



## بنیاد فیریه فواجه نصیر طوسی

### آیین‌نامه نمونه واگذاری املاک به شرکتها و مؤسسات و شرایط فسخ قراردادها

مصوب ۱۳۴۸/۴/۱

**ماده ۱ -** در هر مورد که شهرداری بخواهد در اجرای ماده ۲۲ قانون نوسازی و عمران شهری اراضی و املاکی را که طبق قانون مذکور (به‌استثنای ماده ۲۴ قانون) به ملکیت خود در آورده به منظور نوسازی به شرکتها و مؤسسات واگذار نماید پس از جلب موافقت انجمن شهر باید گزارش توجیهی کار را به وزارت کشور ارسال نموده و موافقت کلی و اصولی وزارت مزبور را در این مورد تقاضا نماید.

**ماده ۲ -** گزارش توجیهی مذکور باید حاوی نکات زیر باشند:

الف - شرح و توصیف کلی برنامه طرح مورد نظر.

ب - علل و جهات واگذاری و پیش‌بینی فوائد و امتیازات اجرای طرح.

ج - مساحت و قیمت تمام شده اراضی و املاکی که در نظر است واگذار شود.

د - گواهی دفتر مهندسی استان یا فرمانداری کل ذیربط مشعر برانطباق طرح مورد نظر با اساس نقشه جامع شهر.

**ماده ۳ -** پیشنهاد شهرداری در وزارت کشور به طور کلی مورد بررسی واقع و پس از موافقت اصولی وزیر کشور به شهرداری ابلاغ می‌شود.

**ماده ۴ -** شهرداری مکلف است پس از دریافت موافقت اصولی وزارت کشور برنامه تفصیلی طرح و فهرست نقشه‌های لازم و مقیاس آنها و مدت تهیه طرح مورد نظر و عوامل تشخیص برتری آن را تهیه و با صدور آگهی به مسابقه بگذارد.

**ماده ۵ -** کمیسیون تشخیص و داوری برتری طرحها مرکب از پنج نفر مهندسان کار آزموده و بصیر معماری و ساختمانی در وزارت کشور تشکیل می‌گردد اعضاء کمیسیون بنا به پیشنهاد وزارت کشور و تصویب هیئت وزیران تعیین و منصوب می‌شوند.

**ماده ۶ -** آگهی شهرداری باید در جرائد کثیرالانتشار مرکز و یکی از جرائد کثیرالانتشار محل (در صورت وجود) در سه نوبت هرنوبت به فاصله ده روز منتشر شود.

**تبصره -** آگهی های مربوط به طرحهای مهم به تشخیص وزارت کشور علاوه بر روزنامه های کثیرالانتشار باید در روزنامه هایی که در مرکز به زبان خارجی چاپ می شود نیز منتشر شود.

**ماده ۷ -** پس از تعیین مقیاس نقشه ها و مدت تهیه طرح شهرداری مکلف است مشخصات و مدارک مربوط به برنامه های طرح مورد نظر را تهیه و به صورت دفترچه مشخصات تنظیم و به تعداد کافی تکثیر و در قبال قیمت تمام شده در اختیار متقاضیان بگذارد. دفترچه مشخصات باید حاوی اطلاعات لازم به خصوص شامل اسناد و مدارک زیر باشد:

الف - نقشه های تفصیلی موقعیت زمین.

ب - کروکی موقعیت زمین در طرح کلی شهر.

ج - نقشه نمایش پستی و بلندی زمین نسبت به خیابان اصلی مجاور زمین.

د - برنامه تفصیلی طرح مورد نظر با ذکر ضوابط شهرسازی و معیارهای ساختمانی و فنی مربوطه.

ه - تعیین تأسیسات شهری طرح و سیاهه کامل آن قسمت از تأسیسات مذکور که باید به هزینه برنده مسابقه در زمین مورد نظر اجرا شود.

و - تعیین نقشه های لازم و مقیاس آنها و مدت تهیه طرح و عوامل تشخیص برتری آن.

ز - تعیین مشخصات و مساحت معابر عمومی و میدانها که بر مبنای نقشه جامع در داخل طرح واقع می شود.

ح - نقشه طرحهای مهندسی ترافیک مربوط به طرح.

ط - ذکر شرایط مالی و فنی که شرکت کنندگان باید واجد آن باشند و شرایط شرکت در مسابقه و اسناد و مدارکی که به ضمیمه طرح باید تسلیم دارند و میزان تضمینات لازم برای عقد قرارداد طبق مقررات این آیین نامه و تاریخ تسلیم پیشنهاد.

ی - نمونه قراردادی که در هر مورد باید منعقد شود.

**ماده ۸ -** در آگهی ذکر نکات و موارد زیر ضروری است:

الف - موقعیت، حدود، مشخصات و مساحت زمین

ب - قیمت زمین و ترتیب پرداخت آن.

ج - شرح اجمالی برنامه طرح مورد نظر.

