**دستورالعمل ضوابط واگذاري اراضي منابع ملي و دولتي براي طرحهاي كشاورزي توليدي و غيركشاورزي**

**فهرست**

[**فصل اول ـ كليات**](http://www.icm.ir/getfile.aspx?id=1450#%D9%81%D8%B5%D9%84_%D8%A7%D9%88%D9%84_%D9%80_%D9%83%D9%84%D9%8A%D8%A7%D8%AA_)

[**فصل دوم ـ ضوابط واگذاري اراضي منابع ملي و دولتي براي طرحهاي كشاورزي و توليدي**](http://www.icm.ir/getfile.aspx?id=1450#%D9%81%D8%B5%D9%84_%D8%AF%D9%88%D9%85_%D9%80_%D8%B6%D9%88%D8%A7%D8%A8%D8%B7_%D9%88%D8%A7%DA%AF%D8%B0%D8%A7%D8%B1%D9%8A_%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%B6%D9%8A_%D9%85%D9%86%D8%A7%D8%A8%D8%B9_%D9%85%D9%84%D9%8A)

[**فصل سوم ـ ضـوابـط واگذاري اراضي منابع ملي و دولتي براي طرحهاي غيركشاورزي**](http://www.icm.ir/getfile.aspx?id=1450#%D9%81%D8%B5%D9%84_%D8%B3%D9%88%D9%85_%D9%80_%D8%B6%D9%80%D9%88%D8%A7%D8%A8%D9%80%D8%B7_%D9%88%D8%A7%DA%AF%D8%B0%D8%A7%D8%B1%D9%8A_%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%B6%D9%8A)

[**فصل چهارم ـ نظارت بر اجراي طرحها**](http://www.icm.ir/getfile.aspx?id=1450#%D9%81%D8%B5%D9%84_%DA%86%D9%87%D8%A7%D8%B1%D9%85_%D9%80_%D9%86%D8%B8%D8%A7%D8%B1%D8%AA_%D8%A8%D8%B1_%D8%A7%D8%AC%D8%B1%D8%A7%D9%8A_%D8%B7%D8%B1%D8%AD%D9%87%D8%A7_)

[**فصل پنجم ـ نحوه فروش و انتقال قطعي اراضي**](http://www.icm.ir/getfile.aspx?id=1450#%D9%81%D8%B5%D9%84_%D9%BE%D9%86%D8%AC%D9%85_%D9%80_%D9%86%D8%AD%D9%88%D9%87_%D9%81%D8%B1%D9%88%D8%B4_%D9%88_%D8%A7%D9%86%D8%AA%D9%82%D8%A7%D9%84_%D9%82%D8%B7%D8%B9%D9%8A_%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%B6)

[**فصل ششم ـ موارد تخفيف از فروش**](http://www.icm.ir/getfile.aspx?id=1450#%D9%81%D8%B5%D9%84_%D8%B4%D8%B4%D9%85_%D9%80_%D9%85%D9%88%D8%A7%D8%B1%D8%AF_%D8%AA%D8%AE%D9%81%D9%8A%D9%81_%D8%A7%D8%B2_%D9%81%D8%B1%D9%88%D8%B4_)

[**فصل هفتم ـ ساير مواد**](http://www.icm.ir/getfile.aspx?id=1450#%D9%81%D8%B5%D9%84_%D9%87%D9%81%D8%AA%D9%85_%D9%80_%D8%B3%D8%A7%D9%8A%D8%B1_%D9%85%D9%88%D8%A7%D8%AF_)

[**پيوستها**](http://www.icm.ir/getfile.aspx?id=1450#%D9%BE%D9%8A%D9%88%D8%B3%D8%AA%D9%87%D8%A7_:_)

[**- قرارداد بيع**](http://www.icm.ir/getfile.aspx?id=1450#%D9%82%D8%B1%D8%A7%D8%B1%D8%AF%D8%A7%D8%AF_%D8%A8%D9%8A%D8%B9_)

[**- قرارداد رهني تخصيص تسهيلات بانكي در اراضي واگذاري دولت**](http://www.icm.ir/getfile.aspx?id=1450#%D9%82%D8%B1%D8%A7%D8%B1%D8%AF%D8%A7%D8%AF_%D8%B1%D9%87%D9%86%D9%8A_%D8%AA%D8%AE%D8%B5%D9%8A%D8%B5_%D8%AA%D8%B3%D9%87%D9%8A%D9%84%D8%A7%D8%AA_%D8%A8%D8%A7%D9%86%D9%83%D9%8A)

[**- قرارداد اجاره**](http://www.icm.ir/getfile.aspx?id=1450#%D9%82%D8%B1%D8%A7%D8%B1%D8%AF%D8%A7%D8%AF_%D8%A7%D8%AC%D8%A7%D8%B1%D9%87_)

(فهرست جزء متن دستورالعمل نمي باشد)

رؤساي محترم سازمان جهاد كشاورزي استانها

پيرو رونوشت ابلاغيه شماره 688/020 مورخ 21/1/1385 موضوع تفكيك وظايف امور مربوط به مميزي و واگذاري اراضي و به استناد اختيارات حاصله از مواد 31 و 32 آيين‌نامه اجرايي لايحه قانوني اصلاح لايحه قانوني واگذاري و احياء اراضي مصوب 31/2/1359 شوراي انقلاب و مواد 75 و 84 قانون وصول برخي از درآمدهاي دولت مصوب 28/12/1373 مجلس شوراي اسلامي و ماده 108 قانون برنامه سوم توسعه اقتصادي، اجتماعي و فرهنگي، تنفيذ شده در ماده 20 قانون برنامه چهارم توسعه و ماده 70 قانون اخيرالذكر، به پيوست دستورالعمل ضوابط واگذاري اراضي ملي و دولتي براي طرح‌هاي كشاورزي و توليدي و طرح‌هاي غيركشاورزي مشتمل بر 7 فصل و 42 ماده و 54 تبصره به ضميمه قراردادها و مستندات مربوطه براي اجراء ابلاغ و كليه دستورالعمل‌ها، بخشنامه‌ها و ضوابط و مقررات مغاير با دستورالعمل مذكور ملغي‌الاثر اعلام مي‌گردد.

نظارت بر حُسن اجراي اين دستورالعمل حسب مورد در استان به عهده رئيس سازمان جهاد كشاورزي و در مركز به عهده رئيس سازمان امور اراضي مي‌باشد. مقتضي است وصول آن را به سازمان امور اراضي اعلام نماييد.

وزير جهاد كشاورزي ـ محمدرضا اسكندري

**دستورالعمل ضوابط واگذاري اراضي منابع ملي و دولتي براي طرحهاي كشاورزي توليدي و غيركشاورزي**

**فصل اول ـ كليات**

**ماده 1ـ** تعاريف و اصطلاحات: تعريف اصطلاحاتي كه در اين دستورالعمل بكار رفته به شرح زير مي‌باشد:

**1ـ جنگل:** زميني (اعم از خشكي و آبي) است كه عمدتاً از درخت و درختچه همراه با ساير رستنيهاي خشبي و علفي خودرو پوشيده شده باشد مشروط به آنكه مساحت آن كمتر از نيم هكتار و تاج پوشش درختي آن بطور طبيعي كمتر از پنج درصد (5%) نباشد.

**2ـ جنگل يا بيشه طبيعي:** مجتمعي متشكل از عرصه و هوائي و مركب از موجودات از منشأ طبيعي، نباتي و حيواني صرف نظر از درجه تكامل به نحوي كه دست بشر در ايجاد و تكامل آن دخيل نبوده است.

**3ـ جنگل دست كاشت عمومي:** عبارت است از يك مجموعه جنگل از درختان دست‌كاشت با محدوده معين‌كه به منظور توسعه فضاي سبز ايجادگرديده و در جهت تأمين هدفهاي زيست محيطي، تحقيقي، تفريحي، جلب توريسم، اقتصـادي و زيست محيطي اداره و مورد استفاده عمومي قرار مي‌گيرد.

**4ـ پارك جنگلي:** عبارت است از يك مجموعه جنگلي طبيعي با محدوده معين كه در جهت تأمين هدفهاي تفرجي جلب توريسم، اقتصادي و زيست محيطي اداره و مورد استفاده عموم قرار مي‌گيرد.

**5 ـ بيشه:** عبارت است از اراضي كه عمدتاً از درختچه و بوته خودرو پوشيده شده باشد و حداقل مساحت آن كمتر از نيم هكتار نباشد.

**6ـ نهالستان عمومي:** عبارت است از محدوده‌اي مشخص از اراضي آماده شده متعلق به دولت كه با توجه به شرايط خاص آب و هوائي و جغرافيائي هر منطقه به منظور كاشت بذور درختان و توليد نهال مرغوب قابل كاشت در عرصه جنگلها و اراضي مناسب جنگل‌كاري تحت عمليات زراعي قرار مي‌گيرد. نهالستانهاي عمومي برحسب ضرورت در داخل يا خارج از جنگلها احداث مي‌گردد.

**7ـ پروانه چرا:** مجوز موقتي است كه با در نظر گرفتن ظرفيت مرتع و فصل چرا، بنام دامدار يا دامداران واجد شرايط هر منطقه براي تعليف دام صادر مي‌شود.

**8 ـ مرتع:** زميني است با پوشش نباتات طبيعي خودرو كه پوشش گياهي آن غالباً علفي چند ساله، بوته‌اي، بعضاً درختچه‌اي و به ندرت داراي درختان پراكنده بوده و در فصل چرا عرفاً مورد تعليف دام قرار مي‌گيرد و همچنين داراي كاركردهاي متعددي از قبيل حفظ آب و خاك، ارزشهاي زيست محيطي و در صورت فراهم بودن شرايط يكي از منابع تأمين غذاي دام اهلي و وحوش مي‌باشد.

**9ـ طرح مرتعداري:** سند مدوني است از مجموعه اقداماتي كه به منظور اعمال مديريت مراتع با هدف حفظ، احياء، اصلاح، توسعه و بهره‌برداري صحيح در محدوده‌هاي معيني از مراتع كشور توسط سازمان جنگلها، مراتع و آبخيزداري تدوين و تصويب مي‌شود و براي اجرا در چارچوب قوانين موجود به مجريان واگذار مي‌شود.

**10ـ اراضي ساحلي:** زمينهائي است كه در مجاورت حريم دريا و درياچه و يا اراضي مستحدثه قرار دارد.

**11ـ اراضي مستحدثه:** زمينهائي است كه در نتيجه پسروي آب درياها، درياچه‌ها و تغيير بستر رودخانه‌ها يا خشك شدن تالابها ايجاد شده باشد.

**12ـ اراضي دولتي:** اعم از ثبت شده و ثبت نشده داير و باير عبارت است از اراضي موات و اراضي كه به نحوي از انحاء به دولت منتقل شده باشد اعم از طريق اصلاحات ارضي، خالصه، مجهول‌المالك و غيره و نيز اراضي متعلق به دولت كه در اختيار اشخاص حقيقي و حقوقي و يا مؤسسات دولتي قرار دارد و به علت عدم استفاده و يا عدم اجراء مفاد قرارداد به دولت برگردانده شده است.

**13ـ حريم قانوني تأسيسات دولتي:** عبارت است از مقدار زميني در مجاورت تسيسات دولتي كه محدوده و ميزان آن براساس استعلام از ادارات ذيربط مشخص مي‌گردد.

**14ـ راههاي مسير كوچ ايل‌نشينها:** عبارت است از راه عبور احشام عشاير كوچ رو كه طبق عرف همه ساله در فصول معيني به منظور رفت و آمد مورد استفاده عشاير و دامداران مهاجر قرار مي‌گيرد.

**15ـ صنايع تبديلي كشاورزي:** به آن دسته از صنايعي اطلاق مي‌گردد كه ماده اوليه مصرفي آنها يكي از انواع محصولات دست اول كشاورزي (مواد خام كشاورزي) بوده و نتيجه آن محصولي با ارزش افزوده بالاتر و قابليت نگهداري بيشتر مي‌باشد.

**16ـ‌ صنايع تكميلي و جانبي كشاورزي:** عبارت از صنايعي است كه مستقيماً از محصولات كشاورزي استفاده نمي‌كنند.

**17ـ واگذاريهاي قبلي:** عبارت است از كليه واگذاريهائي كه قبل از ابلاغ اين دستورالعمل و در اجراي قوانين و مقررات مربوط از سوي وزارت جهاد كشاورزي به اشخاص حقيقي و حقوقي واگذار گرديده باشد.

**18ـ اراضي بزرگ با مقياس اقتصادي:** مقدار زمين مستعد با آب قابل تأمين و قابل استفاده‌اي كه داراي توجيه اقتصادي مي‌باشد و جهت توليد انبوه براساس ضوابط مقرر در آيين‌نامه اجرايي ماده 108 واگذار مي‌گردد.

**19ـ نيروهاي متخصص:** فارغ‌التحصيلان آموزشگاهها، هنرستانها، آموزشكده‌ها و دانشكده‌هاي كشاورزي و منابع طبيعي، دامپزشكي و امور آب، دام و آبزيان مي‌باشند. جوانان روستايي فاقد شغل و بي‌زمين و كم‌زمين داراي مدرك تحصيلي ديپلم و پايين‌تر پس از طي دوره‌هاي آموزشي و كسب مهارت در امور كشاورزي نيز متخصص تلقي شده و در اولويت قرار مي‌گيرند.

