



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزیر

شماره ۱۹۹۵۳۶

تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶



شماره ثبت: ۲۳۵۵۱

تاریخ ثبت: ۱۴۰۲/۱۰/۱۶

زمان ثبت نامه: ۱۱:۲۸

بسمه تعالی

"با صلوات بر محمد و آل محمد"

«دستورالعمل نحوه تنظیم قراردادهای فروش اموال غیر منقول مازاد دولت»

موضوع بند «۲» جزء «ب» ماده (۱۲) آیین نامه اجرایی مولدسازی

مصوب جلسه مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۴ هیات عالی مولدسازی دارایی های دولت

هیأت عالی مولدسازی دارایی های دولت در جلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۹ «دستورالعمل نحوه تنظیم قراردادهای فروش اموال غیر منقول دولت» موضوع بند «۲» جزء «ب» ماده (۱۲) آیین نامه اجرایی مصوبه مولدسازی دارایی های دولت را به شرح مواد این دستورالعمل تصویب نمود.

فصل اول - کلیات

ماده ۱- واژه ها و اصطلاحات مندرج در این دستورالعمل با مفاهیم زیر به کار رفته اند:

- ۱-۱- مصوبه: مصوبه شصت و هفتمین جلسه شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا متضمن تایید مقام معظم رهبری در خصوص مولدسازی دارایی های دولت مصوب جلسه مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۰۴
- ۱-۲- آیین نامه: آیین نامه اجرایی مولدسازی دارایی های دولت که در جلسه مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۴ به تصویب هیات عالی مولدسازی دارایی های دولت رسیده است.

۱-۳- هیات عالی مولدسازی: هیات بند «۱» موضوع مصوبه مولدسازی دارایی های دولت.

۱-۴- مجری: وزارت امور اقتصادی و دارایی مستند به تبصره ذیل بند «۲» مصوبه مولدسازی دارایی های دولت به عنوان مجری تعیین شده یا دستگاه هایی که مجری به آنها براساس تبصره ۲ ماده ۶ آیین نامه تفویض اختیار نموده است.

۱-۵- کمیته حل اختلاف: کمیته ۳ نفره به انتخاب هیات عالی مولدسازی به منظور حل و فصل اختلافات بین طرفین قرارداد فروش دارایی های دولت مذکور در بند ۱۶ ماده ۱ آیین نامه.



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزیر

شماره
تاریخ
پوست

۱-۶- هیات داور: موضوع مواد ۲۰۰ الی ۲۳ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، (تنفیذی در ماده ۳۰ قانون اجرای سیاستهای کلی اصل ۴۴ قانون اساسی) و ماده ۱۴ آیین نامه.

۱-۷- سازمان: سازمان خصوصی سازی

ماده ۲- مجری/سازمان به عنوان فروشنده مکلف است چنانچه واگذاری منجر به تنظیم، انعقاد و مبادله قرارداد واگذاری سازمان با خریدار (خریداران) گردد، موارد مندرج در این دستورالعمل را در قرارداد تصریح نماید.

تبصره ۱- واگذاری به روش های مندرج در بندهای «۱»، «۳»، «۴»، «۵» و «۶» بند «ب» ماده (۱۲) آیین نامه اجرایی مولدسازی دارایی های دولت مشمول این دستورالعمل نمی باشد.

تبصره ۲- نمونه قرارداد واگذاری و نمونه وکالتنامه رسمی منضم به آن به تصویب هیأت عامل سازمان خصوصی سازی خواهد رسید.

فصل دوم - مفاد، نحوه و شروط و مواد قرارداد

ماده ۳- کلیات و مواد قرارداد، شامل:

الف- مستند قانونی واگذاری

ب- مشخصات آگهی عرضه توسط سازمان خصوصی سازی

ج- روش واگذاری اعم از بورس، مزایده، مذاکره

ماده ۴- مشخصات متعاملین

الف- مشخصات فروشنده و خریدار یا نمایندگان قانونی آنها همراه با مستندات مربوطه، برای انجام معامله

ب- نشانی کامل اقامتگاه، کد ملی و کد پستی و شماره تماس طرفین معامله و نمایندگان قانونی آنها

ج- تصریح به این که هر یک از طرفین قرارداد مکلف است تغییر اقامتگاه خود را به اطلاع طرف مقابل برساند و تا قبل از اعلام کتبی تغییر نشانی جدید، کلیه مکاتبات، اطلاعات و اوراق به نشانی مندرج در قرارداد ارسال و ابلاغ قانونی تلقی خواهد شد.



