانون ایجاد شهرهای جدید مصوب ۱۳۸۰، قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن ها مصوب ۱۳۸۴، بند «ب» ماده ۶۲ قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، مصوبه شماره ۷۲۵۰۰/ت/۵۵۰۸۷۶ - مورخ ۹۶/۶/۱۴ هیئت وزیران، اساسنامه شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید، مصوب ۱۳۸۲ هیأت وزیران» و اساسنامه شرکت عمران شهرهای جدید مصوب ۱۳۹۳ هیأت وزیران، «دستورالعمل ترویج شهرک سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره برداری از آن، مصوب ۱۳۸۶/۱۲/۲۷ را به شرح زیر اصلاح و با عنوان دستورالعمل «ترویج شهرک سازی در کشور» به همراه سه پیوست تصویب نمود.

ماده ۱- اختصارات و تعاریف

الف) اختصارات:

در این دستورالعمل به جای عبارات مشروح، از مفاهیم اختصاری به شرح زیر استفاده می شود:

- ۱- **آیین نامه احداث بنا:** آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها، مصوب ۱۳۹۱ هیأت وزیران.
- ۲- **دستورالعمل:** دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور.
- ۳- **شورای عالی:** شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.
- ۴- **شورای برنامه ریزی:** شورای برنامه ریزی و توسعه استان.
- ۵- **کارگروه زیربنایی:** کارگروه زیربنایی، توسعه روستایی، عشایری، شهری و آمایش سرزمین و محیط زیست استان.
- ۶- **شرکت عمران:** شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید.
- ۷- **شهرک:** شهرک مسکونی، تخصصی یا تولیدی.
- ۸- **ستاد:** ستاد مدیریت شهرک سازی کشور.
- ۹- **دبیرخانه شورای عالی:** دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.
- ۱۰- **دبیرخانه ستاد:** دبیرخانه ستاد مدیریت شهرک سازی کشور.
- ۱۱- **اداره کل:** اداره کل راه و شهرسازی استان.
- ۱۲- **دبیرخانه کارگروه زیربنایی:** دبیرخانه کارگروه زیربنایی، توسعه روستایی، عشایری، شهری و آمایش سرزمین و محیط زیست استان.
- ۱۳- **کمیسیون ماده (۹۹):** کمیسیون موضوع تبصره (۲) قانون الحاق یک بند و سه تبصره به عنوان بند (۳) به ماده (۹۹) قانون شهرداری ها.

۱۴- **مقتضای شهرک:** مقتضای احداث انواع شهرک، اعم از بخش خصوصی، تعاونی یا دولتی.

۱۵- **شهرک ساز:** شخصیت حقوقی است، که مطابق مفاد ماده (۷) این دستورالعمل، پروانه تأسیس شهرک به نام وی صادر می شود.

۱۶- **هیأت امنا:** هیأتی است، که برابر مفاد ماده (۱۳) این دستورالعمل به منظور اداره امور شهرک از سوی مالکان تشکیل می گردد.

۱۷- **پروانه تأسیس:** پروانه‌ای است که مطابق مفاد ماده (۷) این دستورالعمل صادر می شود.

۱۸- **پروانه بهره‌برداری:** پروانه‌ای است که مطابق مفاد ماده (۹) این دستورالعمل صادر می شود.

۱۹- **حق النظاره:** وجهی است که در قبال صدور موافقت اصولی و پروانه تأسیس شهرک غیردولتی و نظارت بر فرآیند احداث و بهره‌برداری آن، از شهرک ساز دریافت می گردد.

۲۰- **قانون تعاریف:** قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن.

۲۱- **وزارت صمت:** وزارت صنعت، معدن و تجارت.

۲۲- **وزارت میراث فرهنگی:** وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی ایران.

ب) تعاریف:

۱- **تعریف شهرک:**

شهرک مجموعه‌ای سکونتی - فعالیتی است، که در خارج از محدوده و حریم شهرها، با حدود معین و محصور، برای

پاسخ‌گویی به نیاز سکونت دائم و غیر دائم (اقامت)، ارائه خدمات تخصصی و یا تولید، به همراه فضاهای جانبی موردنیاز، ایجاد، و در چارچوب قوانین و ضوابط دستگاه‌های ذی‌ربط، دارای طرح مصوب، پروانه تأسیس و مجوز بهره‌برداری بوده، با مسئولیت و توسط هیأت امنایی که وفق مقررات تشکیل شده است، اداره می‌شود.

تبصره - مراکز، مجتمع‌ها و مجموعه‌هایی که بر اساس مصوبات مراجع قانونی ذی‌ربط در حریم شهر ایجاد شده باشند، تا زمانی که از حریم شهر خارج و با مفاد این دستورالعمل منطبق نگردند، اطلاق شهرک به آن‌ها مجاز نمی‌باشد.

۲- انواع شهرک:

شهرک‌ها بر اساس نقش و عملکرد، فرآیند ایجاد، مدیریت و بهره‌برداری، به سه دسته کلی؛ «شهرک مسکونی»، «شهرک تخصصی» و «شهرک تولیدی» تقسیم و به شرح زیر تعریف میشوند:

۲-۱- شهرک مسکونی:

شهرکی است، که با مصوبه شورای عالی، در خارج از محدوده و حریم شهر، با محدوده معین و محصور، به منظور تأمین نیاز سکونت دائم، فضاهای عمومی و تأسیسات و خدمات پشتیبان فعالیتهای تولیدی، خدماتی و زیربنایی، اصلاح نظام استقرار جمعیت، پاسخ به تقاضای مؤثر مسکن دائم و سکونت غیر دائم یا اقامت موقت در پیرامون شهرها و مناطق دارای قابلیت، به همراه تأسیسات زیربنایی، بناها، فضاها و خدمات عمومی و اجتماعی و رفاهی سکنه و بهره‌برداران، مطابق مقررات جاری و شرایط این دستورالعمل، مکان‌یابی، احداث و اداره شده و دارای طرح مصوب، پروانه تأسیس و مجوز بهره‌برداری می‌باشد.

تبصره ۱ - سکونت غیر دائم یا اقامت موقت، گونه‌ای از سکونت است، که با هدف گذران اوقات فراغت، تفریح و دسترسی به چشم‌اندازهای طبیعی پیرامون شهرها یا مناطق دارای قابلیت، در صورت داشتن توجیه فنی، در طرح مصوب شهرک پیش‌بینی شده، خارج از شمول تأسیسات گردشگری، قابل تملک شخصی بوده و به صورت مقطعی یا دائمی بهره‌برداری می‌شود.

تبصره ۲ - حداقل واحدپذیری جهت سکونت دائم یا غیر دائم (اقامت موقت) در شهرک‌های مسکونی پانصد (۵۰۰) واحد (معادل ۲۰۰۰ نفر)، به صورت تک واحدی، ویلایی، چند خانواری یا مجتمع آپارتمانی می‌باشد. حداکثر ظرفیت جمعیت‌پذیری شهرک با توجه به تعریف قانونی شهر جدید، کم‌تر از ۳۰ هزار نفر (۷۵۰۰ واحد) خواهد بود و سکونتگاه‌های بیش از «سی هزار نفر یا ۷۵۰۰ واحد»، شهر جدید محسوب می‌شوند.

تبصره ۳ - در شهرک مسکونی، در صورت وجود قابلیت پذیرش نقش و عملکرد مکمل تخصصی، فضاهای لازم برای عملکرد مکمل بایستی در طرح شهرک پیش‌بینی و ایجاد شود.

تبصره ۴ - عناوین، تعاریف، عملکردهای مجاز کاربریها و سرانه آن، در شهرک‌های مسکونی، منطبق بر مصوبه ۱۳۸۹/۰۳/۱۰ شورایعالی، تحت عنوان «تدقیق مفاهیم و کاربریهای شهری و تعیین سرانه آن‌ها» می‌باشد. در صورت نیاز به افزایش سرانه‌ها، بیش از سقف تعیین‌شده، متناسب با شرایط عملکردی، محیطی و سایر موارد مشابه، و در چارچوب تبصره (۱) مصوبه مذکور، می‌تواند با ارائه توجیهات لازم و مستندات فنی از سوی مشاور طرح پیشنهاد، و در شورایعالی به تصویب برسد.

۲-۲- شهرک تخصصی:

شهرکی است، با مصوبه شورای عالی و موافقت اصولی دستگاه ذی ربط برای عملکردهای تخصصی، در خارج از محدوده و حریم شهر، با محدوده معین و محصور و حداقل ده (۱۰) هکتار زمین، که مطابق قوانین و مقررات موضوعه و با توجه به ظرفیت و تقاضای مؤثر، برای ارائه انواع خدمات تخصصی مورد نیاز از جمله؛ اقامتی، تفریحی، علم و فناوری، پزشکی و سلامت، دانشگاهی، پشتیبانی حمل و نقل (لجستیک)، فرهنگی - هنری، ورزشی، نمایشگاهی و سایر خدمات تخصصی به متقاضیان و ذی نفعان، در مقیاس عملکردی محلی، استانی، ملی و فراملی، به همراه تأسیسات زیر بنایی و خدمات روبنایی و کلیه فضاهای مورد نیاز، متناسب با نوع خدمت و ضوابط و استانداردهای مربوطه، مکان یابی، احداث و اداره شده و دارای طرح مصوب، پروانه تأسیس و مجوز بهره برداری وفق مفاد این دستورالعمل می باشد.

تبصره ۱ - در شهرک های تخصصی، احداث فضای اسکان کارکنان و خدمات مرتبط با آن مطابق طرح مصوب، در قالب کاربری و عملکرد اصلی شهرک میسر بوده و امکان تفکیک و واگذاری ندارد.

تبصره ۲ - مراکز، مجتمعها و مجموعههای تخصصی ایجاد شده، در حال احداث یا مصوب (ساخته نشده)، علی الخصوص مواردی که در اراضی دولتی واقع شدهاند، در صورت داشتن نصاب این بند، متناسب با نقش خود، بایستی به عنوان شهرک، با مفاد این دستورالعمل منطبق شوند. از تاریخ تصویب این دستورالعمل، اطلاق واژه مرکز، مجتمع و مجموعه با آنها ممنوع است.

تبصره ۳ - در شهرک‌های تخصصی، به منظور تقویت توجیه‌پذیری اقتصادی و حمایت از ایجاد و توسعه آن‌ها، در صورت وجود قابلیت پذیرش نقش و عملکرد مکمل، تا ۲۰ درصد از سطح و زیربنای کل شهرک می‌تواند به فضاهای موردنیاز برای عملکرد مکمل به همراه زیرساخت‌ها، فضاها و خدمات مربوطه اختصاص یابد.

تبصره ۴ - در شهرک‌های اقامتی به منظور حمایت از ایجاد و توسعه تأسیسات گردشگری عمومی، صرفاً تا ۳۰ درصد از سطح کل شهرک می‌تواند به «سکونت غیر دائم» اختصاص یابد و مابقی شهرک می‌بایست به تأسیسات گردشگری و یا سایر تأسیسات عمومی و خدمات مرتبط با آن تخصیص یابد. حداکثر تراکم ساختمانی قابل احداث در اینگونه شهرک‌ها برای کل مستحدثات حداکثر ۳۰ درصد سطح عرصه کل شهرک تعیین می‌گردد.

تبصره ۵ - تعاریف، مراجع اصلی صدور مجوز و عملکردهای قابل استقرار در هر یک از شهرک‌های تخصصی به شرح مندرج در پیوست‌های شماره (۱) و (۲) جز لاینفک این دستورالعمل می‌باشد. سایر شهرک‌های تخصصی که در پیوست‌ها درج نشده‌اند، در صورت وجود مقررات خاص و دلایل توجیهی کافی برای نقش‌پذیری مستقل، شهرک تخصصی محسوب شده و با تصویب شورای عالی، مشمول مفاد این دستورالعمل خواهند بود.

۲-۳- شهرک تولیدی:

شهرکی است که با تصویب مرجع قانونی و مطابق مقررات دستگاه ذی‌ربط، به منظور تولید صنعتی (شهرک و ناحیه صنعتی)، کشاورزی (کشاورزی، دامپروری، شیلات)، صنفی (صنایع دستی، چوب، چرم و...)، مکان‌یابی، احداث و بهره‌برداری می‌شوند.

تبصره ۱ - شهرک تولیدی به‌ویژه شهرک‌های صنعتی و کشاورزی صرفاً از نظر نحوه تأمین سکونت سازمانی و خدمات موردنیاز شاغلان، تابع این دستورالعمل می‌باشند. سایر شهرک‌های تولیدی در صورت نبود مقررات خاص و مشابهت با عملکردهای شهرک‌های تخصصی مندرج در پیوست شماره (۱)، می‌توانند در قالب شهرک تخصصی، مشمول مفاد این دستورالعمل باشند.

تبصره ۲ - نیاز سکونتی شاغلان یا کارکنان شهرک‌های تولیدی، در صورتی که در حدنصاب شهرک مسکونی (۵۰۰ واحد و بیشتر) باشد و از نظر قانونی یا محیط زیستی امکان استقرار در داخل یا جوار شهرک نداشته، و یا امکان تأمین مسکن در شهرهای پیرامون نداشته باشد، می‌تواند در قالب شهرک مسکونی وفق مفاد این دستورالعمل تأمین شود.

ماده ۲- موارد شمول

تأسیس، بهره‌برداری، اداره و نگهداری هر نوع شهرک یا مراکز، مجموعه‌ها و مجتمع‌های قابل تبدیل به شهرک در خارج از محدوده و حریم شهرها، با تمامی نقش‌های قابل استقرار، از قبیل مسکونی دائم و غیر دائم (اقامت موقت)، فرهنگی - هنری، علم و فناوری، لجستیک، ورزشی، دانش، سلامت و سایر عملکردها، (به‌جز شهرک‌های صنعتی و کشاورزی) که بر اساس قوانین و مقررات موضوعه و صدور موافقت اصولی دستگاه ذی‌ربط در چارچوب معیارهای فنی، حقوقی و مدیریتی، توسط دستگاه‌های دولتی یا اشخاص حقوقی غیردولتی احداث می‌گردد، مشمول دستورالعمل حاضر می‌باشند.

ماده ۳- نظام برنامه ریزی و طراحی شهرک

نظام برنامه ریزی، مطالعات و طراحی شهرک مشتمل بر دو مرحله به شرح زیر تعیین می شود:

۳-۱- طرح جامع شهرک:

طرحی است که، توسط مشاور ذیصلاح (دارای رتبه شهرسازی) و مطابق شرح خدمات ابلاغی، مبتنی بر اهداف، سیاستها و برنامههای توسعه‌ای، مطالعات فنی و حقوقی و احکام و پیشنهادهای طرحهای فرادست (فرابخشی و بخشی) تهیه، و طی آن، ضرورت‌های ایجاد، نقش عملکردی و جمعیت پذیری، برنامه ریزی کاربری زمین، اثرات اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی بر محیط پیرامون، قشربندی اجتماعی و اقتصادی جامعه هدف، احصا شده، گزینه مکانی بهینه استقرار شهرک، انتخاب، ایده کلی کالبدی و چارچوب طراحی شهری (شامل فرم کالبدی، نظام حرکت و دسترسی و منظر شهری)، کلیات ضوابط و مقررات به همراه نظام تأمین مالی شهرک ارائه و به تصویب شورای عالی میرسد. مکانیابی شهرک‌ها باید با رعایت کلیه ملاحظات و الزامات مربوط به حوزه پدافند غیر عامل و مدیریت بحران (سیل زلزله زمین لغزش و ...) صورت پذیرد.

۳-۲- طرح آماده سازی و طراحی شهری شهرک:

طرحی است، که بر اساس طرح شهرک و شرح خدمات ابلاغی (شرح خدمات و شرایط خاص انواع شهرک‌ها) توسط مشاور یا مشاوران ذیصلاح تهیه و طی آن نتایج مطالعات و طراحی و مدارک زیر ارائه و با تصویب ستاد، مبنای صدور پروانه تأسیس شهرک قرار میگیرد.

۱- ضوابط و مقررات تفصیلی شهرسازی،

- ۲- نقشه تفکیکی، بر و کف و مختصات حدود اربعه قطعات،
- ۳- نقشه های اجرایی شبکه معابر و تقاطع ها،
- ۴- جزئیات شبکه جمع آوری، هدایت و دفع آب های سطحی،
- ۵- نقشه اجرایی تأسیسات شبکه جمع آوری، انتقال و تصفیه فاضلاب،
- ۶- نحوه تأمین و نقشه انتقال و توزیع شبکه آب، گاز و برق و ...،
- ۷- طرح سه بعدی طراحی شهری شهرک (دستور کار طراحی، تیپ بندی قطعات و الگوهای معماری، جزئیات محوطه آرای، ضوابط عرصه همگانی، سیما و منظر)،
- ۸- مرحله بندی اجرایی و برنامه زمان بندی عملیات اجرایی به تفکیک هر مرحله،
- ۹- ساختار مدیریت و بهره برداری شهرک،
- ۱۰- پیوست های قانونی لازم مانند پدافند غیر عامل مطابق مقررات مربوط.
- ۱۱- سایر موضوعات مرتبط حسب نوع شهرک، از نظر شورای عالی و ستاد مطرح میشود.
- تبصره ۱ -** دبیرخانه ستاد موظف است، ظرف مدت سه (۳) ماه پس از تصویب این دستورالعمل، چارچوب مطالعات و شرح خدمات «طرح جامع شهرک» و «طرح آماده سازی و طراحی شهری» را با توجه به تعاریف فوق، ضوابط قانونی اسناد طرح و شرایط خاص انواع شهرک ها، تدوین و با تصویب ستاد و تأیید دبیر شورای عالی ابلاغ نماید.

تبصره ۲ - شرح خدمات طرح‌های هر شهرک، متناسب با نقش و عملکرد و مقتضیات محلی و الزامات فنی مرجع صادرکننده موافقت اصولی و بر اساس چارچوب شرح خدمات نمونه موضوع تبصره (۱)، توسط مشاور ذیصلاح، تدقیق و مبنای مطالعات و طراحی قرار خواهد گرفت.

ماده ۴ - ستاد مدیریت شهرک‌سازی کشور

به منظور تنسيق، تشويق، و ترويج شهرک‌سازی در کشور و استفاده از ظرفیت و امکانات سرزمینی، برای دستیابی به اهداف و سیاستهای دولت و ایجاد محیط زیست بهتر، تأمین مسکن، سایر کاربری‌های موردنیاز و به طور کلی ساماندهی امر شهرک‌سازی از یک‌سو، و مدیریت و راهبری مناسب آن از سوی دیگر، ستادی تحت عنوان «ستاد مدیریت شهرک‌سازی کشور» به ترتیب زیر تشکیل می‌شود:

۴-۱- اعضای ستاد

- ۱- مدیرعامل شرکت عمران (رئیس ستاد)،
- ۲- نماینده معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی،
- ۳- نماینده وزارت کشور،
- ۴- نماینده وزارت جهاد کشاورزی،
- ۵- نماینده وزارت نیرو،
- ۶- نماینده وزارت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری،
- ۷- دو نفر متخصص در رشته موردنیاز به پیشنهاد ستاد و تصویب شورایعالی،
- ۸- معاون شهرسازی و معماری اداره کل استان (حسب مورد)،

۹- نماینده دستگاه صادرکننده موافقت اصولی (حسب مورد)،

۱۰- شهرک‌ساز یا نماینده هیأت امناء در مورد شهرک‌های نیمه‌تمام (حسب مورد بدون رأی).

تبصره ۱ - نمایندگان اعضای حقوقی ستاد (نماینده دستگاه‌های عضو) بایستی از بین مدیران کل با گرایش تخصصی مرتبط با حوزه شهرسازی، معماری و عمران انتخاب و از سوی نماینده و عضو دستگاه مربوطه در شورای عالی، به صورت کتبی به رئیس ستاد معرفی و حکم عضویت در ستاد به امضای رئیس ستاد صادر می‌شود.

تبصره ۲ - جلسات ستاد با حضور اکثریت اعضا رسمیت یافته و تصمیمات آن با رأی اکثریت اعضا اتخاذ می‌شود.

تبصره ۳ - ریاست ستاد بر عهده مدیرعامل شرکت عمران می‌باشد. وظایف دبیرخانه‌های ستاد توسط شرکت عمران (معاونت توسعه مسکن و شهرسازی) صورت می‌گیرد و دبیر ستاد توسط رئیس ستاد منصوب می‌شود. مکاتبات ستاد حسب مورد با امضای رئیس یا دبیر ستاد انجام می‌شود.

تبصره ۴ - ستاد میتواند با توجه به حجم وظایف محوله یا موضوعات تخصصی، به پیشنهاد دبیر ستاد، گروه‌های تخصصی متشکل از نمایندگان اعضا و دستگاه‌های ذی‌ربط (حسب مورد) و کارشناس خبره موضوع به تشخیص دبیر ستاد، تشکیل دهد.

۴-۲- وظایف و اختیارات ستاد:

۱- بررسی و تصویب چارچوب مطالعات و شرح خدمات «طرح جامع شهرک» و «طرح آماده‌سازی و طراحی شهری»، جهت ارائه به دبیر شورای عالی برای ابلاغ،

- ۲- بررسی و تصویب طرح آماده‌سازی و طراحی شهری شهرک (مرحله ۱ و ۲)،
- ۳- رسیدگی به گزارشات نظارتی و کنترل رعایت ضوابط و مقررات و معیارهای شهرسازی و معماری در گزارش‌ها، طرح‌ها و نقشه‌های شهرک،
- ۴- موافقت با صدور پروانه تأسیس و پروانه بهره‌برداری شهرک،
- ۵- صدور مجوز لغو پروانه تأسیس و پروانه بهره‌برداری و پیشنهاد ابطال مصوبه شهرک به استناد بند (۱) مصوبه ۹۴/۱۰/۲۶ شورایعالی،
- ۶- تأیید چارچوب مدیریت اجرایی و کنترل پروژه در فرآیند احداث و نگهداری شهرک‌ها و تصویب شیوه‌نامه‌های مرتبط،
- ۷- بررسی و تصویب دستورالعمل‌ها و شیوه‌نامه‌ها و سایر موارد موردنیاز در چارچوب مقررات مصوب،
- ۸- تصویب تغییرات غیراساسی بعدی در طرح‌های شهرک،
- ۹- تأیید دستورالعمل نحوه محاسبه، وصول و هزینه کرد، هزینه صدور پروانه ساختمان و تعرفه‌های خاص هر شهرک،
- ۱۰- تأیید چارچوب تشخیص صلاحیت فنی و مالی متقاضی،
- ۱۱- رسیدگی به تخلفات مربوط به اجرای تعهدات شهرک‌ساز،
- ۱۲- نظارت عالیه بر ضوابط و نحوه نقل و انتقال و فروش اراضی شهرک‌ها،
- ۱۳- شناسایی و تطبیق شهرک‌ها، مراکز، مجتمع‌ها، مجموعه‌های موضوع ماده (۱۴)،

۱۴- پیشنهاد سیاست‌های تشویق و ترویج شهرک‌سازی در کشور و تمهید امکانات و تسهیلات در چارچوب قوانین و ضوابط و مقررات مصوب،

۱۵- انجام سایر امور به موجب مواد آتی این دستورالعمل یا موارد خاص ارجاعی از سوی شورای عالی و رئیس ستاد.

۴-۳- وظایف و اختیارات دبیرخانه ستاد:

۱- مطالعه و بررسی اسناد توسعه و عمران مصوب کشور به ویژه طرح‌های منطقه‌ای، ناحیه‌ای، مجموعه شهری، آمایش استان و طرح‌ها و برنامه‌های بخشی و فرابخشی با استفاده از خدمات کارشناسی و شناسایی شهرک‌های پیشنهادی و مکانهای مناسب برای ایجاد انواع شهرک،

۲- شناسایی مکان‌هایی که به دلیل ایجاد و توسعه فعالیت‌های تولیدی و خدماتی کلان و سایر دلایل کارشناسی، برای تحقق اهداف مندرج در صدر ماده (۴) این دستورالعمل مناسب تشخیص داده می‌شود، لیکن در طرح‌های فرادست مصوب پیش‌بینی نشده و یا با آن مغایرت دارد و تهیه گزارش توجیهی مربوطه،

۳- اعلام نظر دبیرخانه در خصوص شناسایی و پیشنهاد مکانهای مناسب احداث شهرک در اراضی ملی و دولتی در زمان تهیه، بررسی و تصویب طرح‌های فرادست (طرح‌های ملی، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و ...)،

۴- اعلان مکانهای مصوب و فراخوان عمومی برای دعوت از سرمایه‌گذاران برای ایجاد شهرک‌های مورد نظر و ترویج شهرک‌سازی در کشور،

۵- تدوین پیش‌نویس و چارچوب شرح خدمات، «طرح شهرک» و «طرح آماده‌سازی و طراحی شهری»،

- ۶- بررسی و ارزیابی کارشناسی طرح شهرک و طرح آماده سازی و طراحی شهری،
- ۷- اعمال نظارت عالیه بر احداث شهرک و تهیه گزارشهای نظارتی برای تصمیم گیری ستاد،
- ۸- ارائه مشاوره فنی و حقوقی به متقاضیان احداث شهرک و شهرک سازان،
- ۹- انجام کلیه مکاتبات و امور دبیرخانه‌های مربوط به ستاد و مأموریت‌های محوله،
- ۱۰- تدوین پیشنویس دستورالعملها و شیوه‌نامه‌ها و سایر موارد مورد نیاز در چارچوب مقررات مصوب،
- ۱۱- انجام امور مربوط به تشکیل و برگزاری جلسات ستاد و گروه‌های تخصصی،
- ۱۲- شرکت در جلسات کارگروه زیربنایی استان با موضوع شهرک سازی،
- ۱۳- راه اندازی سامانه هوشمند پایش و نظارت شهرک‌ها در سطح ملی و استانی،
- ۱۴- پیگیری راه اندازی "سامانه برخط پنجره واحد" شهرک‌ها،

ماده ۵- تهیه و تسلیم تقاضا و مدارک مقدماتی

متقاضی (حقیقی/حقوقی) احداث شهرک، بایستی بدو، تقاضای خود را به همراه اسناد و مدارک زیر در سامانه صدور مجوز شهرک "سامانه برخط پنجره واحد" مستقر در دبیرخانه کارگروه زیربنایی (اداره کل) بارگذاری نموده و اصل مدارک را به صورت حضوری تسلیم کند. تا زمان راه اندازی این سامانه، متقاضی باید حضوراً و به صورت نسخه چاپی و فایل تقاضا و مدارک مربوطه را به اداره کل تسلیم نماید.

۱- طرح جامع شهرک به انضمام مدارک لازم وفق مفاد این دستورالعمل و سایر موارد اعلامی دبیرخانه،

۲- ارائه نقشه ثبتی زمین با مختصات UTM به انضمام تصویر اسناد مالکیت که به تأیید ثبت اسناد رسیده باشد، و یا مجوز واگذاری زمین برای احداث شهرک تخصصی به نام متقاضی توسط دستگاه‌های دولتی ذی‌ربط، وفق مقررات مربوط، به صورت اجاره یا انتقال مالکیت،

تبصره - در صورتی که زمین مورد نظر بیش از یک مالک، اعم از مشاع یا مفروض داشته باشد، اصل شراکت‌نامه یا قرارداد یا موافقت‌نامه محضری بین مالکین مبنی بر موافقت با ایجاد شهرک در اراضی مورد نظر؛

۱- ارائه مستندات نوعیت (بایر، دایر و ...) زمین مورد نظر و اینکه زمین جز اراضی مشمول قانون اصلاحات اراضی و یا ملی شده یا دولتی (موات) نبوده باشد. در صورتی که زمین مورد نظر جز این قبیل اراضی باشد، مجوزهای لازم در مورد امکان استفاده از آن (واگذاری به صورت اجاره یا انتقال مالکیت یا اعلام امکان واگذاری و بلامانع بودن استفاده از آن) باید ارائه شود.

۲- ارائه مستندات لازم برای اثبات صلاحیت اجرایی و توان مالی متقاضی جهت احداث شهرک،

۳- ارائه موافقت اصولی دستگاه ذی‌ربط برای شهرک تخصصی،

۴- تسلیم اقرارنامه از سوی متقاضی مبنی بر پذیرش مسئولیت و هزینه‌های مربوط به پیگیری تقاضا و صحت مدارک طبق فرمت ابلاغی،

تبصره - دبیرخانه ستاد موظف است، چارچوب تشخیص صلاحیت فنی و مالی متقاضی را ظرف مدت «۳ ماه» تدوین

و به تأیید ستاد برساند.

ماده ۶- رسیدگی، تکمیل مدارک و تصویب تقاضا

۶-۱- اداره کل با همکاری دبیرخانه ستاد، نسبت به بررسی مدارک مربوطه، موقعیت شهرک نسبت به محدوده و حریم شهرهای پیرامون، صلاحیت متقاضی و نظام تأمین مالی پیشنهادی و جایگاه شهرک در طرح‌های فرادست اقدام و استعلام‌های زیر را از طریق «سامانه برخط پنجره واحد» یا به صورت دستی (تا زمان استقرار سامانه) از دستگاه‌های ذی‌ربط اخذ نماید.

۶-۱-۱- گواهی شرکت‌های آب/ برق منطق‌های استان از نظر امکان و شرایط تأمین آب و برق شهرک و اعلام حرايم رودخانه‌ها و انهار و مسيل و قنوت و چاه‌ها،

تبصره - متقاضی شهرک موظف است، در صورت تصویب شهرک در شورای عالی، علاوه بر گواهی تأمین آب، مجوز تخصیص آب و امکان جمع‌آوری و تصفیه فاضلاب را نیز از دستگاه تابعه وزارت نیرو اخذ و به دبیرخانه ستاد ارائه نماید.

۶-۱-۲- گواهی بلامانع بودن استفاده از زمین و یا تغییر کاربری آن از کشاورزی (اخذ مجوز کمیسیون تبصره «یک» ماده «یک» قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها)، مطابق مقررات مربوطه از سازمان جهاد کشاورزی استان در خصوص اراضی غیردولتی،

۶-۱-۳- گواهی اداره کل محیط زیست استان مبنی بر عدم قرارگیری زمین در محدوده اراضی حفاظتی چهارگانه (موضوع تبصره ۴ ماده ۳۱ اصلاحی قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع مصوب ۱۳۵۴/۳/۱۴) و حریم واحدهای آلاینده،

تبصره - با توجه به لزوم استخراج داده‌های موردنیاز برای ارزیابی شاخصهای زیست‌محیطی تأسیسات گردشگری در شهرک‌های مربوطه، ارزیابی زیست‌محیطی شهرک‌های مشمول، در مرحله آماده‌سازی شهرک تهیه و مبنای اعلام نظر خواهد شد.

۶-۱-۴- استعلام محدوده و حریم آثار و ابنیه باارزش تاریخی در درون و پیرامون زمین پیشنهادی از میراث فرهنگی استان و ضوابط مربوط به آن،

۶-۱-۵- اخذ سایر موافقت‌های لازم، وفق مقررات موضوعی مانند: حریم جاده، خطوط انتقال انرژی و از این قبیل وفق مقررات از دستگاه‌های ذی‌ربط،

۶-۲- دستگاه‌های ذی‌ربط موظف‌اند، پاسخ استعلام‌های مربوطه به شهرک را حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز از طریق “سامانه برخط پنجره واحد” به اداره کل منعکس نمایند. در صورت عدم پاسخگویی در زمان مقرر، اداره کل نسبت به ادامه فرایند و طرح موضوع در کارگروه زیربنایی اقدام خواهد نمود و نظر دستگاه مربوطه در جلسه کارگروه زیربنایی اخذ می‌گردد.

۶-۳- اداره کل موظف است در مهلت مقرر ۱۵ روزه، ضمن بررسی مدارک و اخذ پاسخ استعلامها، موضوع درخواست را خارج از نوبت در دستور کار کارگروه زیربنایی قرار دهد. کارگروه موظف است حداکثر ظرف مدت یک (۱) ماه و خارج از نوبت موضوع را بررسی نماید.

تبصره - دبیرخانه کارگروه زیربنایی، در جلسات مرتبط با شهرک، از دبیر ستاد یا نماینده وی برای حضور در جلسات کارگروه زیربنایی دعوت به عمل خواهد آورد.

۴-۶- در صورتی که ضرورت ایجاد و مکان مورد نظر برای احداث شهرک قبلاً به عنوان مراکز جمعیتی و خدماتی و فعالیتی مناسب، در طرحهای ناحیه‌ای یا سایر طرحهای بالادست مصوب، پیشبینی شده و یا به صورت موردی دارای مصوبه شورایعالی باشد، در صورت باقی بودن شرایط، (به تشخیص اداره کل و ستاد)، ضمن درج در مطالعات طرح شهرک، ضرورت احداث و مکان‌یابی شهرک، مصوب قلمداد شده و مطالعات طرح جامع شهرک (بدون نیاز به بررسی ضرورت احداث و مکان‌یابی) در کارگروه زیربنایی و شورای برنامه‌ریزی مورد بررسی قرار خواهد گرفت. در صورت تغییر شرایط منطقه‌های و انقضای افق طرح فرادست، یا تغییر موقعیت یا شرایط زمین، انجام مطالعات کامل طبق شرح خدمات در دستور کار قرار خواهد گرفت.

۵-۶- شورای برنامه‌ریزی به منظور ترویج شهرک‌سازی و تسریع فرآیند، موضوع درخواست را خارج از نوبت و در اولین جلسه خود مورد بررسی و تصویب قرار می‌دهد.

۶-۶- طرح جامع شهرک پس از تصویب در شورای برنامه‌ریزی، همراه با گزارش و کلیه مدارک مربوطه از طریق "سامانه برخط پنجره واحد" و به صورت فیزیکی به دبیرخانه شورایعالی ارسال می‌شود. در صورت عدم تصویب درخواست در شورای برنامه‌ریزی، مراتب به همراه دلایل مربوطه به متقاضی اعلام می‌گردد. بدیهی است دبیرخانه کارگروه زیربنایی و مراجع بررسی و تصویب استان در صورت عدم تصویب درخواست، هیچ‌گونه مسئولیتی در قبال متقاضی و هزینه‌های انجام شده برای تهیه طرح و اخذ استعلامهای لازم نخواهند داشت. در این راستا، اقرارنامه متقاضی طبق مفاد ابلاغی از سوی رئیس ستاد، همراه ارائه مدارک تقاضای شهرک به دبیرخانه کارگروه زیربنایی تسلیم خواهد شد.

۶-۷- مدارک و مستندات واصله، جهت بررسی و اعلام نظر به دبیرخانه شورای عالی ارجاع میشود. دبیرخانه شورای عالی موظف است، نسبت به تشکیل جلسه و جمع‌بندی موضوع برای ارائه به شورای عالی با حضور نماینده ستاد اقدام نماید. زمان بررسی و تصویب طرح شهرک نباید از ۳۰ روز کاری تجاوز نماید.

۶-۸- در صورت تصویب طرح، مصوبه مذکور به همراه کلیه مدارک و مستندات، هم‌زمان به استانداری و شرکت عمران (دبیرخانه ستاد) ابلاغ و یک نسخه در دبیرخانه شورای عالی ضبط میشود. در صورت رد تقاضا، مراتب از طریق اداره کل یا ستاد به متقاضی ابلاغ میشود.

۶-۹- در صورت تصویب طرح در شورای عالی، اداره کل مراتب را جهت تهیه طرح آماده‌سازی و طراحی شهری شهرک، همچنین ثبت شرکت حقوقی به متقاضی ابلاغ می‌کند. متقاضی حقیقی موظف است، تا زمان صدور پروانه تأسیس شهرک، نسبت به ثبت شرکت سهامی به نام شهرک اقدام و مدارک مثبتته را در اختیار اداره کل و ستاد قرار دهد. در صورت عدم انطباق اساسنامه متقاضی حقوقی با فعالیت شهرک، موظف است، اساسنامه شرکت را، متناسب با فعالیت شهرک‌سازی اصلاح و مدارک مثبتته و آگهی درج شده در روزنامه رسمی را برای ادامه بررسی به اداره کل و ستاد ارائه نماید.

تبصره - در صورتی که تقاضای احداث شهرک در چارچوب سیاستهای وزارت راه و شهرسازی و اساسنامه مصوب از سوی شرکت عمران یا شرکت‌های تابعه آن مطرح شده باشد، نتایج مطالعات طرح شهرک به اداره کل (دبیرخانه کارگروه زیربنایی) ارسال و اداره کل موظف است با اولویت، نسبت به اخذ استعلام‌های لازم، تکمیل مدارک و پیگیری طی فرآیند

بررسی و تصویب در کارگروه زیربنایی و شورای برنامه‌ریزی اقدام نماید.

۶-۱۰- در شهرک‌های تخصصی، موافقت اصولی صادره توسط دستگاه ذی‌ربط، صرفاً معطوف به نقش تخصصی و واحدها و تأسیسات تحت نظارت دستگاه مربوطه وفق قوانین و مقررات موضوعه بوده و سایر کاربری‌ها، تابع ضوابط و دستورالعمل شهرک‌سازی خواهد بود.

ماده ۷- صدور پروانه تأسیس شهرک

۷-۱- پس از وصول مصوبه طرح جامع شهرک به همراه کلیه مدارک و مستندات موضوع مواد (۵) و (۶) دستورالعمل، دبیرخانه ستاد با همکاری دستگاه‌های ذی‌ربط نسبت به بررسی و کنترل مدارک و مستندات مذکور اقدام نموده و هرگونه نقص یا ایراد در مدارک را ضمن ثبت در “سامانه برخط پنجره واحد”، همزمان به دبیرخانه شورایعالی و متقاضی ابلاغ مینماید. متقاضی موظف است، نسبت به رفع نواقص یا ایرادات، اقدام و مدارک را مجدداً در سامانه بارگذاری و به دبیرخانه تحویل نماید. در صورت عدم امکان رفع نواقص، موضوع به دبیرخانه شورایعالی جهت اتخاذ تصمیم گزارش خواهد شد.

۷-۲- متقاضی موظف است، یک نسخه طرح آماده‌سازی و طراحی شهری شهرک را که با توجه به مفاد مصوبه شورایعالی و طبق شرح خدمات ابلاغی، توسط مهندسين مشاور ذیصلاح تهیه شده، در “سامانه برخط پنجره واحد” بارگذاری و همزمان در قالب بانک اطلاعات مکانی در فرمت مورد تأیید دبیرخانه ستاد، جهت بررسی و تصویب به دبیرخانه ستاد تسلیم نماید.

۷-۳- ستاد ظرف یک ماه طرح آماده‌سازی و طراحی شهری شهرک را مورد بررسی قرار می‌دهد.

تبصره - نقشه‌های اجرایی تأسیسات آب، برق و فاضلاب شهرک بایستی در این مدت، توسط نماینده وزارت نیرو و عضو ستاد بررسی و تأیید گردد. در صورت نیاز به بررسی و تأیید شرکت‌های تابعه استانی وزارت نیرو، نماینده وزارت نیرو و عضو ستاد موظف است، نسبت به اخذ تأییدیه آن در مهلت مقرر اقدام نماید. تأییدیه سایر دستگاهها حسب مورد (گاز، مخابرات و...)، بایستی با پیگیری متقاضی در مهلت اعلام شده توسط ستاد اخذ و ارائه شود.

۷-۴- پس از تصویب طرح آماده‌سازی و طراحی شهری شهرک در ستاد، در صورت کامل بودن مدارک و مستندات لازم و ثبت شرکت یا اصلاح اساسنامه شرکت موجود و سپردن وکالت محضری شهرک‌ساز به اداره کل در خصوص اجرا و انتقال مشاعات (تأسیسات و تجهیزات، فضاها و خدمات عمومی) شهرک، همچنین واریز حق‌النظاره اعلام شده (علی‌الحساب یا قطعی) از سوی دبیرخانه ستاد، پروانه تأسیس با امضای مدیرعامل شرکت عمران (رئیس ستاد) و به نام شخص حقوقی مزبور صادر و در "سامانه برخط پنجره واحد" بارگذاری می‌گردد.

۷-۵- شهرک‌ساز، پس از تصویب طرح آماده‌سازی و طراحی شهری شهرک، کلیه اسناد مدارک طرح را به تعداد لازم به صورت فیزیکی و الکترونیکی به دبیرخانه ستاد تحویل مینماید. دبیرخانه ستاد ضمن نگهداری اصل پروانه به همراه یک سری کامل از اسناد و مدارک طرح در آرشیو فنی شرکت عمران، نسخ و مدارک مرتبط را ممه‌ور به مهر شرکت عمران با امضای رئیس ستاد به مراجع زیر ابلاغ می‌نماید:

۱- دبیرخانه شورایعالی: یک نسخه پروانه تأسیس به انضمام نقشه کاربری اراضی شهرک،

۲- اداره کل: یک نسخه پروانه تأسیس به همراه اسناد و مدارک طرح آمادہسازی و طراحی شهری شهرک به استثنای نقشه تفکیکی قطعات و پلاکهای مسکونی، تجاری و انتفاعی،

۳- مرجع صادرکننده موافقت اصولی (در شهرکهای تخصصی): یک نسخه پروانه تأسیس به انضمام نقشه کاربری اراضی شهرک،

۴- وزارت نیرو: یک نسخه تصویر پروانه تأسیس به همراه نقشه های کاربری اراضی و تأسیسات آب و برق و فاضلاب شهرک،

۵- شهرک ساز: یک نسخه پروانه تأسیس به همراه اسناد و مدارک طرح آمادہسازی و طراحی شهری شهرک به استثنای نقشه تفکیکی قطعات و پلاکهای مسکونی، تجاری و انتفاعی،

۶- سایر مراجع: یک نسخه تصویر پروانه تأسیس به همراه نقشه کاربری اراضی شهرک، حسب مورد به دستگاه واگذارکننده زمین دولتی در شهرکهای تخصصی و سایر دستگاه ها.

۶-۷- مدت اعتبار پروانه برای شروع عملیات اجرایی شهرک، «شش ماه شمسی» از تاریخ صدور پروانه تأسیس میباشد و فقط برای شش ماه دیگر به تشخیص رئیس ستاد، قابل تمدید خواهد بود. شهرک ساز موظف است، طی این مدت، نسبت به شروع عملیات اجرایی شهرک اقدام و موضوع را رسماً به اداره کل و دبیرخانه ستاد اعلام نماید.

تبصره - زمان شروع عملیات پیاده سازی نقشه مسیرها و میخ کوبی و شروع آمادہسازی (تسطیح زمین و زیرسازی) که پس از اخذ پروانه تأسیس انجام می شود، به عنوان تاریخ شروع

عملیات اجرایی شهرک خواهد بود. عملیات تجهیز کارگاه، شروع عملیات احداث شهرک محسوب نمی شود.

۷-۷- مدت اعتبار پروانه تأسیس برای اجرای کامل شهرک (تعهدات شهرک ساز)، حداکثر پنج (۵) سال شمسی است. شهرک ساز موظف است عملیات اجرایی کامل شهرک را در مدت زمان تعیین شده، که متناسب با مساحت و حجم عملیات اجرایی به تصویب ستاد می رسد، به انجام رسانده و پروانه بهره برداری کامل اخذ نماید. اعتبار پروانه می تواند، به درخواست شهرک ساز، ارائه دلایل توجیهی لازم و عدم وجود موانع قانونی با تصویب ستاد، برای یکبار تا حداکثر پنج (۵) سال دیگر، با پرداخت هزینه های مربوطه توسط شهرک ساز، تمدید شود. چنانچه دلایل توجیهی شهرک ساز برای تمدید پروانه توسط ستاد موجه تشخیص داده نشود، یا اتمام عملیات اجرایی شهرک در مدت درخواست شده برای تمدید، امکان پذیر نباشد، و یا بعد از انقضای دوره تمدید اعتبار پروانه، عملیات اجرایی شهرک خاتمه نیابد، ستاد بایستی پیشنهادات لازم در خصوص کاهش محدوده، نحوه تکمیل بخشهای ساخته شده و در حال ساخت، تغییر شهرک ساز، نحوه تأمین حقوق مکتسبه احتمالی اشخاص و از این قبیل موارد را ارائه نماید.

تبصره - شهرک ساز موظف است، برنامه زمان بندی اجرایی کل شهرک (مصوب در طرح آماده سازی و طراحی شهری شهرک) را به تفکیک اولویت مراحل اجرایی و در دوره های زمانی معین، به همراه برنامه اجرایی سالانه تنظیم و به دبیرخانه ستاد ارائه نماید. برنامه مذکور به عنوان پیوست پروانه تأسیس درج و مبنای اقدامات اجرایی و نظارت قرار خواهد گرفت. برنامه فوق با توجه به شرایط، با تأیید ستاد امکان بازنگری و به روزآوری در سقف مدت اعتبار پروانه را خواهد داشت.

۷-۸- شهرکساز به منظور تضمین اجرای تعهدات خود در قبال اجرای عملیات آماده سازی، تأسیسات و تجهیزات، فضاهای سبز عمومی و ساختمان های خدماتی عمومی، طبق برنامه زمان بندی اجرایی مصوب، مکلف است، معادل ۲۰ درصد اراضی انتفاعی خود در محدوده شهرک را از طریق سپردن وکالت بلاعزل به طور موقت در اختیار اداره کل یا شرکت عمران قرار دهد، تا در صورت عدم اجرای تعهدات فوق و لغو احتمالی پروانه تأسیس شهرک، امکان اجرای تعهدات شهرکساز در سقف تضمین سپرده شده، توسط اداره کل میسر گردد. در صورت واگذاری زمین دولتی برای ساخت شهرک مطابق مقررات مربوط، شهرکساز موظف است معادل ارزش ۲۰ درصد اراضی انتفاعی شهرک را به صورت ضمانت معتبر به شرکت عمران ارائه نماید. وثیقه و تضامین اخذ شده از شهرکساز پس از اجرای تعهدات به صورت تدریجی یا یکجا به شهرکساز مسترد می شود

۷-۹- در صورتی که به هر دلیلی مجوز واگذاری زمین دولتی یا موافقت اصولی صادره توسط دستگاه ذی ربط لغو یا ابطال گردد، پیش از ابطال، دستگاه مربوطه موظف است دلایل توجیهی ابطال مجوز مذکور را به ستاد ارائه نماید. در صورت تأیید ابطال مجوز واگذاری یا موافقت اصولی، با تصویب ستاد، ضمن تعیین تکلیف حقوق مکتسبه احتمالی، پروانه تأسیس شهرک با تصویب ستاد لغو خواهد شد.

۷-۱۰- هرگونه تغییر اساسی در طرح شهرک ممنوع می باشد. تغییرات غیر اساسی که دارای توجیه فنی و اجرایی یا حقوقی باشد، به درخواست متقاضی و پیشنهاد اداره کل، در ستاد مطرح و در صورت تصویب قابل اجرا خواهد بود.

تبصره ۱ - مصادیق تغییرات اساسی شهرکها عبارتاند از: «تغییر در نقش و عملکرد اصلی شهرک»، «افزایش ظرفیت جمعیت پذیری»، «افزایش تراکم کلی ساختمانی»، «تغییر در محدوده مصوب»، «حذف معابر اصلی و شریانی و ورودی به شهرک»، «کاهش سرانه فضای خدماتی عمومی» و «عدم رعایت حرایم قانونی و تأسیساتی».

تبصره ۲ - در مورد تغییر کاربری یا ضوابط اراضی مربوط به واحدهای تأسیسات تخصصی که دارای موافقت اصولی از دستگاه یا مرجع دیگری بوده و یا زمین مربوطه از طریق دستگاه دولتی واگذار شده باشد، موافقت دستگاههای مذکور با پیشنهاد مطروحه ضروری است.

۷-۱۱- الحاق شهرکهای موضوع این دستورالعمل به حریم یا محدوده شهر مجاور، منوط به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

۷-۱۲- محدوده شهرکهایی که بر اساس مطالعات طرحهای جامع مصوب شورای عالی به محدوده و حریم شهرها الحاق می شود، به استناد تبصره (۱) ماده (۴) قانون تعاریف، تحت کنترل و نظارت شهرداری مربوطه قرار می گیرد. لیکن تابع کاربری و ضوابط و مقررات طرح مصوب خود در شورای عالی بوده و هرگونه تغییر اساسی در آن ممنوع است.

۷-۱۳- تنها مرجع ذیصلاح برای صدور پروانه تأسیس برای شهرکهای موضوع این دستورالعمل، شرکت عمران است.

۷-۱۴- تعیین تعرفه هزینه و حق النظاره به موجب قانون ایجاد شهرهای جدید و آیین نامه اجرایی آن و سایر مصوبات قانونی به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

تبصره - دبیرخانه ستاد موظف است، نحوه محاسبه تعرفه، زمان و نحوه وصول هزینه صدور پروانه تأسیس و پروانه بهره‌برداری را بر اساس مساحت زمین، زیربنا، نوع شهرک، نوع مالکیت و محل هزینه کرد، تدوین نموده و با تصویب ستاد و تأیید دبیر شورایعالی توسط رئیس ستاد ابلاغ نماید.

ماده ۸- عملیات اجرایی شهرک

۸-۱- عملیات اجرایی هر شهرک شامل؛ اجرای عملیات زیربنایی، ایجاد خدمات روبنایی و احداث سایر ساختمان‌های پیش‌بینی شده در طرح آماده‌سازی و طراحی شهری مصوب شهرک می‌باشد.

۸-۲- عملیات زیربنایی شهرک شامل موارد زیر خواهد بود:

۱- احداث جاده‌های دسترسی به شهرک،

۲- اجرای معابر شهرک: شامل پیاده‌سازی نقشه معابر، خاکبرداری، خاکریزی، پخش مصالح، تسطیح و اجرای آسفالت، کف‌سازی پیاده راه‌ها، احداث دیوار حائل و پل،

۳- اجرای شبکه جمع‌آوری آب‌های سطحی: شامل احداث شبکه جمع‌آوری، انتقال و دفع آب‌های سطحی (نصب جوی و جدول)، احداث دیوار یا جداره در مجاورت رودخانه‌ها، مسیلها و کانال‌های طبیعی عبوری و ایجاد سیل‌بند،

۴- تأسیسات آب: شامل تأمین و احداث شبکه انتقال، ذخیره‌سازی، تصفیه و شبکه توزیع،

۵- فاضلاب: شامل احداث شبکه جمع‌آوری، انتقال و تصفیه فاضلاب،

۶- تأسیسات برق: شامل تأمین، انتقال و احداث شبکه توزیع، نصب پست‌های برق و روشنایی،

- ۷- ایجاد شبکه و نصب تأسیسات جانبی مخابرات،
- ۸- گازرسانی: شامل ایجاد خط انتقال، احداث شبکه توزیع و تأسیسات نگهداری و تقلیل فشار،
- ۹- ایجاد ساختارهای لازم برای استفاده از انرژیهای تجدید پذیر و پاک،
- ۱۰- سایر مصادیق از جمله ایجاد تونل مشترک تأسیسات که بر اساس اهداف و رویکردهای شهرک و طرح آماده سازی و طراحی شهری پیشبینی شده باشد.
- ۸-۳- منظور از خدمات روبنایی حسب نوع شهرک، شامل؛ ایجاد مجموعه‌های از کاربریهایی است که احداث آن‌ها برای ایفای نقش اصلی شهرک ضروری است. این خدمات در شهرک‌های مسکونی شامل؛ ساختمانهای آموزشی، مذهبی، درمانی، فرهنگی، ورزشی، اداری و انتظامی، تجهیزات شهری (آتش‌نشانی، جایگاه سوخت، اورژانس، آرامستان، نمایشگاه‌های دائمی و میدان میوه و تره‌بار، ایستگاه جمع‌آوری و مرکز دفن و بازیافت پسماند)، ایستگاه و پایانه بار و مسافر، پارکینگ عمومی، فضاهای عمومی و پارک و فضای سبز میباشد. در شهرک‌های تخصصی مصادیق خدمات روبنایی مطابق با نقش و عملکرد شهرک در طرح شهرک و طرح آماده‌سازی و طراحی شهری مصوب، پیشبینی و در برنامه زمان‌بندی عملیاتی احصا و همزمان با صدور پروانه تأسیس به شهرک‌ساز ابلاغ می‌شود.
- ۸-۴- منظور از احداث سایر ساختمان‌ها، حسب نوع شهرک، احداث واحدهای مسکونی، اقامتی، تفریحی، تجاری، خدماتی، کارگاهی و صنعتی مجاز و غیره، طبق نقشه کاربری اراضی مصوب میباشد.

۸-۵- مسئولیت تأمین و احداث کلیه تأسیسات زیربنایی و روبنایی شهرک بر اساس نوع شهرک بر عهده شهرکساز است و شهرکساز مکلف است، پس از آمادهسازی اراضی و احداث تأسیسات و ساختمانها، بر اساس ضوابط و مقررات طرح مصوب اراضی، ساختمان و تأسیسات مربوط را با هماهنگی اداره کل و ستاد به دستگاههای دولتی مربوطه ازجمله؛ تأسیسات، به شرکت‌های زیرمجموعه وزارت نیرو یا شرکت‌های صاحب صلاحیت بخش خصوصی و تعاونی مورد تأیید وزارت نیرو، آموزش و پرورش، ورزش و جوانان، درمان و آموزش پزشکی، نیروی انتظامی تحویل دهد. هرگونه تفکیک و تغییر کاربری این اراضی ممنوع می‌باشد.

۸-۶- چنانچه شهرکساز با هماهنگی و مجوز دستگاههای ذی‌ربط بخواهد، بهره‌برداری از برخی خدمات روبنایی انتفاعی (مانند تأسیسات ورزشی، درمانگاه، سینما، باشگاههای فرهنگی، نمایشگاه و سایر موارد مشابه) را مطابق با ضوابط و مقررات دستگاه مربوطه با هزینه خود به انجام برساند، میتواند صرفاً بر اعیانی کاربری مورد نظر تصرفات مالکانه داشته و مورد بهره‌برداری قرار دهد، و به هیچ عنوان حق تغییر کاربری قطعات مذکور را ندارد. آن بخش از خدمات و فضاها که جزء مشاعات محسوب می‌گردند، پس از تشکیل هیأت امنای بایستی به این هیأت تحویل گردد.

تبصره - شهرکساز موظف است در احداث شهرک، سیاستها و برنامه های دولت در خصوص شهرکسازی را لحاظ و اجرا نماید.

ماده ۹- صدور پروانه بهره‌برداری

۹-۱- پروانه بهره‌برداری مجوزی است، که به شرح مفاد این ماده و به ترتیب زیر به منظور تأیید انجام حداقل عملیات

آماده سازی و احداث تأسیسات زیربنایی و خدمات روبنایی در شهرک صادر شده و امکان بهره‌برداری کالبدی و عملکردی تمام یا بخشی از شهرک را فراهم می‌سازد.

تبصره: پروانه بهره‌برداری شهرک، صادر شده توسط شرکت عمران، جایگزین مجوز بهره‌برداری صادره توسط مرجع صادرکننده موافقت اصولی برای تأسیسات و خدمات تخصصی (از قبیل: تأسیسات گردشگری، درمانی، ورزشی و غیره) شهرک و بالعکس نمی‌باشد.

۹-۲- هرگونه تفکیک و فروش اراضی و بهره‌برداری از تأسیسات و خدمات تخصصی در شهرک، قبل از اخذ پروانه بهره‌برداری موضوع این ماده ممنوع است؛

تبصره ۲ - در شهرکهای تخصصی، چنانچه ضوابط خاصی جهت تفکیک و فروش اراضی شهرک از طرف سازمان یا مرجع صادرکننده موافقت اصولی (مجوز تأسیس) تعیین شده باشد، ضوابط فوق صرفاً پس از اخذ پروانه بهره‌برداری موضوع این ماده، قابل اجرا خواهد بود.

تبصره ۳ - به منظور حمایت از شهرکساز و تسریع ارائه خدمات عمومی، بهره‌برداری عملکردی موقت یا دائمی از تأسیسات و خدمات تخصصی در داخل شهرک، قبل از اخذ پروانه و مجوز بهره‌برداری، به شرط اجرای زیرساختهای مرتبط (بدون امکان تفکیک و فروش) با هماهنگی دبیرخانه ستاد و دستگاه مربوطه امکان‌پذیر می‌باشد.

۹-۳- در صورت درخواست شهرکساز و با تأیید دبیرخانه ستاد، اراضی شهرک می‌تواند به دو یا چند مرحله عملیاتی (فاز) تقسیم شود، و پروانه بهره‌برداری هر مرحله پس از انجام عملیات اجرایی آن، مطابق جدول شماره (۱) و شرایط

ذیل صادر می شود. در شهرک های تخصصی، اولویت اجرا و بهره برداری با تأسیسات و فضاهای عمومی مرتبط با عملکرد اصلی شهرک است.

جدول شماره (۱) درصد پیشرفت عملیات اجرایی (تعهد شهرک ساز) به منظور صدور پروانه بهره برداری

مرحله	عملیات زیربنایی	خدمات روبنایی غیرانتفاعی	سایر خدمات روبنایی و ساختمان ها
اول	٪۹۰	٪۴۰	۰
دوم	٪۹۰	٪۹۰ مرحله اول + ٪۴۰ مرحله دوم	مرحله اول ٪۵۰
سوم	٪۹۰	٪۱۰۰ مرحله اول + ٪۹۰ مرحله دوم + ٪۴۰ مرحله سوم	مرحله دوم ٪۵۰ *
چهارم	٪۹۰	٪۱۰۰ مرحله دوم + ٪۹۰ مرحله سوم + ٪۴۰ مرحله چهارم	مرحله سوم ٪۵۰ *
کل شهرک	٪۱۰۰	٪۱۰۰	۰

* - بعلاوه ٪۲۵ پیشرفت عملیات اجرایی در مرحله قبلی

تبصره ۱ - در شهرک مسکونی، هر مرحله عملیاتی موضوع جدول شماره (۱) می تواند تمام یا بخشی از یک محله بر اساس طرح آمادہ سازی و طراحی شهری شهرک باشد، مشروط بر آن که، خدمات روبنایی ضروری در آن مرحله مانند، آموزشی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی، فضای سبز و تجاری در حد نیاز جمعیت پیش بینی شده استقرار یابد.

تبصره ۲ - در شهرک های تخصصی، هر پروژه کلان یا مجتمع که بتواند متناسب با عملکرد خود قابلیت بهره برداری داشته باشد، می تواند به عنوان یک مرحله عملیاتی برای اخذ پروانه بهره برداری ملاک عمل قرار گیرد.

تبصره ۳ - مصادیق و حجم عملیات زیربنایی و خدمات روبنایی غیرانتفاعی که اجرای آن در تعهد شهرکساز بوده و شرط لازم برای صدور پروانه بهره برداری یک مرحله عملیاتی از شهرک است، به ترتیب و با اولویت، بر اساس نیاز سکنه و الزامات بهره برداری از عملیات آماده سازی، تأسیسات زیربنایی و خدمات روبنایی در هر مرحله عملیاتی، توسط دبیرخانه ستاد تعیین و همراه با صدور پروانه تأسیس ابلاغ میشود. محاسبه درصد پیشرفت فیزیکی عملیات آماده سازی، تأسیسات زیربنایی و خدمات روبنایی هر مرحله، بر اساس ساختار شکست و وزن عملیات اجرایی آنها تعیین خواهد شد.

تبصره ۴ - صدور پروانه بهره برداری آخرین مرحله عملیاتی شهرک، منوط به تکمیل ۱۰۰٪ عملیات زیربنایی و خدمات روبنایی غیرانتفاعی در تعهد شهرک ساز در کل شهرک خواهد بود.

۹-۴- شهرک ساز موظف است، گزارش نتیجه عملیات انجام شده در هر مرحله را مطابق جدول شماره (۱) تهیه و همراه با نقشه های تفکیکی و گواهی مهندس مشاور در مورد خاتمه عملیات اجرایی آن مرحله و درخواست صدور پروانه بهره برداری به دبیرخانه ستاد تحویل دهد؛

۹-۵- گزارش موضوع (بند ۹-۴) توسط ستاد بررسی و در صورت تأیید دستگاه نظارت و اداره کل در مورد خاتمه عملیات اجرایی مرحله مربوطه، ستاد اجازه صدور پروانه بهره برداری همان مرحله از اراضی شهرک را صادر می نماید. پروانه بهره برداری صادره ممهور به مهر شرکت عمران و امضای مدیرعامل شرکت عمران (رئیس ستاد) صادر و همراه با نقشه های تفکیکی مصوب ستاد برای همان مرحله اجرایی، که ممهور به مهر شرکت عمران می باشد، به مراجع زیر ابلاغ می شود:

- دبیرخانه شورای عالی: رونوشت پروانه بهره‌برداری،
- اداره کل: یک نسخه پروانه بهره‌برداری به انضمام نقشه تفکیکی مرحله مربوطه،
- اداره کل ثبت اسناد و املاک استان: تصویر پروانه بهره‌برداری به انضمام یک نسخه نقشه کاربری و تفکیکی اراضی مرحله مربوطه،
- شهرک ساز: یک نسخه پروانه بهره‌برداری به انضمام نقشه تفکیکی مرحله مربوطه،
- سایر دستگاه‌ها: رونوشت پروانه بهره‌برداری حسب مورد به انضمام نقشه تفکیکی.

تبصره ۱- اداره ثبت مکلف است، در زمان تقاضای تفکیک اراضی محدوده شهرک، عمل تفکیک را طبق نقشه ای انجام دهد که قبلاً به تصویب ستاد رسیده و ممه‌ور به مهر شرکت عمران شده باشد. هرگونه تغییرات احتمالی بعدی در نقشه های تفکیکی منوط به انطباق با ضوابط مصوب شهرک و تأیید دبیرخانه ستاد می باشد.

تبصره ۲- برای آن دسته از اراضی که دارای مجوز واگذاری از وزارت جهاد کشاورزی میباشند، (موضوع دستورالعمل اصلاحی ضوابط واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای طرحهای کشاورزی و غیر کشاورزی) نحوه انتقال و واگذاری زمین وفق تبصره (۲) ماده ۹ قانون افزایش بهره‌وری، پس از اخذ پروانه بهره‌برداری شهرک، مطابق با ضوابط دستگاه مذکور و کاربری ها و ضوابط طرح مصوب شهرک تعیین می گردد. در صورت مغایرت کاربری ها و نقشه های دستگاه های واگذارکننده با طرح مصوب، ملاک، طرح مصوب بوده و دستگاه واگذارکننده زمین نسبت به اصلاح قرارداد واگذاری اقدام می نماید.

۹-۶- در نقشه های تفکیکی مصوب، قطعاتی از اراضی شهرک که حسب نوع شهرک، برای ایجاد و احداث خدمات روبنایی و سایر تأسیسات عمومی اختصاص داده شده، جزء مشاعات شهرک محسوب شده و شهرکساز به جز موارد موضوع بند (۸-۶) این دستورالعمل حق تصرف مالکانه نسبت به آنها را نخواهد داشت.

ماده ۱۰- صدور پروانه ساختمان / گواهی پایان کار

۱۰-۱- مراحل صدور پروانه ساختمان:

احداث هرگونه ساختمان در محدوده شهرک مستلزم اخذ پروانه ساختمانی و دریافت گواهی پایان کار به ترتیب زیر است:

۱۰-۱-۱- تسلیم تقاضای اخذ پروانه ساختمان به همراه مدارک مربوطه توسط متقاضی،

۱۰-۱-۲- تشکیل پرونده و تطبیق تقاضا با کاربری و ضوابط مصوب شهرک توسط شهرکساز،

۱۰-۱-۳- صدور دستور نقشه یا ارائه نقشه تیپ مصوب شهرک، توسط شهرکساز،

۱۰-۱-۴- تهیه نقشه‌های معماری، سازه و تأسیسات مکانیکی و برقی بر مبنای مشخصات اعلام شده در دستور نقشه و یا نقشه تیپ و ضوابط طرح مصوب شهرک و مقررات ملی ساختمان و سایر ضوابط و مقررات شهرسازی توسط متقاضی از طریق مهندسین طراح واجد شرایط دارای مجوز از سازمان نظام مهندسی استان و ارائه به شهرکساز،

۱۰-۱-۵- کنترل نقشه‌های موضوع (بند ۴) و تنظیم پیشنویس پروانه و مدارک مربوط؛ توسط شهرکساز،

۱۰-۱-۶- ارسال مدارک تنظیمی توسط شهرکساز به اداره کل،
۱۰-۱-۷- معرفی مهندسین ناظر ساختمان وفق مقررات
توسط متقاضی یا سازمان نظام مهندسی استان به اداره کل،
۱۰-۱-۸- کنترل گردش کار و مدارک توسط اداره کل و
صدور پروانه ساختمان به نام متقاضی.

تبصره ۱ - صدور پروانه ساختمانی برای کاربری مسکونی و
ساختمانهای انتفاعی و خصوصی، صرفاً پس از صدور پروانه
بهرهبرداری شهرک و مجوز تفکیک میسر خواهد بود.

تبصره ۲ - مدت اعتبار پروانه احداث ساختمان دو سال شمسی
از زمان صدور پروانه میباشد و مالکین موظفاند حداکثر طی
سال اول، مطابق با ضوابط و مشخصات نقشههای مصوب،
عملیات اجرایی را آغاز و تا پایان سال دوم به اتمام برسانند و
گواهی پایان کار ساختمان را از اداره کل اخذ نمایند. در غیر
این صورت میبایست به منظور ادامه کار، تمدید مدت اعتبار
پروانه را از اداره کل برای یک دوره دیگر درخواست نمایند.
چنانچه پس از گذشت مدت زمان دوره دوم تمدید اعتبار پروانه
ساختمان، عملیات ساختمانی بدون عذر موجه به پایان نرسیده
باشد، متقاضی میبایستی برای ادامه عملیات اجرایی، پروانه
جدید اخذ کرده و هزینههای مربوطه را پرداخت نماید.

۱۰-۲- مراحل صدور گواهی پایان کار:

۱- تسلیم تقاضای صدور گواهی پایان کار ساختمان توسط
مالک به همراه مدارک تأیید اتمام عملیات ساختمانی توسط
مهندس ناظر و تسویه کلیه هزینههای مربوطه به شهرکساز،
۲- بررسی مدارک و بازدید از ساختمان و کنترل صحت اتمام
عملیات اجرایی و مدارک تسویه هزینههای مربوطه توسط
شهرکساز،

۳- تنظیم گواهی عدم خلاف و پایان کار و ارسال آن به اداره کل توسط شهرک‌ساز،

۴- بررسی، تأیید و صدور برگ عدم خلاف و گواهی پایان کار توسط اداره کل.

تبصره - اداره ثبت اسناد و املاک محل موظف است به منظور تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی، صدور سند مالکیت و نقل و انتقال واحدهای ساختمانی در شهرک، برگ عدم خلاف و گواهی پایان کار ساختمان را از متقاضی درخواست نمایند.

۱۰-۳- دبیرخانه ستاد موظف است، چارچوب و گردش کار صدور پروانه ساختمان، تمدید پروانه و نحوه صدور برگ عدم خلاف و اخذ گواهی پایان کار ساختمان را ظرف مدت سه ماه تدوین و پس از تصویب در ستاد ابلاغ نماید.

۱۰-۴- از زمان تشکیل هیأت اُمنّا شهرک، تمامی وظایف و اختیارات شهرک‌ساز، موضوع این ماده بر عهده هیأت اُمنّا خواهد بود.

۱۰-۵- متقاضیان صدور پروانه، تمدید، عدم خلاف و گواهی پایان کار ساختمان، موظفاند، هزینه خدمات فوق را بر اساس دستورالعمل ابلاغی مصوب ستاد پرداخت نمایند.

تبصره ۱ - چارچوب تعیین حدود خدمات، میزان هزینه صدور و تمدید پروانه، برگه عدم خلاف و گواهی پایان کار، نحوه وصول، محل واریز و هزینه کرد آن در شهرک‌ها، توسط دبیرخانه ستاد تدوین و با تصویب ستاد، ابلاغ و ملاک عمل خواهد بود.

تبصره ۲ - در صورت نیاز به تغییر مبالغ هزینه خدمات موضوع این بند، اداره کل به عنوان مرجع صدور پروانه ساختمان، میبایست پیشنهاد خود را در آغاز هر سال شمسی،

به دبیرخانه ستاد ارسال نموده، تا پس از بررسی و تأیید ستاد جهت اجرا، ابلاغ شود. تا زمان ابلاغ هزینه جدید، هزینه سال قبل ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۱۱: نظارت و پایش شهرک

نظارت بر اجرای عملیات شهرکسازی و ساختمانسازی در آن، در دو بخش به ترتیب ذیل و مطابق سازوکار ابلاغی از سوی ستاد انجام می‌پذیرد:

۱۱-۱- نظارت بر تعهدات شهرکسازی شامل؛ نظارت بر عملیات آماده‌سازی، تأمین، انتقال و اجرای تأسیسات زیر بنایی و احداث خدمات روبنایی و فضاهای عمومی شهرک می‌باشد که مطابق با طرح مصوب و نقشه‌های اجرایی و استانداردها و مقررات مربوطه توسط اداره کل و از طریق خدمات نظارت موضوع تبصره (۱)، به عنوان ناظر کارگاهی انجام و گزارش دوره‌های (سه یا شش‌ماهه) به ستاد، به عنوان ناظر عالی ارسال مینماید.

تبصره ۱ - ستاد و اداره کل میتوانند، از خدمات ناظرین حقیقی و حقوقی ذیصلاح در امور نظارت بر عملیات اجرایی شهرکسازی و ساختمانی، کنترل گزارشات پیشرفت فیزیکی و ممانعت از تخلفات احتمالی شهرسازی و ساختمانی استفاده نمایند. هزینه‌های نظارت از محل حق النظاره وصولی پرداخت خواهد شد.

تبصره ۲ - به منظور ایجاد وحدت رویه، برای آن دسته از اراضی واگذار شده، موضوع تبصره (۲) بند (۹-۵) ماده (۹) که مشمول نظارت هیأت نظارت موضوع (ماده ۳۳) اصلاحی قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگلها و مراتع و اصلاحات بعدی می‌باشند، دبیرخانه ستاد در صورت درخواست سازمان جهاد کشاورزی استان، گزارشات دوره‌های نظارت بر شهرکسازی را

به آن سازمان ارسال مینماید.

۱۱-۲- نظارت ساختمانی: نظارت بر احداث کلیه مستحدثات ساختمانی شهرک، بر اساس شیوهنامه نظارت، ابلاغی از سوی دبیرخانه ستاد و مطابق پروانه ساختمانی صادره، حسب مورد توسط شهرکساز، مهندسین ناظر (سازمان نظام مهندسی ساختمان) به عنوان ناظر کارگاهی و اداره کل رأساً یا از طریق مشاور نظارت صورت میگیرد. دبیرخانه ستاد نظارت عالیه بر این بخش را بر عهده خواهد داشت.

تبصره ۱ - مهندسین ناظر شهرکهای موضوع این بند مکلفاند، بر اساس، شیوهنامهها، بخشنامهها و ضوابط و مقررات ابلاغی توسط وزارت راه و شهرسازی و با رعایت شئونات حرفهای و اخلاقی، نسبت به ارائه خدمات نظارت کارگاهی اقدام و گزارش عملیات اجرایی و تخلفات مربوطه را در اختیار اداره کل قرار داده و رونوشت آن را به شهرکساز ارسال نمایند.

