



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان اصفهان

شماره: ۰۲/۹۶۶۷

تاریخ: ۱۴۰۰/۶/۲

پیوست: دارد

بسمه تعالی

«تولید، پشتیبانی‌ها، مانع زدایی‌ها»

ریاست محترم سازمان

مدیر کل محترم

مدیر عامل محترم

ریاست محترم دانشگاه

باسلام و احترام

پس از حمد خدا و درود و صلوات بر محمد و آل محمد (ص) در اجرای ماده (۷) آیین نامه اجرایی جزء (۲) بند (و) تبصره (۲) و بند (د) تبصره (۱۲) قانون بودجه سال ۱۴۰۰ کل کشور موضوع تصویب نامه شماره ۲۷۹۷۱/ت/۵۸۷۹۵-هـ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۲ هیأت محترم وزیران، به پیوست دستورالعمل اجرایی اجاره بلندمدت موضوع جزء (۱) بند (د) تبصره مذکور، جهت استحضار و بهره برداری لازم ارسال می‌گردد.

علی صیوحی
مدیر کل
از طرف علی اصغر شریفی معاون نظارت مالی و زمین‌شناسی استان

رونوشت:

ذیحساب/مدیر محترم امور مالی جهت اطلاع و اقدام لازم
جناب آقای شریفی معاون محترم نظارت مالی جهت آگاهی
آقای رسولی رئیس محترم اداره اموال دولتی و اوراق بهادار



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزیر

شماره: ۵۱ / ۷۰۹۱۴

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۵/۱۱

پوست: ندارد.....

بسمه تعالی

وزارتخانه‌ها، مؤسسات و شرکتهای دولتی

در اجرای ماده (۷) آیین‌نامه اجرایی جزء (۲) بند (و) تبصره (۲) و بند (د) تبصره (۱۲) و جزء (۱) بند مذکور در قانون بودجه سال ۱۴۰۰ کل کشور و مفاد تصویب نامه شماره ۲۷۹۷۱/ت۵۸۷۹۵-ه مورخ ۱۴۰۰/۳/۱۲ هیأت محترم وزیران دستورالعمل اجرایی قرارداد اجاره بلندمدت به عنوان یکی از ابزارهای مولدسازی اموال و دارایی‌های دولت برای اجرا ابلاغ می‌شود:

دستورالعمل اجرایی اجاره بلند مدت

«موضوع جزء (۱) بند (د) تبصره (۱۲) قانون بودجه ۱۴۰۰ کل کشور»

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

۱-۱- وزارت: وزارت امور اقتصادی و دارایی

۲-۱- دستگاه‌های اجرایی: وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکتهای دولتی است که به نمایندگی از دولت حق بهره‌برداری از اراضی و املاک دولت را دارند.

۳-۱- دبیرخانه: اداره کل مدیریت اموال و دارایی‌های دولت در مرکز و اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان در استان‌ها

۴-۱- کارگروه: کارگروه استانی / ملی مولدسازی و فروش اموال و دارایی‌های دولت

۵-۱- اجاره دهنده (موجر): دستگاه اجرایی که مورد اجاره را در اختیار داشته و در چارچوب این دستورالعمل نسبت به انعقاد قرارداد اجاره اقدام می‌نماید.

۶-۱- اجاره کننده: اشخاص حقیقی یا حقوقی صاحب صلاحیت بخش‌های خصوصی، تعاونی، شهرداری‌ها که با اجاره دهنده در چارچوب این دستورالعمل قرارداد اجاره بلند مدت منعقد می‌نماید.

۷-۱- مورد اجاره: اموال غیرمنقولی؛ اعم از واحدهای خدماتی، رفاهی و مجتمع‌های فرهنگی، هنری، ورزشی و سایر حقوق مالی مرتبط با آن که توسط دستگاه اجرایی به صورت کلی یا جزیی (بخشی از اراضی یا ساختمان دولتی) در چارچوب این دستورالعمل، موضوع قرارداد اجاره قرار می‌گیرد و اموال منقول (به استثنای خودروهای دولتی) به شرط عدم استهلاک کلی در سنوات اجاره

۸-۱- قرارداد اجاره بلندمدت: قراردادی است که به موجب آن دستگاه اجرایی، حق استفاده از تمام یا بخشی از اموال غیرمنقول (اراضی، ابنیه و مستحدثات اعم از واحدهای خدماتی، رفاهی، مجتمع‌های فرهنگی، هنری و ورزشی و



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزیر

شماره: ۵۱ / ۷۰۹۱۴

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۵/۱۱

پوست: ندادرد.....