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزیر

شماره

تاریخ

پوست

ماده ۵ - انجام معامله

الف- تاریخ شناسایی خریدار واجد شرایط از طریق برگزاری مزایده یا مکاتبه (تاریخ برنده شدن متقاضی خرید)

ب- تاریخ انعقاد قرارداد

ماده ۶ - موضوع معامله

الف- مشخصات مورد واگذاری (مشخصات ثبتی، نشانی محل وقوع، مساحت، حدود اربعه).

ب- میزان واگذاری (شش دانگ یا درصد معینی از مورد واگذاری بصورت مشاع)

ماده ۷ - ثمن معامله

الف- بهای کل واگذاری و تفکیک آن بر حسب حصه نقدی و اقساطی مربوط به هر یک از خریداران

ب- سود فروش اقساطی مربوط به حصه اقساطی معامله در فروش های اقساطی

ج- مبلغ و سررسید هر قسط مربوط به هر یک از خریداران در فروش های اقساطی (موضوع بند «۱» ماده ۱۴ این دستورالعمل)

ماده ۸ - نحوه تأدیه ثمن معامله و تضمین پرداخت آن

الف- مبلغ واریزی توسط خریدار (خریداران) به حساب سازمان بابت حصه نقدی معامله متضمن مشخصات اسناد پرداخت

ب- مبلغ واریزی خریدار (خریداران) به حساب سازمان بابت سپرده شرکت در مزایده یا مذاکره

ج- مشخصات اسناد تجاری قابل قبول به عنوان وسیله پرداخت و به میزان هر قسط که به امضا خریدار (خریداران) رسیده باشد

د- مشخصات سفته یا سایر تضامین معتبر و مورد تأیید سازمان موضوع ماده (۵) آیین نامه اجرایی نظام اقساطی واگذاری و نحوه دریافت بهای حقوق قابل واگذاری (موضوع جزء ۲ بند الف ماده ۴۰ قانون اجرای سیاست های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی) که در آگهی عرضه درج شده است.



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزیر

شماره

تاریخ

پیوست

ه - تایید خریدار (خریداران) مبنی بر در وثیقه بودن مورد معامله نزد سازمان تا تسویه کامل اقساط بدهی و ایفای سایر تعهدات و سلب حق دخل و تصرف و تغییر و تحول آن در مدت مقرر، بدون اذن سازمان.

ماده ۹ - تعهدات سازمان

الف- در معاملات نقدی، نفوذ قرارداد به تادیه کلیه ثمن منوط و معلق خواهد بود. همچنین، در مورد قراردادهای واگذاری نقدی، سازمان متعهد می شود پس از دریافت کل ثمن معامله و ایفای سایر تعهدات، پس از انعقاد، مبادله و امضای قرارداد، نسبت به امضای اسناد رسمی انتقال مالکیت به نام خریدار (خریداران) مبادرت کند.

ب- در واگذاری های اقساطی، سازمان متعهد می گردد پس از وصول حصه نقدی معامله و اخذ تضامین معتبر و مورد قبول، همچنین دریافت و کالتنامه پس از انعقاد قرارداد موضوع این دستورالعمل، نسبت به امضای اسناد انتقال رسمی مالکیت به نام خریدار (خریداران) و همزمان توثیق مورد معامله اقدام نماید.

تبصره- در معاملات مذاکره ای موضوع بندهای «الف» و «ب» این ماده، تاریخ برنده شدن خریدار (خریداران)، زمان اعلام نتیجه به برنده مذاکره، به صورت کتبی، از سوی سازمان می باشد.

ج- چنانچه بنا به تصمیم قطعی هیات داور، تمام یا بخشی از مورد معامله مستحق للغیر درآید، دستگاه مالک دارایی مزاد مسئول جبران غرامت قانونی در برابر خریدار/ خریداران و اشخاص ثالث خواهد بود.

د- پرداخت هرگونه غرامت، خسارت و نظایر آن در ارتباط با موارد ملی یا مصادره شده که متعلق به دوره پیش از واگذاری باشد برعهده دولت (دستگاه مالک دارایی مزاد) خواهد بود.