تبصره ۲ - در شهرکهای تخصصی علاوه بر مراجع نظارت شهرک، دستگاه صادرکننده موافقت اصولی نیز بر اجرای عملیات ساختمانی تأسیسات تخصصی مرتبط نظارت خواهد کرد.

۱۱-۳- شهرکساز و کلیه مالکان اراضی در شهرک موظفاند، در زمان فروش و نقل و انتقال زمین خود در شهرک (اعم از قولنامه، بیع نامه، صلحنامه، سند رسمی و کالتی یا سایر اوراق قانونی)، ضوابط شهرسازی و معماری زمین را طبق طرح مصوب شهرک به اطلاع خریدار رسانده و غیر قابل تغییر بودن آن را در مدرک یا سند فروش قید نمایند.

۱۱-۴- دبیرخانه ستاد موظف است، به منظور فراهم کردن زمینه پایش و نظارت مؤثر بر عملیات اجرایی شهرکسازی و

ساختمانی اقدامات زیر را انجام دهد:

الف) ایجاد سامانه برخط پایش و نظارت،

ب) تعیین سازوکار و چک لیست های نظارت، مطابق بخشنامه ها و دستورالعمل های مربوطه، به همراه قرارداد تیپ واگذاری زمین،

ج) تعیین نحوه محاسبه، وصول و هزینه کرد حق النظاره شهرک بر اساس تعرفه مصوب دولت و پس از تصویب در مراجع ذی ربط.

تبصره ۱ - سازوکار تدوین شده نافی نظارت مهندسین ناظر نخواهد بود. کلیه شهرک سازان و هیأت امنای شهرکها مکلفاند سازوکار لازم را برای پایش و نظارت شهرک، مطابق سامانه ایجاد نمایند.

تبصره ۲ - شهرک ساز موظف است گزارشهای پیشرفت فیزیکی را مطابق چک لیست های ابلاغی در دوره های ماهانه و سه ماهه در سامانه پایش و نظارت شهرک سازی بارگذاری و به روزرسانی نماید. ارزیابی عملکرد شهرک ساز بر اساس گزارش های اخذ شده از سامانه پایش خواهد بود.

ماده ۱۲: مرجع و نحوه رسیدگی به تخلفات

مرجع رسیدگی به تخلفات شهرک سازی و ساختمانی آن، در دو سطح به ترتیب زیر خواهد بود:

۱۲-۱- تخلفات شهرک ساز:

تخلفات احتمالی شهرک ساز مربوط به ایفای وظایف و تعهدات خود در اجرای عملیات عمرانی و زیربنایی و تأسیسات، به ترتیب زیر در اداره کل و ستاد مطرح و مورد رسیدگی قرار خواهد گرفت. تخلفات احتمالی شهرک ساز در نقض ضوابط

شهرسازی و معماری و احداث ساختمان، مشمول این فرایند نبوده و مطابق فرایند رسیدگی به تخلفات ساختمانی موضوع بند (۱۲-۲) رسیدگی خواهد شد.

۱۲-۱-۱- در صورتی که شهرکساز در حین اجرای عملیات آمادهسازی و تأسیسات زیربنایی و فضاهای عمومی شهرک، به تمام یا قسمتی از تعهدات خود عمل ننماید و یا ضوابط مصوب در طرح شهرک را رعایت نکند، اداره کل، ضمن اعلام موارد تخلف به دبیرخانه ستاد، با تعیین مهلت زمانی مناسب، دستور رفع تخلفات را به شهرکساز ابلاغ مینماید. در صورت عدم توجه شهرکساز به تذکرات، در زمان تعیین شده، اداره کل دستور توقف عملیات اجرایی شهرک را صادر و مراتب را جهت بررسی و اتخاذ تصمیم به ستاد اعلام مینماید.

۱۲-۱-۲- ستاد پس از وصول پرونده تخلف شهرکساز، بر اساس ضوابط فنی طرح مصوب، خارج از نوبت، موضوع را رسیدگی و اقدام به صدور دستور اصلاح و یا تخریب مینماید.

۱۲-۱-۳- در صورت عدم تمکین شهرکساز نسبت به اجرای رأی ستاد و یا تکرار تخلف از سوی وی، به پیشنهاد اداره کل یا دبیرخانه ستاد و موافقت ستاد، پروانه تأسیس شهرک لغو و در اجرای ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان با همکاری استانداری، قوه قضائیه و نیروی انتظامی از ادامه عملیات شهرکساز جلوگیری میشود.

۱۲-۱-۴- در صورت لغو پروانه تأسیس شهرک، با هماهنگی ستاد و اداره کل، از محل تضامین یا وثایق سپرده شده، ترتیب اتمام عملیات شهرکسازی داده شده و مراتب در سابقه ارزیابی عملکرد شهرکساز درج و در پذیرش درخواستهای بعدی احتمالی ایشان ملحوظ خواهد شد.

۱۲-۲- نحوه رسیدگی به تخلفات ساختمانی:

به منظور رسیدگی به تخلفات ساختمانی در شهرکها و جلوگیری از هرگونه عملیات اجرایی غیرمجاز و مغایر با ضوابط و مقررات مصوب شهرک، کمیسیون ماده (۹۹)، با رعایت دستورالعملهای وزارت کشور و به ترتیب زیر به تخلفات ساختمانی رسیدگی و اقدام به صدور رأی مینماید.

۱۲-۲-۱- شهرکساز، موظف است در صورت مشاهده تخلف و یا دریافت گزارش تخلف ساختمانی از دستگاههای نظارتی، ضمن اعلام موضوع به سازنده، دستور اصلاح را صادر و با تعیین زمان مشخص تا رفع تخلف و ارائه برگ عدم خلاف از ادامه کار جلوگیری نماید.

۱۲-۲-۲- در صورتی که سازنده به تذکرات مربوط به توقف عملیات ساختمانی و انجام اصلاحات در دوره زمانی تعیین شده توجه ننماید، شهرکساز، ضمن اعلام موضوع به اداره کل، نسبت به ارجاع تخلف توسط شهرکساز یا اداره کل به دبیرخانه کمیسیون ماده (۹۹)، اقدام مینماید.

۱۲-۲-۳- دبیرخانه کمیسیون پس از وصول پرونده، به متخلف اعلام مینماید که ظرف مدت ده روز توضیحات خود را کتباً به دبیرخانه کمیسیون ارسال نماید. پس از اتمام مهلت مذکور پرونده جهت اتخاذ تصمیم به کمیسیون ماده (۹۹) ارسال میشود.

۱۲-۲-۴- کمیسیون ماده (۹۹) موظف است در صورت عدم رعایت کاربری، میزان تراکم و سطح اشغال مصوب، عدم رعایت ضوابط و مقررات فنی، عدم رعایت مقررات ملی ساختمان و عدم احراز مالکیت و عدم رعایت اصول شهرسازی و فنی و بهداشتی، حکم به تخریب یا قلع بنا و تأسیسات دهد.

در این صورت مهلت مناسبی که بیش از یک ماه نخواهد بود، توسط کمیسیون برای اجرای رأی تعیین و به متخلف اعلام می‌شود. چنانچه متخلف در مهلت مقرر اقدام به تخریب یا قلع بنا ننماید، اداره کل با همکاری نیروی انتظامی موظف است با طی مراحل قانونی نسبت به تخریب یا قلع بنا اقدام کند.

۱۲-۲-۵- در صورت صدور حکم جریمه، مطابق دستورالعمل نحوه برخورد با تخلفات ساختمانی در روستاها و اراضی خارج از حریم شهرها، ابلاغی وزیر کشور، متخلف موظف است در مدت‌زمان تعیین شده در رأی کمیسیون که حداکثر دو ماه خواهد بود نسبت به پرداخت مبلغ جریمه اقدام نماید. در صورت امتناع از رأی کمیسیون، اداره کل موظف است مجدداً پرونده ملک را به کمیسیون ارجاع و تقاضای رأی تخریب کند.

۱۲-۲-۶- عواید جرائم وصولی موضوع بند (۱۲-۲-۵) از طریق خزانه به حساب شرکت عمران واریز می‌شود تا با همکاری ادارات کل در جهت اهداف شهرک‌سازی در کشور و نظارت بر فرایند احداث و اداره شهرکها به مصرف برسد.

۱۲-۲-۷- اداره کل موظف است در خصوص املاکی که پرونده آنها در کمیسیون منجر به صدور جریمه شده است، پس از ارائه رسید پرداخت جریمه از سوی متقاضی، به درخواست وی حداکثر ظرف مدت یک ماه نسبت به صدور دستور ادامه عملیات به شهرک‌ساز یا صدور گواهی پایان کار اقدام نماید.

۱۲-۲-۸- اداره کل مکلف است هر شش ماه گزارشی از آراء صادره کمیسیون ماده (۹۹) و میزان جرائم واریزی را به تفکیک شهرکها، به دبیرخانه ستاد ارسال نماید.

تبصره - وزارت کشور موظف است با همکاری وزارت راه و شهرسازی، دستورالعمل تشکیل و فعالیت کمیسیون موضوع ماده ۹۹ شهرداریها را بر اساس مفاد این دستورالعمل و قانون ایجاد شهرهای جدید و آییننامه اجرایی آن، در حوزه شهرکها و شهرهای جدید اصلاح و ابلاغ نماید.

ماده ۱۳- اداره امور شهرک

۱۳-۱- اداره امور شهرک مجموعه فعالیتهایی است که، به منظور حفاظت و بهرهبرداری از تأسیسات شهرک، برقراری امنیت، ایمنی ترافیکی، نظارت و کنترل بر ساخت و ساز، ارائه خدمات شهری، بهرهبرداری از ساختمانها و اماکن عمومی، برنامه‌ریزی و اجرای فعالیتهای اجتماعی و فرهنگی در شهرک، مدیریت حوادث غیرمترقبه، وصول بهای خدمات و هزینه کرد آن و پیگیری امور حقوقی و دعاوی مطابق مقررات و دستورالعمل ابلاغی، توسط مدیریت شهرک انجام میشود.

۱۳-۲- از تاریخ صدور پروانه تأسیس، گروه سه نفره، متشکل از نماینده اداره کل، نماینده فرمانداری و شهرک‌ساز، تشکیل و مسئولیت هماهنگی و راهبری امور شهرک را بر عهده خواهد داشت.

تبصره ۱- شهرک‌ساز به عنوان مدیر اجرایی شهرک، ساختار و امکانات لازم برای انجام امور فنی، ارائه خدمات شهری و حفاظت را با تأمین مکان و تجهیزات اداری - مالی و پشتیبانی، با هزینه خود ایجاد می‌نماید.

تبصره ۲- اداره امور شهرک‌های تخصصی بر اساس الگویی است، که در چارچوب مقررات و آیین‌نامه‌های دستگاههای مربوطه و شهرک‌سازی، به صورت مشترک توسط دستگاه صادرکننده موافقت اصولی با دبیرخانه ستاد تدوین و ابلاغ شده و متضمن مدیریت یکپارچه شهرک خواهد بود.

تبصره ۳ - بعد از تشکیل هیأت امناء، رئیس هیأت امناء به عنوان عضو، جایگزین شهرکساز در هیأت سهنفره خواهد شد.

۱۳-۳- شهرکساز مکلف است پس از ابلاغ تشکیل هیأت امناء از سوی دبیرخانه ستاد، کلیه وظایف و اختیارات خود را به همراه سوابق و پروندههای صادره برای ساختمانهای شهرک موضوع بندهای (۸-۳) و (۸-۴)، با تنظیم صورت جلسه‌ای که به امضاء گروه سهنفره میرسد، به هیأت امنای شهرک تحویل و رسید دریافت نماید. صدور پروانه بهره‌برداری مرحله بعدی شهرک، منوط به تحویل مدارک و تجهیزات مربوطه به هیأت امناء می‌باشد.

۱۳-۴- تشکیل هیأت امنای شهرک:

به استناد قانون تملک آپارتمانها مصوب ۱۳۷۶/۳/۱۱ مجلس شورای اسلامی و اصلاحیههای بعدی آن و مفاد این دستورالعمل، به منظور « اداره امور شهرک » در قالب یک واحد مدیریتی یکپارچه، هیأت امنای شهرک توسط مالکین و بهره‌برداران شهرک، تشکیل و اساسنامه آن در اداره ثبت شرکتها به ثبت می‌رسد. حوزه مسئولیت و مدیریت هیأت امناء در اداره امور شهرک صرفاً در محدوده مراحل دارای پروانه بهره‌برداری، بوده و مدیریت اجرایی سایر مرحلهها تا زمان صدور پروانه بهره‌برداری آنها، کماکان بر عهده شهرکساز خواهد بود.

تبصره ۱ - ضوابط اداره امور هر شهرک با توجه به مقتضیات و شرایط خاص آن، از لحاظ کیفیت تأمین هزینه اداره و نگهداری تأسیسات و ارائه خدمات شهری با رعایت قانون تملک آپارتمانها و آییننامه اجرایی آن و چارچوب مدیریتی شهرک توسط شهرکساز تهیه و پس از تصویب ستاد به مورد اجرا گذاشته میشود.

تبصره ۲- تا زمانی که، هیأت امنای شهرک تشکیل نشده و در اداره ثبت شرکتها به ثبت نرسیده است، اداره امور شهرک زیر نظر هیأت سه نفره و در چارچوب ضوابط ابلاغی موضوع تبصره فوق بر عهده شهرکساز است.

تبصره ۳- دبیرخانه ستاد موظف است سازوکار تشکیل هیأت امنای را ظرف مدت ۳ ماه از تاریخ تصویب این دستورالعمل تدوین و به تأیید ستاد برساند. شهرکهای مصوب در صورت احراز شرایط مندرج در این تبصره، مکلفاند نسبت به تشکیل هیأت امنای اقدام نمایند.

۱۳-۵- هیأت امنای به منظور اداره امور شهرک و انجام وظایف و مسئولیت‌های فنی، عمرانی و نگهداری تأسیسات و زیرساختها بایستی نسبت به ایجاد ساختار و تأمین فضا، امکانات و نیروی انسانی لازم در قالب مجموعه فنی و اجرایی اقدام نماید. هزینههای اداره شهرک از محل شارژ مالکان و بهره‌برداران تأمین خواهد شد.

۱۳-۶- در صورتی که پس از تأسیس هیأت امنای در شهرک، هنوز شهرکساز مالک قطعاتی از اراضی یا واحدهای ساختمانی در مرحله‌های تحت مدیریت هیأت امنای باشد، طبق قانون مملک آپارتمانها و آییننامه اجرایی آن و اصلاحات بعدی آن با وی مانند سایر مالکین رفتار می‌شود.

ماده ۱۴- تبدیل به شهرک

۱۴-۱- مراکز، مجموعه‌ها و مجتمع‌های سکونتی، اقامتی و تخصصی واقع در خارج از محدوده و حریم شهرها، که به استناد تبصره ذیل ماده (۷) آیین‌نامه احداث بنا و شهرک‌هایی که بر اساس تبصره (۱) جز (۱) بند (ب) ماده (۱) این دستورالعمل به لحاظ فنی و حقوقی قابل انطباق با تعریف شهرک باشند، چه مجوزهای تأسیس و بهره‌برداری از دستگاههای مربوطه،

مصرح در دستورالعمل های پیشین را داشته و یا نداشته باشند، در صورتی که مراحل قانونی و فنی را مطابق این دستورالعمل طی نکرده و همچنان خارج از محدوده و حریم شهرها قرار داشته باشند، شهرک نیمه تمام محسوب شده و به شرح ذیل با مفاد این دستورالعمل قابل انطباق خواهند بود.

۱۴-۲- اداره کل استان موظف است ظرف مدت شش ماه از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل نسبت به بررسی و استخراج مصادیق موضوع این بند، از آرشیوهای کارگروه زیربنایی و نهادهای متناظر قبلی (کمیسیون ماده ۱۳ و شورای شهرسازی) و درج آگهی عمومی در جراید معتبر ملی یا محلی و مکاتبه با شهرکها، مجموعهها و مجتمعهای قابل انطباق با این بند اقدام و نتیجه را به دبیرخانه ستاد ارائه نماید.

۱۴-۳- بررسی و تعیین مصادیق قابل تطبیق مراکز، مجموعه ها و مجتمع های موضوع این ماده، توسط ستاد و با دعوت از نماینده معاون عمرانی استانداری و اداره کل راه و شهرسازی استان و نماینده شهرک (شهرکساز و هیأت امناء) صورت میگیرد. پیشنهادات ستاد بایستی بعد از طی مراحل قانونی در استان، به تصویب شورای عالی برسد. شورای برنامه ریزی استان موظف است، ظرف مدت حداکثر ۳ ماه نسبت به بررسی و تصویب یا رد پیشنهاد ستاد اقدام نموده و نتایج را به دبیرخانه شورای عالی گزارش نمایند.

تبصره ۱- در صورت تصویب شورای برنامه ریزی و تصویب نهایی در شورای عالی، ستاد ظرف حداکثر یک ماه نسبت به اعلام شرایط انطباق هر مورد با مفاد دستورالعمل (لزوم اصلاح و تصویب طرح و نقشههای اجرایی، صدور یا تجدید پروانه تأسیس و ...) اقدام نموده و تصمیمات متخذه را به صورت مکتوب به مجری یا مدیر شهرک، مجتمع یا مجموعه جهت اجرا ابلاغ خواهد نمود.

تبصره ۲ - مجری یا مدیر شهرک، مجتمع یا مجموعه موظف به اقدام در چارچوب تصمیمات ابلاغ شده ستاد در زمان مقرر میباشد. در صورت عدم اقدام در موعد مقرر، ستاد باید از طریق اداره کل و مراجع ذی ربط اقدام به جلوگیری از هرگونه فعالیت در شهرک نماید.

۱۴-۴- آن دسته از شهرکهایی که در درون حریم شهرها قرار گرفته یا میگیرند، در صورت درخواست شهرکساز یا هیأت امنای شهرک برای خروج از حریم، میتوانند دلایل فنی و حقوقی خود را به دبیرخانه کارگروه زیربنایی استان ارائه نمایند. کارگروه زیربنایی موظف است ظرف مدت یک ماه با حضور نماینده ستاد، ضمن بررسی شرایط، پیشنهاد خود را در خصوص امکان یا عدم امکان خروج از حریم به شورای برنامه‌ریزی استان ارائه نماید. شورای برنامه‌ریزی خارج از نوبت به موضوع رسیدگی و نتیجه را جهت تصویب نهایی به شورای عالی گزارش میکند.

۱۴-۵- در صورت عدم تمایل شهرکساز (در شهرک‌های نیمه‌تمام) یا مجری مجموعه یا مجتمع، یا عدم امکان الزام وی به مصوب نمودن شهرک، در صورت وجود یا تشکیل هیأت امنای قانونی شهرک یا مدیریت مجموعه یا مجتمع، با تأیید ستاد، نهاد مذکور به عنوان مجری، ملزم به انطباق شهرک، مجموعه یا مجتمع با مفاد این دستورالعمل و اقدامات بعدی برای مصوب نمودن آن خواهد بود.

تبصره ۱ - مجری پس از احراز صلاحیت، می‌بایست از دبیرخانه ستاد درخواست صدور یا تجدید پروانه تأسیس شهرک نماید. ستاد، پس از اتمام عملیات زیر بنایی و تکمیل خدمات روبنایی باقی‌مانده، پروانه بهره‌برداری شهرک را به همراه اسناد مالکیت قطعات قابل واگذاری، به نام مجری مذکور صادر خواهد نمود.

تبصره ۲- متقاضی تغییر مرکز، مجموعه یا مجتمع تخصصی به شهرک، موظف است، ضمن اخذ موافقت اصولی از دستگاه مربوطه، طرح آمادہسازی و طراحی شهری شهرک را مطابق ضوابط مصوب شورای عالی و آیین‌نامه‌ها، استانداردها و دستورالعمل‌های دستگاهی و جدول ضمیمه شماره (۲) این دستورالعمل تهیه و ارائه نماید.

ماده ۱۵-

این دستورالعمل در (۱۵) ماده، (۶۲) تبصره و پنج پیوست در تاریخ ۱۳۹۹ / ۰۲ / ۰۸ به تصویب شورای عالی رسیده و جایگزین دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری آن، مصوب ۱۳۸۶ شورای عالی شده و با تصویب هیأت وزیران جایگزین دستورالعمل مندرج در ماده (۷) آیین‌نامه احداث بنا مصوب ۱۳۹۱ هیأت وزیران خواهد بود.

پیوست‌ها

پیوست شماره ۱: تعریف انواع شهرک‌های تخصصی

۱- شهرک اقامتی	شهرکی است، در خارج از حریم شهر که مطابق مقررات موضوعه، در مناطق دارای ظرفیتهای محیطی، طبیعی و فرهنگی و تقاضای مؤثر، به منظور ایجاد فضاها و امکانات خدماتی تفریحی، فراغتی، فرهنگی، رفاهی و اقامتی (سکونت غیر دائم)، به همراه تأسیسات زیربنایی، بناها، خدمات و فضاهاى عمومى، پشتیبان، اجتماعى و رفاهى سکنه و بهره‌برداران، احداث و اداره شده و دارای طرح مصوب شورای عالی، پروانه تأسیس و بهره‌برداری می‌باشد.
۲- شهرک علم و فن‌آوری	شهرکی تخصصی است، که مطابق قوانین و مقررات موضوعه جاری^۱، با هدف افزایش ثروت در جامعه از طریق فرهنگ نوآوری و رقابت سازنده، فضاهاى کارى، شرکت‌هاى متكى بر نوآوری و مراکز رشد را به همراه تأسیسات زیربنایی و خدمات روبنایی و کلیه فضاهاى مورد نیاز، متناسب با نوع خدمت و ضوابط و استانداردهاى مربوطه، مکان‌یابی، احداث و اداره نموده و دارای طرح مصوب شورای عالی، پروانه تأسیس و بهره‌برداری وفق مقررات دستگاه‌هاى مربوطه و مفاد دستورالعمل شهرک‌سازی می‌باشد^۲.
۳- شهرک دانش سلامت	شهرکی تخصصی است، که مطابق قوانین و مقررات موضوعه جاری به منظور بهره‌گیری از ظرفیتهای تخصصی انسانی، قابلیت‌های طبیعی و پاسخگویی به تقاضای مؤثر داخلی و خارجی، در قالب ارائه خدمات تخصصی پزشکی، سلامت و بهبودی برای اقشار مختلف (کمپ‌های پزشکی ورزشی، سالمندان و ...) در جوار مراکز دارای پتانسیل و پدیده‌های طبیعی مستعد، به همراه تأسیسات زیر بنایی و خدمات روبنایی و کلیه فضاهاى مورد نیاز، متناسب با نوع خدمت و ضوابط و مقررات دستگاه‌هاى مربوطه و مفاد دستورالعمل شهرک‌سازی، برنامه‌ریزی، احداث و اداره شده و دارای طرح مصوب شورای عالی، پروانه تأسیس و بهره‌برداری می‌باشد.

شهرکی تخصصی است، که مطابق قوانین و مقررات موضوعه جاری، به منظور بهره‌گیری از قابلیت‌های طبیعی، پاسخگویی به تقاضای مؤثر داخلی و خارجی و جذب و هدایت سرمایه‌های بخش خصوصی، در جوار مراکز شهری و جمعیتی بزرگ، پدیده‌ها و عناصر طبیعی با ایجاد ظرفیتهای ورزشی برای ایجاد مجموعه‌های ورزشی، تخصصی، اقامتی برگزاری رویدادهای ورزشی، تفریحی، سلامت و پژوهش و آموزش مرتبط با ورزش به همراه تأسیسات زیربنایی و خدمات روبنایی و کلیه فضاهای موردنیاز، متناسب با نوع خدمت و ضوابط و مقررات دستگاههای مربوطه و مفاد دستورالعمل شهرک‌سازی، مکان‌یابی، احداث و اداره شده و دارای طرح مصوب شورای عالی، پروانه تأسیس و بهره‌برداری می‌باشد.	۴- شهرک ورزشی
شهرکی تخصصی است، که مطابق قوانین و مقررات موضوعه جاری به منظور تجمیع فعالیتهای مرتبط با لجستیک و حمل‌ونقل کالا در بُعد داخلی یا بین‌المللی و در جهت بهینه‌سازی فرآیندها و کاهش هزینه‌ها به همراه تأسیسات زیربنایی و خدمات روبنایی و کلیه فضاهای موردنیاز، متناسب با نوع خدمت و ضوابط و مقررات دستگاههای مربوطه و مفاد دستورالعمل شهرک‌سازی مکان‌یابی، احداث و اداره شده و دارای طرح مصوب شورای عالی، پروانه تأسیس و بهره‌برداری می‌باشد. این شهرک با توجه به دسته‌بندی رسمی مراکز لجستیک میتواند دهکده‌ها و پارک‌های لجستیک را دربر گیرد.	۵- شهرک لجستیک
شهرکی تخصصی است، که مطابق قوانین و مقررات موضوعه جاری با هدف ایجاد مراکزی برای ارائه خدمات ایده پردازی، تولید و آماده‌سازی، برگزاری رویدادها و عرضه مستقیم و غیرمستقیم آثار هنری (از قبیل: تولیدات سینمایی، نمایشی، رسانه‌ای، موسیقی، صنایع دستی و سایر فعالیتهای هنری و مشتقات آنها)، جذب گردشگر، آموزش و پژوهش و توسعه به همراه تأسیسات زیربنایی و خدمات روبنایی و کلیه فضاهای اقامتی - پذیرائی و پشتیبان، متناسب با نوع خدمت و ضوابط و مقررات دستگاههای مربوطه و مفاد دستورالعمل شهرک‌سازی مکان‌یابی، احداث و اداره شده و دارای طرح مصوب شورای عالی، پروانه تأسیس و بهره‌برداری می‌باشد.	۶- شهرک هنری

شهرکی تخصصی است، که مطابق قوانین و مقررات موضوعه جاری با هدف بسترسازی عرضه و نمایش کالا به طور تخصصی و در مقیاس وسیع برای استقرار مجتمع های نمایشگاهی و عرضه عمومی کالا و خدمات، به همراه تأسیسات زیربنایی و خدمات روبنایی و کلیه فضاهای موردنیاز، متناسب با نوع خدمت و ضوابط و مقررات دستگاههای مربوطه و مفاد دستورالعمل شهرکسازی مکانیابی، احداث و اداره شده و دارای طرح مصوب شورایعالی، پروانه تأسیس و بهره برداری میباشد. این نمایشگاهها فرصت آشنایی با دستاوردهای جدید برای متقاضیان کالاها و خدمات و امکان معرفی محصولات جدید به بخش تقاضا را فراهم میسازد.	۷- شهرک نمایشگاهی
--	----------------------------------

پیوست شماره ۲: مراجع تصویب و صدور مجوز شهرک

جدول (۱): مراجع تصویب و صدور مجوز شهرک

مراجع صدور پروانه			سازمان همکار	مراجع صدور موافقت اصولی	مرجع تصویب نهایی	عملکرد	ردیف
بهره‌داری عملکردی تأسیسات	بهره‌داری شهرک	تأسیس					
دستگاه مربوطه	ستاد شهرک‌سازی (شرکت عمران)	ستاد شهرک‌سازی (شرکت عمران)	-	وزارت راه و شهرسازی	شورای عالی	مسکونی - اقامتی	۱
وزارت علوم، تحقیقات و ...			معاونت فن آوری ریاست جمهوری	وزارت علوم، تحقیقات و ...		علم و فن آوری	۲
وزارت بهداشت، ...			وزارت میراث فرهنگی و ...	وزارت بهداشت، ...		دانش سلامت	۳
وزارت ورزش و جوانان			-	وزارت ورزش و جوانان		ورزشی	۴
وزارت راه و شهرسازی			-	وزارت راه و شهرسازی	وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی	لجستیک	۵
وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی	وزارت صمت	وزارت صمت	-	وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی		فرهنگی - هنری	۶
وزارت صمت			-	وزارت صمت		نمایشگاهی	۷

دستورالعمل ترویج شهرک سازی شورایی

پیوست شماره ۳: کاربری‌های قابل استقرار در شهرک‌های تخصصی

جدول (۲): انواع کاربری‌های قابل استقرار در شهرک‌های تخصصی

تخصصی							کاربری	
نمایشگاهی	هنری	لجستیک	ورزشی	دانش سلامت	علم و فناوری	اقامتی	عملکرد غالب	
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	دائم	مسکونی
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	غیردائم	
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	سازمانی/سکونت کارکنان	
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	بوستان و فضای سبز	حمل و نقل و انبارداری
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	مذهبی	
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	تجهیزات شهری	
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	تاسیسات شهری	
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	شبکه معابر	
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	باند پرواز و تأسیسات پشتیبان	
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	ایبار	
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	سردخانه	تفریحی - توریستی
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	پایانه	
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	اسکله/ بندر	
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	پارکینگ	تفریحی - توریستی
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	صنعتی/کارگاهی/صنعتی	
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	هتل، هتل و مهمانپذیر	
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	مراکز اقامتی خود پذیرایی شامل هتل آپارتمان هازراتی سراها و خانه های سنتی	تفریحی - توریستی
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	اقامتگاه های بوم گردی و اقامتگاه های سنتی	
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	مراکز تفریحی و سرگرمی گردشگری	
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	مجموع ها، اردوگاه ها و محوطه های گردشگری	
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	مراکز گردشگری سلامت از قبیل مجتمع های سلامت تندرستی و آبدرمانی و هتل بیمارستان	
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	محیط ها و پارک های طبیعت گردی و گردشگری	
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	مراکز گردشگری ساحلی و دریایی	
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	واحد های پذیرایی و انواع غذا خوری	
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	سفره خانه های سنتی	
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	دهکده سلامت	
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	دفتر با شرکت های خدمات سیاحتی و جهانگردی	

⊗ کاربری مجاز: هر نوع کاربری که براساس عملکرد شهرک می تواند در چهار چوب طرح مشوب وجود داشته باشد

⊗ کاربری مشروط: هر نوع کاربری که استقرار آن در شهرک با توجه به عملکردشهرک نیازمند توجیه فنی - حقوقی و تأیید دبیر خانه ستاد می باشد.

⊗ کاربری ممنوع: استقرار این نوع کاربری در شهرک ممنوع است.

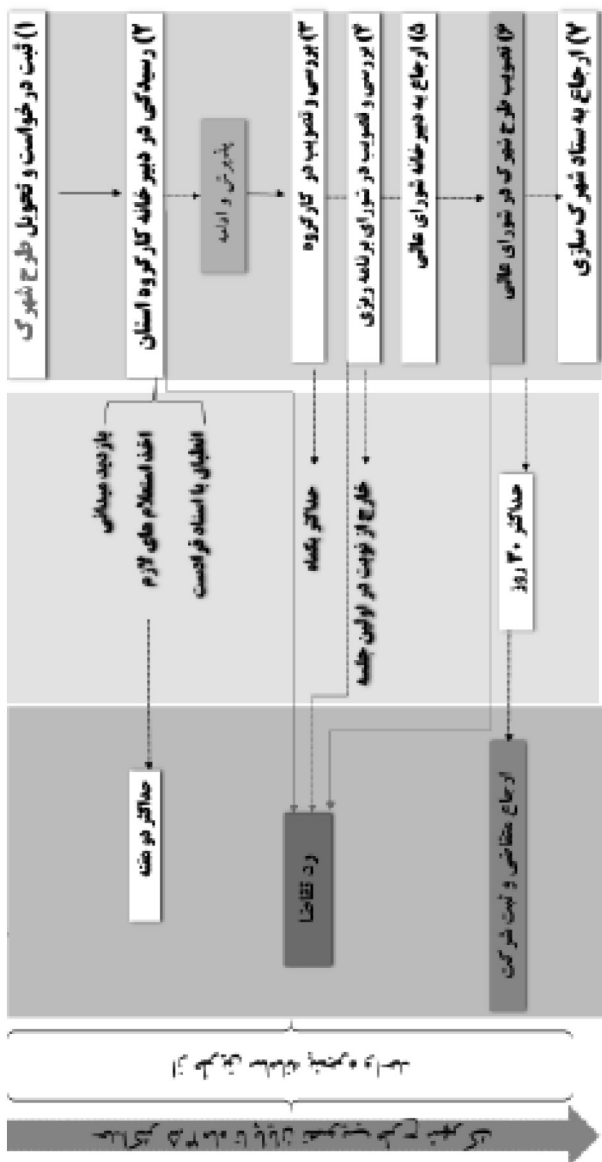
مجموعه قوانین و مقررات شهرهای جدید ایران

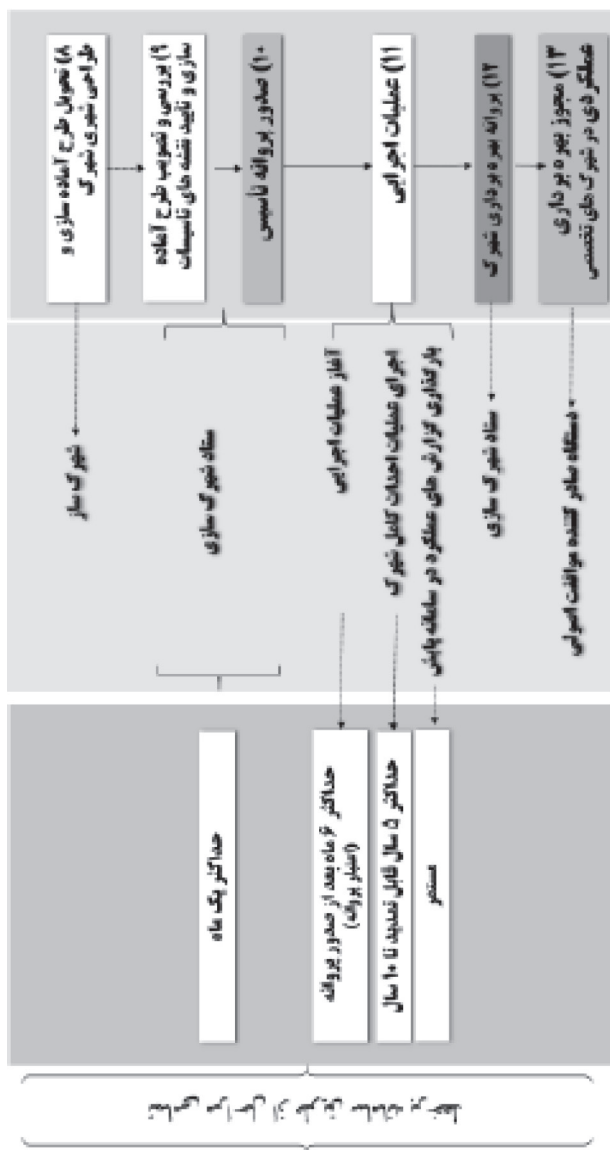
ادامه جدول (۲) : انواع کاربری های قابل استقرار در شهرک های تخصصی

آموزش – تجلیلات و فناوری (۴)	آموزش عالی	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
	مراکز تحقیقاتی	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
	پارک علم و فناوری	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
آموزش	شرکت های دانش بنیان و مراکز رشد و نوآوری	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
	آموزش عمومی	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
	آموزش خصوصی، فنی، هنری و... اداری(دولتی)	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
اداری – انتظامی	اداری(خصوصی / عمومی)	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
	انتظامی(کلانتری، بسیج)	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
	خدمات انتظامی	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
تجاری – خدماتی	خدمات غیرانتفاعی	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
	زمین ورزشی(رومان و بسته)	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
	مجموعه ورزشی	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
درمانی (۵)	مجموعه های تخصصی	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
	خانه بهداشت	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
	اورژانس	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
فرهنگی – هنری	درمانگاه	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
	مرکز جامع سلامت/ بیمارستان	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
	خدمات گروههای ویژه (سالمندان، کودکان، کودکان استثنائی و ...)	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
	سرای مطبخ	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
	کتابخانه	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
	فرهنگسرا	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
	سینما	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
	مرکز همایش	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
		☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒

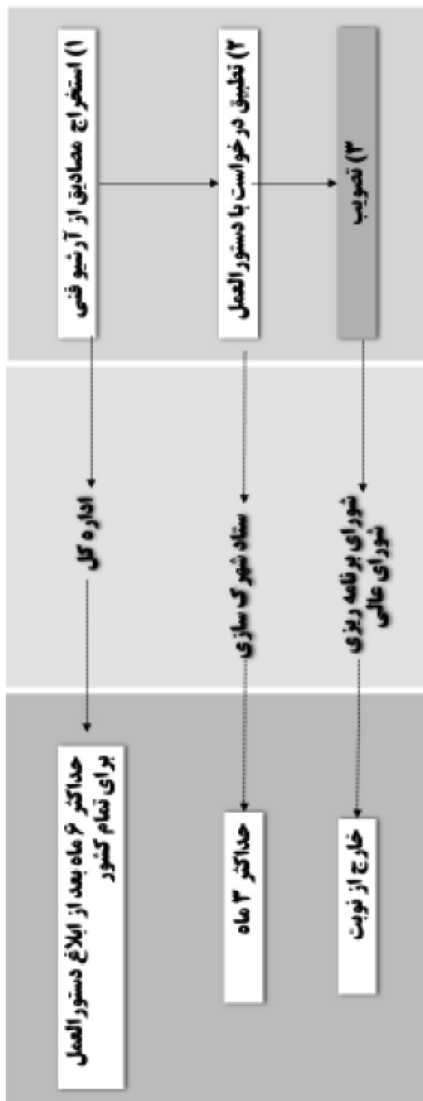
- ☒ کاربری مجاز: هر نوع کاربری که براساس عملکرد شهرک می تواند در چهار چوب طرح مصوب وجود داشته باشد
- ☒ کاربری مشروط: هر نوع کاربری که استقرار آن در شهرک با توجه به عملکردشهرک نیازمند توجیه فنی - حقوقی و تأیید دبیر خانه ستاد می باشد .
- ☒ کاربری ممنوع: استقرار این نوع کاربری در شهرک ممنوع است .

پیوست شماره ۴: فرآیند گردش کار (فرآیند کلی احداث شهرک)





پیوست شماره ۵: نحوه تطبیق مجتمع‌ها، مراکز، مجموعه‌ها
و شهرک‌های نیمه‌تمام با دستورالعمل



بخش دوم

قوانین، آیین نامه ها و دستورالعملهای
عام مورد عمل در شهرهای جدید

برخی از مواد قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

مصوب: ۱۳۷۴/۱۲/۲۲

ماده ۲۷- وزارتخانه، مؤسسات دولتی، نهادهای نیروهای نظامی و انتظامی، شرکتهای دولتی و شهرداریها می توانند در ارجاع امور کارشناسی با رعایت آئین نامه خاصی که به پیشنهاد مشترک وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت دادگستری به تصویب هیأت وزیران میرسد به جای کارشناسان رسمی دادگستری از مهندسان دارای پروانه اشتغال که بوسیله سازمان استان معرفی میشوند استفاده نمایند.

ماده ۳۰- شهرداریها و مراجع صدور پروانه ساختمان، پروانه شهرکسازی و شهرسازی و سایر مجوزهای شروع عملیات ساختمان و کنترل و نظارت بر این گونه طرحها در مناطق و شهرهای مشمول ماده (۴) این قانون برای صدور پروانه و سایر مجوزها تنها نقشه هایی را خواهند پذیرفت که توسط اشخاص حقیقی و حقوقی دارنده پروانه اشتغال به کار و در حدود صلاحیت مربوط امضاء شده باشد و برای انجام فعالیتهای کنترل و نظارت از خدمات این اشخاص در حدود صلاحیت مربوط استفاده نمایند.

ماده ۳۱- در مواردی که نقشه های تسلیمی به شهرداریها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی و تفکیک اراضی توسط اشخاص حقوقی امضاء و یا تعهد نظارت می شود مسئولیت صحت طراحی و محاسبه و نظارت به عهده مدیر عامل یا رئیس مؤسس تهیه کننده نقشه است و امضای وی را رافع مسئولیت طراح، محاسب و ناظر نخواهد بود، مگر اینکه نقشه ها توسط اشخاص حقیقی دیگر در رشته مربوطه امضاء و یا تعهد نظارت شده باشد.

ماده ۳۲- اخذ پروانه کسب و پیشه در محلها و امور موضوع ماده (۴) این قانون موکول به داشتن مدارک صلاحیت حرفه ای خواهد بود، در محلهای یاد شده اقدام به امور زیر تخلف از قانون محسوب میشود:

الف - مداخله اشخاص حقیقی و حقوقی فاقد مدرک صلاحیت در امور فنی که اشتغال به آن مستلزم داشتن مدرک صلاحیت است.

ب - اشتغال به امور فنی خارج از حدود صلاحیت مندرج در مدرک صلاحیت.

ج - تأسیس هر گونه مؤسسه، دفتر یا محل کسب و پیشه برای انجام خدمات فنی بدون داشتن مدرک صلاحیت مربوط.

د - ارائه خدمات مهندسی طراحی، اجرا و نظارت توسط اشخاص حقیقی و حقوقی که مسئولیت بررسی یا تأیید نقشه و یا امور مربوط به کنترل ساختمان آن پروژه را نیز به عهده دارند.

ماده ۳۴- شهرداریها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان و امور شهرسازی، مجریان ساختمانها و تأسیسات دولتی و عمومی، صاحبان حرفه های مهندسی ساختمان و شهرسازی و مالکان و کارفرمایان در شهرها، شهرکها و شهرستانها و سایر نقاط واقع در حوزه شمول مقررات ملی ساختمان و ضوابط و مقررات شهرسازی مکلفند مقررات ملی ساختمان را رعایت نمایند. عدم رعایت مقررات یاد شده و ضوابط و مقررات شهرسازی تخلف از این قانون محسوب میشود.

تبصره ۱- وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، کشور و صنایع مکلفند با توجه به امکانات و موقعیت هر محل، آن دسته از

مصالح و اجزاء ساختمانی که باید به تأیید مؤسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران برسد را طی فهرستهایی احصا و آگهی نمایند. از تاریخ اعلام، کلیه تولیدکنندگان و واردکنندگان و توزیع کنندگان مصالح و اجزای ساختمانی موظف به تولید و توزیع و استفاده از مصالح استاندارد شده خواهند بود.

تبصره ۲- از تاریخ تصویب این قانون وزیر مسکن و شهرسازی به عضویت شورای عالی استاندارد منصوب میگردد.

ماده ۳۵- مسئولیت نظارت عالیه بر اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان در طراحی و اجرای تمامی ساختمانها و طرحهای شهرسازی و عمرانی شهری که اجرای ضوابط و مقررات مزبور در مورد آنها الزامی است. بر عهده وزارت مسکن و شهرسازی خواهد بود. به منظور اعمال این نظارت مراجع و اشخاص یاد شده در ماده ۳۴ موظفند در صورت درخواست حسب مورد اطلاعات و نقشه های فنی لازم را در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار دهند و در صورتی که وزارت یاد شده به تخلفی برخورد نماید. با ذکر دلایل و مستندات دستور اصلاح یا جلوگیری از ادامه کار را به مهندس مسئول نظارت و مرجع صدور پروانه ساختمانی ذیربط ابلاغ نماید و تا رفع تخلف، موضوع قابل پیگیری است. در اجرای این وظیفه کلیه مراجع ذیربط موظف به همکاری میباشند.

تبصره - این ماده شامل طرحهای وزارتخانه و سایر دستگاه های دولتی که دارای مقررات خاص میباشند، نمی شود.

فصل پنجم: آموزش و ترویج

ماده ۳۸- وزارت مسکن و شهرسازی تسهیلات لازم برای تأسیس و شروع به کار سازمان و سازمانهای استان را فراهم

آورده و در تنظیم روابط آنان با دستگاه های اجرایی و مراجع قضایی در سطوح ملی و محلی تا آنجا که به اهداف این قانون کمک کند، اقدام مینماید.

ماده ۴۱- در مورد تهیه، اجرا و نظارت بر طرحهای عمرانی (منظور در بودجه عمومی کشور) قانون برنامه و بودجه و ضوابط منبعت از آن جایگزین این قانون خواهد بود.

برخی از مواد آئین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

مصوب ۱۳۷۵ با اصلاحات بعدی

ماده ۳ - شهرداریها و مراجع صدور پروانه ساختمان، پروانه شهرک سازی و شهرسازی و همچنین مراجع صدور مجوزهای مربوط به تفکیک اراضی و سایر مراجع صدور مجوزهای مربوط به کنترل، نظارت و نظایر آن در محل های مندرج در ماده (۲) برای صدور پروانه یا مجوزهای مذکور تنها نقشه هایی را خواهند پذیرفت که توسط اشخاص حقیقی و حقوقی دارنده پروانه اشتغال و در حدود صلاحیت و ظرفیت مربوط امضا شده باشد و برای انجام فعالیت های کنترل و نظارت نیز فقط از خدمات این اشخاص در حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال آنها می توان استفاده نمود.

تبصره - نقشه تفکیک اراضی که توسط شهرداریها تهیه می شود از مفاد این ماده مستثناست.

ماده ۱۶ - مسئولیت صحت طراحی و محاسبه، اجرا، نظارت و نظایر آن به عهده مدیر عامل یا رییس مؤسسه و در مورد اشخاص موضوع ماده (۱۵) این آیین نامه به عهده مسئولان واحدهای فنی مربوط که دارای پروانه اشتغال شخص حقیقی بوده و به امضای آنها رسیده است خواهد بود و این مسئولیت قائم به شخص امضاکننده بوده و با تغییر سمت وی، ساقط نخواهد شد. همچنین امضای وی رافع مسئولیت مهندس طراح، محاسب و ناظر که در رشته مربوط امضا یا تعهد نظارت کرده اند نخواهد بود.

ماده ۳۳ - مسئولیت نظارت عالیه بر اجرای ضوابط و مقررات ملی ساختمان در طراحی و اجرای تمامی ساختمانها و طرح های شهرسازی و شهرک سازی و عمران شهری که

اجرای ضوابط و مقررات مزبور در مورد آنها الزامی است، بر عهده وزارت مسکن و شهرسازی است و وزارت مذکور با انتشار اعلامیه و اطلاعیه‌ها، آگاهی‌های لازم را به افراد جامعه خواهد داد.

ماده ۳۴ - شهرداریها موظفند در متن تأییدیه نقشه‌های تفکیک زمین و متن پروانه‌های ساختمانی و متن پاسخ به هر گونه استعلام درباره کاربری و تراکم اراضی مشخصات مصوبات طرح‌های جامع، تفصیلی و هادی را که شامل نام مرجع تصویب کننده، تاریخ تصویب و شماره و تاریخ ابلاغیه قانونی است ذکر نمایند.

ماده ۳۵ - مالکان و کارفرمایی که اقدام به احداث ساختمان می‌کنند موظفند از نخستین روز شروع عملیات اجرایی، یک نسخه از نقشه ساختمان ممهور شده به مهر شهرداری و یک نسخه از پروانه ساختمان را در تمام مدت اجرای ساختمان در محل کارگاه نگهداری نمایند تا در صورت مراجعه مأموران کنترل ساختمان در آنها گذاشته شود.

ماده ۳۶ - کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی و سازمان‌ها و دستگاه‌های دولتی و غیر دولتی می‌توانند در هر موردی که با تخلف مواجه شده یا احتمال تخلف از ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان می‌دهند، شکایت یا اطلاعات خود را به وزارت مسکن و شهرسازی در تهران و سازمان مسکن و شهرسازی در استان ارسال یا تسلیم نمایند.

ماده ۳۷ - وزارت مسکن و شهرسازی یا سازمان مسکن و شهرسازی استان، ساختمانها را رأساً به صورت کنترل نمونه‌ای، سرزده و موردی یا پس از دریافت شکایت مورد رسیدگی و بازرسی قرار می‌دهد، در صورت احراز تخلف از مقررات مذکور در مواد (۳۴) و (۳۵) قانون و مواد مندرج در

این فصل، با ذکر دلایل و مستندات، دستور اصلاحی یا جلوگیری از ادامه کار را به شهرداریها و مراجع صدور پروانه ساختمانی و مهندس مسئول نظارت ذیربط ابلاغ می‌نماید.

ماده ۳۸ - به منظور اعمال نظارت موضوع ماده (۳۵) قانون، مراجع و اشخاص یاد شده در ماده (۳۴) موظفند در صورت درخواست، حسب مورد اطلاعات و نقشه‌های فنی لازم را در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار دهند و در صورتی که وزارت یاد شده به تخلفی برخورد نماید با ذکر دلایل و مستندات دستور اصلاح یا جلوگیری از ادامه کار را به مهندس مسئول نظارت و مرجع صدور پروانه ساختمان ذیربط ابلاغ نماید و تا رفع تخلف، موضوع قابل پیگیری است، در اجرای این وظیفه کلیه مراجع ذیربط موظف به همکاری می‌باشند.

قانون تشویق و حمایت از سرمایه گذاری خارجی

مصوب ۱۳۸۰/۱۲/۱۹

فصل اول - تعاریف

ماده (۱) اصطلاحات و عبارات بکار برده شده در این قانون دارای معانی زیر می باشد :

قانون: قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی .

سرمایه گذار خارجی: اشخاص حقیقی یا حقوقی غیرایرانی و یا ایرانی با استفاده از سرمایه با منشاء خارجی که مجوز سرمایه گذاری موضوع ماده (۶) را اخذنموده باشند.

سرمایه خارجی: انواع سرمایه اعم از نقدی و یا غیرنقدی که توسط سرمایه گذار خارجی به کشور وارد می شود و شامل موارد زیر می گردد:

الف- وجوه نقدی که بصورت ارز قابل تبدیل ، از طریق نظام بانکی یا دیگر طرق انتقال وجوه که مورد تأیید بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران باشد ، به کشور وارد شود،

ب- ماشین آلات و تجهیزات ،

ج- ابزار و قطعات یدکی ، قطعات منفصله و مواد اولیه ، افزودنی و کمکی،

د- حق اختراع ، دانش فنی ، اسامی و علائم تجاری و خدمات تخصصی ،

ه- سودسهم قابل انتقال سرمایه گذار خارجی ،

و- سایر موارد مجاز با تصویب هیات دولت .

سرمایه گذاری خارجی: بکارگیری سرمایه خارجی در یک بنگاه اقتصادی جدید یا موجود پس از اخذ مجوز سرمایه گذاری.

مجوز سرمایه گذاری: مجوزی که برطبق ماده (۶) این قانون برای هر مورد سرمایه گذاری خارجی صادر می شود.

سازمان: سازمان سرمایه گذاری و کمکهای اقتصادی و فنی ایران موضوع ماده (۵) قانون تشکیل وزارت امور اقتصادی و دارایی مصوب ۱۳۵۳/۴/۲۴.

هیات: هیات سرمایه گذاری خارجی موضوع ماده (۶) این قانون.

فصل دوم - شرایط عمومی پذیرش سرمایه خارجی

ماده (۲) پذیرش سرمایه گذاری خارجی براساس این قانون و با رعایت سایر قوانین و مقررات جاری کشور می بایست به منظور عمران و آبادی و فعالیت تولیدی اعم از صنعتی، معدنی، کشاورزی و خدمات براساس ضوابط زیر صورت پذیرد:

الف: موجب رشد اقتصادی، ارتقاء فن آوری، ارتقاء کیفیت تولیدات، افزایش فرصتهای شغلی و افزایش صادرات شود.

ب: موجب تهدید امنیت ملی و منافع عمومی، تخریب محیط زیست، اخلاف در اقتصاد کشور و تضییع تولیدات مبتنی بر سرمایه گذاریهای داخلی نشود.

ج: متضمن اعطای امتیاز توسط دولت به سرمایه گذاران خارجی نباشد. منظور از امتیاز، حقوق ویژه ای است که سرمایه گذاران خارجی را در موقعیت انحصاری قرار دهد.

د: سهم ارزش کالا و خدمات تولیدی حاصل از سرمایه گذاری خارجی موضوع این قانون نسبت به ارزش کالا و خدمات

عرضه شده در بازار داخلی در زمان صدور مجوز ، در هر بخش اقتصادی از ۲۵ درصد و در هر رشته ، از ۳۵ درصد بیشتر نخواهد بود . تعیین رشته ها و میزان سرمایه گذاری در هر یک از آنها طبق آئین نامه ای خواهد بود که به تصویب هیات وزیران میرسد. سرمایه گذاری خارجی جهت تولید کالا و خدمات برای صدور به خارج از کشور به جز نفت خام از این نسبت ها معاف است .

تبصره - قانون مربوط به تملک اموال غیرمنقول اتباع خارجی مصوب ۱۳۱۰/۳/۱۶ کماکان به قوت خود باقی می باشد . تملک هر نوع زمین به هر میزان بنام سرمایه گذار خارجی در چارچوب این قانون مجاز نمی باشد .

ماده (۳) سرمایه گذاریهای خارجی که براساس مفاد این قانون پذیرفته می شوند از تسهیلات و حمایتهای این قانون برخوردارند . این سرمایه گذاریها به دوطریق زیر قابل پذیرش هستند :

الف: سرمایه گذاری مستقیم خارجی در زمینه هایی که فعالیت بخش خصوصی در آن مجاز می باشد.

ب: سرمایه گذاریهای خارجی در کلیه بخش ها در چارچوب روشهای مشارکت مدنی ، بیع متقابل و ساخت، بهره برداری و واگذاری که برگشت سرمایه و منافع حاصله صرفا از عملکرد اقتصادی طرح مورد سرمایه گذاری ناشی شود و متکی به تضمین دولت یا بانکها و یا شرکتهای دولتی نباشد .

تبصره - مادام که سرمایه خارجی موضوع روشهای ساخت ، بهره برداری و واگذاری مندرج در بند (ب) این ماده و سود مترتب بر آن مستهلک نشده است ، اعمال حق مالکانه نسبت به سهم سرمایه باقی مانده در بنگاه اقتصادی سرمایه پذیر توسط سرمایه گذار خارجی مجاز می باشد .

ماده (۴) سرمایه گذاری دولت یا دولتهای خارجی در جمهوری اسلامی ایران حسب مورد منوط به تصویب مجلس شورای اسلامی می باشد . سرمایه گذاری شرکتهای دولتی خارجی ، خصوصی تلقی میگردد.

فصل سوم - مراجع ذیصلاح

ماده (۵) سازمان ، تنها نهاد رسمی تشویق سرمایه گذاریهای خارجی در کشور و رسیدگی به کلیه امور مربوط به سرمایه گذاریهای خارجی می باشد و درخواست های سرمایه گذاران خارجی درخصوص امور مربوطه از جمله پذیرش، ورود، بکار گیری و خروج سرمایه می باید به آن سازمان تسلیم گردد .

ماده (۶) به منظور رسیدگی و اخذ تصمیم درخصوص درخواستهای موضوع ماده (۵)، هیاتی بانام هیات سرمایه گذاری خارجی به ریاست معاون وزیر اموراتصادی و دارایی بعنوان رئیس کل سازمان و مرکب از معاون وزیر امور خارجه، معاون رئیس سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، معاون رئیس کل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و حسب مورد ، معاونین وزارتخانه های ذیربط تشکیل میگردد. درارتباط با درخواست پذیرش ، مجوز سرمایه گذاری پس از تصویب هیات با تائید و امضای وزیر اموراتصادی و دارایی صادر میگردد . بهنگام پذیرش سرمایه گذاری خارجی ، هیات موظف به رعایت ضوابط مندرج در ماده (۲) این قانون می باشد .

تبصره - سازمان مکلف است درخواستهای سرمایه گذاری را پس از بررسی مقدماتی حداکثر ظرف « پانزده » روز از تاریخ دریافت آنها همراه با نظر خود در هیات مطرح نماید . هیات موظف است حداکثر ظرف مدت یکماه از تاریخ مطرح شدن

درخواستهای مذکور به موضوع رسیدگی و تصمیم نهایی خود را کتبا اعلام نماید .

ماده (۷) بمنظور تسهیل و تسریع امور مربوط به پذیرش و فعالیت سرمایه گذاریهای خارجی در کشور ، کلیه دستگاههای ذیربط از جمله وزارت اموراتصادی و دارایی ، وزارت امور خارجه ، وزارت بازرگانی ، وزارت کار و امور اجتماعی ، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران ، گمرک جمهوری اسلامی ایران ، اداره کل ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی و سازمان حفاظت محیط زیست مکلفند نسبت به معرفی یک نماینده تام الاختیار با امضای بالاترین مقام دستگاه به سازمان اقدام نمایند . نمایندگان معرفی شده بعنوان رابط و هماهنگ کننده کلیه امور مربوطه در آن دستگاه با سازمان شناخته می شوند .

فصل چهارم - تضمین و انتقال سرمایه خارجی

ماده (۸) سرمایه گذاریهای خارجی مشمول این قانون از کلیه حقوق ، حمایتها و تسهیلاتی که برای سرمایه گذاری های داخلی موجود است بطور یکسان برخوردار می باشند .

ماده (۹) سرمایه گذاری خارجی مورد سلب مالکیت و ملی شدن قرار نخواهد گرفت مگر برای منافع عمومی ، به موجب فرآیند قانونی ، به روش غیر تبعیض آمیز و در مقابل پرداخت مناسب غرامت به مآخذ ارزش واقعی آن سرمایه گذاری بلافاصله قبل از سلب مالکیت.

تبصره ۱ - تقاضای جبران خسارت وارده باید حداکثر در مدت یکسال پس از سلب مالکیت یا ملی شدن به هیات تسلیم شود.

تبصره ۲ - اختلاف ناشی از سلب مالکیت یا ملی شدن براساس ماده (۱۹) این قانون حل و فصل خواهد شد .

ماده (۱۰) واگذاری تمام یا بخشی از سرمایه خارجی به سرمایه گذار داخلی و یا با موافقت هیات و تأیید وزیر امور اقتصادی و دارایی به سرمایه گذار خارجی دیگر مجاز می باشد. در صورت انتقال به سرمایه گذار خارجی دیگر، انتقال گیرنده که باید حداقل دارای شرایط سرمایه گذار اولیه باشد، از نظر مقررات این قانون جایگزین و یا شریک سرمایه گذار قبلی خواهد بود.

فصل پنجم - مقررات پذیرش، ورود و خروج سرمایه خارجی

ماده (۱۱) سرمایه خارجی میتواند به یک یا ترکیبی از صور زیر به کشور وارد و تحت پوشش این قانون قرار گیرد:

الف - وجوه نقدی که به ریال تبدیل می شود.

ب - وجوه نقدی که به ریال تبدیل نمی شود و مستقیماً برای خریدها و سفارشات مربوط به سرمایه گذاری خارجی مورد استفاده قرار گیرد.

ج - ارقام غیر نقدی پس از طی مراحل ارزیابی توسط مراجع ذیصلاح.

تبصره - ترتیبات مربوط به نحوه ارزیابی و ثبت سرمایه خارجی در آئین نامه اجرایی این قانون تعیین خواهد شد.

ماده (۱۲) نرخ ارز مورد عمل به هنگام ورود یا خروج سرمایه خارجی و همچنین کلیه انتقالات ارزی در صورت تک نرخ بودن ارز همان نرخ رایج در شبکه رسمی کشور و در غیر این صورت نرخ آزاد روز به تشخیص بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران ملاک خواهد بود.

ماده (۱۳) اصل سرمایه خارجی و منافع آن یا آنچه از اصل سرمایه در کشور باقی مانده باشد با دادن پیش آگهی سه ماهه

به هیات و بعد از انجام کلیه تعهدات و پرداخت کسورات قانونی و تصویب هیات و تأیید وزیر امور اقتصادی و دارایی قابل انتقال به خارج خواهد بود.

ماده (۱۴) سود سرمایه گذاری خارجی پس از کسر مالیات و عوارض و اندوخته های قانونی با تصویب هیات و تأیید وزیر امور اقتصادی و دارایی قابل انتقال به خارج است .

ماده (۱۵) پرداختهای مربوط به اقساط اصل تسهیلات مالی سرمایه گذاران خارجی و هزینه های مربوطه ، قراردادهای حق اختراع، دانش فنی، کمکهای فنی و مهندسی، اسامی و علائم تجاری ، مدیریت و قراردادهای مشابه در چارچوب سرمایه گذاری خارجی بر اساس مصوبات هیات و تأیید وزیر امور اقتصادی و دارایی، قابل انتقال به خارج می باشد.

ماده (۱۶) انتقالات موضوع مواد (۱۳)، (۱۴) و (۱۵) با رعایت مفاد بند (ب) ماده (۳) این قانون قابل انجام است .

ماده (۱۷) تامین ارز برای انتقالات موضوع مواد (۱۳)، (۱۴) و (۱۵) به روشهای زیر میسر است :

الف- خرید ارز از نظام بانکی.

ب- از محل ارز حاصل از صدور محصولات تولیدی و یا ارز حاصل از ارائه خدمات بنگاه اقتصادی که سرمایه خارجی در آن به کار گرفته شده است .

ج- صادرات کالاهای مجاز طبق فهرستی که در اجرای این بند به تصویب هیات وزیران با رعایت قوانین و مقررات مربوطه میرسد.

تبصره ۱- بکارگیری یک یا ترکیبی از روشهای فوق در مجوز سرمایه گذاری درج میگردد .

تبصره ۲- درمورد سرمایه گذاریهای موضوع بند (ب) ماده (۳) چنانچه وضع قوانین یا مصوبات دولت، موجب ممنوعیت یا توقف اجرای موافقتنامه های مالی، پذیرفته شده در چارچوب این قانون شود، زیان حاصل حداکثر تا سقف اقساط سررسید شده توسط دولت تامین و پرداخت میگردد. حدود تعهدات قابل پذیرش، توسط هیات وزیران در چارچوب این قانون به تصویب می رسد.

تبصره ۳- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مکلف است معادل ارزی وجوه قابل انتقال موضوع بند (الف) این ماده را با موافقت سازمان و تائید وزیر امور اقتصادی و دارایی تامین و در اختیار سرمایه گذار خارجی قرار دهد.

تبصره ۴- چنانچه مجوز سرمایه گذاری معطوف به بند (ب) و یا (ج) این ماده گردد، مجوز مذکور به منزله مجوز صادرات تلقی میگردد.

ماده (۱۸) خروج آن بخش از سرمایه خارجی که در چارچوب مجوز سرمایه گذاری به کشور وارد شده اما به کار گرفته نشده باشد، از شمول کلیه قوانین و مقررات ارزی و صادرات و واردات مستثنی میباشد.

فصل ششم - حل و فصل اختلافات

ماده (۱۹) اختلافات بین دولت و سرمایه گذاران خارجی در خصوص سرمایه گذاریهای موضوع این قانون چنانچه از طریق مذاکره حل و فصل نگردد در دادگاههای داخلی مورد رسیدگی قرار میگیرد، مگر آنکه در قانون موافقتنامه دوجانبه سرمایه گذاری با دولت متبوع سرمایه گذار خارجی، درمورد شیوه دیگری از حل و فصل اختلافات توافق شده باشد.

فصل هفتم - مقررات نهایی

ماده (۲۰) دستگاههای اجرایی ذیربط مکلفند درخصوص تعهدات متقابل درچارچوب صدور روادید ، اجازه اقامت، صدور پروانه کار و اشتغال حسب مورد برای سرمایه گذاران ، مدیران و کارشناسان خارجی برای بخش خصوصی مرتبط با سرمایه گذاریهای خارجی مشمول این قانون و بستگان درجه یک آنها براساس درخواست سازمان اقدام نمایند.

تبصره - موارد اختلاف بین سازمان و دستگاه های اجرایی با نظر وزیرامور اقتصادی و دارایی حل و فصل میشود.

ماده (۲۱) سازمان مکلف است امکان دسترسی همگانی را به کلیه اطلاعات مربوط به سرمایه گذاری و سرمایه گذاران خارجی ، فرصتهای سرمایه گذاری ، شرکای ایرانی ، موضوع فعالیت و سایر اطلاعاتی که دراختیار آن سازمان قرار دارد فراهم نماید.

ماده (۲۲) کلیه وزارتخانه ها و شرکتها و سازمانهای دولتی وموسسات عمومی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام است مکلف اند کلیه اطلاعات مورد نیاز سرمایه گذاری خارجی و گزارش سرمایه گذاریهای خارجی انجام شده را دراختیار سازمان قرار دهند تا این سازمان براساس ماده فوق عمل نماید .

ماده (۲۳) وزیر اموراقتصادی ودارایی مکلف است هر شش ماه یک بار گزارش عملکرد سازمان درخصوص سرمایه گذاری خارجی موضوع این قانون را به کمیسیونهای ذیربط مجلس شورای اسلامی ارسال نماید.

ماده (۲۴) از تاریخ تصویب این قانون و آئین نامه اجرایی آن ، قانون جلب وحمایت سرمایه های خارجی - مصوب ۱۳۳۴/۹/۷ -

و آئین نامه اجرایی آن لغو میگردد . سرمایه های خارجی که قبلا براساس قانون مزبور مورد پذیرش قرار گرفته اند تحت شمول این قانون قرار میگیرند. مفاد این قانون توسط قوانین و مقررات آتی در صورتی لغو یا تغییر می یابد که لغو یا تغییر این قانون در قوانین و مقررات مذکور تصریح شده باشد .

ماده (۲۵) آئین نامه اجرایی این قانون ظرف مدت دو ماه توسط وزارت اموراتصادی و دارایی تهیه و به تصویب هیات وزیران خواهد رسید .

قانون فوق مشتمل بر بیست و پنج ماده و یازده تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ نوزدهم اسفند ماه یکهزار و سیصد و هشتاد مجلس شورای اسلامی تصویب و صدر مواد (۱) و (۲) ، بندهای (ج) و (د) ماده (۲) ، بند (ب) ماده (۳) و تبصره (۲) ماده (۱۷) در جلسه روزشنبه مورخ ۱۳۸۱/۳/۴ به تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام رسیده است .

آیین نامه اجرایی قانون تشویق و حمایت از سرمایه گذاری خارجی

مصوب ۱۳۸۱/۶/۲۴ و اصلاحات بعدی

فصل اول - تعاریف

ماده ۱- کلیه اصطلاحات و عباراتی که در ماده (۱) قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی تعریف شده است در این آیین نامه نیز دارای همان معانی می باشد.

سایر اصطلاحات و عبارات به کار برده شده در این آیین نامه دارای معانی زیر می باشد:

الف - آیین نامه: آیین نامه اجرایی قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی.

ب - بنگاه اقتصادی سرمایه پذیر: شرکت ایرانی جدید و یا موجود که سرمایه خارجی به یکی از روش های مندرج در قانون، در آن به کار رفته باشد.

ج - بخش غیردولتی: بخش های خصوصی، تعاونی، مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی.

د - مرکز: مرکز خدمات سرمایه گذاری خارجی که در اجرای ماده (۷) قانون در محل سازمان تشکیل می گردد.

ه - شبکه پولی رسمی کشور: نظام بانکی (بانک مرکزی و شبکه بانکی اعم از دولتی و غیردولتی) و مؤسسات اعتباری غیربانکی که با مجوز بانک مرکزی به فعالیت های پولی و ارزی می پردازند.

مؤسسه حسابرسی: مؤسسه حسابرسی منتخبی که از میان مؤسسات حسابرسی عضو جامعه حسابداران رسمی ایران،

موضوع قانون (استفاده از خدمات تخصصی و حرفه‌ای حسابداران ذی‌صلاح به‌عنوان حسابدار رسمی) مصوب ۱۳۷۲ و سازمان حسابرسی، توسط سازمان انتخاب می‌شود.

فصل دوم - روشها و ضوابط پذیرش

ماده ۲- سرمایه‌گذاری‌های خارجی که در قلمرو جمهوری اسلامی ایران براساس قانون پذیرفته می‌شود، از تسهیلات و حمایت‌های مندرج در قانون برخوردار است. پذیرش این گونه سرمایه‌گذاری‌ها تابع شرایط عمومی پذیرش سرمایه خارجی و مبتنی بر ارایه درخواست کتبی از سوی سرمایه‌گذار خارجی و رعایت ضوابط مقرر در این آیین‌نامه است.

ماده ۳- پذیرش سرمایه‌گذاری خارجی براساس قانون و ضوابط مندرج در این آیین‌نامه در چارچوب روش‌های زیر میسر است. جدول روش‌های سرمایه‌گذاری خارجی، ویژگی‌ها و تسهیلات قابل ارایه در چارچوب قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه و اعلام می‌گردد.

الف - سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی

ب - سرمایه‌گذاری خارجی در چارچوب ترتیبات قراردادی شامل انواع روش‌های «ساخت، بهره‌برداری و واگذاری»، «بیع متقابل» و «مشارکت مدنی»

ماده ۴- روش‌های موضوع ماده (۳) این آیین‌نامه از حیث نحوه سرمایه‌گذاری و پوشش حمایتی قانون و آیین‌نامه دارای ویژگی‌ها و تسهیلات مشترک و یا خاص، به شرح زیر می‌باشند:

الف - ویژگیها و تسهیلات مشترک :

۱- سرمایه‌گذاران خارجی از رفتار یکسان با سرمایه‌گذاران داخلی برخوردارند.

۲- ورود سرمایه نقدی و غیرنقدی خارجی صرفاً براساس مجوز سرمایه گذاری انجام می گیرد و به مجوز دیگری نیاز نیست.

۳- حجم سرمایه گذاری خارجی در هر مورد تابع هیچ گونه محدودیتی نیست .

۴- سرمایه خارجی در قبال ملی شدن و سلب مالکیت تضمین می شود و سرمایه گذار خارجی در این موارد حق دریافت غرامت را دارد.

۵- انتقال اصل سرمایه، سود سرمایه و منافع حاصل از به کارگیری سرمایه به صورت ارزو حسب مورد به صورت کالا به ترتیب مندرج در مجوز سرمایه گذاری میسر است.

۶- آزادی صادرات کالای تولیدی بنگاه اقتصادی سرمایه پذیر تضمین شده و در صورت ممنوعیت صادرات ، کالای تولیدی در داخل به فروش رسیده و حاصل آن به صورت ارز از طریق شبکه پولی رسمی کشور قابل انتقال به خارج می باشد.

ب - ویژگیها و تسهیلات خاص:

۱- سرمایه گذاری مستقیم خارجی :

۱-۱ - سرمایه گذاری در کلیه زمینه های مجاز برای فعالیت بخش خصوصی امکان پذیر است.

۱-۲ - محدودیتی از نظر درصد مشارکت سرمایه گذاری خارجی وجود ندارد.

۲- سرمایه گذاری در چارچوب ترتیبات قراردادی:

۲-۱ - جبران زیان سرمایه گذاری خارجی ناشی از ممنوعیت و یا توقف اجرای موافقتنامه مالی بر اثر وضع قانون و یا تصمیمات

دولت حداکثر تا سقف اقساط سررسید شده توسط دولت تضمین می‌شود.

۲-۲- در روش‌های «ساخت، بهره‌برداری و واگذاری» و «مشارکت مدنی»، خرید کالا و خدمات تولیدی طرح‌مورد سرمایه‌گذاری توسط دستگاه دولتی طرف قرارداد، در مواردی که دستگاه دولتی خریدار انحصاری و یا عرضه‌کننده کالا و خدمات تولیدی به قیمت یارانه‌ای باشد، در چارچوب مقررات قانونی تضمین می‌شود.

ماده ۵- اشخاص حقیقی و حقوقی ایرانی متقاضی سرمایه‌گذاری در کشور، به منظور برخورداری از تسهیلات و حمایت‌های قانون باید مستنداتی را که مؤید فعالیت‌های اقتصادی و تجاری در خارج از کشور باشد، نیز ارائه دهند.