**20ـ عرصه‌هاي منابع طبيعي، ملي و دولتي قابل احياء و بهره‌برداري كشاورزي:** آن دسته از اراضي منابع ملي، موات و دولتي بلامعارض كه با توجه به مطالعات انجام شده داراي استعداد توليد اقتصادي و بهره‌برداري محصولات بخش‌هاي مختلف كشاورزي و دامي است.

**21ـ كارآفرينان:** كليه اشخاص حقيقي و حقوقي كه هدف موضوع فعاليتهاي آنها ايجاد فرصت‌هاي شغلي و تجهيز منابع بالقوه براي توليد در بخش كشاورزي بوده و داراي توانايي لازم در امور طرحهاي توليدي مي‌باشند.

**22ـ اراضي مستعد قابل واگذاري قلمرو عشاير:** عرصه‌هاي بلامعارض منابع ملي و دولتي در ييلاق و قشلاق و ميان‌بند، عشاير داراي پروانه چرا و يا اراضي طرحهاي مرتعداري كه براساس ضوابط فني و مطالعات انجام گرفته، داراي استعداد توليد اقتصادي شناخته شده و براي بهره‌برداري به عشاير ذيحق واگذار مي‌شود.

**23ـ عشاير ذيحق:** آن دسته از بهره‌برداران مراتع كه بنا بر تأييد سازمان امور عشايري جزو نظام خاص اجتماعي عشاير بوده و ذيحق بودن آنها منوط به دارا بودن مجوز بهره‌برداري از مراتع (داراي پروانه چراي دام) يا انعقاد قرارداد اجراي طرحهاي مرتعداري تأييد شده از سوي سازمان جنگلها، مراتع و آبخيزداري كشور مي‌باشد.

**24ـ احياء و تبديل به احسن:** عبارت است از عمليات اجرايي مورد نياز طرحهاي مختلف طرحهاي توليدي مي‌باشند.

**25ـ شروع بهره‌برداري:** زماني كه عمليات اجرايي طرح و تبديل به احسن مطابق مندرجات طرح مصوب توليدي خاتمه يافته و تبديل به احسن آن مورد تأييد مرجع واگذاري قرار گرفته باشد.

**26ـ طرحهاي اقتصادي:** عبارت است از طرحهاي مدون زراعي و باغباني، تحقيقاتي، آموزشي، خدماتي، توليدي و صنعتي كشاورزي مرتبط با وظايف وزارت جهاد كشاورزي كه داراي بازده مطلوب بوده و از نظر اقتصادي توجيه داشته باشد.

**27ـ حريم روستا:** مقدار زمين موات (اعم از مرتع و غيره) اطراف روستا كه عرفاً به مصالح و منافع آن وابسته بوده و براي انتفاع و رفع نيازهاي طبيعي مورد استفاده اهالي قرار مي‌گيرد به نحوي كه اگر از استفاده از آن منع شوند نوعاً دچار زحمت و مشكل گردند.

**28ـ طرح مدون:** عبارت است از مجموعه اطلاعات فني، مالي، اجتماعي و اقتصادي و زيست محيطي كه در قالب گزارشات مطالعاتي گردآوري و تدوين گرديده است.

**29ـ طرح مصوب:** عبارت است از طرح مدون كه با بررسي‌هاي همه‌جانبه توسط دستگاههاي متولي ذيربط به تصويب رسيده است.

**30ـ عرف محل:** ميزان زميني است كه درآمد حاصل از آن براي تأمين زندگي و معاش يك خانواده كافي باشد.

**31ـ مبناء واگذاري اراضي:** موضوع اين دستورالعمل مواد 31 و 32 آيين‌نامه اجرايي لايحه اصلاح لايحه قانوني واگذاري و احياء اراضي مصوب 31/2/1359 شوراي انقلاب و مواد 75 و 84 قانون وصول برخي از درآمدهاي دولت و نيز ماده 108 قانون برنامه سوم توسعه اقتصادي... تنفيذي در ماده 20 قانون برنامه چهارم توسعه و ماده 70 قانون برنامه چهارم توسعه مي‌باشد كه در اين دستورالعمل به اختصار مواد 31، 32، 70، 75، 84 و 108 نام برده مي‌شود.

**فصل دوم ـ ضوابط واگذاري اراضي منابع ملي و دولتي براي طرحهاي كشاورزي و توليدي**

**ماده 2ـ** به منظور بررسي و اتخاذ تصميم در خصوص طرحهاي تقاضاي اشخاص حقيقي و حقوقي ايراني براي ايجاد و توسعة واحدهاي دامداري، پرورش طيور و آبزيان و تأسيسات وابسته به آنها و صنايع تبديلي و تكميلي وابسته به بخش كشاورزي و نيز طرحهاي اقتصادي زراعي و باغباني موضوع مواد 31، 70، 75 و 108 كميسيوني در استان متشكل از اعضاء زير تحت عنوان كميسيون طرحهاي كشاورزي و توليدي كه در اين فصل كميسيون ناميده مي‌شود تشكيل مي‌گردد:

الف) رئيس سازمان جهاد كشاورزي.

ب) مدير كل منابع طبيعي.

ج) مدير امور اراضي.

د) معاون يا مدير يا مدير كل ذيربط حسب مورد به تشخيص رئيس سازمان جهاد كشاورزي.

هـ) يك نفر كارشناس صاحب نظر به تشخيص رئيس سازمان جهاد كشاورزي ترجيحاً معاون حفاظت و امور اراضي اداره كل منابع طبيعي.

**تبصره 1ـ** تصميمات كميسيون با چهار (4) رأي موافق، معتبر خواهد بود.

**تبصره 2ـ** مديريت امور اراضي مكلف است حداكثر ظرف مدت 20 روز مصوبه كميسيون را بصورت كتبي به مجري ابلاغ نموده و مجري را به منظور پيگيري موضوع انعقاد قرار داد اجاره ظرف مدت دو ماه از تاريخ ابلاغ، دعوت نمايد. در صورتيكه در مهلت تعيين شده متقاضي جهت انجام تشريفات انعقاد قرارداد اجاره مراجعه ننمايد مصوبه كميسيون لغو و پيگيري مجدد آن مستلزم طرح دوباره پرونده در كميسيون مي‌باشد.

**تبصره 3ـ** دبيرخانه كميسيون در مديريت امور اراضي استان و جلسات كميسيون به رياست رئيس سازمان جهاد كشاورزي تشكيل مي‌گردد.

**ماده 3ـ** كليه اراضي منابع ملي و دولتي درحيطه اختيارات وزارت جهاد كشاورزي با رعايت كليه ضوابط مربوط قابل واگذاري به واجدين شرايط مي‌باشد مگر در موارد زير كه واگذاري آنها مطلقاً ممنوع است:

الف) جنگلها و بيشه‌هاي طبيعي.

ب) مراتع عمومي از حريم روستاها كه به تشخيص هيئت هفت نفره جهت تعليف احشام ضروري است.

ج) نهالستانهاي عمومي.

د) پاركهاي جنگلي و جنگلهاي دست كاشت عمومي.

هـ) حريم قانوني تأسيسات دولتي.

و) راههاي مسير ايل كوچ‌نشينها و حريم مربوط به آنها.

**ماده 4ـ** واگذاري زمينهاي موضوع اين فصل به استناد مواد 31 و 75 بصورت اجاره و به تجويز از ماده 108 قرارداد بيع بوده و تعيين موقعيت و مساحت، متناسب با طرح و ساير شرايط مربوط به آن در اختيار كميسيون مي‌باشد.

**تبصره 1ـ** در اجراي مقررات اين فصل صرفاً آن قسمت از اراضي منابع ملي كه ماده 13 آيين‌نامه اجرايي قانون ملي شدن جنگلها و نيز ماده 39 قانون حفاظت و بهره‌برداري از جنگلها و مراتع اجرا شده و يا سند مالكيت داشته باشد و همچنين اراضي دولتي كه داراي سند مالكيت يا صورت مجلس تفكيك ثبتي باشد واگذار خواهد شد.

**تبصره 2ـ** پروانه چرا (پروانه بهره‌برداري مراتع) به استناد تبصره 1 ماده 47 قانون تنظيم بخشي از مقررات مالي دولت مدرك معارض محسوب شده و واگذاري اراضي محدوده پروانه بهره‌برداري با رعايت حقوق دارندگان ذيحق پروانه چرا براساس آيين‌نامه اجرايي شماره 33639/ ت26945هـ مورخ 13/8/1382 هيئت محترم وزيران و دستورالعمل ماده 5 آيين‌نامه اجرايي مذكور خواهد بود.

**تبصره 3ـ** درصورت عدم رعايت ماده 7 آيين‌نامه اجرايي طرحهاي مرتعداري اداره كل منابع طبيعي نسبت به ابطال پروانه چرا اقدام و اراضي مستعد فعاليتهاي كشاورزي از حيطه طرح مرتعداري منفك و به منظور واگذاري به متقاضيان واجد شرايط براي فعاليتهاي كشاورزي در اختيار مديريت امور اراضي قرار مي‌گيرد.

**تبصره 4ـ** چنانچه بهره‌بردار مشمول براي ابطال و يا اصلاح پروانه چرا همكاري ننمايد اداره كل منابع طبيعي مكلف است پس از برآورد حقوق بهره‌بردار وفق تبصره2 مذكور، اراضي آزاد شده را عيناً تحويل مديريت امور اراضي داده تا پس از سير تشريفات قانوني نسبت به واگذاري به اشخاص واجد شرايط اقدام نمايد.

**ماده 5 ـ** عشاير دريافت‌كننده اراضي متعهد خواهند بود كه حداكثر ظرف مدت يك سال پس از شروع بهره‌برداري در چارچوب تبصره‌هاي زير طبق تأييد مرجع واگذاركننده نسبت به تحويل اراضي مرتعي واقع در قطب مخالف اسكان اقدام و از كوچ به قطب مخالف اسكان خودداري نمايند.

**تبصره 1ـ** عشايري كه در مناطق تعيين‌شده اسكان پيدا مي‌نمايند موظفند طبق ضوابط سازمان جنگلها، مراتع و آبخيزداري نسبت به معرفي بهره‌بردار جايگزين در قطب مخالف اسكان خود به سازمان ياد شده اقدام نمايند.

**تبصره 2ـ** سازمان يادشده موظف است ظرف يك سال پس از شروع بهره‌برداري از اراضي كشاورزي و معرفي بهره‌بردار جايگزين در مراتع قطب مخالف توسط عشاير، نسبت به صدور اسناد قطعي از طريق سازمان امور اراضي بنام عشاير ذينفع و ابطال پروانه بهره‌برداري در قطب مخالف اسكان به طور همزمان اقدام نمايد. حداكثر دوره انجام اقدامات زيربنايي و آماده‌سازي بهره‌برداري از اراضي كشاورزي و معرفي بهره‌بردار جايگزين و صدور اسناد قطعي چهار سال خواهد بود.

**تبصره 3ـ** درصورتيكه عشاير اسكان داده شده ظرف مدت يك سال پس از بهره‌برداري از اراضي كشاورزي نسبت به معرفي بهره‌بردار جايگزين اقدام ننمايند سازمان جنگلها، مراتع و آبخيزداري نسبت به ابطـال پروانه چرا اقدام و مرتـع مذكـور بلامعـارض و در اختيار سازمان يادشده قرار مي‌گيرد تا متناسب با استعداد آن كه توسط كميسيون استعداديابي تعيين خواهد شد واگذار شود.

**ماده 6 ـ** دريافت تقاضاي زمين و جمع‌آوري اطلاعات موردنياز منجمله اعلام وضعيت اراضي منابع ملي و دولتي، گواهي بلامعارض بودن اراضي، تكميل پرونده، ارائه آن به كميسيون و انجام كليه مكاتبات مربوطه به عهده دبيرخانه (مديريت امور اراضي) مي‌باشد.

**تبصره 1ـ** متقاضيان اراضي در قالب فعاليتهاي كشاورزي و توليدي مي‌بايست طرح خود را بصورت مدون به همراه جدول زمان‌بندي اجراي آن متناسب با نوع فعاليت و موقعيت و ميزان زمين و منابع تأمين اعتبار اجراي طرح به همراه توجيه فني و اقتصادي به دبيرخانه كميسيون ارائه نمايند.

**تبصره 2ـ** طرحهاي واگذاري در قالب ماده 31 بصورت طرح مصوب و مواد 75 و 108 بصورت طرح مدون ارائه مي‌گردد.

**ماده 7ـ**

**الف)** شرايط متقاضيان و مدارك مورد نياز براي اشخاص حقيقي و حقوقي:

1ـ واگذاري اراضي اعم از فردي و يا تشكل حقوقي به منظور اجراي فعاليتهاي مربوط به طرحهاي موضوع اين دستورالعمل مستلزم ارائه درخواست به مديريت امور اراضي مي‌باشد.

