



اعضاء محترم شورای اداری استان
موضوع: ارسال بخشنامه وزارتخانه امور اقتصادی

با سلام و احترام:

به پیوست تصویر بخشنامه شماره ۴۷۶۱۸ / ۵۱ مورخ ۱۸ / ۰۳ / ۱۳۹۸ معاون محترم نظارت مالی و خزانه دار کل کشور و ضمایم مربوطه در خصوص دستورالعمل اجرایی فروش اموال غیر منقول مازاد و ... جهت اطلاع و اقدام قانونی لازم حضورتان ارسال می گردد.

سید فرخی
سرپرست معاونت توسعه مدیریت و منابع

رونوشت:

برادر ارجمند جناب آقای آقازاده استاندار محترم برای استحضار.
سرکار خانم یادگاری رئیس محترم سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان جهت اطلاع و پیگیری.
جناب آقای میرزاخانی مدیرکل محترم امور اقتصادی و دارایی استان جهت اطلاع و پیگیری.
جناب آقای موسائی مدیرکل محترم دفتر برنامه ریزی و توسعه جهت اطلاع و پیگیری.
اقدام کننده: سید گزری

باسمه تعالی

اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان ...

سلطان علی

پیرو بخشنامه‌های شماره ۵۱/۱۱۹۶۸ و ۵۱/۱۱۶۴۵ مورخ ۱۳۹۸/۱/۳۱ به پیوست ترسیم فرآیند مولدسازی و فروش املاک و اراضی مورد نظر؛ چک لیست بازدید میدانی؛ دستورالعمل اجرایی فروش اموال مازاد موضوع جزء ۲ بند (هـ) تبصره ۱۲ قانون بودجه سال ۱۳۹۸ کل کشور؛ دستورالعمل اجرایی اجاره بلندمدت موضوع جزء ۱ بند (هـ) تبصره ۱۲ قانون بودجه کل کشور؛ نمونه قرارداد اجاره بلندمدت و فرم‌های ارزیابی عمومی سرمایه گذار ارسال می‌گردد. نظر به اینکه وزارت متبوع مکلف به تحقق منابع مالی موضوع تبصره ۱۲ قانون یادشده می‌باشد. لذا ضرورت دارد با رعایت مفاد بخشنامه‌های صدرالاشاره و دستورالعمل‌های اشعاری اقدامات لازم را به عمل آورده و با توجه به اهمیت و حساسیت موضوع نتیجه را به صورت ماهانه به این معاونت گزارش نمایند.

سید رحمت ا... اگر می
معاون نظارت مالی و خزانه دار کل کشور

رونوشت:

- جناب آقای دکتر دژپسند وزیر محترم امور اقتصادی و دارایی برای استحضار
- استاندار محترم استان ... برای استحضار و صدور دستور همکاری لازم
- جناب آقای دکتر عسکری معاون محترم توسعه مدیریت و منابع به انضمام کلیه مدارک مشروحه فوق برای استحضار
- جناب آقای دکتر جلیلی معاون محترم امور حقوقی و مجلس به انضمام کلیه مدارک مشروحه فوق برای استحضار
- رئیس مرکز، مدیران کل و مشاوران معاونت نظارت مالی و خزانه‌داری کل کشور برای آگاهی و همکاری لازم
- اداره کل اموال دولتی و اوراق بهادار برای اقدام و گزارش نتایج در پایان هرماه

وزارت امور اقتصادی و دارایی
سازمان تدارکات مالی و خزانه داری کل کشور

تسليم فرایند مولد سازی یا فروش اموال مازاد دولتی (استانی)

شروع

اطلاع رسانی به دستگاههای محلی توسط اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان

آیا دستگاهها ملک/زمین مازاد را کتبی
اعلام نموده اند؟

خیر

شناسایی اموال مازاد دستگاهها بنابر ماده ۳۲
ضوابط اجرایی قانون بودجه سال ۱۳۹۸
توسط اداره کل و اعلام به دستگاهها

بلی

تشکیل پرونده جداگانه برای هر ملک/زمین توسط اداره کل استان

ارزیابی ملک/زمین در کمیته فنی، مالی و اقتصادی استانی

آیا ملک/زمین برای مولدسازی
مناسب است؟

خیر

افزودن ملک/زمین به فهرست مازاد قابل فروش

بلی

ارسال پرونده مولد سازی یا فروش به اداره کل اموال

آیا مدارک ارسالی کامل است

خیر

اعاده به استان برای رفع نقص مدارک

بلی

طرح موضوع در کمیته ملی مولدسازی یا فروش اموال غیرمنقول دولتی

آیا کمیته ملی فروش یا طرح مولد سازی را
تایید می نماید؟

خیر

اعاده پرونده به دبیرخانه و متعاقبا اداره کل استان
و بایگانی پرونده

بلی

تنظیم پیش نویس مجوز موافقت وزیر امور اقتصادی و دارایی توسط دبیرخانه کمیته ملی

آیا وزیر امور اقتصادی و دارایی
پیش نویس مجوز را تایید می نماید؟

خیر

اعاده پرونده به اداره کل اموال دولتی و متعاقبا اداره کل
استان و بایگانی پرونده

بلی

ابلاغ مجوز مولد سازی یا فروش توسط اداره کل اموال دولتی به اداره کل استان

انتشار فراخوان مزایده فروش توسط اداره کل استان و فراخوان
قرارداد اجاره بلند مدت توسط اداره کل استان یا دستگاه حسب

دریافت و ارزیابی پیشنهادات

آیا مزایده برنده دارد؟

خیر

تجدید مزایده

بلی

انعقاد قرارداد فروش و انتقال سند توسط اداره کل استان یا قرارداد اجاره بلند مدت و اخذ
ضمانت نامه و تضمین حسب مورد توسط اداره کل استان یا دستگاه اجرایی/واریز وجوه به خزانه

ارسال تصویر قرارداد و گزارش
مستمر اقدامات و واریز وجوه به
خزانه به اداره کل اموال دولتی

خاتمه

مستندات پرونده مولدسازی / فروش:
اعلام کتبی دستگاه بهره بردار / تصویر سند مالکیت
/ تکمیل چک لیست بازدید / کلبه استعلامات لازم /
فرم ثبت در سادا / نظریه کمیسیون ماده ۵ شورای
عالی معماری و شهرسازی

اعضا کمیته استانی: بالاترین مقام دستگاه اجرایی استان
/ نمایندگان استانداری و سازمان مدیریت برنامه ریزی
استان / / کارشناس خبره فنی (با انتخاب مدیرکل
استان) / با ریاست مدیرکل امور اقتصادی و دارایی
استان
وظایف کمیته: تشخیص اینکه آیا ملک قابل مولد سازی
است یا خیر/تشخیص طرح مناسب که دارای توجیه
اقتصادی و فنی باشد. تشخیص قالب مناسب مولد سازی

اعضا کمیته مرکزی: معاونت توسعه مدیریت و منابع،
معاونت امور حقوقی و مجلس وزارت امور اقتصادی
و دارایی، مقام مجاز دستگاه اجرایی در مرکز و
نمایندگان تام الاختیار سازمان برنامه و بودجه،
اداری و استخباراتی، جنگلها، مراتع و آبخیزداری،
معیشت زیست، وزارت کشور با ریاست معاونت نظارت
مالی و خزانه داری کل کشور
دبیرخانه: اداره کل اموال دولتی و اوراق بهادار

برای تعیین قیمت پایه فروش یا مدت
اجاره و میزان اجاره بها، اخذ نظریه
کارشناس رسمی دادگستری یا کارشناس
رسمی ماده ۱۸۷ یا سازمان های نظام
مهندسی ساختمان، معدن و کشاورزی
و صنایع طبیعی حسب مورد ضروری است

با رعایت مفاد قانون محاسبات عمومی
کشور، آیین نامه معاملات دولتی و سایر
قوانین و مقررات ارزیابی صلاحیت، اهلیت
و توانگری، ارزیابی سوابق و خوشنامی
اجاره کننده از حیث بدهی بانکی و مالیاتی
و... توسط برگزار کننده مزایده

چک لیست بازدید میدانی از اراضی و املاک برای فروش / مولدسازی
(موضوع جزء ۲ و ۱ بند هـ تبصره ۱۲ قانون بودجه سال ۱۳۹۸ کل کشور)

اطلاعات سند مالکیت	فاقد سند ☐ سند عادی ☐ وکالتی ☐ سند دفترچه ای ☐ تک برگی ☐ شش دانگ ☐ مشاعی ☐ قدرالسهم ☐ نام مالک مندرج در سند: نام دستگاه بهره بردار مندرج در سند: نام دستگاه بهره بردار فعلی: پلاک ثبتی اصلی/فرعی: بخش/ناحیه ثبتی:
ملاحظات سند	بازداشتی ☐ عرصه وقفی ☐ در رهن بانک ☐ سایر ☐ توضیحات:
نوع ملک / زمین	زمین ☐ مستغلات ☐ کلنگی ☐ باغ و باغچه ☐ ویلا ☐ انبار ☐ سوله ☐ سردخانه ☐ کارخانه ☐ مرکز تفریحی، رفاهی ☐ مختلط ☐ سایر ☐ توضیحات: شرح وضعیت ملک (به عنوان نمونه آپارتمان): ☐ اداری ☐ تجاری ☐ مسکونی ☐ موقعیت اداری ☐ موقعیت تجاری ☐ تعداد طبقات: تعداد واحدها: طبقه: واحد: دارای پارکینگ ☐ تعداد پارکینگ: تعداد پارکینگ: توضیحات:
مشخصات ملک / زمین	مساحت عرصه: مترمربع مساحت اعیان: مترمربع سال ساخت اعیانی: خیابان اصلی: خیابان فرعی: کوچه: نشانی کامل ملک: شهرستان: بخش: شهر/روستا: کدپستی: پلاک: کدپستی: وضعیت حصار: فاقد حصار ☐ محصور با دیوار ☐ محصور با فنس ☐ وضعیت انشعابات: آب ☐ برق ☐ گاز ☐ تلفن ☐ فاقد انشعابات ☐ مشروح امکانات/تجهیزات/تأسیسات موجود: حقوق/امتیازات مترقب بر زمین یا ملک: جواز خطر جاذب ☐ جواز ساخت ☐ حق چرا ☐ حق سرقطی ☐ حق کسب و پیشه ☐ حق ارتفاق ☐ سایر ☐ توضیحات: استفاده فعلی از ملک: در اختیار مستاجر ☐ بلااستفاده ☐ استفاده به عنوان: توضیحات:
نوع کاربری فعلی ملک / زمین	مسکونی ☐ اداری ☐ تجاری ☐ موقعیت اداری/تجاری ☐ صنعتی ☐ کشاورزی ☐ خدماتی ☐ سایر ☐ توضیحات: کاربری در طرح تفصیلی شهر:
موقعیت ملک / زمین	واقع در طرح های شهرداری (طرح تعریض خیابان و غیره) ☐ دارای اصلاحی ☐ واقع در طرح هادی ☐ واقع در حریم شهر ☐ واقع در حریم روستا ☐ واقع در بافت شهری ☐ واقع در بافت روستایی ☐ واقع در حریم راه آهن ☐ واقع در حریم راه و جاده ☐ واقع در حریم رودخانه/نهر، مسیله، مرداب، شبکه های آبرسانی ☐ واقع در حریم آثار تاریخی ثبت شده / نگایش ملی یا بنای تاریخی ثبت نشده ☐ محل عبور لوله نفت / گاز / پست برق و غیره ☐ واقع در حریم مستعدنات نظامی ☐ واقع در حریم زندان ☐ سایر ☐ توضیحات:
وضعیت حقوقی ملک / زمین	معارض یا منصرف دارد ☐ دعوای حقوقی مطرح است ☐ مورد اختلاف دستگاههای دولتی است ☐ مورد ندارد ☐ توضیحات:
ارزش روز و بهترین کاربری ملک / زمین	قیمت روز (عرصه / اعیان / عرصه و اعیان): بهترین کاربری از نظر موقعیت محلی:
مشخصات مرجع اعلام	آژانس املاک نام و نام خانوادگی مشاور املاک آژانس املاک نام و نام خانوادگی مشاور املاک آژانس املاک نام و نام خانوادگی مشاور املاک اعلام از شهرداری/دهیاری نام مرجع اعلام آدرس آدرس آدرس آدرس تلفن تلفن تلفن تلفن
تأییدیه	امضاء و امضاء بازدید کننده: امضاء مدیر کل امور اقتصادی و دارایی استان

وزارت امور اقتصادی و دارایی
معاونت نظارت مالی و خزانه داری کل کشور
اداره کل اموال دولتی و اوراق بهادار

دستورالعمل اجرایی فروش اموال غیرمنقول مازاد
«جزء ۲ بند (هـ) تبصره ۱۲ قانون بودجه ۱۳۹۸»
«دستگاه‌های اجرایی استانی»

موضوع:

«فروش اموال غیرمنقول مازاد دولت جمهوری اسلامی ایران
در اختیار دستگاه‌های اجرایی استانی»

خرداد ماه سال ۱۳۹۸

باسمه تعالی

بر اساس جزء ۲ بند (ه) تبصره ۱۲ قانون بودجه سال ۱۳۹۸ کل کشور، وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف به فروش اموال غیرمنقول مازاد دولت می باشد. در اجرای تکلیف قانونی مذکور دستورالعمل اجرایی فروش اموال مازاد به شرح ذیل تدوین گردید.

