

ضوابط و آگذاری زمین و واحدهای مسکونی در شهرهای جدید

مقدمه:

به استناد تبصره ذیل ماده ۱۷ آئین نامه اجرائی قانون ایجاد شهرهای جدید مصوب سال ۱۳۸۲ ضوابط و آگذاری زمین و واحدهای مسکونی در شهرهای جدید که در ..... بخش و ..... در تاریخ ..... به تصویب مجمع عمومی آن شرکت رسیده است و مورد تأیید و تنفیذ مقام محترم وزارت نیرو قرار گرفته است جهت اجراء ابلاغ می گردد.

بخش اول: تعاریف و کلیات

ماده ۱- کارشناس قانونی: منظور کارشناسانی هستند که دارای پروانه صلاحیت معتبر از مراجع قانونی ذیربط اعم از کانون کارشناسان رسمی دادگستری - سازمان نظام مهندسی (موضوع ماده ۲۷ قانون نظام مهندسی) و دفتر مشاورین و کارشناسان قوه قضائیه (موضوع ماده ۱۸۷ قانون برنامه سوم) در رشته مرتبط می باشند.

ماده ۲- قیمت پایه کارشناسی: قیمتی از که با توجه به مشخصات ثبتی - مساحت - کاربری - تراکم ساخت - مرغوبیت شرایط پرداخت بها و سایر عوامل موثر توسط کارشناس قانونی تعیین و پس از تأیید کمیته کارشناسی به تصویب هیات مدیره شرکت رسیده باشد. این قیمت نباید از قیمت تمام شده ناشی از هزینه های زیربنایی و روبنایی فرامحله ای بر مبنای عوامل جداول مربوطه که در ابتدای هر ۶ (شش) ماه از سال به تأیید هیات مدیره شرکت وابسته رسیده، کمتر باشد.

ماده ۳- کمیته کارشناسی: از سه (۳) نفر از کارشناسان واحدهای فنی، حقوقی، املاک به انتخاب هیات مدیره تشکیل و نسبت به بررسی در مورد قیمت های پایه کارشناسی با رعایت صرفه و صلاح شرکت اظهار نظر می نماید.

ماده ۴- اعتبار قیمت پایه کارشناسی: برای مشارکت (۶) شش ماه و برای آگذاری یا فروش (۳) سه ماه خواهد بود.

ماده ۵- اعلام عمومی: منظور انتشار آگهی در روزنامه کثیرالانتشار، سایت شرکت و روزنامه محلی، می باشد.

ماده ۶- متقاضی: اشخاص حقیقی یا حقوقی که براساس اعلام عمومی شرکت در موعد مقرر اقدام به ارسال تقاضا یا ثبت نام نموده باشند.

ماده ۷- کاربری خدماتی: کاربری هایی نظیر: نانوائی - آتش نشانی - پمپ بنزین و ..... می باشد.

ماده ۸- توان مالی: عبارت است 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.

ماده ۹- مشارکت در ساخت: عبارت است از قیمت پایه کارشناسی زمین به عنوان آورده شرکت و هزینه ساخت و سایر هزینه های قانونی متعلقه به عنوان آورده شریک با رعایت قوانین و مقررات مزایده و این ضوابط به صورت دو مرحله ای خواهد بود.

بخش دوم: نحوه و آگذاری

الف) انواع و آگذاری اراضی یا واحدهای ساخته شده

ماده ۱۰- انواع و آگذاری اراضی یا واحدهای ساخته شده عبارتند از:

۱- بیع: تملیک عین به عوض معلوم

۲- اجاره: تمليك منافع به عوض معلوم در مدت معين

۳- مشاركت در ساخت

۴- ساير عقود معين حسب مورد با تاييد مجمع عمومي شركتهاي وابسته

تبصره) فرم قراردادهاي هريك از موارد فوق براساس مقررات قانوني و آثار حقوقي و شرايط ضمن عقد مربوط و مفاد مندرج در اين دستورالعمل تدوين و پس از تصويب مجمع عمومي و تائيد وزارت مسكن ملاك عمل خواهد بود.