ماده ۶- سرمایه‌گذار خارجی که بدون برخورداری از پوشش قانون قبلاً در ایران سرمایه‌گذاری کرده است، می‌تواند با طی مراحل پذیرش، برای اصل سرمایه‌گذاری انجام شده از پوشش قانون برخوردار شود. پس از صدور مجوز سرمایه‌گذاری، سرمایه‌گذار از کلیه مزایای قانون و از جمله امکان انتقال سود نیز برخوردار می‌شود. این نوع سرمایه‌گذاری‌ها کلاً سرمایه‌گذاری موجود تلقی شده و از ضوابط عمومی پذیرش سرمایه خارجی پیروی می‌کند.

ماده ۷- سرمایه‌گذاری خارجی در بنگاه‌های اقتصادی موجود از طریق خرید سهام و یا افزایش سرمایه و یا تلفیقی از آنها با طی مراحل پذیرش از مزایای این قانون برخوردار می‌گردد، مشروط به این که سرمایه‌گذاری مزبور، ارزش افزوده ایجاد کند. ارزش افزوده جدید می‌تواند در نتیجه افزایش سرمایه در بنگاه اقتصادی و یا تحقق اهدافی از قبیل ارتقای مدیریت، توسعه صادرات و یا بهبود سطح فن‌آوری در بنگاه اقتصادی

موجود حاصل شود.

ماده ۸- هیأت به هنگام ارزیابی و صدور مجوز هر مورد پیشنهاد سرمایه گذاری خارجی، به ترتیب زیر نسبت های تعیین شده در بند (د) ماده (۲) قانون را بررسی و احراز می نماید.

الف - مشخصات طرح پیشنهادی شامل نوع و میزان تولید کالا و خدمات، زمان بندی اجرا و بهره برداری طرح و پیش بینی فروش داخلی یا صدور به خارج از کشور، در نمونه های درخواست سرمایه گذاری درج می گردد.

ب - آمارهای رسمی مراجع ذی صلاح در خصوص ارزش کالا و خدمات عرضه شده در بازار داخلی در زمان صدور مجوز، در بخش و رشته مربوط، توسط معاونت امور اقتصادی وزارت امور اقتصادی و دارایی اخذ می شود. مبنای تصمیمات هیأت آمارهایی است که تا پایان سه ماهه اول هر سال توسط معاونت مذکور به سازمان ارایه می گردد.

ج - تفکیک بخش ها و رشته های اقتصادی براساس فهرست منضم به این آیین نامه انجام می شود.

د - میزان سرمایه گذاری در هر یک از بخش ها و رشته ها، با رعایت موارد مندرج در بندهای (الف)، (ب) و (ج) این ماده، با توجه به میزان ارزش کالا و خدمات عرضه شده در بازار داخلی و با رعایت معافیت محدودیت سرمایه گذاری برای صدور کالا و خدمات حاصله از سرمایه گذاری خارجی به خارج از کشور، توسط هیأت تعیین و در صورت تصویب طرح، مجوز سرمایه گذاری صادر می گردد.

تبصره - تغییرات در سهم ارزش کالاها و خدمات تولیدی حاصل از سرمایه گذاری خارجی و یا تغییرات در ارزش کالاها

و خدمات عرضه شده در بازار داخلی که در زمان صدور مجوز سرمایه‌گذاری ملاک تصمیم‌گیری هیأت قرار گرفته، بعد از صدور مجوز تأثیری در اعتبار مجوز سرمایه‌گذاری نخواهد داشت.

ماده ۹ - انتقال حقوق مالکانه به طرف ایرانی تعیین شده در قراردادهای (ساخت، بهره‌برداری و واگذاری) حسب توافق طرفین قرارداد، از طریق واگذاری تدریجی حقوق مالکانه در طول مدت قرارداد و یا واگذاری یکجای حقوق مکتسبه در پایان دوره قرارداد، عملی می‌شود.

ماده ۱۰ - در قراردادهای (ساخت، بهره‌برداری و واگذاری)، واگذاری حقوق مالکانه سرمایه‌گذار خارجی به مؤسسه تأمین کننده منابع مالی طرح موضوع سرمایه‌گذاری، با تأیید هیأت قابل انجام است.

ماده ۱۱ - در مورد آن دسته از طرح‌های سرمایه‌گذاری که یک دستگاه دولتی، خریدار انحصاری کالا و خدمات تولیدی است و همچنین در مواردی که کالا و خدمات تولیدی طرح مورد سرمایه‌گذاری به قیمت یارانه‌ای عرضه می‌شود، دستگاه دولتی می‌تواند خرید کالا و خدمات تولیدی را به میزان و قیمت تعیین شده در قرارداد مربوط در چارچوب مقررات قانونی تضمین نماید.

فصل سوم - نظام پذیرش

ماده ۱۲ - سازمان ضمن انجام وظایف مربوط به پذیرش و حمایت از سرمایه‌گذاری‌های خارجی در چارچوب قانون، مسئولیت انجام و هدایت فعالیت‌های تشویق سرمایه‌گذاری خارجی در داخل و خارج کشور و همچنین معرفی بسترهای

قانونی و فرصت‌های سرمایه‌گذاری، انجام مطالعات و تحقیقات کاربردی، برگزاری همایش‌ها و سمینارها، همکاری‌های مشترک با مؤسسات و سازمان‌های بین‌المللی ذی‌ربط و ایجاد ارتباط و هماهنگی با سایر دستگاه‌ها در جمع‌آوری، تنظیم و ارایه اطلاعات مربوط به سرمایه‌گذاری خارجی را بر عهده‌دارد.

ماده ۱۳- هیأت مسئولیت بررسی و اخذ تصمیم نسبت به کلیه درخواست‌های سرمایه‌گذاری اعم از درخواست‌های مربوط به پذیرش، ورود و به‌کارگیری سرمایه خارجی و خروج سرمایه و منافع حاصله را عهده‌دار است.

ماده ۱۴- اعضای ثابت هیأت، چهار نفر معاونین مشخص شده در ماده (۶) قانون می‌باشند و جلسات هیأت با حضور حداقل سه نفر از اعضای ثابت رسمیت یافته و تصمیمات با حداقل سه رأی موافق اتخاذ می‌گردد. معاونان سایر وزارتخانه‌های ذی‌ربط به دعوت رئیس هیأت با حق رأی در جلسات حضور خواهند یافت. در این موارد، تصمیمات با اکثریت آرا صورت می‌پذیرد.

ماده ۱۵- سرمایه‌گذاران، درخواست کتبی خود را به همراه مدارکی که در نمونه مربوط مشخص شده است به سازمان تسلیم می‌نمایند. سازمان پس از انجام بررسی‌های لازم و اخذ نظر وزارتخانه بخش ذی‌ربط، درخواست سرمایه‌گذاری را به همراه نظرات کارشناسی سازمان حداکثر ظرف مدت پانزده روز کاری در هیأت مطرح می‌نماید. عدم اعلام نظر وزارتخانه ذی‌ربط ظرف مدت ده روز از تاریخ وصول استعلام، به منزله موافقت آن وزارتخانه با سرمایه‌گذاری مزبور تلقی می‌شود. براساس تصمیم متخذه که قبلانظر موافق سرمایه‌گذار خارجی نیز نسبت به آن اخذ شده است، مجوز سرمایه‌گذاری تنظیم و با تأیید و امضای وزیر امور اقتصادی و دارایی صادر می‌گردد.

تبصره - مجوز سرمایه‌گذاری حاوی مشخصات سرمایه‌گذاران، نوع و نحوه سرمایه‌گذاری خارجی، چگونگی انتقال سود و منافع حاصل شده و سایر شرایط مربوط به تصویب هر طرح سرمایه‌گذاری، خواهد بود.

فصل چهارم - مرکز خدمات سرمایه‌گذاری خارجی

ماده ۱۶- به منظور تسهیل و تسریع در انجام وظایف قانونی سازمان در زمینه‌های تشویق، پذیرش و حمایت از سرمایه‌گذار خارجی در کشور، مرکز خدمات سرمایه‌گذاری خارجی در محل سازمان تشکیل و نمایندگان دستگاه‌های ذی‌ربط در آن مستقر می‌گردند. این مرکز، کانون کلیه مراجعات متقاضیان سرمایه‌گذاری خارجی به سازمان‌های ذی‌ربط خواهد بود.

ماده ۱۷- وزارت امور اقتصادی و دارایی (سازمان امور مالیاتی کشور، گمرک جمهوری اسلامی ایران)، وزارت امور خارجه، وزارت بازرگانی، وزارت کار و امور اجتماعی، وزارت صنایع و معادن، وزارت جهاد کشاورزی، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، اداره کل ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی، سازمان حفاظت محیط زیست و سایر دستگاه‌های اجرایی که وزیر امور اقتصادی و دارایی تعیین می‌نماید، نماینده تام‌الاختیار خود را با امضای بالاترین مقام اجرایی آن دستگاه به سازمان معرفی می‌نمایند. نمایندگان مزبور از نظر مقررات استخدامی جزو کارکنان دستگاه متبوع محسوب شده و بر حسب نیاز و متناسب با حجم تقاضاهای سرمایه‌گذاری خارجی و مراجعه سرمایه‌گذاران، با اعلام سازمان در مرکز حاضر شده به نحوی که بتوانند بر طبق وظایف محوله در این ماده پاسخگوی مراجعات باشند.

ماده ۱۸- نمایندگان که از طرف دستگاه‌های ذی‌ربط معرفی می‌شوند مجری کلیه امور اجرایی و خدماتی مربوط به آن

دستگاه درارتباط با سرمایه گذاری های خارجی می باشند.

دستگاه اجرایی ذی ربط مکلف است به منظور حسن انجام وظایفی که در اجرای قانون و این آیین نامه به نماینده محول گردیده است، وظایف، مسؤولیت ها و اختیارات نماینده را به کلیه واحدهای زیرمجموعه خود ابلاغ نموده و همزمان روند امور اجرایی مربوط به سرمایه گذاری های خارجی در حوزه مسؤولیت خود را به گونه ای بازبینی نماید که انجام وظایف نماینده در مرکز تسهیل گردد.

ماده ۱۹- دستگاه اجرایی ذی ربط، به منظور حفظ استمرار فعالیت های اجرایی و خدماتی خود در مرکز ترتیبی اتخاذ نماید تا علاوه بر نماینده معرفی شده، فرد دیگری با همان ویژگی ها به عنوان جانشین وی معرفی کند تا در غیاب نماینده آن دستگاه انجام وظیفه نماید.

در صورت لزوم، دستگاه اجرایی می تواند حداکثر دو نفر را نیز در سطح کارشناس برای انجام امور اجرایی مربوط به آن دستگاه در مرکز مستقر سازد.

ماده ۲۰- وظایف مرکز خدمات سرمایه گذاری خارجی به شرح زیر تعیین می شود:

۱- اطلاع رسانی و ارائه مشورت های لازم به سرمایه گذاران خارجی.

۲- انجام هماهنگی های لازم در امور مربوط به اخذ مجوزهای مورد نیاز از جمله اعلامیه تأسیس، مجوز سازمان حفاظت محیط زیست، پروانه های انشعاب مربوط به آب، برق، گاز، تلفن، پروانه اکتشاف و استخراج معادن و غیره از دستگاه های ذی ربط قبل از صدور مجوز سرمایه گذاری.

۳- انجام هماهنگی های لازم در امور مربوط به صدور روادید،

اجازه اقامت و صدور پروانه کار افراد مرتبط با سرمایه‌گذاری خارجی.

۴- انجام هماهنگی‌های لازم در امور مربوط به سرمایه‌گذاری‌های خارجی بعد از صدور مجوز سرمایه‌گذاری شامل ثبت شرکت مشترک، ثبت سفارش و امور مربوط به ورود و خروج سرمایه، مسائل گمرکی و مالیاتی و غیره.

۵- انجام هماهنگی‌های لازم توسط نمایندگان دستگاه‌ها بین واحدهای اجرایی دستگاه ذی‌ربط آنها در ارتباط با درخواست‌های سرمایه‌گذاری خارجی.

۶- مراقبت در حسن اجرای تصمیماتی که در خصوص سرمایه‌گذاری‌های خارجی اتخاذ می‌گردد.

فصل پنجم - مقررات ورود، ارزشیابی و ثبت سرمایه خارجی

ماده ۲۱- ترتیبات مربوط به ورود، ارزشیابی و ثبت سرمایه خارجی اعم از نقدی و غیرنقدی به شرح زیر می‌باشد: الف - سرمایه نقدی

وجوه نقدی ارزی موضوع بند (الف) ماده (۱۱) قانون که در یک دفعه یا به دفعات به قصد تبدیل به ریال به کشور وارد می‌شود، در تاریخ تبدیل به ریال، وفق گواهی بانک توسط سازمان به نام سرمایه‌گذار خارجی ثبت و تحت پوشش قانون قرار می‌گیرد. معادل ریالی ارز وارده به حساب بنگاه اقتصادی سرمایه پذیر و یا حساب طرح موضوع سرمایه‌گذاری واریز می‌گردد.

۲- وجوه نقدی ارزی موضوع بند (ب) ماده (۱۱) قانون که در یک دفعه یا به دفعات به کشور وارد شده و به ریال تبدیل

نمی‌شود، به حساب ارزی بنگاه اقتصادی سرمایه پذیر و یا طرح موضوع سرمایه گذاری واریز می‌گردد.

این وجوه در تاریخ واریز به نام سرمایه‌گذار خارجی ثبت و تحت پوشش قانون قرار می‌گیرد. وجوه یاد شده بانظارت و تأیید سازمان به مصرف خریدها و سفارشات خارجی مربوط به سرمایه‌گذاری خارجی می‌رسد.

تبصره - شبکه پولی رسمی کشور مکلف است در مورد حواله‌های ارزی مربوط به سرمایه‌گذاری خارجی، مراتب را با ذکر نام حواله دهنده، مبلغ ارز، نوع ارز، تاریخ وصول، تاریخ تسعیر، نام بنگاه اقتصادی سرمایه پذیر و در صورت تبدیل به ریال، معادل ریالی ارز وارده، مستقیماً به سازمان گواهی کند.

ب - سرمایه غیرنقدی خارجی شامل موارد مندرج در بندهای (ب)، (ج) و (د) ذیل تعریف سرمایه خارجی در ماده (۱) قانون می‌باشد که مراحل ورود، ارزشیابی و ثبت آنها به ترتیب زیر است:

۱- در مورد اقلام سرمایه‌ای غیرنقدی خارجی موضوع بندهای (ب) و (ج) فوق (شامل ماشین‌آلات، تجهیزات، ابزار و قطعات یدکی، قطعات منفصله، مواد اولیه، افزودنی و کمکی) وزارت بازرگانی پس از اعلام موافقت سازمان با ورود اقلام سرمایه‌ای غیرنقدی خارجی، نسبت به ثبت سفارش آماری و اعلام مراتب به گمرک ذی‌ربط جهت ارزشیابی و ترخیص اقلام وارده اقدام می‌نماید.

ارزشیابی گمرک درخصوص بهای اقلام وارده، به عنوان ارزشیابی قابل قبول تلقی شده و به درخواست سرمایه‌گذار، مبلغ ارزشیابی مندرج در پروانه ورودی به اضافه هزینه‌های حمل و نقل و بیمه، به نام سرمایه‌گذار خارجی ثبت و از تاریخ ترخیص تحت پوشش قانون قرار می‌گیرد.

در صورت وجود اختلاف بین ارزشیابی گمرک و قیمت مندرج در فهرست تفصیلی مصوب هیأت، ارزشیابی گمرک ملاک ثبت سرمایه خارجی در سازمان و اداره کل ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی قرار خواهد گرفت.

تبصره ۱ - وزارت بازرگانی و سازمان مکلفند ظرف مدت یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه نسبت به تهیه نمونه ویژه‌ای برای ثبت سفارش آماری اقلام سرمایه‌ای غیرنقدی خارجی موضوع این بند اقدام و بر آن اساس عمل نمایند.

تبصره ۲ - گمرک جمهوری اسلامی ایران مکلف است ارزشیابی بهای ماشین‌آلات و تجهیزات دست دوم مربوط به سرمایه‌گذاری‌های خارجی را به قیمت دست دوم انجام دهد.

تبصره ۳ - چنانچه مشخص شود که سرمایه خارجی غیرنقدی وارده به کشور ناقص، معیوب، غیرقابل استفاده و یا با مشخصات اظهار شده در فهرست تأیید شده توسط هیأت منطبق نمی‌باشد، موضوع در هیأت مطرح و ارزش آن قسمت از کالای وارده که مورد تأیید هیأت قرار نگیرد، از حساب سرمایه وارده کسر خواهد شد.

۲- در مورد اقلام سرمایه‌ای موضوع بند (د) ماده (۱) قانون (شامل حق اختراع، دانش فنی، اسامی و علائم تجاری و خدمات تخصصی) سازمان پس از انجام بررسی‌های لازم، گزارش مربوط به ایفای تعهدات قراردادی موضوع قراردادهای فن آوری و خدمات را در هیأت مطرح می‌نماید و وجوه تأیید شده در چارچوب دستورالعملی که هیأت تهیه و به تصویب وزیر امور اقتصادی و دارایی می‌رساند، توسط هیأت به عنوان سرمایه خارجی ثبت و تحت پوشش قرار می‌گیرد.

فصل ششم - مقررات خروج سرمایه و عایدات سرمایه‌ای

ماده ۲۲- کلیه درخواست‌هایی که منجر به انتقال سرمایه، سود، و عایدات ناشی از افزایش ارزش سرمایه‌موضوع قانون می‌گردد، باید مستند به گزارش مؤسسه حسابرسی عضو جامعه حسابسان رسمی ایران باشد.

این گونه انتقالات پس از کسر کلیه کسورات قانونی به میزانی که مؤسسه حسابرسی یادشده تأیید می‌کند، میسر است.

ماده ۲۳- انتقال اصل، سود و عایدات ناشی از افزایش ارزش سرمایه موضوع سرمایه‌گذاری‌های بند (الف) ماده (۳) قانون به صورت ارز و یا به درخواست سرمایه‌گذار خارجی، از طریق صدور کالای مجاز صورت می‌پذیرد.

خروج سرمایه و منافع مربوط به سرمایه‌گذاری‌های موضوع بند (ب) ماده (۳) قانون از طریق ارز حاصل از صادرات محصولات تولیدی و یا ارز حاصل از ارایه خدمات بنگاه اقتصادی سرمایه پذیر و یا صادرات سایر کالاهای مجاز انجام می‌پذیرد.

هیأت براساس گزارش مؤسسه حسابرسی پیرامون آخرین وضعیت اصل سرمایه، میزان سود سرمایه و عایدات سرمایه‌ای متعلق به سرمایه‌گذار خارجی، میزان قابل انتقال را تعیین و با تأیید وزیر امور اقتصادی و دارایی، مجوز خروج وجوه مربوط در هر مورد را صادر می‌کند.

تبصره - در مورد سرمایه‌گذاری‌های موضوع بند (ب) ماده (۳) قانون، چنانچه در نتیجه عدم امکان صادرات، به نظر هیأت تأمین ارز برای انتقالات مورد نظر، میسر و ضروری تشخیص داده شود، ارز مورد نیاز از طریق نظام بانکی تأمین می‌گردد.

ماده ۲۴- چنانچه مجوز سرمایه‌گذاری معطوف به بند (ب)

و یا (ج) ماده (۱۷) قانون گردد، مجوز مذکور در حکم مجوز صادرات می‌باشد و بنگاه سرمایه پذیر می‌تواند ارز حاصل از صادرات خود را در یک حساب امانی نزد یکی از بانک‌های داخلی و یا خارجی واریز نموده و در حد مصارفی که در مجوز سرمایه‌گذاری تعیین شده است، مستقیماً از آن برداشت و به سرمایه‌گذار خارجی پرداخت نماید.

هرگونه مازاد ارز نسبت به مصارف قابل برداشت، مشمول مقررات ارزی کشور است.

در هر صورت بنگاه اقتصادی سرمایه پذیر مکلف است پس از پرداخت وجوه مربوط ضمن ارایه گواهی انجام صادرات، مراتب را کتباً به اطلاع سازمان برساند.

ماده ۲۵ - ارز حاصل از صادرات سرمایه‌گذاری‌های خارجی در حدود مصارف تعیین شده از سوی هیأت، از شمول هرگونه مقررات محدود کنند صادرات و مقررات ارزی از جمله سپردن تعهد برای بازگشت ارز حاصل از صادرات به کشور براساس مقررات دولتی موجود و یا آنچه در آینده جاری می‌گردد، معاف می‌باشد.

ماده ۲۶ - در صورت وجود محدودیت قانونی و یا اعمال شده از سوی دولت که در نتیجه آن بنگاه‌های اقتصادی سرمایه‌پذیر نتوانند تولیدات خود را صادر نمایند، مادام که محدودیت قانونی و یا تصمیم دولت برای عدم انجام صادرات جاری است، بنگاه‌های مزبور اجازه دارند تولیدات خود را در بازار داخلی به فروش رسانده و در مقابل تأمین معادل ریالی مصارف ارزی مندرج در مجوز سرمایه‌گذاری، ارز مورد نظر را از نظام بانکی خریداری و منتقل نموده و یا مبادرت به صدور کالاهای مجاز نمایند.

ماده ۲۷ - وجوه قابل انتقال موضوع قانون پس از تأیید هیأت

و با تأیید وزیر امور اقتصادی و دارایی ، توسط سرمایه گذار خارجی از سیستم بانکی خریداری و حواله می شود و بدین منظور بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران ارز لازم را در اختیار نظام بانکی قرار خواهد داد.

ماده ۲۸- هرگاه سرمایه گذار خارجی وجوه قابل انتقال را ظرف مدت شش ماه از تاریخ خاتمه انجام تشریفات اداری مربوط، به خارج انتقال ندهد، وجوه مزبور از شمول قانون خارج می گردد.

استمرار شمول قانون بر وجوه مزبور با تأیید هیأت امکان پذیر می باشد.

ماده ۲۹- سرمایه گذار خارجی در صورت تمایل می تواند تمام یا قسمتی از مبالغ قابل انتقال ناشی از مواد (۱۳)، (۱۴) و (۱۵) قانون را با اجازه هیأت به افزایش سرمایه گذاری خود در همان بنگاه اختصاص دهد و یا پس از طی تشریفات قانونی برای اخذ مجوز سرمایه گذاری، صرف سرمایه گذاری جدید بنماید.

ماده ۳۰- دولت با رعایت اصل (۱۳۸) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران تعیین حدود تعهدات قابل پذیرش موضوع تبصره (۲) ماده (۱۷) قانون را به وزیران عضو شورای عالی سرمایه گذاری تفویض می نماید.

هیأت مجاز است میزان خسارت حاصل از ممنوعیت و یا توقف اجرای موافقتنامه های مالی مربوط را تا سقف تعهدات حال شده در محدوده تعهدات قابل پذیرش از سوی شورای عالی سرمایه گذاری که در مجوز سرمایه گذاری قید گردیده است، تعیین نماید. ملاک تصمیم گیری در خصوص اختیار موضوع این ماده، موافقت اکثریت وزیران عضو شورای یاد شده است.

و یا (ج) ماده (۱۷) قانون گردد، مجوز مذکور در حکم مجوز صادرات می‌باشد و بنگاه سرمایه پذیر می‌تواند ارز حاصل از صادرات خود را در یک حساب امانی نزد یکی از بانک‌های داخلی و یا خارجی واریز نموده و در حد مصارفی که در مجوز سرمایه‌گذاری تعیین شده است، مستقیماً از آن برداشت و به سرمایه‌گذار خارجی پرداخت نماید.

هرگونه مازاد ارز نسبت به مصارف قابل برداشت، مشمول مقررات ارزی کشور است.

در هر صورت بنگاه اقتصادی سرمایه پذیر مکلف است پس از پرداخت وجوه مربوط ضمن ارایه گواهی انجام صادرات، مراتب را کتباً به اطلاع سازمان برساند.

ماده ۲۵ - ارز حاصل از صادرات سرمایه‌گذاری‌های خارجی در حدود مصارف تعیین شده از سوی هیأت، از شمول هرگونه مقررات محدود کنند صادرات و مقررات ارزی از جمله سپردن تعهد برای بازگشت ارز حاصل از صادرات به کشور براساس مقررات دولتی موجود و یا آنچه در آینده جاری می‌گردد، معاف می‌باشد.

ماده ۲۶ - در صورت وجود محدودیت قانونی و یا اعمال شده از سوی دولت که در نتیجه آن بنگاه‌های اقتصادی سرمایه‌پذیر نتوانند تولیدات خود را صادر نمایند، مادام که محدودیت قانونی و یا تصمیم دولت برای عدم انجام صادرات جاری است، بنگاه‌های مزبور اجازه دارند تولیدات خود را در بازار داخلی به فروش رسانده و در مقابل تأمین معادل ریالی مصارف ارزی مندرج در مجوز سرمایه‌گذاری، ارز مورد نظر را از نظام بانکی خریداری و منتقل نموده و یا مبادرت به صدور کالاهای مجاز نمایند.

ماده ۲۷ - وجوه قابل انتقال موضوع قانون پس از تأیید هیأت

تصمیمات متخذه در صورت تأیید رییس جمهور با رعایت ماده (۱۹) آیین نامه داخلی هیأت دولت قابل صدور است.

ماده ۳۱- هرگاه سرمایه گذار خارجی، سرمایه گذاری خود در ایران را بیمه نماید و به موجب مفاد بیمه نامه، به واسطه پرداختی که بابت خسارت ناشی از خطرات غیرتجاری به سرمایه گذار صورت گرفته، مؤسسه بیمه جانشین سرمایه گذار شود، جانشین از همان حقوقی برخوردار می باشد که به واسطه آن پرداخت خسارت صورت گرفته است. این جانشینی واگذاری سرمایه محسوب نخواهد شد مگر اینکه حسب مورد، مواد (۴) و یا (۱۰) قانون رعایت شده باشد.

فصل هفتم - مقررات عمومی

ماده ۳۲- سرمایه گذار خارجی مکلف است از تاریخ ابلاغ مجوز سرمایه گذاری طی مدت مشخصی که به اقتضای شرایط طرح مورد سرمایه گذاری توسط هیأت تعیین می گردد، مبادرت به ورود بخشی از سرمایه خود به کشور، که حاکی از عزم سرمایه گذار به اجرای طرح می باشد، بنماید.

در صورتی که سرمایه گذار در طی مدت مشخص شده مبادرت به ورود بخشی از سرمایه به کشور ننماید و یا با ارائه دلایل قانع کننده نسبت به تمدید مدت اقدام نکند، مجوز سرمایه گذاری وی باطل شده تلقی خواهد شد.

ماده ۳۳- سرمایه گذار خارجی موظف است هرگونه تغییر در نام، شکل حقوقی، تابعیت و تغییرات بیش از سی درصد (۳۰٪) در مالکیت خود را به اطلاع هیأت برساند.

ماده ۳۴- در مواردی که انجام سرمایه گذاری خارجی منجر به تشکیل شرکت ایرانی گردد، تملک زمین به نام شرکت متناسب با طرح سرمایه گذاری به تشخیص سازمان مجاز می باشد.

ماده ۳۵ - (اصلاحی مورخ ۱۳۸۳/۱۱/۵)^۱ دستگاههای اجرایی ذی ربط از جمله وزارت امور خارجه، وزارت کشور، وزارت کار و امور اجتماعی و نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران مکلفند در خصوص صدور روادید، اجازه اقامت و صدور پروانه کار برای سرمایه گذاران، مدیران، کارشناسان خارجی و بستگان درجه یک آنها در ارتباط با سرمایه گذاری های مشمول قانون بر اساس درخواست سازمان که متضمن تأیید سرمایه گذار بودن آنها خواهد بود، به شرح زیر اقدام نمایند:

الف - وزارت امور خارجه مکلف است پس از وصول درخواست سازمان بنا به نوع روادید مورد تقاضا مجوز صدور روادید یک بار ورود و یا چند بار ورود کثیرالمسافره (سه ساله) را با حق اقامت سه ماه در هربار برای افراد مورد نظر به نمایندگیهای جمهوری اسلامی ایران در خارج از کشور ابلاغ نماید.

ب - افراد فوق الذکر که موفق به اخذ روادید ورود به منظور سرمایه گذاری شده اند، می توانند پس از ورود به کشور با مراجعه به نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران و ارائه تأییدیه سازمان مبنی بر اینکه سرمایه گذاری آنها مشمول قانون سرمایه گذاری است، پروانه اقامت با اعتبار سه ساله اخذ نمایند. وزارت کار و امور اجتماعی موظف است متعاقب صدور پروانه اقامت برای این دسته از افراد پروانه کار صادر نماید.

ج - اخذ پروانه اقامت با اعتبار سه ساله توسط سرمایه گذاران به ترتیب فوق الذکر آنها را از اخذ روادید رفت و برگشت برای خروج از کشور و ورود مجدد به آن معاف می نماید.

ماده ۳۶ - مسئولیت سازمان در قبال انتشار عمومی اطلاعات موضوع ماده (۲۱) قانون، در حدود اطلاعاتی است که در عرف

۱ - به موجب مصوبه شماره ۵۴۶۰۳ ت ۳۱۷۵۵ هـ مورخ ۱۳۸۳/۱۱/۵ این مصوبه اصلاح شده است.

تجاری قابل انتشار باشد. تشخیص قابل انتشار بودن اطلاعات به عهده هیأت است.

ماده ۳۷- سازمان و هیأت مجازند برای انجام وظایف و تکالیف مقرر در قانون و این آیین نامه حسب مورد از خدمات تخصصی حرفه‌ای و مشاوره‌ای مؤسسات حسابرسی عضو جامعه حسابداران رسمی ایران و سایر مؤسسات خصوصی و تعاونی واجد شرایط استفاده نماید.

ماده ۳۸- کلیه مقررات مذکور در تصویبنامه‌های هیأت وزیران در مورد سرمایه‌گذاری خارجی که مغایر بامفاد این آیین نامه می‌باشد، از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این آیین نامه لغو می‌گردد.

محمد رضا عارف

معاون اول رئیس‌جمهور

قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ و اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده ۱- به منظور تأمین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به ویژه گروههای کم درآمد به خانه مناسب، ارتقاء کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور، حمایت از سرمایه گذاری در امر تولید مسکن با استفاده از فناوریهای نوین و تولید صنعتی مسکن، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی و مقاوم سازی واحدهای مسکونی موجود، دولت موظف است از طریق حمایتهای لازم از قبیل تأمین زمین مناسب و کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام شده مسکن، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت، اعمال معافیتهای مالیاتی و تأمین سایر نهادهای مورد نیاز بخش مسکن در چهارچوب مفاد این قانون، تدوین نظامات و مقررات ملی ساخت و ساز و اعمال نظارت بر تحقق آنها و افزایش ظرفیت سرمایه گذاری در بخش تولید و عرضه مسکن با هدف تأمین مسکن برای فاقدین مسکن (جهت هر خانوار یک بار) با رعایت مقررات ملی ساختمان و الگوی مصرف مسکن و اصول شهرسازی و معماری اقدام نماید.

ماده ۲- به دولت اجازه داده می شود نسبت به واگذاری زمین تحت تملک خود با اعمال تخفیف، تقسیط یا واگذاری حق بهره برداری به صورت اجاره ای ارزان قیمت در قالب برنامه های ذیل اقدام نماید:

۱- حمایت از تولید و عرضه مسکن اجاره ای توسط بخش غیردولتی متناسب با مدت بهره برداری از واحد مسکونی به صورت اجاره ای.

۲- حمایت از تولید و عرضه مسکن برای گروههای کم درآمد

اعضاء تعاونیهای مسکن یا تحت پوشش نهادهای متولی این گروهها یا خیرین مسکن ساز یا سایر تشکلهای غیردولتی مرتبط

۳- حمایت از تولید و عرضه مسکن (اجاره و اجاره به شرط تملیک) از طریق نهادهای غیردولتی، دستگاههای متولی گروههای کم درآمد و خیرین و واقفین مسکن ساز.

۴- حمایت از تولید انبوه و عرضه مسکن توسط بخش غیردولتی با استفاده از فناوریهای نوین و رعایت الگوی مصرف مسکن.

۵- حمایت از سرمایه گذاریهای داخلی و خارجی در اجراء طرحهای تولید مسکن.

۶- حمایت از احداث مجموعههای مسکونی خاص اقشار کم درآمد و محروم توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین مسکن ساز (با معرفی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی).

۷- حمایت از بهسازی و نوسازی و تولید و عرضه مسکن در بافتهای فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی توسط بخش غیردولتی.

۸- حمایت از کیفیت ساخت و ساز واحدهای مسکونی از طریق پرداخت بخشی از هزینههای بیمه کیفیت.

ماده ۳- به منظور برنامه ریزی تأمین مسکن شهری و روستایی، وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است متناسب با رشد جمعیت کشور و مهاجرت، طرح جامع توسعه بیست ساله مسکن برای کلیه شهرها و روستاها را براساس مقررات این قانون و سایر مقررات مربوط تا پایان قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران تهیه و با تصویب هیأت وزیران اجراء نماید.

ماده ۴- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است با انجام مطالعات امکان سنجی و شناسایی اراضی مستعد توسعه کالبدی روستاها، نسبت به انجام طراحی و تفکیک اراضی واقع در محدوده روستاها اقدام نماید.

کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صد درصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد موظفند اراضی واقع در محدوده روستاها را به صورت رایگان به منظور تسهیل در امر تولید و عرضه مسکن روستایی به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی واگذار نمایند.

ماده ۵- وزارت مسکن و شهرسازی و نهادهای واگذار کننده زمین موظفند تمهیداتی را فراهم آورند تا آماده سازی اراضی واگذاری شامل (اجراء جوی، جدول، آسفالت، شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و احداث مساجد) در کوتاهترین زمان ممکن انجام گیرد. شروع عملیات ساخت بناها متناسب با انجام آماده سازی مجاز می‌باشد و در طرح‌های شهرهای مربوط جانمایی خدمات روبنایی (مانند طرح‌ها، پروژه‌های آموزشی، بهداشتی و غیره) صورت گرفته و زمین آن براساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۰ - به دستگاه‌های مربوط واگذار خواهد شد.

تبصره - دولت مکلف است اعتبارات مورد نیاز تأمین فضاهای آموزشی موضوع این ماده را در بودجه‌های سنواتی پیش بینی نماید. از تاریخ تصویب این قانون ماده واحده قانون الحاق چهار تبصره به ماده (۱۸) قانون تشکیل شوراهای آموزش و پرورش استانها، شهرستانها و مناطق کشور مصوب ۱۳۷۹/۲/۲۱ مجلس شورای اسلامی لغو می‌گردد.

ماده ۶- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به مطالعه و مکان یابی جهت تأمین اراضی مورد نیاز در قالب

انواع طرحهای توسعه شهری به صورت متصل (با اولویت توسعه درونی)، منفصل (ایجاد مجتمع‌های مسکونی، شهرکها و شهرهای جدید) و همچنین توسعه سکونتگاههای موجود در پهنه سرزمین با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی اقدام نماید. کلیه وزارتخانه‌ها، موسسات دولتی و شرکتهای دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد مکلفند نسبت به واگذاری رایگان اراضی در اختیار خود که در چهارچوب مکان‌یابی‌های موضوع این قانون واقع می‌گردند به استثناء مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست به وزارت مسکن و شهرسازی حسب درخواست وزارتخانه مذکور با فوریت اقدام نمایند.

ماده ۷- در صورتی که اراضی با مالکیت بخش غیردولتی در درون طرحهای مکان‌یابی قرار گیرند و مالکان آنها متقاضی اجراء برنامه‌های مسکن موضوع این قانون باشند در اولویت بوده و طبق برنامه زمان‌بندی که به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی می‌رسد توسط مالکین اراضی، احداث خواهد گردید. وزارتخانه مذکور در تمایل مالکین نسبت به معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی ملکی خود یا خرید آنها به قیمت کارشناسی روز اقدام خواهد نمود.

ماده ۸- (الحاقی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۱۱) کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکتهای دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد مکلفند به منظور کمک به تأمین مسکن کارکنان شاغل و بازنشسته فاقد مسکن و متقاضی خرید یا ساخت مسکن مطابق با الگوی مصرف مسکن، خانه‌های سازمانی در مالکیت خود را پس از پایان مدت اجاره استفاده‌کنندگان فعلی حسب آئین‌نامه مربوطه بدون الزام به رعایت قانون فروش خانه‌های سازمانی مصوب ۱۳۶۵/۷/۹ از طریق مزایده عمومی یا به ساکنین

واجد شرایط (فاقدین زمین یا واحد مسکونی یا سابقه در بانک اطلاعات وزارت مسکن و شهرسازی) تا ۲۰۰ متر مربع به شرط قابل تفکیک بودن با قیمت کارشناسی روز و مازاد بر ۲۰۰ متر مربع غیرقابل تفکیک با ده درصد (۱۰٪) اضافه قیمت کارشناسی روز و مازاد بر ۲۰۰ متر مربع قابل تفکیک آن نیز به روش مزایده عمومی» به فروش رسانده، وجوه حاصل را به حسابی که به وسیله خزانه داری کل کشور در بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران افتتاح می شود واریز نمایند تا معادل صددرصد (۱۰۰٪) آن در بودجه های سنواری منظور و به شرح ذیل مورد استفاده قرار گیرد:

۱- معادل بیست درصد (۲۰٪) وجوه برای پرداخت ودیعه و اجاره مسکن سازمانی به منظور استفاده کارکنان شاغل در مشاغل کلیدی به تشخیص بالاترین مقام دستگاه.

۲- معادل هشتاد درصد (۸۰٪) وجوه وصولی در اختیار دولت قرار خواهد گرفت تا در جهت تأمین نیاز فاقدین مسکن واجد شرایط در قالب برنامه های این قانون هزینه نماید.

۳- (الحاقی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۱۱) هزینه های تفکیک، افراز، نقل و انتقال و صدور سند مالکیت به عهده خریدار است. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شهرداریها موظفند کلیه اقدامات اجرائی لازم را به انجام رسانند.

۴- (الحاقی مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۱۱) خانه های سازمانی واقع در شهرهای محروم و یا شهرهای مرزی براساس اعلام وزارت کشور و نیز شهرهای زیر بیست و پنج هزار نفر جمعیت براساس اعلام مرکز آمار ایران از شمول مقررات این ماده مستثنی می باشند. قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و هشتم آذرماه یکهزار و سیصد و هشتاد و نه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۹/۱۰/۱۵ به تأیید شورای نگهبان رسید.

تبصره - آئین نامه اجرایی این ماده ظرف مدت یک ماه از تاریخ تصویب این قانون بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۹- به منظور تأمین بخشی از اعتبارات مورد نیاز اجراء این قانون وزارت مسکن و شهرسازی با تصویب دولت بخشی از اراضی در مالکیت خود را به قیمت کارشناسی روز از طریق مزایده عمومی به فروش می‌رساند.

ماده ۱۰- رسیدگی قضائی در خصوص دعاوی احتمالی و پرونده‌های مطروحه مرتبط با اجراء قوانین مربوط به اراضی شهری از جمله قانون زمین شهری، قانون اراضی شهری و این قانون در شعب تخصصی و خارج از نوبت رسیدگی خواهد شد و دولت از پرداخت هزینه دادرسی ناشی از اجراء آن معاف می‌باشد.

ماده ۱۱- دولت مکلف است با هدف بهسازی فضاهای سکونتی روستاها و نوسازی مسکن روستایی از طریق تهیه و اجراء طرح هادی روستاها، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت جهت ساخت مسکن روستایی، حفظ بافت با ارزش روستایی و توسعه و ترویج الگوی معماری بومی و استفاده از مصالح با دوام و شیوه‌های جدید ساخت در پیوند با فناوری بومی از بهسازی محیط و مسکن روستایی توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و از محل اعتبارات موضوع این قانون و یا سایر اعتبارات تملک داراییهای سرمایه‌ای، به گونه‌ای حمایت نماید که اهداف کمی برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران در بخش مسکن روستایی سالانه حداقل دویست هزار (۲۰۰۰۰۰) واحد (طی ده سال دو میلیون واحد) و بهسازی محیط این روستاها (تهیه و اجراء طرحهای هادی) کلیه روستاهای بالای بیست خانوار محقق گردد.

ماده ۱۲- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران صرفاً جهت احداث واحدهای مسکونی و بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی و پرداخت وام قرض الحسنه اجاره مسکن (جهت اسکان موقت) موضوع این قانون از طریق بانکهای عامل نسبت به تأمین و پرداخت تسهیلات بلندمدت در قالب سهمیه مشخصی از کل تسهیلات بانکی که در ابتداء هر سال توسط دولت تعیین می‌گردد، اقدام می‌نماید. این تسهیلات پس از ساخت واحدهای مسکونی قابل انتقال به خریداران بوده و شرایط اعطاء تسهیلات و بازپرداختها با پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۳- وزارت بازرگانی موظف است با همکاری وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تمهیدات لازم برای تعیین صلاحیت دفاتر املاک و مستغلات و نحوه نظارت بر عملکرد آنها را تدوین و به مورد اجراء گذارد.

ماده ۱۴-

۱) وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و وزارت مسکن و شهرسازی از طرق زیر منابع مالی مورد نیاز برای تولید مسکن در کشور را تأمین نماید:

- ایجاد بازار رهن ثانویه و انتشار اوراق مشارکت به پشتوانه تسهیلات رهنی.

- راه اندازی شرکتهای تأمین سرمایه در حوزه مسکن

- استفاده از شرکتهای واسپاری (لیزینگ) در تأمین منابع مالی تولید مسکن به صورت اجاره و اجاره به شرط تملیک.

- انتشار اوراق مشارکت و سایر ابزارهای مالی اسلامی مانند

صکوک و استصناع با سررسیدهای مختلف.

- جذب مشارکت و سرمایه سرمایه گذاران خارجی در تولید انبوه مسکن.

- استفاده از صندوقهای سرمایه گذاری مشترک در داخل و خارج با هدف جذب منابع برای تولید انبوه مسکن.

تبصره - کلیه ابزارها و اوراق مالی منتشره در بازار سرمایه محور همانند صکوک مطابق اوراق مشارکت از مالیات معاف می باشد.

۲- دولت موظف است از طرق زیر نسبت به افزایش سرمایه بانک مسکن اقدام نماید.

- اعاده معادل سود و مالیات واریزی بانک در سالهای ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ به خزانه.

- انتقال اقساط وصولی وجوه اداره شده.

تبصره - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است با همکاری وزارتین امور اقتصادی و دارایی و مسکن و شهرسازی ظرف مدت سه ماه روشهای حمایت نظام بانکی از سرمایه گذاری در تولید انبوه مسکن را پس از تأیید شورای پول و اعتبار و تصویب هیأت وزیران به بانکها ابلاغ نماید.

۳- وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی ظرف مدت سه ماه ساز و کار توسعه خدمات بیمه ای در امر تولید مسکن جهت تصویب در هیأت وزیران را ارائه نماید.

۴- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف مدت سه ماه، راهکارهای تولید، واردات و به کارگیری ماشین آلات و ابزار تولید محصولات صنعتی تولید مسکن انبوه را به هیأت وزیران پیشنهاد نماید.

تبصره - به منظور خودکفایی کشور در تولید ابزار و ماشین آلات و مصالح تولید مسکن، دولت مکلف است ارز مورد نیاز واردات اقلام فوق را در قالب بودجه‌های سنواتی پیش بینی و منظور نماید.

۵- آئین نامه اجرائی این ماده ظرف مدت دو ماه پس از ابلاغ با پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی، وزارت مسکن و شهرسازی و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۵- اراضی بایر با کاربری مسکونی در محدوده شهرهایی که دولت تعیین می‌کند سالانه مشمول مالیات به نرخ دوازده درصد (۱۲٪) بر مأخذ ارزش معاملاتی می‌باشد. مالکان این قبیل اراضی مکلفند مالیات بر اراضی بایر خود را هر سال با تسلیم اظهارنامه مالیاتی مربوط تا آخر اردیبهشت ماه سال بعد به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم و مالیات متعلق را ظرف همین مدت پرداخت نمایند.

تبصره ۱ - مالکینی که خود یا افراد تحت تکفل آنها فاقد مسکن بوده و مالک یک یا چند قطعه اراضی بایر باشند، تا سقف یک هزار مترمربع مشمول پرداخت مالیات موضوع این ماده نخواهند بود.

تبصره ۲ - آن دسته از زمین‌های بایری که به تشخیص شهرداری محل یا مراجع ذی صلاح با موافقت قانونی ساخت و ساز مواجه باشند از شمول این ماده مستثنی می‌باشند.

تبصره ۳ - شهرداریها موظفند از تاریخ تصویب این قانون ظرف مدت شش ماه، اراضی بایر با کاربری مسکونی مشمول این ماده واقع در محدوده شهرداری خود را شناسایی و مشخصات کامل آن را به حوزه مالیاتی محل اعلام نمایند.

تبصره ۴ - در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچکترین فرد انتقال گیرنده کمتر از بیست سال سن داشته باشد زمین مورد نظر مشمول مالیات موضوع این قانون نخواهد بود.

ماده ۱۶ - کلیه طرحهای تولید مسکن ویژه گروههای کم درآمد و طرحهای تولید مسکن در بافتهای فرسوده شهرها مشمول تخفیف حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) هزینههای عوارض ساخت و تراکم ساخت و تقسیط بدون کارمزد باقیمانده می‌باشد.

دولت موظف است معادل صد درصد (۱۰۰٪) تخفیف اعمال شده از سوی شهرداریها ناشی از اجراء این قانون و سایر قوانین را در لوایح بودجه سنواتی منظور و پرداخت نماید.

ماده ۱۷ - به منظور هماهنگی، پیگیری تأمین نهاده‌های مورد نیاز تولید و عرضه مسکن از جمله زمین، مصالح ساختمانی، خدمات زیربنایی و روبنایی مجوزها و عوارض مربوطه، بسترسازی و تسهیل جریان تحقق مفاد این قانون در هر استان شورای مسکن استان با ترکیب زیر تشکیل می‌گردد.

۱- استاندار (رئیس شورا)

۲- رئیس سازمان مسکن و شهرسازی (دبیر شورا)

۳- رئیس سازمان جهاد کشاورزی

۴- مدیرکل آموزش فنی و حرفه‌ای

۵- مدیرکل تعاون

۶- مدیرکل ثبت اسناد و املاک

۷- معاون استاندار و رئیس سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان

- ۸- مدیرعامل شرکت توزیع برق
 - ۹- مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب شهری و روستایی استان
 - ۱۰- مدیرعامل شرکت گاز
 - ۱۱- مدیرعامل شرکت مخابرات
 - ۱۲- شهرداری شهر مربوط (حسب مورد)
 - ۱۳- رؤسای بانکها در استان (حسب مورد)
 - ۱۴- مدیرکل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی
 - ۱۵- مدیرکل بنیاد شهید و امور ایثارگران
 - ۱۶- مدیرکل تأمین اجتماعی
 - ۱۷- رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان
- تبصره -** شرح وظایف تفصیلی این شورا به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۸- دولت موظف است به منظور تحقق اهداف و برنامه‌های این قانون، اعتبارات مورد نیاز را به میزان سالانه حداقل مبلغ ده هزار میلیارد (۱۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰) ریال جهت سالهای باقیمانده از قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران از محل درآمدهای عمومی در بودجه‌های سنواتی پیش بینی و تأمین نماید. اعتبارات مذکور صددرصد (۱۰۰٪) تخصیص یافته تلقی شده و وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است از محل بخشی از اعتبارات یاد شده در قالب کمک سود تسهیلات بانکی یا منابع وجوه اداره شده از طریق انعقاد قرارداد با بانکهای عامل زمینه لازم را برای اعطاء تسهیلات ارزان قیمت و هدمند کردن یارانه‌ها به منظور اجراء این قانون فراهم نماید.

تسهیلات موضوع این قانون براساس شاخصهای برنامه مسکن کشور بین استانهای مختلف توزیع و شورای مسکن هر استان موظف است براساس مفاد این قانون و در چهارچوب برنامه‌های ابلاغی با به کارگیری تسهیلات و اعتبارات مربوط به آن استان اقدام و گزارش عملکرد را هر سه ماه یک بار به وزارت مسکن و شهرسازی اعلام نماید.

ماده ۱۹- دولت مکلف است نسبت به برنامه‌ریزی تولید و تأمین مصالح مورد نیاز بخش مسکن اقدام و از تولید مصالح استاندارد با فناوریهای نوین حمایت و در صورت نیاز به واردات، مجوز ورود آنها را بدون تعرفه صادر کرده و از تولید و ورود مصالح غیراستاندارد تحت هر شرایطی جلوگیری نماید.

ماده ۲۰- دولت مکلف است از فرهنگ غنی ایرانی - اسلامی در حوزه معماری و شهرسازی و ارتقاء کیفیت طرحها، توجه به مبانی و رعایت هویت ایرانی - اسلامی در کلیه طرحهای شهرسازی، معماری و تولید مسکن صیانت نماید.

ماده ۲۱- وزارت کار و امور اجتماعی موظف است برنامه ریزی لازم به منظور آموزش و تربیت کارگران ماهر مورد نیاز اجراء این قانون در زمینه‌های حرف ساختمانی (موضوع ماده «۴» قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان) را با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی و با بهره‌گیری از اعتبارات موضوع این قانون تهیه و حداکثر ظرف مدت سه ماه جهت تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید به گونه‌ای که حداکثر پس از پنج سال از اجراء این قانون کلیه کارگران ساختمانی ملزم به داشتن کارت مهارت اخذ شده از واحدهای آموزش فنی و حرفه‌ای مجاز باشند.

ماده ۲۲- دولت مکلف است کلیه تخفیف‌ها و یارانه‌ها و دیگر هزینه‌های حمایتی ناشی از احکام این قانون را از محل

ماده (۱۵) این قانون در بودجه سنواتی پیش بینی و پرداخت نماید.

ماده ۲۳- سازمان تأمین اجتماعی موظف است جهت دریافت حق بیمه از کلیه سازندگان مسکن به شرح زیر اقدام و مفاصا حساب مربوط را صادر نماید.

- کارکنان ثابت براساس قانون تأمین اجتماعی

- کارکنان فصلی براساس قانون بیمه اجباری کارگران ساختمانی

ماده ۲۴- آئین نامه اجرائی این قانون توسط وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور و سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

قانون فوق مشتمل بر بیست و چهار ماده و ده تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ بیست و پنجم اردیبهشت ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و هفت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۷/۳/۲ به تأیید شورای نگهبان رسید.

غلامعلی حداد عادل

رئیس مجلس شورای اسلامی

آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۸/۲ و اصلاحات بعدی

فصل اول - تعاریف

ماده ۱- اصطلاحات مندرج در این آیین نامه در معانی مشروح زیر به کار می روند:

۱- فاقدین مسکن : افراد سرپرست خانواری که خود و افراد تحت تکفل آنان از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ (تاریخ اجرای قانون برنامه چهارم توسعه) فاقد زمین مسکونی یا واحد مسکونی بوده و از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ از هیچ یک از امکانات دولتی یا امکانات نهادهای عمومی غیر دولتی مربوط به تامین مسکن شامل زمین، واحد مسکونی و یا تسهیلات یارانه ای خرید و یا ساخت واحد مسکونی استفاده نکرده باشند.

۲- متقاضیان واجد شرایط: متقاضیانی هستند که حائز شرایط زیر باشند:

الف - فاقدین مسکن طبق تعریف مندرج در بند (۱) این ماده.
ب- متأهل و یا سرپرست خانوار.

ج - دارای حداقل پنج سال سابقه سکونت در شهر مورد تقاضا.
تبصره ۱- افراد زیر می توانند بدون شرط تاهل و بدون شرط سرپرست خانوار بودن در زمره متقاضیان واجد شرایط قرار گیرند:

۱- زنان خود سرپرست مشروط به داشتن حداقل سی و پنج (۳۵) سال سن.

۲- نخبگان علمی با معرفی بنیاد ملی نخبگان کشور.

۳- معلولین جسمی، حرکتی با دارا بودن حداقل بیست (۲۰) سال سن و با معرفی سازمان بهزیستی کشور.

تبصره ۲ - سابقه سکونت برای مهاجرین از کلان شهرها به سایر شهرهای کشور به یک سال کاهش می یابد، برای کارمندان دولت که به استناد حکم دستگاه ذی ربط منتقل می شوند (به استثناء استان تهران) این سابقه ملاک عمل نخواهد بود. شرط سابقه سکونت برای روحانیون با تأیید مرکز مدیریت حوزه‌های علمیه، نیروهای نظامی و انتظامی با تأیید فرماندهی استان مربوط یا حکم انتقال، الزامی نمی باشد.

۳- گروه های کم درآمد: خانوارهایی که درآمد ماهیانه آنان حسب مورد کمتر از دو برابر حداقل حقوق موضوع قانون کار و یا قوانین مربوط به استخدام کشوری باشد.

۴- مسکن گروه های کم درآمد: مسکنی که در قالب برنامه های تولید و عرضه مسکن اجاره ای، اجاره به شرط تملیک و واگذاری حق بهره برداری از زمین، احداث می گردد. همچنین واحدهای مسکونی احداث شده توسط خیرین مسکن ساز و واحدهای مسکونی که توسط نهادهای حمایتی به قیمت تمام شده واگذار می گردند.

۵- طرح آماده سازی: طرح آماده سازی عبارت است از تهیه نقشه های اولیه که حسب مورد شامل جانمایی مجموعه، روابط میان بلوک ها و واحدها، نمای ساختمان ها و مصالح مورد استفاده و بکارگیری فرهنگ معماری غنی ایران اسلامی با رعایت عدم اشرف به فضاهای داخلی واحدها می باشد.

۶- آماده سازی زمین: فعالیت هایی که به منظور بهره برداری از اراضی خام برای آماده سازی جهت احداث و بهره برداری ضروری می باشد که شامل تسطیح زمین، اجرای جوی، جدول، زیر سازی و آسفالت معابر، شبکه های تاسیسات

زیربنایی و احداث مساجد است.

۷- تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی: خدمات زیربنایی شامل انتقال شبکه های آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن از مبدأ تا محل زمین مورد نظر و خدمات روبنایی شامل احداث اماکن عمومی از قبیل فضاهای آموزشی، بهداشتی، فرهنگی و فضای سبز است.

۸- تعاونی های تأمین مسکن: تعاونی هایی که در اجرای ماده (۲۷) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۷۰- تأسیس شده باشند و موضوع فعالیت آنان منحصر به تأمین مسکن اعضا باشد.

۹- اسکان موقت: فرآیند جا به جایی و استقرار ساکنین در دوره احیا و نوسازی بافت های فرسوده شهری به صورت اجاره ای و اسکان موقت.

۱۰- نظام اجاره ای حرفه ای: نظامی که بر اساس آن اشخاص حقوقی یا حقیقی به سرمایه گذاری و عرضه واحدهای مسکونی اجاره ای به صورت انبوه مبادرت می نمایند.

۱۱- شرکت های واسپاری: شرکتی که تحت نظارت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران فعالیت می نماید و با تأمین منابع مالی برای احداث و یا حمایت از احداث و تولید واحدهای مسکونی حق استفاده از آن را در قبال دریافت مبلغ مشخصی به دیگران منتقل می کند.

۱۲- تاییدیه فنی: مدرک رسمی نشان دهنده قابلیت تولید یک سیستم از لحاظ فنی، اجرایی و شرایط کشور که پس از راه اندازی خط تولید باید گواهینامه فنی دریافت کند.

۱۳- کارشناس رسمی: کارشناس رسمی دادگستری و کارشناس رسمی موضوع ماده (۲۷) قانون نظام مهندسی و

کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۸۴ - می باشد.

۱۴- سکونتگاه غیر رسمی: بافت هایی که به طور عمده مهاجرین روستایی و محرومان شهری را در خود جای داده اند و بدون مجوز و خارج از برنامه ریزی رسمی و قانونی توسعه شهری (طرح های جامع و تفصیلی) در درون یا خارج از محدوده قانونی شهرها به وجود آمده اند.

۱۵ - کارگروه مسکن: کارگروه موضوع تصویبنامه شماره ۲۹۲۳۸/ت/۴۰۰۱هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ .

۱۶ - قانون: قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷.

فصل دوم - برنامه های واگذاری زمین به منظور تولید و عرضه مسکن شهری

الف - برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره ای

ماده ۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با هدف افزایش سرمایه گذاری در تولید و عرضه واحدهای اجاره ای جدید، نیاز استان های مختلف کشور را برآورد و برنامه اجرایی تحقق هدف مذکور را از طریق حمایت از استقرار نظام اجاره ای حرفه ای توسط بخش غیر دولتی با رویکرد گروه های کم درآمد پیگیری نماید.

تبصره ۱- کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع ماده (۳) این آیین نامه که اقدام به ساخت و عرضه مسکن اجاره ای می نمایند، مجازند به منظور استقرار نظام اجاره ای حرفه ای رأساً و یا از طریق نهادهای اجاره داری بخش غیر دولتی، نسبت به بهره برداری اجاره ای واحدهای احداث شده اقدام می نمایند.

تبصره ۲- اشخاص یادشده موظفند در دوره تعهد اجاره

داری، قراردادهای اجاره سالانه خود را که در چارچوب اصول اعلامی توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه می گردد، در بانک اطلاعات املاک و ساختمان کشور به ثبت برسانند. در غیر این صورت، تسهیلات و سایر حمایت های مقرر در این برنامه بر مبنای قیمت روز (زمان پرداخت) محاسبه و از آنان دریافت خواهد شد.

ماده ۳- تسهیلات مسکن اجاره ای شامل کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی به شرح زیر تعیین می گردد:

الف- سازمان ها و نهادهای عمومی غیر دولتی متولی گروه های کم درآمد، سازمان بهزیستی، شهرداری ها، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین و واقفین مسکن ساز با معرفی بنیاد یادشده.

ب- صندوق های تأمین اجتماعی، تعاون، بازنشستگی کشوری و لشکری و سایر صندوق های مالی و اعتباری.

ج- مؤسسات مالی، اعتباری و شرکت های دارای مجوز از مراجع صالح.

د- سرمایه گذاران حقیقی و حقوقی بخش خصوصی و تعاونی.

ماده ۴- اشخاص موضوع بند (الف) ماده (۳) این آیین نامه از حمایت های زیر بهره مند می گردند:

۱- واگذاری زمین به قیمت تمام شده، در صورتی که اشخاص یادشده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۱۰) سال در اختیار خانوارهای کم درآمد یا تحت پوشش خود به صورت اجاره قرار دهند.

۲- واگذاری زمین به قیمت تمام شده و تأمین تا بیست درصد (۲۰٪) هزینه احداث واحدها در قالب کمک های اعتباری

با اولویت در شهرهای با جمعیت دویست و پنجاه هزار (۲۵۰/۰۰۰) نفر به بالا مشروط به این که اشخاص یاد شده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۱۵) سال به خانوارهای کم درآمد به صورت اجاری واگذار نمایند.

تبصره - چنانچه زمین متعلق به اشخاص موضوع این ماده باشد، حداقل مدت اجاره داری موضوع بند (۲) از (۱۵) سال به (۱۰) سال کاهش می یابد.

ماده ۵ - حمایت های مربوط به اشخاص موضوع بند (ب)، (ج) و (د) ماده (۳) این آیین نامه شامل واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز بر اساس اعلام کارشناس رسمی می باشد مشروط به اینکه اشخاص یادشده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۵) سال به صورت اجاره واگذار نمایند. در طول مدت احداث (حداکثر (۲) سال) و دوره واگذاری به صورت اجاره (حداقل (۵) سال) مبلغی بابت بهای زمین دریافت نمی گردد. بعد از اتمام دوره یاد شده و در صورت خروج از حالت اجاره و یا فروش واحدها، بهای زمین به قیمت کارشناسی زمان واگذاری دریافت خواهد شد.

تبصره ۱ - در صورتی که قبل از اتمام مدت بهره برداری اجاره ای موضوع مواد (۴) و (۵) این آیین نامه، فروش انجام شود، قیمت زمین به نرخ روز (زمان پرداخت) به همراه کلیه یارانه های پرداختی تبدیل به حال شده و از اشخاص موضوع این ماده دریافت خواهد شد.

تبصره ۲ - شهرداری ها موظفند برای متقاضیان موضوع ماده (۳) این آیین نامه پروانه ساختمانی صادر کنند و در پروانه ساخت و گواهی عدم خلاف و پایان کار عبارت ساختمان استیجاری به مدت ... سال را درج نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک نیز در هنگام صدور صورت مجلس تفکیکی و اسناد

مالکیت برای این گونه ساختمان ها باید عبارت یادشده را در صورت مجلس تفکیکی و سند مالکیت قید نمایند.

ب- برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره به شرط تملیک

ماده ۶- واگذاری زمین جهت اجاره به شرط تملیک صرفاً از طریق اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف) ماده (۳) این آیین نامه به خانوارهای تحت پوشش آنها که در زمره متقاضیان واجد شرایط طبق تعریف مندرج در ماده (۱) این آیین نامه می باشند، اعطا می گردد. در این برنامه واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز با اعمال حداکثر سی درصد (۳۰٪) تخفیف و حداکثر (۵) سال تقسیط از زمان بهره برداری به اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف) ماده (۳) صورت می گیرد. چنانچه ظرف شش ماه پس از واگذاری زمین نسبت به آغاز عملیات احداث مسکن اقدامی صورت نگیرد، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به استرداد آن و واگذاری به متقاضیان دیگر اقدام خواهد نمود.

ج- برنامه واگذاری حق بهره برداری از زمین (به صورت اجاره ارزان قیمت ۹۹ ساله)

ماده ۷- برنامه یادشده ویژه متقاضیان واجد شرایط بوده و از طریق واگذاری زمین های دارای کاربری مسکونی به متقاضیانی که در قالب اشخاص حقیقی و حقوقی، تعاونی های مسکن و یا مشارکت های مدنی به صورت سه خانوار به بالا سازماندهی شده باشند، اجرایی می گردد.

تبصره ۱- مبلغ اجاره بهای سال اول اراضی مشمول برنامه یادشده، معادل بیست درصد (۲۰٪) قیمت منطقه ای زمین مسکونی متناسب با قدرالسهم هر متقاضی در سال اول است و این رقم برای سال های بعد تا (۹۹) سال، سالانه (۵٪) افزایش می یابد. قرارداد اجاره (۹۹) ساله امضا شده توسط

وزارت راه و شهرسازی با متقاضی به منزله اجاره‌نامه رسمی است. دستگاه‌های اجرایی و دفاتر اسناد رسمی مکلفند در زمان انجام هرگونه اقدام اجرایی و ثبت وکالت و نقل و انتقال تحت هر عنوان اعم از بیع، صلح، هبه، رهن در خصوص سند اعیانی واحدهای مسکن مهر احداثی در اراضی دولت نسبت به اخذ گواهی عدم بدهی بابت اجاره از ادارات تابعه وزارت راه و شهرسازی اقدام نمایند.

تبصره ۲- دستگاه‌هایی که دارای اطلاعات لازم جهت پالایش و تطبیق شرایط متقاضیان می باشند موظفند همکاری لازم را با وزارت تعاون معمول نمایند.

تبصره ۳- وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و تعاون حسب مورد مسئولیت نظارت بر تشکیل تعاونی‌ها و نظارت عالی بر امر ساخت و ساز بر روی زمین‌های موضوع این ماده را بر عهده دارند.

ماده ۸- آماده سازی زمین‌های موضوع این برنامه و هزینه مربوط به آن بر عهده متقاضیان و تامین خدمات زیربنایی و روبنایی بر عهده دستگاه‌های اجرایی ذی ربط می باشد. در طرح‌های شهرسازی مربوط، جانمایی خدمات روبنایی صورت گرفته و زمین آن بر اساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۰ - به دستگاه‌های مربوط واگذار می شود تا نسبت به احداث فضاهای روبنایی، با اولویت در برنامه‌های خود اقدام نمایند.

تبصره ۱- هزینه‌های مربوط به ساخت مساجد در برنامه یادشده، مشابه سایر خدمات روبنایی از طریق اعتبارات دولتی تامین خواهد شد. تامین هزینه‌های یادشده در شهرهای جدید بر اساس قانون مورد عمل شهرهای جدید انجام می گیرد.

تبصره ۲- بر اساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از

مقررات مالی دولت، وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مجاز است نسبت به واگذاری اراضی دولتی دارای کاربری عمومی (آموزشی، ورزشی، بهداشتی و فرهنگی) به سازمان دولتی ذی ربط به قیمت تمام شده و به بخش غیر دولتی به قیمت کارشناسی روز به صورت قسطی و یا اجاره به شرط تملیک (حداکثر ۲۰ ساله) اقدام نماید.

تبصره ۳- وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است اراضی تجاری واقع در طرح های آماده سازی موضوع برنامه یادشده را به ارزش کارشناسی روز و به روش مزایده به فروش رسانده و وجوه دریافتی را در راستای اهداف برنامه مسکن گروه های کم درآمد هزینه نماید.

ماده ۹- حداقل زمین های دولتی اعطایی برای اجرای برنامه موضوع بند (ج) این آیین نامه نباید از (۹۵٪) درصد کل زمین های موضوع برنامه های سالانه تامین زمین توسط وزارت مسکن و شهرسازی کمتر باشد.

د- برنامه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیر دولتی (نهادهای عمومی، خصوصی و تعاونی) با استفاده از فناوری های نوین و جذب سرمایه های داخلی و یا خارجی:

ماده ۱۰- برنامه یادشده در سه محور زیر قابل اجرا است:

۱- برنامه جذب و هدایت نقدینگی به سمت تولید انبوه و عرضه مسکن از طریق صندوق های مسکن و ساختمان، شرکت های تامین سرمایه مسکن.

۲- برنامه حمایت از سرمایه گذاری های داخلی و خارجی در طرح های انبوه سازی مسکن.

۳- برنامه حمایت از تولید صنعتی مسکن و استفاده از فناوری های نو در احداث و عرضه مسکن.

واگذاری اراضی جهت اجرای برنامه های موضوع این ماده مشروط به رعایت ضوابط و مقررات ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی و بر اساس قیمت کارشناسی روز بدون اعمال تخفیف به صورت فروش اقساطی با بازپرداخت حداکثر پنج سال (از زمان واگذاری) و یا در قالب مشارکت صورت خواهد گرفت.

تبصره- متقاضیان اجرای برنامه های موضوع این ماده باید دارای پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی باشند. سرمایه گذاران خارجی موضوع این ماده نسبت به تطبیق شرایط و اخذ پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی اقدام خواهند نمود.

فصل سوم - ضوابط معماری و شهرسازی

ماده ۱۱- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری نسبت به شناسایی بافت ها، آثار و گونه های واجد ارزش شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی که قابلیت اثر گذاری بر ساخت و سازهای معاصر شهری و روستایی را دارند، اقدام نموده و با استفاده از روش های مختلفی همچون چاپ کتاب، لوح فشرده، تولید فیلم، حمایت از پایان نامه های دانشجویی، برگزاری همایش ها و مسابقات عکاسی و درج در رسانه ها، نسبت به مستند سازی و اطلاع رسانی اقدام نماید.

ماده ۱۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف چهار ماه پس از ابلاغ این آیین نامه شرح خدمات طرح های جامع و تفصیلی، طراحی فضاهای شهری، طرح های هادی روستایی و همچنین متن دستور نقشه هایی را که در شهرها توسط شهرداری ها، در روستاها توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در شهرهای جدید توسط شرکت عمران شهرهای جدید به

متقاضیان احداث بنا داده می شود به منظور رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی، بازنگری، اصلاح و تکمیل نموده و پس از تصویب توسط کارگروه مسکن ابلاغ نماید.

ماده ۱۳- به منظور ارتقاء کیفی و صیانت از جریان طراحی معماری و اجرای ابنیه متناسب با فرهنگ ایرانی - اسلامی بر کلیه طرح های معماری و شهرسازی به خصوص در ساختمان های دولتی و نهادهای عمومی مهم، شاخص و تاثیر گذار در سیمای شهرها و روستاها، کمیسیون معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی متشکل از وزیر مسکن و شهرسازی (به عنوان رییس) و روسای سازمان های میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، وزارت کشور، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سازمان نظام مهندسی ساختمان، و حداکثر سه نفر از رؤسای دانشکده های معماری و شهرسازی (با انتخاب وزیر علوم، تحقیقات و فناوری) و دو نفر از شهرداران (با انتخاب وزیر کشور) و سه نفر از متخصصین رشته های معماری و شهرسازی معتقد به معماری ایرانی - اسلامی (با انتخاب رییس کمیسیون) در وزارت مسکن و شهرسازی تشکیل می شود.

تبصره- آیین نامه تشکیل، شرح وظایف و اعضاء کارگروه های استانی و شهری و آیین نامه داخلی آن توسط کمیسیون سطح ملی تعیین و از طریق وزیر مسکن و شهرسازی ظرف شش ماه تهیه و به کلیه مراجع ذی ربط ابلاغ می شود.

ماده ۱۴- وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری موظف است ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین نامه، نظامنامه نحوه ساخت و ساز و نظارت در بافت های فرهنگی و تاریخی مصوب را با رویکرد صیانت مشترک از میراث فرهنگی و حقوق ساکنین اینگونه بافت ها تنظیم و برای تصویب به کارگروه مسکن کشور ارایه نماید.

ماده ۱۵- کلیه دستگاه های اجرایی و شرکت های دولتی که به نوعی از بودجه عمومی دولت استفاده می کنند موظفند الگوهای معماری ایرانی - اسلامی را در طراحی و ساخت پروژه های اداری ، آموزشی، درمانی و مسکونی لحاظ نمایند. طرح های معماری موضوع این ماده باید قبل از آغاز عملیات اجرایی به تایید کمیسیون موضوع ماده (۱۳) برسد.

ماده ۱۶- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری وزارت کشور و شهرداری ها نسبت به مطالعه، طراحی و ساخت پروژه های طراحی شهری (فضاهای شهری، میداين و محورها) با رویکرد الگوسازی در جهت احیاء و ترویج ارزش های فرهنگ معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی اقدام نماید.

ماده ۱۷- وزارت علوم، تحقیقات و فناوری موظف است با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری نسبت به اصلاح سرفصل های دوره های آموزشی شهرسازی و معماری (برنامه ریزی شهری، طراحی محیط، طراحی شهری، معماری منظر، مرمت و سایر رشته های مرتبط) متناسب با ویژگی های شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی اقدام نموده و تا پایان برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، رشته های آموزشی جدید شامل معماری ایرانی - اسلامی، شهرسازی ایرانی - اسلامی و مرمت بافت های فرهنگی و تاریخی را ایجاد نماید.