دستورالعمل اجرایی فروش اموال مازاد دولت جمهوری اسلامی در اختیار دستگاه های اجرایی استانی

«موضوع جزء ۲ بند (ه) تبصره ۱۲ قانون بودجه سال ۱۳۹۸ کل کشور»

ماده ۱- تعاریف و اصطلاحات در این دستورالعمل در معانی مشروح ذیل بکار می روند:

۱-۱- وزارت: وزارت امور اقتصادی و دارایی

۱-۲- اداره کل: اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان

۱-۳- دستگاه های اجرایی: در این دستورالعمل منظور واحدهای استانی وزارتخانه ها، مؤسسات دولتی و شرکت های دولتی که اراضی و املاک دولتی را برای بهره برداری در اختیار دارند.

۱-۴- کمیته استانی: کمیته فنی، مالی، اقتصادی و حقوقی مستقر در اداره کل

۱-۵- کمیته مرکزی: کمیته فنی، مالی، اقتصادی و حقوقی مستقر در وزارت

۱-۶- اموال مازاد: اموال غیر منقول مازاد متعلق به دولت که برای بهره برداری در اختیار دستگاه های اجرایی می باشد و فروش آن در اجرای جزء ۲ بند (ه) تبصره ۱۲ قانون بودجه ۱۳۹۸ مشمول این دستورالعمل می باشد.

ماده ۲- اعضا کمیته استانی عبارتند از:

مدیر کل امور اقتصادی و دارایی استان و مدیر کل دستگاه اجرایی ذیربط، نمایندگان استانداری و سازمان برنامه و بودجه استان، کارشناس حقوقی و کارشناس خبره فنی به انتخاب مدیر کل استان

تبصره- ریاست کمیته استانی برعهده مدیر کل امور اقتصادی و دارایی استان و دبیرخانه کمیته در اداره کل مستقر می باشد

ماده ۳- وظایف کمیته استانی عبارت است از:

۱- تشخیص اینکه ملک یا زمین مورد ارزیابی برای فروش مناسب است یا مولد سازی

۲- در صورت امکان مولد سازی تشخیص طرح مناسب که دارای توجیه فنی و اقتصادی باشد

۳- تعیین قالب مناسب مولد سازی (اجاره بلند مدت / انتشار صکوک اجاره)

ماده ۴- اعضا کمیته مرکزی عبارتند از:

معاون نظارت مالی و خزانه دار کل کشور، معاون توسعه مدیریت و منابع، معاون امور حقوقی و مجلس وزارت و نماینده وزارت کشور، مقام مجاز دستگاه اجرایی در مرکز و نمایندگان تام الاختیار سازمان برنامه و بودجه کشور، ادارات و استخدامی کشور، جنگلها، مراتع و آبخیزداری، حفاظت از محیط زیست

تبصره ۱- ریاست کمیته مرکزی بر عهده معاونت نظارت مالی و خزانه داری کل کشور می باشد.

تبصره ۲- دبیرخانه این کمیته در اداره کل اموال دولتی واوراق بهادار مستقر است و هماهنگی جلسات، تهیه دستور کار، تنظیم صورتجلسات و پیگیری تصمیمات کمیته را برعهده دارد

ماده ۵۵- وظایف کمیته مرکزی عبارت است از:

- ۱- بررسی و تایید یا رد تصمیمات کمیته استانی مبنی بر فروش یا مولد سازی اموال مازاد
 - ۲- حصول اطمینان از حسن اجرای قوانین، مقررات و ضوابط حاکم بر شناسایی، فروش و مولدسازی اموال مازاد
 - ۳- در موارد مناسب برای مولد سازی، بررسی طرح و قالب مناسب مولد سازی مورد تایید کمیته استانی
- ماده ۶۵-** اداره کل در خصوص اموال مازاد قابل فروش اقدامات ذیل را بعمل آورند:
- ۱-۶ اطلاع رسانی به دستگاه های محلی و تهیه فهرست املاک مازاد قابل فروش
 - ۲-۶ برای هر ملک/زمین به صورت جداگانه پرونده تشکیل و مدارک و مستندات به شرح ذیل در آن گردآوری شود:
- اعلام کتبی دستگاه بهره بردار
 - تصویر سند مالکیت یا جریان ثبتی ملک/زمین
 - نظریه کمیسیون ماده ۵ شهر سازی و معماری استان
 - تهیه گزارش بازدید میدانی مطابق چک لیست ارسالی به صورت جامع و کامل؛ عنداللزوم استعلامات لازم برای احراز موارد مندرج در چک لیست بازدید

۳-۶- پس از تکمیل پرونده؛ کمیته استانی برای تشخیص اینکه آیا ملک قابل مولدسازی است یا خیر؟ تشخیص طرح مناسب که دارای توجیه اقتصادی و فنی باشد. تشخیص قالب مناسب مولدسازی (اجاره بلند مدت / صکوک اجاره)، تشکیل می گردد و پس از ارزیابی ملک / زمین موردنظر توسط اعضا کمیته چنانچه اموال مازاد مذکور قابل مولدسازی نمی باشد، برای فروش این اموال تصمیم گیری می شود.

۴-۶- گزارش نتایج ارزیابی ها و تصویر اوراق پرونده به ویژه مستندات اشاره شده در بند ۶-۲ و صورتجلسه مربوطه (از طریق انوماسیون) به اداره کل اموال دولتی واوراق بهادار ارسال گردد.

ماده ۷- پرونده ارسالی توسط اداره کل اموال دولتی و اوراق بهادار بررسی می شود و در صورت تکمیل مدارک لازم، موضوع در کمیته مرکزی طرح می گردد. در غیر این صورت برای رفع نقص به استان اعاده می شود

ماده ۸- در صورت تکمیل پرونده؛ کمیته مرکزی تشکیل می گردد. چنانچه کمیته مرکزی تصمیمات کمیته استان در خصوص فروش ملک یا زمین مورد نظر را تایید نماید. پیش نویس مجوز فروش توسط دبیرخانه کمیته، تنظیم و برای اتخاذ تصمیم به وزیر امور اقتصادی و دارایی منعکس می گردد.

ماده ۹- در صورتی که وزیر امور اقتصادی و دارایی، با نظر کمیته مرکزی مبنی بر فروش ملک یا زمین موافقت نماید، مجوز صادره توسط دبیرخانه کمیته مرکزی به استان برای اجرا ابلاغ خواهد شد.

ماده ۱۰- پس از ابلاغ مجوز صادره وزیر امور اقتصادی و دارایی، اداره کل حسب مورد با اخذ نظریه کارشناس رسمی دادگستری یا کارشناس رسمی ماده ۱۸۷ یا سازمان‌های نظام مهندسی ساختمان، معدن و کشاورزی و منابع طبیعی، برای تعیین قیمت پایه فروش اقدام و با رعایت قانون محاسبات عمومی، قانون برگزاری مناقصات، آیین‌نامه معاملات دولتی و تبصره ۱۲ قانون بودجه سال ۱۳۹۸ کل کشور و سایر قوانین و مقررات حاکم نسبت به انجام مزایده و فروش اموال مازاد اقدام می‌نماید. این فرایند کاملاً به صورت رقابتی انجام می‌شود و انتشار حداقل دونوبت آگهی در روزنامه‌های کثیرالانتشار و سایت‌های مرتبط ضرورت دارد و چنانچه مزایده دارای برنده نباشد، تجدید می‌گردد.

تبصره ۱- فروش اموال منقول مازاد توسط دستگاه اجرایی انجام و گزارش عملکرد ماهانه آن از دستگاه‌ها توسط اداره کل دریافت و به اداره کل اموال دولتی و اوراق بهادار ارسال می‌شود.

تبصره ۲- فروش اتومبیل‌های زائد مشمول آیین‌نامه اجرایی مواد ۱ و ۳ لایحه قانونی نحوه استفاده از اتومبیل‌های دولتی و فروش اتومبیل‌های زائد می‌باشد.

ماده ۱۱- اداره کل مکلف است وجوه حاصل از فروش اموال مازاد موضوع جزء ۱ بند هـ قانون بودجه سال ۱۳۹۸ کل کشور مربوط به ردیف درآمدی ۲۱۰۲۲۱ بودجه را به حساب تمرکزی شماره ۴۰۰۱۰۰۰۹۰۱۰۲۷۴۶۷ واریز و یک نسخه از قرارداد فروش به همراه ضمیمه به اداره کل اموال دولتی و اوراق بهادار ارسال نماید.

ماده ۱۲- اداره کل مکلف است در پایان هرماه، گزارش عملکرد ماهانه را به اداره کل اموال دولتی و اوراق بهادار ارسال نماید.

ماده ۱۳- اعلام کتبی مقام مجاز دستگاه بهره‌بردار ملک / زمین موضوع قرارداد فروش؛ پیش از اقدامات اجرایی از جمله کسب نظر کارشناس رسمی و یا انتشار فراخوان مزایده انجام شود؛ انصراف دستگاه بهره‌بردار پس از شروع عملیات اجرایی برای فروش ملک، بلااثر می‌باشد.

ماده ۱۴- در آگهی فراخوان مزایده فروش اعیاناتی که عرصه آن وقفی است و یا ملک یا زمین دارای معارض یا متصرف است و یا سند مالکیت در بازداشت می‌باشد، متذکر گردد که ملک / زمین با وضعیت موجود به فروش می‌رسد و بازدید از ملک الزامی می‌باشد همچنین در آگهی درج گردد که کلیه هزینه‌ها و کسورات قانونی از جمله عوارض و مالیات‌های مترتب بر مزایده و نقل و انتقال، حق الزحمه کارشناس، هزینه تغییر کاربری، هزینه‌های ثبتی بدون حق مطالبه از فروشنده بر عهده خریدار می‌باشد.

تبصره - فروش ملک یا زمینی که با اشخاص حقیقی و حقوقی خصوصی یا دولتی، در خصوص آن اختلافی مطرح است و یا دعوی حقوقی در جریان رسیدگی است که منجر به صدور حکم قطعی نشده است، مجاز نمی‌باشد.

ماده ۱۵- در برگ مزایده باید موارد ذیل قید گردد:

۱-۱۵- شرکت کارکنان دولت در مزایده منع قانونی دارد و شرکت کننده در مزایده به صورت کتبی نسبت به رعایت اصل ۱۴۱ قانون اساسی و لایحه قانونی منع مداخله کارکنان دولت مصوب ۱۳۳۷ اذعان نماید

۱۵-۲- وجوه حاصل از فروش قابل تهاتر با هیچ گونه بدهی دولت به اشخاص خصوصی، دولتی و نهادهای عمومی غیر دولتی نمی باشد.

ماده ۱۶- فروش اموال مازاد (بیش از یک مورد) به یک نفر یا رعایت قوانین و مقررات مربوطه محدودیتی ندارد، لیکن ارائه پیشنهاد برای هر مورد به طور جداگانه تسلیم و ارزیابی می شود.

ماده ۱۷- تحویل و انتقال سند اموال مازاد فروخته شده به خریداران پس از دریافت کل بها امکان پذیر می باشد

ماده ۱۸- رفع اختلاف وزارت امور اقتصادی و دارایی و دستگاه های بهره بردار در خصوص تشخیص اموال به عنوان مازاد و فروش آن از طریق معاونت محترم حقوقی رییس جمهور انجام خواهد شد.

ماده ۱۹- مواردی که در این دستورالعمل پیش بینی نشده است، تابع قوانین و مقررات جاری ذی ربط از جمله آیین نامه معاملات دولتی می باشد.

ماده ۲۰- این دستورالعمل از تاریخ ابلاغ اجرایی می گردد و مدت اعتبار آن تا پایان سال ۱۳۹۸ می باشد

وزارت امور اقتصادی و دارایی

معاونت نظارت مالی و خزانه داری کل کشور

اداره کل اموال دولتی و اوراق بهادار

دستورالعمل اجرایی اجاره بلند مدت اموال غیر منقول مازاد

«جزء ۱ بند (هـ) تبصره ۱۲ قانون بودجه ۱۳۹۸»

«دستگاههای اجرایی استانی»

موضوع:

«اجاره بلند مدت اموال غیر منقول مازاد دولت جمهوری اسلامی ایران
در اختیار دستگاههای اجرایی استانی»

خرداد ماه سال ۱۳۹۸

باسمه تعالی

در اجرای پروژه مولدسازی و مدیریت دارایی‌های دولت مصوب ستاد فرماندهی اقتصاد مقاومتی و بند (پ) ماده ۱۰ قانون برنامه ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و بر اساس جزء ۱ بند (ه) تبصره ۱۲ قانون بودجه سال ۱۳۹۸ کل کشور وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف به مولدسازی اموال غیرمنقول مازاد دولت می‌باشد. در این راستا و به منظور اجرای تکلیف مذکور، دستورالعمل اجرایی قرارداد اجاره بلندمدت به عنوان یکی از ابزارهای مالی موضوع جزء ۱ بند (ه) تبصره ۱۲ قانون یاد شده به شرح ذیل تدوین می‌گردد.