(ب) روش واگذاري

ماده ۱۱- روش واگذاري عبارت است:

انتشار آگهي مزايده عمومي يا محدود حسب مورد و ضرورت

تبصره) مزايده محدود بنا به تشخيص و تصويب هيات مديره و تائيد مجمع عمومي با رعايت صرفه و صلاح شركت امكان پذير خواهد بود.

بخش سوم: شرايط واگذاري بر حسب نوع كاربري

ماده ۱۲: واگذاري اراضي با كاربري آموزشي، درماني، ورزشي، فرهنگي، مذهبي و خدماتي به بخش دولتي، شهرداري و شركتهاي آب و فاضلاب.

اراضي با كاربريهاي مندرج در ماده نه (۹) آئين نامه اجرائي قانون ايجاد شهرهاي جديد در صورت ارائه طرح مصوب زمان بندي

فروش اين نوع اراضي يا ساختمانها از طريق انتشار آگهي عمومي با ذكر مشخصات ثبتي - مساحت - كاربري - ضوابط ساخت اراضي به قيمت پايه كارشناسي روز كه توسط كارشناس قانوني تعيين به تاييد هيات مديره رسيده است به دارندگان مجوز رسمي يا موافقت اصولي از مراجع دولتي كه توان مالي ساخت نيز داشته باشند صورت مي گيرد در شرايط مساوي ترتيب اولويت متقاضيان از طريق قرعه كشي به قيمت پايه كارشناسي تعيين مي گردد.

ماده ۱۴: فروش زمين ( اعم از ويلايي يا باغشهری يا آپارتمانی ) يا واحد مسكونی به اشخاص حقيقي و حقوقي غير دولتي

فروش زمين ( به صورت قطعات تفكيكي، ويلايي و باغشهری ) و همچنين واحدهای مسكونی ويلايي يا آپارتمانی پس از تعيين قيمت پايه كارشناسي روز توسط كارشناس قانوني با انتشار آگهي و از طريق مزايده عمومي صورت مي گيرد.

ماده ۱۶: فروش زمين آپارتمانی به انبوه سازان واجد صلاحيت اعم از حقيقي يا حقوقي

فروش زمين آپارتمانی برای انبوه سازی با رعايت الكوی مصرف مسكن از طريق مزايده عمومي صورت مي گيرد.

ماده ۱۷- واگذاري زمين اجاره ای به منظور احداث مراكز آموزشی ورزشی بهداشتی، فرهنگي و... به اشخاص حقيقي يا حقوقي غير دولتي

به منظور احداث تاسيسات با كاربري متناسب با طرح آموزشی و ورزشي، بهداشتی و فرهنگي، اراضي كه داراي كاربري متناسب با طرح پيشنهادهی باشد متقاضيان غير دولتي داراي مدارك ذيل از طريق انتشار آگهي عمومي به اجاره دار مي شود:

۱- ارائه موافقت اصولي يا مجوز معتبر از دستگاه دولتي ذيربط

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

۳- ارائه مستندات مربوط به توان مالی ساخت پروژه ( وفق ماده ۱۸ )

۴- تعهد کتبی معرفی پیمانکار ذیصلاح جهت ساخت پروژه

تبصره : در صورت تعداد متقاضیان و در شرایط مساوی ، واگذاری زمین از طریق قرعه خواهد بود

ماده ۱۸- اراضی موضوع ماده هفده (۱۷) متناسب با زمان مورد نیاز جهت اخذ پروانه ساختمان و اجرای پروژه در قالب قرارداد اجاره با قید عدم حق انتقال به غیر و غیر قابل تمدید و اگذار می گردد .

تبصره ۱- فروش عرصه و انتقال قطعی اراضی مذکور به مستاجر یا مستاجرین طرف قرارداد منوط به اجرای کامل طرح در مدت مقرر در قرارداد با ارائه گواهی پایان کار و براساس قیمت کارشناسی زمان انعقاد قرارداد اجاره خواهد بود

تبصره ۲- مهلت اخذ پروانه ساختمانی حداکثر سه (۳) ماه از زمان انعقاد قرارداد خواهد بود و در صورت تاخیر غیر مجاز تا یک چهارم مدت قرارداد با تنفیذ هیات مدیره شرکت وابسته قیمت فروش و انتقال قطعی بر مبنای قیمت پایه کارشناسی زمان انعقاد قرارداد به اضافه افزایش متناسب با تغییر شاخص سالانه تعیین شده توسط بانک مرکزی خواهد بود .