ماده ۱۸- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است برای کلیه شهرهایی که افق طرح هادی یا جامع آنها به پایان رسیده است و یا اصولا فاقد طرح می باشند بر اساس اسناد توسعه و عمران بالا دست نسبت به تهیه طرح جامع با رویکردهای اولویت توسعه درونی استفاده از اراضی دولتی و خصوصی

داخل محدوده، احیاء بافت های فرسوده و ساماندهی سکونتگاه های غیر رسمی، توسعه روستاهای مستعد واقع در حریم شهرها، عدم تخریب اراضی مستعد کشاورزی و در صورت ضرورت، مکان یابی اراضی مناسب جهت احداث شهرک و یا شهرهای جدید در خارج از حریم شهرها و توسعه متصل یا منفصل محدوده شهرها و افزایش تراکم ساختمانی پهنه های داخل محدوده اقدام نماید.

فصل چهارم - تامین زمین و آماده سازی آن

ماده ۱۹- کلیه وزارتخانه ها، موسسات و دستگاه های دولتی و همچنین شرکت هایی که صد در صد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می باشد، مکلفند نسبت به واگذاری و تحویل رایگان اراضی در اختیار خود که در چارچوب مکان یابی موضوع ماده (۶) قانون قرار می گیرند (به استثناء مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست)، ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک نیز مکلفند پس از اعلام وزارتخانه یادشده ظرف یک ماه نسبت به تفکیک و ثبت انتقال ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

تبصره ۱- چنانچه دستگاه مربوط ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به واگذاری و تحویل زمین و تسلیم اسناد و مدارک آن اقدام ننماید، ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی، ظرف یک ماه به ترتیب یادشده اقدام و سند مالکیت جدید را به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر نمایند.

تبصره ۲- زمین های متعلق به وزارت جهادکشاورزی واقع

در محدوده و حریم شهرها که بر اساس ماده (۱۲) قانون تشکیل وزارت جهاد کشاورزی - مصوب ۱۳۷۹- و قوانین بودجه سنواتی با تصویب هیئت وزیران امکان فروش آنها میسر می گردد، لازم است قبل از ارجاع موضوع به هیئت وزیران، به تایید وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر عدم شمول برنامه واگذاری حق بهره برداری از زمین جهت احداث و تولید مسکن برسد.

ماده ۲۰- در مورد اراضی با مالکیت بخش غیر دولتی واقع در داخل محدوده شهرها و یا خارج از حریم شهرها، در چارچوب مکان یابی موضوع ماده (۶) قانون، وزارت مسکن و شهرسازی طی دو نوبت به فاصله ده روز مراتب را در رسانه های جمعی یا روزنامه های کثیرالانتشار آگهی می نماید. مالکان اراضی دارای کاربری مسکونی تا دو ماه از تاریخ آخرین آگهی می توانند تقاضای خود را مبنی بر اجرای برنامه های مسکن موضوع قانون به انضمام تصویر اسناد مالکیت و مدارک متضمن توانایی مالی خود و برنامه زمان بندی اجرای طرح به وزارت مسکن و شهرسازی تسلیم نمایند.

تبصره ۱- کلیه هزینه های طراحی و اجرای آماده سازی و ساخت واحدهای مسکونی موضوع این ماده به عهده مالکان متقاضی می باشد که بخشی از آن برابر مقررات این آیین نامه با اعطای تسهیلات بانکی تأمین می گردد.

تبصره ۲- در صورت تمایل مالکین بخش غیر دولتی مبنی بر واگذاری بخشی از زمین خود در قبال ارزش افزوده ناشی از اجرای قانون و یا معاوضه یا تهاتر یا فروش اراضی و املاک، وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان های وابسته و تابعه آن مجازند نسبت به معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی ملکی خود یا خرید آنها، بر اساس قیمت کارشناسی روز (که به وسیله هیئت سه نفره کارشناسان رسمی تعیین خواهد شد)، طبق

دستورالعملی که توسط وزارتخانه یادشده تهیه و ابلاغ می گردد اقدام نمایند.

تبصره ۳- وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان های تابعه و شرکت های وابسته مجازند نسبت به تملک اراضی و املاک مورد نیاز اجرای برنامه های تامین مسکن قانون و این آیین نامه که به مثابه برنامه عمومی محسوب می شوند، بر اساس لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مورد نیاز برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت - مصوب ۱۳۵۸- شورای انقلاب، اقدام نمایند.

ماده ۲۱- در مواردی که اراضی غیر دولتی فاقد آماده سازی باشد، دستگاه واگذار کننده راسا قبل از واگذاری نسبت به آماده سازی اراضی مربوطه اقدام و یا زمین را در قالب تفاهم نامه در اختیار متقاضیان موضوع ماده (۲) قانون قرار می دهد تا از طریق اشخاص (حقیقی یا حقوقی) ذی صلاح مورد تایید وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به طراحی و انجام آماده سازی طبق برنامه زمان بندی که به آنها ابلاغ می گردد و تحت نظارت عالیه وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

تبصره ۱- هزینه های آماده سازی زمین بر عهده متقاضیان می باشد.

تبصره ۲- دستگاه های اجرایی ذی ربط با شبکه های تاسیسات زیربنایی از قبیل آب، برق، گاز و تلفن و خدمات روبنایی موظفند حسب درخواست و طبق برنامه ریزی زمان بندی وزارت مسکن و شهرسازی، نسبت به تامین اعتبار و تهیه طرح و اجرای شبکه های تاسیسات زیربنایی و ساخت تاسیسات روبنایی تحت نظارت و راهبردهای شورای مسکن استان اقدام نماید.

تبصره ۳- کلیه طراحی های آماده سازی و معماری موضوع این ماده باید در چارچوب ضوابط و مقررات طرح های جامع و تفصیلی شهر مربوط و رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی صورت گرفته و به تصویب کارگروه های تخصصی بررسی طرح های سازمان های مسکن و شهرسازی استان ها برسد.

فصل پنجم - مالیات بر اراضی بایر

ماده ۲۲- کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی (اعم از عمومی غیر دولتی و خصوصی) مکلفند برای تمام اراضی بایر دارای کاربری مسکونی مصوب متعلق به خود واقع در مراکز استان ها و شهرهای با جمعیت بالاتر از یکصد هزار نفر، اظهار نامه مالیاتی طبق نمونه ای که از طرف سازمان امور مالیاتی کشور تهیه و در دسترس مودیان قرار خواهد گرفت تنظیم و به ضمیمه تصویر مدارک مثبت مالکیت تا آخر اردیبهشت ماه هر سال به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم نمایند.

تبصره- در آن دسته از شهرهای کمتر از یکصد هزار نفر جمعیت که حسب ضرورت برقراری مالیات ایجاب نماید، اسامی آنها توسط وزارت مسکن و شهرسازی اعلام می گردد.

ماده ۲۳- اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک، اراضی بایر مشمول مالیات مودی را طبق فهرست موضوع تبصره (۳) ماده (۱۵) قانون تعیین و به مودی ابلاغ و مالیات متعلقه را مطالبه خواهد نمود. در مواردی که مودی از تسلیم اظهار نامه مالیاتی خودداری نماید، اداره امور مالیاتی محل طبق اطلاعات موضوع تبصره (۳) ماده (۱۵) قانون، نسبت به تعیین ارزش و مطالبه مالیات مقرر طبق این آیین نامه عمل خواهد نمود.

ماده ۲۴- چنانچه قطعه زمینی در اثناء سال منتقل شود،

هر یک از اشخاص انتقال دهنده در آن سال به نسبت مدت مالکیت، مشمول مالیات متعلقه خواهند بود.

ماده ۲۵- شهرداری های شهرهای مشمول موظفند فهرست اراضی بایر دارای کاربری مسکونی واقع در محدوده شهرداری خود را شناسایی و مشخصات آن را از طریق فرم یا روش های تعیین شده از سوی سازمان امور مالیاتی کشور به سازمان یادشده اعلام نمایند.

فصل ششم - فناوری های نوین

ماده ۲۶- وزارت مسکن و شهرسازی در راستای تشویق فناوری های نوین در عرصه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیر دولتی کشور اقدامات زیر را به عمل می آورد:

الف- تسهیل و تسریع در بررسی و اظهار نظر در خصوص فناوری های جدید ساخت صنعتی ظرف دو ماه از زمان معرفی فناوری توسط مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.

ب- حمایت از واحدهای تولیدی، سرمایه گذاران، مدیران و نخبگان فنی و متعهد به توسعه ساخت صنعتی و شکل های صنفی مربوط.

ماده ۲۷- وزارت مسکن و شهرسازی (در مواردی که زمین با کاربری صنعتی در داخل محدوده و حریم شهرها در اختیار دارد) و سازمان صنایع کوچک و شهرک های صنعتی ایران مجازند نسبت به واگذاری زمین برای احداث واحدهای تولید کننده مصالح، قطعات و تجهیزات ساخت صنعتی و فناوری های نوین به صورت بیست درصد (۲۰٪) نقد و هشتاد درصد (۸۰٪) با تقسیط پنج ساله اقدام نمایند. واگذاری زمین توسط وزارت مسکن و شهرسازی با قیمت کارشناسی روز و توسط سازمان صنایع کوچک و شهرک های صنعتی ایران با

قیمت تمام شده صورت می گیرد.

تبصره ۱- وزارت جهاد کشاورزی مجاز است در راستای احداث واحدهای تولید کننده مصالح، قطعات و تجهیزات ساخت صنعتی و فناوری های نوین بر اساس ضوابط و مقررات خود نسبت به واگذاری زمین اقدام نماید.

تبصره ۲- کارخانجات غیر فعال دولتی، به صورت مزایده مشروط، جهت ایجاد کارخانه های خانه سازی واگذار می شود.

ماده ۲۸- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است از طریق بانک های عامل، ضمن کوتاه نمودن فرایند صدور مجوز و ضمانت نامه بانکی جهت استفاده از تسهیلات ارزی - ریالی، نسبت به تخصیص تا میزان هشتاد درصد (۸۰٪) سرمایه گذاری مورد نیاز تا سقف تسهیلات فردی که همه ساله توسط دولت تعیین می شود و با تایید و معرفی شورای مسکن استان ها و مطابق ضوابط مربوط اقدام نماید.

ماده ۲۹- ماشین آلات و مواد اولیه مورد نیاز برای تولید فناوری های نوین صنعت ساختمان برای تولید مسکن که مشمول تعرفه صفر درصد موضوع تصویبنامه شماره ۱۲۲۱۷۳/ت/۵۸۰ک مورخ ۱۳۸۶/۸/۱ می گردند، توسط وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و صنایع و معادن معرفی می شوند.

ماده ۳۰- وزارتخانه های علوم، تحقیقات و فناوری، کار و امور اجتماعی و مسکن و شهرسازی حسب مورد، موظفند زمینه لازم را برای آموزش و تحقیقات کاربردی ساخت صنعتی و فناوری های روز صنعت ساختمان فراهم نمایند.

تبصره- وزارت کار و امور اجتماعی با همکاری شهرداری ها، مهندسان و تشکل های حرفه ای و صنفی شاغل در بخش مسکن، آموزش و تربیت کارگران ماهر مورد نیاز اجرای این

قانون را در حرف مربوط، در قالب آیین نامه اجرایی ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴ - و با بهره گیری از اعتبارات موضوع این قانون اجرا می نماید.

ماده ۳۱- سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی راهکارهای لازم برای ارتقای آگاهی مردم و جامعه مهندسی کشور در ارتباط با مزایای تولید صنعتی ساختمان، از جمله ساخت سریع، اقتصادی، مقاوم با فناوری های نوین، سازگار با محیط زیست و فرهنگ معماری ایرانی - اسلامی، صرفه جویی انرژی و سایر موارد را به مورد اجرا گذارد.

فصل هفتم - اعطای تسهیلات بانکی

ماده ۳۲- برنامه های مورد حمایت دولت جهت اعطای تسهیلات بانکی برای تولید و ساخت مسکن مشتمل بر آماده سازی زمین و کلیه برنامه های ساخت مسکن شهری و روستایی موضوع قانون و این آیین نامه می باشد. بانک ها موظفند پرداخت تسهیلات به برنامه های موضوع بند (ج) فصل دوم این آیین نامه را در اولویت قرار دهند.

ماده ۳۳- سقف تسهیلات فردی تولید و ساخت مسکن شهری، ودیعه اسکان موقت، مسکن روستایی و آماده سازی زمین همه ساله تا پایان فروردین ماه توسط بانک مرکزی و با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و پس از دریافت مجوز از مراجع ذی ربط اعلام می گردد.

ماده ۳۴- وزارت مسکن و شهرسازی بر حسب نیاز، جدول توزیع تسهیلات برنامه های مختلف موضوع. ماده (۳۲) این آیین نامه بین استان های کشور را حداکثر تا ۱۵ اردیبهشت ماه هر سال تهیه و جهت ابلاغ به بانک های عامل، به بانک

مرکزی اعلام می نماید. و بانک مرکزی نیز مکلف است حداکثر تا پایان اردیبهشت ماه هر سال نسبت به ابلاغ سهمیه های مربوط به بانک های عامل اقدام نماید. در صورت عدم جذب تسهیلات، حسب اعلام وزارت مسکن و شهرسازی سهمیه مربوط به سایر استان ها اختصاص خواهد یافت.

تبصره ۱- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است به منظور اجرایی شدن احداث سالانه دویست هزار (۲۰۰/۰۰۰) واحد مسکونی در مناطق روستایی کشور، توزیع استانی تسهیلات بانکی را به همراه پیشنهاد سهمیه بانک های عامل ضمن تعیین سقف تسهیلات در هر استان تا نیمه اردیبهشت هر سال تهیه و از طریق وزارت مسکن و شهرسازی به بانک مرکزی اعلام نماید. بانک مرکزی موظف است ظرف سه هفته از اعلام توزیع استانی اقدام نماید.

ماده ۳۵- مرجع معرفی متقاضیان مسکن شهری (در شهرهای بالای بیست و پنج هزار نفر)، سازمان مسکن و شهرسازی استان و متقاضیان مسکن روستایی و شهری (در شهرهای با جمعیت بیست و پنج هزار نفر و کمتر)، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می باشد. معرفی برای پرداخت تسهیلات ساخت و پذیرش مدارک از سوی بانک، بعد از اخذ پروانه صورت می گیرد.

تبصره ۱- در صورتی که متقاضیان احداث مسکن، تعاونی های مسکن باشند تعاونی مربوط می بایست از طرف اداره کل تعاون به سازمان مسکن و شهرسازی استان معرفی گردد.

تبصره ۲- در صورتی که متقاضیان احداث مسکن در محدوده مصوب بافت های فرسوده شهری باشند، مرجع معرفی، بر اساس دستور العمل ابلاغی شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران می باشد.

ماده ۳۶- پرداخت تسهیلات دوره ساخت متناسب با پیشرفت فیزیکی پروژه در مراحل زیر انجام می شود:

۱- قسط اول معادل چهل درصد (۴۰٪) تسهیلات بعد از اتمام پی (فونداسیون) ساختمان

۲- قسط دوم معادل چهل درصد (۴۰٪) تسهیلات بعد از تکمیل سقف آخر

۳- قسط سوم معادل بیست درصد (۲۰٪) تسهیلات بعد از پایان سفت کاری

تبصره ۱- تسهیلات به صورت مشارکت مدنی پرداخت می شود و مدت آن برای احداث واحدهای مسکونی هجده (۱۸) ماه است که در صورت توافق ارکان اعتباری بانک، برای یک سال دیگر قابل تمدید می باشد.

تبصره ۲- پس از اتمام دوره مشارکت مدنی، بانک سهم الشرکه خود در هر واحد را به خریداران واجد شرایط در قالب فروش اقساطی برای مدت باقیمانده (از مجموع دوران فروش اقساطی و مشارکت مدنی) و مبتنی بر توان بازپرداخت آنان به صورت پلکانی یا یکنواخت، تقسیط می نماید. در هر صورت مجموعه دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی، پانزده (۱۵) سال تمام و مجموع مبلغ فروش اقساطی هر واحد به خریداران واجد شرایط حداکثر معادل سقف مبلغ فروش اقساطی هر واحد مصوب شورای پول و اعتبار می باشد.

ماده ۳۷- پرداخت تسهیلات آماده سازی پس از تجهیز کارگاه و شروع عملیات آماده سازی متناسب با پیشرفت کار در دو مرحله انجام می شود. تسهیلات یادشده از زمان بهره برداری از واحدها و همراه با تسهیلات دوره ساخت، فروش اقساطی می گردد.

ماده ۳۸- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است کمک سود متعلقه بابت طرح های مشمول یارانه را در زمان تسویه قرار داد مشارکت مدنی به تفکیک سهم سازنده (در دوره مشارکت مدنی) و سهم متقاضی (در دوره فروش اقساطی) تعیین و به حساب بانک های عامل واریز نماید. بانک موظف است میزان یارانه فروش اقساطی را از بدهی متقاضی به صورت یکجا کسر و ما بقی بدهی وی را با نرخ نافذ در زمان اخذ تسهیلات تقسیط نماید.

ماده ۳۹- بانک های عامل موظفند ظرف پانزده (۱۵) روز با تشکیل پرونده و پس از تکمیل مدارک نسبت به پرداخت تسهیلات اقدام نمایند.

ماده ۴۰- به منظور انجام هماهنگی لازم و نظارت بر روند پرداخت تسهیلات، کارگروه مشترکی با مسئولیت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و با حضور نمایندگان وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی تشکیل می گردد. بانک های عامل موظفند گزارش پرداخت تسهیلات را به صورت ماهیانه به بانک مرکزی ارایه نمایند تا توسط بانک مرکزی به کارگروه مذکور ارسال گردد.

تبصره- در مواردی که تسهیلات بانکی مربوط به تعاونی های مسکن باشد، وزارت تعاون نیز عضو کارگروه یاد شده خواهد بود.

ماده ۴۱- تفاهم نامه یا قراردادهای واگذاری زمین با حدود اربعه مشخص از طرف وزارت مسکن و شهرسازی برای پرداخت تسهیلات بانکی در حکم سند رسمی تلقی و بانک های عامل می توانند به استناد قراردادهای یادشده و در صورت عدم ایفای تعهدات از طرف بهره برداران، مطالبات خود را در صورت لزوم از طریق تملک ملک (اعم از اعیان و

حقوق عرصه ملک) تبدیل به حال و وصول نمایند.

تبصره ۱- به منظور تسریع در اعطای تسهیلات بانکی، در طول دوره ساخت، زمین با حفظ مالکیت دائمی دولت (با نمایندگی دستگاه واگذار کننده) در رهن بانک قرار می گیرد و با صدور سند اعیان، رهن زمین منفسخ و منفک و نسبت به ترهین سند اعیان اقدام می شود. در صورت عدم ایفای تعهدات بهره بردار، بانک جانشین بهره بردار در قرارداد با دستگاه واگذار کننده (موجر) خواهد بود.

تبصره ۲- صدور سند اعیانی به نام متقاضی واجد شرایط که مستأجر عرصه و مالک اعیان است، توسط ادارات ثبت و اسناد و املاک محل وقوع ملک منوط به انعقاد قرارداد فروش اقساطی بین بانک عامل با مالک اعیان و متعاقباً ترهین اعیان واحد مسکونی و صدور دفترچه اقساطی براساس اعلام بانک عامل می باشد.

فصل هشتم - بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری و سکونتگاه های غیررسمی

ماده ۴۲- به منظور تسریع در اجرای طرح های بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت های فرسوده شهری و سکونتگاه های غیر رسمی و به منظور تحقق مدیریت هماهنگ، اقدامات زیر صورت می پذیرد.

۱- دفاتر خدمات نوسازی محدوده ها و محلات یادشده توسط بخش غیر دولتی تحت نظارت شهرداری ها تشکیل می گردد. ساز و کار تشکیل، شرح خدمات و ضوابط مربوط ظرف دو ماه از ابلاغ این آیین نامه توسط وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و اعلام می گردد. در طول دوران نوسازی کلیه دستگاه های اجرایی می توانند اختیارات خود را به دفاتر یادشده تفویض نمایند.

۲- حق الامتیاز آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در محدوده های مربوط پس از نوسازی و بدون دریافت حق نگهداری محفوظ بوده و دستگاه های ذی ربط موظفند در اسرع وقت نسبت به برقراری و تامین خدمات مورد نیاز و مازاد بر وضع قبل از نوسازی اقدام نمایند.

۳- ادارات ثبت اسناد و املاک با اولویت و خارج از نوبت نسبت به انجام امور ثبتی مربوط به تجمیع، تفکیک و افراز و صدور اسناد و نظایر آن اقدام می نمایند.

۴- هزینه های بخش غیر دولتی در جهت تامین خدمات و فضاهای عمومی، فرهنگی و مذهبی در مناطق یادشده به عنوان هزینه های قابل قبول مالیاتی مودیان خواهد بود.

ماده ۴۳- وزارت مسکن و شهرسازی با هدف تأمین زمین و بهره برداری از ظرفیت های جدید حاصل از بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری و سکونتگاه های غیر رسمی و تولید و عرضه مسکن توسط بخش غیر دولتی به میزان سهم برنامه های پیش بینی شده در بافت های یاد شده به شرح زیر حمایت می نماید:

۱- کلیه اراضی واقع در محدوده بافت های فرسوده شهری و سکونتگاه های غیر رسمی متعلق به وزارتخانه ها، مؤسسات دولتی و شرکت های دولتی که صد در صد (۱۰۰٪) سهام آنها متعلق به دولت می باشد، برای حمایت از این امر اختصاص می یابد.

۲- برای اجرای پروژه های الگوی نوسازی در احداث مسکن از محل اراضی بند (۱) ماده (۴۳) این آیین نامه و اراضی در اختیار، واگذاری زمین به شکل فروش به قیمت کارشناسی روز بر اساس اعلام کارشناس رسمی با تقسیط حداکثر پنج سال یا به شکل اجاره بلند مدت و یا به شکل اجاره به شرط

تملیک به مجریان طرح ها و متقاضیان واجد شرایط مطابق دستورالعملی که توسط وزارت مسکن و شهرسازی ابلاغ خواهد شد، صورت می پذیرد.

فصل نهم - عمران و مسکن روستایی

ماده ۴۴- کلیه دستگاه های مشمول ماده (۴) قانون موظفند بلافاصله پس از وصول درخواست کتبی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در راستای امکان سنجی کالبدی و تشخیص اراضی مستعد و انجام هر گونه تفکیک اراضی، نسبت به واگذاری قطعی اراضی و انتقال رسمی سند مالکیت و یا اعطای نمایندگی برای اراضی فاقد سند مالکیت در محدوده روستاها به نهاد یادشده اقدام نمایند. عدم انتقال سند مالکیت مانع اقدامات اجرایی توسط بنیاد یادشده نخواهد بود.

ماده ۴۵- معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور موظف است مابه التفاوت سود پنج واحد درصد سهم متقاضی راتاسقف سود مصوب تسهیلات بخش مسکن هرسال برای مدت مشارکت مدنی و فروش اقساطی محاسبه و درابتدای همان سال دربودجه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی جهت تودیع نزد بانک های عامل منظورنموده و همه ساله تضمین نامه مورد قبول بانک مرکزی را ارائه نماید.

تبصره ۱- دو و نیم درصد (۲/۵٪) تسهیلات مصوب مسکن روستایی به عنوان مدیریت و خدمات فنی همه ساله از محل اعتبارات تملک دارایی های سرمایه ای بنیاد مسکن تأمین و به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی پرداخت می گردد.

تبصره ۲- بنیاد یادشده مجاز است برای اعطای یارانه مربوط به حق بیمه، حق نظارت، رعایت اصول صرفه جویی در مصرف انرژی و سایر موارد از محل اعتبارات یارانه اقدام نماید.

تبصره ۳- نظارت فنی بر ساخت و ساز مسکن روستایی، زیر نظر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در چارچوب قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴ - (نظام فنی روستایی) انجام می شود.

فصل دهم - سایر موارد

ماده ۴۶- کلیه سازندگان واحدهای مسکونی ویژه گروه های کم درآمد و واحدهای مسکونی احداث شده در محدوده مصوب بافت های فرسوده شهری مشمول اعطای تخفیف و تقسیط به شرح زیر می گردند:

شهرداری ها و دهیارهای کشور موظفند حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) هزینه های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز منظور در طرح های جامع و تفصیلی مصوب را برای واحدهای موضوع این ماده تخفیف داده و نسبت به تقسیط بدون کارمزد سه ساله باقیمانده عوارض تا صد در صد (۱۰۰٪) اقدام نمایند.

معادل صد در صد (۱۰۰٪) تخفیف های اعمال شده هزینه های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز ناشی از قانون و سایر قوانین با اعلام وزارت مسکن و شهرسازی توسط معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور در لوایح بودجه سنواتی کل کشور منظور و در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی جهت پرداخت به شهرداری ها و دهیاری های مشمول قرار می گیرد. معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور موظف است برای آن دسته از تخفیف های که به دلیل اتمام اعتبارات مندرج در قوانین بودجه سنواتی در هر سال امکان پرداخت وجود ندارد، اعتبارت لازم را مستقیماً به عنوان مطالبات شهرداری ها و دهیاری ها در لایحه بودجه سال بعد در نظر گیرد.

گردشکار و فرایند اجرایی مفاد این ماده بر اساس دستورالعملی خواهد بود که ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین نامه توسط وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری وزارت کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

تبصره ۱- تراکم پایه مالی در بافت های فرسوده کلیه شهرهایی که بافت فرسوده مصوب دارند به میزان یکصد و بیست (۱۲۰٪) درصد و تراکم پایه مالی برای احداث بنا در عرصه هایی از بافت های فرسوده شهرها که حداقل نصاب تفکیک در آنها رعایت شده باشد، به میزان یکصد و هشتاد درصد (۱۸۰٪) تعیین می شود.

تبصره ۲- تراکم پایه در برنامه های فصل (۲) این آیین نامه در کل کشور، (۱۸۰٪) درصد تعیین می شود.

ماده ۴۷- حق بیمه کارکنان ثابت طبق ماده (۲۸) قانون تامین اجتماعی وصول خواهد شد و حق بیمه کارگران فصلی مطابق قانون بیمه اجباری کارگران در مدت اشتغال به کار در دوره اجرای عملیات احداث ساختمان وصول می گردد.

ماده ۴۸- در جهت ارتقاء کیفیت ساخت و سازهای شهری و روستایی، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به موارد زیر اقدام نماید:

۱- اعمال تشویق های لازم برای بیمه نمودن ساختمان های مسکونی جدید الاحداث کشور تا سقف سی درصد (۳۰٪) هزینه های مربوط.

۲- کمک به خدمات مهندسی گروه های کم درآمد

۳- اعمال نظارت عالیه بر ساخت و سازها با استفاده از خدمات بخش غیر دولتی

۴- آموزش و ترویج مقررات ملی ساختمان

تبصره - معادل دو و نیم درصد (۲/۵٪) اعتبارات تخصیصی موضوع این آیین نامه، به منظور بهبود عملکرد، ارتقا بهره وری و ارزیابی عملکرد سازمان ها و شوراهای تأمین مسکن استان ها برای اجرای مطلوب برنامه های تأمین مسکن اختصاص می یابد.

ماده ۴۹ - کلیه دستگاه های اجرایی موضوع این آیین نامه موظفند عملکرد هر یک از مواد را در پایان هر دوره سه ماهه به دبیرخانه کارگروه مسکن ارائه نمایند.

آیین نامه شرح وظایف تفصیلی شورای مسکن استان

مصوب ۱/ ۴/ ۱۳۸۸

ماده ۱- وظایف و اختیارات شورای مسکن استان به شرح زیر تعیین می شود:

۱- تنظیم برنامه اجرایی ابلاغی به تفکیک مناطق شهری و روستایی استان.

۲- تشخیص اراضی و املاک مازاد بر نیاز وزارتخانه ها، مؤسسات و شرکتهای دولتی که صددرصد سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت است و پیشنهاد انتقال آنها به وزارت مسکن و شهرسازی برای تسریع در اجرای برنامه های مسکن در راستای ماده (۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن.

۳- تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی مربوط به طرحهای آماده سازی و پیگیری تأمین اعتبارات مورد نیاز در بودجه دستگاههای اجرایی مربوط و اعتبارات استانی و ملی، مطابق تصمیم نامه شماره ۴۱۱۸۸/۱۴۳۷۸۹ مورخ ۱۳۸۷/۰۸/۱۸ و توزیع شهرستانی آن.

۴- نظارت بر روند اجرای طرحهای آماده سازی اراضی.

۵- تصمیم گیری درخصوص تأمین مصالح ساختمانی موردنیاز پروژه های بخش مسکن.

۶- پیگیری تأمین و اعطای تسهیلات بانکی پروژه های بخش مسکن.

۷- تعیین و اعلام عوارض پروانه و تراکم ساخت در هر شهر و نحوه اعمال تخفیف و تقسیط آن طبق ماده (۱۶) قانون

یاد شده، توسط شهرداریها.

۸ - هماهنگی در نحوه پرداخت یارانه های بخش مسکن استان.

۹- هماهنگی در تهیه و به روزرسانی سامانه اطلاعات و معاملات مسکن و تدارک سامانه اطلاعات برنامه های بخش مسکن منطبق با سامانه مرکزی.

۱۰- پایش عوامل رشد قیمت مسکن در استان و اتخاذ تدابیر لازم برای کنترل قیمت.

۱۱- نظارت بر روند تهیه و تأیید نقشه های آماده سازی و ساخت مسکن گروههای کم درآمد.

۱۲- سایر وظایف محوله از طرف هیئت وزیران.

ماده ۲- علاوه بر اعضای شورای استان، حضور رییس سازمان بازرگانی، رییس انجمن صنفی انبوه سازان، رییس اتحادیه تعاونی های مسکن، رییس کمیته امداد امام خمینی (ره) و نیز در صورت ضرورت سایر مدیران استانی و کارشناسان و صاحب نظران بدون حق رأی در جلسه بلامانع است.

ماده ۳- جلسات شورای مسکن استان به ریاست استاندار و با حضور معاون امور عمرانی استاندار هر پانزده روز یک بار تشکیل می گردد.

ماده ۴- جلسات شورا با حضور استاندار و نصف به علاوه یک اعضاء رسمیت می یابد و تصمیمات با رأی اکثریت اعضاء حاضر اتخاذ می گردد.

ماده ۵- دبیر شورای مسکن موظف است گزارش عملکرد شورا را هر ماه به وزارت مسکن و شهرسازی ارائه نماید.

رئیس جمهور - محمود احمدی نژاد

آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن با اصلاحات و الحاقات بعدی

تصویب نامه شماره ۲۴/۱۹۸/ت/۴۱۵۲۷ ک مورخ ۱۳۸۸/۰۲/۰۷ وزارت مسکن و شهرسازی - وزارت کشور - وزارت بازرگانی وزارت امور اقتصادی و دارایی - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران وزارت تعاون - معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور وزارت علوم، تحقیقات و فناوری - وزارت کار و امور اجتماعی وزیران عضو کارگروه موضوع بند (الف) تصویب نامه شماره ۲۹۲۳۸/ت/۴۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰ بنا به پیشنهاد مشترک وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و کشور و معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور و به استناد ماده (۲۴) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷ - و با رعایت بند (هـ) تصویب نامه یاد شده و اصلاحیه مصوبه شماره ۱۳۴۸۷۲/ت/۵۸۰۷۹ هـ مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۲۰ آیین نامه اجرایی قانون یاد شده را به شرح زیر تصویب نمودند و اصلاحیه و الحاقیه مصوب شماره ۹۳۸۸۵/ت/۵۸۶۷۹ هـ مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۲۴

آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

فصل اول - تعاریف

ماده ۱- اصطلاحات مندرج در این آیین نامه در معانی مشروح زیر به کار می روند:

۱- فاقدین مسکن (اصلاحیه مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۲۰ و اصلاحیه ۱۴۰۰/۰۸/۲۴): افراد سرپرست خانواری که خود و افراد تحت

تکفل آنان فاقد زمین مسکونی یا واحد مسکونی بوده و از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ از هیچ یک از امکانات دولتی یا امکانات نهادهای عمومی غیر دولتی مربوط به تأمین مسکن شامل زمین، واحد مسکونی و یا تسهیلات یارانه ای خرید و یا ساخت واحد مسکونی استفاده نکرده باشند اولویت بندی متقاضیان فاقد مسکن براساس میزان تقاضای متوسط هر استان در سامانه درخواست مسکن و براساس شاخص هایی از قبیل نداشتن سابقه مالکیت، مدت زمان سکونت، میزان درآمد و تعداد افراد خانوار انجام می شود. بهره مندی اشخاصی که مالک واحد مسکونی مشاعی هستند بر اساس متراژ و مرغوبیت در شهرها و روستاهای مختلف تعیین می شود. دستورالعمل موضوع این بند ظرف شش ماه پس از تصویب این آیین نامه توسط وزارت راه و شهرسازی تدوین و ابلاغ می شود.

۲- متقاضیان واجد شرایط: متقاضیانی هستند که حائز شرایط زیر باشند:

الف - فاقدین مسکن طبقه تعریف مندرج در بند (۱) این ماده.

ب - متأهل و یا سرپرست خانوار.

ج - دارای حداقل پنج سال سابقه سکونت در شهر مورد تقاضا.

تبصره ۱- افراد زیر می توانند بدون شرط تأهل و بدون شرط سرپرست خانوار بودن در زمره متقاضیان واجد شرایط قرار گیرند:

۱- زنان مشروط به داشتن حداقل سی و پنج (۳۵) سال سن و مردان مشروط به داشتن حداقل چهل و پنج (۴۵) سال سن.

۲- نخبگان علمی با معرفی بنیاد ملی نخبگان کشور.

۳- معلول جسمی، حرکتی با دارا بودن حداقل بیست (۲۰) سال سن و با معرفی سازمان بهزیستی کشور.

۴- بیماران خاص بر اساس ضوابط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی.

تبصره ۲ (اصلاحیه مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۲۰) - سابقه سکونت برای مهاجرین از کلان شهرها به سایر شهرهای کشور به یک سال کاهش می‌یابد، برای کارمندان دولت و نیروهای مسلح جمهوری اسلامی ایران که به استناد حکم دستگاه و سازمان (ارگان) نظامی ذی‌ربط و روحانیونی که با تأیید مرکز مدیریت حوزه های علمیه منتقل شوند (به استثناء استان تهران) این سابقه ملاک عمل نخواهد بود. تأیید شرط سابقه سکونت کارکنان و بازنشستگان نیروهای مسلح بر اساس تأییدیه معاونین منابع انسانی واحدهای تابعه استانی نیروهای مسلح طبق دستورالعمل مصوب ستاد کل نیروهای مسلح خواهد بود.

تبصره ۳ (اصلاحیه مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۲۰) - وزارت راه و شهرسازی موظف است شرایط احراز سابقه سکونت را در برنامه های حمایتی تأمین مسکن ظرف شش ماه تدوین و ابلاغ نماید.

۳- گروه‌های کم درآمد: خانوارهایی که درآمد ماهیانه آنان حسب مورد کمتر از دو برابر حداقل حقوق موضوع قانون کار و یا قوانین مربوط به استخدام کشوری باشد.

۴- مسکن گروه‌های کم درآمد: مسکنی که در قالب برنامه‌های تولید و عرضه مسکن اجاره‌ای، اجاره به شرط تملیک و واگذاری حق بهره‌برداری از زمین، احداث می‌گردد.

همچنین واحدهای مسکونی احداث شده توسط خیرین مسکن ساز و واحدهای مسکونی که توسط نهادهای حمایتی به قیمت تمام شده واگذار می گردند.

۵ - طرح آماده سازی: طرح آماده سازی عبارت است از تهیه نقشه های اولیه که حسب مورد شامل جانمایی مجموعه، روابط میان بلوک ها و واحدها، نمای ساختمان ها و مصالح مورد استفاده و بکارگیری فرهنگ معماری غنی ایران - اسلامی با رعایت عدم اشرف به فضاهای داخلی واحدها می باشد.

۶ - آماده سازی زمین: فعالیت هایی که به منظور بهره برداری از اراضی خام برای آماده سازی جهت احداث و بهره برداری ضروری می باشد که شامل تسطیح زمین، اجرای جوی، جدول، زیرسازی و آسفالت معابر، شبکه های تأسیسات زیربنایی و احداث مساجد است.

۷- تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی: خدمات زیربنایی شامل انتقال شبکه های آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن از مبداء تا محل زمین مورد نظر و خدمات روبنایی شامل احداث اماکن عمومی از قبیل فضاهای آموزشی، بهداشتی، فرهنگی و فضای سبز است.

۸ - تعاونی های تأمین مسکن: تعاونی هایی که در اجرای ماده (۲۷) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۷۰ تأسیس شده باشند و موضوع فعالیت آنان منحصر به تأمین مسکن اعضا باشد.

۹- اسکان موقت: فرآیند جابه جایی و استقرار ساکنین در دوره احیا و نوسازی بافت های فرسوده شهری به صورت اجاره ای و اسکان موقت.

۱۰- نظام اجاره ای حرفه ای: نظامی که براساس آن اشخاص حقوقی یا حقیقی به سرمایه گذاری، تولید و عرضه

واحدهای مسکونی اجاره‌ای به صورت انبوه مبادرت می‌نمایند.

۱۱- شرکت‌های واسپاری: شرکتی که تحت نظارت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران فعالیت می‌نماید و با تأمین منابع مالی برای احداث و یا حمایت از احداث و تولید واحدهای مسکونی حق استفاده از آن را در قبال دریافت مبلغ مشخصی به دیگران منتقل می‌کند.

۱۲- تأییدیه فنی: مدرک رسمی نشان دهنده قابلیت تولید یک سیستم از لحاظ فنی، اجرایی و شرایط کشور که پس از راه‌اندازی خط تولید باید گواهی‌نامه فنی دریافت کند.

۱۳- کارشناس رسمی: کارشناس رسمی دادگستری و کارشناس رسمی موضوع ماده (۲۷) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۸۴- می‌باشد.

۱۴- سکونتگاه غیررسمی: بافت‌هایی که به طور عمده مهاجرین روستایی و محرومان شهری را در خود جای داده‌اند و بدون مجوز و خارج از برنامه‌ریزی رسمی و قانونی توسعه شهری (طرحهای جامع و تفصیلی) در درون یا خارج از محدوده قانونی شهرها به وجود آمده‌اند.

۱۵- کارگروه مسکن: کارگروه موضوع تصویب‌نامه شماره ۲۹۲۳۸/ت/۴۰۰۱هـ-مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹.

۱۶- قانون: قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷-.

فصل دوم - برنامه‌های واگذاری زمین به منظور تولید و عرضه مسکن شهری

الف - برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره‌ای

ماده ۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با هدف افزایش سرمایه‌گذاری در تولید و عرضه واحدهای اجاره‌ای جدید، نیاز استان‌های مختلف کشور را برآورد و برنامه اجرایی تحقق هدف مذکور را از طریق حمایت از استقرار نظام اجاره‌ای حرفه‌ای توسط بخش غیردولتی با رویکرد گروه‌های کم درآمد پیگیری نماید.

تبصره ۱- کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع ماده (۳) این آیین‌نامه که اقدام به ساخت و عرضه مسکن اجاره‌ای می‌نمایند مجازند به منظور استقرار نظام اجاره‌ای حرفه‌ای راساً و یا از طریق نهادهای اجاره‌داری بخش غیردولتی، نسبت به بهره‌برداری اجاره‌ای واحدهای احداث شده اقدام می‌نمایند.

تبصره ۲- اشخاص یادشده موظفند در دوره تعهد اجاره‌داری، قراردادهای اجاره سالانه خود را که در چارچوب اصول اعلامی توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه می‌گردد، در بانک اطلاعات املاک و ساختمان کشور به ثبت برسانند. در غیر این صورت، تسهیلات و سایر حمایت‌های مقرر در این برنامه بر مبنای قیمت روز (زمان پرداخت) محاسبه و از آنان دریافت خواهد شد.

ماده ۳- تسهیلات مسکن اجاره‌ای شامل کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی به شرح زیر تعیین می‌گردد:

الف - سازمان‌ها و نهادهای عمومی غیردولتی متولی گروه‌های کم درآمد، سازمان بهزیستی، شهرداری‌ها، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین و واقفین مسکن ساز با معرفی بنیاد یاد شده.

ب - صندوقهای تأمین اجتماعی، تعاون، بازنشستگی کشوری و لشکری و سایر صندوقهای مالی و اعتباری.

ج - مؤسسات مالی، اعتباری و شرکتهای دارای مجوز از مراجع صالح.

د - سرمایه‌گذاران حقیقی و حقوقی بخش خصوصی و تعاونی.

ماده ۴- اشخاص موضوع بند (الف) ماده (۳) این آیین‌نامه از حمایت‌های زیر بهره‌مند می‌گردند:

۱- واگذاری زمین به قیمت تمام شده مشروط به این که اشخاص یادشده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۱۰) سال در اختیار خانوارهای کم درآمد یا تحت پوشش خود به صورت اجاره قرار دهند.

۲- واگذاری زمین به قیمت تمام شده و تأمین تا بیست درصد (۲۰٪) هزینه احداث واحدها در قالب کمک‌های اعتباری با اولویت در شهرهای با جمعیت دویست و پنجاه هزار (۲۵۰/۰۰۰) نفر به بالا مشروط به این که اشخاص یادشده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۱۵) سال به خانوارهای کم درآمد به صورت اجاری واگذار نمایند.

تبصره - چنانچه زمین متعلق به اشخاص موضوع این ماده باشد، حداقل مدت اجاره‌داری موضوع بند (۲) از (۱۵) سال به (۱۰) سال کاهش می‌یابد.

ماده ۵ - حمایت‌های مربوط به اشخاص موضوع بند (ب)، (ج) و (د) ماده (۳) این آیین‌نامه شامل واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز براساس اعلام کارشناس رسمی می‌باشد مشروط به اینکه اشخاص یادشده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۵) سال به صورت اجاره واگذار نمایند. در طول مدت احداث (حداکثر (۲) سال) و دوره واگذاری به صورت اجاره (حداقل (۵) سال) مبلغی بابت بهای زمین دریافت نمی‌گردد. بعد از اتمام دوره یادشده و در صورت خروج از حالت اجاره

و یا فروش واحدها، بهای زمین به قیمت کارشناسی زمان واگذاری دریافت خواهد شد.

تبصره ۱- در صورتی که قبل از اتمام مدت بهره‌برداری اجاره‌ای موضوع مواد (۴) و (۵) این آیین‌نامه، فروش انجام شود، قیمت زمین به نرخ روز (زمان پرداخت) به همراه کلیه یارانه‌های پرداختی تبدیل به حال شده و از اشخاص موضوع این ماده دریافت خواهد شد.

تبصره ۲- شهرداری‌ها موظفند برای متقاضیان موضوع ماده (۳) این آیین‌نامه پروانه ساختمانی صادر کنند و در پروانه ساخت و گواهی عدم خلاف و پایان کار عبارت «ساختمان استیجاری به مدت ... سال» را درج نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک نیز در هنگام صدور صورت مجلس تفکیکی و اسناد مالکیت برای این‌گونه ساختمان‌ها باید عبارت یادشده را در صورت مجلس تفکیکی و سند مالکیت قید نمایند.

ب - برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره به شرط تملیک

ماده ۶- واگذاری زمین جهت اجاره به شرط تملیک صرفاً از طریق اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف) ماده (۳) این آیین‌نامه به خانوارهای تحت پوشش آنها که در زمره متقاضیان واجد شرایط طبق تعریف مندرج در ماده (۱) این آیین‌نامه می‌باشند اعطا می‌گردد. در این برنامه واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز با اعمال حداکثر سی درصد (۳۰٪) تخفیف و حداکثر (۵) سال تقسیط از زمان بهره‌برداری به اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف) ماده (۳) صورت می‌گیرد. چنانچه ظرف شش ماه پس از واگذاری زمین نسبت به آغاز عملیات احداث مسکن اقدامی صورت نگیرد، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به استرداد آن و واگذاری به متقاضیان دیگر اقدام خواهد نمود.

ج - برنامه واگذاری حق بهره‌برداری از زمین (به صورت اجاره ارزان قیمت ۹۹ ساله)

ماده ۷- این برنامه ویژه متقاضیان واجد شرایط بوده و از طریق واگذاری زمین‌های دارای کاربری مسکونی به متقاضیانی که در قالب اشخاص حقیقی و حقوقی، تعاونی‌های مسکن و یا مشارکت‌های مدنی به صورت سه خانوار به بالا سازماندهی شده باشند، اجرایی می‌گردد. واگذاری اراضی به اشخاص حقیقی واجد شرایط در مورد شهرهای زیر (۱۰۰) هزار نفر جمعیت، براساس ضوابطی است که با پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و تصویب شورای عالی مسکن ابلاغ می‌شود.

تبصره ۱- مبلغ اجاره بهای سالانه اراضی مشمول برنامه یادشده، حداکثر معادل بیست درصد (۲۰٪) قیمت منطقه‌ای زمین مسکونی متناسب با قدرالسهم هر متقاضی در همان سال یا (۱) درصد ارزش کارشناسی روز زمین در ابتدای هر سال (هر کدام کمتر باشد) خواهد بود.

تبصره ۲- دستگاه‌هایی که دارای اطلاعات لازم جهت پالایش و تطبیق شرایط متقاضیان می‌باشند موظفند همکاری لازم را با وزارت تعاون معمول نمایند.

تبصره ۳- وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و تعاون حسب مورد مسئولیت نظارت بر تشکیل تعاونی‌ها و نظارت عالی بر امر ساخت و ساز بر روی زمینهای موضوع این ماده را برعهده دارند.

تبصره ۴- نحوه واگذاری گروهی یا انفرادی زمین به اشخاص حقیقی خسارت دیده از سوانح طبیعی در طرح‌های حمایتی تأمین مسکن، براساس میزان خسارت وارده اعلامی مراجع ذیربط از جمله سازمان مدیریت بحران کشور طبق دستورالعمل ابلاغی وزارت راه و شهرسازی تعیین می‌شود.

ماده ۸ - آماده‌سازی زمین‌های موضوع این برنامه و هزینه مربوط به آن بر عهده متقاضیان و تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی بر عهده دستگاههای اجرایی ذی‌ربط می‌باشد. در طرح‌های شهرسازی مربوط، جانمایی خدمات روبنایی صورت گرفته و زمین آن براساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۰ - به دستگاه‌های مربوط واگذار می‌شود تا نسبت به احداث فضا‌های روبنایی، با اولویت در برنامه‌های خود اقدام نمایند.

تبصره ۱- هزینه‌های مربوط به ساخت مساجد در برنامه یادشده، مشابه سایر خدمات روبنایی از طریق اعتبارات دولتی تأمین خواهد شد. تأمین هزینه‌های یادشده در شهرهای جدید براساس قانون مورد عمل شهرهای جدید انجام می‌گیرد.

تبصره ۲- براساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت، وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مجاز است نسبت به واگذاری اراضی دولتی دارای کاربری عمومی (آموزشی، ورزشی، بهداشتی و فرهنگی) به سازمان دولتی ذی‌ربط به قیمت تمام شده و به بخش غیر دولتی به قیمت کارشناسی روز به صورت قسطی و یا اجاره به شرط تملیک (حداکثر ۲۰ ساله) اقدام نماید.

تبصره ۳- وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است اراضی تجاری واقع در طرح‌های آماده‌سازی موضوع برنامه یادشده را به ارزش کارشناسی روز و به روش مزایده به فروش رسانده و وجوه دریافتی را در راستای اهداف برنامه مسکن گروه‌های کم درآمد هزینه نماید.

ماده ۹- حداقل زمین‌های دولتی اعطایی برای اجرای برنامه موضوع بند (ج) این آیین‌نامه نباید از ۹۵ درصد کل زمینهای موضوع برنامه‌های سالانه تأمین زمین توسط وزارت مسکن و

شهرسازی کمتر باشد.

د - برنامه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیردولتی (نهادهای عمومی، خصوصی و تعاونی) با استفاده از فناوریهای نوین و جذب سرمایههای داخلی و یا خارجی:

ماده ۱۰- برنامه یادشده در سه محور زیر قابل اجرا است:

۱- برنامه جذب و هدایت نقدینگی به سمت تولید انبوه و عرضه مسکن از طریق صندوقهای مسکن و ساختمان، شرکتهای تأمین سرمایه مسکن.

۲- برنامه حمایت از سرمایه‌گذاریهای داخلی و خارجی در طرحهای انبوه‌سازی مسکن.

۳- برنامه حمایت از تولید صنعتی مسکن و استفاده از فناوریهای نو در احداث و عرضه مسکن.

واگذاری اراضی جهت اجرای برنامه‌های موضوع این ماده مشروط به رعایت ضوابط و مقررات ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی و براساس قیمت کارشناسی روز بدون اعمال تخفیف به صورت فروش اقساطی با بازپرداخت حداکثر پنج سال (از زمان واگذاری) و یا در قالب مشارکت صورت خواهد گرفت.

تبصره - متقاضیان اجرای برنامه‌های موضوع این ماده باید دارای پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی باشند. سرمایه‌گذاران خارجی موضوع این ماده نسبت به تطبیق شرایط و اخذ پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی اقدام خواهند نمود.

فصل سوم - ضوابط معماری و شهرسازی

ماده ۱۱- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری

سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری نسبت به شناسایی بافت‌ها، آثار و گونه‌های واجد ارزش شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی که قابلیت اثرگذاری بر ساخت و سازهای معاصر شهری و روستایی را دارند، اقدام نموده و با استفاده از روشهای مختلفی همچون چاپ کتاب، لوح فشرده، تولید فیلم، حمایت از پایان‌نامه‌های دانشجویی، برگزاری همایش‌ها و مسابقات عکاسی و درج در رسانه‌ها، نسبت به مستندسازی و اطلاع‌رسانی اقدام نماید.

ماده ۱۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف چهارماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه شرح خدمات طرحهای جامع و تفصیلی، طراحی فضاها، شهری، طرحهای هادی روستایی و همچنین متن دستور نقشه‌هایی را که در شهرها توسط شهرداری‌ها، در روستاها توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در شهرهای جدید توسط شرکت عمران شهرهای جدید به متقاضیان احداث بنا داده می‌شود به منظور رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی، بازنگری، اصلاح و تکمیل نموده و پس از تصویب توسط کارگروه مسکن ابلاغ نماید.

ماده ۱۳- به منظور ارتقاء کیفی و صیانت از جریان طراحی معماری و اجرای ابنیه متناسب با فرهنگ ایرانی - اسلامی بر کلیه طرح‌های معماری و شهرسازی به‌خصوص در ساختمان‌های دولتی و نهادهای عمومی مهم، شاخص و تأثیرگذار در سیمای شهرها و روستاها، کمیسیون معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی متشکل از وزیر مسکن و شهرسازی (به عنوان رییس) و رؤسای سازمان‌های میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، وزارت کشور، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سازمان نظام مهندسی ساختمان، و حداکثر سه نفر از رؤسای دانشکده‌های معماری و شهرسازی (با انتخاب وزیر

علوم، تحقیقات و فناوری) و دو نفر از شهرداران (با انتخاب وزیر کشور) و سه نفر از متخصصین رشته‌های معماری و شهرسازی معتقد به معماری ایران - اسلامی (با انتخاب رئیس کمیسیون) در وزارت مسکن و شهرسازی تشکیل می‌شود.

تبصره - آیین‌نامه تشکیل، شرح وظایف و اعضاء کارگروه‌های استانی و شهری و آیین‌نامه داخلی آن توسط کمیسیون سطح ملی تعیین و از طریق وزیر مسکن و شهرسازی ظرف شش ماه تهیه و به کلیه مراجع ذی‌ربط ابلاغ می‌شود.

ماده ۱۴ - وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری موظف است ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه، نظامنامه نحوه ساخت و ساز و نظارت در بافت‌های فرهنگی و تاریخی مصوب را با رویکرد صیانت مشترک از میراث فرهنگی و حقوق ساکنین اینگونه بافت‌ها تنظیم و برای تصویب به کارگروه مسکن کشور نماید.

ماده ۱۵ - کلیه دستگاه‌های اجرایی و شرکت‌های دولتی که به نوعی از بودجه عمومی دولت استفاده می‌کنند موظفند الگوهای معماری ایرانی - اسلامی را در طراحی و ساخت پروژه‌های اداری، آموزشی، درمانی و مسکونی لحاظ نمایند. طرح‌های معماری موضوع این ماده باید قبل از آغاز عملیات اجرایی به تأیید کمیسیون موضوع ماده (۱۲) برسد.

ماده ۱۶ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری وزارت کشور و شهرداری‌ها و نسبت به مطالعه، طراحی و ساخت پروژه‌های طراحی شهری (فضاهای شهری، میادین و محورها) با رویکرد الگوسازی در جهت احیاء و ترویج ارزشهای فرهنگ معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی اقدام نماید.

ماده ۱۷ - وزارت علوم، تحقیقات و فناوری موظف است با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان میراث فرهنگی،

صنایع دستی و گردشگری نسبت به اصلاح سرفصل‌های دوره‌های آموزشی شهرسازی و معماری (برنامه‌ریزی شهری، طراحی محیط، طراحی شهری، معماری منظر، مرمت و سایر رشته‌های مرتبط) متناسب با ویژگی‌های شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی اقدام نموده و تا پایان برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، رشته‌های آموزشی جدید شامل معماری ایرانی - اسلامی، شهرسازی ایرانی - اسلامی و مرمت بافت‌های فرهنگی و تاریخی را ایجاد نماید.

ماده ۱۸- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است برای کلیه شهرهایی که افق طرح هادی یا جامع آنها به پایان رسیده است و یا اصولاً فاقد طرح می‌باشند براساس اسناد توسعه و عمران بالا دست نسبت به تهیه طرح جامع با رویکرد های اولویت توسعه درونی استفاده از اراضی دولتی و خصوصی داخل محدوده، احیاء بافت‌های فرسوده و ساماندهی سکونتگاه‌های غیر رسمی، توسعه روستاهای مستعد واقع در حریم شهرها، عدم تخریب اراضی مستعد کشاورزی و در صورت ضرورت، مکان‌یابی اراضی مناسب جهت احداث شهرک و یا شهرهای جدید در خارج از حریم شهرها و توسعه متصل یا منفصل محدوده شهرها و افزایش تراکم ساختمانی پهنه‌های داخل محدوده اقدام نماید.

فصل چهارم - تأمین زمین و آماده‌سازی آن

ماده ۱۹- کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات و دستگاه‌های دولتی و همچنین شرکت‌هایی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد، مکلفند نسبت به واگذاری و تحویل رایگان اراضی در اختیار خود که در چارچوب مکان‌یابی موضوع ماده (۶) قانون قرار می‌گیرند (به استثناء مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست)، ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و

شهرسازی اقدام نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک نیز مکلفند پس از اعلام وزارتخانه یادشده ظرف یک ماه نسبت به تفکیک و ثبت انتقال ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

تبصره ۱- چنانچه دستگاه مربوط ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به واگذاری و تحویل زمین و تسلیم اسناد و مدارک آن اقدام ننماید، ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی، ظرف یک ماه به ترتیب یادشده اقدام و سند مالکیت جدید را به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر نمایند.

تبصره ۲- زمینهای متعلق به وزارت جهاد کشاورزی واقع در محدوده و حریم شهرها که براساس ماده (۱۲) قانون تشکیل وزارت جهاد کشاورزی - مصوب ۱۳۷۹ - و قوانین بودجه سنواتی با تصویب هیئت وزیران امکان فروش آنها میسر می گردد، لازم است قبل از ارجاع موضوع به هیئت وزیران، به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر عدم شمول برنامه واگذاری حق بهره برداری از زمین جهت احداث و تولید مسکن برسد.

ماده ۲۰- در مورد اراضی با مالکیت بخش غیردولتی واقع در داخل محدوده شهرها و یا خارج از حریم شهرها، (در چارچوب مکان یابی موضوع ماده (۶) قانون)، وزارت مسکن و شهرسازی طی دو نوبت به فاصله ده روز مراتب را در رسانه های جمعی یا روزنامه های کثیرالانتشار آگهی می نماید. مالکان اراضی دارای کاربری مسکونی تا دو ماه از تاریخ آخرین آگهی می توانند تقاضای خود را مبنی بر اجرای برنامه های مسکن موضوع قانون به انضمام تصویر اسناد مالکیت و مدارک متضمن توانایی مالی خود و برنامه زمان بندی اجرای طرح به وزارت مسکن و شهرسازی تسلیم نمایند.

تبصره ۱- کلیه هزینه‌های طراحی و اجرای آماده‌سازی و ساخت واحدهای مسکونی موضوع این ماده به عهده مالکان متقاضی می‌باشد که بخشی از آن برابر مقررات این آیین‌نامه با اعطای تسهیلات بانکی تامین می‌گردد.

تبصره ۲- در صورت تمایل مالکین بخش غیردولتی مبنی بر واگذاری بخشی از زمین خود در قبال ارزش افزوده ناشی از اجرای قانون و یا معاوضه یا تهاتر یا فروش اراضی و املاک، وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان‌های وابسته و تابعه آن مجازند نسبت به معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی ملکی خود یا خرید آنها، براساس قیمت کارشناسی روز (که به وسیله هیئت سه نفره کارشناسان رسمی تعیین خواهدشد)، طبق دستورالعملی که توسط وزارتخانه یادشده تهیه و ابلاغ می‌گردد اقدام نمایند.

تبصره ۳- وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان‌های تابعه و شرکت‌های وابسته مجازند نسبت به تملک اراضی و املاک مورد نیاز اجرای برنامه‌های تامین مسکن قانون و این آیین‌نامه که به مثابه برنامه عمومی محسوب می‌شوند، براساس لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مورد نیاز برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت - مصوب ۱۳۵۸- شورای انقلاب، اقدام نمایند.

ماده ۲۱- در مواردی که اراضی غیردولتی فاقد آماده‌سازی باشد، دستگاه واگذارکننده رأساً قبل از واگذاری نسبت به آماده‌سازی اراضی مربوطه اقدام و یا زمین را در قالب تفاهم‌نامه در اختیار موضوع ماده (۲) قانون قرار می‌دهد تا از طریق اشخاص (حقیقی یا حقوقی) ذی‌صلاح مورد تایید وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به طراحی و انجام آماده‌سازی طبق برنامه زمان‌بندی که به آنها ابلاغ می‌گردد و تحت نظارت عالیه وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

تبصره ۱- هزینه‌های آماده‌سازی زمین بر عهده متقاضیان می‌باشد.

تبصره ۲- دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط با شبکه‌های تأسیسات زیربنایی از قبیل آب، برق، گاز و تلفن و خدمات روبنایی موظفند حسب درخواست و طبق برنامه‌ریزی زمان‌بندی اعلامی وزارت مسکن و شهرسازی، نسبت به تأمین اعتبار و تهیه طرح و اجرای شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و ساخت تأسیسات روبنایی تحت نظارت و راهبردهای شورای مسکن استان اقدام نماید.

تبصره ۳- کلیه طراحی‌های آماده‌سازی و معماری موضوع این ماده باید در چارچوب ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی شهر مربوط و رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی صورت‌گرفته و به‌تصویب کارگروه‌های تخصصی بررسی طرح‌های سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها برسد.

فصل پنجم - مالیات بر اراضی بایر

ماده ۲۲- کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی (اعم از عمومی غیردولتی و خصوصی) مکلفند برای تمام اراضی بایر دارای کاربری مسکونی مصوب متعلق به خود واقع در مراکز استان‌ها و شهرهای با جمعیت بالاتر از یکصد هزار نفر، اظهارنامه مالیاتی طبق نمونه‌ای که از طرف سازمان امور مالیاتی کشور تهیه و در دسترس مودیان قرار خواهد گرفت تنظیم و به ضمیمه تصویر مدارک مثبت مالکیت تا آخر اردیبهشت ماه هر سال به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم نمایند.

تبصره - در آن دسته از شهرهای کمتر از یکصد هزار نفر جمعیت که حسب ضرورت برقراری مالیات ایجاب نماید، اسامی آنها توسط وزارت مسکن و شهرسازی اعلام می‌گردد.

ماده ۲۳- اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک، اراضی بایر مشمول مالیات مودی را طبق فهرست موضوع تبصره (۳) ماده (۱۵) قانون تعیین و به مودی ابلاغ و مالیات متعلقه را مطالبه خواهد نمود. در مواردی که مودی از تسلیم اظهارنامه مالیاتی خودداری نماید، اداره امور مالیاتی محل طبق اطلاعات موضوع تبصره (۳) ماده (۱۵) قانون، نسبت به تعیین ارزش و مطالبه مالیات مقرر طبق این آیین نامه عمل خواهد نمود.

ماده ۲۴- چنانچه قطعه زمینی در اثناء سال منتقل شود، هر یک از اشخاص انتقال دهنده در آن سال به نسبت مدت مالکیت، مشمول مالیات متعلقه خواهند بود.

ماده ۲۵- شهرداری های شهرهای مشمول موظفند فهرست اراضی بایر دارای کاربری مسکونی واقع در محدوده شهرداری خود را شناسایی و مشخصات آن را از طریق فرم یا روش های تعیین شده از سوی سازمان امور مالیاتی کشور به سازمان یادشده اعلام نمایند.

فصل ششم - فناوری های نوین

ماده ۲۶- وزارت مسکن و شهرسازی در راستای تشویق فناوری های نوین در عرصه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیردولتی کشور اقدامات زیر را به عمل می آورد:

الف - تسهیل و تسریع در بررسی و اظهارنظر درخصوص فناوری های جدید ساخت صنعتی ظرف دو ماه از زمان معرفی فناوری توسط مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.

ب - حمایت از واحدهای تولیدی، سرمایه گذاران، مدیران و نخبگان فنی و متعهد به توسعه ساخت صنعتی و تشکلهای صنفی مربوط.

ماده ۲۷- وزارت مسکن و شهرسازی (در مواردی که زمین

با کاربری صنعتی در داخل محدوده و حریم شهرها در اختیار دارد) و سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران مجازند نسبت به واگذاری زمین برای احداث واحدهای تولیدکننده مصالح، قطعات و تجهیزات ساخت صنعتی و فناوریهای نوین به صورت بیست درصد (۲۰٪) نقد و هشتاد درصد (۸۰٪) با تقسیط پنج ساله اقدام نمایند. واگذاری زمین توسط وزارت مسکن و شهرسازی با قیمت کارشناسی روز و توسط سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران با قیمت تمام شده صورت می گیرد.

تبصره ۱- وزارت جهادکشاورزی مجاز است در راستای احداث واحدهای تولیدکننده مصالح، قطعات و تجهیزات ساخت صنعتی و فناوریهای نوین براساس ضوابط و مقررات خود نسبت به واگذاری زمین اقدام نماید.

تبصره ۲- کارخانجات غیرفعال دولتی، به صورت مزایده مشروط، جهت ایجاد کارخانههای خانه سازی واگذار می شود.

ماده ۲۸- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است از طریق بانکهای عامل، ضمن کوتاه نمودن فرآیند صدور مجوز و ضمانتنامه بانکی جهت استفاده از تسهیلات ارزی - ریالی، نسبت به تخصیص تا میزان هشتاد درصد (۸۰٪) سرمایه گذاری مورد نیاز تا سقف تسهیلات فردی که همه ساله توسط دولت تعیین می شود و با تأیید و معرفی شورای مسکن استان ها و مطابق ضوابط مربوط اقدام نماید.

ماده ۲۹- ماشین آلات و مواد اولیه مورد نیاز برای تولید فناوریهای نوین صنعت ساختمان برای تولید مسکن که مشمول تعرفه صفر درصد موضوع تصویب نامه شماره ۱۳۲۱۷۳/ت/۵۸۰ ک مورخ ۱۳۸۶/۸/۱ می گردند، توسط وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و صنایع و معادن معرفی می شوند.

ماده ۳۰- وزارتخانه‌های علوم، تحقیقات و فناوری، کار و امور اجتماعی و مسکن و شهرسازی حسب مورد، موظفند زمینه لازم را برای آموزش و تحقیقات کاربردی ساخت صنعتی و فناوریهای روز صنعت ساختمان فراهم نمایند.

تبصره - وزارت کار و امور اجتماعی با همکاری شهرداری‌ها، مهندسان و تشکلهای حرفه‌ای و صنفی شاغل در بخش مسکن، آموزش و تربیت کارگران ماهر مورد نیاز اجرای این قانون را در حرف مربوط، در قالب آیین‌نامه اجرایی ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴ - و با بهره‌گیری از اعتبارات موضوع این قانون اجرا می‌نماید.

ماده ۳۱- سازمان صدا و سیمای جمهوری اسلامی ایران با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی راهکارهای لازم برای ارتقای آگاهی مردم و جامعه مهندسی کشور در ارتباط با مزایای تولید صنعتی ساختمان، از جمله ساخت سریع، اقتصادی، مقاوم با فناوریهای نوین، سازگار با محیط‌زیست و فرهنگ معماری ایرانی - اسلامی، صرفه‌جویی انرژی و سایر موارد را به مورد اجرا گذارد.

فصل هفتم - اعطای تسهیلات بانکی

ماده ۳۲- برنامه‌های مورد حمایت دولت جهت اعطای تسهیلات بانکی برای تولید و ساخت مسکن مشتمل بر آماده‌سازی زمین و کلیه برنامه‌های ساخت مسکن شهری و روستایی موضوع قانون و این آیین‌نامه می‌باشد. بانکها موظفند پرداخت تسهیلات به برنامه‌های موضوع بند (ج) فصل دوم این آیین‌نامه را در اولویت قرار دهند.

ماده ۳۳- سقف تسهیلات فردی تولید و ساخت مسکن شهری، ودیعه اسکان موقت، مسکن روستایی و آماده‌سازی زمین همه‌ساله تا پایان فروردین‌ماه توسط بانک مرکزی و با

همکاری وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و پس از دریافت مجوز از مراجع ذی ربط اعلام می گردد.

ماده ۳۴- وزارت مسکن و شهرسازی بر حسب نیاز، جدول توزیع تسهیلات برنامه های مختلف موضوع ماده (۳۱) این آیین نامه بین استان های کشور را حداکثر تا ۱۵ اردیبهشت ماه هر سال تهیه و جهت ابلاغ به بانک های عامل، به بانک مرکزی اعلام می نماید و بانک مرکزی نیز مکلف است حداکثر تا پایان اردیبهشت ماه هر سال نسبت به ابلاغ سهمیه های مربوط به بانک های عامل اقدام نماید. در صورت عدم جذب تسهیلات، حسب اعلام وزارت مسکن و شهرسازی سهمیه مربوط به سایر استان ها اختصاص خواهد یافت.

تبصره - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است به منظور اجرایی شدن احداث سالانه دویست هزار (۲۰۰,۰۰۰) واحد مسکونی در مناطق روستایی کشور، توزیع استانی تسهیلات بانکی را به همراه پیشنهاد سهمیه بانک های عامل ضمن تعیین سقف تسهیلات در هر استان تا نیمه اردیبهشت هر سال تهیه و از طریق وزارت مسکن و شهرسازی به بانک مرکزی اعلام نماید. بانک مرکزی موظف است ظرف سه هفته از اعلام توزیع استانی اقدام نماید.

ماده ۳۵- مرجع معرفی متقاضیان مسکن شهری (در شهرهای بالای بیست و پنج هزار نفر)، سازمان مسکن و شهرسازی استان و متقاضیان مسکن روستایی و شهری (در شهرهای با جمعیت بیست و پنج هزار نفر و کمتر)، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می باشد. معرفی برای پرداخت تسهیلات ساخت و پذیرش مدارک از سوی بانک، بعد از اخذ پروانه صورت می گیرد.

تبصره - در صورتی که متقاضیان احداث مسکن، تعاونی های مسکن باشند تعاونی مربوط می بایست از طرف اداره کل تعاون

به سازمان مسکن و شهرسازی استان معرفی گردد.

ماده ۳۶- پرداخت تسهیلات دوره ساخت متناسب با پیشرفت فیزیکی پروژه در مراحل زیر انجام می شود:

۱- قسط اول معادل چهل درصد (۴۰٪) تسهیلات بعد از اتمام پی (فونداسیون) ساختمان

۲- قسط دوم معادل چهل درصد (۴۰٪) تسهیلات بعد از تکمیل سقف آخر

۳- قسط سوم معادل بیست درصد (۲۰٪) تسهیلات بعد از پایان سفت کاری

تبصره ۱- تسهیلات به صورت مشارکت مدنی پرداخت می شود و مدت آن برای احداث واحدهای مسکونی هیجده (۱۸) ماه است که در صورت توافق ارکان اعتباری بانک، برای یک سال دیگر قابل تمدید می باشد.

تبصره ۲- پس از اتمام دوره مشارکت مدنی، بانک سهم الشرکه خود در هر واحد را به خریداران واجد شرایط در قالب فروش اقساطی برای مدت باقیمانده (از مجموع دوران فروش اقساطی و مشارکت مدنی) و مبتنی بر توان بازپرداخت آنان به صورت پلکانی یا یکنواخت، تقسیط می نماید. در هر صورت مجموعه دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی، پانزده (۱۵) سال تمام و مجموع مبلغ فروش اقساطی هر واحد به خریداران واجد شرایط حداکثر معادل سقف مبلغ فروش اقساطی هر واحد مصوب شورای پول و اعتبار می باشد.

ماده ۳۷- پرداخت تسهیلات آماده سازی پس از تجهیز کارگاه و شروع عملیات آماده سازی متناسب با پیشرفت کار در دو مرحله انجام می شود. تسهیلات یادشده از زمان بهره برداری از واحدها و همراه با تسهیلات دوره ساخت، فروش اقساطی

می‌گردد.

ماده ۳۸- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است کمک سود متعلقه بابت طرح‌های مشمول یارانه را در زمان تسویه قرارداد مشارکت مدنی به تفکیک سهم سازنده (در دوره مشارکت مدنی) و سهم متقاضی (در دوره فروش اقساطی) تعیین و به حساب بانک‌های عامل واریز نماید. بانک موظف است میزان یارانه فروش اقساطی را از بدهی متقاضی به صورت یکجا کسر و مابقی بدهی وی را با نرخ نافذ در زمان اخذ تسهیلات تقسیط نماید.

ماده ۳۹- بانک‌های عامل موظفند ظرف پانزده (۱۵) روز با تشکیل پرونده و پس از تکمیل مدارک نسبت به پرداخت تسهیلات اقدام نمایند.

ماده ۴۰- به منظور انجام هماهنگی لازم و نظارت بر روند پرداخت تسهیلات، کارگروه مشترکی با مسئولیت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و با حضور نمایندگان وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی تشکیل می‌گردد. بانک‌های عامل موظفند گزارش پرداخت تسهیلات را به صورت ماهیانه به بانک مرکزی ارائه نمایند تا توسط بانک مرکزی به کارگروه مذکور ارسال گردد. تبصره - در مواردی که تسهیلات بانکی مربوط به تعاونی‌های مسکن باشد، وزارت تعاون نیز عضو کارگروه یادشده خواهد بود.

ماده ۴۱- تفاهم‌نامه یا قراردادهای واگذاری زمین با حدود اربعه مشخص از طرف وزارت مسکن و شهرسازی برای پرداخت تسهیلات بانکی در حکم سند رسمی تلقی و بانک‌های عامل می‌توانند به استناد قراردادهای یادشده و در صورت عدم ایفای تعهدات از طرف بهره‌برداران، مطالبات خود

را در صورت لزوم از طریق تملک ملک (اعم از اعیان و حقوق عرصه ملک) تبدیل به حال و وصول نمایند.