دستورالعمل اجرایی اجاره بلند مدت اموال غیر منقول دولت جمهوری اسلامی در اختیار دستگاههای اجرایی استانی

«موضوع جزء ۱ بند (ه) تبصره ۱۲ قانون بودجه سال ۱۳۹۸ کل کشور»

ماده ۱- تعاریف و اصطلاحات در این دستورالعمل در معانی مشروح ذیل بکار می‌روند:

- ۱-۱- وزارت : وزارت امور اقتصادی و دارایی
- ۱-۲- اداره کل : اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان
- ۱-۳- دستگاه های اجرایی : در این دستورالعمل منظور واحدهای استانی وزارتخانه ها ، مؤسسات دولتی و شرکت های دولتی که اراضی و املاک متعلق به دولت جمهوری اسلامی ایران را برای بهره برداری در اختیار دارند.
- ۱-۴- کمیته استانی : کمیته فنی، مالی، اقتصادی و حقوقی مستقر در اداره کل
- ۱-۵- کمیته مرکزی: کمیته فنی، مالی، اقتصادی و حقوقی مستقر در وزارت
- ۱-۶- اموال مازاد : اموال غیر منقول مازاد متعلق به دولت جمهوری اسلامی ایران که برای بهره برداری در اختیار دستگاههای اجرایی است و در اجرای جزء ۱ بند (ه) تبصره ۱۲ قانون بودجه ۱۳۹۸ و این دستورالعمل به صورت بلند مدت اجاره داده می‌شود.
- ۱-۷- مورد اجاره : در این دستورالعمل شامل کلیه اموال غیر منقول متعلق به دولت است که برای بهره برداری در اختیار دستگاه اجرایی بوده و در چارچوب این دستورالعمل به صورت کلی یا جزئی (تمام یا بخشی از اراضی یا ابنیه و مستحقات)، موضوع قرارداد اجاره بلند مدت قرار می‌گیرد
- ۱-۸- طرح مصوب: طرحی که اجاره کننده ارائه نموده و در چارچوب این دستورالعمل به تایید کمیته استانی و ملی رسیده و مجوز انعقاد قرارداد اجاره بلند مدت از وزیر امور اقتصادی و دارایی را اخذ نموده است
- ۱-۹- اجاره بلندمدت: قراردادی است که به موجب آن اجاره دهند حق استفاده از تمام یا بخشی از مورد اجاره (به صورت کلی یا جزئی) را حسب مورد با شرط ساخت، تجهیز و بهره برداری برای فعالیت انتفاعی منطبق با طرح مصوب، برای مدت معین و در مقابل مابه‌ازاء معین یا متغیر به اجاره کننده به صورت بلند مدت واگذار می‌کند.
- ۱-۱۰- اجاره دهنده : حسب مورد ادارات کل امور اقتصادی و دارایی یا دستگاه اجرایی که در چارچوب این دستورالعمل و با رعایت کامل مفاد آن نسبت به انعقاد قرارداد اجاره اقدام می‌نماید

۱-۱۱- اجاره کننده: اشخاص حقیقی یا حقوقی غیر دولتی که با اداره کل یا دستگاه اجرایی در چارچوب این دستورالعمل قرارداد اجاره بلند مدت منعقد می نماید

۱-۱۲- ناظر یا ناظرین: شامل موارد ذیل می باشد:

الف: شخصی است که از طرف اجاره دهنده در طول دوره ساخت، حسب مقتضیات فنی به منظور نظارت بر اجرای کلیه مراحل ساخت و ساز بر اساس نقشه ها و طرح مصوب به صورت مکتوب به اجاره کننده معرفی می گردد.

ب: شخصی است که از طرف اجاره دهنده در طول دوره بهره برداری، حسب مقتضیات به منظور نظارت بر اجرای تعهدات قرارداد به اجاره کننده به صورت کتبی معرفی می گردد و مستاجر مکلف است اقدامات خود را با هماهنگی با ناظر انجام دهد.

ماده ۲- اعضا کمیته استانی عبارتند از:

مدیرکل اموراتصادی و دارایی استان، مدیرکل و ذیحساب دستگاه اجرایی ذیربط، نمایندگان استانداری و سازمان برنامه و بودجه استان، کارشناس حقوقی و کارشناس خبره فنی به انتخاب مدیرکل استان تبصره- ریاست کمیته استانی برعهده مدیرکل اموراتصادی و دارایی استان و دبیرخانه کمیته در اداره کل مستقر می باشد

ماده ۳- وظایف کمیته استانی عبارت است از:

- ۱- تشخیص اینکه ملک یا زمین مورد ارزیابی برای فروش مناسب است یا مولد سازی
- ۲- در صورت امکان مولد سازی تشخیص طرح مناسب که دارای توجیه فنی و اقتصادی باشد
- ۳- تعیین قالب مناسب مولد سازی (اجاره بلند مدت / انتشار صکوک اجاره)

ماده ۴- اعضا کمیته مرکزی عبارتند از:

معاون نظارت مالی و خزانه دار کل کشور، معاون توسعه مدیریت و منابع، معاون امور حقوقی و مجلس وزارت و نماینده وزارت کشور، مقام مجاز دستگاه اجرایی در مرکز و نمایندگان تام الاختیار سازمان برنامه و بودجه کشور، اداری و استخدامی کشور، جنگلها، مراتع و آبخیزداری، حفاظت از محیط زیست

تبصره ۱- ریاست کمیته مرکزی برعهده معاونت نظارت مالی و خزانه داری کل کشور می باشد.

تبصره ۲- دبیرخانه این کمیته در اداره کل اموال دولتی و اوراق بهادار مستقر است و هماهنگی جلسات، تهیه دستور کار، تنظیم صورتجلسات و پیگیری تصمیمات کمیته را برعهده دارد

ماده ۵- وظایف کمیته مرکزی عبارت است از:

- ۱- بررسی و تایید یا رد تصمیمات کمیته استانی مبنی بر فروش یا مولد سازی اموال مازاد
- ۲- حصول اطمینان از حسن اجرای قوانین، مقررات و ضوابط حاکم بر شناسایی، فروش و مولدسازی اموال مازاد
- ۳- در موارد مناسب برای مولد سازی، بررسی طرح و قالب مناسب مولد سازی مورد تایید کمیته استانی

ماده ۶۵۵- ادارات کل در خصوص املاک قابل مولد سازی به شرح ذیل اقدام نمایند:

۱-۶- اطلاع رسانی به دستگاههای محلی و تهیه فهرست املاک مازاد قابل فروش

۲-۶- برای هر ملک/زمین، پرونده جداگانه تشکیل و مدارک و مستندات به شرح ذیل در آن گردآوری شود:

- اعلام کتبی دستگاه بهره بردار

- تصویر سند مالکیت یا جریان ثبتی ملک/زمین

- نظریه کمیسیون ماده ۵ شهر سازی و معماری استان

- تهیه گزارش بازدید میدانی مطابق چک لیست ارسالی به صورت جامع و کامل؛ عنداللزوم استعلامات لازم برای احراز

موارد مندرج در چک لیست بازدید

۳-۶- پس از تکمیل پرونده، کمیته استانی تشکیل می گردد و پس از ارزیابی ملک / زمین موردنظر توسط اعضا کمیته

چنانچه اموال مازاد مذکور قابل مولدسازی باشد برای تشخیص طرح مناسب دارای توجیه فنی و اقتصادی و قالب مناسب

مولد سازی (اجاره بلند مدت / صکوک اجاره) بررسی و تصمیم گیری می شود، در غیر این صورت در چارچوب

دستورالعمل اجرایی فروش اموال مازاد، اقدام می گردد.

۴-۶- گزارش نتایج ارزیابی ها و تصویر اوراق پرونده به ویژه مستندات اشاره شده در بند ۶-۲ و صورتجلسه مربوطه

(از طریق اتوماسیون) به اداره کل اموال دولتی و اوراق بهادار ارسال گردد

ماده ۷- پرونده ارسالی توسط اداره کل اموال دولتی و اوراق بهادار بررسی می شود و در صورت تکمیل مدارک لازم،

موضوع در کمیته مرکزی طرح می گردد. در غیر این صورت برای رفع نقص به استان اعاده می شود

ماده ۸- در صورت تکمیل پرونده؛ کمیته مرکزی تشکیل می گردد. چنانچه کمیته مرکزی تصمیمات کمیته استان

در خصوص اجاره بلند مدت ملک یا زمین مورد نظر یا انتشار صکوک اجاره را تایید نماید. پیش نویس مجوز اجاره بلند

مدت یا انتشار صکوک اجاره توسط دبیرخانه کمیته، تنظیم و برای اتخاذ تصمیم به وزیر امور اقتصادی و دارایی منعکس

می گردد.

ماده ۹- در صورتی که وزیر امور اقتصادی و دارایی، با نظر کمیته مرکزی مبنی بر اجاره بلند مدت یا انتشار صکوک اجاره

موافقت نماید، مجوز صادره توسط دبیرخانه کمیته مرکزی به استان برای اجرا ابلاغ خواهد شد.

ماده ۱۰- پس از ابلاغ مجوز صادره وزیر امور اقتصادی و دارایی، اداره کل یا دستگاه اجرایی حسب مورد با اخذ نظریه

کارشناس رسمی دادگستری یا کارشناس رسمی ماده ۱۸۷ یا سازمان های نظام مهندسی ساختمان، معدن و کشاورزی و منابع

طبیعی، برای تعیین مدت اجاره و میزان اجاره بها (با ارزیابی میزان سرمایه گذاری، سود مورد انتظار و محاسبه هزینه ها) اقدام

و با رعایت قانون محاسبات عمومی، قانون برگزاری مناقصات، آیین نامه معاملات دولتی و تبصره ۱۲ قانون بودجه سال ۱۳۹۸

کل کشور و سایر قوانین و مقررات حاکم نسبت به انجام مزایده و انعقاد قرارداد اجاره بلند مدت اقدام می نماید. این فرایند

کاملاً به صورت رقابتی انجام می شود و انتشار حداقل دونوبت آگهی در روزنامه های کثیرالانتشار وسایتهای مرتبط ضرورت دارد و چنانچه مزایده دارای برنده نباشد، تجدید می گردد.

ماده ۱۱- حسب مورد اداره کل یا دستگاه اجرایی (برگزار کننده مزایده) پس از دریافت پیشنهادات مکلف است با رعایت مفاد قانون محاسبات عمومی کشور، آیین نامه معاملات دولتی و سایر قوانین و مقررات نسبت به ارزیابی صلاحیت، اهلیت و توانگری و سوابق و خوشنامی برنده مزایده از حیث بدهی بانکی و مالیاتی و غیره اقدام نماید.

ماده ۱۲- اجاره دهنده مکلف است وجوه حاصل از اجرای جزء ۱ بند ۸ قانون بودجه سال ۱۳۹۸ کل کشور مربوط به ردیف درآمدی ۲۱۰۲۲۰ را به حساب تمرکزی شماره ۴۰۰۱۰۰۰۹۰۱۰۲۷۴۵۹ واریز و یک نسخه از قرارداد اجاره بلند مدت را به همراه ضامنه به اداره کل اموال دولتی و اوراق بهادار ارسال نماید. نظارت بر حسن اجرای قرارداد و واریز وجوه به حساب تمرکزی مذکور حسب مورد بر عهده ذیحساب اداره کل یا دستگاه اجرایی (هر کدام که قرارداد اجاره بلند مدت را منعقد نموده است) می باشد.

ماده ۱۳- اداره کل مکلف است در پایان هرماه، گزارش عملکرد ماهانه را به اداره کل اموال دولتی و اوراق بهادار ارسال نماید

ماده ۱۴- چنانچه کمیته استانی قالب مولد سازی مناسب برای مال مازاد را انتشار صکوک اجاره تشخیص دهد، کلیه فرایندها و ترتیبات انتشار صکوک مذکور، تابع آیین نامه اجرایی بندهای (الف، ب، ج، د، ه، ح، ط، ی، ک، ل، ن، ف، ص) تبصره ۵ و بند (ز) تبصره ۸ قانون بودجه سال ۱۳۹۸ کل کشور خواهد بود.