سایر حقوق مالی مرتبط با اموال غیرمنقول) متعلق به دولت و تحت بهره‌برداری یا در اختیار را به صورت کلی یا جزئی در قالب اجاره با شرط ساخت، تجهیز، تعمیر، بازسازی و بهره‌برداری برای فعالیت منطبق با طرح مورد تأیید کارگروه استانی / ملی و بر اساس مجوز وزیر امور اقتصادی و دارایی برای حداکثر مدت ده سال و در مقابل مابه‌ازاء معین یا متغیر به اجاره‌کننده واگذار می‌کند. همچنین اموال منقول (به استثنای خودروهای دولتی) به شرط عدم استهلاک کلی در سنوات اجاره.

۹-۱- موضوع اجاره: پیشنهادی که متناسب با نوع کاربری اموال، دستگاه اجرایی به کارگروه ملی / استانی ارایه نموده و پس از موافقت کارگروه مجوز اجاره بلند مدت آن توسط وزیر امور اقتصادی و دارایی صادر گردیده و پس از برگزاری مزایده قابلیت اجرایی پیدا می‌کند.

۱۰-۱- دوره اجاره: مدت زمان حداکثر ده ساله‌ای که بلافاصله از تاریخ شروع اجرای قرارداد آغاز گردیده و طی آن اجاره‌کننده می‌باید منطبق با طرح مورد موافقت اجاره دهنده و زمانبندی آن، مقدمات ساخت، تجهیز، تعمیر، بازسازی را برای آماده‌سازی بهره‌برداری از مورد اجاره ایجاد نماید.

۱۱-۱- سادا: سامانه جامع اطلاعات اموال دستگاه‌های اجرایی

ماده ۲- دستگاه اجرایی مکلف است مدارک مشروحه ذیل را برای طرح موضوع در کارگروه به دبیرخانه تحویل نماید:

- درخواست مکتوب متضمن پیشنهاد موضوع اجاره با معرفی اموال منقول / غیر منقول (مال می‌بایست در زمان پیشنهاد فاقد قرارداد اجاره باشد).

- گزارش نحوه بهره‌برداری و آخرین وضعیت مورد اجاره

- پیشنهاد موضوع اجاره همراه با گزارش توجیهی

- تصویر سند مالکیت ملک مورد اجاره و در خصوص اموال منقول مدارک و مستندات مربوط

- رسید ثبت مشخصات ملک و رسید ثبت سند مالکیت در سادا

- استعلامات با وضعیت اموال غیرمنقول اعم از محدودیت‌های شمول آثار فرهنگی، هنری و تاریخی، مناطق حفاظت شده یا منابع طبیعی غیر قابل واگذاری حسب مورد از اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی، اداره کل محیط زیست و منابع طبیعی

- استعلام وضعیت ملک در طرح تفصیلی شهر از شهرداری محل و تغییر کاربری اموال غیرمنقول از دبیرخانه کمیسیون موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری به بالاترین نوع کاربری برای ایجاد ارزش افزوده بیشتر در اجاره بلند مدت

- اخذ نظریه کارشناس رسمی برای ارزیابی و تعیین مدت و میزان اجاره

- تهیه نقشه رقومی با تعیین محدوده مورد نظر نسبت به املاکی که بخشی (جزئی) از یک ملک یا پلاک ثبتی به‌عنوان موضوع اجاره پیشنهاد می‌شود.



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزیر

شماره: ۵۱ / ۷۰۹۱۴

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۵/۱۱

پوست: فداورد.....

ماده ۳- وظایف دبیرخانه کارگروه استانی در خصوص تشکیل پرونده مورد اجاره به شرح ذیل می باشد:

- بررسی مدارک و مستندات موضوع ماده ۳ دستورالعمل و کنترل رفع نقایص آن و ارایه به کارگروه استانی
- بازدید ملک و تکمیل چک لیست
- برگزاری جلسه کارگروه استانی، تنظیم صورتجلسه کارگروه و ارسال مدارک و صورتجلسه به دبیرخانه کارگروه ملی

ماده ۴- اعضای کارگروه استانی عبارتند از:

الف- دارای حق رای

- استاندار استان به عنوان رییس کارگروه
- مدیر کل امور اقتصادی و دارایی استان به عنوان دبیر کارگروه
- رییس سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان
- مدیر کل / رییس دستگاه اجاره دهنده

ب- بدون حق رای:

- نماینده اداره کل میراث فرهنگی گردشگری و صنایع دستی
- نماینده اداره کل راه و شهرسازی
- نماینده اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری
- نماینده اداره کل ثبت اسناد و املاک استان

تبصره: تصمیم گیری در کارگروه استانی با موافقت اکثریت اعضای دارای حق رای (نصف به علاوه یک اعضا) انجام می گیرد.