فصل هشتم - بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی

ماده ۴۲- به منظور تسریع در اجرای طرح‌های بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و به منظور تحقق مدیریت هماهنگ، اقدامات زیر صورت می‌پذیرد:

۱- دفاتر خدمات نوسازی محدوده‌ها و محلات یادشده توسط بخش غیردولتی تحت نظارت شهرداری‌ها تشکیل می‌گردد. ساز و کار تشکیل، شرح خدمات و ضوابط مربوط ظرف دو ماه از ابلاغ این آیین‌نامه توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و اعلام می‌گردد. در طول دوران نوسازی کلیه دستگاه‌های اجرایی می‌توانند اختیارات خود را به دفاتر یادشده تفویض نمایند.

۲- حق‌الامتياز آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در محدوده‌های مربوط پس از نوسازی و بدون دریافت حق نگهداری محفوظ بوده و دستگاه‌های ذی‌ربط موظفند در اسرع وقت نسبت به برقراری و تامین خدمات مورد نیاز و مازاد بر وضع قبل از نوسازی اقدام نمایند.

۳- ادارات ثبت اسناد و املاک با اولویت و خارج از نوبت نسبت به انجام امور ثبتی مربوط به تجمیع، تفکیک و افراز و صدور اسناد و نظایر آن اقدام می‌نمایند.

۴- هزینه‌های بخش غیردولتی در جهت تامین خدمات و فضاهای عمومی، فرهنگی و مذهبی در مناطق یادشده به عنوان هزینه‌های قابل قبول مالیاتی مودیان خواهد بود.

ماده ۴۳- وزارت مسکن و شهرسازی با هدف تامین زمین و بهره‌برداری از ظرفیت‌های جدید حاصل از بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و تولید و عرضه مسکن توسط بخش غیردولتی به میزان سهم برنامه‌های پیش‌بینی شده در بافت‌های یادشده به شرح زیر حمایت می‌نماید:

۱- کلیه اراضی واقع در محدوده بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی متعلق به وزارتخانه‌ها، موسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد، برای حمایت از این امر اختصاص می‌یابد.

۲- برای اجرای پروژه‌های الگوی نوسازی در احداث مسکن از محل اراضی بند (۱) ماده (۴۲) این آیین‌نامه و اراضی در اختیار، واگذاری زمین به شکل فروش به قیمت کارشناسی روز براساس اعلام کارشناس رسمی با تقسیط حداکثر پنج سال یا به شکل اجاره بلندمدت و یا به شکل اجاره به شرط تملیک به مجریان طرح‌ها و متقاضیان واجد شرایط مطابق دستورالعملی که توسط وزارت مسکن و شهرسازی ابلاغ خواهد شد، صورت می‌پذیرد.

فصل نهم - عمران و مسکن روستایی

ماده ۴۴- کلیه دستگاه‌های مشمول ماده (۴) قانون موظفند بلافاصله پس از وصول درخواست کتبی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در راستای امکان سنجی کالبدی و تشخیص اراضی مستعد و انجام هرگونه تفکیک اراضی، نسبت به واگذاری قطعی اراضی و انتقال رسمی سند مالکیت و یا اعطای نمایندگی برای اراضی فاقد سند مالکیت در محدوده روستاها به نهاد یادشده اقدام نمایند. عدم انتقال سند مالکیت مانع

اقدامات اجرایی توسط بنیاد یادشده نخواهد بود.

ماده ۴۵- معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور موظف است مابه‌التفاوت سود پنج واحد درصد سهم متقاضی را تا سقف سود مصوب تسهیلات بخش مسکن هر سال برای مدت مشارکت مدنی و فروش اقساطی محاسبه و در ابتدای همان سال در بودجه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی جهت تودیع نزد بانک‌های عامل منظور نموده و همه ساله تضمین نامه مورد قبول بانک مرکزی را ارایه نماید.

تبصره ۱- دو و نیم درصد (۲/۵٪) تسهیلات مصوب مسکن روستایی به عنوان مدیریت و خدمات فنی همه‌ساله از محل اعتبارات تملک دارایی‌ها تأمین و به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی پرداخت می‌گردد.

تبصره ۲- بنیاد یادشده مجاز است برای اعطای یارانه مربوط به حق بیمه، حق نظارت، رعایت اصول صرفه‌جویی در مصرف انرژی و سایر موارد از محل اعتبارات یارانه اقدام نماید.

تبصره ۳- نظارت فنی بر ساخت و ساز مسکن روستایی، زیر نظر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در چارچوب قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴ - (نظام فنی روستایی) انجام می‌شود.

فصل دهم - سایر موارد

ماده ۴۶- کلیه سازندگان واحدهای مسکونی ویژه گروه‌های کم درآمد و واحدهای مسکونی احداث شده در محدوده مصوب بافت‌های فرسوده شهری مشمول اعطای تخفیف و تقسیط به شرح زیر می‌گردند:

شهرداری‌ها و دهیارهای کشور موظفند حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) هزینه‌های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی

مجاز منظور در طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب رابرای واحدهای موضوع این ماده تخفیف داده و نسبت به تقسیط بدون کارمزد سه ساله باقیمانده عوارض تا صددرصد (۱۰۰٪) اقدام نمایند. معادل صددرصد (۱۰۰٪) تخفیف‌های اعمال شده هزینه‌های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز ناشی از قانون و سایر قوانین با اعلام وزارت مسکن و شهرسازی توسط معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور در لوایح بودجه سنواتی کل کشور منظور و در اختیار وزارت کشور جهت پرداخت به شهرداری‌ها و دهیاری‌های مشمول قرار می‌گیرد. معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور موظف است برای آن دسته از تخفیف‌هایی که به دلیل اتمام اعتبارات مندرج در قوانین بودجه سنواتی در هر سال امکان پرداخت وجود ندارد، اعتبارات لازم را مستقیماً به عنوان مطالبات شهرداری‌ها و دهیاری‌ها در لایحه بودجه سال بعد در نظر گیرد. گردشکار و فرآیند اجرایی مفاد این ماده براساس دستورالعملی خواهد بود که ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه توسط وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری وزارت کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

تبصره ۱- تراکم پایه مالی در بافت‌های فرسوده کلیه شهرهایی که بافت فرسوده مصوب دارند به میزان یکصد و بیست (۱۲۰٪) درصد و تراکم پایه مالی برای احداث بنا در عرصه‌هایی از بافت‌های فرسوده شهرها که حداقل نصاب تفکیک در آنها رعایت شده باشد، به میزان یکصد و هشتاد درصد (۱۸۰٪) تعیین می‌شود.

تبصره ۲- تراکم پایه در برنامه‌های فصل ۲ این آیین‌نامه در کل کشور، ۱۸۰ درصد تعیین می‌شود.

ماده ۴۷- حق بیمه کارکنان ثابت طبق ماده (۲۸) قانون تأمین اجتماعی وصول خواهد شد و حق بیمه کارگران فصلی

مطابق قانون بیمه اجباری کارگران در مدت اشتغال به کار در دوره اجرای عملیات احداث ساختمان وصول می‌گردد.

ماده ۴۸- در جهت ارتقاء کیفیت ساخت وسازهای شهری و روستایی، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به موارد زیر اقدام نماید:

۱- اعمال تشویق‌های لازم برای بیمه نمودن ساختمان‌های مسکونی جدید الاحداث کشور تا سقف سی درصد (۳۰٪) هزینه‌های مربوط.

۲- کمک به خدمات مهندسی گروه‌های کم‌درآمد.

۳- اعمال نظارت عالیه بر ساخت وسازها با استفاده از خدمات بخش غیردولتی.

۴- آموزش و ترویج مقررات ملی ساختمان.

تبصره - معادل دو و نیم درصد (۲/۵٪) اعتبارات تخصیصی موضوع این آیین‌نامه، به منظور بهبود عملکرد، ارتقا بهره‌وری و ارزیابی عملکرد سازمان‌ها و شوراهای تامین مسکن استان‌ها برای اجرای مطلوب برنامه‌های تامین مسکن اختصاص می‌یابد.

ماده ۴۹- واگذاری زمین به خسارت دیدگان از سوانح طبیعی که در اراضی مسکونی تصرفی ساکن هستند، در شهرهای کمتر از (۱۰۰) هزار نفر جمعیت به صورت واگذاری انفرادی و در شهرهای بیشتر از (۱۰۰) هزار نفر جمعیت به صورت واگذاری گروهی حداقل به سه خانوار به بالا انجام میشود.

واگذاری اراضی موضوع این ماده با رعایت ضوابط و مقررات ابلاغی وزارت راه و شهرسازی، برای واجدین شرایط براساس قیمت کارشناسی روز با اعمال حداکثر سی درصد (۳۰٪) تخفیف به صورت فروش اقساطی با بازپرداخت حداکثر (۱۵)

سال (از زمان واگذاری) و برای غیر واجدین شرایط بدون اعمال تخفیف صورت می پذیرد (اصلاحیه مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۲۴).

ماده ۵۰- کلیه دستگاه‌های اجرایی موضوع این آیین‌نامه موظفند عملکرد هر یک از مواد را در پایان هر دوره سه ماهه به دبیرخانه کارگروه مسکن ارائه نمایند. این تصویب‌نامه در تاریخ ۱۳۸۸/۲/۵ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

معاون اول رئیس جمهور - پرویز داودی

آیین نامه اجرایی ماده ۱۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

آیین نامه اجرایی ماده (۱۴) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (تصویب نامه شماره ۹۷۶۵۵/ت/۵۲۳۸۵ هـ مورخ ۱۳۹۵/۸/۱۰ هیئت وزیران) و اصلاحیه تصویب نامه شماره ۳۹۲۳۱/ت/۵۷۲۶۷ هـ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۱۵ (هیات وزیران در جلسه ۱۳۹۹/۴/۸ به پیشنهاد شماره ۱۳۱۷۳۴/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۳۸۹/۰۹/۱۰ وزارت راه و شهرسازی و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران تصویب کرد)

وزارت امور اقتصادی و دارایی - وزارت راه و شهرسازی -
وزارت صنعت، معدن و تجارت

وزارت کشور - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران - سازمان
برنامه و بودجه کشور

سازمان ملی استاندارد ایران

هیأت وزیران در جلسه ۱۳۹۵/۸/۵ به پیشنهاد مشترک وزارتخانه های راه و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و به استناد بند (۵) ماده (۱۴) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷ - آیین نامه اجرایی ماده یادشده را به شرح زیر تصویب کرد:

آیین نامه اجرایی ماده (۱۴) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

ماده ۱- در این آیین نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

الف - اوراق رهنی مسکن: اوراق بهادار با نامی که مطابق تشریفات پیش‌بینی شده در قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۸۴ - به منظور خرید مطالبات رهنی مسکن منتشر می‌شود.

ب - صندوق سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات: نوعی صندوق سرمایه‌گذاری موضوع بند (ه) ماده (۱) قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید به منظور تسهیل اجرای سیاست‌های کلی اصل چهل و چهارم قانون اساسی - مصوب ۱۳۸۸ - که به منظور خرید یا پیش‌خرید ساختمان با هدف فروش یا اجاره دادن آن به منظور کسب سود تأسیس می‌گردد.

پ - بانک مرکزی: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.

ت - مؤسسه اعتباری: بانک، مؤسسه اعتباری غیربانکی و سایر بنگاه‌های واسطه پولی که به موجب قانون و یا با اجازه‌نامه بانک مرکزی تأسیس شده، به عملیات بانکی اشتغال دارد و بیش از پنجاه درصد سهام آن متعلق به اشخاص غیردولتی بوده و تحت نظارت بانک مرکزی می‌باشد.

ث - گواهی سپرده خاص: سپرده ای که مؤسسات اعتباری به منظور تجهیز منابع برای تأمین مالی طرح‌های مشخص جدید سودآور تولیدی و ساختمانی و خدماتی و نیز توسعه و تکمیل طرح‌های سودآور موجود با سررسید مشخص افتتاح می‌نمایند. (موضوع دستورالعمل انتشار اوراق گواهی سپرده مدت‌دار، ویژه سرمایه‌گذاری (خاص) مصوب ۳/۱۱/۱۳۷۸ شورای پول و اعتبار و اصلاحات بعدی آن).

ج - مؤسسه بیمه بازرگانی: مؤسسه بیمه مستقیم اعم از دولتی و غیر دولتی که مجاز به انجام عملیات بیمه در ایران می‌باشد و تحت نظارت بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران فعالیت می‌نماید.

چ - انبوه‌ساز: شخصی که توانمندی مدیریت و مسئولیت پدیدآوری پروژه‌ها و طرح‌ها و مدیریت تولید و عرضه مسکن را در چارچوب مقررات ملی ساختمان و سایر قوانین مربوط داشته و دارای پروانه اشتغال به کار انبوه‌سازی مطابق ضوابط مربوط از وزارت راه و شهرسازی می‌باشد.

ح - پروژه‌های انبوه‌سازی: پروژه‌ای که پروانه ساخت آن در شهرهای بالای یک میلیون نفر جمعیت مشتمل بر حداقل (۸۰) واحد، در شهرهای بالای (۲۰۰) هزار نفر جمعیت حداقل (۲۵) واحد و در سایر شهرها و مناطق روستایی حداقل (۱۰) واحد مسکونی می‌باشد.

خ - صنعتی‌سازی ساختمان: روشی که منابع انسانی، مواد اولیه و سرمایه در فرایند ساخت را با بکارگیری فناوری‌های نوین در آن در یک ساختار منظم، برنامه‌ریزی شده (مدولار)، تشکیل یافته و منسجم به‌طور کارا بکار گیرد.

ماده ۲- فعالیت شرکت‌های واسپاری (لیزینگ) در بخش مسکن در چارچوب ضوابط و مقرراتی خواهد بود که ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین نامه به پیشنهاد بانک مرکزی به تصویب شورای پول و اعتبار می‌رسد.

ماده ۳- شرکت های واسپاری (لیزینگ) مجازند به منظور تأمین مالی بخش مسکن در چارچوب قوانین و مقررات مربوط از طریق انتشار اوراق بهادار اقدام نمایند.

ماده ۴- وزارت راه و شهرسازی در راستای اجرای برنامه‌های حمایتی بخش مسکن مجاز است در چارچوب تفاهم‌نامه مشترک با مؤسسات اعتباری یا شرکت های واسپاری (لیزینگ) نسبت به تخصیص یارانه سود تسهیلات در سقف اعتبارات مصوب مربوط در چارچوب موافقت‌نامه مبادله شده با سازمان برنامه و بودجه کشور اقدام نماید.

ماده ۵ - در صورتی که سرمایه‌گذاری در بخش مسکن موجب ورود فناوری‌های نوین فاقد مشابه داخلی در بخش صنعت ساختمان یا ارتقای مدیریت و ظرفیت بنگاهی و یا ورود سرمایه و منابع مالی با منشأ خارجی به این بخش گردد، تا سقف پنجاه درصد هزینه صدور پروانه ساختمان مسکونی، بیمه کارگران و انواع بیمه‌نامه‌های تولید مسکن از محل منابع مالی موضوع این آیین نامه در سقف اعتبارات مصوب مربوط قابل تأمین و پرداخت می‌باشد.

تبصره - تأیید نوین بودن فناوری ساختمان، نوآوری فنی، تعیین سطح قابل قبول سرمایه‌گذاری و تأیید ظرفیت‌ها و مدیریت بنگاهی جهت برخورداری از حمایت‌ها و میزان تأثیر آن‌ها در استفاده از تسهیلات این ماده، حداکثر ظرف دوماه پس از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه براساس دستورالعملی است که توسط وزارتخانه‌های راه و شهرسازی (مسئول)، امور اقتصادی و دارایی (سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اقتصادی و فنی ایران) و صنعت، معدن و تجارت تهیه و به تأیید وزیران راه و شهرسازی، امور اقتصادی و دارایی و صنعت، معدن و تجارت می‌رسد. دستورالعمل یادشده باید به‌گونه‌ای تدوین شود که فرایند رسیدگی درخواست رسمی سرمایه‌گذار از دو ماه تجاوز ننماید.

ماده ۶ - سازمان برنامه و بودجه کشور مکلف است با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی و سازمان ملی استاندارد ایران، سازوکارهای ارزش‌گذاری دانش فنی، خدمات و فناوری‌های نوین ساختمان را ظرف شش ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه در قالب دستورالعمل اجرایی تدوین و ابلاغ نماید.

ماده ۷ - وزارت کشور مکلف است با رعایت قوانین و مقررات مربوط از طریق شهرداری‌ها، برای صدور پروانه ساختمان

مسکونی پروژه‌های مرتبط با بخش مسکن و ساختمان متقاضی سرمایه‌گذاری موضوع ماده (۶) قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی - مصوب ۱۳۸۱- با اولویت اقدام نماید. سایر دستگاه‌های متولی صدور مجوزهای ساختمان و انشعابات مربوط موظفند ترتیبات لازم جهت صدور مجوز را با اولویت ظرف دو هفته به انجام رسانند.

ماده ۸ - مؤسسه اعتباری موظف است در چارچوب ضوابط و مقررات ابلاغی بانک مرکزی، اعطای تسهیلات بخش مسکن در پروژه‌های انبوه‌سازی را که توسط انبوه‌سازان اجرا می‌شوند، در اولویت قرار دهد.

ماده ۹ - انبوه‌ساز حقوقی می‌تواند از طریق انتشار اوراق گواهی سپرده خاص توسط مؤسسه اعتباری، منابع مالی مورد نیاز جهت اجرای طرح‌های تولید انبوه مسکن را در چارچوب ضوابط و مقررات ابلاغی بانک مرکزی تأمین نماید.

تبصره ۱ - بانک مرکزی از طریق شورای پول و اعتبار نسبت به تعیین سپرده قانونی در حداقل ممکن سپرده‌های موضوع این ماده، اقدام می‌نماید.

تبصره ۲ - مؤسسه اعتباری می‌تواند به درخواست انبوه‌ساز متقاضی انتشار اوراق موضوع این ماده، مقاطع پرداخت سود دوران مشارکت را به صورت یکجا در پایان مشارکت و یا به صورت علی‌الحساب طی دوران مشارکت تعیین نماید.

تبصره ۳ - چنانچه انبوه‌ساز برای دارندگان اوراق گواهی سپرده خاص، امتیازاتی از جمله اولویت واگذاری واحدهای ساخته شده همان پروژه به قیمت تمام شده را در نظر گرفته باشد، شرایط بهره‌مندی از امتیازات مذکور، با پیشنهاد انبوه‌ساز حقوقی و موافقت مؤسسه اعتباری و تأیید بانک مرکزی تعیین می‌گردد.

ماده ۱۰- شهرداری‌ها با استفاده از ظرفیت انبوه‌سازی به منظور تأمین منابع موردنیاز جهت احیای بافت‌های فرسوده شهری و سایر پروژه‌های انبوه‌سازی، می‌توانند پس از اخذ موافقت وزارت کشور در چارچوب قوانین و مقررات مربوط، نسبت به انتشار اوراق مشارکت و سایر ابزارهای مالی اسلامی با در نظر گرفتن سقف تعیین شده در قوانین بودجه سنواتی اقدام نمایند.

ماده ۱۱- مؤسسه اعتباری می‌تواند در چارچوب ضوابط و مقررات، به منظور حمایت از سرمایه‌گذاری در تولید انبوه مسکن برای بهره‌مندی از ابزارهای تأمین مالی در بازار سرمایه، نسبت به تضمین تعهدات مالی انبوه ساز اقدام نماید.

ماده ۱۲- مؤسسات اعتباری مجازند در چارچوب ضوابط و مقررات ابلاغی بانک مرکزی، سود اوراق بهادار موضوع این آیین نامه از جمله سود واحدهای سرمایه گذاری صندوق‌های سرمایه گذاری را تضمین نموده و در تأمین مالی بازارگردانی اوراق بهادار یادشده مشارکت نمایند. تأثیر تعهدات مذکور بر کفایت سرمایه مؤسسات اعتباری، توسط بانک مرکزی در مقررات مربوط متناسب با تأثیر سایر تعهدات مؤسسات اعتباری بر کفایت سرمایه آنها، تعیین می‌شود.

ماده ۱۳- وزارت راه و شهرسازی می‌تواند در قالب وجوه اداره شده در سقف اعتبارات مصوب مربوط نسبت به انعقاد قرارداد عاملیت با مؤسسات اعتباری برای اعطای تسهیلات به پروژه‌های انبوه‌سازی که توسط انبوه‌سازان اجرا می‌گردند، اقدام نماید.

ماده ۱۴- وزارت امور اقتصادی و دارایی (بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران) موظف است با هماهنگی وزارت راه و شهرسازی بسترهای مقرراتی لازم جهت ارایه انواع

بیمه‌نامه‌های تولید مسکن توسط مؤسسات بیمه بازرگانی را با رعایت قوانین و مقررات مربوط فراهم نماید.

ماده ۱۵- وزارت راه و شهرسازی موظف است ظرف سه روز کاری، به صورت الکترونیکی اطلاعات مورد نیاز مؤسسات بیمه بازرگانی برای ارزیابی امکان صدور بیمه‌نامه مربوط را از زمان دریافت استعلام آن مؤسسات به آنها ارایه نماید.

تبصره - اطلاعات موردنظر این ماده با توافق بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران و وزارت راه و شهرسازی تعیین خواهد شد.

ماده ۱۶- وزارت راه و شهرسازی (مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی) موظف به شناسایی و ارزیابی مداوم فناوری‌های نوین ساختمان، تهیه برنامه و توسعه روند ارزیابی و اعطای نظریه‌ها و گواهی‌نامه‌های فنی برای مصالح، فرآورده‌ها و سامانه‌های نوین ساختمان است.

ماده ۱۷- سازمان ملی استاندارد ایران پس از اعلام نیاز به تدوین استاندارد توسط وزارت راه و شهرسازی (مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی) یا وزارت صنعت، معدن و تجارت موظف است با رعایت قوانین و مقررات مربوط، نسبت به تهیه، تدوین و بروزرسانی استانداردهای لازم برای فرآورده‌های تولید شده به روش صنعتی‌سازی ساختمان و نصب و نگهداری آنها و همچنین استانداردهای ماشین‌آلات مورد استفاده در بخش تولید مسکن با لحاظ جنبه‌های زیست‌محیطی و ویژگی‌های منطقه‌ای و اقلیمی با همکاری وزارتخانه‌های یادشده اقدام نماید.

تبصره - مصادیق صنعتی‌سازی ساختمان مطابق با ضوابط مصوب در کمیته تخصصی مبحث یازدهم مقررات ملی ساختمان تعیین می‌گردد.

ماده ۱۸- وزارت راه و شهرسازی ظرف دو ماه پس از ابلاغ این آیین نامه، پیشنهادی مبنی بر این که تسهیلات پروژه‌های انبوه‌سازی و یا تولید مسکن به روش صنعتی‌سازی ساختمان نسبت به سایر تسهیلات بخش مسکن بیشتر باشد، به شورای پول و اعتبار ارایه می‌نماید.

ماده ۱۹- منابع مالی موردنیاز برای اجرای این آیین نامه به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و تأیید سازمان برنامه و بودجه کشور در لوایح بودجه سنواتی کشور پیش‌بینی خواهد شد.

ماده ۲۰- سازمان بورس و اوراق بهادار موظف است مقررات انتشار اوراق رهنی مسکن را در چارچوب قوانین و مقررات مربوط ابلاغ نماید.

ماده ۲۱- وزارت راه و شهرسازی مجاز است با هماهنگی سازمان برنامه و بودجه کشور در سقف اعتبارات مصوب مربوط در راستای ایجاد بازار رهن ثانویه نسبت به تأمین و پرداخت بخشی از مابه‌التفاوت نرخ سود اوراق رهنی مسکن منتشره توسط مؤسسه اعتباری و نرخ سود تسهیلات اعطایی مسکن آن مؤسسه در قالب تفاهم‌نامه با مؤسسه اعتباری اقدام نماید.

ماده ۲۲- سازمان برنامه و بودجه کشور مکلف است اعتبارات لازم برای افزایش سرمایه بانک مسکن را در لوایح بودجه سنواتی کل کشور پیش‌بینی نماید.

ماده ۲۳- سازمان بورس و اوراق بهادار موظف است ضوابط و مقررات موردنیاز برای راه‌اندازی صندوق‌های سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات را تهیه و به تصویب مرجع ذیصلاح برساند.

ماده ۲۴- صندوق‌های سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات

و صندوق های سرمایه گذاری موضوع قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید به منظور تسهیل اجرای سیاست های کلی اصل چهل و چهارم قانون اساسی - مصوب ۱۳۸۸ - که برای تأمین مالی و اجرای طرح های مسکونی تأسیس شده یا می شوند و همچنین ارکان آنها در چارچوب قوانین و مقررات مربوط، مشمول مزایا و تسهیلات موضوع این آیین نامه خواهند بود، مشروط بر اینکه پروژه مسکونی آنها دارای خصوصیات مندرج در این آیین نامه باشند.

تبصره ۱- ناظر انتخاب شده به عنوان یکی از ارکان صندوق های مذکور همان ناظر موضوع قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴ - برای طرح ساختمان مسکونی موضوع صندوق محسوب می گردد، مشروط بر اینکه صلاحیت های لازم در قانون مذکور و مقررات مربوط را داشته باشد.

تبصره ۲- (اصلاحیه ۱۳۹۹/۰۴/۱۵) : وزارت راه و شهرسازی و سازمان وابسته و نهادهای قانونی واگذار کننده زمین با رعایت قوانین و مقررات مربوط می توانند زمین های ملکی یا در اختیار خود را به قیمت کارشناسی روز به صندوق های سرمایه گذاری که برای تأمین مالی و اجرای طرح های مسکن و توسعه شهری تأسیس شده یا می شوند واگذار و به طور قطعی منتقل نمایند و در قبال ارزش عین و یا منافع و حقوق متعلقه ناشی از زمین مورد واگذاری ، واحد سرمایه گذاری اخذ و گواهی مربوط را دریافت کنند . وزارت مذکور و سازمان های وابسته و نهادهای واگذار کننده زمین مجازند واحدهای سرمایه گذاری مأخوذه را با رعایت قوانین و مقررات مربوط واگذار و منتقل نمایند .

ماده ۲۵- معاملات اوراق بهادار رهنی مسکن و معاملات ثانویه گواهی سپرده خاص موضوع این آیین نامه صرفاً در

بازارهای متشکل تحت نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار مجاز است. مؤسسات اعتباری و اشخاص تحت کنترل آنها براساس استانداردهای حسابداری مربوط نمی توانند بازخرید این اوراق را قبل از سررسید تضمین نمایند.

معاون اول رئیس جمهور - اسحاق جهانگیری

قانون جهش تولید مسکن

شماره : ۵۲۴۲۱ / ۱۱ - ۱۷۳

مورخ : ۱۴۰۰/۶/۲۶

حجت الاسلام والمسلمین جناب آقای دکتر

سیدابراهیم رئیسی

ریاست محترم جمهوری اسلامی ایران

در اجرای اصل یکصد و بیست و سوم (۱۲۳) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران قانون جهش تولید مسکن که با عنوان «طرح دو فوریتی جهش تولید و تأمین مسکن» به مجلس شورای اسلامی تقدیم شده بود، با تصویب در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۱۴۰۰/۵/۱۷ و تأیید شورای محترم نگهبان، به پیوست ابلاغ می شود.

رئیس مجلس شورای اسلامی - محمدباقر قالیباف

بسمه تعالی

شماره : ۶۷۵۸۵

مورخ : ۱۴۰۰/۰۶/۰۳

وزارت راه و شهرسازی وزارت امور اقتصادی و دارایی در اجرای اصل یکصد و بیست و سوم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به پیوست «قانون جهش تولید مسکن» که در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ هفدهم مرداد ماه یک هزار و چهارصد مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۳ به تأیید شورای نگهبان رسیده و طی نامه شماره ۱۱/۵۲۴۲۱ - ۱۷۳ مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۴ مجلس شورای اسلامی واصل گردیده، جهت اجرا ابلاغ می گردد.

رئیس جمهور - سیدابراهیم رئیسی

قانون جهش تولید مسکن

فصل اول - تأمین منابع مالی برای ساخت مسکن

ماده ۱- دولت موظف است نیاز سالانه مسکن کشور را بر اساس اعلام وزارت راه و شهرسازی مستند به مطالعات «طرح جامع مسکن»، در مناطق شهری و روستایی تأمین نماید و به نحوی برنامه ریزی و اقدام کند تا در چهار سال نخست اجرای این قانون، سالانه به طور متوسط حداقل یک میلیون واحد مسکونی در کشور برای متقاضیان واجد شرایط بر اساس قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۲۵/۲/۱۳۸۷ و آیین نامه های مربوطه عرضه گردد.

ماده ۲- «شورای عالی مسکن» به منظور برنامه ریزی، سیاست گذاری اجرائی، نظارت و ایجاد هماهنگی بین دستگاه های اجرائی در حوزه مسکن، با ترکیب زیر تشکیل می شود:

- ۱- رئیس جمهور (رئیس شورا)
- ۲- معاون اول رئیس جمهور (نائب رئیس)
- ۳- وزیر راه و شهرسازی (دبیر شورا)
- ۴- وزیر نیرو
- ۵- وزیر کشور
- ۶- وزیر صنعت، معدن و تجارت
- ۷- وزیر امور اقتصادی و دارایی
- ۸- وزیر تعاون، کار و رفاه اجتماعی
- ۹- وزیر جهاد کشاورزی
- ۱۰- وزیر نفت
- ۱۱- رئیس کل بانک مرکزی
- ۱۲- رئیس سازمان برنامه و بودجه کشور
- ۱۳- رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی
- ۱۴- یک نفر از اعضای کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی به پیشنهاد کمیسیون و انتخاب مجلس (به عنوان ناظر)

تبصره ۱- وزارت راه و شهرسازی موظف است حداکثر تا سه ماه پس از لازم الاجراء شدن این قانون، «طرح جامع مسکن» را بازنگری نماید و به تصویب شورای عالی مسکن برساند. وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی مکلف است با همکاری وزارت راه و شهرسازی متناسب با منابع در اختیار صندوق ملی مسکن شیوه نامه نحوه بهره مندی پلکانی خانوارهای متقاضی استفاده از یک یا چند مورد از حمایت های موضوع این قانون را بر اساس دهک بندی درآمدی سازگار شده با هزینه های زندگی در مناطق مختلف کشور بر مبنای اطلاعات پایگاه رفاه ایرانیان و با اولویت خانوارهای دارای حداقل سه فرزند زیر بیست و پنج سال در دهکهای پایین درآمدی، خانوارهای تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی(ره) و سازمان بهزیستی کشور و رزمندگان معسر تهیه کند و به تصویب شورای عالی مسکن برساند.

تبصره ۲- جلسات این شورا در غیاب رئیس شورا، به ریاست معاون اول رئیس جمهور برگزار و مصوبات آن توسط رئیس جمهور ابلاغ می گردد.

تبصره ۳- دبیر شورا حسب مورد و متناسب با موضوعات جلسه مجاز است نسبت به دعوت از سایر اشخاص حقیقی و حقوقی غیر عضو جهت حضور بدون حق رأی در جلسه شورا اقدام نماید.

ماده ۳- «صندوق ملی مسکن» به منظور ایجاد هم افزایی، تقویت توان حمایتی و تخصیص بهینه منابع مالی بخش مسکن، با کارکرد تجميع و تخصیص منابع مالی موضوع این قانون، حداکثر تا سه ماه پس از لازم الاجراء شدن این قانون تشکیل می گردد. منابع این صندوق از محل منابع حاصل از واگذاری زمین های موضوع این قانون و منابع وصولی مربوط به اجاره ۹۹ ساله، مالیات های مرتبط با حوزه زمین، مسکن،

مستغلات و ساختمان، منابع پیش بینی شده برای بخش مسکن در قوانین بودجه سنواتی، منابع حاصل از بازگشت اصل و فرع خطوط اعتباری مسکن مهر، اقساط برگشتی صندوق پسانداز مسکن یکم در هر سال، کمک های خیرین و سایر منابعی که در اساسنامه صندوق پیش بینی می گردد، تأمین میشود و به مصارف صندوق از جمله یارانه سود تسهیلات، تخفیف در هزینه صدور و تمدید پروانه ساختمانی، گواهی پایان کار ساختمان، هزینه های تأمین و انتقال زیرساخت و مشارکت در ایجاد امکانات، خدمات روبنایی و کاربری های غیر انتفاعی (آموزشی، مذهبی، درمانی، فضای سبز، فرهنگی، ورزشی و تجهیزات شهری) در توسعه شهری ایجاد شده مطابق با الگوی مصوب شورای عالی مسکن برای طرح (پروژه) های مسکونی موضوع این قانون اختصاص می یابد. اموال و دارایی های این صندوق متعلق به دولت جمهوری اسلامی ایران است. صندوق در وزارت راه و شهرسازی مستقر است و در تهران و در هیچ یک از شهرها شعبه دیگری ندارد. ارکان صندوق شامل هیأت امناء و هیأت عامل است.

الف - هیأت امناء

۱- ترکیب اعضای هیأت امناء به عنوان بالاترین رکن صندوق عبارتند از:

- ۱- ۱- وزیر راه و شهرسازی (رئیس هیأت امنای صندوق)
- ۱- ۲- وزیر کشور
- ۱- ۳- وزیر تعاون، کار و رفاه اجتماعی
- ۱- ۴- وزیر امور اقتصادی و دارایی
- ۱- ۵- رئیس سازمان برنامه و بودجه کشور
- ۱- ۶- رئیس کل بانک مرکزی
- ۱- ۷- یک نفر از اعضای کمیسیون عمران و یک نفر از اعضای کمیسیون برنامه و بودجه و محاسبات به پیشنهاد کمیسیون و انتخاب مجلس شورای اسلامی (به عنوان ناظر)

- ۸-۱- رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی
- ۲- جلسات هیأت امناء حداقل سالی دوبار تشکیل می شود و جلسات با حداقل حضور دوسوم اعضاء رسمیت مییابد و تصمیمات آن با حداقل پنج رأی اتخاذ می گردد.
- ۳- دبیرخانه هیأت امناء در وزارت راه و شهرسازی مستقر است.

ب - هیأت عامل

- ۱- هیأت عامل مرکب از پنج نفر از افراد معتقد و ملتزم به مذهب رسمی کشور، صاحب نظر، با تجربه، امین، مورد وثوق و خوش نام در امور اقتصاد مسکن، حقوقی، مالی، بانکی، عمرانی و برنامه ریزی با حداقل ده سال سابقه مرتبط و مدرک تحصیلی حداقل کارشناسی ارشد به پیشنهاد وزیر راه و شهرسازی، توسط هیأت امناء انتخاب و با حکم رئیس هیأت امناء برای مدت چهارسال منصوب می شوند.
- ۲- برکناری و قبول استعفای اعضای هیأت عامل مشروط به تأیید دوسوم اعضای صاحب رأی هیأت امناء می باشد.
- ۳- رئیس هیأت عامل که بالاترین مقام اجرائی صندوق است از بین اعضای هیأت عامل توسط هیأت امناء، انتخاب و با حکم رئیس هیأت امناء منصوب می شود.
- تبصره ۱-** دیوان محاسبات کشور و سازمان حسابرسی کشور مکلفند مصارف هزینه کرد این صندوق را هر ششماه یکبار به کمیسیون های عمران و برنامه و بودجه و محاسبات مجلس شورای اسلامی گزارش نمایند.

تبصره ۲- اساسنامه این صندوق در چهارچوب اصل هشتم و پنجم (۸۵) قانون اساسی مشتمل بر اهداف، کارکردها و وظایف صندوق، منابع و مصارف صندوق، وظایف هیأت امناء، هیأت عامل و سایر موارد حداکثر تا دوماه پس از لازمالاجراء شدن این قانون، به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی به تصویب هیأت وزیران می رسد.

تبصره ۳- تا زمان تشکیل و استقرار این صندوق، «حساب ملی مسکن» به نام وزارت راه و شهرسازی نزد خزانه داری کل کشور تشکیل می شود و منابع این حساب در راستای اهداف و موضوع صندوق، با دستور وزیر راه و شهرسازی قابل برداشت است. بلافاصله پس از تشکیل صندوق، کلیه وجوه حساب مذکور پس از گردش خزانه داری کل کشور به صندوق منتقل می گردد.

تبصره ۴- بدهی بانک مسکن به بانک مرکزی بابت اصل و فرع خطوط اعتباری مسکن مهر به حساب بدهی دولت به بانک مرکزی منتقل میشود و این مبلغ به عنوان منابع صندوق منظور می گردد.

تبصره ۵- صورت های مالی صندوق شامل جزئیات منابع و مصارف صندوق باید جهت اطلاع عموم به صورت حداقل فصلی بر تارنمای وزارت راه و شهرسازی منتشر گردد.

تبصره ۶- پس از لازم الاجراء شدن این قانون، هرگونه اختصاص بودجه، کمک و یارانه دولتی در بخش مسکن صرفاً از طریق این صندوق امکان پذیر است.

تبصره ۷- کلیه حساب های صندوق صرفاً نزد بانک مسکن افتتاح می شود.

تبصره ۸- در سال ۱۴۰۰، مازاد بر مبالغ تعیین شده پایه های مالیاتی مرتبط با حوزه زمین، مسکن، مستغلات و ساختمان در بودجه سال ۱۴۰۰ کل کشور و از سال ۱۴۰۱ کلیه مبالغ دریافتی از این ماده به صندوق تعلق می گیرد.

ماده ۴- بانکها و مؤسسات اعتباری غیر بانکی مکلفند حداقل بیست درصد (۲۰٪) از تسهیلات پرداختی نظام بانکی در هر سال را با نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار به بخش

مسکن اختصاص دهند، به صورتی که در سال اول اجرای قانون از حداقل سه میلیون و ششصد هزار میلیارد (۳.۶۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال تسهیلات برای واحدهای موضوع این قانون کمتر نباشد و برای سالهای آینده نیز حداقل منابع تسهیلاتی مذکور با افزایش درصد صدرالذکر مطابق با نرخ تورم سالانه افزایش یابد.

تبصره ۱- بانکهای تخصصی به تشخیص بانک مرکزی، به غیر از بانک مسکن از شمول احکام این ماده مستثنی هستند.

تبصره ۲- تسهیلات فوق بر اساس نیاز سالانه مسکن در طرحها و برنامه های اعلامشده وزارت راه و شهرسازی پرداخت می شود. در صورت ترکیب منابع بانک عامل با منابع صندوق ملی مسکن، نرخ سود تسهیلات بر اساس نسبت مشارکت منابع صندوق ملی مسکن با بانک عامل و بر اساس نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار، محاسبه میگردد.

تبصره ۳- تسهیلات مربوط به ساخت واحدهای این قانون پس از دوره مشارکت به فروش اقساطی تبدیل و تعهدات آن به خریدار منتقل میشود. مجموع دوران مشارکت و فروش اقساطی، بیست ساله می باشد. در صورتی که افزایش طول دوره ساخت ناشی از قصور و کوتاهی سازنده باشد، سود دوران مشارکت مدت زمان افزایش یافته با تأیید وزارت راه و شهرسازی بر عهده سازنده میباشد.

تبصره ۴- بانکها و مؤسسات اعتباری در صورت پرداخت تسهیلات موضوع این ماده مجاز به انتشار اوراق رهنی موضوع ماده (۱۴) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن در چهارچوب مقررات بانک مرکزی و سازمان بورس و اوراق بهادار هستند.

تبصره ۵- سازمان امور مالیاتی کشور موظف است در صورت

عدم رعایت موضوع این ماده، در قالب بودجه سنواتی، مالیاتی برابر بیست درصد (۲۰٪) تعهد انجام نشده را از بانکها و مؤسسات اعتباری مستنکف، اخذ و به خزانهداری کل کشور واریز نماید. این مبلغ صددرصد (۱۰۰٪) تخصیص یافته تلقی و به حساب صندوق ملی مسکن واریز می شود.

ماده ۵- وزارت راه و شهرسازی مکلف است با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی، نسبت به تأسیس، توسعه و تسهیل مقررات فعالیت صندوق های سرمایه گذاری موضوع بند (۲۰) ماده (۱) قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱/۹/۱۳۸۴ برای تأمین مالی ساخت و اجاره واحدهای مسکونی از طریق جذب سرمایه بخش خصوصی اقدام نماید.

تبصره ۱- انتقال زمین های بخش دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی دستگاه های مشمول ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴/۱۲/۱۳۹۵، انتقال واحدهای مسکونی از صندوق به دارندگان واحدهای سرمایه گذاری نهائی این صندوقها و اجاره املاک و مستغلات توسط شرکتهای سرمایه گذاری از مالیات معاف است.

تبصره ۲- زمین های موضوع این قانون می تواند در قالب این صندوق ها قابل تخصیص به طرح (پروژه) های ساخت باشد.

تبصره ۳- انتقال واحدهای مسکونی ساخته شده فاقد متقاضی از بین دارندگان نهائی واحدهای سرمایه گذاری، به صندوق های مدیریت دارایی موضوع قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران و عرضه واحدهای صندوق های مذکور در بازار سرمایه جهت تأمین منابع جدید برای صندوق ملی مسکن بلامانع است.

تبصره ۴- دارندگان واحدهای سرمایه گذاری صندوق های موضوع این ماده در اولویت واگذاری واحدهای ساختمانی قرار دارند. آییننامه اجرائی این ماده ظرف دو ماه پس از لازمالاجراء شدن این قانون توسط وزارت راه و شهرسازی و سازمان بورس و اوراق بهادار تهیه میشود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

ماده ۶- به منظور تأمین مالی برنامه های حمایتی مسکن، وزارت راه و شهرسازی از طریق صندوق ملی مسکن میتواند یارانه سود انتشار اوراق تأمین مالی بخش مسکن نظیر اوراق رهنی مذکور در تبصره (۴) ماده (۴) این قانون، اوراق خرید دین و سایر اوراق تأمین مالی بخش مسکن موضوع قانون اوراق بهادار را از محل منابع صندوق ملی مسکن پرداخت نماید.

فصل دوم - تأمین زمین

ماده ۷- وزارت راه و شهرسازی موظف است برای اجرای برنامه های حمایتی نسبت به واگذاری اراضی مورد نیاز ساخت مسکن به صورت یک عقد اجاره ۹۹ ساله اقدام نماید. عقد اجاره برای سال اول حداکثر معادل بیستدرصد (۲۰٪) قیمت منطقه ای زمین مسکونی متناسب با قدرالسهم هر متقاضی در همان سال یا یک درصد (۱٪) ارزش کارشناسی روز زمین در ابتدای سال واگذاری (هرکدام کمتر باشد) تعیین می گردد و این رقم برای سالهای آینده تا ۹۹ سال، سالانه به میزان پانزده درصد (۱۵٪) افزایش می یابد.

ماده ۸- شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و مراجع ذیصلاح تغییر کاربری اراضی در استان ها، مکلفند حسب اعلام وزارت راه و شهرسازی نسبت به بررسی و تعیین تکلیف خارج از نوبت پرونده های ارسالی ظرف حداکثر دوماه (یک ماه

مراجع ذیربط استانها و یکماه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران) پس از تاریخ وصول، اقدام نمایند.

ماده ۹- سازمان جنگل ها، مراتع و آبخیزداری کشور مکلف است اراضی ملی مورد نیاز تأمین مسکن و خدمات عمومی پشتیبان، واقع در محدوده و حریم شهرها و همچنین اراضی مورد نیاز وزارت راه و شهرسازی برای طرحهای مصوب شهرک سازی در خارج از حریم شهرها را حداکثر ظرف دوماه از تاریخ لازمالاجراء شدن این قانون تحویل وزارت راه و شهرسازی نماید.

تبصره ۱- وزارتخانههای نیرو، نفت، راه و شهرسازی و ارتباطات و فناوری اطلاعات مکلفند زیرساخت های لازم در حوزه وظایف ذاتی خود را در این اراضی فراهم نمایند.

تبصره ۲- اراضی کشاورزی حاصلخیز (درجه ۱ و ۲)، جنگلهای طبیعی و دست کاشت، بیشه های طبیعی، نهالستان ها، پارکها و ذخیره گاههای جنگلی و مرتعی، عرصه های ذخیره ژنتیکی، ایستگاههای تولید بذر، حوضه های آبخیز زوجی، محدوده ایستگاههای پایش و اندازه گیری آبخیزداری، بستر و حریم رودخانه ها و انهار، چراگاهها و راههای مسیر کوچ ایل نشین ها و مناطق چهارگانه محیط زیستی نمیتواند برای ساخت مسکن مورد استفاده قرار گیرد.

ماده ۱۰- کلیه وزارتخانه ها، مؤسسات و دستگاه های دولتی و همچنین شرکتهایی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می باشد، مکلفند نسبت به واگذاری و تحویل رایگان اراضی در اختیار خود که در چهارچوب مکانیابی موضوع ماده (۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن قرار میگیرند (به استثنای اراضی تبصره ۲) ماده (۹) این قانون)، ظرف دوماه از تاریخ لازم الاجراء شدن

این قانون بنا به درخواست وزارت راه و شهرسازی اقدام نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند پس از اعلام وزارتخانه یادشده ظرف یک ماه نسبت به تفکیک و ثبت انتقال ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت به نام دولت با نمایندگی وزارت راه و شهرسازی اقدام نمایند.

تبصره ۱- چنانچه دستگاههای موضوع این ماده ظرف دوماه از تاریخ درخواست وزارت راه و شهرسازی نسبت به واگذاری و تحویل زمین و تسلیم اسناد و مدارک آن اقدام نکنند، ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند به درخواست وزارت راه و شهرسازی، ظرف یک ماه به ترتیب یادشده، اقدام و سند مالکیت جدید را به نام دولت با نمایندگی وزارت راه و شهرسازی صادر نمایند.

تبصره ۲- زمین های متعلق به وزارت جهاد کشاورزی واقع در محدوده و حریم شهرها که بر اساس ماده (۱۲) قانون تشکیل وزارت جهاد کشاورزی مصوب ۶/۱۰/۱۳۷۹ و قوانین بودجه سنواتی با تصویب هیأت وزیران امکان فروش آنها میسر می گردد، لازم است قبل از ارجاع موضوع به هیأت وزیران، به تأیید وزارت راه و شهرسازی مبنی بر عدم شمول برنامه واگذاری اراضی جهت احداث و تولید مسکن برسد.

ماده ۱۱- سازمان ملی زمین و مسکن مکلف است زمینهای مستعد توسعه شهری با اولویت شهرهای در حال تهیه طرح جامع شهری را شناسایی و مقدمات الحاق آنها به شهرها را فراهم نماید.

ماده ۱۲- وزارت راه و شهرسازی موظف است به منظور تأمین زمین مورد نیاز این قانون، استفاده از اراضی درون شهری در بافت فرسوده و سکونتگاههای غیررسمی، اراضی متصل به بافت شهری و اراضی دستگاهها را در اولویت قرار دهد.

تبصره - وزارت راه و شهرسازی موظف است ضمن استفاده از ظرفیت های توسعه اراضی موضوع این قانون، ظرف یکسال نسبت به باز پسگیری آن دسته از اراضی واگذار شده قبلی که مطابق مفاد قرارداد احداث نشده است، اقدام نماید. متخلفین از اجرای این حکم به انفصال از خدمات دولتی و عمومی محکوم می گردند. آییننامه اجرائی این ماده ظرف دوماه پس از لازمالاجراء شدن این قانون توسط وزارت راه و شهرسازی تهیه میشود و به تصویب هیأت وزیران میرسد.

فصل سوم - تأمین مصالح ساختمانی

ماده ۱۳- وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است به منظور پوشش خطرپذیری (ریسک) ساخت مسکن، امکان پیش خرید و سایر ابزارهای پوشش خطرپذیری خرید مصالح ساختمانی (صرفاً فولاد و سیمان) را در بورس کالا فراهم نماید.

تبصره ۱- وزارتخانه های راه و شهرسازی و صنعت، معدن و تجارت مکلفند آییننامه مربوط به نحوه تأمین مصالح ساختمانی (فولاد و سیمان) را برای طرحهای مسکن حمایتی (با حذف واسطه ها) تهیه نمایند و به تصویب هیأت وزیران برسانند.

تبصره ۲- وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است امکان خرید مصالح ساختمانی از بورس را برای سازندگان مسکن حمایتی با معرفی وزارت راه و شهرسازی فراهم نماید.

فصل چهارم - تأمین خدمات ساختمانی

ماده ۱۴- هزینه صدور و تمدید پروانه ساختمانی، گواهی پایان کار ساختمان کلیه برنامه های حمایتی وزارت راه و شهرسازی با سی درصد (۳۰٪) تخفیف، محاسبه و دریافت می شود.

ماده ۱۵- وزارت راه و شهرسازی با اعمال سیاست های تشویقی، مهندسین داوطلب برای ارائه خدمات فنی مهندسی را در طرحهای حمایتی تأمین مسکن معرفی می نماید.

تبصره - مددجویان، معلولان، ایثارگران و رزمندگان معسر با معرفی کمیته امداد امام خمینی(ره)، سازمان بهزیستی کشور، بنیاد شهید و امور ایثارگران و وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح (سازمان امور رزمندگان) از طریق وزارت راه و شهرسازی از پرداخت هزینه خدمات نظام مهندسی برای یکبار (یک واحد مسکونی) معاف هستند و هزینه آن از محل منابع صندوق ملی مسکن، تأمین و در وجه سازمان نظام مهندسی ساختمان واریز می گردد.

ماده ۱۶- وزارتخانه های نیرو، نفت و ارتباطات و فناوری اطلاعات مکلفند برای کلیه واحدهای مسکونی برنامههای حمایتی مسکن، صرفاً حق انشعاب دریافت کنند و حق دریافت هیچ مبلغ دیگری تحت هر عنوان را ندارند.

فصل پنجم - سایر موارد

ماده ۱۷- سازمان امور مالیاتی کشور مکلف است مالیات آماده سازی، محوطه سازی، زیربنایی و روبنایی و ساخت مسکن کلیه برنامه های حمایتی مسکن را معادل ده میلیون (۱۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال به ازای هر واحد مسکونی، محاسبه نماید.

ماده ۱۸- در راستای رصد و نظارت بر بازار مسکن، ثبت کلیه معاملات املاک و مستغلات اعم از خرید، فروش، پیش خرید، پیش فروش، رهن و اجاره مسکن برای متعاملین در بنگاه های مشاوران املاک توسط بنگاه ها و برای سایر متعاملین خارج از بنگاه های مشاوران املاک توسط خود متعاملین، در سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور و أخذ شناسه (کد) رهگیری بدون أخذ هزینه الزامی است.

تبصره - وزارت صنعت، معدن و تجارت موظف است ظرف یک ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور را به صورت رایگان به وزارت راه و شهرسازی منتقل نماید.

ماده ۱۹- وزارت راه و شهرسازی مکلف است هر سهام یکبار نسبت به انتشار عمومی و ارائه گزارش عملکرد مکتوب و رسمی در خصوص اجرای مفاد این قانون به کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی اقدام نماید.

ماده ۲۰- وزارت راه و شهرسازی مکلف است در تهیه دستورالعمل طراحی و ساخت طرح (پروژه)های مسکن حمایتی، تحقق هویت و فرهنگ و سبک زندگی غنی اسلامی - ایرانی را صیانت کند و الزامات زیست محیطی، بهره وری انرژی، پدافند غیرعامل، پایداری، ارتقای کیفیت، استحکام و ایمنی در برابر حوادث طبیعی و غیرمترقبه را با استفاده از روش های مناسب از جمله صنعتی سازی مسکن رعایت نماید.

تبصره - وزارت راه و شهرسازی مکلف است ظرف سهام پس از لازم الاجراء شدن این قانون، با همکاری مرکز مدیریت حوزه های علمیه، شاخصهای تحقق هویت و فرهنگ و سبک زندگی غنی اسلامی - ایرانی را تدوین نماید.

ماده ۲۱- کلیه دستگاههای موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه ششم توسعه به استثنای وزارت اطلاعات، نیروهای مسلح و سازمان انرژی اتمی موظفند تمامی املاک و مستغلات در اختیار خود را حداکثر سهام پس از تصویب این قانون در سامانه اموال و داراییهای دولت (سادا) ثبت نمایند. همچنین کلیه دستگاههای دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی موظفند اطلاعات مربوط به هرگونه معامله و اجاره اراضی تحت اختیار خود را در قالب های مختلف، به همراه جزئیات مربوط به

معامله (از جمله شرایط، قیمت و فرد دریافت کننده) در سامانه ملی املاک و اسکان، اعلام عمومی نمایند. تخلف از اجرای این حکم مشمول یکی از مجازاتهای درجه پنج موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی مصوب ۱/۲/۱۳۹۲ (به استثنای حبس) میشود. کلیه دستگاه های موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه ششم توسعه به استثنای وزارت اطلاعات، نیروهای مسلح و سازمان انرژی اتمی مکلفند ظرف شش ماه پس از لازم الاجراء شدن این قانون برای دریافت سند رسمی مالکیت اراضی در اختیار خود که فاقد سند رسمی تک برگ می باشد از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مطابق مقررات مربوط اقدام نمایند، در غیر این صورت متخلف به انفصال از خدمات دولتی و عمومی از شش ماه تا دو سال محکوم می گردد.

ماده ۲۲- زمان بندی های قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و محدودیت احکام آن به چهارچوب برنامه های پنجساله گذشته، اصلاح و محدودیت زمان های مذکور حذف می گردد .

ماده ۲۳- وزارت کشور موظف است با همکاری وزارت راه و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، ترتیبی اتخاذ نماید تا در مراحل صدور پروانه تا صدور سند تفکیکی و کلیه مراحل کارشناسی و نظارتی مسکن، چه به صورت انبوه سازی و چه مشارکتی یا انفرادی، هیچگونه اقدام موازی و مکرر اعم از رأساً و یا با ارجاع به یکدیگر انجام نشده و هر مرحله تنها یکبار توسط شهرداری و یا سازمان نظام مهندسی و یا سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، صورت پذیرد.

ماده ۲۴- به منظور توسعه فضاهای مذهبی - فرهنگی و بهره گیری بهینه از اماکن مذهبی و تثبیت جایگاه مسجد به عنوان اصلی ترین پایگاه عبادی، تربیتی، سیاسی، اجتماعی و فرهنگی، اقدامات زیر انجام می شود:

۱- وزارت راه و شهرسازی و سازمان اوقاف و امور خیریه موظفند نسبت به تعیین مقیاس (نُرم) سرانه مساجد در مناطق مختلف اقدام نمایند.

۲- وزارت راه و شهرسازی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و شهرداری ها موظفند در طراحی و اجرای طرحهای جامع تفصیلی شهری و هادی روستایی و شهرکها و شهرهای جدیدالاحداث، اراضی مناسب برای احداث مساجد و خانه عالم در جوار مساجد جهت استفاده امام جماعت همان مسجد پیش بینی کنند و پس از آماده سازی بدون دریافت هزینه و با حفظ مالکیت عمومی در اختیار متقاضیان احداث مساجد قرار دهند. مساجد، مصلی ها، اماکن صرفاً مذهبی اقلیت های دینی مصرح در قانون اساسی و حوزه های علمیه شامل مراکز آموزشی، پژوهشی و اداری از پرداخت هزینه های حق انشعاب آب، برق، گاز و فاضلاب و عوارض ساخت و ساز فقط برای فضای اصلی معاف می باشند.

۳- مالکان مجتمع های تجاری، اداری و خدماتی جدیدالاحداث موظفند نمازخانه مناسبی را در اماکن مذکور احداث نمایند. دستورالعمل این بند شامل تعداد واحدهای این مجتمع ها و مکان احداث در چهارچوب نقشه های مصوب به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری می رسد.

۴- سازمان جنگل ها، مراتع و آبخیزداری کشور و شهرداری ها موظفند نسبت به احداث یا اختصاص فضای کافی و مناسب برای مسجد یا نمازخانه در بوستان های ملی و بوستان های شهری اقدام کنند.

۵ - کلیه دستگاههای اجرائی، مراکز آموزشی، بیمارستان ها و مراکز درمانی، مجموعه های ورزشی، مجتمع های رفاهی، تفریحی و مجتمع های تجاری اعم از دولتی یا غیردولتی،

موظفند نسبت به احداث یا اختصاص و نگهداری فضای کافی و مناسب برای مسجد یا نمازخانه اقدام نمایند.

۶- وزارتخانه های راه و شهرسازی و نفت موظفند تمهیدات و اقدامات لازم را جهت احداث مسجد و نمازخانه در پایانه های مسافربری و جایگاههای عرضه سوخت بین شهری و همچنین نگهداری و مدیریت مساجد و نمازخانه های مذکور از طریق بخش غیردولتی به عمل آورند .

۷- وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی مکلف است به منظور ارتقای کارکرد فرهنگی و هنری مساجد، برقراری عدالت فرهنگی و ترویج فرهنگ اسلامی و جذب جوانان و نوجوانان به مساجد، با رعایت موازین اسلامی ترتیبی اتخاذ نماید تا کلیه مساجد شهری و روستاهای بالای هزار نفر جمعیت از کانون های فرهنگی و هنری بر اساس بودجه سنواتی برخوردار گردند.

ماده ۲۵- وزارت راه و شهرسازی مکلف است با همکاری وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح امکان اجرای این قانون را در طرح (پروژه) های مسکن کارکنان و بازنشستگان نیروهای مسلح فراهم نماید .

تبصره ۱- نحوه اجرای این ماده به موجب دستورالعملی است که توسط وزارتخانه های راه و شهرسازی و دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح تهیه و ابلاغ می شود.

تبصره ۲- نیروهای مسلح می توانند از اراضی در اختیار مازاد بر نیاز خود و با رعایت مقررات مربوط، برای اجرای این ماده استفاده نمایند. قانون فوق مشتمل بر بیست و پنج ماده و سی و دو تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۱۷/۵/۱۴۰۰ مجلس شورای اسلامی تصویب شد و در تاریخ ۳/۶/۱۴۰۰ به تأیید شورای نگهبان رسید.

رئیس مجلس شورای اسلامی - محمدباقر قالیباف

آیین نامه اجرایی نحوه ایجاد بستر یکپارچه ارائه خدمات مرتبط با اخذ

مجوز ساخت و ساز در کل کشور و تسهیل فرآیندهای
مربوط مصوب ۱۳۹۹/۱۱/۱۴

در اجرای جزء (ب) بند (۳) تصویب نامه شماره ۲۳۱۱۰/ت۵۳۰۷۹ هـ مورخ ۱۳۹۶/۰۳/۰۱، آیین نامه اجرایی نحوه ایجاد بستر یکپارچه ارائه خدمات مرتبط با اخذ مجوز ساخت و ساز در کل کشور و تسهیل فرآیندهای مربوط به شرح زیر تصویب شد:

ماده ۱- در این آیین نامه، اصلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

۱- مرجع صدور پروانه ساختمانی: شهرداری ها، دهیاری ها و در سایر مناطق، مرجعی که طبق ضوابط و مقررات مربوط تعیین می شود.

۲- دستگاه های اجرایی: دستگاه های موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶

۳- پروانه ساختمان: مجوز قانونی انجام هرگونه عملیات ساختمانی که از سوی مرجع صدور پروانه صادر می شود.

۴- گواهی پایان کار: گواهی اعلام پایان عملیات ساختمانی و اجازه بهره برداری از ساختمان و تأیید عدم وجود تخلف از پروانه ساختمان و نقشه های مصوب در هر مرحله از عملیات ساختمانی که توسط مرجع صدور پروانه ساختمان صادر می شود.

۵- سامانه مدیریت ساخت و ساز: پنجره واحد خدمات شهری و سامانه ای که به منظور تعامل بین مراجع صدور پروانه ساختمانی و سایر سامانه های مرتبط به صورت برخط

(آنلاین) مبتنی بر شناسه یکتاء طراحی و راه اندازی می شود.

۶- شناسه یکتا: شماره (کد) شناسایی منحصر به فردی که به هر ملک اختصاص می یابد و ساختار آن به گونه ای است که در تمام سامانه های دستگاه های مرتبط با ساخت و ساز قابلیت استفاده و یا تبادل اطلاعات داشته باشد و مرجع صدور پروانه ساختمانی از سامانه مدیریت ساخت و ساز در زمان صدور پروانه دریافت نموده و به هر یک از پروانه های صادر شده اختصاص می دهد.

ماده ۲- وزارت کشور موظف است با همکاری وزارتخانه های راه و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی و شهرداری تهران، بازبینی تمامی فرآیندهای مربوط به پروانه ساختمانی را با استفاده از ظرفیت تبصره (۳) ماده (۷) قانون اجرای سیاست های کلی اصل چهل و چهارم (۴۴) قانون اساسی - مصوب ۱۳۸۷ - با اصلاحات بعدی آن اجرایی نماید.

تبصره ۱- به منظور جلوگیری از استعلامات متعدد مربوط به حریم ها (از جمله حریم خطوط لوله انتقال گاز، آب و برق، حریم مسیرهای شبکه تار نوری، حریم فرودگاه، حریم راهها و راه آهن، حریم بناهای تاریخی، حریم حفاظتی - امنیتی) کلیه دستگاه ها مکلفند در پایان هر سال، پوشه الکترونیکی نقشه یو تی ام (UTM) طرح ها و حریم های مصوب خود را که در طرح های توسعه شهری و روستایی اعمال نشده است، به دبیرخانه کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - مصوب ۱۳۵۱ - و دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و همچنین برای انعکاس در نقشه شهری به شهرداری مربوط اعلام نمایند تا ملاک عمل شهرداری ها و دهیاری ها قرار گیرد.

تبصره ۲- کلیه دستگاه های اجرایی مکلفند ظرف یک هفته

کاری از تاریخ دریافت استعلام مراجع صدور پروانه ساختمانی، نظر خود را به صورت الکترونیکی اعلام دارند. اعلام نظر باید بدون ابهام و هرگونه قید و شرط با ذکر علت و مستند به دلایل قانونی باشد. عدم پاسخ، به منزله بلامانع بودن صدور پروانه است.

تبصره ۳- با توجه به ناشناخته بودن برخی از آثار و به ویژه محوطه های باستانی کشور و ضرورت بازدید کارشناسی میدانی، پاسخ به استعلام مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی باید در ظرف پانزده روزی کاری انجام شود. وزارت یاد شده موظف است آثار شناسایی شده و حریم های مصوب آنها را ظرف یک سال در سامانه مدیریت ساخت و ساز بارگذاری نماید.

ماده ۳- وزارت کشور با همکاری وزارت راه و شهرسازی و وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات موظف است ظرف شش ماه نسبت به راه اندازی سامانه مدیریت ساخت و ساز اقدام نماید. صدور پروانه ساختمانی پس از دریافت شناسه یکتا که توسط این سامانه اختصاص داده خواهد شد انجام می گیرد.

تبصره ۱- مسئولیت تطبیق پروانه ساختمانی با قوانین، مقررات و ضوابط احداث بنا و نظارت بر اجرای آنها بر عهده مرجع صدور پروانه ساختمانی است.

تبصره ۲- وزارت کشور (سازمان شهرداری ها و دهیاری ها کشور) موظف است خودکارسازی فرایند صدور پروانه را برای شهرداری ها و دهیاری هایی که فاقد سامانه خودکار می باشند، ایجاد نماید و یکسان سازی فرایند مرتبط را برای شهرداری های دارای سامانه خودکار انجام دهد.

تبصره ۳- مراجع صدور پروانه ساختمانی موظفند به صورت سامانه ای (سیستمی) یک نسخه از پروانه ساختمانی و گواهی

پایان کار صادر شده را به وزارت راه و شهرسازی - سامانه جامع املاک و اسکان ارسال کنند .

ماده ۴- وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات موظف است زیر ساخت مورد نیاز مراکز تبادل اطلاعات استانی دولت الکترونیک را برای امکان پذیر نمودن استعلامات برخط صدور پروانه ظرف شش ماه در تمامی استان ها پیاده کند. ضوابط نحوه تبادل اطلاعات در مراکز تبادل اطلاعات استانی بر اساس آیین نامه ای خواهد بود که ظرف یک ماه به تصویب شورای اجرای فناوری اطلاعات می رسد.

ماده ۵- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و دستگاه های اجرایی مشمول استعلام در زمینه صدور پروانه ساختمانی موظفند ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ آیین نامه، امکان دسترسی ایجاد سامانه برخط در زمینه صدور پروانه ساختمانی را برای شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی فراهم آورند.

تبصره ۱- استعلام و تبادل اطلاعات به صورت رایگان خواهد بود.

تبصره ۲- وزارت کشور (سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور) موظف است آموزش های لازم را برای شهرداری ها و دهیاری ها برگزار نماید.

ماده ۶- دستگاه موضوع ماده (۵) این آیین نامه موظفند ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه نسبت به حذف استعلام کتبی مرتبط با صدور پروانه ساختمانی اقدام نمایند و دستگاه های مرتبط نیز موظفند پاسخ استعلام های یاد شده را به صورت الکترونیک ارسال نمایند.

ماده ۷- شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی

موظفند کلیه فرایندهای دریافت وجوه و عوارض قانونی خود را به گونه ای اصلاح کنند که تمامی پرداخت ها به صورت خودکار و الکترونیک انجام شود.

ماده ۸- سازمان تأمین اجتماعی موظف است ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه ، نسبت به راه اندازی سامانه پرداخت الکترونیکی بر خط حق بیمه کارگران ساختمانی موضوع ماده (۵) قانون بیمه های اجتماعی کارگران ساختمانی - مصوب ۱۳۸۶ - با اصلاحات بعدی آن اقدام نماید تا نیازی به مراجعه حضوری و ارائه تأییدیه پرداخت نباشد.

ماده ۹- منابع مورد نیاز تبصره (۲) ماده (۳) و تبصره (۲) و تبصره (۲) ماده (۵) این آیین نامه تا سقف نیم در هزار از محل سهم شهرداری ها و دهیاری ها که در اختیار سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور قرار می گیرد، تأمین خواهد شد و یا به تشخیص این سازمان از محل تراکنش های انجام شده به میزانی که به پیشنهاد این سازمان و تأیید کمیسیون تنظیم مقررات ارتباطات تعیین می شود، تأمین خواهد شد.

قانون زمین شهری

ماده ۱- به منظور تنظیم و تنسيق امور مربوط به زمین و ازدیاد عرضه و تعدیل و تثبیت قیمت آن به عنوان یکی از عوامل عمده تولید و تأمین رفاه عمومی و اجتماعی و ایجاد موجبات حفظ و بهره برداری هر چه صحیح تر و وسیعتر از اراضی و همچنین فراهم نمودن زمینه لازم جهت اجرای اصل ۳۱ و نیل به اهداف مندرج در اصول ۴۳ و ۴۴ و ۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران برای تأمین مسکن و تأسیسات عمومی مواد این قانون به تصویب می رسد و از تاریخ تصویب در سراسر کشور لازم الاجرا است.

ماده ۲- اراضی شهری زمین هایی است که در محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهرها و شهرک ها قرار گرفته است.

ماده ۳- اراضی موات شهری زمین هایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد. زمین های مواتی که علی رغم مقررات قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری بدون مجوز قانونی از تاریخ ۱۳۸۵/۵/۴ به بعد احیاء شده باشد همچنان در اختیار دولت می باشد.

ماده ۴- اراضی بایر شهری زمین هایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد.

ماده ۵- اراضی دایر زمین هایی است که آن را احیاء و آباد نموده اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره برداری مالک است زمین های دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیر محصور می باشد.

ماده ۶ - کلیه زمین های موات شهری اعم از آنکه در اختیار

اشخاص یا بنیادها و نهادهای انقلابی دولتی و یا غیر دولتی باشد در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی اسناد آنها را به نام دولت صادر نمایند مگر آنکه از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ توسط دولت واگذار شده باشد.

تبصره - اسناد مالکیت زمینهای مواتی که در وثیقه می باشند و به موجب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ و این قانون به اختیار دولت درآمده و یا در می آیند آزاد تلقی می شوند و غیر از مطالبات اشخاص ناشی از فروش آن گونه اراضی که منتفی می گردد مطالبات دیگر وسیله طلبکار از سایر اموال بدهکار وصول خواهد شد.

ماده ۷- کسانی که طبق مدارک مالکیت، از زمینهای موات شهری در اختیار داشته اند مشروط بر آنکه از مزایای مواد ۶ یا ۸ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ استفاده نکرده و مسکن مناسبی نداشته باشند، طبق ضوابط مسکن و شهرسازی در سراسر کشور قطعه و یا قطعاتی جمعاً معادل (۱۰۰۰ هزار متر مربع) در اختیارشان گذاشته می شود تا در مهلت مناسبی که در آیین نامه تعیین خواهد شد عمران و احیاء کنند در صورت عدم عمران و احیاء بدون عذر موجه اجازه مذکور ساقط و زمین به دولت باز می گردد.

تبصره - در مورد کسانی که به تاریخ قبل از قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری مصوب ۱۳۵۸/۴/۵ با اسناد عادی دارای زمین بوده و در مهلت های تعیین شده قبلی از طرف مراجع مربوطه تشکیل پرونده داده اند و یا در شهرهایی که تاکنون مهلت های مذکور برای تشکیل پرونده اعلام نشده است در صورتی که تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله

از طرف مراجع قضایی ذیصلاح تأیید گردد برابر ضوابطی که در آیین نامه اجرایی این قانون تعیین می شود اجازه عمران داده خواهد شد.

ماده ۸- کلیه اراضی بایر شهری که صاحب مشخصی نداشته باشد در اختیار ولی فقیه می باشد.

ماده ۹- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است زمین های مورد نیاز برای امر مسکن و خدمات عمومی را ضمن استفاده از کلیه اراضی موات و دولتی در شهرهایی که به پیوست این قانون به دلیل عدم تکاپوی اراضی مذکور در این شهرها ضرورت آن حتمی است به ترتیب از زمین های بایر و دایر شهری تأمین نماید. مالکان اراضی بایر و دایر شهری اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی و بنیادها و نهادها و ارگانهای دولتی و غیر دولتی موظفند زمین های مورد نیاز دولت یا شهرداری ها را که موضوع این قانون است به منظورهای ذیل و با تقویم دولت به آنها (دولت و شهرداری ها) بفروشند:

الف - تفکیک و فروش توسط وزارت امور مسکن و شهرسازی به افراد واجدالشرايط دریافت زمین جهت مسکن و یا اجرای طرحهای ساختمان سازی مسکونی.

ب - ایجاد تأسیسات عمومی و عمرانی و اداری و اجرای طرح های مصوب شهری و عوض طرح های شهری حسب مورد به وسیله وزارتخانه ها و شهرداری ها و مؤسسات و شرکت های دولتی و نهادها و مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام است.

ج - حفاظت از میراث فرهنگی کشور.

تبصره ۱- در صورت مراجعه مالک یا مالکین زمین های بایر و دایر و اعلام یا اعلان عدم نیاز دولت و شهرداری ها به زمین

مالک می تواند پس از عمران و آماده سازی زمین نسبت به تفکیک و واگذاری زمین خود طبق ضوابط و مجوز وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نماید.