2ـ ارائه درخواست كتبي واگذاري زمين با قيد مساحت، محل وقوع اراضي، ميزان كل سرمايه‌گذاري درطرح پيشنهادي به همراه مدارك زير مي‌باشد:

2ـ1ـ پيش طرح اقتصادي.

2ـ2ـ اساسنامه شركت، آگهي ثبت، آخرين تغييرات شركت و مسؤوليتها در صورتي كه تشكل حقوقي باشد.

2ـ3ـ تعهـدنـامـه محضـري مبنـي بر عـدم اشتغـال مديرعامل و هيـأت مديره در دستگاههاي دولتي با رعايت بند 4.

3ـ مديرعامل و هيئت مديره شركت نبايستي از كارمندان شاغل در دستگاههاي دولتي باشند.

4ـ درصورت عضويت كاركنان دولت در شركتهاي توليدي، رعايت مفاد لايحه قانوني راجع به منع مداخله وزراء و نمايندگان مجلس و كارمندان دولت در معاملات دولتي و كشوري مصوب 22/10/1337 الزامي است.

5 ـ هيچ يك از كارمندان وزارت جهادكشاورزي و يا اشخاصي كه در اين وزارتخانه سمتي دارند نمي‌توانند به هر نحوي از انحاء در مشاركت اشخاص حقيقي و حقوقي شخصاً ذينفع باشند. متخلفين از اين امر مشمول مجازاتهاي مربوط به تصرف در اموال دولتي و سوء استفاده شخصي از اموال و مقام دولتي هستند.

6 ـ ارزش سهام ثبت شده (سرمايه) شركت بايستي حداقل پنج درصد (5%) ميزان كل سرمايه‌گذاري پيشنهادي در طرح اقتصادي باشد.

7ـ اعضاي اناث شركت بايد حداقل داراي 18 سال سن و يا متاهل باشند. داشتن كارت پايان خدمت يا معافيت دائم براي اعضاي ذكور الزامي است.

**ب)** شرايط و مدارك مورد نياز بعد از معرفي زمين براي اشخاص حقيقي و حقوقي:

1ـ ارائه طرح داراي توجيهات فني و اقتصادي و جدول زمان‌بندي اجراي طرح.

2ـ گواهي استعـداد و قابليت اراضي مورد معرفي صـادره از واحدهاي ذيربط حسب مورد.

3ـ گواهي امكان تأمين آب كافي صادره از واحدهاي ذيربط سازمان‌هاي آب منطقه‌اي.

4ـ گواهي مبني بر امكان توسعه باغات ديم با رعايت اصول آبخيزداري برابر نظريه كميسيون استعداديابي.

5 ـ ساير گواهيها حسب مورد درصورت لزوم.

**تبصره ـ** ميزان زمين مورد نياز متناسب با نوع منبع تأمين آب كه براي هر حلقه چاه حداكثر يكصد (100) متر مربع بوده ابتداء با تصويب كميسيون برابر قراردادهاي داخلي تحويل مي‌گردد و براي ساير طرحها مطابق مجوزات صادره از ناحيه سازمانهاي آب منطقه‌اي تعيين و اعلام تا پس از اخذ مجوزات قانوني و ارائه پروانه بهره‌برداري، طرح كشاورزي و توليدي مورد نياز را تهيه و به همراه ساير مدارك مربوط به مديريت امور اراضي ارائه نمايند.

**ماده 8 ـ** پس از تصويب تقاضا در كميسيون، مراتب توسط مديريت امور اراضي به دفترخانه اسناد رسمي عامل منعكس و پس از تفكيك قطعه مورد واگذاري و تنظيم قرارداد اجاره، مدير امور اراضي نسبت به امضاء آن اقدام مي‌نمايد. كليه هزينه‌هاي متعلقه برعهده متقاضي مي‌باشد.

**تبصره 1ـ** محل مورد اجاره پس از جانمائي بر روي نقشه اجراي قانون ( اراضي ملي يا دولتي) و انجام عمليات تفكيك با قيد حدود اربعه و مساحت توسط نمايندگان مديريت امور اراضي طي صورتجلسه‌اي به مستأجر تحويل داده مي‌شود.

**تبصره 2ـ** مديريت امور اراضي مكلف است قبل از سپري شدن مهلت تعيين شده در قرارداد اجاره مراتب تمديد قرارداد يا تعديل اجاره بها را بصورت كتبي به مستأجر ابلاغ نمايد و درصورت مراجعه مستأجر مديريت امور اراضي موضوع را در كميسيون مطرح و پس از تعيين اجاره بها قرارداد رسمي را تمديد نمايد و درصورت عدم مراجعه براساس ضوابط تعيين شده در فصل چهارم اين دستورالعمل اقدام مي‌گردد.

**تبصره 3ـ** درصورتي‌كه پس از انقضاء مهلت در قرارداد اجاره از طريق موجر (مديريت امور اراضي) جهت تعديل اجاره بهاء و تمديد قرارداد اجاره به مستأجر ابلاغ كتبي نشده باشد در زمان مراجعه، مديريت امور اراضي مي‌بايست با توجه به نظريه اخذشده از كميسيون براساس تبصره 1 ذيل ماده 9 اين دستورالعمل نسبت به تعديل اجاره بهاء و انعقاد قرارداد اجاره رسمي منوط به اينكه اجاره بهاء تعيين شده از اجاره سنوات گذشته كمتر نباشد اقدام نمايد.

**ماده 9ـ** اجاره بهاء سالانه اراضي واگذارشده براي طرحهاي موضوع اين فصل حداكثر معادل ارزش معاملاتي (قيمت منطقه‌اي) زمان واگذاري توسط كميسيون تعيين مي‌گردد، درصورتي كه ارزش معاملاتي (قيمت منطقه‌اي) مشخص نباشد اجاره بهاء زمان واگذاري توسط سه نفر كارشناس منتخب كميسيون تعيين و با تأييد كميسيون اعلام خواهد شد.

**تبصره 1ـ** حداقل اجاره بهاء سالانه معادل ده درصد (10%) ارزش معاملاتي (قيمت منطقه‌اي) خواهد بود.

**تبصره 2ـ** در رابطه با دريافت اجاره بهاء آن دسته از اراضي منابع ملي و دولتي كه واگذاريهاي آنها مورد موافقت كميسيون مربوطه قرار گرفته و بنا به دلايلي منجر به قرارداد اجاره نشده به شرح ذيل اقدام مي‌شود:

الف) درصورتي‌كه اجاره بهاء تعيين شده توسط مجري طرح در موعد مقرر پرداخت شده باشد، براي مهلت باقيمانده قرارداد اجاره رسمي تنظيم مي‌گردد.

ب) هرگاه اجاره بهاء تعيين شده در موعد مقرر پرداخت نشده باشد، مديريت امور اراضي مكلف است اجاره بهاء سنوات گذشته را براساس مصوبات فعلي كميسيون تعديل و با تنظيم قرارداد اجاره (عادي) دريافت و براي مدت باقيمانده، قرارداد اجاره رسمي منعقد نمايد.

ج) اراضي منابع ملي كه به استناد مصوبات كميسيون، بنا به دلايلي بدون قرارداد اجاره تحويل و تحول شده باشد مجدداً پرونده در كميسيون مطرح و پس از تعيين اجاره بها براساس ارزش معاملاتي (قيمت منطقه‌اي) دوره بهره‌‌برداري نسبت به تنظيم قرارداد اجاره اقدام مي‌گردد.

د) اراضي منابع ملي كه به استناد مصوبات كميسيون، مورد موافقت قرار گرفته و ليكن مجري بدون قرارداد اجاره و صورت مجلس تحويل و تحـول رأساً اراضـي مذكور را در اختيار گرفته و عمليات اجرايي طرح مصوب را شروع كرده باشد مجدداً پرونده در كميسيون مطرح و اجاره بها ساليانه حداقل معادل هشتاد درصد (80%) ارزش معاملاتي (قيمت منطقه‌اي) تعيين و مديريت امور اراضي با مجري طرح قرارداد اجاره تنظيم مي‌نمايد.

**ماده 10ـ** كميسيون نسبت به اراضي منابع ملي و دولتي واقع در خارج از محدوده و حريم شهرها موضوع قانون تعاريف محدوده و حريم شهر.... مصوب 14/10/1384 مجلس شوراي اسلامي بررسي و تصميم‌گيري مي‌نمايد.

**ماده 11ـ** مدت قرارداد اجاره اراضي منابع ملي و دولتي واگذار شده موضوع ماده5 آيين‌نامه اجرايي ماده 75 حداقل پنج (5) سال و حداكثر سي (30) سال تعيين و هر پنج (5) سال يك بار درصورت معتبربودن جواز تأسيس يا موافقت اصولي و اجراي تعهدات، تمديد و ميزان اجاره بهاء توسط كميسيون تعديل مي‌‌گردد.

**تبصره 1ـ** مدت قرارداد اجاره اراضي منابع ملي و دولتي واگذارشده موضوع ماده31 حداقل سه (3) سال و حداكثر پانزده (15) سال و هر سه (3) سال يكبار درصورت معتبر بودن جواز تأسيس يا موافقت اصولي و اجراي تعهدات، تمديد و ميزان مال‌الاجاره توسط كميسيون تعديل مي‌گردد.

**تبصره 2ـ** اجاره بها اراضي توسط مستأجر به حساب تعيين شده از سوي خزانه واريز و رسيد آن تحويل مديريت امور اراضي مي‌شود.

**ماده 12ـ** واگذاري اراضي منابع ملي و دولتي براي طرحهاي موضوع اين فصل مستلزم ارائه طرح مصوب يا مدون و اخذ موافقت اصولي يا جواز تأسيس از سوي واحدهاي ذيربط وزارت جهادكشاورزي مي‌باشد.

**ماده 13ـ** ميزان اراضي قابل واگذاري به متقاضيان با توجه به طرح مصوب يا مدون با رعايت تبصره‌هاي 1 و 2 ذيل ماده 19 و موافقت اصولي (يا جواز تأسيس) ارائه‌شده توسط كميسيون تعيين مي‌گردد.

**تبصره ـ** مديريت امور اراضي با توجه به نظر كميسيون امكان واگذاري زمين را به مراجع صادركننده موافقت اصولي (يا جواز تأسيس) اعلام مي‌دارد.

**ماده 14ـ** موارد اولويت در واگذاري راضي به متقاضيان از سوي كميسيون به شرح زير لازم‌الرعايه مي‌باشد:

الف) افراد بي‌زمين، كم‌زمين و روستائيان بيكار ساكن در محل.

ب) مرتع‌داران، بهره‌برداران عرفي و عشايري، مجريان طرحهاي آبخيزداري.

ج) متخصصان و كارآفرينان بخش كشاورزي با اولويت ساكنين محل.

د) افراد با تجربه يا فارغ‌التحصيلان در رشته‌هاي مرتبط با طرح.

هـ) كارمندان دولت مشروط به ترك اشتغال، بازخريد از خدمت و يا بازنشستگي.

و) ساير اشخاص واجد شرايط.

**تبصره 1ـ** واجدين شرايط اين ماده كه جزو ايثارگران و يا تحصيلكرده‌هاي كشاورزي و منابع طبيعي ساكن در محل هستند و ساير تشكلهاي موضوع بند الف و ب، تعاونيها و تشكلهاي مختلف توليدي در شرايط مساوي در اولويت قرار دارند.

**تبصره 2ـ** اولويت بند الف در مواردي لازم‌الاجراء است كه عرصه مورد واگذاري جهت امر زراعت و باغباني و متناسب با تعداد متقاضيان واجدشرايط ساكن در محل و در حد عرف بوده كه از سوي شوراي هيئت هفت نفره واگذاري زمين هر استان انجام مي‌شود.

**ماده 15ـ** به هر شخصي حقيقي و حقوقي فقط براي يك بار زمين واگذار مي‌گردد و واگذاري مجدد منوط به اجراي كامل طرح مصوب قبلي و نبود متقاضي ديگر براي زمين مورد تقاضا مي‌باشد.

**تبصره ـ** در صورتي‌كه مرجع صادركننده موافقت اصولي و يا تصويب كننده طرح خواستار توسعه اراضي واگذار شده به مجري طرح باشد بنا به تشخيص كميسيون، اراضي به مجري طرح واگذار مي‌شود.

**ماده 16ـ** مرجع تصويب واگذاري اراضي طرحهاي كشاورزي و تشخيص اراضي بزرگ‌ با مقياس اقتصادي و نيز متخصصان و كارآفرينان (موضوع ماده108) ، كميسيون موضوع ماده2 مي‌باشد.

**تبصره ـ** واگذاري زمين به كارآفرينان و متخصصان پس از آگهي در جرايد رسمي و كثيرالانتشار و اطمينان از تأمين آب كافي امكان‌پذير مي‌باشد.

**ماده 17ـ** كليه واگذاريهاي قبلي در اراضي منابع ملي و دولتي و قراردادهاي منعقده قبلي معتبر بوده و در زمان تعديل اجاره بها يا تجديد قرارداد و در صورت اجراي كامل تعهدات طبق مندرجات طرح مصوب و با رعايت مقررات مربوط به زمان واگذاري و عنداللزوم و تطبيق واگذاري انجام شده با مقررات اين دستورالعمل نسبت به انعقاد قرارداد اجاره با مجري يا مجريان طرح اقدام خواهد شد.