ه- دستگاه مالک دارایی مزاد چنانچه به موجب احکام قطعی هیات داور در اثر تخلف مدیران خود از کتمان وقایع مالی یا انتشار گزارش های مالی غیر واقع جهت پنهان نمودن وضعیت واقعی مورد معامله محرز گردد، خسارت وارده به خریدار (خریداران) را تامین نماید.

و- تسویه حساب زود تر از موعد اقساط قرارداد واگذاری یا پرداخت آن به صورت یکجا از جانب خریدار (خریداران) مجاز است. سازمان متعهد است سود فروش اقساطی را بابت بخشی از بدهی که زودتر تسویه می گردد کسر نماید.



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزیر

شماره

تاریخ

پوست

ماده ۱۰- تعهدات خریدار (خریداران)

الف- تصریح و تصدیق به داشتن اطلاعات کافی و وافی از وضعیت مالی، اقتصادی و فنی قبلی و کنونی مورد معامله در هنگام خرید و در زمان انعقاد قرارداد و اسقاط حق هرگونه ادعا علیه سازمان بعثت نداشتن اطلاعات لازم از وضعیت واقعی مورد معامله از هر جهت و عنوان اعم از ثبتی، شهرداری، تامین اجتماعی، مالیاتی و غیره.

ب- تعهد به پرداخت وجه التزام تاخیر در تادیه قسط یا اقساط معامله براساس مصوبات شورای پول و اعتبار که به تصویب هیات عالی مولدسازی می‌رسد.

تبصره: در صورتی که خریدار خارج از مواعد سررسید، اقدام به پرداخت نماید نحوه محاسبه و احتساب پرداختی مذکور نسبت به اصل یا خسارت و جرائم متعلقه براساس نسبت تسهیم موضوع مصوبه شماره مورخ شورای پول و اعتبار خواهد بود.

ج- اسقاط حق انتقال هر یک از تعهدات ناشی از قرارداد به اشخاص ثالث به صورت کلی یا جزئی بدون موافقت کتبی و صریح.

د- ارائه وکالت رسمی بلاعزل به شرح نمونه پیوست به عنوان جز لاینفک قرارداد واگذاری به سازمان جهت تحقق اجرای تعهدات مختلف قراردادی

ه- تفویض اختیار به سازمان برای تامین و وصول مطالبات خود از محل وثایق و اسناد مالی اخذ شده، در صورت عدم پرداخت (اعم از متوالی و متناوب) حداقل ۲ قسط از بدهی ناشی از واگذاری "مورد معامله" یا عدم ایفاء تعهدات مندرج در قرارداد.

و- در قرارداد می‌بایستی تصریح شود در کلیه مواردی که در فروش‌های اقساطی به موجب هرگونه اختلاف فی‌مابین متعاملین نزد هیأت داور یا سایر مراجع قضایی ذیصلاح، پرونده رسیدگی تشکیل گردد کلیه تعهدات خریدار (خریداران) به سازمان کماکان محفوظ خواهد ماند و خریدار (خریداران) حق استنکاف از پرداخت اقساط یا ایفاء سایر تعهدات موضوع قرارداد را طی مدت رسیدگی ندارد.



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزیر

شماره
تاریخ
پوست

ط-خریدار (خریداران) می‌بایست تعهد نمایند که مشمول هیچ یک از محدودیت‌ها و یا ممنوعیت‌های مقرر در قانون منع مداخله کارکنان دولت و قوانین و مقررات مشابه دیگر نمی‌باشند. در غیر این صورت هرگونه معاملات منعقدۀ باطل است و با اثبات امر توسط هیات داوری یا مرجع کیفری، طرف معامله مکلف است مورد واگذاری را به همراه کلیه منافع آن از جمله؛ اجرت المثل ایام تصرف به دولت (سازمان) برگرداند و ضرر و زیان احتمالی ناشی از این اقدام را جبران کند.

ی- چنانچه محرز شود اموالی در قیت‌گذاری مورد معامله به هر دلیل محاسبه نشده، خریدار متعهد است بنا به درخواست سازمان بهای اموال مزبور را براساس قیمت روز که توسط کارشناس یا کارشناسان رسمی دادگستری منتخب سازمان تعیین شده یا می‌شود پرداخت نماید. این شرط مسقط اعمال سایر حقوق از جمله حق فسخ به صلاحدید فروشنده در صورت تغییر اساسی مورد معامله و یا ایجاد اختلاف فاحش در ارزش آن نمی‌باشد.