تبصره ۲- مالکان اراضی بایر و دایر شهری اعم از مشاع و یا شش دانگ که زمین آنها مورد نیاز دولت و شهرداری ها به شرح این ماده است مشروط بر این که از مزایای مواد ۶ یا ۸ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ استفاده نکرده باشند حق دارند طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی قطعه یا قطعاتی از زمین مذکور به انتخاب خود و در صورت عدم امکان از سایر اراضی دولتی معادل (۱۰۰۰ هزار) متر مربع عمران و تفکیک نمایند یا به دولت بفروشند، زائد بر آن (نه عین و نه منفعت) قابل واگذاری نیست مگر به دولت و با تقویم دولت و یا این که با اجازه و زیر نظر وزارت مسکن و شهرسازی عمران نموده واگذار نماید.

تبصره ۳- صغار یتیم تا سن بلوغ شرعی و بازماندگان درجه اول شهدا، و مفقودالاثرها و همسران آنها تا زمانی که فرزندان آنها را تحت تکفل داشته باشند از شمول این ماده مستثنی هستند عمران و تفکیک و واگذاری زمین های موضوع این تبصره مشمول مقررات این قانون بوده و چنانچه زمین مشمول این تبصره مورد نیاز برای طرح دولتی خاصی باشد که احداث آن در محل دیگری میسر نباشد معادل ارزش زمین مورد نظر از محل اراضی دولتی به صورت عوض واگذار می گردد.

تبصره ۴- واگذاری سهام مشاعی مالکین اراضی شهری به یکدیگر در یک یا چند قطعه زمین به نحوی که سهم هر یک از مالکین پس از انتقال زائد بر حد نصاب مقرر در این ماده نگردد با رعایت شرایط مندرج در این قانون بلامانع است.

تبصره ۵- شرکت های تعاونی مسکن که قبل از تصویب

قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ مالک زمین هایی باشند با رعایت حداقل نصاب تفکیک محل وقوع زمین برای هر یک از اعضا و اجدال شرایط که از مزایای قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ و این قانون استفاده نکرده باشند در قالب ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی حق بهره برداری از زمین خود را دارا می باشند و زمین های مازاد بر نیاز آنها و نیز زمینی که طبق ضوابط مذکور در مهلت مقرر بدون عذر موجه عمران نگردد تابع مقررات این قانون و در اختیار دولت قرار می گیرد.

تبصره ۶- در صورت استنکاف یا عدم مراجعه و یا عدم دسترسی به مالک یا نا مشخص بودن نشانی مالک پس از اعلان وزارت مسکن و شهرسازی و در صورت وجود تعارض ثبتی و در وثیقه بودن ملک یا هر گونه اشکالات حقوقی یا ثبتی دیگر که مانع از انجام معامله دولت گردد دولت یا شهرداری ها با سپردن بهای زمین مورد تملک به صندوق ثبت محل زمین را تملک و حسب مورد وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداری به قائم مقامی مالک سند انتقال را امضاء می نمایند و در موقع مراجعه مالک پس از ارائه مفاسد حساب های لازم و رفع هر گونه اشکال بهای آن قابل پرداخت می باشد و یا در صورت امکان زمین معوض واگذار می گردد.

تبصره ۷- دولت و شهرداری ها می توانند برای اجرای طرحهای دولتی و تأسیسات عمومی زیر بنایی خود زمین مورد نیاز را در شهرها و شهرک های سراسر کشور با رعایت کلیه ضوابط و تبصره های این ماده تملک نمایند.

تبصره ۸- زمین های دایری که دولت یا شهرداری ها در کلیه شهرها و شهرک ها نیاز به تملک آنها دارند پس از تصویب طرح و اعلام مراتب به ادارات ثبت قابل انتقال به غیر نبوده مگر به دولت یا شهرداری ها.

تبصره ۹- تقویم دولت بر اساس قیمت منطقه ای (ارزش معاملاتی) زمین بوده و بهای اعیانی ها در اراضی و سایر حقوق قانونی طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری بر اساس بهای عادلانه روز تعیین می گردد.

تبصره ۱۰- در صورت درخواست و توافق مالک دولت موظف است به جای اراضی تملک شده از اراضی که در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها در اختیار دارد معادل ارزشی زمین تملک شده برای امر کشاورزی به مالکین این قبیل اراضی واگذار نماید.

تبصره ۱۱- این ماده و تبصره های آن با استفاده از اجازه مورخ ۱۳۶۰/۰۷/۱۹ حضرت امام خمینی مدظله العالی که در آن مجلس شورای اسلامی را صاحب صلاحیت برای تشخیص موارد ضرورت دانسته اند صرفاً در شهرهای مندرج در پیوست این قانون و تبصره های ۷ و ۸ آن در کلیه شهرها و شهرک های سراسر کشور برای مدت ۵ سال از تاریخ تصویب قابل اجراء است و پس از مهلت مذکور در شهرهای یاد شده نیز مانند سایر شهرهای کشور سایر مواد قانون قابل اجراء خواهد بود.

ماده ۱۰- از تاریخ تصویب قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ کلیه زمین های متعلق به وزارتخانه ها و نیروهای مسلح و مؤسسات دولتی و بانکها و سازمانهای وابسته به دولت و مؤسساتی که شمول حکم مستلزم ذکر نام است و کلیه بنیادها و نهادهای انقلابی در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می گیرد.

تبصره ۱- اراضی غیر موات بنیادهای غیر دولتی از شمول این ماده مستثنی بوده ولی هر گونه واگذاری طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی با رعایت نظر ولی فقیه خواهد بود.

تبصره ۲- شهرداری ها و شرکت ها و سازمان های وابسته به شهرداری ها از شمول این ماده مستثنی هستند ولی حق واگذاری آن گونه اراضی را بدون اجازه وزارت مسکن و شهرسازی ندارند مگر به عنوان رفع نیازمندی های عمومی شهر و عوض املاک واقع در طرح های مصوب شهری.

تبصره ۳- اراضی وقفی به وقفیت خود باقی است ولی اگر زمینی به عنوان وقف ثبت شده و در مراجع ذیصلاح ثابت شود که تمام یا قسمتی از آن موات بوده سند وقف زمین موات ابطال و در اختیار دولت قرار می گیرد لکن هر گونه واگذاری اراضی از طرف اوقاف یا آستان قدس رضوی و یا سایر متولیان بایستی بر طبق ضوابط شهرسازی و رعایت نظر واقف صورت گیرد.

تبصره ۴- وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است اراضی حاصل از موضوع این ماده را به ادارات و سازمان های مذکور در حد نیاز اداری و تأسیساتی مجانا واگذار نماید.

ماده ۱۱- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است بر اساس سیاست عمومی کشور طبق آیین نامه اجرایی نسبت به آماده سازی یا عمران و واگذاری زمین های خود مطابق طرح های مصوب قانونی اقدام کند.

تبصره ۱- تطبیق نقشه های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرح های جامع و تفضیلی و هادی و تصویب آن “موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها” به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است.

تبصره ۲- دولت از پرداخت هر گونه مالیات و حق تمبر و هزینه های ثبتی و معاملاتی بابت آماده سازی و تفکیک و فروش اراضی معاف است.

تبصره ۳- بهای واگذاری زمین به اشخاص نباید از قیمت های منطق های زمان واگذاری (ارزشهای معاملاتی) تجاوز نماید. ولی چنانچه برای دولت بیش از قیمت منطق های تمام شده باشد به بهای تمام شده واگذار می گردد. نحوه وصول هزینه های ناشی از آماده سازی و عمران و تفکیک و یا سایر خدمات بر اساس بهره وری قطعات از خدمات و تأسیسات شهری محاسبه و به صورتی اخذ می گردد که از مجموع هزینه ها تجاوز ننماید.

تبصره ۴- به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می شود اماکن عمومی و خدماتی مورد نیاز مجموع ههای مسکونی را احداث و واگذار نماید.

تبصره ۵- وزارت مسکن و شهرسازی در جهت اجرای مفاد این ماده و ایجاد شهرها و شهرک ها با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه می تواند نسبت به تشکیل شرکت های عمرانی و ساختمانی رأساً و یا با مشارکت بخش غیر دولتی اقدام نماید. اساسنامه این قبیل شرکت ها به پیشنهاد وزارت مذکور به تصویب هیأت دولت خواهد رسید.

ماده ۱۲- تشخیص عمران و احیاء و تأسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دایر و تمیز بایر از موات به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است این تشخیص قابل اعتراض در دادگاه صالحه می باشد.

تبصره ۱- دادگاه نسبت به اعتراض خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی رسیدگی کرده و حکم لازم خواهد داد، اعتراض به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی در دادگاه مانع از اجرای مواد این قانون نمی گردد.

تبصره ۲- ملاک تشخیص مرجع مقرر در ماده ۱۲ در موقع معاینه محل در مورد نوع زمین هایی که از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲

وسیله دولت یا ارگانها و نهادها و کمیته ها و دفاتر خانه سازی احداث اعیانی یا واگذار شده بدون در نظر گرفتن اعیانی های مذکور خواهد بود.

ماده ۱۳- هر گونه دخل و تصرف و تجاوز به اراضی شهری متعلق یا منتقل شده به دولت و شهرداری ها و یا احداث هر گونه بنا بدون پروانه مجاز و یا هر گونه نقل و انتقال به موجب اسناد عادی یا رسمی و تفکیک و افراز اراضی مزبور و یا هر گونه عملی بر خلاف این قانون جرم شناخته می شود و با متجاوزین بر اساس تبصره ۲ ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون "اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن" مصوب ۱۳۶۵/۰۴/۳۱ مجلس شورای اسلامی رفتار می شود.

ماده ۱۴- تبدیل و تغییر کاربری، افزار و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و یا آیش (اراضی موضوع ماده ۲ این قانون) با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلا اشکال است.

تبصره - نقل و انتقال آن گونه اراضی برای امر کشاورزی با قید مفاد موضوع این ماده در سند بلامانع است.

ماده ۱۵- هر گونه تفکیک و تقسیم اراضی بایر جهت عمران و احداث بنا با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلا اشکال است.

ماده ۱۶- هر یک از کارمندانی که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالح رعایت دقیق مقررات آن را ننموده و تخطی کرده باشند علاوه بر جبران خسارت وارده به دولت یا اشخاص و اعاده وضع، بر حسب مورد به انفصال موقت یا دائم از خدمات دولتی محکوم می گردند.

ماده ۱۷- وزارت مسکن و شهرسازی مأمور اجرای این قانون می باشد و موظف است حداکثر ظرف مدت ۳ ماه آیین نامه اجرایی مواد این قانون و نیز اساسنامه سازمان زمین شهری را تهیه و به تصویب هیأت دولت برساند.

شهرهای مشمول ضرورت:

۱- تهران ۲- اصفهان ۳- تبریز ۴- شیراز ۵- اهواز
۶- کرمانشاه ۷- رشت ۸- اردبیل ۹- کرج ۱۰- اراک
۱۱- قزوین ۱۲- اسلام شهر ۱۳- خرم آباد ۱۴- بروجرد
۱۵- دزفول ۱۶- ساری ۱۷- گرگان ۱۸- بابل ۱۹- نجف
آباد ۲۰- آمل ۲۱- رجایی شهر ۲۲- خوی ۲۳- قائم
شهر ۲۴- بوشهر ۲۵- قرچک ۲۶- مهاباد ۲۷- بهبهان
۲۸- میاندوآب ۲۹- ورامین ۳۰- مهرشهر ۳۱- ملایر ۳۲-
الیگودرز)

قانون فوق مشتمل بر هفده ماده و پنج تبصره در جلسه روز یکشنبه بیست و دوم شهریور ماه یک هزار و سیصد و شصت و شش مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۶/۷/۱ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی (اکبر هاشمی)

قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی (مصوب ۱۳۸۱/۵/۶)

ماده ۱- از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون هر گونه واگذاری و نقل و انتقال اراضی به اشخاص حقیقی و حقوقی و شرکت های تعاونی مسکن اعم از شرکت های تعاونی مسکن کارمندی و کارگری و تعاونی های مسکن کارکنان نیروهای نظامی و انتظامی برای امر مسکن در داخل محدوده (قانونی) شهرها، شهرک ها و شهرهای جدید موکول به اخذ گواهی مبنی بر نداشتن کاربری معارض و ضوابط ساخت و ساز متناسب با نیاز و هدف متقاضیان در اراضی مورد نظر از مراجع مذکور در مواد (۳) و (۴) این قانون می باشد.

ماده ۲- دفاتر اسناد رسمی و کلیه مراجع قانونی واگذار کننده زمین اعم از سازمان ها، نهادها و دستگاه های دولتی و غیر دولتی موظفند قبل از هرگونه نقل و انتقال و یا واگذاری زمین به شرکت های تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بلامانع بودن احداث واحدهای مسکونی در اراضی مورد نظررا طبق مواد آتی از مراجع تعیین شده دراین قانون استعلام و پیوست مدارک نمایند. اعتبار این گواهی حداکثر دو سال از تاریخ صدور می باشد.

ماده ۳- کاربری، ضوابط ساختمانی و بلامانع بودن نقل و انتقال یا واگذاری زمین برای امر مسکن به شرکت های تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی در داخل محدوده (قانونی) شهرها، باید از طریق شهرداری مربوط و بر اساس طرح های مصوب توسعه شهری به طور کتبی اعلام و گواهی شده باشد.

ماده ۴- هر گونه نقل و انتقال و واگذاری زمین به شرکت های تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی برای امر مسکن در خارج محدوده (قانونی) شهرها اعم از داخل و یا خارج از حریم شهرها به جز در محدوده مصوب شهرهای جدید و شهرک هایی که طبق مقررات و بر اساس طرح های مصوب احداث شده یا می شوند ممنوع می باشد. احراز وقوع زمین مورد نظر در داخل شهر های جدید و شهرک های مصوب و تناسب زمین مذکور از نظر کاربری و ضوابط ساختمانی با بر نامه های متقاضیان به عهده سازمان مسکن و شهر سازی استان می باشد.

ماده ۵- ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند تأییدیه های زیر را درمورد تهیه نقشه های تفکیک اراضی و املاک و انجام قانونی مراحل تفکیک، به شرح زیر اخذ نمایند:

الف- تفکیک اراضی و املاک در داخل محدوده (قانونی) شهر و حریم شهر از نظر رعایت مصوبات طرح های جامع و هادی شهری از شهرداری مربوط.

ب- تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهر ها از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرح های جامع ناحیه ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه مورد نظر، از نظر رعایت ضوابط آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب ۱۳۵۵ هیأت وزیران) و اصلاحات بعدی آن، از سازمان مسکن و شهر سازی استان.

تبصره - در داخل محدوده روستاها مرجع تهیه و تأیید نقشه های مربوط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.

ماده ۶- هر نوع نقل و انتقال اعم از رسمی و عادی، تفکیک، افراز، صدور سند و تغییر کار بری در مورد زمین های موضوع

این قانون، بدون رعایت مفاد این قانون و مقررات مربوط ممنوع است. در صورت تخلف، متخلفان از جمله هیأت مدیره شرکت تعاونی ذی ربط، مسئول جبران خسارات وارد شده به اشخاص حقیقی و حقوقی، شهرداری ها، دولت و اعضای شرکت های تعاونی مسکن می باشند.

ماده ۷- مراجعی که خارج از حدود وظایف خود در حریم یا خارج از حریم شهرها تصمیم گیری کنند و به هر نحو به ساخت و سازهای غیر قانونی و بر خلاف مفاد این قانون اقدام نمایند و یا مؤثر در احداث این گونه بناها باشند و یا به نحوی در این گونه اقدامات خلاف مشارکت نمایند، طبق این قانون تخلف محسوب می شوند و با آنها برابر مقررات رفتار خواهد شد.

ماده ۸- کلیه سازمانها، مؤسسات و شرکت های تأمین کننده خدمات آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن مکلفند خطوط و انشعاب به ساختمان ها را بر حسب مراحل مختلف عملیات ساختمانی فقط در قبال ارائه پروانه معتبر ساختمانی، گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان معتبر صادر شده توسط مراجع مسئول صدور پروانه و ذکر شماره و تاریخ مدارک مذکور در قرارداد های واگذاری، تأمین و واگذار نمایند.

واگذاری خطوط و انشعاب این گونه خدمات به واحد های مسکونی و صنفی و هر گونه بنایی که به طور غیر مجاز و بر خلاف ضوابط و مقررات اجرایی طرح های مصوب احداث شود ممنوع می باشد.

ماده ۹- وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی موظف است به کلیه جراید و سایر رسانه ها ابلاغ نماید قبل از درج هر گونه آگهی تبلیغاتی در ارتباط با تفکیک و فروش اراضی، مجوز های صادر شده توسط مراجع موضوع (ماده ۵) این قانون را حسب

مورد از آگهی دهنده در خواست و در صورت عدم ارائه مدارک مذکور، نظر وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان مسکن و شهر سازی استان مربوط) را در خصوص بلا مانع بودن تفکیک و عرضه زمین اخذ نمایند.

ماده ۱۰- کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می شوند.

ماده ۱۱- آیین نامه اجرائی این قانون توسط وزارت خانه های مسکن و شهر سازی، کشور، تعاون و کار و امور اجتماعی حداکثر ظرف مدت سه ماه تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

قانون فوق مشتمل بر یازده ماده و یک تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ: ششم مرداد ماه یک هزار و سیصد و هشتاد و یک مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۱/۵/۱۶ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

آیین نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص (مصوب ۱۳۸۳/۳/۶ هیات وزیران)

ماده ۱- در اجرای این آیین نامه، محدوده (قانونی) و حریم شهر، شهرک مسکونی و شهر جدید و محدوده روستا عبارت از محدوده ها و حریم هایی می باشند که در طرح های مصوب جامع و تفصیلی و هادی شهرها، ایجاد شهرک و شهر جدید و طرح هادی روستایی به تصویب مراجع قانونی ذی ربط رسیده باشند.

ماده ۲- منظور از نداشتن کاربری معارض موضوع ماده (۱) قانون، برخورداری از کاربری مسکونی در محدوده (قانونی) طبق طرح های مصوب جامع، تفصیلی و هادی و طرح های شهرک ها و شهرهای جدید می باشد.

ماده ۳- کلیه مقررات این آیین نامه مانند لزوم استعلام و نظایران در استفاده مسکونی از زمین، برای کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از خصوصی، عمومی و دولتی و وابسته به آنها و همچنین بنیادها و نهادهای انقلابی و اوقاف لازم الاجراست.

ماده ۴- واگذاری، تفکیک و افراز اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن توسط تمام دستگاه های دولتی و عمومی و وابسته به آنها اعم از وزارتخانه ها، سازمان ها، نیروهای نظامی و انتظامی، شهرداری ها و شرکت های دولتی، بنیاد ها و نهادهای انقلابی و مؤسسات عمومی غیردولتی و هر نهاد وابسته به دولت که به واگذاری اراضی اقدام می کند، تحت هر عنوان و در هر نقطه از کشور اعم از داخل یا خارج شهرها مطلقاً ممنوع است.

ماده ۵ - هرگونه واگذاری اراضی در داخل مناطق ۴ گانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست ممنوع است.

ماده ۶ - هرگونه نقل و انتقال اراضی فاقد کاربری مسکونی، مشروط به تسلیم اقرارنامه کتبی ضمن سند انتقال در دفاتر اسناد رسمی توسط منتقل الیه، دایر بر اطلاع از کاربری غیرمسکونی زمین وعدم امکان ساختن مسکن در آن خواهد بود.

ماده ۷ - کاربری های اراضی غیرمسکونی که به ترتیب مقرر در ماده (۶) این آیین نامه موردنقل و انتقال قرار می گیرند در داخل شهرها، قابل تغییر توسط کمیسیون موضوع ماده (۵) قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - مصوب ۱۳۵۱ - و مراجع تصویب طرح هادی و تغییرات بعدی آنها در محدوده خارج از شهرهای قابل تغییر توسط کمیسیون ماده ۱۳ آیین نامه مربوط به اراضی و مستحذات از محدوده قانونی و حریم شهرها نبوده و پذیرش درخواست تغییر بعدی توسط دبیرخانه های مربوط، شهرداری ها و سایر اعضاء و طرح این درخواست در جلسات گروهها و کارگروه ها ممنوع است.

ماده ۸ - کلیه دستگاه هایی که قانوناً، مجاز به واگذاری زمین برای امرمسکن به اشخاص حقیقی و حقوقی می باشند، موظفند شماره، تاریخ و متن پاسخ استعلام دریافت شده از مراجع مقرر در قانون را دایر بر برخورداری زمین مورد واگذاری از کاربری مسکونی و ضوابط و مقررات متناسب با تعداد استفاده کنندگان، به طورکتبی در توافق نامه ها، صورت جلسات، ابلاغیه ها وسایر مدارک مربوط به واگذاری زمین قید نمایند.

ماده ۹ - استعلام کنندگان کاربری زمین وضوابط ومقررات

ساختمانی آن مکلفند نقشه موقعیت زمین درمقیاس مناسب طبق سند مالکیت نشانی زمین و سایر مشخصاتی که اظهار نظر توسط مرجع مورد استعلام را تسهیل می نماید، به مراجع مورد استعلام مربوط ارائه دهند.

ماده ۱۰- مراجع مورد استعلام مکلفند ظرف ۱۰ روز پس از وصول نامه دفترخانه اسناد رسمی یا مراجع واگذارکننده زمین نسبت به صدور پاسخ استعلام اقدام نمایند.

تبصره - در صورت کامل نبودن مدارک، مراجع استعلام شونده مکلفند ظرف پنج روز از تاریخ وصول استعلام، کسری مدارک را به دستگاه استعلام کننده، اعلام نمایند.

ماده ۱۱- سازمانهای مسکن و شهرسازی درمورد زمین ها و املاک واقع در محدوده شهرک ها و شهرهای جدید و شهرداری ها درداخل محدوده شهر، استعلام های دریافت شده را براساس مصوبات و نقشه های اجرایی طرح های جامع، تفصیلی و هادی آنها پاسخ خواهند داد. در مورد شهرهای دارای طرح جامع درصورت فقدان طرح های تفصیلی و وقوع تقریبی زمین در مجاورت زمین هایی که موقعیت کلی آنها برای کاربری های عمومی و خدماتی شهرها پیش بینی گردیده اند، براساس مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عمل خواهد شد.

تبصره - درصورت وجود یا دایر شدن شهرداری در شهرک ها و یا در تمام یا بخشی از هر شهر جدید، پاسخگویی به استعلام موضوع این ماده توسط شهرداری های مزبور به انجام خواهد رسید.

ماده ۱۲- هرنوع نقل و انتقال اراضی برای امرمسکن اعم از رسمی و عادی درداخل محدوده روستاها منوط به استعلام از دهیاری مربوط براساس طرح هادی مصوب با همکاری

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در صورت عدم تشکیل دهیاری، از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی محل خواهد بود.

دهیاری ها با همکاری بنیاد یاد شده حسب مورد، در صورت وجود طرح هادی روستایی براساس طرح مصوب مذکور و در صورت عدم وجود طرح های هادی، طبق عرف محل، کاربری وضوابط ساختمانی مربوط را اعلام خواهند نمود.

ماده ۱۳- سازمان های مسکن و شهرسازی استان ها موظفند استعلام های دریافت شده از ادارات ثبت اسناد و املاک درمورد نقشه های تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها (به جز روستاها) را از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرح های جامع ناحیه ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه مورد نظر از نظر رعایت ضوابط آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی حریم شهرها و اصلاحات بعدی آن پاسخ دهند.

ماده ۱۴- مراجع پاسخ دهنده به استعلام موظفند استعلام های به عمل آمده از سوی ادارات ثبت اسناد و املاک در مورد نقشه های تفکیک اراضی را که می بایست منضم به نقشه تفکیکی خوانا در مقیاس مناسب و سایر اطلاعات و مشخصات مورد نیاز برای تشخیص موقعیت زمین باشد، حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ وصول استعلام پاسخ دهند.

تبصره ۱- در صورت موافقت مراجع فوق الذکر با نقشه های تفکیکی دریافت شده از نظر کاربری و ضوابط تفکیک، سایر مدارک لازم برای تفکیک طبق مقررات ذی ربط توسط متقاضی ارائه خواهد شد.

تبصره ۲- نقشه های تفکیکی پیشنهادی از سوی متقاضیان درمورد اراضی واقع در شهرک های مسکونی و شهرهای جدید جهت تأیید از حیث امکان تفکیک و رعایت کاربری و ضوابط

تفکیک از طرف ادارات ثبت اسناد و املاک حسب مورد به ترتیب به سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوط و شرکت عمران شهرداری ذی ربط ارسال خواهد شد. مراجع مذکور براساس طرح ها و ضوابط و مقررات مصوب، حداکثر ظرف ۲ ماه از تاریخ وصول، اظهار نظر خواهند نمود.

تبصره ۳- در صورت وجود یا دایر شدن شهرداری در شهرک ها و یا در تمام یا بخشی از شهرداری، اظهار نظر در خصوص موضوع این ماده به عهده شهرداری های مذکور خواهد بود.

ماده ۱۵- تأمین و واگذاری تأسیسات زیربنایی موضوع ماده (۸) قانون آب، برق، گاز و تلفن ثابت و نظایر آن موکول به ارائه پروانه های معتبر ساختمانی یا عدم خلاف یا پایان کار درمورد شهرها، شهرهای جدید و شهرک ها یا تأییدیه مراجع صدور مجوز ساختمان در محدوده روستا، دایر بر رعایت کاربری مسکونی خواهد بود.

ماده ۱۶- کمیسیون های موضوع ماده ۳۲ آیین نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانون واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۹ و ماده ۳۱ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و منابع طبیعی مصوب ۱۳۴۶ و سایر مراجعی که به موجب قوانین مجاز به واگذاری زمین شناخته شده اند نیز لازم الاجرا می باشد.

تبصره - نقشه تأیید شده موضوع ماده (۴) آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها که مبنای تغییر کاربری و تفکیک اراضی زراعی و باغ های خارج از محدوده شهرها و شهرک ها توسط ادارات ثبت اسناد و املاک قرار می گیرند، منحصراً، مربوط به استفاده کشاورزی و باغداری از اراضی زراعی و باغات موضوع نقشه های مذکور بعد از تفکیک می باشند و در هر حال تغییر کاربری این اراضی

به مسکونی ممنوع است.

ماده ۱۷- کلیه مراجعی که در محدوده (قانونی) و حریم یا خارج از حریم شهرها، در داخل شهرک ها و شهرهای جدید و حریم آنها و همچنین روستاها، برخلاف مفاد این قانون تصمیم گیری کرده و یا به هر نحو به ساخت وسازهایی غیرقانونی اقدام نموده یا موثر در احداث بناهای خلاف باشند، متخلف محسوب و طبق مقررات با آنها رفتار خواهد شد.

ماده ۱۸- درج شماره، تاریخ و نام صادرکننده مجوز در آگهی های تفکیک و فروش اراضی موضوع این قانون الزامی است و آگهی های فاقد مشخصات مذکور، غیر قابل چاپ و تبلیغ در مطبوعات، صدا و سیما و سایر رسانه های گروهی و نصب در اماکن عمومی می باشند و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی اقدامات لازم را در جهت تحقق این موضوع به عمل خواهد آورد و وزارت مسکن و شهرسازی نیز موظف است هرگونه تخلف از این ماده را پیگیری نماید.

ماده ۱۹- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارت بازرگانی و وزارت تعاون مکلفند حسب مورد به روش های مقتضی به تمامی بنگاه های معاملات املاک و مستغلات، دفاتر اسناد رسمی و شرکت های تعاونی ابلاغ نمایند که در اجرای مفاد ماده (۶) قانون، از تنظیم مبیعه نامه و نظایر آنها برای زمین های موضوع این قانون که فاقد نقشه های تفکیک مصوب مرجع قانونی است، اکیدا خودداری نمایند.

تبصره - وزارت بازرگانی و وزارت تعاون موظفند حسب مورد در صورت مشاهده تخلف از قانون و این آیین نامه توسط بنگاه های معاملات ملکی و شرکت های تعاونی و یا دریافت گزارش از سوی وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر وقوع تخلف، برخورد لازم را با متخلفان به ترتیب برابر قانون نظام صنفی و قانون تعاون به عمل آورند.

ماده ۲۰- وزارت مسکن و شهرسازی در اجرای صحیح قانون به محض اطلاع از وقوع تخلف از قانون و این آیین نامه پس از احراز آن، متخلفان را همراه ادله و مداراک مربوط جهت رسیدگی و صدور رأی مقتضی به مراجع صالح قضایی معرفی و تا حصول نتیجه مراتب را پیگیری نموده و همچنین وزارت مذکور و سایر مراجع ذی ربط می توانند ابطال اقدامات خلاف، اعاده وضعیت به حالت سابق و نیز جبران خسارات وارد شده به دولت را مطابق مقررات مربوط از مقامات قضایی درخواست نمایند.

ماده ۲۱- دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مسئولیت نظارت عالی بر حسن انجام این قانون و آیین نامه را برعهده خواهد داشت.

محمد رضا عارف - معاون اول رییس جمهور

قانون پیش فروش ساختمان

مصوب ۱۳۸۹/۱۱/۰۹

قانون پیش فروش ساختمان

جناب آقای دکتر محمود احمدی نژاد
ریاست محترم جمهوری اسلامی ایران

عطف به نامه شماره ۹۹۷۷۲/۳۵۳۵۹ مورخ ۱۳۸۶/۶/۲۴ در اجراء اصل یکصد و بیست و سوم (۱۲۳) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران قانون پیش فروش ساختمان که با عنوان لایحه به مجلس شورای اسلامی تقدیم گردیده بود، با تصویب در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ و تأیید شورای محترم نگهبان به پیوست ابلاغ می گردد.

رییس مجلس شورای اسلامی - علی لاریجانی

شماره ۲۵۳۳۵۹ مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۱۶

وزارت دادگستری - وزارت مسکن و شهرسازی

قانون پیش فروش ساختمان که در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ دوازدهم دی ماه یک هزار و سیصد و هشتاد و نه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ به تأیید شورای نگهبان رسیده و طی نامه شماره ۷۴۸۹۳/۱۱۳ مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۹ مجلس شورای اسلامی واصل گردیده است، به پیوست جهت اجراء ابلاغ می گردد.

رییس جمهور - محمود احمدی نژاد

قانون پیش فروش ساختمان

ماده ۱- هر قراردادی با هر عنوان که به موجب آن، مالک رسمی زمین (پیش فروشنده) متعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی مشخص در آن زمین شود و واحد ساختمانی مذکور با هر نوع کاربری از ابتدا یا در حین احداث و تکمیل یا پس از اتمام عملیات ساختمانی به مالکیت طرف دیگر قرارداد (پیش خریدار) درآید از نظر مقررات این قانون «قرارداد پیش فروش ساختمان» محسوب می شود.

تبصره - اشخاص ذیل نیز می توانند در چهارچوب این قانون و قراردادی که به موجب آن زمینی در اختیارشان قرار می گیرد اقدام به پیش فروش ساختمان نمایند:

۱- سرمایه گذاری که در ازاء سرمایه گذاری از طریق احداث بنا بر روی زمین متعلق به دیگری، واحدهای ساختمانی مشخصی از بنا احداثی بر روی آن زمین، ضمن عقد و به موجب سند رسمی به آنان اختصاص می یابد.

۲- مستأجرین اراضی اعم از ملکی، دولتی، موقوفه که به موجب سند رسمی حق احداث بنا بر روی عین مستأجره را دارند.

ماده ۲- در قرارداد پیش فروش باید حداقل به موارد زیر تصریح شود:

۱- اسم و مشخصات طرفین قرارداد اعم از حقیقی یا حقوقی

۲- پلاک و مشخصات ثبتی و نشانی وقوع ملک

۳- اوصاف و امکانات واحد ساختمانی مورد معامله مانند مساحت اعیانی، تعداد اتاقها، شماره طبقه، شماره واحد، توقف گاه (پارکینگ) و انباری

۴- مشخصات فنی و معماری ساختمانی که واحد در آن

احداث می‌شود مانند موقعیت، کاربری و مساحت کل عرصه و زیربنا، تعداد طبقات و کل واحدها، نما، نوع مصالح مصرفی ساختمان، سیستم گرمایش و سرمایش و قسمت های مشترک و سایر مواردی که در پروانه ساخت و شناسنامه فنی هر واحد قید شده یا عرفاً در قیمت مؤثر است.

۵ - بها یا عوض در قراردادهای معوض، تعداد اقساط و نحوه پرداخت

۶ - شماره قبوض اقساطی برای بها، تحویل و انتقال قطعی

۷ - زمان تحویل واحد ساختمانی پیش فروش شده و تنظیم سند رسمی انتقال قطعی

۸ - تعیین تکلیف راجع به خسارات، تضمین ها و قرارداد بیمه‌ای، تغییر قیمت و تغییر مشخصات مورد معامله

۹ - تعهدات پیش فروشنده به مرجع صادرکننده پروانه و سایر مراجع قانونی

۱۰ - معرفی داوران

۱۱ - احکام مذکور در مواد (۶)، (۷) و (۸) و تبصره آن، (۹)، (۱۱)، (۱۲)، (۱۴)، (۱۶) و (۲۰) این قانون

ماده ۳- قرارداد پیش فروش و نیز قرارداد واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن باید با رعایت ماده (۲) این قانون از طریق تنظیم سند رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی و با درج در سند مالکیت و ارسال خلاصه آن به اداره ثبت محل صورت گیرد.

ماده ۴- تنظیم قرارداد پیش فروش منوط به ارائه مدارک زیر است:

۱ - سند رسمی مالکیت یا سند رسمی اجاره با حق احداث بناء یا قرارداد رسمی حاکی از این که مورد معامله در ازاء

سرمایه‌گذاری با حق فروش از طریق احداث بناء بر روی عرصه به پیش‌فروشنده اختصاص یافته است.

۲- پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد

۳- بیمه‌نامه مربوط به مسئولیت موضوع ماده (۹) این قانون

۴- تأییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان

۵- پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک

تبصره - در مجموعه‌های احداثی که پیش‌فروشنده تعهداتی در برابر مرجع صادرکننده پروانه از قبیل آماده‌سازی و انجام فضاهای عمومی و خدماتی با پرداخت حقوق دولتی و عمومی و نظارت آن دارد، اجازه پیش‌فروش واحدهای مذکور منوط به حداقل سی درصد (۳۰٪) پیشرفت در انجام سرجمع تعهدات مربوط و تأیید آن توسط مرجع صادرکننده پروانه می‌باشد.

ماده ۵- تنظیم قرارداد پیش‌فروش و واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن نزد دفاتر اسناد رسمی با پرداخت حق‌الثبت و بدون ارائه گواهی مالیاتی صرفاً در قبال پرداخت حق‌التحریر طبق تعرفه خاص قوه قضائیه صورت می‌گیرد.

ماده ۶- چنانچه پیش‌فروشنده در تاریخ مقرر در قرارداد واحد پیش‌فروش‌شده را تحویل پیش‌خریدار ندهد و یا به تعهدات خود عمل ننماید علاوه بر اجراء بند (۹) ماده (۲) این قانون مکلف است به شرح زیر جریمه تأخیر به پیش‌خریدار بپردازد مگر این‌که به مبالغ بیشتری به نفع پیش‌خریدار توافق نمایند. اجراء مقررات این ماده مانع از اعمال اختیارات

برای پیش خریدار نیست.

۱- در صورتی که واحد پیش فروش شده و بخش‌های اختصاصی نظیر توقفگاه (پارکینگ) و انباری در زمان مقرر قابل بهره‌برداری نباشد، تا زمان تحویل واحد به پیش خریدار، معادل اجرت‌المثل بخش تحویل نشده

۲- در صورت عدم انجام تعهدات در قسمت‌های مشاعی، روزانه به میزان نیم درصد (۵/۰٪) بهای روز تعهدات انجام نشده به میزان قدرالسهم پیش خریدار

۳- در صورت عدم انجام تعهدات در قسمت‌های خدمات عمومی موضوع بند (۹) ماده (۲) این قانون از قبیل خیابان، فضای سبز، مساجد، مدارس و امثال آن روزانه به میزان یک در هزار بهای روز تعهدات انجام شده به میزان قدرالسهم پیش خریدار

۴- در صورت عدم اقدام به موقع به سند رسمی انتقال، روزانه به میزان یک در هزار مبلغ قرارداد

ماده ۷- در صورتی که مساحت بناء براساس صورت مجلس تفکیکی، کمتر یا بیشتر از مقدار مشخص شده در قرارداد باشد، مابه‌التفاوت براساس نرخ مندرج در قرارداد مورد محاسبه قرار خواهد گرفت، لیکن چنانچه مساحت بنا تا پنج درصد (۵٪) افزون بر زیربنای مقرر در قرارداد باشد، هیچکدام از طرفین حق فسخ قرارداد را ندارند و در صورتی که بیش از پنج درصد (۵٪) باشد صرفاً خریدار حق فسخ قرارداد را دارد. چنانچه مساحت واحد تحویل شده کمتر از نود و پنج درصد (۹۵٪) مقدار توافق شده باشد پیش خریدار حق فسخ قرارداد را دارد یا می‌تواند خسارت وارده را بر پایه قیمت روز بناء و براساس نظر کارشناسی از پیش فروشنده مطالبه کند.

ماده ۸- در تمامی مواردی که به دلیل تخلف پیش فروشنده،

پیش خریدار حق فسخ خود را اعمال می نماید، پیش فروشنده باید خسارت وارده را بر مبناء مصالحه طرفین یا برآورد کارشناس مرضی الطرفین به پیش خریدار بپردازد.

تبصره - در صورت عدم توافق طرفین، پیش فروشنده باید تمام مبالغ پرداختی را براساس قیمت روز بناء، طبق نظر کارشناس منتخب مراجع قضائی همراه سایر خسارات قانونی به پیش خریدار مسترد نماید.

ماده ۹- پیش فروشنده در قبال خسارات ناشی از عیب بناء و تجهیزات آن و نیز خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی، در برابر پیش خریدار و اشخاص ثالث مسؤول است و باید مسؤولیت خود را از این جهت بیمه نماید. چنانچه میزان خسارت وارده بیش از مبلغی باشد که از طریق بیمه پرداخت می شود، پیش فروشنده ضامن پرداخت مابه التفاوت خسارت وارده خواهد بود.

ماده ۱۰- در مواردی که بانکها به پیش خریداران براساس قرارداد پیش فروش، تسهیلات خرید می دهند، وجه تسهیلات از طرف پیش خریدار توسط بانک به حساب پیش فروشنده واریز و مالکیت عرصه به نسبت سهم واحد پیش خریداری شده و نیز حقوق پیش خریدار نسبت به آن واحد به عنوان تضمین أخذ می گردد.

ماده ۱۱- در پیش فروش ساختمان نحوه پرداخت اقساط بهای مورد قرارداد توافق طرفین خواهد بود، ولی حداقل ده درصد (۱۰٪) از بها همزمان با تنظیم سند قطعی قابل وصول خواهد بود و طرفین نمی توانند برخلاف آن توافق کنند.

ماده ۱۲- در صورتی که عملیات ساختمانی متناسب با مفاد قرارداد پیشرفت نداشته باشد، پیش خریدار می تواند پرداخت اقساط را منوط به ارائه تأییدیه مهندس ناظر مبنی بر تحقق

پیشرفت از سوی پیش‌فروشنده نماید و مهندس ناظر مکلف است به تقاضای هریک از طرفین ظرف یک‌ماه گزارش پیشرفت کار را ارائه نماید.

ماده ۱۳- پیش‌خبردار به نسبت اقساط پرداختی یا عوض قراردادی، مالک ملک پیش‌فروش شده می‌گردد و در پایان مدت قرارداد پیش‌فروش و اتمام ساختمان، با تأیید مهندس ناظر در صورتی که تمام اقساط را پرداخت یا عوض قراردادی را تحویل داده باشد، با ارائه مدارک مبنی بر ایفاء تعهدات، می‌تواند با مراجعه به یکی از دفاتر اسناد رسمی، تنظیم سند رسمی انتقال به نام خود را درخواست نماید چنانچه پیش‌فروشنده حداکثر ظرف ده روز پس از اعلام دفترخانه از انتقال رسمی مال پیش‌فروش‌شده خودداری نماید، دفترخانه با تصریح مراتب مبادرت به تنظیم سند رسمی به نام پیش‌خبردار یا قائم مقام وی می‌نماید. اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک مکلف است به تقاضای ذی‌نفع نسبت به تفکیک و یا افراز ملک پیش‌فروش شده اقدام نماید.

ماده ۱۴- در صورت انجام کامل تعهدات از سوی پیش‌خبردار چنانچه پیش‌فروشنده تا زمان انقضاء مدت قرارداد موفق به تکمیل پروژه نگردد، با تأیید مهندس ناظر ساختمان مبنی بر این‌که صرفاً اقدامات جزئی تا تکمیل پروژه باقیمانده است (کمتر از ده درصد «۱۰٪» پیشرفت فیزیکی مانده باشد)، پیش‌خبردار می‌تواند با قبول تکمیل باقی قرارداد به دفتر اسناد رسمی مراجعه نماید و خواستار تنظیم سند رسمی به قدرالسهم خود گردد. حقوق دولتی و هزینه‌هایی که طبق مقررات بر عهده پیش‌فروشنده بوده و توسط پیش‌خبردار پرداخت می‌گردد مانع از استیفاء مبلغ هزینه‌شده از محل ماده (۱۱) و غیره با کسب نظر هیأت داورى مندرج در ماده (۲۰) این قانون نخواهد بود.

ماده ۱۵- عرصه و اعیان واحد پیش فروش شده و نیز اقساط و وجوه وصول و یا تعهد شده بابت آن، قبل از انتقال رسمی واحد پیش فروش شده به پیش خریدار قابل توقیف و تأمین به نفع پیش فروشنده یا طلبکار او نیست.

ماده ۱۶- در صورت عدم پرداخت اقساط بها یا عوض قراردادی در مواعد مقرر، پیش فروشنده باید مراتب را کتباً به دفترخانه تنظیم کننده سند اعلام کند. دفترخانه مکلف است ظرف مهلت یک هفته به پیش خریدار اخطار نماید تا ظرف یک ماه نسبت به پرداخت اقساط معوقه اقدام نماید در غیر این صورت پیش فروشنده حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

ماده ۱۷- واگذاری تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات پیش فروشنده نسبت به واحد پیش فروش شده و عرصه آن پس از اخذ رضایت همه پیش خریداران یا قائم مقام قانونی آنها بلامانع است.

ماده ۱۸- در صورت انتقال حقوق و تعهدات پیش خریدار نسبت به واحد پیش فروش شده بدون رضایت پیش فروشنده، پیش خریدار عهده دار پرداخت بها یا عوض قرارداد خواهد بود.

ماده ۱۹- پس از انتقال قطعی واحد پیش فروش شده و انجام کلیه تعهدات، قرارداد پیش فروش از درجه اعتبار ساقط و طرفین ملزم به اعاده آن به دفترخانه می باشند.

ماده ۲۰- کلیه اختلافات ناشی از تعبیر، تفسیر و اجراء مفاد قرارداد پیش فروش توسط هیأت داوران متشکل از یک داور از سوی خریدار و یک داور از سوی فروشنده و یک داور مرضی الطرفین و در صورت عدم توافق بر داور مرضی الطرفین یک داور با معرفی رئیس دادگستری شهرستان مربوطه انجام می پذیرد. در صورت نیاز داوران می توانند از نظر کارشناسان رسمی محل استفاده نماید. آئین نامه اجرائی این ماده توسط

وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت دادگستری تهیه و به تأیید هیأت وزیران خواهد رسید. داوری موضوع این قانون تابع مقررات آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب خواهد بود.

ماده ۲۱- پیش‌فروشنده باید قبل از هرگونه اقدام جهت تبلیغ و آگهی پیش‌فروش به هر طریق از جمله درج در مطبوعات و پایگاه‌های اطلاع‌رسانی و سایر رسانه‌های گروهی و نصب در اماکن و غیره، مجوز انتشار آگهی را از مراجع ذی‌صلاح که در آئین‌نامه اجرائی این قانون مشخص می‌شود اخذ و ضمیمه درخواست آگهی به مطبوعات و رسانه‌های یادشده ارائه نماید. شماره و تاریخ این مجوز باید در آگهی درج و به اطلاع عموم رسانده شود. مطبوعات و رسانه‌ها قبل از دریافت مجوز یادشده حق درج و انتشار آگهی پیش‌فروش را ندارند. در غیر این صورت به توقیف به مدت حداکثر دو ماه و جزاء نقدی از ده میلیون (۱۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال تا یکصد میلیون (۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال و در صورت تکرار به حداکثر مجازات محکوم خواهند شد.

ماده ۲۲- شهرداری‌ها مکلفند هنگام صدور پروانه ساختمان برای هر واحد نیز شناسنامه فنی مستقل با ذکر مشخصات کامل و ملحقات و سایر حقوق با شماره مسلسل صادر و به متقاضی تسلیم نمایند.

ماده ۲۳- اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش‌فروش ساختمان یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی نمایند، به حبس از نود و یک روز تا یک‌سال یا جزاء نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می‌شوند.

تبصره - جرائم مذکور در این ماده تعقیب نمی‌شود مگر با شکایت شاکی خصوصی یا وزارت مسکن و شهرسازی و با گذشت شاکی، تعقیب یا اجراء آن موقوف می‌شود.

ماده ۲۴ - مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی، طرفین را جهت تنظیم سند رسمی قرارداد پیش‌فروش به یکی از دفاتر اسناد رسمی دلالت نمایند و نمی‌توانند رأساً مبادرت به تنظیم قرارداد پیش‌فروش نمایند. در غیراین‌صورت برای بار اول تا یک‌سال و برای بار دوم تا دو سال تعلیق پروانه کسب و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب محکوم می‌شوند.

ماده ۲۵ - آئین‌نامه اجرائی این قانون ظرف سه ماه از تاریخ تصویب توسط وزارت دادگستری با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و پس از تأیید رئیس قوه قضائیه به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

قانون فوق مشتمل بر بیست و پنج ماده و چهار تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ دوازدهم دی‌ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و نه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ به تأیید شورای نگهبان رسید.

رییس مجلس شورای اسلامی - علی لاریجانی

آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان

تاریخ تصویب: ۱۳۹۳/۰۳/۰۷ شماره ابلاغیه: ۲۹۸۱۱/
ت ۴۷۷۴۱-ه تاریخ ابلاغیه: ۱۳۹۳/۰۳/۲۰

آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان

شماره ۲۹۸۱۱/ت ۴۷۷۴۱-ه ۱۳۹۳/۳/۲۰ آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان وزارت دادگستری - وزارت راه و شهرسازی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی هیأت وزیران در جلسه ۱۳۹۳/۳/۷ به پیشنهاد مشترک وزارتخانه های دادگستری و راه و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و تأیید شماره ۹۰۰۰/۲۴۲۲۴/۱۰۰ مورخ ۱۳۹۲/۵/۵ قوه قضاییه و به استناد ماده (۲۵) قانون پیش فروش ساختمان - مصوب ۱۳۸۹- آیین نامه اجرایی قانون یاد شده را به شرح زیر تصویب کرد:

آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان

ماده ۱- در این آیین نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح به کار می روند:

الف - قانون: قانون پیش فروش ساختمان - مصوب ۱۳۸۹-.

ب - پیش فروشنده: مالک رسمی زمین یا سرمایه گذار یا مستأجر.

پ - مالک رسمی زمین: شخصی که مطابق ماده (۲۲) قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۱۰ - دارای سند رسمی مالکیت می باشد.

ت - مستأجر: شخصی که به موجب سند رسمی دارای حق احداث بنا بر روی عین مستأجره می باشد.

ث - سرمایه گذار: شخصی که به موجب سند رسمی با مالک

یا مستأجر برای احداث بنا سرمایه گذاری می نماید و واحد یا واحدهای ساختمانی مشخص از بنای احداثی با حق فروش به وی اختصاص می یابد.

ج - سند رسمی: سندی که بین پیش فروشنده و پیش خریدار یا واگذارنده و منتقل الیه حقوق و تعهدات ناشی از آن، در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می گردد.

چ - عملیات پی ساختمان: عملیاتی که پس از خاکبرداری و در اجرای پی ریزی (فونداسیون) جهت استقرار ستون های ساختمان یا دیوارهای باربر بر روی پی انجام می گیرد و با پایان آن، اجرای اسکلت ساختمان شروع می شود.

ح - مهندس ناظر: شخصی که دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی از وزارت راه و شهرسازی بوده و از طرف مالک یا پیش فروشنده به مرجع صدور پروانه ساختمان معرفی و پس از موافقت مرجع مربوط، مسئولیت نظارت بر اجرای ساخت و ساز ساختمان را براساس پروانه ساختمان و شناسنامه فنی و ملکی ساختمان و سایر تکالیف مقرر برعهده دارد.

خ - گواهی اتمام ساختمان: برگه ای با امضای مهندس ناظر که به موجب آن پایان عملیات ساختمانی براساس مقررات ملی ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می گردد.

د- شناسنامه فنی و ملکی ساختمان: سندی که براساس بند (ز) ماده (۲۱) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴ - و مطابق دستورالعمل وزارت راه و شهرسازی مشتمل بر سیستم و پایداری سازه، تأسیسات برقی و مکانیکی و مشخصات معماری ساختمان صادر می شود.

ذ- هیأت داوری: هیأت موضوع ماده (۲۰) قانون.

ماده ۲- قرارداد پیش فروش و واگذاری حقوق و تعهدات طرفین (پیش خریدار و پیش فروشنده) باید به صورت رسمی از طریق دفتر اسناد رسمی با رعایت تمام قیود و شرایط مقرر در مواد (۲) و (۴) قانون تنظیم و منعقد شود و خلاصه در سند مالکیت قید و خلاصه آن به اداره ثبت محل اعلام گردد. نمونه قرارداد پیش فروش، توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری کانون سردفتران و دفتریاران مرکز و وزارت راه و شهرسازی ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین نامه تهیه و جهت استفاده متقاضیان در اختیار آنان قرار خواهد گرفت.

ماده ۳- سردفتر اسناد رسمی مکلف است پس از تنظیم و امضای قرارداد پیش فروش نسبت به درج خلاصه معامله در سامانه الکترونیکی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اقدام نماید. واحد ثبتی مکلف است ظرف (۲۴) ساعت خلاصه مربوط را در دفتر املاک ثبت کند. در این مرحله ضرورتی به ارسال سند مالکیت به اداره ثبت نمی باشد.

ماده ۴- واحد ثبتی مکلف است پاسخ استعلام ثبتی ملک را براساس آخرین وضعیت ملک، نام و مشخصات آخرین مالک و سایر اشخاصی که به هر نحو در ملک دارای حق می باشند، تهیه و ظرف پنج روز کاری به دفترخانه ارسال نماید. تخلف از این بند موجب تعقیب اداری است.

ماده ۵- کلیه عوامل مربوط در ساخت سازه های موضوع قرارداد پیش فروش از قبیل مهندس ناظر، پیمانکار و مالک رسمی زمین مکلفند قوانین و مقررات و ضوابط شهرسازی و معماری و دستورالعمل های قانونی را در این زمینه رعایت نمایند.

ماده ۶- در قرارداد پیش فروش باید وضعیت واحد، انباری، توقفگاه، مشاعات و حقوق ارتفاقی و سایر موارد مندرج در

ماده (۲) قانون مطابق با شناسنامه فنی و ملکی ساختمان درج و تصریح گردد.

ماده ۷- ملاک محاسبه نهایی مساحت و قیمت با رعایت ماده (۷) قانون، صورت مجلس تفکیکی خواهد بود.

ماده ۸- در مواردی که واحدی توسط چند نفر پیش خرید می شود باید میزان سهم هر یک از پیش خریداران توسط دفتر اسناد رسمی در سند مشخص و به هر یک از پیش خریداران یک نسخه از سند تحویل شود.

ماده ۹- در تنظیم سند پیش فروش، قیود و محدودیت های مندرج در سند مالکیت پیش فروشنده باید در سند مذکور تصریح گردد.

ماده ۱۰- شهرداری ها و سایر مراجع قانونی ذی ربط مکلفند هنگام صدور پروانه احداث ساختمان، ظرف یک هفته تعداد واحدهای منظور در پروانه را به واحدهای ثبتی محل وقوع ملک اعلام نمایند .

ماده ۱۱- در اجرای ماده (۱۲) قانون، مهندس ناظر مکلف است ظرف یک ماه از تاریخ دریافت تقاضای کتبی هر یک از طرفین، پس از بازدید محل و تطبیق وضعیت موجود با پروانه ساخت، گزارش پیشرفت کار و درصد اقدامات انجام شده را به متقاضی اعلام کند. تقاضا و گزارش یاد شده باید در دو نسخه تهیه و حسب مورد نسخه دوم به امضای مهندس ناظر یا متقاضی برسد. چنانچه حسب گزارش مهندس ناظر، عملیات ساختمانی متناسب با قرارداد، پیشرفت نداشته باشد پیش خریدار می تواند پرداخت اقساط را منوط به ارائه تأییدیه مهندس ناظر مبنی بر تحقق پیشرفت از سوی پیش فروشنده نماید.

ماده ۱۲- پیش فروشنده باید مسئولیت خود را برای جبران خسارت های ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و زیان های ناشی از عدم رعایت ضوابط قانون و سایر قوانین مربوط در مقابل پیش خریدار و اشخاص ثالث بیمه نماید. حداقل مدت بیمه نامه، تاریخ تحویل ساختمان و حداکثر آن مطابق توافق پیش فروشنده و پیش خریدار تعیین خواهد شد.

ماده ۱۳- در مواردی که پیش خریدار حق فسخ دارد می تواند با تنظیم اظهارنامه کتبی و ابلاغ آن از طریق دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده قرارداد یا طرق مقتضی دیگر اعلام فسخ نماید. در صورت بروز اختلاف، مطابق ماده (۲۰) قانون و سایر مقررات مربوط اقدام خواهد شد.

ماده ۱۴- پیش فروشنده تنها در صورت اخذ رضایت همه پیش خریداران یا قائم مقام قانونی آنان می تواند تمام یا بخشی از حقوق و تعهداتش را به دیگری واگذار کند. پیش خریدار باید برای واگذاری حقوق و تعهدات خود رضایت پیش فروشنده را اخذ نماید والا مسئول پرداخت بها یا عوض قرارداد خواهد بود. رضایت مذکور در مواد (۱۷) و (۱۸) قانون باید کتبی و با گواهی دفتر اسناد رسمی باشد.

ماده ۱۵- در صورت انجام کامل تعهدات از سوی پیش خریدار (مستند به قبوض اقساطی موضوع بند (۶) ماده (۲) و یا تودیع آن در صندوق ثبت یا دادگستری)، اگر پیش فروشنده تا زمان انقضای مدت قرارداد موفق به تکمیل پروژه نگردد، چنانچه با تأیید مهندس ناظر ساختمان، کمتر از ده درصد عملیات ساختمانی باقی مانده باشد و پیش خریدار با قبول تکمیل باقی قرارداد درخواست تنظیم سند قطعی نماید، تنظیم سند به نسبت قدرالسهم او بلامانع می باشد. در این حالت پیش خریدار با پرداخت هزینه های مربوط و حقوق دولتی که برعهده پیش فروشنده است می تواند با جلب نظر

هیأت داوران موضوع ماده (۲۰) قانون از محل وجوه مندرج در ماده (۱۱) قانون تأمین و استیفا نماید. تبصره - تنظیم سند قطعی به نحو مفروز تنها در صورت وجود صورت مجلس تفکیکی موردی امکان پذیر خواهد بود.

ماده ۱۶- تنظیم قرارداد پیش فروش از طرف مستأجر یا سرمایه گذار و واگذاری حقوق و تعهدات پیش فروشنده و پیش خریدار، منوط به ارسال خلاصه آن به واحد ثبتی محل و درج مراتب در حاشیه یا ظهر سند اجاره یا قرارداد پیش فروش می باشد.

ماده ۱۷- امضای مهندس ناظر مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان و نیز تأیید موضوع مواد (۱۳) و (۱۴) قانون باید توسط دفتر اسناد رسمی گواهی گردد.

ماده ۱۸- اقدام به پیش فروش ساختمان بدون تنظیم سند رسمی ممنوع است و با مرتکب طبق مواد (۲۳) و (۲۴) قانون رفتار خواهد شد.

ماده ۱۹- وزارت راه و شهرسازی مرجع صدور مجوز انتشار آگهی پیش فروش می باشد . صدور مجوز انتشار آگهی بر اساس دستور العملی است که ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین نامه توسط وزارت یاد شده تهیه خواهد شد.

ماده ۲۰- رسانه های جمعی جهت انتشار آگهی پیش فروش ساختمان مکلفند مجوز انتشار مربوط را از درخواست کننده آگهی مطالبه کنند و شماره، مشخصات و اطلاعات مندرج در مجوز و مرجع صادرکننده مجوز را در متن آگهی قید نمایند والا طبق ماده (۲۱) قانون اقدام خواهد شد.

ماده ۲۱- وزارتخانه های راه و شهرسازی، دادگستری و فرهنگ و ارشاد اسلامی موظفند با همکاری سازمان های

صدا و سیمای جمهوری اسلامی ایران و ثبت اسناد و املاک کشور به منظور آشنایی و آگاهی مردم از مقررات و الزامات قانون و آیین نامه و نحوه اجرای آنها به نحو مقتضی اطلاع رسانی نمایند.

ماده ۲۲- مأخذ محاسبه حق الثبت موضوع ماده (۵) قانون، ماده (۱) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین - مصوب ۱۳۷۳ - با اصلاحات بعدی می باشد.

معاون اول رئیس جمهور - اسحاق جهانگیری

قانون راجع به منع مداخله وزراء و نمایندگان مجلسین و کارمندان در معاملات دولتی و کشوری - مصوب ۲ دی ماه ۱۳۳۷

ماده اول - از تاریخ تصویب این قانون اشخاص زیر:

- ۱ - نخست وزیر - وزیران - معاونین و نمایندگان مجلسین.
- ۲ - سفراء - استانداران - فرمانداران کل - شهرداران و نمایندگان انجمن شهر.
- ۳ - کارمندان و صاحب منصبان کشوری و لشگری و شهرداری ها و دستگاه های وابسته به آنها.
- ۴ - کارکنان هر سازمان یا بنگاه یا شرکت یا بانک یا هر مؤسسه دیگر که اکثریت سهام یا اکثریت منافع یا مدیریت یا اداره کردن یا نظارت آن متعلق به دولت و یا شهرداری ها و یا دستگاه های وابسته به آنها باشد.
- ۵ - اشخاصی که به نحوی از انحاء از خزانه دولت یا مجلسین یا مؤسسات مذکور در بالا حقوق یا مقرری یا حق الزحمه یا پاداش و یا امثال آن به طور مستمر (به استثناء حقوق بازنشستگی و وظیفه و مستمری قانونی) دریافت می دارند.
- ۶ - مدیران و کارکنان بنگاه های خیریه ای که از دولت یا از شهرداری ها کمک مستمر دریافت می دارند.
- ۷ - شرکتها و مؤسساتی که پنج درصد یا بیشتر سهام یا سرمایه یا منافع آن متعلق به یک نفر از اشخاص مذکور در فوق و یا بیست درصد یا بیشتر سهام یا سرمایه یا منافع آن متعلق به چند نفر از اشخاص مذکور در فوق باشد و یا این که نظارت یا مدیریت و یا اداره و یا بازرسی مؤسسات مذکور با آنها باشد (به استثناء شرکت ها و مؤسساتی که تعداد صاحبان

سهام آن یکصد و پنجاه نفر و یا بیشتر باشد مشروط بر این که هیچ یک از اشخاص مذکور در فوق بیش از پنج درصد از کل سهام آن را نداشته و نظارت یا مدیریت یا اداره و یا بازرسی آن به اشخاص مذکور در فوق نباشد).

۸ - شرکت هایی که اکثریت سهام یا سرمایه یا منافع آنها متعلق به شرکت های مندرج در بند ۷ باشد نمی تواند (اعم از این که در مقابل خدمتی که انجام می دهند حقوق یا مالی دریافت دارند یا آن که خدمت را به طور افتخاری و رایگان انجام دهند) در معاملات یا داوری در دعاوی با دولت یا مجلسین یا شهرداری ها یا دستگاه های وابسته به آنها و یا مؤسسات مذکور در بند ۴ و ۶ این ماده شرکت نمایند اعم از این که دعاوی مزبور در مراجع قانونی مطرح شده یا نشده باشد (به استثنای معاملاتی که قبل از تصویب این قانون قرارداد آن منعقد شده باشد).

تبصره ۱- پدر و مادر و برادر و خواهر و زن یا شوهر و اولاد بلافصل و عروس و داماد اشخاص مندرج در این قانون و همچنین شرکت ها و مؤسساتی که اقرباء فوق الذکر به نحو مندرج در بند ۷ و ۸ در آن سهام یا دارای سمت باشند نمی توانند با وزارتخانه ها و یا بانک ها و یا شهرداری ها و سازمان ها و یا سایر مؤسسات مذکور در این قانون که این اشخاص در آن سمت وزارت یا معاونت یا مدیریت دارند وارد معامله یا داوری شوند.

تبصره ۲- شرکتهای تعاونی کارمندان مؤسسات مذکور در این ماده در امور مربوط به تعاون از مقررات این قانون مستثنی خواهند بود.

تبصره ۳- منظور از معاملات مندرج در این ماده عبارت است از:

۱- مقاطعه کاری) به استثنای معاملات محصولات کشاورزی ولو این که از طریق مقاطعه انجام شود).

۲- حق العمل کاری.

۳- اکتشاف و استخراج و بهره برداری (به استثنای معادن طبقه اول مندرج در قانون معادن و همچنین نمک طعام که معادن مذکور در ملک شخصی آنها واقع است).

۴- قرارداد نقشه برداری و قرارداد نقشه کشی و نظارت در اجرای آن.

۵- قرارداد مطالعات و مشاورات فنی و مالی و حقوقی.

۶- شرکت در مزایده و مناقصه.

۷- خرید و فروش هایی که باید طبق قانون محاسبات عمومی با مناقصه و یا مزایده انجام شود هر چند به موجب قوانین دیگر از مناقصه و مزایده استثناء شده باشد.

تبصره ۴- معاملات اجناس و کالاهای انحصاری دولت و امور مطبوعاتی دولت و شهرداری ها موضوع این قانون مستثنی است.

ماده دوم - اشخاصی که بر خلاف مقررات ماده فوق شخصاً و یا به نام و یا واسطه اشخاص دیگر مبادرت به انجام معامله نمایند و یا به عنوان دآوری در دعاوی فوق الاشعار شرکت کنند و همچنین هر یک از مستخدمین دولتی (اعم از کشوری و لشگری) و سایر اشخاص مذکور در ماده فوق در هر رتبه و درجه و مقامی که باشند هر گاه برخلاف مقررات این قانون عمل نمایند به حبس مجرد از دو تا چهار سال محکوم خواهند شد و همین مجازات برای مسئولین شرکت ها و مؤسسات مذکور در بند ۷ و ۸ ماده اول که با علم و اطلاع بستگی و ارتباط خود و یا شرکاء را در موقع تنظیم قرارداد

و انجام معامله اظهار نمایند نیز مقرر است و معاملات مزبور باطل بوده و متخلف شخصاً و در صورت تعدد متضامناً مسئول پرداخت خسارات ناشی از آن معامله یادآوری و ابطال آن می باشند.

تبصره - کارمندان مشمول ماده اول که بر اثر اجرای این قانون مایل به ادامه خدمت دولتی نباشند بازنشسته محسوب و در صورتی که مشمول مقررات بازنشستگی نباشند کسور بازنشستگی پرداختی دفعه‌تاً واحده به آنان پرداخت می شود.

ماده سوم - از تاریخ تصویب این قانون هیچ یک از نمایندگان مجلسین در دوره نمایندگی حق قبول وکالت در محاکم و مراجع دادگستری ندارند ولی دعاوی و وکالت هایی که قبل از تصویب این قانون قبول کرده اند به قوت خود باقی است.

ماده چهارم - دولت مأمور اجرای این قانون می باشد. قانون فوق که مشتمل بر چهار ماده و پنج تبصره است در جلسه سه شنبه دوم دی ماه یک هزار و سیصد و سی و هفت به تصویب مجلس شورای ملی رسید.

نایب رئیس مجلس شورای ملی - دکتر موسی عمید

قانون بالا در جلسه ۲۲/۱۰/۱۳۳۷ به تصویب مجلس سنا رسیده است.

قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴

ماده ۱- محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد.

شهرداری ها علاوه بر اجرای طرح های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنائی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

ماده ۲- حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید.

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلها، هر گونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح های جامع و هادی امکان پذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک های صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری ها مستثنی می باشند) به عهده شهرداری مربوط میباشد، هرگونه ساخت و ساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

ماده ۳- محدوده روستا عبارت است از محدوده ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستائی که با رعایت مصوبات طرح های بالا دست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می رسد. دهیاری ها کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساخت و ساز در داخل محدوده را عهده دار خواهند بود.

تبصره ۱- روستاهایی که در حریم شهرها واقع می شوند مطابق طرح هادی روستایی دارای محدوده و حریم مستقل بوده و شهرداری شهر مجاور حق دخالت در ساخت و ساز و سایر امور روستا را ندارد.

تبصره ۲- روستاهائی که به موجب طرح های مصوب جامع و هادی در داخل حریم شهرها واقع شوند در صورت رسیدن به شرایط شهر شدن، شهر مستقل شناخته نشده و به صورت منفصل به عنوان یک ناحیه یا منطقه از نواحی یا مناطق شهر اصلی تلقی و اداره خواهند بود و برای آنها در قالب طرحهای جامع و تفصیلی ضوابط و مقررات ویژه متضمن امکان استمرار فعالیت های روستائی تهیه و ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۳- محدوده روستاهای فاقد طرح هادی، با هماهنگی شورای اسلامی روستا توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در قالب بافت مسکونی روستا پیشنهاد گردیده و به تصویب مراجع قانونی مربوطه در استان می رسد.

تبصره ۴- درآمد ناشی از ساخت و سازها و عوارض روستاهایی که در حریم شهرها قرار می گیرند اعم از روستاهای دارای طرح هادی و فاقد طرح هادی، به حساب دهیاری های روستا جهت توسعه و عمران واریز می گردد.

تبصره ۵- در هر محدوده و یا حریمی که شهرداری عوارض ساختمانی و غیره را دریافت می نماید موظف به ارائه کلیه

خدمات شهری می باشد.

ماده ۴- محدوده شهرک ها اعم از شهرک های مسکونی و صنعتی و یا سایر شهرک هائی که طبق مقررات و با مجوزهای قانونی مربوط ایجاد و احداث می شوند در طرح های مصوب آنها تعیین و تصویب می گردد.

تبصره ۱- محدوده شهرک های یاد شده و همچنین محدوده نقاط و مراکز جمعیتی که قبل از سال ۱۳۵۵ دارای طرح ایجاد شهرک و صورت جلسه تفکیکی بوده و تا کنون موفق به اخذ پروانه شهرک نشده و به صورت غیر مصوب باقی مانده اند در صورتی که بنا به ضرورت و با ارائه دلایل توجیهی کافی بر اساس مطالعات طرح های جامع و هادی مصوب در داخل حریم شهرها قرار گیرند، اعم از این که عملیات شهرک سازی در آن ها خاتمه یافته و پروانه بهره برداری آنها صادر شده باشد و یا هنوز در دست احداث و تکمیل باشند تحت کنترل و نظارت شهرداری مربوط خواهند بود.

تبصره ۲- هرگونه ساخت و ساز در شهرک های یاد شده تابع ضوابط و طرح مصوب قانونی خود خواهد بود.

ماده ۵- محدوده شهر در طرح های جامع شهری و تا تهیه طرح های مذکور در طرحه ای هادی شهر و تغییرات بعدی آنها به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مراجع قانونی تصویب کننده طرح های مذکور می رسد. این محدوده حداکثر ظرف سه ماه از ابلاغ طرح های مذکور به صورتی که کلیه نقاط آن قابل شناسایی و پیاده کردن روی زمین باشد توسط شهرداری تدقیق شده و پس از کنترل و امضای دبیر مرجع تصویب کننده و تأیید شدن به مهر دبیرخانه مربوط به امضای استاندار جهت اجراء به

شهرداری و دستگاه های اجرائی ذیربط ابلاغ می گردد.

تبصره ۱- چنانچه اقدامات لازم ظرف مهلت مقرر مذکور به انجام نرسد، استاندار دستور تدقیق محدوده را به سایر مراجع ذیصلاح صادر خواهد نمود.

تبصره ۲- پیگیری اجرای این ماده در قالب مهلت تعیین شده تا مرحله ابلاغ محدوده شهرها، به عهده دبیرخانه مرجع تصویب کننده طرح ها خواهد بود.

تبصره ۳- در تهیه طرح های جامع هادی شهری پیشنهادات شهرداری که به تصویب شورای اسلامی شهر رسیده باشد برای تأیید نهایی به مراجع قانونی منعکس می شود.

ماده ۶- حریم شهر در طرح جامع شهر و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر تعیین و تصویب می گردد.

ماده ۷- محدوده روستا بر اساس طرح های هادی روستایی و تغییرات بعدی آنها توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مربوط به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مرجع تصویب کننده طرح هادی روستایی می رسد. این محدوده حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از تصویب، توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مربوط تدقیق شده و به امضای فرماندار شهرستان مربوط جهت اجراء به دهیاری و دستگاه های اجرائی ذی ربط ابلاغ می شود.

ماده ۸- محدوده ها و حریم های تعیین شده برای شهرهای مجاور، محدوده روستاهای مجاور و محدوده شهرک های مجاور، نباید با هم تداخل داشته باشند در صورت تداخل، مرجع حل اختلاف و رفع تداخل، مراجع تصویب کننده طرح های هادی و جامع حسب مورد خواهند بود.

ماده ۹- محدوده مجموعه شهری در طرح مصوب آنها تعیین و تصویب می شود.

ماده ۱۰- هیچ یک از شهرها محدوده و حریم دیگری به جز محدوده و حریم موضوع مواد (۱) و (۲) این قانون و هیچ یک از روستاها و شهرک ها، محدوده دیگری به جز محدوده موضوع مواد (۳) و (۴) این قانون نخواهند داشت و عناوین یاد شده جایگزین کلیه عناوین متناظر آنها از جمله «محدوده قانونی»، «حریم قانونی»، «حوزه شهرداری»، «حدود مصوب شهر»، و نظایر آنها در مورد محدوده شهر، «محدوده استحقاقی»، «حوزه استحقاقی»، «حریم استحقاقی»، «محدوده نهایی»، «محدوده نفوذی»، و نظایر آنها در مورد حریم شهر، «محدوده مسکونی روستا» یا «حدود روستا» در مورد «محدوده روستا» و «محدوده قانونی شهرک» می گردد و «محدوده مسکونی روستا» یا «حدود روستا» در مورد «محدوده روستا» و «محدوده قانونی شهرک» می گردد و هر ترتیب دیگری که در مورد تعاریف محدوده و حریم شهر، محدوده شهرک و روستا و نحوه تعیین آنها با هر عنوان دیگری در قوانین و مقررات قبلی مقرر شده باشد، با تصویب این قانون ملغی خواهند بود.