**ماده 18ـ** قراردادهاي اراضي جنگلي و جلگه‌اي شمال كشور موسوم به ده‌هكتاري و ماده3 قانون حفاظت و بهره‌برداري از جنگلها و مراتع از شمول اين دستورالعمل خارج مي‌باشد.

**ماده 19ـ** واگذاري اراضي منابع ملي و دولتي براي مصارف كشاورزي و توليدي در قالب قرارداد اجاره در مساحتهاي بيش از پنج (5) هكتار در استانهاي گيلان، مازندران، تهران و گلستان و بيش از يكصدوپنجاه (150) هكتار در ساير استانها و مناطق ضمن رعايت مفاد اين دستورالعمل منوط به تأييد وزير و يا مقام مجاز از سوي ايشان مي‌باشد.

**تبصره 1ـ** واگذاري اراضي منابع ملي و دولتي براي طرحهاي اقتصادي (زراعت ـ باغباني) موضوع ماده75 به ازاء هر نفر حداكثر پنجاه (50) هكتار و در قالب تشكلهاي توليدي متناسب با تعداد سهامداران، حداكثر پانصد (500) هكتار و بيش از مساحت مذكور با رعايت مفاد اين دستورالعمل منوط به تائيد وزير و يا مقام مجاز از سوي ايشان مي‌باشد.

**تبصره 2ـ** واگذاري اراضي منابع ملي و دولتي به متخصصان و كارآفرينان (موضوع ماده108) بصورت فردي حداقل پنجاه (50) و حداكثر دويست و پنجاه (250) هكتار و در قالب تشكلهاي كارآفرين متناسب با طرح مربوطه و ميزان اشتغال‌زائي و تعداد سهامداران و تخصص آنها حداكثر دوهزار (2000) هكتار با رعايت مفاد اين دستورالعمل مي‌باشد.

**تبصره 3ـ** واگذاري اراضي در اجراي تبصره‌هاي 1و2 در استانهاي گيلان، مازندران، تهران و گلستان منوط به تائيد وزير و يا مقام مجاز از سوي ايشان مي‌باشد.

**ماده 20ـ** واگذاري اراضي به منظور اجراي طرحهاي مختلف توليدي موضوع اين دستورالعمل به مرتعداران و عشاير ذيحق منوط به اصلاح طرح مربوط و يا اصلاح و ابطال پروانه بهره‌برداري و لغو حق‌ بهره‌برداري مي‌باشد.

**تبصره 1ـ** ميزان اراضي واگذاري به هريك از مرتعداران و بهره‌برداران عرفي و عشاير ذيحق در صورت اصلاح طرح و يا ابطال پروانه و تبديل دامداري سنتي به صنعتي حسب مورد حداكثر تا سه برابر عرف محل و بصورت رايگان و انتقال قطعي منوط به اجراي طرح مي‌باشد.

**تبصره 2ـ** در صورت ابطال پروانه بهره‌برداري به هر خانوار بهره‌بردار حداكثر تا سه برابر عرف محل فقط براي يك بار در يكي از مناطق ييلاق يا قشلاق زمين واگذار مي‌شود.

**فصل سوم ـ ضـوابـط واگذاري اراضي منابع ملي و دولتي براي طرحهاي غيركشاورزي**

**ماده 21ـ** به منظور بررسي و اتخاذ تصميم در خصوص طرحهاي تقاضاي اشخاص حقيقي و حقوقي ايراني براي مصارف غيركشاورزي از اراضي منابع ملي و دولتي كميسيوني در استان متشكل از اعضاء زير تحت عنوان كميسيون طرحهاي غيركشاورزي كه در اين فصل كميسيون ناميده مي‌شود تشكيل مي‌گردد:

الف) رئيس سازمان جهادكشاورزي.

ب) مديركل منابع طبيعي.

ج) مديرامور اراضي.

د) نماينده تام‌الاختيار استانداري.

هـ) مديركل متناسب با طرح ذيربط.

**تبصره ـ** تصميمات كميسيون با 4 رأي موافق معتبر خواهد بود.

**ماده 22ـ** اراضي موردنياز براي مصارف و فعاليتهاي غيركشاورزي عبارتند از:

1ـ شهرك‌سازي، ساختمانها و تأسيسات مسكوني بخش خصوصي.

2ـ شهركها و نواحي صنعتي ـ شهرهاي جديد و بنياد مسكن.

3ـ پايانه‌ها، كارخانجات، تأسيسات وابسته به صنايع.

4ـ تأسيسات فرهنگي، هنري، آموزشي، تفريحي، تحقيقاتي، مذهبي و مؤسسات ورزشي، مجتمع‌هاي اقامتي و پذيرائي و توريستي.

5 ـ درمانگاهها، بيمارستانها، آزمايشگاهها، گورستانها، غسالخانه‌ها، آسايشگاهها و ساير تأسيسات بهداشتي و رفاهي.

6 ـ مراكز خدمات عمومي از قبيل: سردخانه، انبارهاي عمومي و همچنين فضاهاي نگهداري كالا و بارگيري در بنادر و موارد مشابه.

**تبصره 1ـ** اراضي موردنياز وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتي از جمله مؤسساتي كه شمول قانون بر آنها مستلزم ذكر نام يا تصريح آن تابع قوانين و مقررات خاص است از طريق ماده69 و تبصره‌هاي 1 و 5 ذيل آن موضوع قانون تنظيم بخشي از مقررات مالي دولت اقدام خواهد شد.

**تبصره 2ـ** كميسيون موظف است حتي‌المقـدور اراضي منابـع ملي و دولتي را كه فاقد استعداد زراعي و باغي مي‌باشد در قالب شهركهاي صنعتي و نواحي صنعتي و مجتمع‌هاي توليدي، صنعتي و خدماتي مصوب و از واگذاريهاي پراكنده خودداري نمايد.

**ماده 23ـ** مجريان طرحها ملزم مي‌باشند براي توسعه منابع طبيعي و رعايت مقررات زيست‌محيطي حداقل 25% سطح مورد واگذاري را براي درختكاري منظور و ايجاد نمايند.

**تبصره ـ** حداقل اجاره‌ بها ساليانه اراضي فوق معادل بيست درصد (20%) ارزش معاملاتي (قيمت‌منطقه‌اي) خواهد بود.

**ماده 24ـ** مدت اجاره اراضي واگذاري حداقل سه (3) سال و حداكثر پانزده(15) سال تعيين و هرسه (3) سال يكبار در صورت معتبر بودن جواز تأسيس يا موافقت اصولي و اجراي تعهدات، تمديد و ميزان مال‌الاجاره توسط كميسيون تعديل مي‌گردد.

**ماده 25ـ** واگذاري اراضي منابع ملي و دولتي براي مصارف غيركشاورزي به اشخاص حقيقي و حقوقي ايراني منوط به ارائه طرح مصوب و موافقت اصولي يا جواز تأسيس از دستگاههاي دولتي ذيربط مي‌باشد.

**ماده 26ـ** واگذاري اراضي منابع ملي و دولتي براي مصارف غيركشاورزي در قالب قرارداد اجاره در مساحتهاي بيش از سه (3) هكتار در استانهاي گيلان، مازندران، تهران، گلستان و شهرهاي شيراز، اصفهان، تبريز، اهواز، مشهد، كرج و بيش از پنجاه‌ (50) هكتار در ساير استانها ضمن رعايت مفاد اين دستورالعمل منوط به تأييد وزير و يا مقام مجاز از سوي ايشان مي‌باشد.

**ماده 27ـ** كميسيون موظف است در اجراي اين فصل از دستورالعمل مفاد تبصره‌هاي 2و3ماده 2 و نيز تبصره‌هاي ذيل ماده 4 و مواد 6 ، 7 ، 8 ، 9 و 10 و تبصره‌2 ذيل ماده11 و مواد13، 14، 15، 17 و 20 ازفصل دوم را رعايت نمايد.

**ماده 28ـ** رفع هرگونه نقص از آراءكميسيونهاي موضوع فصول2 و 3 اين دستورالعمل حسب مورد با كميسيون مربوطه خواهد بود.

**فصل چهارم ـ نظارت بر اجراي طرحها**

**ماده 29ـ** به منظور نظارت براجراي كليه طرحهاي موضوع اين دستورالعمل و تشخيص تعلل از اجراي طرح و يا تغيير كاربري طرح و يا تخلف از مفاد قرارداد و عذرموجه مجريان طرحها و تصميم‌گيري در مورد فسخ و يا خلع يد از مجريان براساس گزارش مديريت امور اراضي و ساير مراجع ذيصلاح، كميسيوني در استان متشكل از اعضاء ذيل تحت عنوان كميسيون نظارت براجراي طرحها كه از اين پس كميسيون ناميده مي‌شود تشكيل مي‌گردد:

الف) رئيس سازمان جهادكشاورزي.

ب) مديركل منابع طبيعي.

ج) مدير امور اراضي.

د) ئيس اداره حقوقي سازمان جهادكشاورزي.

هـ ) رئيس اداره حقوقي و يا كارشناس حقوقي مديريت امور اراضي.

و) يك نفر كارشناس با معرفي دستگاه ذيربط و با حكم رئيس سازمان جهادكشاورزي.

**تبصره 1ـ** جلسـات كميسيون به رياست رئيس سازمان جهاد كشـاورزي و محـل دبيرخانه در مديريت امور اراضي مي‌باشد. تكميل و تنظيم و آماده‌سازي پرونده‌ها جهت رسيدگي و دعوت از كميسيون به عهده دبيرخانه مي‌باشد.

**تبصره 2ـ** كميسيون مي‌تواند عنداللزوم از مشاورين و كارشناسان مرتبط با طرح حسب مورد جهت شركت در جلسات دعوت و در صورت نياز از وضعيت طرح بازديد نمايد. عضو دعوت شده به عنوان عضو مشورتي و بدون حق رأي مي‌باشد. تصميم كميسيون با حداقل چهار (4) رأي قطعي و لازم‌الاجرا است.

**تبصره 3ـ** حضور مستاجر و يا مجري طرح با نظركميسيون در جلسات بلامانع است.

**تبصره 4ـ** چنـانچـه كميسيون در تصميم‌گيري دچـار اشتبـاه شده و يا انجـام تشريفات برابر مقررات و دستورالعمل مربوطه صورت نگرفته مي‌بايست مراتب را به‌سازمان امور اراضي اعلام و تصميم‌گيري مجدد كميسيون منوط به اخذ مجوز از رياست سازمان مي‌باشد.

**ماده 30ـ** چنانچه كميسيون تصميم به فسخ قرارداد بگيرد اين تصميم قطعي است و طرف قرارداد حق اعتراض به آن را ندارد. مديريت امور اراضي با اعلام نظريه كميسيون به دفترخانه اسناد رسمي نسبت به فسخ يك جانبه قرارداد اقدام خواهد كرد و در صورتي كه طرف قرارداد در محدوده اجراي طرح تصرفاتي داشته باشد خلع يد از آن با ملاحظه مفاد قرارداد عنداللزوم از طريق مراجع قضائي انجام مي‌پذيرد.

**تبصره ـ** مديريت امور اراضي موظف است پس از فسخ قرارداد نسبت به اخذ تأمين دليل اقدام نمايد.

**ماده 31ـ** در صورت تصميم كميسيون مبني بر فسخ قرارداد اجاره چنانچه در عرصه مورد اجاره، تأسيسات و مستحدثات موضوع طرح ايجاد شده باشد با رعايت ضوابط مربوط و مفاد قرارداد اجاره، خلع يد به عمل مي‌آيد و چنانچه مجري از تسهيلات مالي بانكها استفاده نموده باشد براساس مصوبات شماره 31466 مورخ 9/5/1369 و 122290 مورخ 17/4/1370 هيئت محترم وزيران اقدام خواهد شد.

**تبصره 1ـ** درصورت خلع يد زمين مورداجاره از مستأجر، ارزيابي اعياني‌هاي مستحدثه براساس قيمت كارشناسي روز توسط كارشناس رسمي دادگستري صورت مي‌گيرد و از سوي متقاضي يا مجري واجد شرايط ديگر به مستأجر اوليه پس از كسرحقوق قانوني پرداخت خواهد شد. در صورت عدم اجاره از سوي مديريت امور اراضي، قيمت ارزيابي شده از طريق رديفي كه در بودجه سنواتي پيش‌بيني مي‌گردد به مستأجر پرداخت مي‌شود.

**تبصره 2ـ** در صورت اعتراض به نظريه كارشناسي، ارزيابي اعيانيهاي مستحدثه مجدداً توسط سه نفر از كارشناسان رسمي دادگستري انجام مي‌گيرد و در صورت اعتراض مجدد وفق قانون آيين‌ دادرسي مدني عمل خواهد شد.

**تبصره 3ـ** كليه هزينه‌هاي مربوط به حق‌الزحمه كارشناسان رسمي دادگستري در مرحله اول برعهده مديريت امور اراضي و در مرحله تجديدنظر بر عهده شخص معترض مي‌باشد.