ماده ۱۵- ادارات کل و دستگاههای اجرایی مکلفند در قرارداد اجاره بلند مدت، موارد ذیل را دقیقاً ملحوظ نمایند:

۱-۱۵- عایدات ناشی از قرارداد اجاره موضوع این دستورالعمل قابل تهاتر با هیچگونه بدهی دولت به اشخاص خصوصی، دولتی و نهادهای عمومی غیر دولتی نمی باشد

۲-۱۵- قید زمان دقیق دوره ساخت یا تجهیز در متن قرارداد، به این ترتیب که بلافاصله از تاریخ شروع اجرای قرارداد آغاز گردیده و طی آن اجاره کننده می باید منطبق با طرح مصوب و زمانبندی آن، مقدمات، ساخت و تجهیز برای آماده سازی بهره برداری از مورد اجاره را ایجاد نماید

۳-۱۵- اجاره کننده صرفاً مجاز به تغییراتی در عین مورد اجاره است که منطبق با طرح مصوب باشد.

۴-۱۵- اجاره کننده مجاز به واگذاری عین یا منافع مورد اجاره بلند مدت به اشخاص دیگر از طریق اجاره و یا تحت هر عنوان دیگری نمی باشد و حق استفاده اجاره کننده به نحو مباشرت است مگر پس از اخذ تاییدیه از اجاره دهنده. در صورت تخلف، اعتبار اجاره منوط به تنفیذ اجاره دهنده خواهد بود و اجاره کننده و متصرف متضامناً در برابر اجاره دهنده مسؤول خواهند بود و اجاره دهنده مجاز به فسخ یکجانبه قرارداد اجاره بلند مدت خواهد بود.

۵-۱۵- سرمایه گذاری و ساخت و تجهیز مورد اجاره، حق مالکیتی نسبت به عرصه و اعیانات و تاسیسات و تجهیزات برای اجاره کننده ایجاد نمی کند و اجاره کننده پس از پایان مدت قرارداد اجاره مکلف است عرصه و مستحقات مورد اجاره را

تخلیه و به اجاره دهنده به صورت سالم و بی عیب تحویل دهد. در غیر این صورت دارای مسئولیتهای حقوقی و کیفری بوده و مکلف است اجرت المثل ایام تصرف و وجه التزام معادل آن را بپردازد.

۱۵-۶- اجاره کننده به حفظ و نگهداری و استفاده صحیح اموال مورد اجاره مکلف می باشد و کلیه هزینه های جزیی و کلی تعمیرات و پرداخت سایر هزینه ها از جمله هزینه های مصرف آب، برق، گاز، تلفن، عوارض فاضلاب شهری و هزینه های نگهداری مورد اجاره و افزایش احتمالی آن و همچنین هزینه های تکمیلی و نظایر آن در طول مدت اجاره بدون حق مطالبه از اجاره دهنده بر عهده اجاره کننده خواهد بود.

۱۵-۷- پرداخت کلیه عوارض و هزینه های قانونی مترتب بر قرارداد از جمله مالیاتها، عوارض و حق بیمه، بدون حق مطالبه از اجاره دهنده بر عهده اجاره کننده خواهد بود و استرداد وجه تضمین منوط به دریافت و ارائه مفاسد حساب ها و قبوض مالیات به اجاره دهنده می باشد.

۱۵-۸- اخذ مجوزهای لازم برای اجرای طرح مصوب و پرداخت هزینه های کلی از قبیل نصب و ساخت، تاسیسات و تجهیزات لازم به منظور استفاده منطبق با طرح مصوب عهده اجاره کننده است کلیه هزینه های مربوط به ثبت قرارداد از جمله حق الثبت، حق التحریر، بدون حق رجوع به اجاره دهنده کلاً عهده اجاره کننده است.

۱۵-۹- نظارت و بازرسی از سوی اجاره دهنده بر حسن اجرای قراردادهای منعقد شده تا خاتمه قرارداد و تسویه حساب در تمام مراحل ساخت، تجهیز براساس طرح مصوب و بهره برداری و اجرای تعهدات قرارداد توسط اجاره دهنده صورت می پذیرد و به صورت مکتوب ناظر یا ناظرین را به اجاره کننده معرفی می نماید (شرح وظایف و اختیارات ناظر یا ناظرین به پیوست قرارداد به اجاره کننده ابلاغ می شود).

۱۵-۱۰- به عنوان ضمانت اجرای عدم تخلیه کامل مورد اجاره، علاوه بر دریافت اجاره بها، مبلغ خسارت معادل اجاره بها به صورت روزانه در قرارداد قید می شود.

۱۵-۱۱- برای انجام تعهدات و حسن انجام کار و پیش پرداخت و ساخت و تجهیز مطابق آیین نامه تضمین برای معاملات دولتی، تضمین لازم در متن قرارداد پیش بینی و اخذ می شود و اعاده آن منوط به اجرای کامل قرارداد، تخلیه کامل، تسویه کلیه بدهیهای مربوطه و خسارات احتمالی خواهد شد. ضمانت نامه مزبور هر سال متناسب با اجاره بها افزایش می یابد.

۱۵-۱۲- در خصوص اماکن تجاری حق سرقتی و کسب و پیشه برای اجاره کننده ایجاد نمی شود و اجاره کننده طی اقرارنامه اعلام می نماید که هیچ گونه وجهی بابت سرقتی و حق کسب و پیشه به اجاره دهنده پرداخت نکرده و تعهد کتبی می نماید که در صورت فسخ یا انقضای قرارداد، حق مطالبه هیچ گونه وجهی از این بابت نخواهد داشت.

۱۵-۱۳- اجاره کننده مکلف است در زمان تخلیه، مورد اجاره را با تمام تأسیسات و مستحدثاتی که در آن ایجاد شده و تجهیزاتی که قابل تفکیک از بنا و تأسیسات نمی باشد عیناً به اجاره دهنده تحویل و در صورت ورود خسارت نسبت به مورد اجاره، خسارت وارده را جبران نماید.

۱۴-۱۵- اجاره بها و مدت اجاره با توجه به سرمایه گذاری و سود مورد انتظار در طرح مصوب حسب مورد با جلب نظر کارشناس رسمی دادگستری یا کارشناس رسمی ماده ۱۸۷ یا سازمان های نظام مهندسی ساختمان، معدن و کشاورزی و منابع طبیعی تعیین می گردد و پرداخت اجاره بها به صورت سالانه و در ابتدای هر سال یا حسب توافق مندرج در قرارداد اجاره خواهد بود

۱۵-۱۵- اموال موضوع این دستورالعمل توسط اجاره کننده تحت پوشش بیمه کامل از جمله آتش سوزی، سیل، زلزله و غیره قرار گرفته و بیمه نامه جزء لاینفک قرارداد اجاره می باشد، ضمناً بیمه اموال موضوع این دستورالعمل برای تمام مدت اجاره و مسئولیت اجاره کننده در برابر اشخاص ثالث نیز می باشد.

۱۶-۱۵- قرارداد بر اساس توافق طرفین، در حکم اسناد لازم الاجرا و تابع آیین نامه اجرای اسناد رسمی می باشد

۱۷-۱۵- کافه اختیارات خصوصاً خیارات عیب و غبن از اجاره کننده سلب و اسقاط می گردد

۱۸-۱۵- اجاره کننده طی عقد لازم به طور غیر قابل رجوع به اداره کل اختیار می دهد که هر گونه مطالبات خود ناشی از این قرارداد بابت به تعویق افتادن مطالبات و خسارات از موجودی هر یک از حسابها، اموال و اسناد اجاره کننده نزد بانکها و مؤسسات اعتباری رأساً و بدون نیاز به حکم قضایی یا اجرایی برداشت نماید

۱۹-۱۵- اگر اجاره کننده اجاره را فسخ کند، میزان خسارات وارده در ارتباط با فسخ اجاره به تشخیص کارشناس رسمی دادگستری بر عهده اجاره کننده می باشد.

۲۰-۱۵- شرایط و نحوه خاتمه قرارداد و موارد فسخ (از جمله توقف فعالیت های ساخت و ساز و یا بهره برداری برای سه ماه و یا ورشکستگی و فوت اجاره کننده) در قرارداد تصریح می شود

۲۱-۱۵- اعلام کتبی اجاره کننده مبنی بر رعایت اصل ۱۴۱ قانون اساسی و لایحه قانونی منع مداخله کارکنان دولت ضرورت دارد

۲۲-۱۵- در صورت بروز اختلاف در اجرا و یا تفسیر مفاد قرارداد اجاره بلند مدت، بین اجاره دهنده و اجاره کننده؛ چنانچه از طریق مذاکره توافق حاصل نشد، در صورت عدم حل و فصل موضوع از طریق مراجع قانونی و قضایی اقدام می شود

۱۶۵۵- مولد سازی املاک و اراضی که عرصه آن وقفی است یا دارای معارض یا متصرف است یا در خصوص آن با اشخاص حقیقی و حقوقی خصوصی یا دولتی اختلافی مطرح است یا دعوای حقوقی یا کیفری در مورد آن در جریان است و حکم قطعی صادر نشده، مجاز نمی باشد. انتشار صکوک اجاره علاوه بر موارد مذکور برای املاک دارای بنا تاریخی نیز مجاز نمی باشد.

۱۷- اعلام کتبی مقام مجاز دستگاه اجرایی؛ پیش از شروع عملیات اجرایی از جمله کسب نظر کارشناس رسمی و یا انتشار فراخوان مزایده اخذ شود؛ انصراف دستگاه بهره بردار پس از شروع عملیات اجرایی برای اجاره بلند مدت ملک، بلا اثر می باشد.

ماده ۱۸- اموال مازاد که در چارچوب این دستورالعمل اجاره بلند مدت داده می شود؛ فعالیت و کاربری مورد اجاره محدود به اهداف و وظایف دستگاه اجرایی نمی باشد و اداره کل یا دستگاه اجرایی مکلف است نسبت به تغییر کاربری ملک یا زمین به بالاترین ارزش کاربری اقدام نماید

ماده ۱۹- رفع اختلاف وزارت امور اقتصادی و دارایی و دستگاههای اجرایی در خصوص تشخیص مازاد و مولد سازی آن از طریق معاونت حقوقی رییس جمهور انجام خواهد شد

ماده ۲۰- در خصوص محاسبه هزینه استهلاک، باید طبق استاندارد حسابداری شماره ۱۱ با عنوان "حسابداری دارایی های ثابت مشهود" توسط دستگاه اجرایی شناسایی شود. دوره اجاره یا عمر مفید دارایی هر کدام کوتاه تر است مبنای محاسبه استهلاک قرار خواهد گرفت.

ماده ۲۱- مواردی که در این دستورالعمل پیش بینی نشده است، تابع قوانین و مقررات جاری ذی ربط می باشد.

ماده ۲۲- این دستورالعمل از تاریخ ابلاغ اجرایی می گردد و مدت اعتبار آن تا پایان سال ۱۳۹۸ می باشد.



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

قرارداد اجاره

موضوع جزء ۱ بند هـ تبصره ۱۲ قانون بودجه سال ۱۳۹۸ کل کشور

اجاره دهنده

اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان

اجاره گیرنده

.....

مورد اجاره

.....

شماره قرارداد:.....

تاریخ قرارداد:.....

قرارداد اجاره بلند مدت به شرط ساخت و تجهیز

این قرارداد در اجرای جزء ۱ بند (هـ) تبصره ۱۲ قانون بودجه کل کشور سال ۱۳۹۸ و با عنایت به موافقت وزیر محترم امور اقتصادی و دارایی به شماره..... مورخ..... و آگهی فراخوان منتشره در روزنامه..... به شماره..... مورخ..... و صورتجلسه مزایده شماره..... مورخ..... این قرارداد با شرایط و تعهدات زیر منعقد می گردد و طرفین ملزم به رعایت مفاد آن می باشند:

ماده ۱: تعاریف و تفسیرها

در این قرارداد عبارات و اصطلاحات در مفهوم مشروح ذیل به کار می روند:

۱-۱- طرح مصوب: طرحی که توسط اجاره کننده تهیه و به تائید کتبی اجاره دهنده رسیده باشد. مطابق "پیوست شماره ۲"

۱-۲- مورد اجاره: مشخصات ملک / زمین به وسعت تقریبی مترمربع مطابق کروکی "پیوست شماره ۳" که برای مدت معین و با اجاره بهاء معین یا متغیر بر اساس مفاد این قرارداد به اجاره کننده به صورت اجاره واگذار شده است.

۱-۳- تاریخ شروع اجرای قرارداد: تاریخ شروع اجرای قرارداد از تاریخ تحویل اراضی / املاک می باشد.

۱-۴- دوره ساخت: زمانی است که بلافاصله از تاریخ شروع اجرای قرارداد آغاز گردیده و شامل مدت زمان لازم جهت تهیه نقشه های اجرایی و مدت زمان تأیید و تصویب آن و آغاز عملیات ساخت تا انجام کلیه نیازمندی های تعیین شده در زمان بندی مندرج در طرح مصوب که به تفکیک مشخص شده است می باشد.

۱-۵- ناظرین: شامل موارد ذیل می باشد:

الف: شخصی که از طرف اجاره دهنده در طول دوره ساخت، حسب مقتضیات فنی به منظور نظارت بر اجرای کلیه مراحل ساخت و ساز بر اساس نقشه ها و طرح مصوب به صورت مکتوب به اجاره کننده معرفی می گردد.