ماده ۱۱- خیارات

خریدار (خریداران) با اطلاع کامل از شرایط و موقعیت بنگاه مورد واگذاری و وضعیت مالی، اقتصادی و فنی و کلیه تعهدات حال و آینده بنگاه، مبادرت به امضا قرارداد واگذاری می‌نماید و با امضا آن کلیه خیارات خصوصاً خیار غبن و لو افخس را از خود سلب و ساقط می‌نماید.

ماده ۱۲- حل اختلافات

در قرارداد تأکید گردد؛ اختلافات بین طرفین قرارداد ابتدا در کمیته حل اختلاف موضوع ماده (۱۴) آیین‌نامه اجرایی مولدسازی دارایی‌های دولت مطرح می‌گردد و نظر کمیته مذکور در صورت توافق طرفین مبنای حل و فصل اختلاف می‌باشد و در صورت عدم توافق، موضوع در هیات داوری موضوع ماده (۳۰) قانون اجرای سیاست‌های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی مطرح و رسیدگی می‌گردد. رای مرجع مزبور در این خصوص غیرقابل اعتراض در مرجع قضایی، قطعی و لازم‌الاجرا می‌باشد.



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزیر

شماره
تاریخ
پوست

ماده ۱۳ - فسخ قرارداد

در صورتی که خریدار (خریداران) از اجرای تمام یا قسمتی از موارد مطروحه در قرارداد تخلف نماید و یا تعهدات خود را در موعد مقرر ایفاء نکند، سازمان حق دارد نسبت به فسخ قرارداد به صورت یک طرفه اقدام نماید. در صورت فسخ قرارداد واگذاری، جبران کلیه خسارات و زیان‌های وارده و رد منافع حاصله بر عهده خریدار (خریداران) خواهد بود. این امر نافی سایر حقوق قانونی و قراردادی فروشنده از جمله ایفای تعهد و مطالبه خسارت نخواهد بود.

در کلیه مواردی که به موجب این مصوبه، مورد واگذاری به مالکیت دولت برگردانده شود، سازمان مجاز است پس از انجام کارشناسی و تعیین خسارات وارده از طریق هیات داور، نسبت به مطالبه خسارت‌ها و زیان‌های وارده که بر عهده خریدار (خریداران) است، اقدام کند.

تبصره- چنانچه فروشنده اقدام به مطالبه اقساط باقیمانده و خسارات جرائم متعلقه نماید، مادامی که مطالبات خود را به نحو کامل دریافت نکرده است حق دارد تصمیم خود را تغییر داده و اقدام به فسخ قرارداد نماید.

ماده ۱۴ - اقاله قرارداد

اقاله قراردادهای واگذاری در شرایط خاص منوط به انجام کارشناسی از اقدامات خریدار (خریداران) و جبران و تأدیه ضرر و زیان وارده به دولت از سوی خریدار (خریداران) مجاز خواهد بود. مراتب مذکور باید در قرارداد واگذاری درج گردد.

ماده ۱۵ - سایر موارد

۱- جدولی که پیوست قرارداد می‌باشد، در بردارنده تعداد اقساط، سررسید و مبلغ هر یک از اقساط است و همزمان با امضا قرارداد به امضا متعاملین می‌رسد و جزو لاینفک قرارداد محسوب می‌شود.

۲- اموال غیرمنقولی که از طریق بورس کالا واگذار می‌شود مطابق ضوابط و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار می‌باشد و مشمول مفاد این دستورالعمل نمی‌باشد.



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزیر

شماره

تاریخ

پیوست

۳- هزینه‌های نقل و انتقال مورد واگذاری که در اجرای مصوبه توسط سازمان عرضه و واگذار می‌شوند، بالمناصفه بر عهده طرفین است و این موضوع در قرارداد واگذاری درج می‌گردد.

۴- قرارداد باید در سه نسخه که کلیه نسخ آن از اعتبار یکسان برخوردارند، تنظیم شود و به امضا متعاملین برسد و فی‌مابین متعاملین مبادله شود.

این دستورالعمل در ۱۵ ماده و ۴ تبصره در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۹ به تصویب رسید و از تاریخ ابلاغ لازم‌الرعايه می‌باشد.

سید احسان خاندوزی

دبیرخانه هیأت عالی مهندسی داریایی های دولت