د - شرایط شرکت در مسابقه و اعلام قبولی بر اساس ماده ۱۲ این آیین نامه.

ه - شرایط مالی و فنی شرکت کنندگان بر اساس مواد ۹ و ۱۰ این آیین نامه.

و - مدت تهیه طرح و تاریخ تسلیم آن به شهرداری و عوامل تشخیص برتری طرح.

ز - ذکر آنکه برتری طرحهای واصله وسیله کمیسیون مقرر در ماده ۵ تشخیص و پس از تصویب انجمن شهر و تأیید وزارت کشور برنده اعلام می شود شرکت کنندگانی که طرح آنها مورد قبول واقع نشده حق هیچگونه ادعایی بر شهرداری ندارند.

**ماده ۹ -** شهرداری مکلف است در مورد تشخیص صلاحیت فنی شرکتها و مؤسسات مذکور در ماده ۲۲ قانون نوسازی و عمران شهری ضوابط و معیارهایی را که سازمان برنامه در خصوص طبقه بندی شرکتها و مؤسسات مهندسی مشاور و پیمانکار درجه بندی شده مورد عمل قرار می دهد متناسب با طرح مورد نظر در مورد شرکت یا مؤسسه طرف قرارداد رعایت نموده و براساس ضوابط مذکور بتشخیص صلاحیت فنی مبادرت و اظهار نظر نماید.

**ماده ۱۰ -** برای تشخیص صلاحیت مالی مؤسسات و شرکتهای مذکور در ماده ۲۲ قانون نوسازی و عمران شهری شهرداری باید با ذکر میزان سرمایه لازم برای اجرای طرح بر مبنای برآورد پیشنهاد دهنده اطلاعات کافی از طریق بانک ملی یا سایر بانکهای دولتی تحصیل نماید.

**ماده ۱۱ -** خریداران اسناد مسابقه مکلفند ظرف دو ماه از تاریخ آخرین آگهی شهرداری قبول یا عدم قبول خود را برای شرکت در مسابقه به شهرداری کتباً اعلام دارند.

**ماده ۱۲ -** شرکتها و مؤسساتی که قبول شرکت در مسابقه را اعلام می نمایند باید یک درصد بهای زمین مورد طرح را (وجه نقد یا ضمانتنامه بانکی یا اسناد خزانه) بعنوان سپرده به صندوق شهرداری بسپارند. سپرده شرکتها و مؤسساتی که قبولی خود را اعلام داشته و در مدت مقرر به تسلیم طرح مبادرت ننموده اند برفع شهرداری ضبط می شود و سپرده برنده مسابقه طرح در محاسبه تضمیناتی که باید بدهد محسوب و سپرده سایر شرکت کنندگان مسترد خواهد شد.

**ماده ۱۳ -** بهای اراضی و املاک و هزینه های پرداختی عبارت است از بهای عرصه و اعیان، هزینه تخریب و تسطیح و بهای اراضی خیابانها و معابر و میدانها و حقوق و امتیازات مربوط به انشعاب برق و آب و تلفن و گاز و حقوق کسب و پیشه یا تجارت و حق ریشه.

**ماده ۱۴ -** در صورتی که اجرای طرح اقتضا کند که زمین به قطعات متعدد تقسیم و مورد اجرای طرحهای جداگانه قرار گیرد در قیمت گذاری هر قطعه ضوابط زیر باید ملاک ارزیابی قرار گیرد:

الف - موقعیت زمین به طور کلی (دربر چه خیابانهایی واقع شده است)

ب - موقعیت زمین و وضعیت آینده آن براساس طرح تفصیلی و نحوه استفاده و موقعیت زمین بر اساس نقشه جامع.

**تبصره -** قیمت گذاری قطعات براساس این ماده باید طوری به عمل آید که قیمت مجموع قطعات مساوی بهای اراضی و املاک مذکور و هزینه های پرداختی به اضافه ده درصد باشد.

**ماده ۱۵ -** بهای تعیین شده قطعات اراضی از طرف شهرداری در کمیسیونی مرکب از شهردار - رئیس دفتر مهندسی وزارت کشور در استان یا فرمانداری کل مدیر یا مسئول امور مالی شهرداری و دو نفر کارشناس بصیر به انتخاب انجمن شهر مورد بررسی قرار می گیرد و نظر اکثریت کمیسیون مناط اعتبار است.

**ماده ۱۶** - پیشنهاد دهنده مکلف است اسناد و مدارک زیر را ضمیمه طرح خود به شهرداری تسلیم نماید.

الف - اسناد مربوط به صلاحیت فنی.

ب - مدارک مربوط به صلاحیت مالی.

ج - برنامه زمانی و مدت اجرای طرح.

د - برنامه سرمایه گذاری اجرای طرح.

ه - توجیه اقتصادی سرمایه گذاری و بازده سرمایه.

و - فتوکپی قبض رسید یک درصد سپرده بهای زمین.