ب: شخصی است که از طرف اجاره دهنده در طول دوره بهره برداری، حسب مقتضیات به منظور نظارت بر اجرای تعهدات قرارداد به اجاره کننده به صورت کتبی معرفی می گردد و اجاره کننده مکلف شد اقدامات خود را با هماهنگی با ناظر انجام دهد.

تبصره: نظارت از سوی اجاره دهنده در خصوص بند (ب) باید به نحوی صورت گیرد که در انجام وظایف اجرایی و مدیریتی اجاره کننده خللی ایجاد نگردد و حقی برای اجاره کننده و تعهدی برای اجاره دهنده ایجاد نمی کند

ماده ۲- طرفین قرارداد

الف- اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان با نمایندگی آقا/خانم به عنوان مدیر کل امور اقتصادی و دارایی استان به نشانی..... که در این قرارداد اجاره دهنده نامیده می شود.

ب/۱- آقا/خانم فرزند..... دارای شماره شناسنامه..... کد ملی به نشانی..... کد پستی شماره تماس..... که در این قرارداد اجاره کننده نامیده می شود.

ب/۲- مؤسسه/شرکت با نمایندگی آقا/خانم دارای کد ملی به سمت مطابق روزنامه رسمی شماره..... مورخ..... دارای تابعیت..... ثبت شده به شماره تاریخ..... شناسه

ملی..... به نشانی..... کد پستی..... شماره تماس..... که در این قرارداد اجاره کننده نامیده می شود.

تبصره: در صورت تغییر آدرس هر یک از طرفین می باید بلافاصله آن را به طرف دیگر اعلام نماید. در غیر این صورت ارسال کلیه مکاتبات و ابلاغ اوراق قضایی به آدرس های فوق صحیح قلمداد می شود.

ماده ۳: اقامتگاه انتخابی

۱- اقامتگاه انتخابی اجاره کننده همان است که در این قرارداد قید شده است و در صورت تغییر، اجاره کننده مکلف شد مراتب را به اجاره دهنده اعلام نماید. بدیهی است ارسال کلیه نامه ها به آدرس قید شده در قرارداد ابلاغ تلقی خواهد شد.

ماده ۴: موضوع قرارداد

عبارت است از در اختیار گذاردن زمین/ملک (شرح مشخصات ملک/زمین) بر اساس نظریه کارشناس رسمی دادگستری به شماره مورخ (پیوست ۱) به صورت اجاره به اجاره کننده با شرط ساخت و بهره برداری توسط اجاره کننده به نحوی که منطبق با طرح مصوب باشد

تبصره: اجاره کننده حق انتقال کل موضوع این قرارداد به شخص ثالث را ندارد، ولی می تواند اجرای فعل مشروط (احداث مستحدثات و ایجاد تاسیسات) و همچنین اداره بخش هایی از مورد اجاره را به غیر واگذار نماید، مشروط بر اینکه در قراردادهای مربوطه کلیه شروط و ضوابط این قرارداد درج و مراتب را (کتبی) به اطلاع اجاره دهنده برساند. همچنین در صورت تخلف اجاره کننده از این شرط، اجاره دهنده حق فسخ قرارداد را خواهد داشت و کلیه مستحدثات به عنوان وجه التزام ضبط خواهد شد و اجاره کننده حق مطالبه هزینه های انجام شده در قرارداد را نخواهد داشت.

ماده ۵: مدت قرارداد

مدت قرارداد از تاریخ.....الی..... به اجاره کننده به مدت سال و ماه خورشیدی تعیین می گردد.
تبصره: دوره ساختماه/سال بوده و اجاره کننده پس از پایان دوره ساخت، استیفاء منافع را آغاز می کند و دوره ساخت قابل تمدید نمی باشد.

ماده ۶: مبلغ قرارداد

مبالغ پرداختی از سوی اجاره کننده بشرح زیر است:

۶-۱ -مبلغ اجاره ماهیانه در دوره ساخت و بهره برداری به مبلغ ریال تعیین می شود که اجاره کننده می بایست مجموعاً مبلغ ریال طی ... فقره چک به شرح در وجه اجاره دهنده صادر و در هنگام قرارداد تحویل ذیحساب اداره کل نماید (یا اجاره کننده موظف است اجاره بهای مورد اجاره در دوره ی ساخت و بهره برداری را در پایان هر ماه در وجه اجاره دهنده به حساب تمرکزی شماره ۴۰۰۱۰۰۰۹۰۱۰۲۷۴۵۹ نزد بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران پرداخت و رسید آن را به ذیحسابی / امور مالی اجاره دهنده تحویل نماید و اجاره کننده موظف است حداکثر تا پانزدهم اول هر ماه نسبت به پرداخت اجاره بهای ماه قبل به حساب اجاره دهنده اقدام نماید.)

۶-۲- مبلغ اجاره ماهیانه سال اول دوره بهره برداری به مبلغ ریال براساس نظریه کارشناس رسمی شماره مورخ (پیوست شماره ۱) تعیین می شود و تا پایان سال بهره برداری با نرخ تورم سالانه نسبت به سال قبل افزایش می یابد.

تبصره ۱: جدول اجاره ماهیانه پرداختی تا پایان دوره بهره برداری (به پیوست شماره ۴) این قرارداد به اجاره کننده ابلاغ خواهد گردید.

۶-۳- اجاره کننده در قبال اخذ مجوزها و امتیازات دریافتی از اجاره دهنده به منظور ایجاد و راه اندازی و بهره برداری از آن موظف است در طول مدت قرارداد درصد درآمد خود را به اجاره دهنده پرداخت نماید. در صورت عدم پرداخت به موقع اجاره بها در موعد تعیین شده، بیش از سه ماه، اجاره دهنده می تواند به صورت یکطرفه اقدام به فسخ قرارداد و ضبط ضمانتنامه دوره بهره برداری نماید.

تبصره ۲: در صورتیکه اجاره کننده به علت قصور ناشی از عملکرد خود به تعهدات خود را ایفا ننماید، درصد به سهم درآمد اجاره دهنده (بند ۶-۳) اضافه میشود. به عبارتی سهم اجاره دهنده افزایش می یابد.

تبصره ۳: در صورتی که اجاره کننده ثابت کند که عدم انجام تعهد مستند به امری خارج از اراده و توان او بوده و این امر نیز غیرقابل پیش بینی باشد مسئولیتی ندارد.

تبصره ۴: ناظر/ ناظرین مسئول بررسی و تشخیص موارد در تبصره (۳و۲) این بند می باشد تایید نهایی از طرف اجاره دهنده صورت می پذیرد.

تبصره ۵: در صورتی که اجاره کننده پس از انحلال قرارداد (فسخ یا اقاله و ...) یا انقضای مدت، از تخلیه مورد اجاره امتناع ورزد اجاره کننده مکلف است روزانه مبلغی معادل دو برابر اجرت المسمی، به عنوان اجرت المثل به اجاره دهنده پرداخت نماید.

ماده ۷: تضامین انجام تعهدات:

۷-۱- اجاره کننده جهت تضمین انجام تعهدات خود و حسن انجام کار در دوره ساخت و بهره برداری و همچنین برای تخلیه مورد اجاره و اعاده مستحقات و تجهیزات و تاسیسات به صورت سالم پس از پایان مدت قرارداد و تحویل کلیه مستحقات، تاسیسات، تجهیزات و امکانات به اجاره دهنده، مطابق آیین نامه تضمین معاملات دولتی اقدام می نماید (به عنوان نمونه: یک فقره ضمانتنامه معتبر یا وجه نقد معادل (درصد) مبلغ ریالی مورد معامله را به اجاره دهنده تحویل نماید. که در این راستا اجاره کننده بابت سال اول دوره بهره برداری یک فقره ضمانت نامه بانکی به شماره مورخه صادره از بانک به مبلغ ریال تسلیم اجاره دهنده نموده است.)

۷-۲- ضمانت نامه مزبور هر ساله متناسب با مبلغ اجاره افزایش خواهد یافت. هرگاه اجاره کننده از مفاد قرارداد تخلف ورزد اجاره دهنده حق خواهد داشت بدون نیاز به انجام تشریفات خاصی نسبت به ضبط ضمانتنامه و فسخ قرارداد مزبور اقدام نماید و مستحقات به عنوان وجه التزام ضبط خواهد شد. این ضمانت نامه پس از اجرای تعهدات اجاره کننده و ارائه مفاسد حساب های قانونی با تایید ناظر در پایان قرارداد و پس از تخلیه و تحویل

مورد اجاره مستحقات و تأسیسات و تجهیزات به اجاره کننده وجبران خسارات وارده احتمالی مسترد می گردد بدیهی است ضبط تضمین، بدل از انجام اصل تعهدات این قرارداد نیست.

۷-۳- تسویه حساب واسترداد تضمین اجاره کننده در پایان قرارداد علاوه بر ارائه مدارکی که در سایر بندهای قرارداد ذکر شده، منوط به ارائه مدارک زیر نیز حداکثر ظرف مدت یکماه خواهد بود :

الف- اصل برگ تسویه حساب کلیه کارکنان اجاره کننده مبنی براینکه کلیه مطالبات و حقوق خویش را دریافت نمودند و طلب و ادعا یا شکایتی ندارند

ب- ارائه اصل مفاسد حساب تامین اجتماعی

پ- اصل تعهد نامه اجاره کننده مبنی براینکه بدهی تحت هیچ عنوانی در قبال مراجعه به دلیل فعالیت موضوع قرارداد ندارد

ت- ارائه لیست بیمه پرسنل هر سه ماه یکبار

ماده ۸ : تعهدات اجاره کننده

۸-۱- اجاره کننده مکلف است حداکثر ظرف مدت یک ماه از تاریخ ابلاغ قرارداد بر اساس طرح مصوب (پیوست ۵) نسبت به تهیه نقشه های فاز یک و دفترچه محاسبات انجام شده اقدام و نتیجه را در اختیار اجاره دهنده قرار می دهد.

۸-۲- اجاره کننده بایستی نقشه های فازهای بعدی را نیز بر اساس مطالعات مصوب فاز یک تهیه و قبل از شروع اجرای عملیات ساختمانی فاز یک جهت تصویب نهائی در اختیار اجاره دهنده قرار دهد .

تبصره : کلیه حقوق مادی و معنوی مربوط به طرح پس از تهیه ، متعلق به اجاره دهنده می باشد.

۸-۳- اجاره کننده بایستی بلافاصله پس از ابلاغ قرارداد و همزمان با اجرای تعهدات مندرج در بند ۸-۱ مجوزهای لازم برای شروع ساخت و تکمیل مستحقات طرح و بهره برداری آن مطابق طرح مصوب (پیوست ۵) را با هزینه خود اخذ نماید . به طوریکه پس از تحویل مورد اجاره هیچگونه مانعی برای شروع عملیات اجرایی و ساخت مستحقات ایجاد نگردد.

۸-۴- اجاره کننده تعهد می نماید که ظرف مدت دوره ساخت به هزینه خود نسبت به احداث و تجهیز بر اساس طرح مصوب اقدام نماید. در صورت وقوع تاخیر توسط اجاره کننده ، اجاره دهنده می تواند با اعلام کتبی خواهان علل تاخیر از اجاره کننده شود . اجاره کننده مکلف است علل تاخیر را ظرف مدت ۱۵ روز به اجاره دهنده اعلام نماید . در صورت موجه بودن دلایل مدت تاخیر به دوره ساخت اضافه می شود . این مدت حداکثر می تواند در مجموع باشد در هر صورت مدت قرارداد از مدت مندرج در ماده ۵ افزایش نخواهد یافت . در صورتیکه اجاره کننده اقدام عملی برای تکمیل طرح مصوب در مدت دوره ساخت ننماید اجاره دهنده می تواند نسبت به فسخ قرارداد بدون نیاز به انجام تشریفات اقدام نماید و وجه التزام ضبط خواهد شد . پس از پایان مدت زمان دوره ساخت قرارداد ، مبلغ اجاره مطابق زمان بندی در دوره بهره برداری اخذ خواهد گردید.

۸-۵- مجموع هزینه مورد نیاز برای تجهیز اراضی مورد اجاره ، به مبلغ ... تعیین می شود . چنانچه رقم محقق شده در عمل از این مقدار بیشتر باشد اجاره دهنده مسئولیتی در قبال اجاره کننده نخواهد داشت.

در صورتیکه این مقدار کمتر باشد بایستی محاسبه و به حساب موضوع بند (۶-۱) واریز شود
۸-۶- تأسیسات زیر بنایی ، ساخت محوطه و نصب و تکمیل و سایر هزینه های انجام شده بر عهده اجاره کننده است.

۸-۷- اجاره کننده می بایست ، زمین موضوع قرارداد را به هزینه خود بدون رجوع به اجاره دهنده و طبق استانداردهای ملی و مقررات مربوطه آماده نموده و در صورت لزوم با حصارکشی و یا دیوارکشی برابر نقشه و طرح مصوب از قطعات دیگر مجزا و از هر جهت قابل بهره برداری نماید .