**فصل پنجم ـ نحوه فروش و انتقال قطعي اراضي**

**ماده 32ـ** تصميم در مورد انتقال قطعي اراضي منابع ملي و دولتي به استناد مواد70، 75، 84 و 108 براساس شرايط ذيل صورت مي‌گيرد:

**الف)** زمين واگـذارشـده موضـوع مواد31 و 32و 75 طبـق قـرارداد پس از اجـراء يا به‌ بهره‌برداري رسيدن كامل طرح و تائيد عوامل نظارتي و در صورت درخواست متقاضي به قيمت روز تقويم و ارزيابي و به مستأجر اعلام مي‌گردد. انتقال قطعي ظرف مدت تعيين شده و پس از واريز وجه در مهلت قانوني صورت مي‌پذيرد.

تقويم و ارزيابي قيمت روز توسط هيئت كارشناسي متشكل از سه نفر كارشناس بصير و مطلع با تركيب زير انجام مي‌گردد:

الف) كارشناس سازمان جهادكشاورزي.

ب) كارشناس واجد صلاحيت سازمان نظام مهندسي كشاورزي و منابع طبيعي و يا كارشناس واجد صلاحيت سازمان نظام دامپزشكي حسب مورد و با معرفي سازمانهاي مذكور.

ج) كارشناس رسمي ذيربط دادگستري.

**تبصره 1ـ** تقويم و ارزيابي قيمت روز اراضي براساس قيمت روز اراضي ملي و دولتي همجوار طرح و بدون ارزش افزوده ناشي از سرمايه‌گذاري مجري طرح كه در عرصه هزينه شده باشد صورت مي‌پذيرد.

**تبصره 2ـ** در صورت اعتراض موجر يا مستأجر به قيمت ارزيابي شده ارزيابي مجدد توسط سه نفر از كارشناسان رسمي ذيربط دادگستري انجام مي‌گيرد و در صورت اعتراض مجدد وفق قانون آيين‌‌ دادرسي مدني عمل خواهد شد.

**تبصره 3ـ** كليه هزينه‌هاي مربوط به انتقال سند و تأديه حق‌الزحمه كارشناسان رسمي دادگستري در مرحله اول برعهده مستأجر و در مرحله تجديدنظرخواهي به عهده معترض مي‌باشد.

**تبصره 4ـ** انتقـال قطعـي اراضي منابع ملي و دولتي به ميزان سطـوح مقرر در ماده 19 و تبصـره‌هاي ذيل آن و ماده 26 با رعايت مقررات مربوط و با تصـويب كميسيونهاي ذيربط توسط رئيس سازمان جهادكشاورزي و انتقال بيش از آن با تأييد رئيس سازمان اموراراضي صورت مي‌پذيرد.

**تبصره 5 ـ** مستاجر موظف به پرداخت اجاره بهاء اراضي واگذاري تا قبل از تنظيم سند انتقال قطعي مي‌باشد.

ب) قيمت زمين واگذار شده موضوع ماده108 بر مبناي دو برابر ارزش معاملاتي (قيمت منطقه‌اي) سال واگذاري برآورد و به مجري طرح اعلام مي‌گردد. انتقال قطعي اراضي منوط به احياء و بهره‌برداري از اراضي واگذار شده مي‌باشد.

**تبصره 1ـ** مجري طرح موضوع مواد31و 32 پس از اجراي طرح و به بهره‌برداري رسيدن، قيمت اراضي را كه توسط هيئت كارشناسي تقويم مي‌شود بصورت نقدي به‌حساب مربوط در خزانه واريز و در خصوص طرحهاي موضوع مواد 75 و 108 بصورت نقدي و يا اقساط حداكثر 5 ساله كه توسط مرجع مربوط تعيين و از سوي مديريت امور اراضي كتباً اعلام مي‌شود به خزانه‌ واريز و نسخه‌اي از رسيد يا فيش واريزي را به مديريت مذكور تحويل مي‌نمايد.

**تبصره 2ـ** واگذاري قطعي اراضي كشاورزي به دامداران و مرتع‌داران و بهره‌برداران عرفي و عشايري تا سه برابر عرف محل رايگان خواهد بود.

**ماده 33ـ** مديريت امور اراضي موظف است براي اخذ مجوز فروش اراضي موضوع تبصره 4 بند الف ماده 32 مراحل عملياتي اقدام هر پرونده را همراه نظريه كميسيونهاي مربوط به سازمان امور اراضي گزارش نمايد.

**فصل ششم ـ موارد تخفيف از فروش**

**ماده 34ـ** اعمال تخفيف در مورد قيمت اراضي واگذاري در اجراي مواد 31 و 32 و ماده 75 مستند به ماده3 آيين‌نامه اجرايي ماده 75 و ماده84 قانون وصول و ضوابط اين فصل حداكثر تا 50 درصد براي طرح‌هاي كشاورزي و توليدي و 30درصد براي طرحهاي غيركشاورزي خواهد بود.

**تبصره 1ـ** رسيدگي به درخواست تخفيف متقاضيان انتقال قطعي در كميسيون‌هاي موضوع مواد2 و 21 پس از بررسي توسط مديريت امور اراضي و با تأييد رئيس سازمان جهادكشاورزي صورت خواهد گرفت.

**تبصره 2ـ** در صورت موافقت رئيس سازمان، متقاضي مو‌ظف است حداكثر ظرف مدت بيست روز مدارك و مستندات لازم را تهيه و به دبيرخانه ارائه و مديريت امور اراضي نيز پس از بازديد از محل اجراي طرح و بررسي مدارك و مستندات مربوطه، پرونده را جهت اظهارنظر در كميسيون مطرح مي‌نمايد. رأي كميسيون قطعي و لازم‌الاجراست.

**تبصره 3ـ** رسيدگي به درخواست تخفيف، زماني امكان‌پذير است كه طرح مصوب و يا مدون مربوطه طبق اهداف آن به صورت كامل اجرا و به بهره‌برداري رسيده و تعهدات مستاجر يا مستاجرين مطابق مفاد قرارداد انجام شده باشد.

**تبصره 4ـ** اراضي كه در محدوده و حريم شهرها واقع شده و مالكيت آن به وزارت مسكن و شهرسازي منتقل گرديده و نيز اراضي واقع در استانهاي گيلان، مازندران، گلستان و تهران مشمول تخفيف نمي‌باشد.

**ماده 35ـ** عوامل موثر در اعطاي تخفيف قيمت اراضي موضوع ماده34 به شرح ذيل و جدول مربوط عبارتند از:

**الف) عوامل قهري و حوادث غيرمترقبه ـ** چنانچه مجري يا مجريان طرحها به‌علت حادث شدن عوامل قهري و غيرمترقبه از قبيل (زلزله ـ سيل ـ خشكسالي ـ آفات و امراض و ...) بنا به ارائه گواهي از ستادحوادث غيرمترقبه استان متحمل ضرر و زيان شده باشند. با تأييد كميسيون مواد2 و 21 دستورالعمل براي طرحهاي كشاورزي حداكثر 20درصد و طرح‌هاي غيركشاورزي حداكثر 5 درصد از تخفيف بهره‌مند خواهند شد.

**ب) اجراي به موقع طرح ـ** طرح‌هائيكه به ازاي هرماه زودتر از برنامه‌ زمانبندي شده به بهره‌برداري رسيده و ديون خود را نيز به موقع پرداخت نموده باشند هر ماه يك درصد و مجموعاً از ده (10) درصد تخفيف برخوردار مي‌گردند و در صورتي كه مطابق برنامه‌ زمانبندي شده اجرا و به بهره‌برداري رسيده باشند حداكثر از 8 درصد تخفيف با تأييد دستگاه يا واحد مربوطه بهره‌مند خواهند شد.

**ج) اشتغال‌زائي طرح ـ** در طرح‌هاي كشاورزي و توليدي (موضوع ماده 75 و ماده 31) حداكثر 5 درصد كه به ازاي هر نفر شاغل در طرح يك درصد تخفيف در نظر گرفته شده است و در طرح‌هاي غيركشاورزي به ازاي ايجاد اشتغال هر پنج نفر در طرح يك درصد تخفيف و حداكثر 5 درصد در صورت تأييد دبير كارگروه اشتغال و سرمايه‌گذاري استان بهره‌مند خواهدشد.

**تبصره ـ** براي طرحهاي خدماتي آموزشي و فرهنگي ميزان 5 درصد تخفيف اشتغال‌زايي بدون احتساب تعداد اشتغال بهره‌مند خواهندشد.

**د) ايثارگران ـ** ايثارگران حداكثر از 5 درصد تخفيف بهره‌مند خواهندشد.

**هـ) ايجاد امكانات زيربنايي ـ** چناچه محل اجراي طرح فاقد امكانات زيربنائي مانند راه، آب، برق و....... باشد و مجري طرح با سرمايه‌گذاري از محل اعتبارات تسهيلاتي طرح يا با سرمايه شخصي امكانات مذكور را با تأييد دستگاه ذيربط فراهم نموده باشد از ميزان 3 درصد تخفيف بهره‌مند خواهدشد.

**و) روستاها و دهستانهاي كمتر توسعه‌يافته ـ** طرح‌هاي اجراشده كشاورزي و توليدي در مناطق كمتر توسعه‌يافته (براساس گواهي سازمان مديريت و برنامه‌ريزي استان) حداكثر از 3 درصد تخفيف و طرح‌هاي غيركشاورزي در موارد مشابه از 2 درصد تخفيف بهره‌مند خواهندشد.

**ز) فارغ‌التحصيلان رشته كشاورزي و منابع طبيعي ـ** به ازاي عضويت هر نفر فارغ‌التحصيل رشته كشاورزي و منابع طبيعي در طرح يك درصد و حداكثر از 4 درصد تخفيف بهره‌مند خواهندشد.

**جدول عوامل مؤثر در تخفيف**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| جمع درصد | عوامل موثر در تخفيف | نوع طرح | رديف |
| 50% | - عوامل قهري و غير مترقبه:20% - اجراي بموقع طرح:10%- اشتغال‌زائي تعداد نفرات: 5% - ايثارگران: 5% - ايجاد امكانان زيربنايي:3%- روستاها و دهستان‌ها كمتر توسعه‌يافته:3%فارغ‌التحصيلان رشته كشاورزي و منابع طبيعي:4%-  | كشاورزي و توليدي | 1 |
| 30% | - عوامل قهري و غيرمترقبه:5%- اجراي بموقع طرح:10% - اشتغال‌زائي تعداد نفرات: 5% - ايثارگران:5% - ايجاد امكانات زيربنايي: 3% - روستاها و دهستان‌ها كمتر توسعه‌يافته:2%فارغ‌التحصيلان رشته كشاورزي و منابع طبيعي:---  | غيركشاورزي | 2 |

**فصل هفتم ـ ساير مواد**

**ماده 36ـ** مديريت امور اراضي موظف است مصوبات كميسيونهاي موضوع اين دستورالعمل را اجرا نموده و هر سه ماه يكبار گزارش عملكرد فعاليتها را مطابق فرمهاي مربوط تهيه و به اطلاع اعضاء كميسيونها برساند و يك نسخه آن را به ضميمه صورتجلسات به سازمان امور اراضي ارسال نمايد.

**ماده 37ـ** مسئوليت حفاظت از اراضي تحويل‌شده به مديريت امور اراضي تا زمان واگذاري بر عهده اداره كل منابع طبيعي مي‌باشد.

**ماده 38ـ** اين دستورالعمل در موردكليه واگذاريهاي موضوع مواد 31، 32، 70، 75 و 108 قابل اجرا بوده و در مواردي كه نسبت به موضوعي ترتيب خاصي در اين دستورالعمل پيش‌بيني نشده باشد ملاك عمل آيين‌نامه‌هاي اجرايي مصوب مربوطه مي‌باشد و در صورت عدم احصاء و وجود موارد ابهامي در اين دستورالعمل نظر وزير جهادكشاورزي ملاك عمل خواهدبود.

**ماده 39ـ** فرمهاي موردنياز و نمونه قراردادهاي اجاره، ترهين و فروش جزء لاينفك اين دستورالعمل مي‌باشد.

**ماده 40ـ** دستورالعمل اصلاحي شماره011/19754 مورخ 27/10/1383 طرح طوبي مرجع واگذاري زمين نبوده و ناظر بر اعطاي تسهيلات و هدايت‌هاي فني مجريان طرحها و رعايت اصول صحيح كشت گونه‌هاي مشـمول طرح فوق مي‌باشد كماكان مفاد آن لازم‌الرعايه خواهدبود.

**ماده41ـ** از تاريخ ابلاغ اين دستورالعمل ساير دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌هاي مغاير ملغي مي‌باشند.