**ماده ۱۷** - شرکت کنندگان در مسابقه مکلفند اسناد مربوط به صلاحیت فنی و مالی خود را در یک پاکت لاک و مهر شده و نقشه‌ها و مدارک مربوط به طرح پیشنهادی خود را در پاکت یا بسته‌های لاک و مهر شده دیگر توأمأ به شهرداری تسلیم نمایند. در پاکت مربوط به صلاحیت فنی و مالی باید مبلغ برآورد اجرای طرح پیشنهادی صریحاً تعیین و قید شده باشد.

**ماده ۱۸** - پیشنهادهای مربوط به صلاحیت فنی و مالی در روز مقرر در آگهی در کمیسیونی مرکب از شهردار و مدیر یا مسئول امور مالی شهرداری و رئیس دفتر مهندسی استان یا فرمانداری کل مورد رسیدگی قرار میگیرد. کمیسیون مکلف است ظرف یک هفته پس از تاریخ باز کردن پیشنهادها نظر قطعی خود را نسبت به صلاحیت پیشنهاد دهندگان اعلام نماید.

**تبصره ۱** - در شهر تهران علاوه بر مقامات مذکور فوق رئیس یا مسئول امور نوسازی و معاون فنی شهردار نیز در کمیسیون شرکت نموده و اظهار نظر مینمایند.

**تبصره ۲** - حضور پیشنهاد دهندگان در جلسه کمیسیون آزاد است و کمیسیون مکلف است در صورتی که پیشنهاد دهنده‌ای را فاقد صلاحیت مالی یا فنی تشخیص دهد دلایل رد را مشروحاً در صورت‌مجلس ذکر نمایند.

**ماده ۱۹** - شهرداری مکلف است پس از احراز صلاحیت فنی و مالی فقط پакتهای مربوط به طرحهای پیشنهادی مؤسساتی را که واجد صلاحیت فنی و مالی تشخیص شده اند به کمیسیون مقرر در ماده ۵ این آیین‌نامه ارسال دارد. و کمیسیون مذکور مکلف است پس از وصول پیشنهادها جلسات رسیدگی را با حضور شهردار یا نماینده تام‌الاختیار او تشکیل دهد و حداکثر ظرف سه ماه طرح برتر و مدت تهیه نقشه‌های اجرائی را تعیین و مراتب را به شهرداری اعلام نماید.

**ماده ۲۰** - شهرداری مکلف است پس از اعلام طرح برتر از طرف کمیسیون ماده ۵ بلافاصله مراتب را با اعلام نظر خود ضمن گزارش جامعی برای تصویب به انجمن شهر پیشنهاد کند و پس از تصویب انجمن سوابق را برای تأیید به وزارت کشور ارسال دارد و در صورت تأیید وزارت کشور مراتب را برای تهیه و ارسال نقشه‌های اجرائی به برنده طرح اعلام نماید.

**ماده ۲۱** - برنده طرح مکلف است نقشه‌های اجرائی طرح را ظرف مدت مقرر اعلام شده از طرف شهرداری تهیه و به شهرداری تسلیم نماید و شهرداری پس از تطبیق نقشه‌های اجرائی با طرح اولیه و با اخذ تضمینات کافی پس از تصویب انجمن شهر نسبت به عقد قرارداد بر طبق نمونه مذکور در دفترچه مشخصات اقدام میکند.

**ماده ۲۲** - به منظور حسن اجرای مفاد قرارداد شهرداری مکلف است در موقع عقد پیمان تضمین بانکی معادل ۵ درصد مبلغ برآورد کل کار از برنده مسابقه اخذ نماید.

**ماده ۲۳** - شهرداری از شروع به عملیات مربوط به اجرای طرح تا خاتمه کار براساس نقشه‌های اجرائی تسلیمی از طرف برنده طرح (که منضم به قرارداد و جزء لاینفک آن است) در عملیات اجرائی طرح وسیله مهندسین خود نظارت خوب اهدا کرد.

**ماده ۲۴** - انتقال قطعی اراضی مورد واگذاری از طرف شهرداری پس از انجام کلیه تعهدات و اجرای کامل مفاد قرارداد به وسیله طرف قرارداد به عمل خواهد آمد.

**ماده ۲۵** - شرایط فسخ قرارداد به شرح زیر است و این شرایط در موقع عقد قرارداد باید در قرارداد ذکر شود.

الف - در صورتی که طرف قرارداد سه ماه پس از انقضاء موعدی که در قرارداد برای شروع به کار ذکر شده است شروع به کار نکند.

ب - در هر مورد که طرف قرارداد کار در هر مرحله که باشد تعطیل کند و پس از اخطار کتبی شهرداری و گذشت دو ماه کار را مجدداً شروع ننماید.

ج - در هر مورد که طرف قرارداد مغایر بر طرح‌های مصوب منضم به قرارداد عمل کند و یا عملیات پیمانکار مغایرت کلی با مشخصات نقشه‌های اجرایی طرح مصوب داشته باشد