۸-۸- اجاره کننده تعهد می نماید ، در پایان هر مرحله آماده سازی زمین و احداث تأسیسات ، نسبت به تهیه نقشه های اجراء شده (ASBUILT) که به تأیید ناظر رسیده است اقدام و یک نسخه از آنها را اجاره دهنده تحویل نماید.

۸-۹- اجاره کننده تعهد می نماید، در پایان اجرای هر فاز فهرستی از مستحدثات و سایر اموال منقول و غیرمنقول موضوع قرارداد که باید مطابق پیوست های قرارداد باشد را تهیه و به تأیید ناظر رسانده و به اجاره دهنده ارائه نماید.

۸-۱۰- اجاره کننده متعهد به رعایت کلیه قوانین و مقررات زیست محیطی ، ایمنی، آتش نشانی ، کار ، تأمین اجتماعی ، مالیاتی ، ورود و خروج هر گونه کالا ، وسیله و سایر قوانین و مقررات مربوطه حاکم بر مورد اجاره می باشد.

۸-۱۱- اجاره کننده متعهد به رعایت دستورالعمل های سیستم تعمیرات و نگهداری تأسیسات و تجهیزات خریداری شده و یا تحویلی از اجاره دهنده و یا جدیدالاحداث بوده و موظف است کلیه استانداردها و دستورالعمل های ملی را رعایت نماید. اجاره کننده مسئول جبران کلیه خسارت های وارده ناشی از عدم اجرای این بند می باشد.

۸-۱۲- اجاره کننده موظف است ، مسئولیت خود را در برابر اشخاص ثالث اعم از حقیقی و حقوقی در رابطه با این قرارداد بیمه نماید.

۸-۱۳- انجام کلیه اقدامات لازم جهت نگهداری و تعمیرات اعم از کلی و جزئی مربوط به اراضی و تأسیسات واگذاری و یا جدیدالاحداث ، در طول مدت قرارداد به عهده و هزینه اجاره کننده می باشد . اجاره کننده ضمن تضمین کیفیت اقدامات انجام گرفته بر اساس استانداردهای ذیربط ، متعهد میگردد بنابر درخواست اجاره دهنده گزارشات و مستندات لازم را در این خصوص ارائه نماید.

۸-۱۴- مسئولیت ناشی از کلیه اقدامات و عملیات که توسط اجاره کننده و عوامل اجاره کننده و یا اشخاص طرف قرارداد با ایشان صورت می گیرد به عهده اجاره کننده است.

۸-۱۵- اجرای مفاد این قرارداد نباید باعث مزاحمت در عملیات جاری سایر بخش های ناحیه طرح گردد و در صورت وقوع مزاحمت ، اجاره کننده مکلف است سریعاً نسبت به رفع آنها اقدام نماید و در صورت عدم رفع آنها اجاره کننده مسئول پرداخت خسارات (به تشخیص اجاره دهنده) خواهد بود و حق هیچگونه اعتراض در خصوص میزان خسارات تعیین شده را ندارد .

۸-۱۶- اجاره کننده متعهد است ، در صورت ورود خسارت به تأسیسات و تجهیزات متعلق به اجاره دهنده و یا سایر اشخاص حقیقی یا حقوقی حاضر در مورد اجاره که ناشی از اقدام اجاره کننده باشد و یا توسط عوامل اجاره کننده مانند کارگر- پیمانکار و غیره انجام شود نسبت به جبران خسارت وارده اقدام نماید .

۸-۱۷- پرداخت هزینه های اخذ ، نصب و مصرفی کلیه انشعابات و هر گونه گسترش و یا توزیع از محل تحویل انشعاب های مذکور و سایر هزینه های مشابه با اجاره کننده می باشد و اجاره دهنده در این خصوص مسئولیتی ندارد .

۸-۱۸- اجاره کننده موظف است ، نسبت به ایجاد و راهبری شبکه رایانه ای ، تبادل اطلاعات با اجاره دهنده و ذیربط به هزینه خود اقدام نماید.

۸-۱۹- اجاره کننده تعهد می نماید ، در عملیات آمادگی و مقابله با بحران ، تحت امر مدیر بحران اجاره دهنده شرکت نماید . بدیهی است در اینگونه موارد هزینه های انجام شده توسط اجاره کننده که به درخواست اجاره دهنده انجام شده بر طبق عرف معمول توسط اجاره دهنده پرداخت خواهد شد.

۸-۲۰- افرادی که اجاره کننده برای انجام موضوع این قرارداد به کار می گمارد ، کارکنان اجاره کننده می باشند و اجاره کننده موظف به رعایت کلیه قوانین بیمه ، کار ، تامین اجتماعی و سایر مقررات مربوط به آنها بوده و مسئولیت پاسخگویی به کلیه کارکنان خود در طول مدت قرارداد و یا پس از فسخ و پایان قرارداد را دارد. اجاره دهنده در رابطه با کارکنان مذکور هیچگونه مسئولیتی ندارد.

تبصره : اجاره دهنده از نظر اسکان کارکنان اجاره کننده و خوابگاه و غذا و ایاب و ذهاب هیچگونه تعهدی ندارد . بدیهی است که با شروع بهره برداری در هر صورت اسکان کارکنان اجاره کننده به جز استقرار سازمانی عوامل حراست و کارکنان عملیاتی شیفت شب در منطقه اراضی طرح ممنوع بوده و اجاره کننده به هیچ وجه در این خصوص مجاز نخواهد بود.

۸-۲۱- حفاظت از منطقه موضوع قرارداد به عهده اجاره کننده بوده و در این رابطه باید هماهنگی کامل با اداره حراست و انتظامات اجاره دهنده به عمل آورد . در هر حال اجاره دهنده مسئولیتی در مورد سرقت ، تخریب و ... خسارات ناشی از سرقت و دیگر اقدامات در محوطه اراضی طرح ندارد.

۸-۲۲- در صورتی که بنابر ضرورت لازم باشد اجاره دهنده دخل و تصرفاتی در اراضی طرح بدون آنکه به کاربری نهایی آن و یا بهره برداری اجاره کننده خللی وارد نماید به عمل آورد، اجاره کننده می بایست تسهیلات لازم را در حد امکان برای اجاره دهنده فراهم نماید . مانند : عبور لوله های تأسیسات و یا کابل برق و غیره.

۸-۲۳- اجاره کننده از اراضی واگذاری فقط به منظور انجام عملیات موضوع ماده ۴ این قرارداد استفاده خواهد نمود و حق هیچگونه دخل و تصرفی غیر از آن را ندارد و استفاده از آن در زمینه فعالیتهای دیگر منوط به توافق کتبی با اجاره دهنده خواهد بود . در صورت عدم رعایت مفاد این بند اجاره دهنده بدو باید اجاره کننده را ملزم به اعاده وضع سابق نماید و در صورت عدم امکان الزام اعاده به وضع سابق اجاره دهنده حق خواهد داشت نسبت به فسخ قرارداد اقدام و مستحذات به عنوان وجه التزام ضبط خواهد شد.

۸-۲۴- این قرارداد هیچگونه حق انحصار یا سرقفلی یا کسب و پیشه و تجارت یا حقوق مالکانه دیگری برای اجاره کننده و یا اشخاص ثالث طرف قرارداد با اجاره کننده به وجود نخواهد آورد و اجاره کننده اعلام می نماید که هیچگونه وجهی تحت عناوین سرقفلی حق کسب و پیشه و تجارت و نظائر آن به اجاره دهنده پرداخت نکرده است و در زمان تخلیه عین اجاره کننده (چه در جریان اجاره و چه پس از فسخ و خاتمه و انقضای قرارداد) مطلقاً اجاره کننده حق هیچگونه مطالبه ای در این خصوص از اجاره دهنده نخواهد داشت و مفاد این بند نسبت به اشخاص طرف قرارداد با اجاره کننده نیز مجری بوده و اجاره کننده مکلف است در قرارداد با اشخاص ، مفاد این بند را درج نماید و در هر صورت اجاره کننده نسبت به ادعای اشخاص طرف قرارداد در این خصوص پاسخگو و مسئول خواهد بود.

۸-۲۵- اجاره کننده حق هیچگونه اقدام ثبتی در خصوص مورد اجاره و تاسیسات موجود و جدیدالاحداث را ندارد .

۸-۲۶- کلیه مستحذات و تاسیسات ایجاد شده ناشی از این قرارداد کلاً متعلق به اجاره دهنده می باشد . لذا اجاره کننده موظف است ، در تعمیر و نگهداری ابنیه واگذاری و یا احداث شده و تجهیزات مطابق استانداردهای ملی اقدام لازم را به عمل آورده و در پایان قرارداد (اعم از فسخ ، انقضای مدت اجاره غیر از موارد قوه قهریه (موضوع ماده ۱۱) مورد اجاره را با کلیه تاسیسات و تجهیزات منصوبه و خریداری شده طبق فهرست تهیه شده موضوع (بند ۸-۹) با استهلاک معقول به اجاره دهنده تحویل و کلیه حقوق و مجوزهای مربوطه را منتقل نماید و حق هرگونه ادعایی را در مورد مستحذات احداثی و تجهیزات از خود سلب و ساقط می نماید.

تبصره: در صورتی که اجزای طرح اعم از مستحذات یا تاسیسات و سایر اموال در زمان شروع عملیات تخلیه و انتقال خراب یا قابل بهره برداری نباشد اجاره کننده مکلف است قبل از تحویل رفع عیب نماید در غیر این صورت اجاره دهنده می تواند اقدام به تعمیر یا تعویض جزء معیوب به تشخیص خود نماید و هزینه ها را از محل تضامین (بند ۷-۱) برداشت نماید و اجاره کننده حق هیچ اعتراضی را نخواهد داشت.

۸-۲۷- اجاره کننده تحت هیچ عنوان حق انتقال و واگذاری موضوع این قرارداد (اعم از عین یا منافع) از جمله بیع، صلح، رهن و هبه را مطلقاً ندارد و همچنین اجاره کننده نمی تواند مستحذات ایجاد شده را به نحو ترهین یا تضمین و یا انحاء دیگر متعلق حق اشخاص ثالث قرار دهد و هرگونه توافقی در این خصوص باطل و بلااثر است و در صورت تخلف اجاره دهنده حق فسخ قرارداد را دارد و تضامین وی ضبط خواهد شد و در خصوص مستحذات مطابق تبصره ذیل ماده ۴ با اجاره کننده رفتار خواهد شد.

۸-۲۸- اجاره کننده با علم و آگاهی کامل کافه خیارات قانونی ناشی از این قرارداد از جمله غبن فاحش و افحش به موجب ماده ۱۰ قانون مدنی را از خود سلب و ساقط نموده است و حق هیچ اعتراضی در این خصوص پذیرفته نیست.

ماده ۹: تعهدات اجاره دهنده

۹-۱- اجاره دهنده با لحاظ وضعیت موجود، حداکثر مساعدت جهت دسترسی به جاده، مسیر برق و آب، فاضلاب و خطوط تلفن تا ورودی اراضی طرح را ایجاد می نماید.

۹-۲- ضمن تاکید بر اینکه تردد کارکنان و تجهیزات و وسایل نقلیه اجاره کننده به داخل محدوده اراضی طرح، می‌بایست با رعایت کلیه نکات و مقررات ایمنی صورت گرفته و مشمول مقررات و ضوابط اجرایی ناحیه طرح می‌باشد، اجاره دهنده موظف است همکاری لازم را برای تردد عوامل مذکور فراهم و همکاری لازم را به عمل آورد.

۹-۳- اجاره دهنده تعهد می‌نماید که پس از انجام تعهدات توسط اجاره کننده (موضوع ماده ۸) حداکثر ظرف ۱ ماه نسبت به تحویل اراضی طرح طی صورتجلسه تحویل، به اجاره کننده اقدام نموده و در صورت وجود هرگونه معارض سندی (ثبتي) راساً نسبت به رفع آن اقدام خواهد نمود. همچنین همکاری لازم را در معرفی اجاره کننده جهت اخذ مجوزهای ساخت و ساز مورد نیاز، به نام دستگاه بهره بردار اصلی به عمل خواهد آورد. در صورتی که بعد از تحویل اراضی طرح مزاحمت یا تصرفی در مورد اجاره توسط اشخاص ثالث صورت گیرد، اجاره دهنده هیچگونه مسئولیتی در این خصوص نخواهد داشت و اجاره کننده خود مسئولیت رفع تصرف و مزاحمت را خواهد داشت.

تبصره : کلیه دعاوی حقوقی ناشی از این قرار داد اعم از دعاوی منقول و غیر منقول در صلاحیت دادگاه ها و مراجع قضایی استان محل مورد اجاره خواهد بود.