بخش چهارم : مشارکت ( موضوع بند ۳ ماده ۱۰ )

الف : شرایط زمین و درصد مشارکت

ماده ۱۹- شرایط انتخاب زمین پروژه

۱- اراضی و قطعات تفکیکی باید در طرح های تفصیلی یا آماده سازی یا پروژه های متضمن طراحی شهری قرار داشته باشد

۲- فاقد معارض قانونی یا موانع حقوقی باشد .

۳- جهت مشارکت در قالب پلاک یا محله سازی با تصویب هیات مدیره شرکت وابسته تعیین گردد .

ماده ۲۰- تعیین درصد پایه مشارکت : درصد پایه مشارکت به نسبت آورده هر یک به مجموع آورده های طرفین تعیین می گردد .

ب- برآورد قیمت پایه کارشناسی ساخت :

ماده ۲۱- نحوه برآورد قیمت کلیه ساختمانهای مسکونی - تجاری - عمومی و تاسیسات زیربنایی و روبنای قابل احداث در اراضی با در نظر گرفتن هزینه انشعابات و هزینه های صدور پروانه ساختمانی و پایانکار و سایر هزینه های قانونی متعلقه براساس مشخصات عمومی و اختصاصی تعریف شده از سوی واحد فنی و اجرایی شرکت توسط مهندسین مشاور و یا کارشناسان قانونی در رشته مزبور به صورت قیمت مترمربع بنا تعیین و پس از کنترل و تایید واحد فنی شرکت به تصویب هیات مدیره خواهد رسید .

ماده ۲۲ - قیمت پایه اراضی و برآورد ساختمانها و تاسیسات مزبور ( آورده طرفین ) به طور همزمان تعیین و برای مدت شش ( ۶ ) ماه پس از صدور نظریه کارشناسی ، معتبر می باشد .

تبصره - فرآیند تعیین و تصویب قیمت کناری و همچنین انتشار آگهی و نهایتاً انعقاد قرارداد به نحوی برنامه ریزی و اجرا می گردد که این فرآیند از مدت شش ( ۶ ) ماه مذکور تجاوز ننماید .

ج - شرایط انعقاد قرارداد و انتقال سهام

ماده ۲۳ - شرکت عمران در مورد مشارکت در قالب پلاک یا محله سازی در مرحله اول از طریق انتشار آگهی عمومی وبا درج شرایط مشارکت و شاخصهای ارزیابی مطابق جدول پیوست این دستورالعمل در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار روزنامه محلی و سایت شرکتهای تابعه و شرکت مادر تخصصی پس از اعلام آمادگی اشخاص حقیقی یا حقوقی توان مالی ( طبق تعریف ماده هشت ۸ ) و فنی واجدین شرایط را براساس شاخص های ارزیابی ( شرایط گذاری - پروانه انبوه سازی - نیروی کار و تجهیزات و انجام پروژه های مشابه)شناسائی و ارزیابی و سپس انتخاب و در مرحله دوم به منتخبین فرم پیشنهاد قیمت را براساس ماده ۲ این دستورالعمل تحویل و در هر دو صورت (واگذاری در قالب پلاک یا محله سازی) بالاترین پیشنهاد قیمت را انتخاب و با توجه به ماده بیست و دو ( ۲۲ ) مبنای مقایسه آورده همزمان طرفین محسوب و بر اساس ماده بیست ( ۲۰ ) با شرکت منتخب قرارداد مشارکت منعقد می نماید.