تبصره- تعاریف و مراجع تصمیم گیر مربوط به محدوده ها و حریم های مورد اشاره در این قانون جایگزین تعاریف و مراجع تصمیم گیر مربوط در تمام قوانین موضوعه از جمله قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مصوب - ۱۳۶۲/۰۴/۱۵ می شود.

ماده ۱۱- محدوده و حریم تعریف شده که در این قانون برای مناطق مسکونی شهری و روستایی و شهرک های مسکونی است شامل سایر محدوده ها و حریم های خاص که حسب قوانین خاص تعیین شده اند (مثل حریم راه آهن، محدوده

مناطق چهارگانه حفاظت شده محیط زیست، حریم میراث فرهنگی و نظایر آن) نخواهد شد.

ماده ۱۲- هر گونه تخلف از احکام موضوع این قانون به عنوان تجاوز به حقوق عمومی، جرم محسوب شده و مرتکبین علاوه بر اعاده وضع و رفع اثر از تخلافت، به مجازات مربوط برابر قانون مجازات اسلامی محکوم خواهند شد.

قانون فوق مشتمل بر دوازده ماده و یازده تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ چهاردهم دی ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و چهار مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۴/۱۰/۲۸ به تأیید شورای نگهبان رسید.

لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت

لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت که در جلسه مورخ ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ به تصویب شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران رسیده است به پیوست ابلاغ می‌گردد.

اجرای قانون شماره دستور: ۲۴۳۸ د تاریخ دستور:
۱۳۵۸/۱۱/۲۷ انتشار

در روزنامه رسمی شماره انتشار: ۱۰۲۰۴ مورخ
۱۳۵۸/۱۲/۱۳

ماده ۱ - هرگاه برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی وزارتخانه‌ها یا مؤسسات و شرکت های دولتی یا وابسته به دولت، همچنین شهرداری ها و بانک ها و دانشگاه‌های دولتی و سازمان هایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد و از این پس «دستگاه اجرایی» نامیده می‌شوند به اراضی، ابنیه، مستحقات، تأسیسات و سایر حقوق مربوط به اراضی مذکور متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی نیاز داشته باشند و اعتبار آن قبلاً به وسیله «دستگاه اجرایی» یا از طرف سازمان برنامه و بودجه تأمین شده باشد «دستگاه اجرایی» می‌تواند مورد نیاز را مستقیماً یا به وسیله هر سازمان خاصی که مقتضی بداند بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید.

ماده ۲ - برنامه‌های مذکور در ماده یک شامل برنامه‌هایی است که اجرای به موقع آن برای امور عمومی و امنیتی «دستگاه اجرایی» لازم و ضروری باشد. ضرورت اجرای طرح

باید به تأیید و تصویب بالاترین مقام اجرایی «دستگاه اجرایی» برسد.

تبصره ۱- دستگاه اجرایی موظف است برای اجرای طرح حتی‌المقدور از اراضی ملی شده یا دولتی استفاده نماید. عدم وجود این قبیل اراضی حسب مورد باید به تأیید وزارت کشاورزی و عمران روستایی یا سازمان عمران اراضی شهری در تهران و ادارات کل و شعب مربوط در استانها رسیده باشد.

تبصره ۲- اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است محل وقوع وضع ثبتی ملک را با توجه به نقشه ارائه شده حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ استعلام پاسخ دهد.

ماده ۳- بهای عادله اراضی، ابنیه، مستحقات، تأسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده از طریق توافق بین «دستگاه اجرایی» و مالک یا مالکین صاحبان حقوق تعیین می‌گردد.

تبصره ۱- در صورت توافق در مورد بهای عادله هرگاه مبلغ مورد معامله یا خسارت هر یک از مالکین بیش از یک میلیون ریال نباشد «دستگاه اجرایی» می‌تواند رأساً نسبت به خرید ملک و پرداخت خسارات اقدام نماید و هرگاه مبلغ مورد معامله یا خسارت هر یک از مالکین بیش از یک میلیون ریال باشد بهای خرید ملک یا میزان خسارت و انجام معامله باید به تصویب هیأت مقرر در ماده ۷۱ قانون محاسبات عمومی و در مورد شهرداری ها به تصویب انجمن شهر برسد.

تبصره ۲- در صورت حصول توافق «دستگاه اجرایی» موظف است حداکثر ظرف سه ماه نسبت به خرید ملک و پرداخت حقوق یا خسارات اقدام و یا آن که انصراف خود را از خرید و تملک کتباً به مالک یا مالکین اعلام نماید. به هر حال عدم اقدام به خرید یا اعلام انصراف در مدت مذکور به منزله انصراف است.

ماده ۴- نسخ گردیده است .

ماده ۵- ملاک تعیین قیمت عبارت است از بهای عادله روز تقویم اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات مشابه واقع در حوزه عملیات طرح بدون در نظر گرفتن تأثیر طرح در قیمت آنها.

تبصره ۱- در مواردی که ملک محل سکونت یا ممرعاشه مالک باشد علاوه بر بهای عادله صدی پانزده به قیمت ملک افزوده خواهد شد. تشخیص اینکه مالک در محل ساکن است یا ملک ممرعاشه وی می باشد با «دستگاه اجرایی» است و در صورت بروز اختلاف تشخیص نهایی با دادگاه صالحه محل وقوع ملک می باشد که به تقاضای هر یک از طرفین اظهار نظر خواهد کرد.

تبصره ۲- در صورتی که طبق نظر اداره کشاورزی و عمران روستایی محل، زارعین حقوقی در ملک مورد بحث داشته باشند حقوق زارعین ذینفع به تشخیص اداره مذکور از محل ارزش کل ملک به آنان پرداخت و بقیه در هنگام انجام معامله به مالک پرداخت خواهد شد. چنانچه در ملک مورد معامله، ساختمانهای روستایی فاقد سند مالکیت و نیز هر گونه اعیانی و یا حقوق نظیر حق ریشه، بهای شخم، بذر، کود و سایر زحماتی که زارع برای آماده کردن زمین متحمل شده است وجود داشته باشد بهای اعیان و حقوق متعلق به آنان برابر قراردادهای موجود بین زارع و یاطبق مقررات یا عرف محل از طریق توافق یا از سوی کارشناسان تعیین و از محل ارزش کل ملک به ایشان و بقیه به مالک پرداخت می گردد.

تبصره ۳- چنانچه ملک مورد معامله محل کسب و پیشه اشخاص باشد در صورتی که آن حق کسب و پیشه تعلق خواهد گرفت که حداقل یک سال قبل از اعلام تصمیم «دستگاه اجرایی» محل کسب و پیشه بوده باشد.

تبصره ۴- نسبت به املاک موقوفه‌ای که طبق تشخیص سازمان اوقاف تبدیل به احسن آنها قانوناً مجاز است به طریق مذکور در این قانون اقدام و آنها را که شرعاً مجاز نیست به طریق اجاره طویل‌المدت عمل خواهد شد در مورد املاک اخیر در صورت وجود اعیانی متعلق به اشخاص و یا حقوق مندرج در تبصره‌های ۲ و ۳ ماده ۵ این قانون حقوق فوق از سوی هیأت کارشناسی مندرج در این قانون تعیین و از محل اعتبار طرح پرداخت و مال‌الاجاره ملک موقوفه با در نظر گرفتن پرداخت مزبور از سوی هیأت کارشناسی تعیین خواهد شد.

تبصره ۵- در کلیه موارد مندرج در این قانون هیأت کارشناسی مکلف است بر اساس مقررات و ضوابط مندرج در قانون کارشناسی مصوب سال ۱۳۱۷ و سایر مقررات مربوط حداکثر ظرف یک ماه نظرات خود را دقیقاً اعلام نماید. دستمزد کارشناسان طبق آیین‌نامه دستمزد کارشناسان رسمی و اصلاحات بعدی آن و در صورت اختلاف طبق نظر دادگاه محل مشخص و از محل اعتبار مربوط به طرح قابل پرداخت می‌باشد. نصف هزینه کارشناسی پرداخت شده که به عهد مالک می‌باشد در هنگام انجام معامله از ارزش ملک کسر می‌گردد.

ماده ۶- در مواردی که «دستگاه اجرایی» مقتضی بداند و در صورت رضایت مالک عوض اراضی تملیک شده، از اراضی مشابه ملی یا دولتی متعلق به خود تأمین و با حفظ ضوابط مندرج در قوانین و مقررات مربوط، به مالکین واگذار می‌نماید. در این صورت نیز تعیین بهای عوض و معوض به عهده هیأت کارشناسی مندرج در این قانون می‌باشد.

ماده ۷- «دستگاه اجرایی» مجاز است به جای پرداخت حق کسب و پیشه در صورت رضایت صاحب حق تعهد نماید که پس از انجام طرح، محل کسبی در همان حدود به صاحب حق واگذار نماید.

ماده ۸- تصرف اراضی، ابنیه و تأسیسات و خلع ید مالک قبل از انجام معامله و پرداخت قیمت ملک یا حقوق مالک مجاز نمی‌باشد مگر آن که در اثر موانعی از قبیل استنکاف مالک از انجام معامله، اختلافات مالکیت، مجهول بودن مالک رهن یا بازداشت ملک، فوت مالک و غیره انجام معامله قطعی ممکن نگردد، در این صورت به منظور جلوگیری از وقفه یا تأخیر در اجرای طرح به شرح زیر اقدام می‌شود: چنانچه مالک ظرف یک ماه از تاریخ اعلام «دستگاه اجرایی» به یکی از انحاء مقرر در تبصره ۲ ماده ۴ برای انجام معامله مراجعه نکند یا از انجام معامله به نحوی استنکاف نماید مراتب برای بار دوم اعلام و پس از انقضاء ۱۵ روز مهلت مجدد، ارزش تقویمی ملک که طبق نظر هیأت کارشناسی مندرج در ماده ۴ یا تبصره ۲ آن تعیین شده است به میزان و مساحت مورد تملک به صندوق ثبت محل تودیع و دادستان محل یا نماینده وی سند انتقال را امضاء و ظرف یک ماه به تخلیه و خلع ید اقدام خواهد نمود و بهای ملک یا حقوق یا خسارات به میزان مالکیتی که در مراجع ذیربط احراز می‌گردد از سوی اداره ثبت به ذیحق پرداخت و اسناد قبلی مالک حسب مورد اصلاح یا ابطال و مازاد سپرده طبق مقررات مربوط به صندوق دولت مسترد می‌شود. اداره ثبت محل موظف است بر اساس سند انتقال امضاء شده وسیله دادستان یا نماینده وی سند مالکیت جدیدی به میزان و مساحت اراضی، ابنیه و تأسیسات مورد تملک به نام «دستگاه اجرایی» صادر و تسلیم نماید.

ماده ۹- در صورتی که فوریت اجرای طرح با ذکر دلایل موجه به تشخیص وزیر دستگاه اجرایی ضرورت داشته باشد به نحوی که عدم تسریع در انجام طرح موجب ضرر و زیان جبران‌ناپذیری گردد، «دستگاه اجرایی» می‌تواند قبل از انجام معامله قطعی و با تنظیم صورت مجلس وضع موجود ملک با حضور مالک یا نماینده وی و در غیاب او و نماینده دادستان

و کارشناس رسمی نسبت به تصرف و اجرای طرح اقدام نماید لیکن «دستگاه اجرایی» مکلف است حداکثر تا سه ماه از تاریخ تصرف نسبت به پرداخت یا تودیع قیمت عادلانه طبق مقررات این قانون اقدام نماید. تبصره - مالک یا صاحب حق می‌تواند در صورت عدم پرداخت بها در مدت مذکور با مراجعه به دادگاه صالحه درخواست توقیف عملیات اجرایی را تا زمان پرداخت بها بنماید و محاکم صالحه به موضوع خارج از نوبت رسیدگی و حکم لازم صادر می‌نماید و در صورت پرداخت قیمت تعیین شده بلافاصله رفع توقیف عملیات اجرایی به عمل خواهد آمد.

ماده ۱۰- چنانچه قبل از تصویب این قانون، اراضی، ابنیه یا تأسیساتی بر اساس قوانین موضوعه قبلی به تصرف وزارتخانه‌ها، مؤسسات و شرکتهای دولتی و یا وابسته به دولت و همچنین شهرداریها، بانکها و دانشگاه‌های دولتی یا سازمانهایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد درآمد و یا در محدوده مورد تصرف قرار گرفته باشد که بر اساس قوانین مذکور دولت مکلف به پرداخت بهای عادلانه و حقوق و خسارات متعلقه بوده ولی تعیین بهای آن و یا حقوق و خسارات متعلقه منجر به صدور نظر قطعی در مراجع ذیصلاح نشده باشد و یا به تصرف مجری طرح در نیامده باشد بها و حقوق و خسارات مربوط به شرح زیر پرداخت خواهد شد:

الف: ارزش کلیه اعیانی اعم از هر گونه ساختمان، تأسیسات مستحدثات و سایر حقوق متعلقه طبقه مقررات این قانون تقویم و نقداً پرداخت می‌شود.

ب: بهای زمینهای دایر در بخش خصوصی به قیمت روز تقویم و پرداخت خواهد شد و بابت زمین های موات، جنگلها، مراتع و هر قسمتی که طبق قانون اساسی جزو اموال عمومی درآمده

وجه پرداخت نخواهد شد. زمینهای دایر را به آن قسمت که اضافه بر حداکثر مجاز زمینهای مذکور در قانون مصوب شورای انقلاب که توسط وزارت کشاورزی پیشنهاد شده هیچ‌گونه وجهی تعلق نمی‌گیرد.

تبصره ۱- ارزش تقویم شده زمین در صورت اختلاف نظر از طرف هیأت کارشناسان موضوع ماده ۴ این قانون با در نظر گرفتن میانگین ارزش کل مساحت هر ملک تعیین خواهد شد.

تبصره ۲- هر گونه انتقال قهری و یا ملکیت مشاع به منزله یک واحد مالکیت خواهد بود.

تبصره ۳- «دستگاههای اجرایی» مکلف می‌باشند اعتبار مورد نیاز جهت اجرای مفاد ماده ۱۰ این قانون را پیش‌بینی و پس از تأمین اعتبارنامه لازم به ترتیب فراهم شدن مقدمات انجام معامله قطعی حداکثر ظرف ۵ سال بهای کلیه اراضی متصرفی را پرداخت و تملک نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلف به صدور سند مالکیت می‌باشند.

تبصره ۴- طرحهای موضوع این قانون از تاریخ شروع به اجراء از پرداخت هر نوع عوارض مستقیم به شهرداریها مثل انواع عوارض متعلق به زمین و ساختمان و سایر اموال منقول و غیر منقول و حق تشرف و حق مرغوبیت و مشابه آن معاف هستند.

ماده ۱۱- هرگاه برای اجرای طرح «دستگاه اجرایی» احتیاج به اراضی دایر یا بایر ابنیه یا تأسیسات متعلق به سایر وزارتخانه‌ها یا مؤسسات و شرکتهای دولتی یا وابسته به دولت و همچنین شهرداریها، بانکها و دانشگاههای دولتی و سازمانهایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است داشته باشد واگذاری حق استفاده به موجب موافقت وزیر یا رییس مؤسسه یا شرکت که ملک را در اختیار دارد

ممکن خواهد بود. این واگذاری به صورت بلاعوض می‌باشد و در صورتی که مسئولین مربوط به توافق نرسند طبق نظر نخست‌وزیر عمل خواهد شد.

تبصره - در صورتی که اراضی و ابنیه و تأسیسات یا حقوق آن متعلق به شرکت یا سازمان یا مؤسسات دولتی یا وابسته به دولت بوده و واگذاری بلاعوض آن برابر اساسنامه شرکت مقدور نباشد، بهای آن بر اساس ارزش تعیین شده در ترازنامه شرکت قابل پرداخت است. در این صورت ملک به صورت قطعی به «دستگاه اجرایی» منتقل خواهد شد.

ماده ۱۲ - کلیه قوانین و مقرراتی که تا این تاریخ در مورد لایحه نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمرانی و نظامی دولت تصویب شده و با این قانون مغایرت دارد از تاریخ تصویب این قانون ملغی‌الاثرباشد.

آیین نامه نظام سنجش اعتبار مصوب ۱۳۸۶ آیین نامه نظام سنجش اعتبار

شماره ۲۱۱۸۲۹/ت/۳۹۳۹۶ هـ ۱۳۸۶/۱۲/۲۶

وزارت امور اقتصادی و دارایی - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۱۲/۲۲ بنا به پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و به استناد مواد (۵) و (۸) قانون «تسهیل اعطای تسهیلات بانکی و کاهش هزینه‌های طرح و تسریع در اجراء طرحهای تولیدی و افزایش منابع مالی و کارآیی بانکها» - مصوب ۱۳۸۶ - آیین نامه نظام سنجش اعتبار را به شرح زیر تصویب نمود:

آیین نامه نظام سنجش اعتبار

ماده ۱- در این آیین نامه اصطلاحات و واژه‌های زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

الف - شرکت: شرکت سنجش اعتبار موضوع ماده (۲) این آیین نامه.

ب - استفاده‌کنندگان: کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی از جمله مؤسسات اعتباری، شرکت های بیمه و سایر نهادهای تحت نظارت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و بیمه مرکزی ایران، دستگاه های اجرایی، مؤسسات و شرکت های دولتی و غیردولتی که به موجب قرارداد و یا پرداخت کارمزد به شرکت، مجاز به دریافت خدمات آن می‌باشند.

پ - تأمین‌کنندگان: مؤسساتی که به دلیل در اختیار داشتن داده‌های اشخاص می‌توانند اطلاعات موردنیاز شرکت را تأمین کنند. برخی از مصادیق آن عبارتند از: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، مؤسسات اعتباری، مؤسسات مجاز فعال در بازار غیرمتشکل پولی، سازمان امور مالیاتی کشور، مراجع

صالح قضایی، اداره کل ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران، سازمان ثبت احوال کشور، شرکت های تأمین سرمایه، مؤسسات رتبه بندی، سازمان بورس اوراق بهادار و شرکت های بیمه.

ت - اشخاص: کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که به درخواست خود و با استفاده کنندگان سنجش اعتبار می شوند.

ث - قرارداد همکاری: توافقنامه ای است که بین شرکت اعتبارسنجی با استفاده کنندگان، تأمین کنندگان و یا اشخاص، به صورت جداگانه منعقد می شود و در آن، جزییات مربوط به نحوه تبادل اطلاعات بین طرفین به طور شفاف تبیین می شود.

ج - گزارش اعتباری: گزارش اعتباری در حالت کلی نشانگر وضعیت کنونی و پیشینه اعتباری اشخاص است. گزارشات اعتباری اشخاص با استفاده از اطلاعات دریافتی از آنها و کنترل آن با سایر منابع اطلاعاتی از جمله اطلاعات دریافتی از تأمین کنندگان، تهیه می شود.

چ - مقام ناظر: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.

ح - شورا: شورای موضوع ماده (۵) آیین نامه.

خ - مؤسسات اعتباری: مؤسسات اعتباری کلیه بانک های دولتی و غیردولتی و سایر مؤسسات اعتباری دارای مجوز از بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.

ماده ۲- شرکت سنجش اعتبار با مشارکت مؤسسات اعتباری و شرکتهای بیمه تأسیس می شود و نسبت به گردآوری، نگهداری و پردازش داده های اعتباری اشخاص (اعم از حقیقی یا حقوقی) اقدام نموده و در قبال دریافت هزینه معین، اطلاعات مزبور را برای بهره برداری در اختیار استفاده کنندگان مجاز و یا اشخاص قرار می دهد.

تبصره - اساسنامه شرکت به تصویب شورا خواهد رسید.

ماده ۳- میزان سرمایه مورد نیاز برای تأسیس شرکت حداقل پنجاه میلیارد ریال تعیین می‌شود.

ماده ۴- هیئت مدیره، مدیرعامل شرکت و نیز اشخاصی که به اطلاعات خام شرکت دسترسی دارند، باید از حیث صلاحیت های عمومی و تخصصی به تأیید قبلی مقام ناظر برسند.

ماده ۵- فهرست اطلاعاتی که شرکت مجاز است از تأمین‌کنندگان و اشخاص دریافت کند، نوع اطلاعاتی که در اختیار استفاده‌کنندگان قرار می‌گیرد و نحوه رتبه‌بندی اشخاص، حداکثر ظرف دو ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه به پیشنهاد شرکت و پس از تصویب شورایی مرکب از وزرای امور اقتصادی و دارایی، اطلاعات، دادگستری، رئیس کل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و معاون برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور یا نمایندگان آنان توسط مقام ناظر به شرکت ابلاغ خواهد شد.

تبصره - دبیرخانه شورا در بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تشکیل خواهد شد.

ماده ۶- شرکت موظف است ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ موارد مندرج در ماده (۵)، قرارداد همکاری و فنی با دستگاههای احصاء شده در بند «پ» ماده (۱) را به صورت مجزا و با سایر افراد حقیقی و یا حقوقی را عنداللزوم منعقد نماید. تأمین‌کنندگان موظفند با توجه به مصوبات شورا و در چارچوب توافقنامه مصوب، اطلاعات موردنیاز شرکت را در اختیار آن قرار دهند.

تبصره ۱- مقام ناظر مکلف است گزارش عملکرد تأمین‌کنندگانی را که بر خلاف مصوبه شورا از انعقاد قرارداد با شرکت و یا عملیاتی نمودن آن خودداری می‌نمایند، هر سه ماه یکبار به هیئت وزیران گزارش نماید. این تأمین‌کنندگان حق استفاده از خدمات شرکت را ندارند.

تبصره ۲- قراردادهای منعقدۀ، پس از تصویب مقام ناظر قابل اجرا می‌باشد.

تبصره ۳- قراردادهای منعقدۀ باید به گونه‌ای تنظیم شوند که مقام ناظر به عنوان داور تعیین شود و بر فرآیند تحقق برنامه زمان‌بندی و همکاری مشترک طرفین نظارت نماید.

ماده ۷- کلیه تأمین‌کنندگان موظفند تا سه ماه از انعقاد قرارداد با شرکت، زیرساخت‌های مکانیزه را برای ارایه اطلاعات مصوب شورا در قالب و زمان‌بندی توافق‌شده با شرکت فراهم نمایند.

تبصره ۱- استفاده‌کنندگان (عندالاقضاء تأمین‌کنندگان) موظفند نسبت به اخذ مجوز کتبی از اشخاص مبنی بر اینکه اطلاعات آنان در حد مصوبات شورا در اختیار شرکت قرار گیرد اقدام نمایند. همچنین اشخاص توافق می‌نمایند نتیجه سنجش اعتبار، در اختیار سایر استفاده‌کنندگان نیز قرار گیرد.

تبصره ۲- اطلاعات و داده‌های خام شرکت محرمانه تلقی‌شده و باید از هرگونه دسترسی، استفاده، تغییر و افشای غیرمجاز حفاظت شوند. ساز و کار لازم در مصوبات شورا لحاظ خواهد شد.

ماده ۸- نرخ ارایه خدمات شرکت به پیشنهاد مقام ناظر و پس از تصویب شورا تعیین می‌شود.

تبصره - تأمین‌کنندگان اطلاعات از پنجاه درصد (۵۰٪) تخفیف برخوردار خواهند بود.

ماده ۹- شرکت موظف است ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، نسبت به استقرار تجهیزات سخت افزاری و نرم‌افزاری لازم، اقدام نماید.

ماده ۱۰- شرکت موظف است ظرف یک هفته نسبت به

سنجش اعتبار اشخاص اقدام و نتایج آن را به استفاده کنندگان اعلام نماید.

ماده ۱۱- شرکت می تواند در دریافت اطلاعات و ارایه گزارش اعتباری از خدمات الکترونیکی و دفاتر ارتباط دولت استفاده نماید.

ماده ۱۲- مؤسسات اعتباری موظفند در آیین نامه های خود، برای اعطای تسهیلات بیش از یک میلیارد (۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال نتیجه سنجش اعتبار را ملاک قرار دهند.

تبصره - این مبلغ با استقرار کامل شرکت به مرور زمان توسط مقام ناظر قابل تغییر خواهد بود.

ماده ۱۳- مقام ناظر مکلف است دستورالعمل نحوه رسیدگی به شکایات و کشف تخلفات و چگونگی برخورد با آن برای هر یک از طرفین توافقنامه (اعم از تأمین کنندگان، استفاده کنندگان، شرکت و اشخاص) را ظرف دو ماه پس از ابلاغ این آیین نامه تدوین و ابلاغ نماید.

ماده ۱۴- در صورت احراز تخلف شرکت توسط مقام ناظر، شرکت در مقابل ارایه اطلاعات نادرست مسئول شناخته می شود مگر آن که ثابت شود اشخاص و یا تأمین کننده در ارایه اطلاعات صحیح کوتاهی نموده اند.

تبصره - شرکت در زمان انعقاد قرارداد با تأمین کنندگان باید مسئولیت جبران هرگونه خسارت ناشی از قصور در ارائه اطلاعات صحیح را متوجه آنان بداند.

ماده ۱۵- مقام ناظر موظف است هر سه ماه یکبار گزارش عملکرد این آیین نامه را به هیئت وزیران ارایه نماید.

معاون اول رئیس جمهور - پرویز داودی

برخی از مواد قانون تجارت

مصوب ۱۳۱۱/۲/۱۳ و اصلاحات بعدی

ماده ۸۹ - مجمع عمومی عادی باید سالی یک بار در موقعی که در اساسنامه پیش‌بینی شده است برای رسیدگی به ترازنامه و حساب سود و زیان سال مالی قبل و صورت دارایی و مطالبات و دیون شرکت و صورت حساب دوره عملکرد سالیانه شرکت و رسیدگی به گزارش مدیران و بازرس یا بازرسان و سایر امور مربوط به حساب‌های سال مالی تشکیل شود.

تبصره - بدون قرائت گزارش بازرس یا بازرسان شرکت در مجمع عمومی اخذ تصمیم نسبت به ترازنامه و حساب سود و زیان سال مالی معتبر نخواهد بود.

ماده ۱۰۱ - مجامع عمومی توسط هیأت‌رییسه‌ای مرکب از یک رئیس و یک منشی و دو ناظر اداره می‌شود. در صورتی که ترتیب دیگری در اساسنامه پیش‌بینی نشده باشد ریاست مجمع با رئیس هیأت مدیره خواهد بود مگر در مواقعی که انتخاب یا عزل بعضی از مدیران یا کلیه آنها جزو دستور جلسه مجمع باشد که در این صورت رئیس مجمع از بین سهامداران حاضر در جلسه به اکثریت نسبی انتخاب خواهد شد. ناظران از بین صاحبان سهام انتخاب خواهند شد ولی منشی جلسه ممکن است صاحب سهم نباشد.

ماده ۱۱۱ - اشخاص ذیل نمی‌توانند به مدیریت شرکت انتخاب شوند:

۱ - محجورین و کسانی که حکم ورشکستگی آنها صادر شده است.

۲ - کسانی که به علت ارتکاب جنایت با یکی از جنبه‌های

ذیل به موجب حکم قطعی از حقوق اجتماعی کلاً یا بعضاً محروم شده باشند در مدت محرومیت:

سرقت - خیانت در امانت - کلاهبرداری - جنجهایی که به موجب قانون در حکم خیانت در امانت یا کلاهبرداری شناخته شده است - اختلاس - تدلیس - تصرف غیر قانونی در اموال عمومی.

تبصره - دادگاه شهرستان به تقاضای هر ذینفع حکم عزل هر مدیری را که برخلاف مفاد این ماده انتخاب شود یا پس از انتخاب مشمول مفاد این ماده گردد صادر خواهد کرد و حکم دادگاه مزبور قطعی خواهد بود.

ماده ۱۲۶ - اشخاص مذکور در ماده ۱۱۱ نمی‌توانند به مدیریت عامل شرکت انتخاب شوند و هم چنین هیچ کس نمی‌تواند در عین حال مدیریت عامل بیش از یک شرکت را داشته باشد. تصمیمات و اقدامات مدیر عاملی که برخلاف مفاد این ماده انتخاب شده است در مقابل صاحبان سهام و اشخاص ثالث معتبر و مسئولیت‌های سمت مدیریت عامل شامل حال او خواهد شد.

ماده ۱۴۲ - مدیران و مدیر عامل شرکت در مقابل شرکت و اشخاص ثالث نسبت به تخلف از مقررات قانونی یا اساسنامه شرکت و یا مصوبات مجمع عمومی بر حسب مورد منفرداً یا مشترکاً مسئول می‌باشند و دادگاه حدود مسئولیت هر یک را برای جبران خسارت تعیین خواهد نمود.

ماده ۱۵۲ - در صورتی که مجمع عمومی بدون دریافت گزارش بازرس یا بر اساس گزارش اشخاصی که برخلاف ماده ۱۴۷ این قانون به عنوان بازرس تعیین شده‌اند صورت دارایی و ترازنامه و حساب سود و زیان شرکت را مورد تصویب قرار دهد این تصویب به هیچ وجه اثر قانونی نداشته از درجه اعتبار

ساقط خواهد بود.

ماده ۲۰۱ - در موارد زیر هر ذینفع می‌تواند انحلال شرکت را از دادگاه بخواهد:

۱ - در صورتی که تا یک سال پس از به ثبت رسیدن شرکت هیچ اقدامی جهت انجام موضوع آن صورت نگرفته باشد و نیز در صورتی که فعالیت‌های شرکت در مدت بیش از یک سال متوقف شده باشد.

۲ - در صورتی که مجمع عمومی سالانه برای رسیدگی به حساب‌های هر یک از سال‌های مالی تا ده ماه از تاریخی که اساسنامه معین کرده است تشکیل نشده باشد.

۳ - در صورتی که سمت تمام یا بعضی از اعضای هیأت مدیره و هم چنین سمت مدیر عامل شرکت طی مدتی زاید بر شش ماه بلامتصدی مانده باشد.

۴ - در مورد بندهای یک و دو ماده ۱۹۹ در صورتی که مجمع عمومی فوق‌العاده صاحبان سهام جهت اعلام انحلال شرکت تشکیل نشود و یا رأی به انحلال شرکت ندهد.

ماده ۲۳۲ - هیأت مدیره شرکت باید پس از انقضای سال مالی صورت دارایی و دیون شرکت را در پایان سال و هم چنین ترازنامه و حساب عملکرد و حساب سود و زیان شرکت را به ضمیمه گزارشی درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت طی سال مالی مزبور تنظیم کند. اسناد مذکور در این ماده باید اقلاً بیست روز قبل از تاریخ مجمع عمومی عادی سالانه در اختیار بازرسان گذاشته شود.

قانون برگزاری مناقصات

مصوب ۱۳۸۸/۱۱/۳

فصل اول - کلیات

ماده ۱- کاربرد

الف- این قانون به منظور تعیین روش و مراحل برگزاری مناقصات به تصویب میرسد و تنها در معاملاتی که با رعایت این قانون انجام می شود ، کاربرد دارد .

ب- قوای سه گانه جمهوری اسلامی ایران اعم از وزارتخانه ها، سازمانها و موسسات و شرکتهای دولتی، موسسات انتفاعی وابسته به دولت ، بانکها و موسسات اعتباری دولتی شرکتهای بیمه دولتی ، موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی (در مواردی که آن بنیادها و نهادها از بودجه کل کشور استفاده می نمایند)، موسسات عمومی، بنیادها و نهادهای انقلاب اسلامی، شورای نگهبان قانون اساسی و همچنین دستگاهها و واحدهائی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر یا تصریح نام است، اعم از این که قانون خاص خود را داشته و یا از قوانین و مقررات عام تبعیت نمایند نظیر وزارت جهاد کشاورزی، شرکت ملی نفت ایران ، شرکت ملی صنایع پتروشیمی ایران، سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران، سازمان بنادر و کشتیرانی جمهوری اسلامی ایران، سازمان توسعه و نوسازی معادن و صنایع معدنی ایران، سازمان صدا و سیمای جمهوری اسلامی ایران و شرکتهای تابعه آن ها موظفند در برگزاری مناقصه مقررات این قانون را رعایت کنند.

تبصره : نیروهای مسلح ، تابع مقررات و ضوابط خاص خود بوده و از شمول این قانون مستثنی هستند.

ماده ۲- تعاریف:

واژگانی که در این قانون به کار برده شده، به شرح زیر تعریف می شوند:

الف- مناقصه : فرایندی است رقابتی برای تامین کیفیت مورد نظر (طبق اسناد مناقصه)، که در آن تعهدات موضوع معامله به مناقصه گری که کمترین قیمت متناسب را پیشنهاد کرده باشد، واگذار می شود.

ب- مناقصه گزار: دستگاه موضوع بند (ب) ماده (۱) این قانون که مناقصه را برگزار می نماید.

ج- مناقصه گر: شخصی حقیقی یا حقوقی است که اسناد مناقصه را دریافت و در مناقصه شرکت می کند.

د- کمیته فنی بازرگانی: هیاتی است که با حداقل سه عضو خبره فنی بازرگانی صلاحیت دار که از سوی مقام مجاز دستگاه مناقصه گزار انتخاب می شود و ارزیابی فنی بازرگانی پیشنهادها و سایر وظایف مقرر در این قانون را برعهده می گیرد.

ه- ارزیابی کیفی مناقصه گران: عبارت است از ارزیابی توان انجام تعهدات مناقصه گران که از سوی مناقصه گزار یا به تشخیص وی توسط کمیته فنی بازرگانی انجام می شود.

و- ارزیابی فنی بازرگانی پیشنهادها: فرایندی است که در آن مشخصات ، استانداردها، کارایی ، دوام و سایر ویژگیهای فنی بازرگانی پیشنهادهای مناقصه گران بررسی ، ارزیابی و پیشنهادهای قابل قبول برگزیده می شوند.

ز- ارزیابی مالی: فرایندی است که در آن مناسب ترین قیمت به شرح مندرج در ماده (۲۰) این قانون از بین پیشنهادهائی که از نظر فنی بازرگانی پذیرفته شده اند، برگزیده می شود.

ح- ارزیابی شکلی : عبارت است از بررسی کامل بودن اسناد و

امضای آنها، غیر مشروط و خوانا بودن پیشنهاد قیمت.

ط- انحصار: انحصار در معامله عبارت است از یگانه بودن متقاضی شرکت در معامله که به طرق زیر تعیین می شود:

۱- اعلان هیات وزیران برای کالاها و خدماتی که در انحصار دولت است.

۲- انتشار آگهی عمومی و ایجاب تنها یک متقاضی برای انجام معامله .

ی- برنامه زمانی مناقصه : سندی است که در آن زمان و مهلت برگزاری مراحل مختلف مناقصه ، مدت اعتبار پیشنهاد ها و زمان انعقاد قرارداد مشخص می شود.

ماده ۳- طبقه بندی معاملات

معاملات از نظر نصاب (قیمت معامله) به سه دسته تقسیم می شوند:

معاملات کوچک: معاملاتی که به قیمت ثابت سال ۱۳۸۲ کمتر از بیست میلیون (۲۰/۰۰۰/۰۰۰)^۱ ریال باشد.

۱. به موجب مصوبه شماره ۱۸۰۳۹/ت/۵۵۳۴۴ - مورخ ۱۳۹۷/۲/۲۲ نصاب معاملات موضوع ماده (۳) قانون برگزاری مناقصات به شرح زیر تعیین میگردد:
الف:

۱- معاملات کوچک: معاملاتی که مبلغ معامله تا سقف مبلغ دویست و پنجاه میلیون (۲۵۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال باشد.

۲- معاملات متوسط: معاملاتی که مبلغ معامله بیشتر از سقف معاملات کوچک بوده و از مبلغ دو میلیارد و پانصد میلیون (۲.۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال تجاوز نکند.

۳- معاملات بزرگ: معاملاتی که مبلغ برآورد اولیه آنها بیش از مبلغ دو میلیارد و پانصد میلیون (۲.۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال باشد.

ب - نصاب معاملات موضوع بند (الف) به مواردی که معامله به صورت مزایده انجام میشود، تسری مییابد.

معاملات متوسط: معاملاتی که مبلغ مورد معامله بیش از سقف مبلغ معاملات کوچک بوده و از ده برابر سقف ارزش معاملات کوچک تجاوز نکند.

معاملات بزرگ: معاملاتی که مبلغ برآورد اولیه آن بیش از ده برابر سقف ارزش مبلغ معاملات کوچک می باشد.

تبصره ۱: وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است در ابتدای هر سال نصاب معاملات را براساس شاخص بهای کالاها و خدمات اعلام شده توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، جهت تصویب به هیات وزیران پیشنهاد نماید.

تبصره ۲: مبلغ نصاب برای معاملات کوچک و متوسط مبلغ مورد معامله و در معاملات عمده مبلغ برآوردی واحد متقاضی معامله می باشد.

تبصره ۳: مبلغ یا برآورد معاملات مشمول هریک از نصاب های فوق نباید با تفکیک اقلامی که به طور متعارف یک مجموعه واحد تلقی می شوند، به نصاب پایین تر برده شود.

ماده ۴ - طبقه بندی انواع مناقصات

الف - مناقصات از نظر مراحل بررسی به انواع زیر طبق بندی می شوند:

مناقسه یک مرحله ای : مناقسه ای که در آن نیازی به ارزیابی فنی بازرگانی پیشنهاد ها نباشد. دراین مناقسه پакتهای پیشنهاد مناقسه گران دریک جلسه گشوده و در همان جلسه برنده مناقسه تعیین می شود.

مناقسه دو مرحله ای : مناقسه است که به تشخیص مناقسه گزار، بررسی فنی بازرگانی پیشنهاد ها لازم باشد. دراین مناقسه، کمیته فنی بازرگانی تشکیل می شود و نتایج ارزیابی

فنی بازرگانی پیشنهاد را به کمیسیون مناقصه گزارش می کند و براساس مفاد ماده (۱۹) این قانون برنده مناقصه تعیین می شود.

مناقصات از نظر روش دعوت مناقصه گران به انواع زیر طبقه بندی می شوند:

مناقصه عمومی : مناقصه ای است که در آن فراخوان مناقصه از طریق آگهی عمومی به اطلاع مناقصه گران می رسد.

مناقصه محدود : مناقصه ای است که در آن به تشخیص و مسئولیت بالاترین مقام دستگاه مناقصه گزار، محدودیت برگزاری مناقصه عمومی با ذکر ادله تایید شود فراخوان مناقصه از طریق ارسال دعوتنامه برای مناقصه گران صلاحیتدار (براساس ضوابط موضوع مواد (۱۳) و (۲۷) این قانون) به اطلاع مناقصه گران می رسد.

فصل دوم - سازماندهی مناقصات

ماده ۵- کمیسیون مناقصه

الف- کمیسیون مناقصه از اعضای زیر تشکیل می شود:

رئیس دستگاه مناقصه گزار یا نماینده وی.

ذیحساب یا بالاترین مقام مالی دستگاه مناقصه گزار حسب مورد.

مسئول فنی دستگاه مناقصه گزار یا واحدی که مناقصه به درخواست وی برگزار می شود.

ب- در مناقصات مربوط به شهرداریها ، از سوی شورای شهر یک نفر به عنوان ناظر در جلسات کمیسیون مناقصه شرکت خواهد کرد .

ج- کمیسیون با حضور هر سه نفر اعضای مزبور رسمیت دارد

و تمام اعضاء مكلف به حضور در جلسه و ابراز نظر هستند. تصمیمات کمیسیون با رای اکثریت اعضاء معتبر خواهد بود.

د- در مناقصات دومرحله ای کمیسیون ، مناقصه با حضور رئیس دستگاه مناقصه گزار تشکیل می شود.

ه- اعضاء کمیسیون مناقصات در شرکتهای دولتی با انتخاب هیات مدیره می باشد.

ماده ۶- وظایف کمیسیون مناقصه

اهم وظایف کمیسیون مناقصه به شرح زیر است:

الف- تشکیل جلسات کمیسیون مناقصه در موعد مقرر در فراخوان مناقصه .

ب- بررسی پیشنهادهای مناقصه گران از نظر کامل بودن مدارک و امضای آنها و نیز خوانا بودن و غیرمشروط بودن پیشنهادهای قیمت (ارزیابی شکلی).

ج- ارزیابی پیشنهادهای و تعیین پیشنهاد های قابل قبول طبق شرایط و اسناد مناقصه .

د- ارجاع بررسی فنی پیشنهادهای به کمیته فنی بازرگانی در مناقصات دو مرحله ای.

ه- تعیین برندگان اول و دوم مناقصه (طبق ضوابط مواد ۱۹ و ۲۰ این قانون).

و- تنظیم صورتجلسات مناقصه.

ز- تصمیم گیری درباره تجدید یا لغو مناقصه .

ماده ۷- هیات رسیدگی به شکایات

به منظور رسیدگی به دعاوی بین مناقصه گر و مناقصه گزار

هیات رسیدگی تشکیل می گردد.

اساسنامه هیات رسیدگی به شکایات به تصویب مجلس شورای اسلامی خواهد رسید.

ماده ۸- وظایف هیات رسیدگی به شکایات

الف- رسیدگی به اعتراضات مربوط به اجرانشدن هر یک از مواد این قانون .

ب- صدور رای تجدید یا لغو مناقصه

تبصره ۱- موارد زیر مشمول رسیدگی از سوی هیات رسیدگی به شکایات نیست :

۱- معیارها و روش های ارزیابی پیشنهادها.

۲- ترجیح پیشنهاد دهندگان داخلی .

۳- اعتراضاتی که یک ماه پس از اعتبار پیشنهادها ارسال شده باشد.

۴- شکایت برندگان مناقصات پس از انعقاد قرارداد.

تبصره ۲- آئین نامه اجرائی این ماده پس از تصویب این قانون و اساسنامه موضوع ماده (۷) به پیشنهاد سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور و وزارت امور اقتصادی و دارائی به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

فصل سوم - برگزاری مناقصات

ماده ۹- فرایند برگزاری مناقصات

فرایند برگزاری مناقصات به ترتیب شامل مراحل زیر است:

الف- تامین منابع مالی

ب- تعیین نوع مناقصه در معاملات بزرگ (یک مرحله ای یا دو مرحله ای ، عمومی یا محدود).

ج- تهیه اسناد مناقصه .

د- ارزیابی کیفی مناقصه گران در صورت لزوم.

هـ- فراخوان مناقصه .

و- ارزیابی پیشنهادها.

ز- تعیین برنده مناقصه و انعقاد قرارداد.

ماده ۱۰- تامین منابع مالی

الف- انجام معامله به هر طریق مشروط بر آن است که دستگاههای موضوع بند(ب) ماده (۱) این قانون به نحو مقتضی نسبت به پیش بینی منابع مالی معامله در مدت قرارداد اطمینان حاصل از مراتب در اسناد مرتبط قید شده باشد.

ب- موضوع پیش بینی منابع مالی و نحوه ضمان تاخیر تعهدات برای انجام معامله باید به صراحت در شرایط و اسناد مناقصه از سوی دستگاه مناقصه گزار قید و تعهد شود.

ماده ۱۱- روشهای انجام مناقصه

مناقصه به طرق زیر انجام می شود:

الف- در معاملات کوچک، کارپرداز یا مامور خرید باید با توجه به کم و کیف موضوع معامله (کالا، خدمت یا حقوق) درباره بهای آن تحقیق نماید و با رعایت صرفه و صلاح و اخذ فاکتور مشخص و به تشخیص و مسئولیت خود، معامله را باتامین کیفیت به کمترین بهای ممکن انجام دهد.

ب- در معاملات متوسط ، کارپرداز یا مامور خرید باید با توجه به کم و کیف موضوع معامله (کالا، خدمت یا حقوق) درباره

درباره بهای آن تحقیق نماید و یا رعایت صرفه و صلاح و اخذ حداقل سه فقره استعلام کتبی ، با تامین کیفیت مورد نظر ، چنانچه بهای به دست آمده مورد تایید مسئول واحد تدارکاتی یا مقام مسئول همتراز وی باشد، معامله را با عقد قرارداد با اخذ فاکتور انجام دهد و چنانچه اخذ سه فقره استعلام کتبی ممکن نباشد با تایید مسئول تدارکاتی یا مقام مسئول همتراز وی ، به تعداد موجود کفایت می شود.

تبصره - چنانچه مسئولیت واحد تدارکاتی برعهده کارپرداز واحد باشد امضای نامبرده به منزله امضای مسئول واحد تدارکاتی است در صورتی که دستگاه اجرائی فاقد کارپرداز باشد می توان وظایف مندرج در این قانون را به متصدیان پستهای مشابه سازمانی و یا به مامور خرید محول نمود.

ج- در معاملات بزرگ به یکی از روش های زیر عمل می شود:

۱- برگزاری مناقصه عمومی از طریق انتشار فراخوان در روزنامه های کثیرالانتشار

۲- برگزاری مناقصه محدود

ماده ۱۲- ارزیابی کیفی مناقصه گران

الف- در ارزیابی کیفی مناقصه گران، باید موارد زیر لحاظ شود:

۱- تضمین کیفیت خدمات و محصولات

۲- داشتن تجربه و دانش در زمینه مورد نظر

۳- حسن سابقه

۴- داشتن پروانه کار با گواهینامه های صلاحیت ، در صورت لزوم

- ۵- توان مالی متقاضی برای انجام کار در صورت لزوم
- ب- مراحل ارزیابی کیفی مناقصه گران به شرح زیر است:
- ۱- تعیین معیارهای ارزیابی و اهمیت نسبی معیارها
 - ۲- تهیه اسناد ارزیابی
 - ۳- دریافت ، تکمیل و ارسال اسناد ارزیابی از سوی متقاضیان
 - ۴- ارزیابی اسناد دریافت شده و تعیین امتیاز هر یک از مناقصه گران و رتبه بندی آنها
 - ۵- اعلام اسامی مناقصه گران صلاحیتدار به کارفرما و امتیازات و رتبه آنها (تهیه لیست کوتاه)
 - ۶- مستندسازی ارزیابی کیفی مناقصه گران
- ج- سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور مکلف است با همکاری دستگاههای اجرائی حداکثر سه ماه پس از تصویب این قانون آئین نامه اجرائی ارزیابی کیفی مناقصه گران را با رعایت قوانین مقرر در این ماده که بیانگر شاخص های اندازه گیری و روش ارزیابی مناقصه گران باشد تهیه و به تصویب هیات وزیران برساند.

ماده ۱۳- فراخوان مناقصه

الف - مفاد فراخوان مناقصه حداقل باید شامل موارد زیر باشد:

- ۱- نام و نشانی مناقصه گزار
- ۲- نوع، کمیت و کیفیت کالا یا خدمات
- ۳- نوع و مبلغ تضمین شرکت در مناقصه
- ۴- محل ، زمان و مهلت دریافت اسناد ، تحویل و گشایش پیشنهادها

۵- مبلغ برآورد شده معامله و مبانی آن (در صورتی که تعیین آن میسر یا به مصلحت باشد) در مواردی که فهرست بهای پایه وجود دارد برآورد مربوطه طبق فهرست یاد شده تهیه می شود.

ب- فراخوان مناقصه عمومی باید به تشخیص مناقصه گزار از دو تا سه نوبت حداقل در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار کشوری یا استان مربوط منتشر گردد.

ج- مناقصه گزار می تواند علاوه بر موارد مذکور در بند(ب) این ماده از طریق سایر رسانه های گروهی و رسانه های ارتباط جمعی یا شبکه های اطلاع رسانی نیز فراخوان را منتشر نماید.

د- در صورتی که نیاز به برگزاری مناقصه بین المللی باشد، یا استفاده از تسهیلات اعتباری خارجی مطرح باشد، باید با کسب مجوزهای مربوط و یا رعایت موازین قانون حداکثر استفاده از توان فنی ، مهندسی ، تولیدی و صنعتی و اجرائی کشور مصوب ۱۳۷۵/۱۲/۱۲ آگهی مربوط در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار و حداقل یک نوبت در یکی از روزنامه های انگلیسی زبان داخل و یک مجله یا روزنامه بین المللی مرتبط با موضوع مناقصه ، منتشر شود.

ماده ۱۴- اسناد مناقصه

الف- تمامی اسناد مناقصه باید بطور یکسان به همه داوطلبان تحویل شود

ب- اسناد مناقصه شامل موارد زیر است:

۱- نام و نشانی مناقصه گزار

۲- نوع و مبلغ تضمین مناقصه

۳- محل ، زمان مهلت دریافت اسناد، تحویل پیشنهادهای و گشایش آنها

۴- مبلغ پیش پرداخت و تضمین حسن انجام کار

۵- مدت اعتبار پیشنهادهای

ماده ۱۵- ترتیب تهیه و تسلیم پیشنهادهای

الف- شرکت کنندگان در مناقصه پس از دریافت یا خرید اسناد باید پیشنهادهای خود را به ترتیب زیر تهیه و به مناقصه گزار تسلیم کنند:

۱- تهیه و تکمیل اسناد و پیشنهادهای

۲- تسلیم پیشنهادهای در مهلت مقرر در فراخوان مناقصه.

۳- دریافت رسید تحویل پیشنهادهای.

ب- مهلت قبول پیشنهادهای در مورد مناقصات داخلی و بین المللی از آخرین مهلت تحویل اسناد مناقصه به ترتیب نباید کمتر از ده روز و یکماه باشد.

ماده ۱۶- شرایط تسلیم و تحویل پیشنهادهای

الف- هیچ یک از شرکت کنندگان در مناقصه، جز در مواردی که در اسناد مناقصه پیشبینی شده باشد، نمی توانند بیش از یک پیشنهاد تسلیم کنند.

ب- شرکت کنندگان در مناقصه، اسناد مناقصه و پیشنهادهای خود را باید در پاکت های جداگانه لاک و مهر شده شامل تضمین (پاکت الف)، پیشنهاد فنی بازرگانی (پاکت ب) و پیشنهاد قیمت (پاکت ج) بگذارند و همه پاکت ها را در لفاف مناسب و لاک و مهر شده قرار دهند.

ج- مناقصه گزار موظف است در مهلت مقرر همه پیشنهادهای ارائه شده شرکت کنندگان را پس از دریافت، ثبت و تا جلسه بازگشایی، از پاکتها صیانت نمایند.

د- هرگونه تسلیم، تحویل، اصلاح، جایگزینی و یا پس گرفتن پیشنهادهای باید به صورت قابل گواهی و در مهلت و مکان مقرر در اسناد مناقصه انجام شود.

ماده ۱۷- توضیح و تشریح اسناد

الف- چنانچه شرکت کننده در اسناد مناقصه، ابهام یا ایرادی مشاهده کند، می تواند از مناقصه گزار توضیح بخواهد.

ب- توضیحات و پاسخ به پرسشهای مناقصه گران و همچنین در صورت تشکیل (جلسه توضیح اسناد)، رونوشت صورتجلسات آن مطابق ماده (۲۲) این قانون به طور یکسان برای همه شرکت کنندگان مناقصه گر ارسال خواهد شد.

ماده ۱۸- گشایش پیشنهادهای

الف - پیشنهادهای مناقصه گران در زمان و مکان مقرر گشوده می شود.

ب - مراحل گشایش پیشنهادهای به شرح زیر است:

۱- تهیه فهرست اسامی دریافت کنندگان اسناد، (پیشنهاد دهندگان) حاضران و شرکت کنندگان در جلسه

۲- بازکردن پاکت تضمین پاکت الف و کنترل آن

۳- بازکردن پاکت فنی بازگانی

۴- بازکردن پیشنهاد قیمت و کنترل از نظر کامل بودن مدارک و امضای آنها و کنار گذاشتن پیشنهادهای غیر قابل قبول در مناقصات یک مرحله ای

۵- تحویل پاکت‌های فنی بازرگانی به کمیته فنی بازرگانی در مناقصات دو مرحله ای

۶- تهیه و تنظیم و امضای صورتجلسه گشایش پیشنهادها توسط کمیسیون مناقصه.

۷- تحویل پاکت‌های قیمت و پاکت تضمین پیشنهادهای رد شده به مناقصه گزار برای استرداد به ذی نفع.

ج - در صورت برگزاری مناقصه دو مرحله ای زمان و مکان تشکیل جلسه گشایش پیشنهادهای قیمت، در جلسه گشایش پاکت‌ها اعلام خواهد شد، این مدت فقط برای یکبار تا سقف مدت اعتبار پیشنهادها قابل تمدید است. در این صورت پاکت‌های قیمت در یک لفاف لاک و مهر شده توسط دستگاه مناقصه گزار صیانت می شود. در مناقصات یک مرحله ای، پیشنهادهای قیمت بی درنگ گشوده و براساس ماده (۲۰) این قانون، برنده مناقصه تعیین می شود.

د- دستگاه مناقصه گزار مکلف است از مناقصه گران یا نمایندگان آنها جهت حضور در جلسه گشایش پیشنهادهای مالی دعوت نماید.

ماده ۱۹- ارزیابی فنی بازرگانی پیشنهادها

الف- در مناقصات دو مرحله ای مناقصه گزار موظف است بر اساس معیارها و روش های اعلام شده در اسناد مناقصه، ارزیابی کیفی مناقصه گران و ارزیابی فنی بازرگانی پیشنهادها را انجام و اعلام نماید.

ب- در صورتی که بررسی فنی بازرگانی پیشنهادها لازم باشد، نتیجه بررسی طی مهلتی که کمیسیون مناقصه معین می کند به جلسه بعدی کمیسیون احاله می شود و بر اساس گزارش

کمیتة فنی بازرگانی، پاکت های قیمت پیشنهاد دهندگانی که امتیاز فنی بازرگانی لازم را احراز کرده اند، گشوده می شود .

ج- هرگونه ارزیابی فنی بازرگانی، تنها پیش از گشودن پیشنهادهای قیمت مجاز است

د- پاکت پیشنهاد قیمت مناقصه گرانی که در ارزیابی های فنی بازرگانی پذیرفته نشده اند باید ناگشوده باز گردانده شود.

ماده ۲۰- ارزیابی مالی و تعیین برنده مناقصه

الف- هنگام ارزیابی مالی، مناقصه گری که مناسب ترین قیمت را حائز شده باشد، به عنوان برنده اول اعلام خواهد شد و برنده دوم در صورتی اعلام می شود که تفاوت قیمت پیشنهادی وی با برنده اول، کمتر از مبلغ تضمین باشد. روش ارزیابی مالی باید در اسناد مناقصه به صورت مشروح با ذکر نحوه تاثیر گذاری فنی بازرگانی بر قیمت اعلام شود .

ب- پس از گشودن پاکت های قیمت، چنانچه بررسی قیمتها و تجزیه و کنترل مبانی آن لازم باشد، کمیسیون مناقصه می تواند بررسی آن را به کمیته فنی بازرگانی ارجاع نماید و کمیته فنی بازرگانی حداکثر ظرف دو هفته نتیجه ارزیابی را به کمیسیون مناقصه اعلام می کند.

ج- پس از گشودن پیشنهادهای قیمت، تضمین برنده اول و دوم، نزد مناقصه گزار نگهداری و تضمین سایر مناقصه گران باز گردانده می شود .

د- در مناقصات بین المللی، مناقصه گران داخلی نسبت به مناقصه گران خارجی ترجیح دارند. نحوه ترجیح مناقصه گران داخلی، در اسناد مناقصه قید خواهد شد. مناقصاتی که در

آنها رعایت این قاعده به مصلحت نباشد، باید از سوی شورای اقتصاد تایید شود.

ماده ۲۱- انعقاد قرارداد

الف- قرارداد با برنده مناقصه، باید پیش از پایان مدت اعتبار پیشنهادها منعقد شود. این مدت حداکثر برای یکبار و برابر مدت پیش بینی شده در اسناد مناقصه قابل تمدید است. بعد از عقد قرارداد تضمین پیشنهاد دهنده دوم مسترد می گردد.

ب - قرارداد با برنده اول در مهلت پیش بینی شده در اسناد، منعقد خواهد شد. چنانچه برنده اول از انعقاد قرارداد امتناع نماید و یا ضمانت انجام تعهدات را ارائه ننماید، تضمین مناقصه وی ضبط و قرارداد با برنده دوم منعقد می گردد. در صورت امتناع نفر دوم، تضمین وی نیز ضبط و مناقصه تجدید خواهد شد.

ماده ۲۲- شرایط ارسال اسناد و مکاتبات

ارسال مکاتبات یا اسناد مرتبط با مناقصه موضوع ماده (۲۰) این قانون در صورتی معتبر است که فرستادن آن جزء در موارد تغییر نشانی یا محل قابل تصدیق باشد، مانند پست سفارشی، تلگرام، تلکس و نظایر آن.

ماده ۲۳- مستند سازی و اطلاع رسانی

الف- دولت موظف است ظرف مدت یکسال بانک اطلاعات و پایگاه ملی اطلاع رسانی مناقصات را ایجاد و اطلاعات و اسناد زیر را ثبت و نگهداری کند:

۱- فراخوان مناقصه.

۲- نام و مشخصات اعضای کمیسیون، مناقصه گران و حاضران

در جلسات مناقصات

۳- خلاصه اسناد مناقصه .

۴- روش و مراحل ارزیابی کیفی مناقصه گران و نتایج ارزیابی آنها.

۵- صورتجلسات و نتایج ارزیابی ها .

۶- نام، مشخصات و نحوه انتخاب برنده یا برندگان مناقصه .

ب- مناقصه گزار موظف است اطلاعات موضوع بند(الف) این ماده و نیز همه اسناد مناقصه را به نحوی مطمئن بایگانی و نگهداری و نسخه ای از آن را برای بانک اطلاعات مناقصات ارسال کند .

ج- اطلاعات کلیه معاملات اعم از مناقصه و ترک مناقصه - جز آن دسته از معاملاتی که به تشخیص هیات وزیران باید مستور بماند- باید از طریق شبکه ملی اطلاع رسانی مناقصات در اختیار عموم قرار گیرد .

د- حداکثر شش ماه پس از تصویب این قانون، آئین نامه اجرائی نظام مستند سازی و اطلاع رسانی مناقصات از سوی سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور با همکاری وزارت نفت امور اقتصادی و دارائی تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۲۴- تجدید و لغو مناقصه

الف - مناقصه در شرایط زیر تجدید می گردد :

۱- کم بودن تعداد مناقصه گران از حد نصاب تعیین شده در اسناد مناقصه.

۲- امتناع برندگان اول و دوم مناقصه از انعقاد قرارداد.

۳- پایان مدت اعتبار پیشنهادها.

۴- رأی هیأت رسیدگی به شکایات.

۵- بالابودن قیمت‌ها به نحوی که توجیه اقتصادی مرتفع شده باشد.

ب - مناقصه در شرایط زیر لغو می شود :

۱- نیاز به کالا یا خدمات موضوع مناقصه مرتفع شده باشد.

۲- تغییرات زیادی در اسناد مناقصه لازم باشد و موجب تغییر در ماهیت مناقصه گردد.

۳- پیشامدهای غیر متعارف نظیر، جنگ، زلزله، سیل و مانند آنها.

۴- رأی هیأت رسیدگی به شکایات .

تشخیص کمیسیون مناقصه مبنی بر تبانی بین مناقصه گران .

ج- مناقصه گزار باید تجدید و یا لغو مناقصه را مطابق ماده (۲۲) این قانون به آگاهی همه مناقصه گران برساند.

ماده ۲۵ - نحوه رسیدگی به شکایات

الف- چنانچه هر یک از مناقصه گران نسبت به اجرا نشدن موادی از قانون برگزاری مناقصات اعتراض داشته باشند می تواند به بالاترین مقام دستگاه مناقصه گزار شکایت کند .

ب- دستگاه مناقصه گزار مکلف است در مهلت پانزده روز کاری از تاریخ دریافت شکایت، رسیدگی های لازم را به عمل آورده و در صورت وارد دانستن اعتراض، مطابق مقررات مربوط اقدام نماید و در صورتی که شکایت را وارد تشخیص ندهد، ظرف مهلت تعیین شده جوابیه لازم را به شاکی اعلام کند.

ج- در صورت عدم پذیرش نتیجه توسط شاکی، هیأت رسیدگی به شکایات موضوع را بررسی و رأی قطعی راطی پانزده روز اعلام خواهد کرد. در صورت اعتراض هر یک از طرفین، موضوع جهت رسیدگی قانونی به مراجع ذی صلاح ارجاع می شود و فرایند برگزاری مناقصه نیز روال معمول خود را طی خواهد کرد.

ماده ۲۶- نحوه برگزاری مناقصه محدود

مناقصه محدود با رعایت مواد (۴) و (۱۳) در موارد زیر برگزار می شود :

الف- وجود فهرست های مناقصه گران صلاحیت دار معرفی شده توسط مراجع ذی صلاح دولتی.

تهیه این فهرست با رعایت اصل رقابت بین تمامی مناقصه گران صلاحیتدار، برابر آیین نامه ای است که با پیشنهاد سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور به تصویب هیأت وزیران می رسد.

ب- وجود فهرست کوتاه مناقصه گران صلاحیت دار که طبق ماده (۱۲) این قانون حداکثر دو سال قبل تهیه شده باشد. در مناقصه محدود نیازی به انتشار آگهی (انجام ترتیبات موضوع بندهای ب، ج و د ماده ۱۳) این قانون نیست.

ماده ۲۷- ترک تشریفات مناقصه

در مواردی که انجام مناقصه براساس گزارش توجیهی دستگاه مناقصه گزار به تشخیص یک هیأت سه نفره مرکب از مقامات مذکور در ماده (۲۸) این قانون میسر نباشد، می توان معامله را به طریق دیگری انجام داد و در این صورت هیأت ترک تشریفات مناقصه با رعایت صرفه و صلاح دستگاه ترتیب انجام این گونه معاملات را با رعایت سایر مقررات مربوط در هر

مورد برای یک نوع کالا یا خدمت تعیین و اعلام خواهد نمود.

ماده ۲۸- ترکیب هیأت ترک تشریفات مناقصه

ترکیب هیأت ترک تشریفات مناقصه موضوع ماده (۲۷) این قانون در مورد دستگاههای موضوع بند (ب) ماده (۱) این قانون به شرح زیر خواهد بود :

الف- در مورد معاملات واحدهای مرکزی دستگاههای موضوع بند (ب) ماده (۱) این قانون معاون مالی و اداری و یا مقام مشابه وزارتخانه یا موسسه دولتی حسب مورد و ذی حساب مربوط یا مقام مشابه و یکنفر دیگر از کارکنان خبره و متعهد دستگاه مربوطه به انتخاب بالاترین مقام دستگاه اجرایی ذیربط.

ب- در انجام معاملات دستگاههای اجرایی که دارای اعتبارات اسنادی هستند در واحدهای خارج از مرکز دستگاههای موضوع بند (ب) ماده (۱)، استاندار یا نماینده او و بالاترین مقام دستگاه اجرائی در محل و حسب مورد ذی حساب یا مسئول امور مالی مربوط.

تبصره ۱- در دستگاههایی که ذی حساب ندارند، بالاترین مسوول امور مالی جانشین ذی حساب می باشد.

تبصره ۲- هیأت ترک مناقصه در استانداری ها ، استاندار یا نماینده او ، معاون ذی ربط استاندار و ذی حساب استانداری می باشد.

ج- درمورد انجام معاملات شرکتهای دولتی،مدیر عامل و یا بالاترین مقام اجرایی و حسب مورد ذی حساب با مدیر مالی شرکت و یکنفر به انتخاب مجمع عمومی یا شورای عالی حسب مورد .

د- هیئت موضوع این ماده که در هر مورد بنا به دعوت

بالاترین مقام دستگاه اجرایی ذیربط و یا مقامات مجاز از طرف آنها تشکیل میشود، با حضور هر سه نفر اعضای مربوطه رسمیت دارد و کلیه اعضاء مکلف به حضور در جلسات هیئت و ابراز نظر خود نسبت به گزارش توجیهی دستگاه اجرایی مربوط در مورد تقاضای ترک مناقصه و همچنین نحوه انجام معامله مورد نظر هستند لکن تصمیمات هیئت با رای اکثریت اعضاء معتبر خواهد بود.

ه: در اجرای ماده (۲۷) این قانون در صورتی که مبلغ معامله بیش از پنجاه برابر نصاب معاملات کوچک باشد، انجام معامله پس از تصویب هیئت های سه نفری موضوع این ماده حسب مورد با تأیید مقامات زیر مجاز خواهد بود:

۱- در مورد واحدهای مرکزی وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی و شرکتهای دولتی، به ترتیب وزیر یا رئیس موسسه مزبور مورد شرکتهای دولتی هیئت مدیره شرکت

۲- در مورد دستگاههای اجرائی محلی تابع نظام بودجه استانی و در مورد معاملات مربوط به اعتبارات غیر استانی که توسط وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی به واحدهای خارج از مرکز ابلاغ میگردد و همچنین در مورد مؤسسات دولتی مستقر در خارج از مرکز، استاندار استان مربوطه.

تبصره - در مواردی که استاندار شخصاً در هیئت ترک مناقصه موضوع این ماده شرکت کند و با نظر موافق صورت جلسه مربوط را امضاء نماید، تأیید مجدد وی ضرورت ندارد.

۳- در مورد معاملات مربوط به قوه قضائیه، شورای نگهبان، صدا و سیما، جمهوری اسلامی ایران، دیوان محاسبات کشور و سایر مؤسسات دولتی که به صورت مستقل اداره می شوند و تابع هیچ یک از وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی نیستند، به ترتیب رئیس قوه قضائیه یا حسب مورد یکی از معاونین منتخب وی،

رئیس سازمان صدا و سیما، جمهوری اسلامی ایران، رئیس دیوان محاسبات کشور و بالاترین مقام دستگاه اجرایی ذیربط.

۴- در مورد معاملات مربوط به مؤسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی بالاترین مقام اجرایی نهاد یا مؤسسه مربوط.

و - در اجرای بند (ه) این ماده در صورتی که مبلغ معامله بیش از دویست برابر نصاب معاملات کوچک باشد انجام معامله پس از تصویب هیئت های سه نفری موضوع این ماده تا پایان برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران منوط به تأیید شورای اقتصاد و پس از آن منوط به تأیید هیأتی مرکب از رئیس سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور (دبیر هیئت) و وزیر امور اقتصادی و دارائی و بالاترین مقام مذکور در بند (ه) خواهد بود.

ماده ۲۹- موارد عدم الزام به برگزاری مناقصه

در موارد زیر الزام به برگزاری مناقصه نیست و دستگاههای اجرایی مندرج در بند (ب) ماده (۱) این قانون می توانند بدون انجام تشریفات مناقصه، معامله مورد نظر را انجام دهند :

الف - خرید ، اجاره به شرط تملیک یا اجاره گرفتن اموال غیر منقول که به تشخیص و مسئولیت وزیر و یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی در مرکز و یا استان و یا مقامات مجاز از طرف آنها با کسب نظر از هیئت کارشناسان رسمی دادگستری حداقل سه نفر و یا هیئت کارشناسان خبره مربوطه در صورت نبود کارشناسان رسمی انجام خواهد شد.

ب- خرید، اجاره به شرط تملیک یا اجاره گرفتن اموال غیر منقول که به تشخیص و مسئولیت وزیر و یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی در مرکز و یا استان و یا مقامات مجاز از طرف آنها با کسب نظر از هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

حداقل سه نفر و یا هیئت کارشناسان خبره مربوطه در صورت نبود کارشناسان رسمی انجام خواهد شد.

ج- خرید، اجاره اموال منقول و غیر منقول، کالا و خدمات با قیمت تعیین شده یا کمتر یا حقوقی که نرخ های آنها از طرف مراجع قانونی ذیصلاح تعیین شده باشد.

د - تعمیر تجهیزات و ماشین آلات ثابت و متحرک و تامین تجهیزات و ماشین آلات صرفاً جایگزین و مرتبط با تداوم تولید در واحدهای تولیدی به نحوی که شامل توسعه واحد نگردد به تشخیص و مسئولیت وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرائی در مرکز و یا استان و یا مقامات مجاز از طرف آنها با رعایت صرفه و صلاح کشور.

ه - خرید خدمات مشاوره اعم از مهندسی مشاور و مشاوره فنی بازرگانی مشتمل بر مطالعه ، طراحی و یا مدیریت بر طرح و اجرا و نظارت و یا هر نوع خدمات مشاوره ای و کارشناسی .

آئین نامه اجرائی این بند جهت تعیین ضوابط، موازین و معیارهای خدمات مشاوره حداکثر ظرف سه ماه پس از تصویب این قانون به پیشنهاد سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور به تصویب هیئت وزیران می رسد.

و - خدمات فرهنگی و هنری ، آموزشی و ورزشی و نظایر آن به تشخیص و مسئولیت وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرائی که امکان برگزاری مناقصه مقدور نباشد یا رعایت صرفه و صلاح کشور.

ز - خرید قطعات یدکی برای تعویض و یا تکمیل لوازم و تجهیزات ماشین آلات ثابت و متحرک موجود و همچنین ادوات و ابزار و وسایل اندازه گیری دقیق و لوازم آزمایشگاههای علمی و فنی و نظایر آن که تامین آن با تشخیص بالاترین مقام

اجرائی از طریق مناقصه امکان پذیر نباشد، با تعیین بهای مورد معامله از سوی حداقل یک نفر کارشناس رشته مربوط که حسب مورد توسط وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرائی در مرکز و یا استان و یا مقامات مجاز از طرف آنها انتخاب می شود.

ح - درمورد معاملات محرمانه به تشخیص هیئت وزیران با رعایت صرفه و صلاح کشور.

ط - خرید سهام و تعهدات ناشی از اجرای احکام قضائی .

ماده ۳۰- نسخ قوانین

از تاریخ تصویب این قانون تمامی قوانین و مقررات مغایر دستگاههای مشمول این قانون منسوخ می گردد.

قانون فوق مشتمل بر سی ماده وده تبصره در جلسه علنی روز سه شنبه مورخ بیست و پنجم فروردین ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و سه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۳/۱۱/۳ با اصلاحاتی دربند (ب) ماده (۱) و بند (ب) ماده (۲۸) و ماده (۳۰) و حذف بندهای (د) ، (ه) و جزء (۳) بند (ز) ماده (۲۸) به تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام رسید.

آیین نامه خرید خدمات مشاوره

مصوب ۱۳۸۸/۷/۱۸

فصل اول - کلیات

ماده ۱- هدف و کاربرد

الف - هدف: در اجرای بند (ه) ماده (۲۹) قانون برگزاری مناقصات، ضوابط، موازین و معیارهای خرید خدمات مشاوره به منظور تحقق موارد زیر تعیین می‌شوند:

۱- انتخاب مشاوران صلاحیتدار و توانمند

۲- ایجاد محیط رقابت کیفی برای توسعه خدمات مشاوره

۳- تضمین کیفیت خدمات مشاوره

ب - کاربرد: تمام دستگاه‌های موضوع بند (ب) ماده (۱) قانون برگزاری مناقصات باید مقررات این آیین‌نامه را برای خرید خدمات مشاوره در معاملات بزرگ رعایت کنند. خرید خدمات مشاوره در معاملات کوچک و متوسط بر اساس ماده (۲۴) این آیین‌نامه خواهد بود.