ماده ۱۰: نظارت

به منظور اطمینان از اجرای تعهدات موضوع قرار داد و رعایت قوانین، مقررات، آیین نامه ها، دستور العمل ها و استانداردهای مربوطه، اجاره دهنده اقدام به بازرسی مستمر از محل و فعالیت اجاره کننده در دوره ساخت و بهره برداری از طریق ناظر می نماید.

اجاره کننده می بایستی به تذکرات مستدل ناظر در چارچوب قرارداد که به طور مکتوب اعلام می شود، عمل نماید.

تبصره: اجاره دهنده ظرف مدت یک ماه از تاریخ شروع قرارداد نسبت به معرفی کتبی ناظر اقدام خواهد نمود.

ماده ۱۱: قوه قهریه

درموارد شرایط اضطراری (جنگ، شیوع بیماری های واگیردار، زلزله، سیل و ظغیان های غیر عادی، خشکسال های بی سابقه و همچنین آتش سوزی های دامنه دار که ناشی از کار اجاره کننده نباشد و...) که جنبه موقت داشته باشد، قرارداد معلق می گردد، در این حالت طرفین از اجرای تعهدات قراردادی (از جمله پرداخت اجاره بها) در طول دوره تعلیق معاف بوده و ملزم به اجرای تعهدات نیستند. در صورتی که شرایط اضطراری مستمر باشد به نحوی که انجام قرارداد را غیر ممکن سازد، قرارداد از تاریخ وقوع شرایط اضطراری خاتمه می یابد و اجاره کننده هیچگونه تعهدی در خصوص پرداخت اجاره بها نخواهد داشت و همچنین ارزش کارشناسی مستحدثات، تاسیسات و تجهیزات غیر منقول با لحاظ مدل اقتصادی (استهلاک سرمایه) و مدت بهره برداری از طرف اجاره دهنده به اجاره کننده پرداخت می گردد. در صورت وقوع شرایط اضطراری موقت، مدت زمان تعلیق قرارداد، متناسب با زمان و وضعیت قرارداد توسط ناظر/ناظرین تعیین خواهد شد و تایید نهایی منوط به نظر اجاره دهنده می باشد. زمان تعلیق قرارداد جز مدت قرارداد اجاره نبوده و به زمان قرارداد اضافه می شود

ماده ۱۲: حل اختلاف

طرفین سعی خواهند کرد هر نوع اختلاف در اجرا یا تفسیر مفاد قرارداد را از طریق مذاکره در سطح استان و عنداللزوم ستاد و بنابر رعایت اصل حسن نیت و اعتماد متقابل حل و فصل نمایند. در غیر اینصورت موضوع، توسط مراجع ذیصلاح قضایی حل و فصل خواهد شد. اجاره کننده متعهد شد در طول بررسی اختلاف تا صدور حکم نهایی تعهداتی را که به موجب قرارداد بعهدہ دارد کماکان اجرا نماید.

ماده ۱۳: جریمه

در صورت تخلف اجاره کننده از هریک از مفاد قرارداد و عدم رفع نواقص اعلامی ناظر، اجاره دهنده مجاز خواهد بود در مرحله اول اخطار کتبی، در مرحله دوم جلوگیری از فعالیت اجاره کننده تا انجام تعهدات و جبران خسارت به تشخیص اجاره دهنده بدون افزایش مدت زمان تعطیلی به مدت قرارداد و در مرحله سوم نسبت به ضبط تضمین اقدام نماید.

ماده ۱۴: شرایط فسخ قرارداد

علاوه بر مواردی که در قرارداد به آن اشاره شده در صورت تحقق موارد زیر نیز اجاره دهنده رأساً و ابتدائاً به تشخیص خود به طور یکطرفه و بدون نیاز به جری تشریفات اداری و قانونی، حق فسخ قرارداد و ضبط تضامین و ضمانت نامه بند ۷-۱ را خواهد داشت و همچنین اجاره کننده مکلف به جبران خسارات مازاد بر تضامین می باشد

۱۴-۱- ورشکستگی اجاره کننده (بنابر تأیید مراجع رسمی کشور)

۱۴-۲- توقف فعالیت های ساخت و ساز و یا بهره برداری برای شش ماه متوالی.

۱۴-۳- تخلف از هریک از تعهدات اجاره کننده در قرارداد

۱۴-۴- تعطیلی محل مورد اجاره بدون اجازه اجاره دهنده بطوری که به تشخیص اجاره دهنده موجب خلل در کار گردد.

۱۴-۵- انتقال تمام یا قسمتی از موضوع قرارداد و تعهدات قراردادی به شخص یا اشخاص حقیقی و یا حقوقی ثالث

۱۴-۶- احراز شمول قانون منع مداخله کارکنان دولت در معاملات دولتی

۱۴-۷- عدم پرداخت به موقع هر یک از اقساط اجاره بها و سایر پرداختی های مورد تعهد اجاره کننده

۱۴-۸- تغییر کاربری محل مورد اجاره

۱۴-۹- تاخیر، تخلف، سوء یا عدم اجرای تعهدات و شرایط مربوط به مفاد قرارداد و ضوابط و مقررات قانونی

۱۴-۱۰- تعدی و تفریط در استفاده از مورد اجاره

۱۴-۱۱- احراز پرداخت هر گونه رشوه، هدیه و سایر موارد موضوع مصوبه شماره ۷۳۳۷۷/ت/۳۰۳۷۴ ه مورخ

۸۳/۱۲/۲۲ هیأت محترم وزیران در خصوص آیین نامه پیشگیری و مبارزه با رشوه در دستگاه های اجرایی

تبصره: بدیهی است اجاره دهنده در انتخاب و اعمال مفاد هریک از مواد و قرارداد در مقام مواجهه با تخلف احتمالی اجاره کننده و با توجه به اهمیت موضوع تخلف مخیر می باشد.

ماده ۱۵: مراحل اجرایی فسخ قرارداد

در مواردی که قرارداد مشمول یکی از مصادیق فسخ می‌گردد، اجاره دهنده نسبت به اعلام کتبی فسخ قرارداد اقدام و با دعوت کتبی ظرف مدت بیست روز جلسه ای با حضور نمایندگان تام‌الاختیار اجاره دهنده و اجاره کننده تشکیل و تاریخ انجام بندهای ۱۷-۱ الی ۱۷-۳ مراحل اجرایی خاتمه قرارداد ماده ۱۷ صورتجلسه می‌شود. عدم حضور غیرموجه نماینده اجاره کننده موجب عدم تشکیل جلسه و یا تنظیم صورتجلسه و انجام اقدامات قانونی بعدی نخواهد شد.

ماده ۱۶: شرایط ختم قرارداد

- ۱۶-۱- در خواست کتبی اجاره کننده با موافقت کتبی اجاره دهنده
۱۶-۲- قوه قهریه به نحوی که، امکان ادامه فعالیت برای حداقل یک پنجم مدت قرارداد اجاره میسر نگردد.
۱۶-۳- پایان مدت قرار داد

ماده ۱۷: مراحل اجرایی خاتمه قرارداد

پس از احراز شرایط ماده ۱۶ با دعوت کتبی تقاضاکننده ی ختم قرار داد، ظرف مدت یک هفته جلسه ای با حضور نمایندگان تام‌الاختیار طرفین تشکیل و اجرای مراحل ذیل در صورتجلسه ختم قرارداد درج می‌گردد:

۱۷-۱- تعیین تاریخ و تنظیم صورتجلسه استرداد زمین و مستحقات و تجهیزات به اجاره دهنده
۱۷-۲- تعیین مهلت خروج اجاره کننده و تجهیزات منقول وی از زمین، (خارج از اقلام مندرج در بند ۸-۹).
۱۷-۳- تعیین زمان (تاریخ) تصفیه حساب قطعی و تنظیم صورتجلسه تصفیه حساب و استرداد ضمانت نامه‌ها.

تبصره ۱: پس از دوبار اعلام کتبی اجاره دهنده به اجاره کننده با مهلت بیست (۲۰) روزه عدم حضور اجاره کننده مانعی برای اجرای موارد فوق ایجاد نمی‌نماید و در صورت عدم حضور اجاره کننده، اجاره دهنده مطابق قرارداد اقدامات لازم را از طریق مراجع ذیصلاح انجام خواهد داد.

تبصره ۲: تشریفات فوق مانع اجرای حکم تخلیه و سایر ضمانت های اجرای قرارداد نمی‌باشد و عدم حضور اجاره کننده پس از پایان قرارداد در جهت اجرایی کردن مراحل موضوع ماده ۱۷ خللی بر اقدامات قانونی اجاره دهنده وارد نمی‌آورد.

ماده ۱۸: کسورات قانونی

پرداخت کلیه مالیات‌ها، عوارض، حق بیمه و دیگر کسورات قانونی ناشی از سهم درآمد حاصله توسط اجاره کننده از فعالیت های انجام شده برابر قانون مالیات های مستقیم، بر ارزش افزوده، قانون تامین اجتماعی و دیگر قوانین مرتبط بر عهده اجاره کننده می‌باشد و وی ملزم به ارائه تسویه حساب‌های مربوطه است. در هر حال استرداد وجه تضمین موضوع این بند منوط به دریافت مفاسد حساب‌ها و قبوض مالیات مکسوره از ادارات ذیربط و ارائه آن به اجاره دهنده خواهد بود.

ماده ۱۹: مصادیق رشوه

با توجه به مصوبه هیئت وزیران به شماره ۷۳۳۷۷/ت/۳۰۳۷۴-۸۳/۱۲/۲۲ چنانچه اجاره کننده یا پرسنل آن مرتکب یکی از مصادیق رشوه در آئین نامه مزبور گردند اجاره دهنده ضمن فسخ قرارداد مراتب را به سازمان

مدیریت و برنامه‌ریزی کشور گزارش نماید و کلیه خسارات ناشی از فسخ به عهده اجاره کننده بوده و مکلف به پرداخت خسارات ناشی از آن می‌باشد.

ماده ۲۰: منع مداخله

اجاره کننده اعلام و اقرار می‌نماید که در اجرای اصل ۱۴۱ قانون اساسی و لایحه قانونی منع مداخله کارکنان دولت مصوب ۱۳۳۷ هیچ‌گونه منع قانونی نداشته است.

ماده ۲۱: دادگاه صلاحیتدار برای رسیدگی به دعاوی طرفین، دادگاه محل وقوع مورد اجاره باستناد ماده ۱۰۱۰ قانون مدنی خواهد بود و صرفاً همین دادگاه از نظر صلاحیت محلی صالح به رسیدگی می‌باشد.

ماده ۲۲: نشانی طرفین قرارداد، تعداد نسخ و پیوست‌ها

۲۲ - ۱ - نشانی طرفین قرارداد که به استناد ماده ۱۰۱۰ قانون مدنی اقامتگاه انتخابی طرفین است، بشرح ذیل می‌باشد:

الف) اجاره دهنده:

نشانی:

کدپستی:

تلفن و نمابر:

ب) اجاره کننده:

نشانی:

کدپستی:

تلفن و نمابر:

۲۲ - ۲ - این قرارداد شامل ۲۲ ماده و در سه نسخه که هر نسخه حکم واحد دارد، در اجرای جزء ۱ بند ه تبصره ۱۲ قانون بودجه سال ۱۳۹۸ و دیگر قوانین و مقررات مربوط و شرایط مقرر فی‌مابین تنظیم گردیده است و یک نسخه نزد اجاره کننده و دو نسخه نزد اجاره دهنده می‌باشد.

۲۲ - ۳ - پیوست‌های قرارداد عبارتند از:

پیوست شماره ۱: نظریه کارشناس رسمی

پیوست شماره ۲: کروکی ناحیه طرح مصوب

پیوست شماره ۳: کروکی مورد اجاره.

پیوست شماره ۴: جدول اجاره بها.

پیوست شماره ۵: طرح مصوب

اجاره دهنده به نمایندگی

اجاره کننده به نمایندگی

شهود اجاره کننده

شهود اجاره دهنده

- ۱

۱ - ..