ماده ۵- کارگروه استانی موظف است مدارک دستگاه اجرایی (موضوع ماده ۳) که توسط دبیرخانه به کارگروه ارایه شده است را حسب مورد با حضور کارشناسان خبره بررسی و در خصوص پیشنهاد مطروحه با رعایت ضوابط و مقررات و صرفه و صلاح دولت تصمیم گیری و در صورت موافقت مدت اجاره، نحوه تعیین اجاره بها را تعیین نماید.

ماده ۶- دبیرخانه مکلف است مستندات موضوع ماده ۳ دستورالعمل را به انضمام صورتجلسه کارگروه استانی به وزارت امور اقتصادی و دارایی (خزانه داری کل کشور - اداره کل مدیریت اموال و دارایی های دولت) ارسال نماید. موضوع حسب مورد در کارگروه ملی مطرح و بنا به موافقت کارگروه، مجوز اجاره بلندمدت توسط وزیر امور اقتصادی و دارایی صادر و ابلاغ می شود.

تبصره- انصراف دستگاه اجرایی پس از صدور مجوز توسط وزیر امور اقتصادی و دارایی برای اجاره ملک، بلااثر است.

ماده ۷- دستگاه اجرایی مکلف است پس از ابلاغ مجوز وزیر امور اقتصادی و دارایی، نسبت به برگزاری مزایده با رعایت قوانین و مقررات و انعقاد قرارداد اجاره بلند مدت اقدام نماید.



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزیر

شماره: ۵۱ / ۷۰۹۱۴

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۵/۱۱

پوست: ندادرد.....

تبصره- مبلغ اجاره طبق نظریه کارشناس رسمی تعیین و هر سال متناسب با نرخ متعارف توسط کارشناس رسمی محاسبه و مشخص می‌شود. دستگاه اجاره‌دهنده و برنده مزایده اجاره مکلف به رعایت این تبصره می‌باشند.

ماده ۸- دستگاه اجرایی صرفاً می‌تواند با اشخاص حقیقی و حقوقی واجد صلاحیت که برنده مزایده شده‌اند قرارداد اجاره بلند مدت منعقد نماید. اشخاص حقیقی و حقوقی طرف قرارداد در صورتی واجد صلاحیت شناخته می‌شوند که دارای مجوز فعالیت معتبر از مراجع قانونی ذی‌ربط باشند.

ماده ۹- دستگاه اجرایی مکلف است در قرارداد اجاره بلندمدت، موارد ذیل را نیز رعایت نماید:

۹-۱- عایدات ناشی از قرارداد اجاره بلندمدت موضوع این دستورالعمل قابل تهاتر با هیچگونه بدهی دولت به اشخاص خصوصی، دولتی و نهادهای عمومی غیر دولتی نمی‌باشد. کلیه وجوه حاصله می‌بایست به ردیف درآمدی ۲۱۰۲۲۰ قانون بودجه سال ۱۴۰۰ (حساب شماره ۴۰۰۱۰۰۰۹۰۱۰۲۷۴۵۹) نزد خزانه‌داری کل کشور واریز شود.

۹-۲- سرمایه‌گذاری، تجهیز و بهره‌برداری مورد اجاره، حق مالکیتی نسبت به عرصه، اعیانات، تاسیسات و تجهیزات منصوبه برای اجاره‌کننده ایجاد نمی‌کند و اجاره‌کننده پس از پایان مدت قرارداد اجاره مکلف است مال مورد اجاره را با کلیه ملحقات و امکانات تخلیه و به اجاره‌دهنده به صورت سالم و بی‌عیب تحویل دهد. مسئولیت حقوقی و کیفری استفاده غیرمجاز و خسارات وارده احتمالی و اجرت‌المثل ایام تصرف غیرمجاز پس از خاتمه قرارداد بر عهده اجاره‌کننده می‌باشد. ضمانت اجرای عدم تخلیه کامل مورد اجاره پس از خاتمه قرارداد، مبلغ خسارت، معادل اجاره بها به صورت روزانه در قرارداد قید می‌شود.