**ماده42ـ** اين دستورالعمل در 7 فصل و 42 ماده و 54 تبصره تهيه و از تاريخ ابلاغ لازم‌الاجراء مي‌باشد.

عليرضا اورنگي خداكرم جلالي محمدرضا اسكندري

رئيس سازمان امور اراضي معاون وزير و رئيس سازمان وزير جهاد كشاورزي

جنگلها، مراتع و آبخيزداري كشور

**٭ ٭ ٭ ٭ ٭ ٭ ٭ ٭ ٭ ٭ ٭**

پيوستها :

**قرارداد بيع**

اين قرارداد در اجراي بند (هـ) قسمت چهارم ماده 7 آيين‌نامه اجرايي ماده 108 قانون برنامه سوم توسعه اقتصادي، اجتماعي و فرهنگي جمهوري اسلامي ايران مصوب 6/9/1379 هيأت وزيران تنفيذ شده در ماده 20 قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادي، اجتماعي و فرهنگي جمهوري اسلامي ايران به منظور اجراي طرحهاي توليدي اقتصادي، با شرايط زير منعقد مي‌گردد:

**ماده 1ـ طرفين قرارداد:**

اين قرارداد فيمابين وزارت جهاد كشاورزي (سازمان جهاد كشاورزي استان ) با نمايندگي آقاي........................ فرزند............. داراي شماره شناسنامه.............صادره از..........به موجب معرفي‌نامه شماره............. مورخ..............صادره از..................به عنوان نماينده وزارت جهاد كشاورزي كه در اين قرارداد مرجع واگذاري ناميده مي‌شود از يك طرف و دريافت‌كننده زمين:

الف) آقاي.........................فرزند ............. داراي شماره شناسنامه.........
صادره از............. متولد...........

ب) شركت/ مؤسسه......................... ثبت شده در دفتر ثبت شركتهاي به شماره...........كه مركز اصلي آن........................................است با نمايندگي آقاي...............فرزند...............داراي شماره شناسنامه.......... كه بر طبق اساسنامه شركت حق امضاء اين قرارداد را دارا مي‌باشد به عنوان متعهد و خريدار كه در اين قرارداد (مجري طرح) ناميده مي‌شود از طرف ديگر با رعايت مفاد ساير شرايط مندرج در اين قرارداد منعقد مي‌گردد.

نشاني كامل مرجع واگذاري:.............................................................................

نشاني كامل مجري طرح: ................................................................................

**ماده2ـ موضوع قرارداد:**

موضوع قرارداد عبارت است از انجام عمليات احياء و تبديل به احسن زمين موضوع قرارداد توسط مجري طرح و تعهد مرجع واگذاري به انتقال قطعي زمين پس از اتمام احياء كل اراضي و دريافت كل ثمن معامله، بنابراين اركان موضوع قرارداد عبارتند از:

**الف ـ مورد معامله:**

عبارت از واگذاري تمامت/ قسمتي از قطعه زمين اراضي ملي/ دولتي به مساحت...........هكتار/ مترمربع تحت پلاك..............فرعي از............اصلي واقع درروستاي.......................بخش...............استان....................... با حدود اربعه:شمالاً.................................. جنوبا..............................شرقاً..........................................

غرباً.....................................كه در نقشـه پيوست قرارداد ترسيم و ابعـاد آن مشخص شده و با امضـاء اين قرارداد به تصرف مجري طرح درآمده است:

**ب ـ عمليات احياء و تبديل به احسن:**

مجري طرح متعهد و مكلف است مطابق مندرجات طرح توليدي مصوب پيوست اين قرارداد (كه جزء لاينفك قرارداد مي‌باشد) و در مدت تعيين شده نسبت به عمليات احياء و تبديل به احسن زمين موصوف با رعايت شروط مندرج در اين قرارداد به طور كامل اقدام نمايد.

**ج ـ ثمن (قيمت):**

قيمت زمين موضوع قرارداد مبلغ (به اعداد)............................. ريال معادل مبلغ (به حروف).....................................ريال مي‌باشد كه پس از اجراي طرح و همزمان با شروع دوره بهره‌برداري از تاريخ............... الي............... به اقساط مساوي اخذ خواهدشد و مجري طرح موظف است مبلغ مذكور را به حساب اعلام شده از ناحيه مرجع واگذاري واريز و اصل فيش پرداختي را تحويل نمايد و مرجع واگذاري نيز پس از دريافت آخرين قسط و اتمام احياء كل اراضي پس از كسب مجوز لازم، نسبت به انتقال قطعي اراضي به مجري طرح اقدام خواهد نمود.

**ماده 3ـ** **شروط قرارداد و تعهدات طرفين:**

1ـ مدت اجراي طرح و اتمام عمليات احياء و تبديل به احسن از تاريخ تنظيم اين قرارداد..........سال هجري شمسي است كه مجري طرح موظف و متعهد است ظرف اين مدت اراضي موضوع قرارداد را به نحو احسن و بر اساس مندرجات طرح توليدي مصوب احياء و عمران نمايد.

2ـ مجري طرح حق تبديل، تغييركاربري، تفكيك، افراز، انتقال اعيان به اشخاص ثالث، فروش و انتقال حقوق تصرفي خود را جزاً يا كلاً به هيچ وجه ندارد مگر به اذن مرجع واگذاري كتباً و با پذيرش شرايط مورد نظر مرجع واگذاري.

3ـ در صورتي كه بنا به تشخيص مرجع واگذاري، مجري طرح بدون عذر موجه در ظرف مدت مقرر نسبت به اجراي طرح اقدام ننمايد قرارداد بيع منفسخ و اراضي عيناً به دولت مسترد مي‌گردد در صورتي كه به دلائل مختلفي مجري در مهلت مقرر موفق به اجراي طرح و اتمام احياء اراضي نشده باشد بايستي حداكثر ظرف مدت 2 ماه دلائل خود را كتباً به مرجع واگذاري اعلام نمايد تشخيص عذر موجه در صلاحيت مرجع واگذاري است.

4ـ پس از احياء كامل طرح مجري طرح از مرجع واگذاري درخواست مي‌نمايد از اجراي عمليات طرح بازديد و احياء و تبديل به احسن زمين را تأييد نمايد.

در صورتي كه طبق گزارش مأمورين اعزامي توسط مرجع واگذاري، طرح به مرحله اجرا كامل رسيده باشد مرجع واگذاري نسبت به تأييد آن اقدام و در اين زمان، دوره بهره‌برداري آغاز و همزمان با شروع اين دوره مجري طرح موظف است نسبت به پرداخت بهاي اراضي مطابق اقساط تعيين شده اقدام نمايد و پس از پرداخت آخرين قسط، مرجع واگذاري متعهد است نسبت به فروش و انتقال قطعي مورد معامله به مجري طرح پس از كسب مجوز لازم اقدام نمايد.

5 ـ در صورتي كه مجري طرح نسبت به انجام تعهدات مندرج در اين قرارداد تعلل و يا تخلف ورزد، با توجه به شرايط ضمن عقد، اخطاريه در دو نسخه تهيه و يك نسخه آن به‌وسيله پست سفارشي به نشاني مجري طرح مذكور در اين قرارداد ارسال خواهد شد و اين نامه در حكم ابلاغ مي‌باشد در صورتي كه بانكها در قرارداد مذكور بنحوي مشاركت داشته باشند نسخه‌اي از اخطاريه يا اعلاميه براي بانك وام‌دهنده نيز ارسال خواهد شد.

6 ـ چنانچه معادن مندرج در قانون در مورد واگذاري وجود داشته و يا كشف شود كه دولت استخراج آن را مجاز بداند و عمل بهره‌برداري از معادن مانع اجراي تمام يا قسمتي از طرح بشود, مرجع واگذاري مي‌تواند قرارداد بيع را فسخ و يا محدوده مورد احتياج را از مورد واگذاري خارج نمايد در اين صورت قرارداد بيع نسبت به باقي اراضي كماكان به قوت خود باقي است و چنانچه در اجراي اين اقدام خسارتي متوجه مجري طرح شود. خسارت وارده بر اساس نظريه سه نفر كارشناس رسمي دادگستري به انتخاب مرجع واگذاري تعيين مي‌گردد. هزينه كارشناسان به عهده مجري طرح مي‌باشد كه در اين صورت حقوق مكتسبه بهره‌بردار و خسارات وارده و دستمزد كارشناسي از سوي دستگاه اجرايي ذيربط قابل پرداخت مي‌باشد تخلف مجري طرح از اين بند موجب فسخ قرارداد خواهد بود.

7ـ مرجع واگذاري حق دارد به منظور تحقق به موقع تعهدات مجري طرح در مراحل مختلف اجراي طرح، بر عمليات اجرايي جهت آماده‌سازي اعم از حفر چاه، انتقال آب و ايجـاد شبكه‌هاي مختلف آبياري و ساير تعهـدات مجري در طرح پيشنهادي نظـارت نمايد در صورتي كه مطابق بند 3 فوق‌الذكر در مدت زمان تعيين شده به تعهدات خود عمل ننمايد قرارداد بيع تنظيمي فسخ شده تلقي مي‌گردد.

8 ـ نمايندگان مرجع واگذاري كه حكم مأموريت بازديد از طرح را دارند با ارائه حكم مربوطه مجازند به محدوده اراضي مورد قرارداد (جهت نظارت بر مراحل اجراء طرح) وارد شده و عمليات اجرايي طرح مصوب را مورد بررسي و ارزيابي قرارداده و نتيجه ارزيابي و نظارت را حداكثر ظرف مدت 15 روز به مجري طرح كتباً ابلاغ و مجري طرح نيز مكلف است حداكثر ظرف 15 روز دلائل تاخير در عمليات اجرايي را به مرجع واگذاري اعلام نمايد.

9ـ در صورت تمايل مجري طرح جهت استفاده از تسهيلات اعتباري، كليه بانكهاي كشور مكلفند اراضي و اعيان طرحهاي موضوع اين آيين‌نامه را به عنوان رهن و وثيقه پذيرفته و با اولويت نسبت به اعطاي تسهيلات اعتباري اقدام نمايند. مرجع واگذاري نيز مكلف است اراضي را در رهن بانك عامل قرار داده و در صورت فسخ معامله، بانك مرتهن با پذيرش تعهدات مجري طرح، قائم‌مقام مجري طرح خواهد بود.

10ـ خسارت وارده ناشي از تخلف مجري طرح در اجراي صحيح اين قرارداد و به تشخيص كارشناس مرجع واگذاري قابل مطالبه است.

11ـ ايجاد هرگونه تغييرات در شركت موضوع اين قرارداد نظير تغيير شركاء، نقل و انتقال سهام، كاهش سرمايه، ادغام يا انحلال شركت ممنوع است مگر با اجازه كتبي و قبلي مرجع واگذاري، تخلف از اين بند موجب فسخ قرارداد خواهد بود.

12ـ در صورت فسخ قرارداد، مجري طرح موظف است حداكثر ظرف يك ماه نسبت به عودت زمين و رفع يد آن اقدام نمايد و آن را به همان صورت كه در ابتدا تحويل گرفته (از نظر مساحت و حدود) به مرجع واگذاري تحويل نمايد در صورت تاخير در تخليه و تحويل ظرف مدت مذكور مرجع واگذاري مي‌تواند با صدور اجراييه نسبت به خلع‌يد از مجري طرح اقدام و مطالبات خود و خسارات وارده را از محل تاسيسات و ماشين‌آلات و ساير اموال منقول و غيرمنقول بلامعارض مجري طرح، استيفاء نمايد. مجري طرح به موجب همين قرارداد تشخيص و تعيين ميزان بدهي توسط كارشناس منتخب مرجع واگذاري را مورد قبول قرارداده و ملزم به پرداخت مبالغ مورد مطالبه گرديد و حق هرگونه ايراد و اعتراض و ادعائي را از خود سلب و ساقط نموده است.

**تبصره 1ـ** در صورتي كه مرجع واگذاري به تمام يا قسمتي از اعيان و تاسيسات موجود در اراضي مورد واگذاري، احتياج داشته باشد مراتب را حداكثر ظرف يك ماه از تاريخ فسخ قرارداد، كتباً به مجري طرح ابلاغ مي‌نمايد. در اين صورت بهاء اموال مذكور طبق نظر كارشناس رسمي دادگستري منتخب مرجع واگذاري پس از وضع بدهيها و خسارات حاصله به شرح بند 12 ياد شده، به مجري طرح پرداخت خواهد شد و در صورت انتقال اعياني به اشخاص ثالث از سوي مجري طرح، وكيل (مرجع واگذاري) حق خواهد داشت اقدام به ابطال انتقال اعيانيها از طريق مراجع صلاحيتدار و بعد از صدور حكم قطعي نسبت به انتقال تاسيسات و اعيانيها به نام خود و يا ساير اشخاص حقيقي يا حقوقي نمايد.

**تبصره 2ـ** نشاني همان است كه در اين قرارداد درج شده در صورت تغيير، مجري طرح مكلف است كتباً به مرجع واگذاري اطلاع دهد.

13ـ مجري طرح در تمام موارد زير و در مدت عقد قرارداد ضمن عقد خارج لازم، مرجع واگذاري را وكيل بلاعزل خود با اختيارات تامه لازمه قرار داده است.