- ۲

۲ -

«فرم‌های ارزیابی صلاحیت عمومی اشخاص حقوقی»

«فرم شماره ۱ (اطلاعات)»

مشخصات اصلی و عمومی شخص حقوقی برنده مزایده اجاره بلند مدت

❖ توجه: تکمیل اطلاعات درخواستی این فرم ها الزامی می باشد

۱- نام شرکت (نام ثبتی بطور کامل درج شود) :	
شناسه ملی :	
آدرس دفتر مرکزی شرکت :	
تلفن :	نمابر :
کد پستی :	
۲- نوع شرکت : سهامی عام ☐ سهامی خاص ☐ مسئولیت محدود ☐ سایر ☐	
۳- شماره ثبت شرکت :	۴- تاریخ ثبت شرکت :
۵- محل ثبت شرکت (استان) :	۷- سرمایه ثبت شده :
۶- واحد ثبتی :	۸- کد اقتصادی :
۹- نوع مالکیت شرکت : خصوصی ☐ تعاونی ☐ سایر ☐	
۱۰- شماره حساب / حسابها و سپرده های ریالی شرکت : شماره حساب / حسابها و سپرده های ارزی شرکت : نوع حساب : بانک :	
۱۱- معرفی موضوع شرکت :	
۱۲- تشریح سابقه شرکت :	

۱۳- تشریح دارایی‌های شرکت :

۱۴- تشریح شرکتهای گروه وابسته :

۱۵- تشریح بدهی و تعهدات به شبکه بانکی کشور :

۱۶- تشریح صورت‌های مالی به انضمام صورت سود و زیان شرکت و جدول نسبت های مالی :

فرم شماره ۲

چنانچه اعضای هیأت مدیره بطور همزمان در سایر شرکت‌ها همکاری/عضویت/قدرالسهم دارند جدول ذیل تکمیل گردد

نام شرکت	شماره و تاریخ ثبت	همکاری	
موضوع فعالیت	شناسه ملی-استان ثبتی	عضویت	
کد پستی	کد پستی	قدرالسهم	
آدرس دفتر مرکزی			

سایر شرکاء حقوقی

نام شرکت	شماره و تاریخ ثبت	همکاری	
موضوع فعالیت	شناسه ملی-استان ثبتی	عضویت	
کد پستی	کد پستی	قدرالسهم	
آدرس دفتر مرکزی			

سایر شرکاء حقیقی

ردیف	نام و نام خانوادگی	نام پدر	شماره شناسنامه	کد ملی	آخرین سمت	درصد سهام	ملاحظات
۱	آدرس محل اقامت						
۲	آدرس محل اقامت						
۳	آدرس محل اقامت						
۴	آدرس محل اقامت						
۵	آدرس محل اقامت						
۶	آدرس محل اقامت						
	آدرس محل اقامت						

فرم شماره ۳

(مشخصات مدیرعامل و بازرسی یا بازرسین شرکت)

ردیف	نام و نام خانوادگی	نام پدر	شماره شناسنامه	محل صدور شناسنامه	تاریخ تولد	محل تولد	عنوان و جایگاه

جدول مشخصات اعضای هیأت مدیره و دارندگان امضاءهای مجاز و تعهدآور شرکت

ردیف	نام و نام خانوادگی	درصد سهام	سایر سمتهای دولتی (بطور کامل ذکر شود)

توزیع سهامداران شرکت در زمان اعلام

ردیف	نام و نام خانوادگی	درصد سهام	میزان سرمایه	سمت در شرکت	سمت در سایر شرکت های خصوصی یا دولتی	توضیحات
۱						
۲						
۳						
۴						
۵						

فرم شماره ۴

چنانچه قرارداد های دیگری شرکت و یا شرکتها یا گروههای وابسته در حوزه موضوع فراخوان

« (داشته/دارند) جدول ذیل تکمیل گردد:

ردیف	موضوع قرارداد	مبلغ (ریال)	محل اجرای قرارداد	شماره و تاریخ قرارداد	کارفرما - ناظر	مدت - شروع و پایان
۱						
۲						
۳						
۴						
۵						

چنانچه قراردادی یا قراردادهای شرکت در حوزه موضوع فراخوان، فسخ/خلع ید شده است، جدول ذیل تکمیل گردد:

ردیف	موضوع قرارداد	مبلغ (ریال)	محل اجرای قرارداد	شماره و تاریخ قرارداد	تاریخ فسخ/خلع ید	علت فسخ/خلع ید
۱						
۲						
۳						
۴						
۵						

فرم شماره ۵ شرایط درخواست پیشنهاد

اینجانب/اینجانبان

نماینده/نمایندگان مجاز در شرکت

بدینوسیله گواهی می‌نمایم که ممهور نمودن صفحات شرایط درخواست پیشنهاد و پیوستها و سایر مدارک ارسالی با مهر و امضاء به منزله پذیرفتن کلیه شرایط و در حکم امضا های مجاز و تعهد آور می‌باشد.

نام خانوادگی نماینده یا نمایندگان مجاز شرکت سمت محل مهر و امضاء (به صورت اصل)

-۱

-۲

-۳

فرم شماره ۶

تعهدنامه

بدینوسیله اینجانب/اینجانبان

دارندگان امضاء های مجاز و تعهد آور پیشنهاد دهنده جهت شرکت در " پروژه

"متعهد می گردیم که دارای هیچگونه سابقه ای که منجر به اعلام نام

این پیشنهاد دهنده به عنوان متخلف و یا ممنوع معامله و یا عدم صلاحیت جهت انعقاد قرارداد نمی باشیم .

بدیهی است در صورتی که مدارک صادره از مراجع ذیربط خلاف مفاد این تعهد را اثبات نماید . سازمان

مجاز به عدم رسیدگی به پیشنهاد می باشد و یا به عبارت دیگر پیشنهاد ارائه شده مردود تلقی و حق هرگونه

اعتراضی را از خود سلب می نمایم

با شرکت در "پروژه

اینجانب شرکت /موسسه/

" متعهد میگردد در صورتی که خلاف آن ثابت شود سازمان

می تواند نسبت به مردود تلقی شدن پیشنهاد ارائه شده ،اقدام نماید .

وضعیت فرم های ارسالی

ردیف	موضوع	کامل	ناقص
۱	فرم شماره یک		
۲	فرم شماره دو		
۳	فرم شماره سه		
۴	فرم شماره چهار		
۵	فرم شماره پنج		
۶	فرم شماره شش		

ارزیابی فرم های اعتبار شرکت توسط کمیته استانی

۱- مشخصات طرح	☐ کامل	☐ ناقص
۲- آدرس، مشخصات شرکت	☐ کامل	☐ ناقص
۳- معرفی موضوع شرکت	☐ کامل	☐ ناقص
۴- تشریح سابقه شرکت	☐ کامل	☐ ناقص
۵- تشریح میزان سرمایه و سهامداران شرکت	☐ کامل	☐ ناقص
۶- مشخصات مدیر و اعضای هیأت مدیره شرکت و سهامداران کامل	☐ کامل	☐ ناقص
۷- معرفی تیم فنی (سوابق و تحصیلات)	☐ کامل	☐ ناقص
۸- مشخصات شرکتهای گروه وابسته	☐ کامل	☐ ناقص
۹- سوابق اخذ تسهیلات از شبکه بانکی	☐ کامل	☐ ناقص
۱۰- بدهی و تعهدات به شبکه بانکی کشور	☐ کامل	☐ ناقص
۱۱- حساب و سپرده های ارزی و ریالی	☐ کامل	☐ ناقص
۱۲- نتیجه استعلام از بانک مرکزی در مورد چک های برگشتی	☐ کامل	☐ ناقص
۱۳- تشریح دارایی های شرکت	☐ کامل	☐ ناقص
۱۴- تشریح صورت های مالی	☐ کامل	☐ ناقص
۱۵- صورت سود و زیان شرکت	☐ کامل	☐ ناقص
۱۶- جدول نسبت های مالی	☐ کامل	☐ ناقص
۱۷- تشریح صورت مالی آخرین سال مالی شرکت	☐ کامل	☐ ناقص

فرم ارزیابی وضعیت شرکت

ردیف	موضوع	خوب	متوسط	ضعیف
۱	سابقه کار مرتبط با موضوع			
۲	توان مالی تجهیز و سرمایه گذاری			
۳	توانایی فنی و اجرایی تجهیزات لازم (توان پیمانکاری)			
۴	ارزیابی توان طراحی و مهندسی			
۵	ارزیابی توان بهره برداری			
۶	دارا بودن ۳۰٪ کل مبلغ سرمایه گذاری			

«فرم های ارزیابی صلاحیت عمومی اشخاص حقیقی»

«فرم شماره ۱ (اطلاعات)»

مشخصات اصلی و عمومی شخص حقوقی برنده مزایده اجاره بلند مدت

❖ توجه: تکمیل اطلاعات درخواستی این فرم ها الزامی می باشد

۱- نام و نام خانوادگی (مشخصات مطابق مندرجات شناسنامه):			
نام پدر	شماره شناسنامه	محل صدور	جنسیت
سری و سریال شناسنامه	شماره ملی	نشانی اقامتگاه قانونی	
تلفن ثابت	تلفن همراه	کدپستی	
پست الکترونیک			
۲- شماره حساب / حسابها و سپرده های ریالی شخص:			
شماره حساب / حسابها و سپرده های ارزی شخص:			
نوع حساب:			
بانک:			
۳- تشریح سابقه یا سوابق مرتبط شخص حقیقی با موضوع فراخوان:			
۴- تشریح دارایی های شخص حقیقی:			
۵- تشریح تیم فنی مرتبط به موضوع فراخوان مزایده			
۱۵- تشریح بدهی و تعهدات به شبکه بانکی کشور:			

۱۶- تشریح میزان گردش مالی حسابهای شخص حقیقی:

فرم شماره ۲

سایر شرکاء حقیقی

ردیف	نام و نام خانوادگی	نام پدر	شماره شناسنامه	کد ملی	ملاحظات
۱	آدرس محل اقامت				
۲	آدرس محل اقامت				
۳	آدرس محل اقامت				
۴	آدرس محل اقامت				
۵	آدرس محل اقامت				
۶	آدرس محل اقامت				

فرم شماره ۳

چنانچه قرارداد های دیگری شخص حقیقی در حوزه موضوع فراخوان » « (داشته / دارند) جدول ذیل

تکمیل گردد:

ردیف	موضوع قرارداد	مبلغ (ریال)	محل اجرای قرارداد	شماره و تاریخ قرارداد	کارفرما - ناظر	مدت - شروع و پایان
۱						
۲						
۳						
۴						
۵						

چنانچه قراردادهای قراردادهای شخص در حوزه موضوع فراخوان، فسخ / خلع ید شده است، جدول ذیل تکمیل گردد:

ردیف	موضوع قرارداد	مبلغ (ریال)	محل اجرای قرارداد	شماره و تاریخ قرارداد	تاریخ فسخ / خلع ید	علت فسخ / خلع ید
۱						
۲						
۳						
۴						
۵						

فرم شماره ۴ شرایط درخواست پیشنهاد

اینجانب/اینجانبان

بدینوسیله گواهی می‌نمایم که ممهور نمودن صفحات شرایط درخواست پیشنهاد و پیوستها و سایر مدارک ارسالی با مهر و امضاء به منزله پذیرفتن کلیه شرایط و در حکم اصل امضا های مجاز و تعهد آور می‌باشد.

نام نام خانوادگی شخص حقیقی

محل مهر و امضاء (به صورت اصل)

-۱

-۲

-۳

فرم شماره ۵

تعهدنامه

بدینوسیله اینجانب/اینجانان

متعهد می گردیم که دارای هیچگونه سابقه ای که منجر به اعلام نام این پیشنهاددهنده به عنوان متخلف و یا ممنوع معامله و یا عدم صلاحیت جهت انعقاد قرارداد نمی باشیم . بدیهی است در صورتی که مدارک صادره از مراجع ذیربط خلاف مفاد این تعهد را اثبات نماید، پیشنهاد ارائه شده مردود تلقی و حق هرگونه اعتراضی را از خود سلب می نمایم و سازمان می تواند نسبت به مردود تلقی نمودن پیشنهاد ارائه شده اقدام نماید.

وضعیت فرم های ارسالی

ردیف	موضوع	کامل	ناقص
۱	فرم شماره یک		
۲	فرم شماره دو		
۳	فرم شماره سه		
۴	فرم شماره چهار		
۵	فرم شماره پنج		

ارزیابی فرم های اعتبار شخص حقیقی توسط کمیته استانی

کامل ☐	ناقص ☐	۱- مشخصات طرح
کامل ☐	ناقص ☐	۲- آدرس، مشخصات شخص حقیقی
کامل ☐	ناقص ☐	۳- تشریح سابقه مرتبط با شخص حقیقی
کامل ☐	ناقص ☐	۵- تشریح میزان سرمایه شخص حقیقی
کامل ☐	ناقص ☐	۶- معرفی تیم فنی (سوابق و تحصیلات)
کامل ☐	ناقص ☐	۷- سوابق اخذ تسهیلات از شبکه بانکی
کامل ☐	ناقص ☐	۸- بدهی و تعهدات به شبکه بانکی کشور
کامل ☐	ناقص ☐	۹- حساب و سپرده های ارزی و ریالی
کامل ☐	ناقص ☐	۱۰- نتیجه استعلام از بانک مرکزی در مورد چک های برگشتی
کامل ☐	ناقص ☐	۱۱- تشریح دارایی های شخص حقیقی
کامل ☐	ناقص ☐	۱۲- تشریح صورت های مالی

فرم ارزیابی وضعیت شخص حقیقی توسط کمیته استانی

ردیف	موضوع	خوب	متوسط	ضعیف
۱	سابقه کار مرتبط با موضوع			
۲	توان مالی تجهیز و سرمایه گذاری			
۳	توانایی فنی و اجرایی تجهیزات لازم (توان پیمانکاری)			
۴	ارزیابی توان طراحی و مهندسی			
۵	ارزیابی توان بهره برداری			
۶	دارا بودن ۳۰٪ کل مبلغ سرمایه گذاری			