ماده ۲ - تعاریف و عبارتهای اختصاری

الف - اصطلاحاتی که در این آیین‌نامه به کار رفته است، به شرح زیر تعریف می‌شوند:

۱- قانون: قانون برگزاری مناقصات - ۱۳۸۳

۲- معاونت: معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور

۳- کارفرما: دستگاه‌های موضوع بند (ب) ماده (۱) قانون

تبصره - به استناد ماده (۵۳) قانون محاسبات عمومی

- مصوب ۱۳۶۶ - و تبصره‌های آن، اعمال اختیارات و وظایفی که برای کارفرما در این آیین‌نامه منظور شده است، توسط بالاترین مقام دستگاه اجرایی موضوع بند (ب) ماده (۱) قانون صورت خواهد گرفت که به نماینده یا نمایندگان مجاز وی قابل تفویض می‌باشد.

۴ - هیئت انتخاب مشاور: هیئتی مرکب از کارفرما یا نماینده وی، ذیحساب یا بالاترین مقام مالی کارفرما و یک یا سه کارشناس متخصص در زمینه مرتبط با موضوع پروژه به انتخاب کارفرما.

تبصره ۱- در معاملات بالای ده برابر سقف نصاب معاملات متوسط از نهاد صنفی مربوط که توسط کارفرما مشخص می‌گردد، یک نفر نماینده بعنوان یکی از اعضای هیئت انتخاب مشاور حضور خواهد داشت. کارفرما از نهاد یاد شده به صورت کتبی برای معرفی نماینده و شرکت در جلسه دعوت بعمل می‌آورد. عدم حضور نماینده مانع از تشکیل جلسه و اتخاذ تصمیم نخواهد شد.

تبصره ۲- در هر حالت، تعداد اعضای هیئت باید فرد باشد.

۵ - مشاوره: هر نوع خدمات مدیریتی، کارشناسی، مشاوره‌ای یا خدمات مهندسی مشاور، از جمله:

الف - طراحی مفهومی، پایه تفصیلی و اجرایی

ب - مطالعات پیدایش، مطالعات توجیهی و تهیه طرح

پ - مطالعات پژوهشی، تحقیقاتی، بنیادی، کاربردی، راهبردی و توسعه‌ای.

ت - مطالعات موضوعی، بخشی، جامع و میان بخشی.

ث - مطالعات منطقه‌ای و آمایش سرزمین.

ج - تهیه و تنظیم استانداردها، ضوابط و معیارهای فنی و اجرایی.

چ - برنامه‌ریزی و کنترل پروژه.

ح - مهندسی ارزش.

خ - برنامه‌ریزی آموزشی و توسعه منابع انسانی.

د - پایش و ارزشیابی طرح‌ها.

ذ - خدمات مدیریتی.

ر - مدیریت طرح.

ز - کنترل مهندسی.

ژ - مطالعات اقتصادی.

س - امکان‌سنجی، طراحی و مدیریت سیستم‌ها.

ش - مطالعات ارزیابی زیست محیطی.

ص - نظارت بر اجرا، نصب و بهره‌برداری.

ض - مطالعات آماری.

ط - نقشه‌برداری و ایجاد سیستم‌های اطلاعات جغرافیایی.

ظ - ویژه‌سازی، نصب، راه‌اندازی، نگهداری و پشتیبانی بسته‌های نرم‌افزاری.

ع - برنامه‌ریزی، امکان‌سنجی، مدیریت طرح، استانداردسازی، مطالعه، طراحی، ساخت، پیاده‌سازی، ارزیابی و ممیزی نظام‌های فناوری اطلاعات.

غ - معماری اطلاعات، برنامه‌نویسی، پیاده‌سازی، انتقال، پشتیبانی و نگهداری نرم‌افزارهای سفارشی.

ف - طراحی شبکه‌های رایانه‌ای.

ق - خدمات برنامه‌ریزی فناوری اطلاعات و ارتباطات شامل تهیه طرح‌های جامع فناوری اطلاعات و ارتباطات، برنامه‌ریزی راهبردی فناوری اطلاعات و ارتباطات و تدوین معماری سازمانی.

ک - خدمات جنبی و مکمل خدمات مشاوره.

گ - خدمات کارشناسی در یک یا چند مورد از زمینه‌های اداری، مالی، آموزشی، حقوقی، پژوهشی، فنی و بازرگانی.

تبصره - چنانچه به سبب توسعه فناوری و زمینه‌های تخصصی، نیازی به افزودن یا تغییر موارد یاد شده باشد، کارفرما پیشنهاد خود را به معاونت ارائه می‌کند و معاونت در صورت تایید، موضوع را ابلاغ می‌نماید.

۶- مشاور: شخصی حقیقی یا حقوقی که دارای گواهی‌نامه صلاحیت برای انجام کار مشاوره است. در کارهایی که معاونت گواهی‌نامه ارائه نمی‌دهد، طبق دستورالعملی که توسط معاونت تهیه می‌شود، شخص صلاحیتدار به طور مشخص بیان می‌گردد.

۷- خدمات کارشناسی: آن بخش از خدمات مشاوره به استثنای موارد جزء (۵) بند (الف) ماده (۲) که توسط مشاوران حقیقی یا حقوقی صلاحیتدار انجام می‌شود.

۸- کار پژوهشی: فعالیت‌های نظام‌یافته با هدف ایجاد و ارتقای دانش و شناخت پدیده‌های طبیعی، انسانی، اجتماعی و فرهنگی که در قالب تحقیقات بنیادی، توسعه‌ای یا کاربردی انجام شود.

۹- طرح / پروژه: تبیین یک سلسله فعالیت‌های سامانه‌وار و

دارای هدف، منابع، مهلت و برنامه زمانی معین که معمولاً از طریق تحصیل خدمات مدیریت، مشاوره، پیمانکاری، تامین کالا و خدمات اجرا می‌شود.

۱۰- دعوتنامه: فراخوانی که از طریق پست سفارشی، تلگرام، تلکس، دورنگار، پست الکترونیک یا نظایر آن، با رعایت ماده (۲۲) قانون، به نشانی مشاوران ارسال می‌شود.

۱۱- فراخوان مشاوره: سندی که در ابتدای فرآیند خرید خدمات مشاوره برای دعوت به همکاری از مشاوران ارائه می‌شود.

۱۲- استعلام ارزیابی کیفی (RFQ): کاربرگهایی که به منظور ارزیابی کیفی بین مشاوران فهرست بلند موضوع ماده (۷) توزیع و اطلاعات مورد نیاز از آنها دریافت می‌شود.

۱۳- درخواست پیشنهاد (RFP): کاربرگهایی که به منظور ارزیابی فنی و مالی پیشنهادها، به طور یکسان بین مشاوران برگزیده (فهرست کوتاه) توزیع و اطلاعات مورد نیاز از آنها دریافت می‌شود.

۱۴- فهرست بلند: فهرست اسامی و مشخصات مشاورانی که از طریق یکی از دو روش بیان شده در بند (الف) ماده (۷) بدست می‌آید.

۱۵- فهرست کوتاه: فهرست اسامی و مشخصات مشاورانی که در ارزیابی کیفی مشاوران فهرست بلند، حایز حداقل امتیاز قابل قبول شده و توان انجام خدمات مشاوره را در زمینه مورد نظر داشته باشند.

۱۶- مدت اعتبار پیشنهادها: مدتی که پیشنهادهای فنی و مالی مشاوران معتبر است و پس از آن، در صورتی که قرارداد منعقد نشده باشد، پیشنهادهای مشاوران فاقد اعتبار می‌باشد

و فرایند خرید خدمات مشاوره باید تجدید شود.

۱۷- برنامه زمانی انتخاب مشاور: سندی که در آن، زمان و مهلت برگزاری مراحل مختلف خرید خدمات مشاوره، مدت اعتبار پیشنهادها و زمان انعقاد قرارداد مشخص می‌شود.

۱۸- مطالعات توجیهی: پس از انجام مطالعات پیدایش (برای تعیین طرح یا پروژه)، مطالعات توجیه فنی، اقتصادی، مالی، اجتماعی، فرهنگی - تاریخی، زیست محیطی و پدافند غیرعامل با گردآوری اطلاعات و آمار، بررسی و تحلیل نیازها، بررسی‌های فنی و ارائه راه‌حل‌های مختلف برای تامین نیاز و ضرورت یا عدم ضرورت تبدیل آن به طرح یا پروژه منجر به تعیین گزینه‌های مطلوب طرح یا پروژه (در صورت موجه بودن) و در نهایت تعیین گزینه برتر با توجه به مبانی فنی، سودآوری مالی، اقتصادی و ملاحظات اجتماعی، زیست محیطی و ایمنی می‌شود. توسط این مطالعات، تایید یا رد طرح یا پروژه و یا تعیین حدود و زمان اجرای گزینه برتر مشخص می‌شود.

۱۹- طراحی تفصیلی: خدماتی که در صورت اعلام موجه بودن طرح یا پروژه توسط مطالعات توجیهی، با انجام محاسبات فنی - مهندسی به مدارک لازم برای عملیات اجرایی، نصب و راه‌اندازی (شامل تعیین مشخصات و جزییات فنی، اجرایی، روش ساخت و تدارک) یک طرح یا پروژه منجر شود.

۲۰- ارزشیابی عملکرد: فرایندی که در آن سطح کیفی کارهای در دست انجام یا انجام شده مشاور در مقاطع یا دوره‌های زمانی خاص تعیین می‌شود.

۲۱- گروه مشارکت: مشاورانی که در قالب مشارکت مدنی یا ثبت شده (بر اساس قانون تجارت) شامل دو یا چند شخص حقیقی یا حقوقی، متقاضی انجام خدمات مشاوره شوند.

۲۲- کارهای مشروط: آن بخش از کارهای مشاوره که به لحاظ حوزه کار، مقدار، مدت و چگونگی انجام کار، قابل پیش‌بینی نبوده و تغییرات قرارداد در این‌گونه کارها وابسته به شرایط کار باشد.

۲۳- مدیر طرح: شخص حقوقی که طی قرارداد مشخص، وظایف مدیریت بر انجام طرح را از طرف کارفرما به عهده می‌گیرد.

۲۴- اشخاص حقیقی یا حقوقی مستقل: اشخاصی که کارفرما در انجام فرآیند خرید خدمات مشاوره از کمک آنها استفاده می‌نماید و با سایر عوامل ذی‌نفع پروژه منافع مشترک ندارند.

۲۵- پیشنهادهای مالی نامتناسب: پیشنهادهای مالی خارج از اعتدال (بسیار گران یا بسیار ارزان) که شاخص آنها در درخواست پیشنهاد توسط کارفرما تعیین می‌شود.

۲۶- شرح خدمات همسان: شرح خدماتی که توسط معاونت ابلاغ شده تا به عنوان راهنمای تهیه شرح تفصیلی خدمات پروژه در انجام خدمات مشاوره استفاده شود.

۲۷- شرح تفصیلی خدمات: مجموعه ریز خدمات، فعالیت‌ها و تکالیفی که برای انجام دادن خدمات مشاوره در یک پروژه، مورد استفاده قرار می‌گیرد.

۲۸- طراحی پایه: خدماتی که بر مبنای سیمای کلی طرح یا پروژه و با بررسی کامل و میدانی و انتخاب دانش فنی مناسب و انجام محاسبات مهندسی، مشخصات اصلی و معماری کلی طرح یا پروژه را تعیین می‌نماید.

۲۹- حوزه کار: دامنه، شرایط و وضعیت فنی کار که ممکن است بسته به عوامل اثرگذار ناشی از طبیعت و یا جامعه انسانی تغییر یافته و به طور دقیق از ابتدا قابل پیش‌بینی نباشد.

۳۰- شرح کلی خدمات: شرح نیاز و خدمات کلی مورد نیاز

کارفرما که مبنای تهیه شرح تفصیلی خدمات قرار می‌گیرد.

۳۱- حوادث قهری: به موارد جنگ اعم از اعلام شده یا نشده، انقلاب‌ها و اعتصاب‌های عمومی، شیوع بیماری‌های واگیردار، زلزله، سیل و طغیان‌های غیرعادی، آتش‌سوزی‌های دامنه‌دار و مهار نشدنی، طوفان و حوادث مشابه خارج از کنترل حوادث قهری گفته می‌شود.

۳۲- مسابقه: مسابقه طراحی معماری و شهرسازی که طبق اهداف، ضوابط و معیارهای نشریه شماره (۲۴۰) معاونت با عنوان «راهنمای برگزاری مسابقات معماری و شهرسازی در ایران» انجام می‌شود.

۳۳- متن قرارداد همسان: موافقتنامه و شرایط عمومی قرارداد که به صورت همسان از طرف معاونت ابلاغ شده است.

۳۴- دستگاه مرکزی: واحد مرکزی دستگاه‌های موضوع بند (ب) ماده (۱) قانون که طبق مقررات وظیفه راهبری واحدهای تابعه را برعهده دارند. (فهرست دستگاه‌های مرکزی مورد تایید معاونت، از طریق بانک اطلاعات و پایگاه ملی اطلاع‌رسانی مناقصات قابل دستیابی است).

۳۵- کارهای حوزه فناوری اطلاعات: خدمات مشاوره مشمول ضوابط شورای عالی انفورماتیک کشور.

ب - معادل‌ها و عبارتهای اختصاری در این آیین‌نامه به شرح زیر می‌باشد:

۱- طرح / پروژه:

Project

۲- گزارش شناخت:

ITC= Information to Consultants

۳- فراخوان / دعوتنامه:

LOI = Letter Of Invitation

۴- ارزیابی کیفی:

PQ = Pre – qualification

۵- استعلام ارزیابی کیفی:

RFQ = Request For Qualification

۶- درخواست پیشنهاد:

RFP = Request For Proposal

۷- پیشنهاد فنی:

TP = Technical Proposal

۸- پیشنهاد مالی:

FP = Financial Proposal

۹- انتخاب بر اساس کیفیت:

QBS = Quality Based selection

۱۰- انتخاب بر اساس کیفیت و قیمت:

QCBS = Quality and Cost Based selection

۱۱- انتخاب بر اساس بودجه ثابت:

SFB = selection under a Fixed Budget

۱۲- انتخاب بر اساس روش تک گزینه‌ای:

SSS = Single Source selection

۱۳- هیئت انتخاب مشاور:

EC = Evaluation Committee

۱۴- پیمانکار عمومی:

GC = General Contractor

۱۵- شرایط عمومی قرارداد:

GCC = General Condition of Contract

۱۶- طراحی و ساخت توأم:

DB = Design and Build

۱۷- خدمات مهندسی - تامین کالا - ساخت:

EPC = Engineering and procurement and Construction

۱۸- خدمات مهندسی - ساخت:

EPC = Engineering and Construction

۱۹- مبلغ مشروط:

Psovisional Sum

سایر اصطلاحاتی که در این آیین نامه به کار رفته است به ترتیب براساس قانون برگزاری مناقصات و آیین نامه های آن، قانون محاسبات عمومی کشور، آیین نامه تشخیص صلاحیت مشاوران، نظام فنی و اجرایی کشور و ضوابط آن و سایر قوانین تعریف و تفسیر می شود.

فصل دوم - اصول و ضوابط خرید خدمات مشاوره

ماده ۳ - مسئولیت ها و نقش ها

الف - به طور کلی، وظایف و مسئولیت های کارفرما در خرید خدمات مشاوره شامل موارد زیر و ارزیابی شکلی مربوط است:

۱- اجرای تمهیدات خرید خدمات مشاوره (موضوع ماده (۴)).

۲- تصمیم گیری درباره تجدید یا لغو فرآیند خرید خدمات مشاوره.

۳- مستندسازی خرید خدمات مشاوره.

۴- انجام تمام مراحل خرید خدمات مشاوره به روش تک گزینه ای.

۵- انعقاد قرارداد مشاوره.

۶- بررسی کفایت و تایید گزارش شناخت.

۷- امتیازدهی و ارزیابی کیفی مشاوران.

۸- تهیه فهرست کوتاه و گزارش ارزیابی کیفی.

۹- تایید مفاد درخواست پیشنهاد (RFP).

۱۰- گشایش پاکت های ارزیابی فنی.

۱۱- امتیازدهی و ارزیابی فنی پیشنهادها.

۱۲- تعیین مشاور منتخب.

۱۳- اطلاع رسانی خرید خدمات مشاوره.

تبصره - چنانچه کارفرما احساس نیاز نماید، برای انجام وظایف می تواند به تشخیص خود از کمیته ای مرکب از اشخاص حقیقی یا حقوقی مستقل با پرداخت حق الزحمه استعلام نماید. نظر کمیته یاد شده پس از تایید وی اجرایی خواهد بود.

ب - در صورتی که از خدمات مدیر طرح استفاده شود، کارفرما می‌تواند مسئولیت‌های اجزای (۳)، (۷) و (۸) بند (الف) این ماده و اجزای (۱) تا (۶) بند (الف) ماده (۴) را به مدیر طرح واگذار کند.

پ - مسئولیت‌های هیئت انتخاب مشاور در فرایند خرید خدمات مشاوره بجز روش‌های تک‌گزینه‌ای و مسابقه، شامل موارد زیر و ارزیابی شکلی مربوط است:

۱- گشایش پاکت‌های قیمت

۲- ارزیابی مالی پیشنهادها برای تعیین مشاور منتخب.

تبصره - در روش‌های انتخاب بر مبنای تعرفه و بودجه ثابت، ارزیابی مالی پیشنهادها فقط شامل کنترل امضا و مهر مشاور در تمامی اسناد درخواست پیشنهاد می‌باشد و قرارداد با مشاوره‌ای که بالاترین امتیاز فنی را کسب کرده باشد بر طبق بخش مالی اسناد درخواست پیشنهاد که کارفرما ارائه کرده است، منعقد می‌شود.

۳- تایید وجود فقط یک متقاضی خدمات مشاوره (پس از انجام هریک از فرآیندهای اجزای (۴) یا (۵) بند (ت) ماده (۷) توسط کارفرما و وجود فقط یک متقاضی خدمات مشاوره).

۴- رد پیشنهادهای مالی نامتناسب بر اساس روش اعلام شده کارفرما در درخواست پیشنهاد.

ت - مسئولیت‌های معاونت در خرید خدمات مشاوره عبارتند از:

۱- تهیه و ارائه فهرست مشاوران صلاحیتدار با ذکر رشته، زمینه تخصصی، پایه صلاحیت و ظرفیت آزاد.

۲- ابلاغ متن قرارداد همسان.

۳- ابلاغ فهرست خدمات یا شرح خدمات همسان.

- ۴- ابلاغ مبانی تعیین حق الزحمه خرید خدمات مشاور.
- ۵- نظارت بر ارجاع کار از طریق بانک اطلاعات و پایگاه ملی اطلاع رسانی مناقصات.
- ۶- تفسیر و تبیین این آیین نامه و تهیه، ابلاغ و نظارت بر دستورالعمل ها و راهنمای لازم برای اجرای آن.
- ث - مسئولیت های انجام مراحل خرید خدمات مشاوره به روش مسابقه طبق نشریه شماره (۲۴۰) معاونت تعیین می شود.

ماده ۴ - تمهیدات خرید خدمات مشاوره

- الف - کارفرما قبل از شروع فرآیند خرید خدمات مشاوره باید اقدام های زیر را انجام دهد:
- ۱- تهیه گزارش شناخت (موضوع ماده (۵))
- ۲- تهیه شرح کلی خدمات (موضوع ماده (۶))
- ۳- تهیه برنامه زمانی خرید خدمات مشاوره.
- ۴- برآورد حق الزحمه خدمات مشاوره.
- ۵- تعیین روش انتخاب مشاوران (موضوع ماده (۱۶))
- ۶- تهیه مفاد فراخوان مشاوره حسب مورد (موضوع بند (ب) ماده (۷))
- ۷- تعیین هیئت انتخاب مشاور (حسب روش خرید خدمات مشاوره)
- ۸- تهیه معیارها و استعلام ارزیابی کیفی مشاوران حسب مورد (موضوع ماده (۱۳))
- ۹- تهیه اسناد درخواست پیشنهاد (موضوع ماده (۱۸))

ب - کارفرما باید قبل از شروع فرایند انتخاب مشاور، نسبت به تهیه مقدمات لازم برای اجرای تعهدات مشاور مانند مستندسازی مطالعات، نقشه‌ها و مدارک مربوط به مراحل قبلی اقدام و از تامین منابع مالی کار اطمینان حاصل کند.

ماده ۵ - گزارش شناخت:

الف - تهیه گزارش شناخت در موارد زیر برعهده کارفرما است:

۱- عنوان، مشخصات کلی، اهداف کیفی و کمی طرح.

۲- سازمان کارفرمایی.

۳- اسناد فنی و نقشه‌ها و مدارک طراحی به نحوی که وضعیت طرح را به طور اجمال برای مشاور از نظر شرایط کار تبیین کند. (در صورتی که در مطالعات قبلی تهیه شده باشد)

۴- فهرست مهمترین مقررات، بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های مربوط.

ب - چنانچه انجام خدمات مشاوره طرحی مستلزم رعایت قوانین و مقررات خاصی نظیر حقوق دولتی خاص (مربوط به مقررات بیمه، عوارض، مالیات و نظایر آن) حفاظت ویژه یا ملاحظات زیست محیطی خاصی باشد، در گزارش شناخت باید موارد با ذکر قوانین و مقررات مربوط تشریح شوند.

ماده ۶ - شرح کلی خدمات

الف - شرح کلی خدمات حداقل شامل موارد زیر می باشد:

۱- هدف و محدوده طرح.

۲- اطلاعات پایه (به منظور ارائه شرح تفصیلی خدمات یا متدولوژی).

۳- مبانی، اصول، معیارها و استانداردهای مورد نظر کارفرما.
۴- خروجی‌ها و نتایج مورد نیاز شامل اطلاعات، نقشه‌ها یا گزارش‌هایی که مشاور باید در مراحل مختلف یا پایان کار به کارفرما تحویل دهد.

۵- خدمات جنبی و تکمیلی که باید توسط مشاور یا به واسطه وی توسط شخص ثالثی انجام شود.

۶- وظایف مشاور در زمینه آموزش یا انتقال دانش فنی (حسب مورد).

ب - معاونت با دریافت نظر کارفرمایان نسبت به تهیه و ابلاغ شرح خدمات همسان برای کارهای مشاوره برنامه‌ریزی می‌کند. در صورت نبودن شرح خدمات همسان، کارفرما می‌تواند شرح تفصیلی خدمات را تهیه یا در ابتدا به عنوان یک امتیاز فنی از مشاوران درخواست نموده و سپس شرح تفصیلی خدمات تلفیق شده خود را به منظور استعلام قیمت از مشاوران به آنها ابلاغ نماید.

تبصره - کارفرما مجاز است تهیه یک یا چند مورد از موارد مندرج در بند (الف) ماده (۵) و بند (الف) ماده (۶) را به اشخاص حقیقی یا حقوقی مستقل واگذار نماید.

ماده ۷ - تهیه فهرست بلند

الف - کارفرما می‌تواند به روش‌های زیر فهرست بلند مشاوران را تهیه کند:

۱- فراخوان مشاوران دارای صلاحیت طبق ماده (۹) از طریق انتشار آگهی در دو تا سه نوبت حداقل در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار کشور و درج آن در بانک اطلاعات و پایگاه ملی اطلاع رسانی مناقصات.

۲- مراجعه به فهرست مشاوران دارای صلاحیت طبق ماده (۹) و انتخاب دوازده مشاور.

ب - آگهی فراخوان مشاوره حداقل شامل موارد زیر می باشد:

۱- نام و نشانی کارفرما.

۲- موضوع خدمات مشاوره.

۳- درخواست گواهی نامه صلاحیت مرتبط با موضوع پروژه در صورت وجود آن.

۴- اعلام انجام ارزیابی کیفی (حسب مورد)

۵- رشته یا زمینه تخصصی مشاور.

۶- تاریخ، مهلت و نشانی دریافت و تحویل اسناد.

۷- نحوه دریافت اسناد ارزیابی و هزینه آن در صورت لزوم.

پ - فهرست مشاوران دارای صلاحیت معاونت از طریق مراجعه به نشانی الکترونیکی بانک اطلاعات و پایگاه ملی اطلاع رسانی مناقصات در دسترس عموم می باشد.

ت - شرایط خاص در تهیه فهرست بلند:

۱- در موارد خاص با تشخیص و مسئولیت کارفرما، تعداد مشاوران موضوع جزء (۲) بند (الف) به پنج مشاور تقلیل می یابد.

۲- انتشار آگهی برای کارهایی که برآورد حق الزحمه مشاوره آنها در حوزه فناوری اطلاعات بیش از سه برابر سقف نصاب معاملات متوسط باشد و همچنین برای سایر کارهای مشاوره با برآورد حق الزحمه مشاوره بیش از بیست برابر سقف نصاب معاملات متوسط ضروری است.

۳- در مورد کارهای موضوع جزء (۲) بند (ت) این ماده، کارفرما با مجوز بالاترین مقام دستگاه مرکزی خود می‌تواند با رعایت سایر مفاد این آیین‌نامه بدون انتشار آگهی نسبت به تهیه فهرست بلند اقدام نماید.

۴- در صورت انتشار فراخوان بصورت آگهی و عدم تکمیل حداقل سه متقاضی برای فهرست بلند، کارفرما فرآیند انتشار آگهی را یک بار تکرار یا مطابق جزء (۲) بند (الف) اقدام می‌نماید و در هر صورت به تعداد متقاضیان این فرآیند کفایت می‌شود.

۵- در مورد جزء (۲) بند (الف) در صورت عدم کفایت تعداد فهرست مشاوران دارای صلاحیت، کارفرما فهرست بلند را از تعداد موجود مشاوران دارای صلاحیت در پایه‌های بالاتر یا پایین‌تر همان رشته تشکیل می‌دهد و به این ترتیب، به تعداد موجود مشاوران برای فهرست بلند کفایت می‌شود.

۶- در شرایطی که پس از انجام هریک از فرآیندهای اجزای (۴) یا (۵) بند (ت) این ماده فقط یک متقاضی خدمات مشاوره اعلام آمادگی نموده باشد، پس از تایید هیئت انتخاب مشاور، انتخاب مشاور به روش تک‌گزینه‌ای انجام می‌شود.

۷- در روش تک‌گزینه‌ای، موضوع بند (ث) ماده (۱۶) تهیه فهرست بلند و به تبع آن جزء (۲) بند (ت) این ماده موضوعیت ندارد.

ماده ۸ - همزمانی خدمات مشاوره

الف - ارجاع همزمان فعالیت‌های جنبی و تکمیلی به مشاور اصلی، در صورتی که دارای صلاحیت لازم در رشته مربوط باشد، مجاز است. در این صورت ارجاع کار خدمات جنبی با استفاده از روش تک‌گزینه‌ای خواهد بود.

تبصره - در صورتی که مشاور اصلی فاقد صلاحیت لازم برای انجام خدمات جنبی باشد، ارجاع خدمات جنبی به صورت تک‌گزینه‌ای به مشاور خدمات جنبی دارای صلاحیت که به عنوان همکار و انجام‌دهنده این خدمات توسط مشاور اصلی به کارفرما معرفی می‌شود، مجاز است.

ب - ارجاع خدمات زیر در یک طرح به یک مشاور مجاز نیست:

۱- مدیریت طرح با هریک از خدمات مطالعات پیدایش، مطالعات توجیهی، طراحی پایه، طراحی تفصیلی، نظارت عالیه و نظارت کارگاهی.

۲- مطالعات پیدایش و مطالعات توجیهی با هریک از خدمات طراحی تفصیلی، نظارت عالیه و نظارت کارگاهی.

۳- قرارداد مستقل خدمات مهندسی ارزش با هریک از خدمات طراحی پایه، طراحی تفصیلی، نظارت عالیه و نظارت کارگاهی.

تبصره - خدمات مهندسی ارزش می‌تواند جزئی از شرح خدمات در هرگونه قرارداد خدمات مشاوره باشد.

پ - هرگونه مشارکت در منافع مالی و تدارکاتی پروژه برای مشاوره‌ای که خدمات مدیریت طرح، مطالعات پیدایش، مطالعات توجیهی، بازرسی، طراحی پایه، طراحی تفصیلی یا نظارت عالیه یا کارگاهی در طرحی را بر عهده گرفته است، در قراردادهای تامین کالا (p) و پیمانکاری (C) همان طرح ممنوع است.

تبصره - برای کارهای خدمات مشاوره خارج از حوزه فناوری اطلاعات، همزمانی طراحی با کارهایی که قراردادهای آنها به صورت مشارکت برای پیمانکاری (DB & EPC & EC) و

پیمانکاری عمومی (GC) ارجاع می‌شود، از مصادیق کارهای پیمانکاری بوده و در قالب این آیین‌نامه قرار نمی‌گیرد.

ماده ۹ - تشخیص صلاحیت و موازین کلی

الف - ارجاع کارهای مشاوره فقط به مشاوران موضوع جزء (۶) بند (الف) ماده (۲) مجاز است و میزان ظرفیت کاری مجاز بنا بر خود اظهاری مشاوران می‌باشد.

ب - به منظور تحقق اصل رقابت مشاوران و رعایت مفاد قانون راجع به منع مداخله وزرا و نمایندگان مجلسین و کارمندان دولت در معاملات دولتی و کشوری - مصوب ۱۳۳۷ - تمام مشاوران استعمال شده باید دارای شخصیت حقوقی مستقل نسبت به دستگاه کارفرما باشند.

تبصره ۱ - فرآیند خرید خدمات مشاوره که با حضور شرکت‌های وابسته و نظایر آن انجام می‌شود باید حسب حوزه کار به صورت انتخاب بر اساس روش کیفیت و قیمت یا روش کیفیت برگزار شود.

تبصره ۲ - صندوق‌های بازنشستگی و تعاونی‌های کارکنان که اعضای آنها در چارچوب ماده (۳) عهده‌دار مسئولیت تصمیم‌گیری در فرآیند خرید خدمات مشاوره می‌باشند، مجاز به انعقاد قرارداد با دستگاه‌های ذیربط خود نخواهند بود. تعاونی‌های کارکنان که اعضای آن جزء مراجع تصمیم‌گیری موضوع ماده یاد شده نمی‌باشند مجاز به شرکت در فرآیند خرید خدمات مشاوره حسب حوزه کار بر اساس روش کیفیت و قیمت و یا روش کیفیت خواهند بود.

پ - ارجاع کار به اشخاص حقوقی که خدمات مشاوره را در قالب گروه مشارکت ارائه می‌کنند، با نظر کارفرما مجاز است. در این صورت امتیازهای مشاوران همکار در امتیاز ارزیابی کیفی مشاور منظور می‌شود. معاونت، دستورالعمل نحوه

مشارکت و همکاری گروه مشارکت را تهیه و ابلاغ می‌نماید.

ت - چنانچه مشاور در فرایند ارزیابی و انتخاب از مدارک جعلی یا اطلاعات خلاف واقع، تهدید، تطمیع، رشوه و نظایر آن برای قبول پیشنهادهای خود استفاده نموده باشد و یا پس از گشایش هریک از پاکت‌های فنی و یا مالی از پیشنهاد خود انصراف دهد و یا از مبادله قرارداد استنکاف ورزد، مطابق دستورالعمل نحوه رسیدگی به تخلفات مشاوران که توسط معاونت تهیه و ابلاغ می‌شود از ارجاع کار محروم بوده و مشمول مجازات قانونی مقرر خواهد شد.

ث - به منظور ارتقا و تضمین کیفیت خدمات مشاوره باید اصول زیر در استفاده از خدمات مشاوره رعایت شوند:

۱- اصول و مقررات نظام فنی و اجرایی کشور.

۲- انجام مطالعات توجیهی پیش از ارجاع مطالعات تفصیلی و اجرایی (حسب مورد)

۳- استقلال مشاور نسبت به کارفرما.

۴- تنظیم دقیق شرح خدمات.

۵- رعایت اصل رقابت کیفی، فنی و مالی در تمام مراحل ارزیابی و ارجاع کارهای مشاوره.

۶- استفاده از متن قرارداد همسان در خدمات مشاوره (در صورت وجود)

۷- تحقق مسئولیت مدنی مشاوران در قبال صحت و کیفیت کارها و خدمات از طریق ایجاد پوششهای بیمه‌ای و یا سایر روش‌ها برای تضمین خدمات.

تبصره - معاونت موظف است در چارچوب بند (پ) ماده (۲۵) نسبت به تهیه دستورالعمل برای ارزیابی میزان تحقق

و دستیابی به اصول تصریح شده در اجزای این بند اقدام و به دستگاه‌های اجرایی ابلاغ کند.

ماده ۱۰- انعقاد قراردادهای مشاوره

الف - قرارداد با مشاور منتخب باید قبل از پایان مدت اعتبار پیشنهادها منعقد شود.

در صورت توافق مشاور منتخب و کارفرما این مدت برای یک بار قابل تمدید است.

ب - تغییر در موضوع، قیمت و شرایط قراردادهای مشاوره بعد از تعیین مشاور منتخب تا انعقاد قرارداد ممنوع است.

پ - تغییر در قیمت و شرح خدمات موضوع قراردادهای خدمات مشاوره پس از انعقاد قرارداد تابع قوانین و مقررات مربوط می‌باشد.

تبصره - در کارهایی که انتخاب مشاور به روش کیفیت و قیمت یا به روش بودجه ثابت انجام می‌شود و حوزه کار مشخص دارند، کارفرما می‌تواند تغییرات (کاهش و یا افزایش) خدمات مشاوره را با اعلام در درخواست پیشنهاد، در متن قرارداد به بیست و پنج درصد (۲۵٪) محدود نماید.

ت - کارفرما می‌تواند در تعیین قیمت مشاوره به نحوی با مشاور قرارداد منعقد کند که خدمات مشاوره متکی به درصدی از برآورد هزینه اجرا یا متکی به صورت وضعیت پیمانکار نباشد و قرارداد را با قیمت مقطوع منعقد کند.

ماده ۱۱- مستند سازی و اطلاع رسانی

الف - کارفرما موظف است فرایند انتخاب مشاوران را مستند سازی کند.

ب - مستندهای فرآیند انتخاب مشاوران شامل موارد زیر است:

- ۱ - فراخوان مشاوره.
 - ۲ - فهرست بلند مشاوران (نام مشاور منتخب در روش تک گزینه‌ای).
 - ۳ - استعلام ارزیابی کیفی بجز روش تک گزینه‌ای.
 - ۴ - گزارش ارزیابی کیفی مشاوران بجز روش تک گزینه‌ای.
 - ۵ - اسناد درخواست پیشنهاد (موضوع ماده (۱۸))
 - ۶ - صورتجلسه پایانی طبق ماده (۲۳)
 - ۷ - خلاصه قرارداد که شامل موضوع، شماره، تاریخ، مبلغ، مدت، نام مشاور و اهم خدمات است.
 - ۸ - اسناد و مدارک اخذ شده از مشاوران در طول فرآیند خرید خدمات مشاوره.
 - ۹ - اسناد قراردادی که شامل قرارداد، ضائم و ملحقات آن است.
- پ - کارفرما باید تمامی مراحل خرید خدمات مشاوره را به صورت مکتوب مستندسازی نموده و مستندهای متناظر با اجزای (۱) تا (۷) بند (ب) این ماده را از طریق بانک اطلاعات و پایگاه ملی اطلاع‌رسانی مناقصات منتشر کند.
- تبصره ۱-** کارفرما به تشخیص خود می‌تواند مدارک و مستندات استعلام از مشاوران برای ارزیابی کیفی را در چارچوب مشخص فقط به صورت الکترونیکی (بدون نسخه کاغذی) اخذ نماید.
- تبصره ۲-** در صورت لغو فرآیند خرید خدمات مشاوره، کارفرما باید اعلامیه و خلاصه ادله مربوط را در بانک اطلاعات و پایگاه ملی اطلاع‌رسانی مناقصات منتشر نماید.

تبصره ۳- در پایان فرآیند خرید خدمات مشاوره باید پاکت‌های مالی ناگشوده به ارسال‌کنندگان پیشنهاد مسترد و رسید دریافت گردد و رسید دریافت شده به صورت مکتوب مستند و بایگانی شود.

ت - معاونت فهرست مشاوران صلاحیتدار را با ذکر رشته و زمینه تخصصی، پایه صلاحیت و نتایج ارزشیابی دوره‌ای در بانک اطلاعات و پایگاه ملی اطلاع‌رسانی مناقصات منتشر می‌نماید.

ث - مهلت اطلاع‌رسانی در بانک اطلاعات و پایگاه ملی اطلاع‌رسانی مناقصات برای هریک اجزای (۱) تا (۷) بند (ب) و تبصره (۲) بند (پ) این ماده در دستورالعمل معاونت تعیین می‌شود.

فصل سوم - ارزیابی کیفی مشاوران

ماده ۱۲- ارزیابی کیفی مشاوران

ارزیابی کیفی مشاوران باید به ترتیب زیر انجام شود:

الف - ارزیابی کیفی مشاوران پس از تهیه فهرست بلند، برای تمام روش‌ها بجز روش تک‌گزینه‌ای و روش مسابقه، توسط کارفرما و طی مراحل زیر انجام می‌شود:

۱- تعیین معیارهای ارزیابی کیفی و وزن آنها.

۲- تعیین حداقل امتیاز قابل قبول

۳- تهیه استعلام ارزیابی کیفی (طبق ماده (۱۳))

۴- توزیع استعلام ارزیابی کیفی و دریافتی پاسخ آن

۵- انطباق مدارک دریافتی با مدارک درخواستی و امتیازدهی به مشاوران متقاضی ارزیابی

۶- تعیین سه تا شش مشاور حایز شرایط که بالاترین امتیاز را کسب کنند (تهیه فهرست کوتاه)

۷- مستندسازی و تهیه گزارش ارزیابی کیفی مشاوران

۸- اطلاع رسانی گزارش ارزیابی کیفی مشاوران

ب - ارزیابی کیفی مشاوران بر اساس معیارهایی که توسط کارفرما تعیین می شود انجام و سه تا شش مشاور بعنوان فهرست کوتاه انتخاب می شوند. این معیارها می تواند شامل تجربه (سابقه اجرایی)، ارزیابی کارفرمایان قبلی و ساختار سازمانی باشد که مجموع امتیازها معادل یکصد خواهد بود.

پ - نتایج ارزیابی کیفی مشاوران و فهرست کوتاه در رشته و پایه مربوط به مدت یک سال از تاریخ گزارش ارزیابی کیفی معتبر است.

ت - ارزیابی کیفی مشاوران باید در مهلت مقرر در استعلام ارزیابی کیفی انجام شود.

ث - در صورتی که تعداد مشاوران صلاحیت دار فهرست کوتاه کافی نباشد، کارفرما می تواند به تشخیص خود حداقل فهرست کوتاه را با دعوت از مشاورانی که در پایه پایین تر تشخیص صلاحیت شده اند، تکمیل کند. همچنین در صورت احراز شرایط هر یک از اجزای (۴) یا (۵) بند (ت) ماده (۷) به تعداد موجود مشاوران کفایت می شود.

ج - در صورت انصراف متقاضیان پس از مرحله ارزیابی کیفی از فهرست کوتاه با نظر کارفرما و با هر تعداد باقیمانده در فهرست کوتاه، فرآیند انتخاب مشاور ادامه خواهد یافت.

ماده ۱۳- استعلام ارزیابی کیفی مشاوران

الف - استعلام ارزیابی کیفی (RFQ) حداقل شامل اطلاعات زیر می باشد:

- ۱- نام و نشانی کارفرما
- ۲- موضوع خدمات مشاوره
- ۳- درخواست مدارک صلاحیت و گواهی نامه های لازم
- ۴- حجم کار یا برآورد اولیه خدمات مشاوره (حسب مورد)
- ۵- معیارهای ارزیابی و امتیاز آنها
- ۶- درخواست مدارک و مستندهای لازم برای تعیین امتیازهای مربوط به هر یک از معیارها (حسب مورد)
- ۷- روش محاسبه امتیازهای مربوط به هر یک از معیارها
- ۸- حداقل امتیاز ارزیابی کیفی قابل قبول (شصت امتیاز) برای دعوت به ارائه پیشنهاد
- ۹- محل، زمان و مهلت دریافت و تحویل استعلام ها
- ۱۰- نام و نشانی مدیر طرح (حسب مورد)
- ۱۱- مهلت بررسی استعلامها
- ب - حداقل زمان لازم برای تکمیل استعلام ارزیابی و تحویل آن از آخرین روز توزیع استعلام ها محاسبه می شود که این مدت برای ارزیابی کیفی یک هفته می باشد.
- پ - استعلام ارزیابی کیفی باید به طور یکسان بین همه مشاوران فهرست بلند مشاوران توزیع شود.
- ماده ۱۴- امتیازدهی برای ارزیابی کیفی مشاوران**
- الف - بررسی و امتیازدهی استعلام های ارزیابی کیفی مشاوران نباید با ارزیابی فنی و مالی پیشنهادها همزمان باشد.
- ب - کارفرما موظف است نحوه و فرآیند امتیازدهی به

معیارهای تعیین شده در ارزیابی کیفی مشاوران (موضوع ماده (۱۲)) را مشخص و در اسناد استعلام ارزیابی کیفی، اطلاع رسانی و آن را مستند نماید.

ماده ۱۵- گزارش ارزیابی کیفی مشاوران

الف - پس از امتیازدهی و انجام ارزیابی کیفی، گزارش ارزیابی کیفی مشاوران شامل موارد زیر توسط کارفرما تهیه می شود:

۱- فهرست استعلام های تکمیل شده توسط مشاوران

۲- امتیازهای کسب شده توسط هر یک از مشاوران در ارتباط با هر یک از معیارهای ارزیابی کیفی

۳- امتیاز کل ارزیابی کیفی هر یک از مشاوران

۴- نام و مشخصات مشاورانی که برای درخواست پیشنهاد برگزیده شده اند (فهرست کوتاه)

۵- متن دعوتنامه برای دریافت

۶- محل و زمان تشکیل جلسه

ب - کارفرما باید گزارش ارزیابی کیفی مشاوران را در بانک اطلاعات و پایگاه ملی اطلاع رسانی مناقصات منتشر کند.

پ - در صورتی که هیچ یک از مشاوران حداقل امتیاز لازم را کسب نکنند، گزارش ارزیابی کیفی با ذکر این موضوع تنظیم و فرآیند انتخاب مشاور تجدید می شود.

فصل چهارم ارزیابی پیشنهادهای و انتخاب مشاور

ماده ۱۶- روش های انتخاب مشاوران

الف - روشهای انتخاب مشاوران عبارتند از:

۱- روش انتخاب بر اساس کیفیت و قیمت

۲- روش انتخاب بر اساس کیفیت

۳- روش بودجه ثابت

۴- روش انتخاب تک گزینه ای

۵- روش مسابقه

۶- روش انتخاب براساس تعرفه

ب - روش انتخاب بر اساس کیفیت و قیمت: در روش انتخاب بر اساس کیفیت و قیمت (QCBS) مشاور منتخب طی فرآیند رقابت کیفی، فنی و مالی انتخاب می شود. در این روش، پیشنهادهای فنی و مالی مشاوران فهرست کوتاه طبق بند (ب) ماده (۲۲) تراز شده و کمترین قیمت تراز شده ملاک انتخاب مشاور بوده و عقد قرارداد با قیمت درج شده در پاکت قیمت مشاور منتخب، انجام می پذیرد. این روش را فقط می توان برای خدمات مشاوره ای که حوزه کار مشخص دارند، استفاده نمود.

پ - روش انتخاب بر اساس کیفیت: در روش انتخاب بر اساس کیفیت، مشاور منتخب طی فرآیند رقابت کیفی و فنی انتخاب می شود. این روش در کارهای پیچیده و دارای حوزه کار نامشخص یا کارهایی که آثار اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی و یا بلند مدت داشته باشد کاربرد دارد.

ت - روش بودجه ثابت: در این روش قیمت مربوط به هزینه خدمات مشاور توسط مراجع صلاحیتدار تعیین و محدود به مبلغ معینی می شود. این روش برای کارهای ساده، تکراری و دقیقاً قابل شرح که بودجه آن ثابت باشد کاربرد دارد. در این روش کارفرما باید محدود، کار، شرح تفصیلی خدمات و مبلغ مورد نیاز را برای مشاوران در اسناد درخواست پیشنهاد، مشخص نماید. این روش برای کارهایی که مدت و حجم

مشخص ندارد قابل استفاده نمی باشد.

تبصره - بودجه مندرج در موافقتنامه های مبادله شده بین دستگاه های اجرایی و معاونت و یا بین دستگاه های اجرایی با واحدهای زیرمجموعه خود به صورت برآورد بوده و الزاماً به معنی مبلغ مشاوره در روش بودجه ثابت نمی باشد.

ث - روش انتخاب تک گزینه ای: انتخاب تک گزینه ای روشی است که در آن مشاور بدون وابستگی به فرآیند ارزیابی کیفی، فنی و مالی انتخاب می شود. با این وجود، مذاکره فنی و مالی توسط کارفرما برای تنظیم قرارداد انجام می پذیرد. استفاده از این روش صرفاً در موارد زیر مجاز است:

۱- ارجاع خدمات تکمیلی یا توسعه ای مشاور پروژه در چارچوب موضوع قرارداد قبلی به مشاور که خدمات همان پروژه را قبلاً انجام داده است.

۲- ارجاع خدمات نظارتی پروژه به مشاور که خدمات طراحی تفصیلی همان پروژه را قبلاً انجام داده است.

۳- ارجاع خدمات جنبی مطالعات موضوع قرارداد در چارچوب بند (الف) ماده (۸) و تبصره آن

۴- تهیه و تدوین ضوابط، استانداردها و معیارها تا سقف پنج برابر سقف نصاب معاملات متوسط

۵- بروز حوادث قهری (شرایط فورس ماژور)

۶- عدم امکان خرید خدمات مشاور با استفاده از سایر روش های انتخاب مشاور حداکثر تا بیست برابر سقف نصاب معاملات متوسط بر اساس گزارش توجیهی کارفرما با تایید بالاترین مقام دستگاه مرکزی کارفرما

۷- وجود شرایطی که در فرآیند تهیه فهرست بلند فقط یک

متقاضی خدمات مشاوره اعلام آمادگی نموده باشد

۸- در کارهای پژوهشی که مشمول حق تالیف یا ثبت اختراع باشد با تایید بالاترین مقام دستگاه مرکزی کارفرما

۹- ارجاع خدمات مشاوره حقوقی برای قراردادها

۱۰- ارجاع خدمات نگهداری یا پشتیبانی نرم افزاری به مشاوره که قبلاً همان نرم افزار را طراحی یا ارائه کرده است

ج - روش مسابقه: این روش طبق اهداف، ضوابط و معیارهای نشریه شماره (۲۴۰) معاونت با عنوان «راهنمای برگزاری مسابقات معماری و شهرسازی در ایران» انجام می شود و فرآیندهای ارزیابی کیفی، فنی و مالی مشاوران در این روش مطابق نشریه یادشده می باشد.

چ - روش انتخاب بر اساس تعرفه: برای این روش در اسناد درخواست پیشنهاد، نحوه و میزان حق الزحمه مشاور کاملاً بر اساس ضوابط و دستورالعمل های ابلاغی معاونت تعیین می شود. لذا انتخاب مشاور طی فرآیند رقابت کیفی و فنی انجام می پذیرد.

ح - در صورتی که از منابع مالی بین المللی استفاده شود، چنانچه طبق مقررات مربوط، تشریفات یا روش های دیگری برای انتخاب مشاور الزام شده باشد، رعایت آنها مجاز است.

ماده ۱۷- فرآیندهای خرید خدمات مشاوره

الف - فرآیند خرید خدمات مشاوره بعد از اجرای تمهیدات خرید خدمات مشاوره موضوع ماده (۴) با توجه به روش انتخاب، انجام می شود.

تبصره - در صورتی که پس از ارائه پاکت های پیشنهاد فنی و یا مالی (حسب روش انتخاب مشاور)، مشاوره انصراف دهد،

کارفرما می تواند با تعداد باقیمانده مشاوران فرآیند انتخاب مشاور را ادامه دهد.

ب - فرآیند انتخاب بر اساس کیفیت و قیمت (QCBS) به شرح زیر است:

۱- تهیه فهرست بلند طبق ماده (۷)

۲- انجام مراحل ارزیابی کیفی و انتخاب مشاوران صلاحیتدار طبق ماده (۱۲) (تهیه فهرست کوتاه)

۳- ارسال درخواست پیشنهاد برای مشاوران فهرست کوتاه طبق ماده (۱۸)

۴- تهیه و تحویل پیشنهادها طبق ماده (۱۹)

۵- ارزیابی فنی پیشنهادها طبق ماده (۲۱)

۶- ارزیابی مالی پیشنهادها بر اساس قیمت تراز شده و انتخاب مشاور منتخب (طبق بند (ب) ماده (۲۲))

۷- انعقاد قرارداد با مشاور منتخب طبق ماده (۱۰) بر اساس قیمت پیشنهادی مشاور (ارائه شده در پاکت قیمت مشاور)

پ - فرآیند انتخاب بر اساس کیفیت (QBS) به شرح زیر است:

۱- تهیه فهرست بلند طبق ماده (۷)

۲- انجام مراحل ارزیابی کیفی و انتخاب مشاوران صلاحیتدار طبق ماده (۱۲) (تهیه فهرست کوتاه)

۳- ارسال درخواست پیشنهاد طبق ماده (۱۸) برای مشاوران فهرست کوتاه

۴- تهیه و تحویل پیشنهادها طبق ماده (۱۹)

۵- ارزیابی فنی پیشنهادها و تعیین مشاورى که بالاترین امتیاز فنى را کسب کرده باشد طبق ماده (۲۱)

۶- گشایش پاکت قیمت مشاورى که بالاترین امتیاز فنى را کسب کرده است و ارزیابی مالی پیشنهاد وی طبق بند (پ) ماده (۲۲)

۷- انعقاد قرارداد طبق ماده (۱۰)

ت - فرآیند انتخاب تک گزینه اى به شرح زیر است:

۱- تهیه اسناد درخواست پیشنهاد طبق ماده (۱۸)

۲- ارسال دعوت نامه به همراه درخواست پیشنهاد و اخذ پیشنهاد فنى و مالی از مشاور

۳- ارزیابی فنى و مالی و مذاکره با مشاور برای قیمت

۴- انعقاد قرارداد طبق ماده (۱۰)

ث - فرآیند انتخاب به روش بودجه ثابت به شرح زیر است:

۱- تهیه فهرست بلند طبق ماده (۷)

۲- انجام مراحل ارزیابی کیفی و انتخاب مشاور صلاحیتدار طبق ماده (۱۲) (تهیه فهرست کوتاه)

۳- ارسال درخواست پیشنهاد طبق ماده (۱۸) به مشاوران فهرست کوتاه با ذکر مبلغ مشاوره پروژه

۴- تهیه و تحویل پیشنهادها طبق ماده (۱۹)

۵- ارزیابی فنى پیشنهادها و تعیین مشاورى که بالاترین امتیاز فنى را کسب کرده باشد طبق ماده (۲۱) به عنوان مشاور منتخب

۶ - ارزیابی مالی پیشنهاد مشاور منتخب طبق تبصره بند

(پ) ماده (۳)

۷- انعقاد قرارداد با رعایت ماده (۱۰)

ج - فرآیند انتخاب به روش تعرفه:

۱- تهیه فهرست بلند طبق فرآیند ماده (۷)

۲- انجام مراحل ارزیابی کیفی و انتخاب مشاور صلاحیتدار طبق ماده (۱۲) (تهیه فهرست کوتاه)

۳- ارسال درخواست پیشنهاد طبق ماده (۱۸) به مشاوران فهرست کوتاه با ذکر تعرفه مورد استفاده

۴- تهیه و تحویل پیشنهادها طبق ماده (۱۹)

۵ - ارزیابی فنی پیشنهادها و تعیین مشاوری که بالاترین امتیاز فنی را کسب نموده است طبق ماده (۲۱) به عنوان مشاور منتخب

۶ - ارزیابی مالی پیشنهاد مشاور منتخب طبق تبصره بند (پ) ماده (۳)

۷ - انعقاد قرارداد با مشاور منتخب بر اساس تعرفه های مصوب معاونت با رعایت ماده (۱۰) (هرگونه تغییر خارج از حدود بخشنامه های تعرفه های مربوط ممنوع می باشد)

تبصره - در مواردی که حقوق دولتی در تعرفه های یادشده تغییر یافته یا متفاوت بوده و این تغییر در تعرفه پیش بینی نشده باشد باید مابه التفاوت مربوط توسط، کارفرما در تعرفه منظور شود.

چ - روش انتخاب بر اساس مسابقه: فرآیندهای ارزیابی کیفی، فنی و مالی مشاوران در این روش طبق نشریه شماره (۲۴۰) معاونت با عنوان « راهنمای برگزاری مسابقات معماری و شهرسازی در ایران» انجام می شود.

ماده ۱۸- درخواست پیشنهاد

الف - درخواست پیشنهاد (RFP) شامل سه بخش است:

۱- بخش فنی که شامل موارد زیر است:

۱-۱- گزارش شناخت (ITC)

۲-۱- شرح کلی خدمات

۳-۱- روش انتخاب مشاور (موضوع ماده (۱۶))

۴-۱- روش ارزیابی فنی و نحوه امتیازدهی به هر یک از معیارها

۵-۱- ضریب تاثیر فنی در روش انتخاب بر اساس کیفیت و قیمت

۶-۱- حداقل امتیاز فنی قابل قبول، شصت تا هفتاد امتیاز از صدامتیاز بجز روش تک گزینه ای و روش مسابقه

۷-۱- نحوه تنظیم برنامه زمانی پیشنهادی (حسب مورد)

۸-۱- مدت اعتبار پیشنهادها

۹-۱- متن قرارداد همسان (در صورت وجود)

۱۰-۱- نحوه تنظیم متدولوژی (حسب مورد)

۱۱-۱- سایر موارد به تشخیص کارفرما.

۲- بخش مالی که حداقل شامل موارد زیر است:

۱-۲- نحوه محاسبه حق الزحمه

۲-۲- روش پرداخت حق الزحمه

۳-۲- حقوق دولتی و غیردولتی مترتب بر قرارداد

۴-۲- نرخ تسعیر ارز (حسب مورد)

۵-۲- فرم حق الزحمه پیشنهادی مشاور

۶-۲- هزینه تهیه پیشنهاد و نحوه پرداخت آن توسط کارفرما
به حداکثر سه مشاور برتر (حسب مورد)

۷-۲- روش حذف پیشنهادهای مالی نامتناسب (حسب روش
انتخاب مشاور)

۸-۲- برآورد اولیه حق الزحمه خدمات مشاور (حسب مورد)

۹-۲- روش تأمین منابع مالی

تبصره - در کارهایی که بخشی از آن مشروط بوده و یا حق الزحمه آنها بر اساس نفر ماه برآورد می شود پیشنهادهای مالی مشاوران با توجه به ابعاد، نوع کار و نیز سوابق، تجارب و تخصص های مورد نیاز باید بر اساس ساختار مشابه و دوره زمانی یکسان استعلام شود و هزینه های ثابت نظیر میزان کسورات و حقوق دولتی، تعداد خودرو و سایر تجهیزات و امکانات مورد نیاز و نیز تسهیلاتی که توسط کارفرما تامین می شود، در اسناد درخواست پیشنهاد قید شود. همچنین سیاست های تشویقی و تنبیهی به منظور تسریع در خاتمه کار بر اساس مفاد شرایط عمومی قراردادهای همسان (در صورت وجود) اطلاع رسانی شود.

۳- بخش عمومی که شامل موارد زیر است:

۳-۱- برنامه زمانی کلی طرح

۳-۲- ترتیب فهرست ارائه مدارک

۳-۳- مهلت تحویل پیشنهادهای فنی و مالی توسط مشاوران
به کارفرما (حداقل دو هفته)

۳-۴- مکان و زمان تحویل پیشنهادهای فنی و مالی

ب - کارفرما باید درخواست پیشنهاد را برای همه مشاوران فهرست کوتاه ارسال کند.

پ - درخواست پیشنهاد باید توسط مشاوران تکمیل و مهر و توسط افراد مجاز امضا و در موعد مقرر به کارفرما تحویل شود.

ماده ۱۹- تهیه و تحویل پیشنهادها

الف - رعایت موارد زیر در تهیه و تکمیل پیشنهادها ضروری است:

۱- پیشنهادها در مهلت مقرر در درخواست پیشنهاد تحویل شوند

۲- اطلاعات صحیح و کامل باشد

۳- اطلاعات مربوط به گواهی نامه های صلاحیت، حسب مورد، ارائه شود

۴- اسناد و مدارک درخواست شده پیوست شود

۵- تمامی صفحات اسناد توسط اشخاص مجاز، امضا و مهر شود.

ب - مشاوران نمی توانند بیش از یک پیشنهاد (فنی و مالی) تسلیم کنند مگر آنکه در اسناد درخواست پیشنهاد نحوه دیگری پیش بینی شده باشد.

پ - مشاوران پیشنهادهای فنی و مالی خود را باید در پاکت های جداگانه و لاک و مهر شده و در لفاف مناسب با ذکر نام مشاور، موضوع و تاریخ ارسال روی پاکت قرار دهند.

ت - کارفرما موظف است در مهلت مقرر، همه پیشنهادهای ارائه شده توسط مشاوران را پس از دریافت، ثبت و تا جلسه

بازگشایی از آنها صیانت کند.

ث - هرگونه تسلیم، تحویل، اصلاح، جایگزینی و یا پس گرفتن پیشنهاد باید به صورت قابل گواهی و در مهلت و مکان مقرر در اسناد درخواست پیشنهاد (RFP) انجام شود.

ماده ۲۰- توضیح و تشریح اسناد

الف - چنانچه مشاورى در استعلام ارزیابی کیفی مشاوران یا اسناد درخواست پیشنهاد، ابهام یا ایرادی مشاهده کند، می تواند از کارفرما توضیح بخواهد.

ب - توضیحات و پاسخ به پرسش های مشاوران و در صورت تشکیل جلسه توضیح اسناد، رونوشت صورتجلسه آن باید به طور یکسان برای همه مشاورانی که اسناد را دریافت کرده اند با لحاظ تغییرات احتمالی در برنامه زمانی انتخاب مشاور ارسال شود.

تبصره - امکان ارائه توضیحات و دریافت سوال و ارائه پاسخ ها و یا سایر راهنمایی ها می تواند از طریق شبکه ملی اطلاع رسانی مناقصات صورت پذیرد.

ماده ۲۱- ارزیابی فنی پیشنهادها

الف - تفکیک مراحل ارزیابی فنی و مالی پیشنهادها ضروری است و هرگونه ارزیابی فنی پیشنهادها تنها پیش از گشودن پاکت های قیمت مجاز است. پاکت های قیمت باید تا پایان مرحله ارزیابی فنی پیشنهادها، ناگشوده و در جایی مطمئن نگهداری شوند.

ب - در صورت استفاده از روش انتخاب بر اساس کیفیت و قیمت (QCBS) یا انتخاب بر اساس کیفیت (QBS)، زمان و مکان تشکیل جلسه گشایش پاکت های قیمت در جلسه گشایش پاکت های فنی اعلام خواهد شد. این مدت فقط

برای یک بار تا سقف مدت اعتبار پیشنهادها قابل تمدید است و در این صورت پکت های قیمت (در لفاف لاک و مهر شده مشاور) توسط کارفرما صیانت می شود.

پ - ارزیابی فنی پیشنهادها مشتمل بر بررسی و امتیازدهی به روش وزنی انجام می شود.

در این روش، مجموع ضریب وزنی معیارها معادل صد درصد (۱۰۰٪) می باشد و هر مشاور در ازای هر معیار، امتیازی بین صفر تا یکصد کسب می کند. امتیاز کل هر مشاور، معادل مجموع حاصل ضرب امتیاز کسب شده برای هر معیار در ضریب وزنی مربوط می باشد. حداقل امتیاز قابل قبول (شصت تا هفتاد امتیاز) و نحوه تعیین امتیاز باید در درخواست پیشنهاد (RFP) ذکر شود.

ت - معیارهای اصلی ارزیابی فنی پیشنهادها و اهمیت وزنی آنها به شرح زیر است:

۱- روش شناسی/ متدولوژی (حداقل سی درصد (۳۰٪): امتیاز روش شناسی با توجه به معیارهای فرعی نظیر شرح تفصیلی خدمات، نحوه تضمین کیفیت، روش مدیریت اطلاعات و نظام مستندسازی و گزارش دهی پروژه، گزینه های فنی و اجرایی انجام پروژه و برنامه زمانی مشاور با توجه به روش پیشنهادی برای انجام کار تعیین می شود.

۲- کارکنان کلیدی موثر (حداقل بیست و پنج درصد (۲۵٪): امتیاز کارکنان کلیدی موثر طرح بر اساس معیارهای فرعی نظیر صلاحیت های عمومی کارکنان با توجه به تحصیلات و آموزشهای عمومی، سوابق کار و مسئولیت ها، دوره های آموزشی، تجربه های ویژه در زمینه پروژه مورد نظر، زبان، مهارتهای خاص، آشنایی با قوانین و مقررات و نظایر آن تعیین می شود.

۳- سایر معیارها (حداکثر چهل و پنج درصد (۴۵٪): این معیارها با توجه به نوع پروژه به تشخیص کارفرما تعیین می شوند.

تبصره - وزن هر یک از معیارهای اصلی یادشده و نیز معیارهای فرعی باید در درخواست پیشنهاد قید شود و پس از آن تغییر در اوزان معیارها ممنوع است. همچنین مجموع درصد وزنی معیارهای اصلی باید برابر با یکصد (۱۰۰) باشد.

ث - کارفرما بعد از امتیازدهی به پیشنهادهای مشاوران، نتایج ارزیابی فنی پیشنهادها را طبق گزارشی مستندسازی می کند. این گزارش حداقل شامل موارد زیر می باشد:

۱- نام و مشخصات مشاوران

۲- معیارهای ارزیابی فنی و اهمیت وزنی هر یک از معیارها

۳- حداقل امتیاز فنی قابل قبول (شصت تا هفتاد امتیاز)

۴- امتیاز مشاوران برای هر یک از معیارهای ارزیابی فنی و امتیاز فنی کل هر یک از مشاوران

۵ - نام و مشخصات مشاورانی که برای گشایش پاکت قیمت (ارزیابی مالی پیشنهادها) برگزیده شده اند

۶- محل و زمان ارزیابی فنی

۷- سایر مواردی که به تشخیص کارفرما برای درج در ارزیابی فنی پیشنهادها ضرورت داشته باشد.

ج - اصل پیشنهادهای فنی مشاوران قبل از گشودن پاکت های قیمت توسط کارفرما بایگانی می شود.

ماده ۲۲- ارزیابی مالی پیشنهادها

الف - ارزیابی مالی پیشنهادها با توجه به روش و فرآیند

انتخاب مشاور (موضوع مواد (۱۶) و (۱۷)) باید پس از پایان یافتن ارزیابی کیفی مشاوران و ارزیابی فنی پیشنهادها انجام شود.

ب - روش انتخاب بر اساس کیفیت و قیمت (QCBS):
در این روش، ارزیابی مالی پیشنهادها بر اساس قیمت تراز شده بین مشاورانی که امتیاز فنی برابر یا بیش از حداقل امتیاز فنی قابل قبول را کسب نموده اند انجام می شود. در این روش کارفرما موظف است از مشاوران یادشده یا نمایندگان آنها جهت حضور در جلسه گشایش پیشنهادهای مالی دعوت کند. مشاورى که کمترین قیمت تراز شده را پیشنهاد کرده باشد به عنوان مشاور منتخب برگزیده می شود. قیمت تراز شده طبق رابطه زیر محاسبه و تعیین می شود.

که در آن:

L : قیمت تراز شده

C : قیمت پیشنهادی (درج شده در پاکت قیمت)

i : ضریب تاثیر امتیاز فنی (بین پانزده صدم (۱۵٪) تا پنج دهم (۵/۰))

t : امتیاز فنی پیشنهادها (بین حداقل امتیاز فنی قابل قبول تا صد امتیاز)

تبصره ۱- همه پاکت های قیمت مشاورانی که امتیاز فنی برابر یا بیش از حداقل امتیاز فنی قابل قبول را کسب کرده باشند، باید گشوده شود.

تبصره ۲- ضریب تاثیر امتیاز فنی، عددی بین پانزده صدم (۱۵/۰) تا پنج دهم (۵/۰) است که بر حسب پیچیدگی کار،

ابداعی بودن، تکراری بودن و بزرگی کار توسط کارفرما تعیین و باید در اسناد درخواست پیشنهاد قید شود. پیچیدگی و یا ابداعی بودن کار ضریب تاثیر امتیاز فنی را افزایش و تکراری بودن و یا بالابودن حجم ریالی کار آن را کاهش می دهد.

تبصره ۳- در صورتی که ترکیبی از ارزشهای مختلف برای پیشنهاد مالی لازم باشد باید نرخ تسعیر ارز در اسناد درخواست پیشنهاد قید شود.

تبصره ۴- هیئت انتخاب مشاور باید قبل از محاسبه قیمت تراز شده، ابتدا پیشنهادهای دارای قیمت های نامتناسب را از فرآیند ارزیابی مالی براساس روشی که کارفرما در اسناد درخواست پیشنهاد درج کرده است، حذف نمایند.

تبصره ۵- قرارداد باید با مشاورى که کمترین قیمت تراز شده را کسب کرده است و با قیمت پیشنهادی وی (درج شده در پاکت قیمت) منعقد شود.

تبصره ۶- چنانچه در طول انجام فرآیند به روش انتخاب براساس کیفیت و قیمت (QCBS)، فقط یک متقاضی خرید خدمات مشاوره برای مرحله ارزیابی مالی باقی بماند، رابطه بند (ب) این ماده ملاک نیست و قیمت پروژه با ملاحظه روش رد قیمت های نامتناسب و براساس مذاکره و توافق کارفرما با مشاور تعیین می گردد.

پ - روش انتخاب براساس کیفیت (QBS): برای ارزیابی مالی در این روش، ابتدا پاکت قیمت مشاور اولویت اول که بالاترین امتیاز فنی را کسب کرده است، در حضور مشاور یاد شده گشوده می شود و پس از بررسی قیمت پیشنهادی و نحوه محاسبه حق الزحمه، چنانچه مبلغ پیشنهادی از نظر هیئت انتخاب مشاور با توجه به نرخهای متعارف و ویژگی طرح قابل قبول باشد یا با تغییرات جزئی (در حد ده درصد (۱۰٪) مبلغ پیشنهادی

مشاور) مورد توافق قرار گیرد، قرارداد با مشاور منعقد می شود. چنانچه قیمت پیشنهادی مشاور از نظر هیئت انتخاب مشاور قابل قبول نباشد و هیئت در مذاکره با مشاور یادشده نتواند به قیمت قابل قبولی دست یابد، باید مراحل فوق با مشاور اولویت دوم که دارای امتیاز فنی بعدی است، انجام شود.

تبصره - فقط در شرایطی بازگشت به مذاکره با مشاور اولویت اول مجاز است که پیشنهاد قیمت مشاور اولویت دوم، گران تر از قیمت پیشنهادی مشاور اولویت اول باشد.

ت - سایر روش های انتخاب مشاور: ارزیابی مالی سایر روش های انتخاب مشاور براساس تعاریف و فرآیند جداگانه که برای هر روش در مواد (۱۶) و (۱۷) تصریح شد، انجام می پذیرد.

ماده ۲۳- صورتجلسه پایانی

الف - بعد از گشایش پاکت های قیمت و ارزیابی مالی پیشنهادها، صورتجلسه پایانی ارزیابی پیشنهادها مشتمل بر موارد زیر تهیه می شود و به امضای هیئت داوران (در روش مسابقه)، کارفرما (در روش تک گزینه ای) و اعضای هیئت انتخاب مشاور (در سایر روش ها) می رسد:

۱- محل و زمان تشکیل جلسه پایانی.

۲- نام و امضای کارفرما (در روش تک گزینه ای)، هیئت داوران (در روش مسابقه) و اعضای هیئت انتخاب مشاور (در سایر روش ها)

۳- برآورد کارفرما.

۴- امتیاز فنی پیشنهادهای مشاوران طبق گزارش ارزیابی فنی پیشنهادها (حسب روش انتخاب مشاور)

۵- ضریب تأثیر امتیاز فنی (مربوط به روش (QCBS).

۶- حداقل امتیاز فنی قابل قبول (قید شده در اسناد درخواست پیشنهاد و حسب روش انتخاب مشاور).

۷- قیمت های پیشنهادی رویت شده مشاوران بجز روش های بودجه ثابت و تعرفه.

۸- قیمت تراز شده پیشنهاد های مشاوران (مربوط به روش (QCBS).

۹- نام مشاور منتخب و مبلغ قرارداد

۱۰- کلیه محتویات پاکت های گشوده شده پیشنهاد های قیمت باید ثبت و ضمیمه صورتجلسه پایانی شود.

ماده ۲۴- خرید خدمات مشاوره در معاملات کوچک و متوسط در معاملات کوچک و متوسط با تشخیص بالاترین مقام دستگاه اجرایی یا مقام مجاز از طرف او، خرید خدمات مشاوره از اشخاص حقیقی و حقوقی واجد معیارها و ضوابط زیر مجاز است:

۱- داشتن تحصیلات دانشگاهی و یا پروانه کارشناسی رسمی و یا گواهی نامه مهارت مرتبط با خدمات مشاوره مورد نیاز

۲- داشتن سوابق تجربی در زمینه خدمات مشاوره مورد نیاز با تشخیص دستگاه اجرایی

۳- ارائه یکی از تضمین های موضوع آیین نامه تضمین برای معاملات دولتی موضوع تصویب نامه شماره ۱۰۷۲۹/ت/۲۶۵۹۰هـ مورخ ۱۳۸۱/۴/۱ برای کیفیت خدمات

تبصره ۱- در مورد اشخاص حقوقی، افرادی که توسط شخص حقوقی جهت انجام مشاوره معرفی می شوند باید واجد شرایط فوق باشند ولی دادن تضمین بر عهده شخص حقوقی است.

تبصره ۲- دستگاه های اجرایی می توانند در خصوص خرید

خدمات مشاوره در معاملات کوچک و متوسط خود دستورالعملی برای تعیین معیارهای انتخاب مشاوران مورد نیاز با رعایت ضوابط این ماده تنظیم و مبنای عمل خود قرار دهند.

ماده ۲۵- معاونت فلوچارت اجرای این آیین نامه را تدوین و به دستگاههای ذی ربط ارائه نماید.

ماده ۲۶- مقررات و استانداردها

الف - از تاریخ ابلاغ این آیین نامه، تصویب نامه شماره ۸۴۱۷۸/ت/۳۴۱۶۲ هـ مورخ ۱۳۸۵/۷/۱۶ لغو می گردد.

تبصره - در مواردی که فرآیند ارجاع کار به مشاوران با تصویب نامه یادشده شروع شده باشد، کارفرما می تواند سایر مراحل را ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه و بر اساس تصویب نامه یاد شده ادامه داده و به انجام رساند یا آنکه فرآیند خرید خدمات مشاوره را مجدداً بر اساس این آیین نامه شروع نماید.

ب - در صورت ضرورت، معاونت باید دستورالعمل ها، استانداردها و راهنمای خرید خدمات مشاوره را تهیه، به هنگام، تنفیذ و در شبکه ملی اطلاع رسانی مناقصات منتشر کند.