

بسمه تعالی

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

(در اجرای ماده ۵ قانون ایجاد شهرهای جدید و تبصره ذیل آن ، ماده ۹ قانون مذکور ، ماده ۱۷ آیین نامه اجرایی مربوطه و تبصره ذیل آن و بندهای ۷ ، ۹ و ۱۲ ماده ۲۰ اساسنامه شرکتهای تابعه)

فصل اول : کلیات

- ماده ۱: تعاریف واصطلاحات ؛ تعریف اصطلاحاتی که در این دستورالعمل بکار رفته به شرح زیر میباشد:
- ۱ - عرصه : زمین و آنچه بصورت طبیعی در زمین قرار دارد.
 - ۲ - اعیانی: ساختمان و مستحقات 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، مرکب از یکی از اعضاء هیأت مدیره و پنج نفر از مدیران عناوین مشابه شرکت که توسط مدیرعامل شرکت منصوب می شوند شامل : ۱- املاک و حقوقی ۲- حراست (به عنوان ناظر بدون حق رأی) ۳- فنی و اجرائی ۴- معماری و شهرسازی ۵- امورمالی و ذیحسابی که صرفاً درخصوص تایید یا رد قیمت اعلام شده توسط کارشناس قانونی اظهار نظرخواهند نمود . این کمیته عنداللزوم میتواند با کارشناس قانونی (موضوع بند ۸) جلسه گذاشته و نظرات وی را استماع نماید . در صورت عدم پذیرش قیمت توسط کمیته ارزیابی قیمت، مدیر عامل شرکت موظف است برای تعیین قیمت، موضوع را به هیأت کارشناسی بالاتر ارجاع دهد. نظر کمیته در مورد قیمت کارشناسی با تائید مدیرعامل قطعی خواهد بود .

تبصره ۱ - نظراکثریت اعضاء کمیته (حداقل ۳ نفر) مورد پذیرش می باشد .
تبصره ۲- حق الزحمه کارشناس قانونی بر اساس توافق فیما بین بوده و حداکثر تا سقف تعرفه تعیین شده توسط مراجع ذیصلاح پرداخت میشود.

تبصره ۳- این کمیته در صورت ضرورت حداقل هفته ای یکبار تشکیل جلسه داده و لازم است موارد ذیل بعنوان مستندات گزارش کمیته ارزیابی قیمت کارشناسی 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 که عرصه را برای احداث ساختمان یا هرگونه 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 یا بگانه 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 و بدون 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، در قبال دریافت مبلغ مشخص باتصریح به تعهد متقاضی به احداث اعیانی در مدت مشخص بارعایت شرایط قرارداد منعقد فیما بین و ضوابط قانونی انجام میگردد.

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 میگردد.

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 تأیید 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- صورتجلس 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 از طریق اخذگردش مالی متقاضی در یکسال 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 :

۱- واگذاری زمین

۲- واگذاری ساختمان

۳- اجاره

۴- اجاره به شرط تملیک

۵- مشارکت در ساخت

۶- معاوضه

۷- تهاتر

۸- سایر قراردادهای عقود معین حسب مورد با تایید مجمع عمومی شرکتهای وابسته

ماده ۳- روش واگذاری زمین و ساختمان:

۱- فراخوان عمومی

۲- ترک تشریفات

۳- فراخوان محدود

۴- معاوضه

ماده ۴- روش دریافت بهاء زمین و ساختمان:

۱- نقدی

۲- قسطی

۳- 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 میداین (شهری و میوه وتره بار)، آرامستان، غسالخانه، 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).

۴- ارائه تعهد نامه رسمی جهت ساخت، عدم تغییر کاربری اتمام، واخذ 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 (هر کدام 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: در خصوص 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-حسینیه-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:

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

۲ - برنامه زمانبندی اجرای طرح

۳ - 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/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 انقضای 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 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 مفاد 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 میشود :

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

تبصره ۳- حضور طرف قرارداد با نظر کارگروه در جلسات بلامانع بوده و همچنین کارگروه میتواند 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 میباشد 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 تأیید 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 منعقد 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 تائید 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 مورخ ۸۱/۹/۲۰ ، شماره ۸۲/م/۱۰۴۷ مورخ ۸۲/۶/۳۰ ، شماره ۸۳/م/۱۰۰۶ مورخ ۸۳/۳/۲ و شماره ۲۷۵۷/۱۳۱/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.