الف ـ در صورتي كه به تشخيص مرجع واگذاري مجري طرح و شريك او (بانكها و موسسات اعتبار دهنده) متفقاً يا منفرداً بر خلاف تعهدات مندرج در اين قرارداد عمل نموده و يا طرح خود را در موعـد مقرر اجراء نكنند و اراضي مورد قرارداد را بدون عذر موجه معطل بگذارند مجري طرح به موجب اين قرارداد به مرجع واگذاري اختيار مي‌دهد تا نسبت به فسخ قرارداد و خلع‌يد و جايگزين نمودن اشخاص ديگري به جاي وي اقدام و معادل پنجاه درصد سرمايه‌گذاري انجام شده توسط مجري طرح را به قيمت روز يا قيمت تمام شده (هركدام كه كمتر باشد) به اقساطي كه مدت آن از دو برابر مدت سرمايه‌گذاري بيشتر نباشد پس از كسر بدهيهاي بانكي، ماليات و غيره به مجري طرح مسترد نمايد.

ب ـ تخلف مجري طرح از هريك از شروط فوق و استنكاف وي از انجام به موقع تعهدات، موجب فسخ قرارداد از ناحيه مرجع واگذاري مي‌باشد و تشخيص مرجع واگذاري در مورد اجراء يا عدم اجراء طرح در موعد مقرر، لزوم يا عدم لزوم فسخ قرارداد و خلع يد از مستاجر و تعيين جانشين و تقويم و ارزيابي سرمايه‌گذاري انجام شده و مبلغ قابل استرداد به مجري طرح و نيز ساير مواردي كه در اين قرارداد تشخيص موضوع به عهده مرجع واگذاري گذاشته شده قطعي و غيرقابل اعتراض بوده و مجري طرح به موجب اين شرط حق هرگونه اعتراض را از خود سلب و ساقط نموده است.

**ماده 4ـ** اين قرارداد در 4 ماده و 13 بند (شرط) تنظيم گرديده و در تاريخ................. به امضاء طرفين رسيده است.

امضاء مرجع واگذاري....................... امضاء مجري طرح......................

**٭ ٭ ٭ ٭ ٭ ٭ ٭ ٭ ٭ ٭ ٭**

**قرارداد رهني تخصيص تسهيلات بانكي در اراضي واگذاري دولت**

نظر به اينكه:

الف) شركت..........................ثبت شده به شمـاره.....................در اداره ثبت شهرستان.....................كه از اين پس اختصاراً مشتري ناميده مي‌شود با نمايندگي آقاي........................داراي شماره شناسنامه............صادره از...........فرزند............ متولد...........

ب) آقاي.....................داراي شماره شناسنامه..........صادره از..........فرزند............متولد..........كه به ترتيب................و ...................شركت بـوده و طبـق آگهـي منـدرج در روزنامه رسمـي شماره............مورخ..............حق امضاء اسناد تعهدآور شركت را با مهر شركت دارا مي‌باشند.

ج) آقاي /خانم................ داراي شماره شناسنامه..........صادره از..........فرزند......... متولد.......... ساكن..............................................................................كه از اين پس اختصاراً مشتري ناميده مي‌شود,از بانك كشاورزي شعبه.................(تمام شعب بانك عندالاقتضاء در حكم واحد هستند) كه ذيلاً بانك ناميده مي‌شود، تقاضاي تخصيص تسهيلات مالي و انجام معاملات باني براساس قانون عمليات بانكي بدون ربا داشته و بانك نيز با تقاضاي وي موافقت نموده است. اين قرارداد به منظور انجام درخواست مشتري منعقد و طرفين ملزم به انجام مفاد آن گرديدند.

**ماده 1ـ مبلغ قرارداد:**

1ـ بانك به موجب اين قرارداد موافقت نمود كه مشتري در جهت اجراي طرحهاي مختلف توليدي كشاورزي، توليدي و غيركشاورزي مبلغ...........................ريال از تسهيلات مالي بانك در قالب عقوداسلامي مندرج در قانون عمليات بانكي بدون ربا و براساس ضوابط بانك استفاده نمايد و مشتري در عمليات و معاملات و قراردادهائي كه از اين به بعد با بانك منعقـد مي‌نمايد و از اين پس اختصـاراً قراردادهاي فرعـي ناميده مي‌شود تا مبلـغ مزبور به علاوه كارمزد و سود و خسارات متعلقه به بانك بدهكار گردد. توضيح اينكه تضمين تعهدات و ديون اشخاص ثالث در قبال بانك و استفاده از ساير خدمات اعتباري بانك نظير صدور ضمانت‌نامه نيز مشمول ديون موضوع اين قرارداد خواهد بود.

2ـ مشتري قبل از تصفيه بدهي خود (تشخيص تصفيه بدهي با بانك است) ناشي از اين قرارداد و قراردادهاي فرعي حق واگذاري هيچگونه حقي از حقوق خود نسبت به عين يا منافع مورد / موارد رهن و وثيقه و نيز اختيار انجام هرگونه معامله ناقله و يا نتيجه بخش نقل از هر حيث و هر جهت و تحت هر عنواني اعم از قطعي، شرطي، رهني، صلح حقوق، اقرار، شركت، وكالت، قرارداد و غيره را جزئاً يا كلاً ندارد و هر قراردادي كه بر خلاف اين ماده با هر شخص حقيقي يا حقوقي تنظيم و مبادله شود، باطل و كان‏لم‏يكن خواهد بود.

3ـ مسئوليت حفظ و نگهداري و هر نوع هزينه تعميرات و بطور كلي هر نوع مخارج كه مربوط به مورد / موارد رهن از هر نوع و كيفيت و هر جهت يا بابت كه باشد، به عهده مشتري بوده و چنانچه مشتري نسبت به تأديه مخارج تعلل نمايد و بانك هزينه را پرداخت كند، كليه وجوه پرداختي از ناحيه بانك مورد قبول و جزء بدهي مشتري بوده كه نامبرده مكلف به پرداخت آن مي‌باشد.

4ـ مشتري به نحو غيرقابل برگشت به بانك حق و اختيار دارد كه بانك در صورت تمايل تمام يا قسمتي از اقساط قراردادهاي فرعي يا هرگونه مطالبات ديگر خود ناشي از قراردادهاي مذكور از هر يك از حسابهاي مشتري و يا هر نوع وجه با سپرده و طلب نامبرده نزد بانك برداشت يا پاياپاي نمايد.

5ـ مشتري ضمن قرارداد حاضر تا تسويه كامل بدهي خود ناشي از قراردادهاي فرعي با شرط عدم عزل و عدم ضم امين و وكيل و غيره به بانك تفويض اختيار و وكالت نمود كه پرداختيهاي وي را بابت هر يك از قراردادهاي فرعي كه صورت گرفته باشد، ابتدا بابت خسارات و هزينه‌ها و متفرعات مربوطه منظور و سپس بابت اصل اقساط بدهي به هر نحوكه صلاح بداند، منظور نمايد.

6 ـ در صورت عدم پرداخت اقساط پيش‌بيني شده در قراردادهاي فرعي در سررسيدهاي مقرر از تاريخ سررسيد تا تاريخ تصفيه كامل اصل بدهي مبلغي بر ذمه مشتري تعلق خواهد گرفت. از اين رو مشتري با امضاء اين قرارداد متعهد گرديد علاوه بر بدهيهاي تأديه نشده خود به بانك مبلغي معادل نرخ سود متعلقه به اضافه 6% در سال نسبت به مانده بدهي براي هر سال به بانك پرداخت نمايد. به همين منظور مشتري ضمن قرارداد حاضر به نحو غيرقابل برگشت به بانك اختيار داد كه از تاريخ سررسيد تا تاريخ تسويه كامل مانده بدهي، بانك معادل مبلغ يادشده را از هرگونه وجود ديگر نامبرده نزد بانك برداشت و يا به همان ميزان از ساير دارائيهاي مشتري تملك نمايد.

7ـ نرخ سود مورد انتظار تسهيلات بانك معادل...........درصد در سال تعيين شده است كه برابر.................قراردادهاي فرعي منعقده قابل افزايش يا كاهش (منوط به اجراي كامل تعهدات) مي‎‌باشد.

**تبصره ـ** صاحبان امضاء مجاز شركت (نامبردگان فوق) به علاوه ساير اعضاء هيئت‌مديره شامل.............................................................صرف‌نظر از سمت و مشاركت خود در شركت مشتري، كليه ديون و تعهدات ناشي از اين قرارداد را منفرداً و متضامناً با شركت تقبل و تعهد نمودند.

**ماده 2ـ** **تعهدات:**

همزمان با قرارداد حاضر، قراردادي تحت عنوان..................با مشتري منعقد گرديد كه جزئيات طرح مورد نظر و تعهدات مشتري در قرارداد مذكور تعيين گرديده است. در اجراي طرح مذكور (پس از تصويب بانك) و در طول اعتبار قرارداد حاضر، طرفين مي‌توانند در قالب عقوداسلامي هر تعداد قرارداد كه لازم باشد (تحت عنوان قرارداد فرعي) منعقد نمايند.

**ماده 3 ـ** **سررسيد:**

مشتري اقرار نمود كه ذمه وي به ميزان مندرج در ماده يك در قبال بانك مشغول بوده و مبلغ مذكور دين عندالمطالبه وي به بانك مي‌باشد، ليكن بانك مي‌تواند برابر قراردادهاي فرعي سررسيدهاي جديد تعيين نموده و با توافق طرفين، سررسيدهاي مذكور را تغيير داده يا تمديد نمايد.

**ماده 4 ـ زمان:**

مدت اعتبار اين قرارداد از تاريخ تنظيم لغايت..................تعيين گرديد و مادام كه مشتري كليه تعهدات موضوع اين قرارداد و ساير قراردادهاي فرعي را انجام نداده و مطالبات بانك ناشي از قراردادهاي مرقوم را تصفيه ننموده است، الزامات اين قرارداد به قوت و اعتبار خود باقيست.

**ماده 5 ـ** **شرايط عمومي:**

مشتري ضمن عقد رهن موضوع ماده 9 اجراي كليه مواد قرارداد حاضر، خصوصاً شرايط زير را تقبل نمود.
1ـ دفاتر و صورت حسابهاي بانك در هر مورد معتبر و غيرقابل اعتراض خواهد بود و تشخيص تخلف از هر يك از شرايط و مقررات و تعهدات ناشي از اين قرارداد و قراردادهاي فرعي ديگر و تعبير و تفسير مندرجات آن با بانك مي‌باشد. صرف اظهار بانك درخصوص ميزان طلب اعم از اصل و متفرعات و تشخيص و اعلام بانك در وقوع تخلف براي مشتري الزام‌آور بوده و از نظر صدور اجراييه يا محاسبات بعدي در جريان عمليات، در هر مورد قاطع و براي دفاتر اسناد رسمي و دواير و ادارات اجراي ثبت و ساير مراجع ذيصلاح كافي مي‌باشد.

2ـ مشتري قبل از تصفيه بدهي خود (تشخيص تا سقف بدهي با بانك است) ناشي از اين قرارداد و قراردادهاي فرعي نمي‌تواند هيچگونه حقي از حقوق خود نسبت به عين يا منافع مورد / موارد رهن و وثيقه و نيز اختيار انجام هرگونه معامله ناقله و يا نتيجه بخش نقل از هر حيث و هر جهت و تحت هر عنواني اعم از قطعي، شرطي، رهني، صلح حقوق، اقرار، شركت، وكالت، قرارداد و غيره را جزئاً يا كلاً ندارد و هر قراردادي كه برخلاف اين ماده به هر شخص حقيقي يا حقوقي تنظيم و مبادله شود، باطل و كان‏لم‏يكن خواهد بود.

3ـ مسئوليت حفظ و نگهداري و هرنوع هزينه تعميرات و بطور كلي هر نوع مخارج كه مربوط به مورد / موارد رهن از هر نوع و كيفيت و هر جهت يا بابت كه باشد، به عهده مشتري بوده و چنانچه مشتري نسبت به تأديه مخارج تعلل نمايد و بانك هزينه را پرداخت كند، كليه وجوه پرداختي از ناحيه بانك مورد قبول و جزء بدهي مشتري بوده كه نامبرده مكلف به پرداخت مي‌باشد.

4ـ مشتري به نحو غيرقابل برگشت به بانك حق و اختيار داد كه بانك در صورت تمايل تمام يا قسمتي از اقساط قراردادهاي فرعي يا هرگونه مطالبات ديگر خود ناشي از قراردادهاي مذكور را از هر يك از حسابهاي مشتري و يا هر نوع وجه يا سپرده و طلب نامبرده نزد بانك برداشت يا پاياپاي نمايد.

5 ـ مشتري ضمن قرارداد حاضر تا تسويه كامل بدهي خود ناشي از قراردادهاي فرعي با شرط عدم ضم امين و وكيل و غيره به بانك تفويض اختيار و وكالت نمود كه پرداختيهاي وي را بابت هر يك از قراردادهاي فرعي كه صورت گرفته باشد، ابتدا بابت خسارات و هزينه‌ها و متفرعات مربوطه منظور و سپس بابت اصل اقساط بدهي به هر نحو كه صلاح بداند، منظور نمايد.