تبصره ۱- در مورد محله سازی: درصد سهم طرفین از واحدهای مسکونی و تجاری و ساختما نهایی خدماتی تعیین خواهد شد و شریک کلیه تاسیسات زیربنایی شامل شبکه های توزیع آب- برق- فاضلاب- معابر و محوطه های روبنائی مانند پارک- فضاهای سبز- مسجد و ساختمانهای آموزشی مورد نیاز محله را پس از احداث، بصورت رایگان با هماهنگی شرکت عمران در اختیار دستگاه های بهره بردار مانند شرکت های آب و فاضلاب و برق- شهرداری و آموزش و پرورش قرار خواهد داد.

سایر کاربری های عمومی پیش بینی شده در طرح نظیر سینماها- باشگاه های فرهنگی - اماکن خدماتی- کلینیک های درمانی و باشگاه های ورزشی و ... پس از احداث به نسب قدرالسهم در اختیار طرفین مشارکت قرار می گیرد و انتقال اسناد سهم شریک از واحدهای مسکونی و تجاری و خدماتی ساخته شده، پس از ارائه گواهی پایان کار و تحویل قدرالسهم شرکت و تاسیسات زیربنایی و روبنائی و تنظیم صورتجلس تفکیکی خواهد بود.

تبصره ۲- در صورتیکه با رعایت این ماده کمتر از سه ( ۳ ) متقاضی شرکت نمودند آگهی یکبار دیگر تجدید و در مرحله فوق با هر متقاضی که بالاترین قیمت را پیشنهاد نماید قرارداد مشارکت منعقد می گردد.

د: نحوه انتخاب شریک از بین سازندگان دارای فناوری جدید

ماده ۲۴ - سازندگان دارای فناوری جدید در صنعت ساختمان که فناوری آن باعث ارتقاء کیفیت و افزایش سرعت و کاهش قیمت گردد مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت راه و شهرسازی با گواهینامه بین المللی معتبر از موسسات جهانی، مورد تأیید مرکز تحقیقات را ارائه نمایند، در شرایط مساوی در اولویت می باشند، شرکت عمران مجاز است درخصوص سازندگان مزبور که آمادگی بیش از یکهزار واحد مسکونی را دارند، اراضی خاصی را پیش بینی و به شرح مواد این فصل، بین آنها فرم پیشنهادقیمت، توزیع و با ارائه دهنده بالاترین پیشنهاد قیمت موضوع ماده بیست و سه ( ۲۳ ) این دستورالعمل، قرارداد مشارکت را منعقد نماید.

ماده ۲۵- کلیه قراردادهای مشارکت موضوع این دستورالعمل که برای احداث بیش از یکصد واحد مسکونی و یا بیش از پنجاه میلیارد ریال حجم سرمایه گذاری تنظیم می گردد قبل از انعقاد باید به تصویب مجمع عمومی شرکت های وابسته برسد.

ه: نحوه انتخاب شریک خارجی

ماده ۲۶- در کلیه مواردی که در این ضوابط به برگزاری مزایده عمومی اشاره شده، مزایده با رعایت مقررات مربوط و درج قیمت پایه کارشناسی انجام خواهد شد.

ماده ۲۷- سرمایه گذاری با شرکت های خارجی که بیش از پنجاه و یک درصد (۵۱٪) سهام آن متعلق به شرکاء خارجی می باشد، از شمول این دستورالعمل خارج و تابع قانون و آیین نامه تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی بوده و در صورتیکه مالکیت سهام به نسبت حداقل پنجاه و یک درصد (۵۱٪) ایرانی و مابقی خارجی باشد تابع این دستورالعمل بوده و در موارد خاص به شرح ماده بیست و چهار و بیست و پنج (۲۴-۲۵) می توان قرارداد سرمایه گذاری را منعقد نمود.

و: سایر ضوابط

ماده ۲۸- در کلیه موارد مندرج در این ضوابط هرگونه تخلف از شرایط قرارداد، خصوصیات مندرج در پروانه و نقشه های شهرداری، تغییر کاربری، تغییر استفاده بدون اذن یا اجازه شرکت در هر مرحله از انجام طرح، موجب حق فسخ برای شرکت می باشد و در این صورت طرف قرارداد شرکت عمران 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 در قالب بودجه سنواتی پرداخت خواهد شد.