۹-۳- واگذاری عین یا منافع مورد اجاره به طور کلی حتی به صورت نمایندگی یا وکالت به غیر از طریق اجاره یا سایر روش‌ها مجاز نمی‌باشد. در صورت تخلف و واگذاری حق استفاده به غیر یا تغییر کاربری مغایر با قرارداد اجاره، اجاره‌کننده و متصرف متضامناً در برابر دستگاه اجرایی و مراجع نظارتی مسؤل خواهند بود.

۹-۴- مشخصات کامل مورد اجاره از نظر ساختمان و یا بخشی از آن، نوع تجهیزات و مشخصات و وضعیت کیفی اموال و امکانات منصوبه و موجود در موضوع اجاره می‌بایست در قرارداد به صورت دقیق قید گردد.

۹-۵- اجاره‌کننده مکلف به حفظ و نگهداری و کاربرد صحیح اموال مورد اجاره بوده و کلیه هزینه‌های مربوط به اخذ مجوز فعالیت (جواز کسب) کاربری، هزینه‌های جزیی و کلی تعمیرات و پرداخت سایر هزینه‌ها از جمله هزینه‌های آب، برق، گاز، تلفن، عوارض شهرداری و سایر هزینه‌های احتمالی آن و همچنین هزینه‌های تکمیلی مربوط به تجهیز و بهره‌برداری در طول مدت اجاره بدون حق مطالبه از اجاره‌دهنده برعهده اجاره‌کننده خواهد بود.

۹-۶- پرداخت کلیه کسورات قانونی از جمله مالیاتها، عوارض و حق بیمه، بدون حق مطالبه از اجاره‌دهنده برعهده اجاره‌کننده خواهد بود و استرداد وجه تضمین منوط به دریافت و ارایه مفاسد حساب‌ها و قبوض مالیات به اجاره‌دهنده می‌باشد.

۹-۷- در صورت نیاز به ثبت قرارداد اجاره در دفاتر اسناد رسمی، کلیه هزینه‌های مربوط به ثبت قرارداد از جمله حق‌الثبت، حق‌التحریر، بدون حق رجوع به اجاره‌دهنده کلاً عهده اجاره‌کننده است.



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزیر

شماره: ۵۱ / ۷۰۹۱۴

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۵/۱۱

پوست: ندادرد.....

- ۸-۹- نظارت و بازرسی بر حسن اجرای قراردادهای منعقد شده تا خاتمه قرارداد و تسویه حساب در تمام مراحل ساخت، تجهیز و بهره‌برداری موضوع اجاره و اجرای تعهدات قراردادی بر عهده دستگاه اجرایی اجاره‌دهنده می‌باشد.
- ۹-۹- برای ایفای تعهدات و حسن انجام کار و پیش پرداخت و ساخت و تجهیز مطابق آیین‌نامه تضمین معاملات دولتی مصوب سال ۱۳۹۴ و اصلاحیه‌های بعدی آن تضمین لازم در متن قرارداد پیش‌بینی و اخذ می‌شود 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 می‌یابد.
- ۹-۱۰- در خصوص اماکن تجاری، حقوق مالی مرتبط با اموال از جمله سرقتی و کسب و پیشه برای اجاره‌کننده ایجاد نمی‌شود و اجاره‌کننده طی اقرارنامه اعلام می‌نماید که هیچ‌گونه وجهی بابت سرقتی و حق کسب و پیشه به اداره کل پرداخت نکرده و تعهد کتبی می‌نماید که در صورت فسخ یا انقضای قرارداد، حق مطالبه هیچ‌گونه وجهی از این بابت نخواهد داشت.
- ۹-۱۱- پرداخت اجاره بها به صورت سالانه و در ابتدای هر سال خواهد بود و به صورت یکجا به خزانه واریز می‌گردد.
- ۹-۱۲- اموال موضوع این دستورالعمل می‌باید توسط اجاره‌کننده تحت پوشش بیمه کامل از جمله آتش سوزی، سیل، زلزله و غیره قرار گرفته و بیمه‌نامه جزء لاینفک قرارداد اجاره می‌باشد، ضمناً بیمه اموال موضوع این دستورالعمل برای تمام مدت اجاره و مسئولیت اجاره‌کننده در برابر اشخاص ثالث نیز می‌باشد.
- ۹-۱۳- قرارداد بر اساس توافق طرفین، در حکم اسناد لازم‌الاجرا و تابع آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی می‌باشد.
- ۹-۱۴- کافه‌خیزات خصوصاً خیار عیب و غبن از اجاره‌کننده سلب و اسقاط می‌گردد.
- ۹-۱۵- اجاره‌کننده طی عقد لازم به طور غیر قابل رجوع به دستگاه اجرایی اختیار می‌دهد 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 اجاره‌کننده نزد بانکها و مؤسسات اعتباری رأساً و بدون نیاز به حکم قضایی یا اجرایی برداشت نماید.
- ۹-۱۶- اگر اجاره‌کننده اجاره را فسخ کند، کلیه تأسیسات، تجهیزات و سرمایه‌گذاری اجاره‌کننده بدون قید و شرط متعلق به دولت بوده و در صورت بروز خسارت به اعیانات، تأسیسات و تجهیزات دولتی تحویل شده، میزان خسارات وارده در ارتباط با فسخ اجاره به تشخیص کارشناس رسمی بر عهده اجاره‌کننده می‌باشد.
- ۹-۱۷- شرایط ختم قرارداد و موارد فسخ من جمله توقف فعالیت‌های ساخت و ساز و یا عدم بهره‌برداری برای مدت ۳ ماه و یا ورشکستگی اجاره‌کننده باید در قرارداد تصریح شود.
- ۹-۱۸- اعلام کتبی اجاره‌کننده مبنی بر رعایت اصل ۱۴۱ قانون اساسی و لایحه قانونی منع مداخله کارکنان دولت مصوب ۱۳۳۷
- ۹-۱۹- در صورت بروز اختلاف در اجرا و یا تفسیر مفاد قرارداد اجاره، بین اجاره‌دهنده و اجاره‌کننده؛ چنانچه از طریق مذاکره توافق حاصل نشد، در صورت عدم حل و فصل موضوع از طریق مراجع قانونی و قضایی اقدام می‌شود.



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزیر

شماره: ۵۱ / ۷۰۹۱۴

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۵/۱۱

پوست: ندادرد.....

ماده ۱۰ - در صورت بروز اختلاف پس تصمیم کارگروه ملی/استانی و پیش از صدور مجوز، در سطح ملی نظر وزیر امور اقتصادی و دارایی و در سطح استان نظر استاندار مربوطه ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۱۱ - یک نسخه از اجاره‌نامه به همراه تصویر ضمائم و تضامین قرارداد توسط دبیرخانه به اداره کل مدیریت اموال و دارایی‌های دولت ارسال می‌شود.

ماده ۱۲ - در خصوص محاسبه هزینه استهلاک، باید طبق استاندارد حسابداری شماره ۱۱ با عنوان «حسابداری دارایی‌های ثابت مشهود» توسط دستگاه اجرایی شناسایی شود. دوره اجاره یا عمر مفید دارایی هرکدام کوتاه‌تر است مبنای محاسبه استهلاک قرار خواهد گرفت.

ماده ۱۳ - دبیرخانه استانی مکلف است در هر دوره سه ماهه، گزارش عملکرد در خصوص پیشرفت فرآیند تا پایان مرحله ساخت/تجهیز و بهره برداری و وصول اجاره بها تا پایان قرارداد به اداره کل مدیریت اموال و دارایی‌های دولت ارسال نماید.

ماده ۱۴ - مواردی که در این دستورالعمل پیش‌بینی نشده است، تابع قوانین و مقررات جاری از جمله احکام پیش‌بینی شده در قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر می‌باشد.

فرهاد دژپسند

رونوشت:

- برادر ارجمند جناب آقای دکتر نوبخت معاون محترم رئیس جمهور و رئیس سازمان برنامه و بودجه کشور برای استحضار
- جناب آقای دکتر اکرمی خزانه دار محترم کل کشور برای اطلاع و اقدام لازم.
- جناب آقای مهندس تهرانی مدیر کل محترم دفتر وزارتی به همراه تصویر سوابق برای اطلاع.
- اداره کل امور اقتصادی و دارایی استانها برای اطلاع و ابلاغ دستورالعمل به دستگاه های استانی و اجرا و ارسال گزارشات لازم.