6 ـ در صورت عدم پرداخت اقساط پيش‌بيني شده در قراردادهاي فرعي در سررسيدهاي مقرر از تاريخ سررسيد تا تاريخ تصفيه كامل اصل بدهي مبلغي بر ذمه مشتري تعلق خواهد گرفت. از اين رو مشتري با امضاء اين قرارداد متعهد گرديد علاوه بر بدهيهاي تأديه نشده خود به بانك مبلغي معادل نرخ سود متعلقه به اضافه 6% در سال نسبت به مانده بدهي براي هر سال به بانك پرداخت نمايد. به همين منظور مشتري ضمن قرارداد حاضر به نحو غيرقابل برگشت به بانك اختيار داد كه از تاريخ سررسيد تا تاريخ تسويه كامل مانده بدهي، بانك معادل مبلغ يادشده را از هرگونه وجوه ديگر نامبرده نزد بانك برداشت و يا به همان ميزان از ساير دارائيهاي مشتري تملك نمايد.

7ـ نرخ سود مورد انتظار تسهيلات بانك معادل....................درصد در سال تعيين شده است كه برابر قراردادهاي فرعي منعقده قابل افزايش يا كاهش (منوط به اجراي كامل تعهدات) مي‌باشد.

8ـ با توجه به مسئوليت مشتري در حفظ و نگهداري و بهره‌برداري صحيح و متعارف از طرح و ماشين‌آلات و مستحدثات آن، به منظور كاهش خطر، مشتري موظف به استفاده از پوشش بيمه‌اي كامل مي‌باشد.

9ـ با عنـايت به ماده 558 قانون مدني، مشتري قبول و تعهـد نمـود در صورتي كه به هر دليل ولو حوادث قهري خسـارتي متوجه سرمايه‌گذاري بانك گردد، خسـارت وارده به اصـل سرمايه بانك را به ميزاني كه بانك تعيين و اعلام مي‌نمايد، از اموال خود مجاناً به بانك تمليك نمايد.

**ماده 6 ـ** **ضمانت اجراي عدم انجام تعهدات:**

در صورتي‌كه مشتري از هر يك از تعهدات قرارداد حاضر يا قراردادهاي فرعي تخلف نموده يا هر يك از اقساط بدهي خود را در سررسيدهاي مقرر پرداخت ننمايد، كليه ديون موجل وي به بانك تبديل به دين حال شده و بانك حق دارد مطالبات خود ناشي از تمامي قراردادهاي منعقده اعم از اقساط گذشته و آينده و متفرعات كه برذمه مشتري مستقر شده است را طبق دفاتر و اسناد خود از طريق صدور اجراييه يا هر طريق قانوني ديگر كه صلاح بداند، مطالبه و وصول نمايد.

اظهار و اعلام بانك در وقوع تخلف از تعهدات يا تأخير در پرداخت اقساط مورد قبول مشتري بوده و براي ادارات ثبت و عنداللزوم مراجع قضائي كافي و معتبر خواهد بود. مشتري حق هرگونه اعتراض در اين خصوص (تشخيص تخلف و اقدامات اجرايي بانك) را از خود سلب و اسقاط نمود.

**تبصره ـ** منظور از متفرعات در اين قرارداد خسارت تأخير تأديه، وجه‌التزام عدم انجام تعهدات، هزينه‌هاي اجرايي، هزينه‌هاي دادرسي و حق‌الوكاله وكيل و ساير هزينه‌ها و عوارض قانوني است كه بانك جهت وصول مطالبات خود متحمل مي‌گردد و مشتري با امضاء قرارداد حاضر، پرداخت هزينه‌هاي مذكور را تقبل نمود.

**ماده 7 ـ تضمين:**

به منظور تضمين اجراي تعهدات و بازپرداخت ديون خود ناشي از قرارداد حاضر، عرصه يك قطعه زمين شامل:................................................كه به موجب سندشماره.....................مورخ.............دفتر اسناد رسمي شماره.............به مشتري به صورت اجاره واگذار شده است، توسط مرجع واگـذاري در رهـن بـانـك كشـاورزي قرارگرفت. همچنين مشتـري حقـوق خود نسبت به قرارداد واگذاري زمين و اعيان و مستحدثات آن به انضمام كليه ساختمانها، تأسيسات موجود و آتي‌الاحداث، ماشين‌آلات و هر آنچه به موجب طرح در اراضي مذكور احداث شده يا خواهد شد، به علاوه كليه امتيازات مربوطه شامل آب، برق، تلفن، گاز و هر آنچه براي ساختمانهاي محل اجراي طرح خريداري گردد را در رهن و وثيقه بانك قرارداد و بانك پس از قبول و قبض مورد رهن، آن را در تصرف اماني مشتري قرارداد كه تا اخطار ثانوي بانك، از آن استيفاء منافع نمايد.

**تبصره 1 ـ** مشتري موافقت بي‌قيد و شرط خود را با اجراي ماده 34 اصلاحي قانون ثبت اعلام داشته و در اجراي ماده مذكور، وكالت و اختيار لازم را به صورت غيرقابل عزل به سازمان ثبت و بانك منفرداً تفويض نمود.

**تبصره 2ـ** هرگونه زيادتي اعم از متصل يا منفصل از قبيل ماشين‌آلات و تأسيسات و ساير اعياني‌هايي كه در مورد رهن ايجاد و يا احداث و يا به موجب طرح خريداري گردد، جزء مورد وثيقه بوده و مانع از اجراي ماده 34 اصلاحي قانون ثبت و مقررات مربوطه نخواهد بود.

**تبصره 3 ـ** مشتري قبول و موافقت نمود كه در صورت هرگونه تخلف از مفاد و شرايط اين قرارداد يا قرارداد سابق و توسل بانك به اقدامات اجرايي جهت تمليك وثائق تمامي موارد رهن (اعم از اموال موجود و اموالي كه بعداً به آن اضافه شود) در قبال هر مقدار از تسهيلات اعطائي بانك كه مصرف شده باشد (اگرچه تمامي مبلغ تسهيلات از حساب مربوطه برداشت نشده باشد) به تملك بانك درآيد و نامبرده حق مطالبه هرگونه وجهي بابت باقيمانده تسهيلات در مان تملك را از خود سلب و اسقاط نمود.

**ماده 8 ـ** **شرايط اختصاصي:**

1ـ در صورت تخلف مشتري از هر يك از تعهدات و شروط قرارداد واگذاري زمين (به تشخيص مرجع واگذاري) و همچنين تخلفات مشتري از قرارداد حاضر (تشخيص تخلف با بانك است)، بانك مي‌تواند از مرجع واگذاري زمين، فسخ قرارداد واگذاري (مذكور در ماده 7) مربوط به مشتري و انعقاد قرارداد واگذاري جديد به نام بانك يا فرد معرفي شده از سوي بانك را تقاضا نمايد. مرجع واگذارنده زمين بدون نياز به اثبات تخلف يا هيچگونه اقدام قضائي يا اداري از سوي بانك، به صرف تقاضاي بانك، قرارداد قبلي را فسـخ، از مشتري (مجـري) خلـع يد نموده و پس از تسـويه حسـاب اجور معوقه، نسبت به انعقاد قرارداد واگذاري جديد به نام بانك يا (در صورت فراهم بودن شرايط و ضوابط مورد عمل مرجع واگذاري) نسبت به انتقال رسمي و قطعي عرصه به بانك اقدام خواهد نمود.

مشتري موافقت خود را با اقدامات فوق اعلام و به نحو غيرقابل برگشت، اختيار و وكالت لازم جهت اجراي مراحل فوق را به بانك و مرجع واگذاري منفرداً تفويض نمود.

**تبصره ـ** در صورت انتقال عرصه به بانك، سهم مشتري از اعيان و مستحدثات و كليه حقوق احتمالي وي ناشي از اجراي طرح يا قرارداد حاضر، به عنوان وجه التزام عدم انجام تعهدات به بانك تعلق خواهد گرفت.

2ـ تفويض اختيارات فوق به بانك، جنبه تكليف نداشته و بانك جهت وصول مطالبات خود مي‌تواند از روشهاي فوق يا ساير طرق قانوني از جمله صدور اجراييه توسط سازمان ثبت و تملك وثيقه يا بازداشت ساير اموال مديون استفاده نمايد.

3ـ مشتري كليه حقوق ناشي از قرارداد واگذاري زمين را در قبال يك هزار ريال (كه به دريافت آن اقرار مي‌نمايد) براي مدت 30 سال به بانك كشاورزي صلح نمود.

4ـ مرجع واگذاري زمين موافقت خود را با مشاركت بانك در اجراي طرح اعلام داشته و در صورت اجراي طرح و فراهم شدن موجبات انتقال قطعي عرصه به مشتري، اسناد مربوطه را به نام بانك و مشتري به نسبت سهم‌الشركه تنظيم نموده و يا (در صورت موافقت بانك) اسناد را به نام مشتري و همزمان در رهن بانك قرار خواهد داد.

5 ـ مـديـريت امـور اراضـي با نمـاينـدگي آقاي................. كه به موجب نامه شمـاره.............مورخ..............سازمان جهاد كشاورزي استان.................. معرفي شده‌اند، موافقت خود را با عقد رهن موضوع ماده فوق اعلام مي‌نمايد.

6 ـ در صورتي كه قرارداد اجاره مشتري از سوي مرجع واگذاري زمين فسخ و از وي خلع يد شده و قرارداد واگذاري جديد به نام بانك يا فرد معرفي شده از سوي بانك منعقد گردد، بانك و قائم مقام احتمالي متعهد به پرداخت اجور معوق و بهاي زمين (به شرح بند 7) بوده و ملزم به حفظ كاربري و اجراي طرح مصوب مي‌باشند. هرگونه تغيير كاربري احتمالي بايد با موافقت مرجع واگذاري زمين صورت گيرد. اين تعهد در مواردي كه بانك در اجراي ماده 34 اصلاحي قانون ثبت اقدام مي‌نمايد نيز باقي خواهد بود.

7ـ در صورتي كه بانك جهت وصول مطالبات خود اقدام به صدور اجراييه از طريق اجراي ثبت نموده و عمليات اجرايي ثبت منجر به تملك يا حراج وثيقه گردد ( و يا محل اجراي طرح برابر ضوابط واگذاري و پس از به بهره‌‌برداري رسيدن طرح توسط مرجع واگذاري به بانك منتقل گردد) بانك ديون مشتري به مديريت امور اراضي را بابت اجور معوق و بهاي زمين را به ميزان اعلام مرجع مذكور پرداخت خواهد نمود. بانك مي‌تواند چنين پرداختي را به حساب افزايش سهم‌الشركه خود و بدهي مشتري منظور نمايد.

**ماده 9 ـ** **اقامتگاه:**

اقامتگاه بانك:

اقامتگاه مشتري و متعهدين:

اقامتگاه راهن:

امضاء مشتري: امضاء راهن:

امضاء بانك: امضاء متعهدين:

**٭ ٭ ٭ ٭ ٭ ٭ ٭ ٭ ٭ ٭ ٭**

**قرارداد اجاره**

اين قرارداد در اجراي ماده 31 و 32 آيين‌نامه اجرايي لايحه قانوني اصلاح لايحه قانوني و واگذاري احياء اراضي/75 قانون وصول برخي از درآمدهاي دولت با شرايط ذيل منعقد مي‌گردد:

**ماده 1 ـ** **موجر:**

وزارت جهاد كشاورزي (سازمان جهاد كشاورزي استان........................) با نمايندگي آقاي.........................فرزند..............داراي شماره شناسنامه...........صادره از............ به موجب معرفي‌نامه................... شماره...................مورخ.....................

**ماده 2ـ مستأجرين:**

الف) شركت.........................ثبت شده در دفتر ثبت شركتها به شماره................كه مركز اصلي آن.............................است با نمايندگي آقاي/ خانم/ آقايان/ خانمها............................................فرزند..........................داراي شماره شناسنامه.............كه بر طبق اساسنامه شركت حق امضـاء اين قرارداد را دارا مي‌باشد/ مي‌باشند.

ب) فرد/ مشاع/ نام و نام خانوادگي........................عضو مشاع................فرزند...............داراي شماره شناسنامه............صادره از............متولد............سهم مشاعي مستأجر از زمين مورد اجاره آبي/ ديم................ هكتـار از ميزان كل اراضـي مـورد اجـاره به مسـاحت هكتـار و تعــداد اعضــاء مشاع............. نفر مي‏باشند.

**ماده 3 ‌ـ** **مورد اجاره:**

قطعه زميني به مساحت...........هكتار/ مترمربع تمامت/ قسمتي از اراضي ملي/ دولتي تحت پلاك شماره...............فرعي از................ اصلي واقع در روستاي.................بخش.................. استان....................با حدود اربعه:شمالاً:.......................................... شرقاً:....................................جنوباً:..........................................غرباً:.................................... كه در كروكي/ نقشه پيوست قرارداد ترسيم و ابعاد آن مشخص شده و با امضاي اين قرارداد به تصرف قانوني مستأجر درآمده است.

**ماده 4 ـ** **مدت اجاره:**

مدت اجاره............سال هجري شمسي از تاريخ امضاء سند اجاره است و پس از انقضاء مدت اجاره در صورتي كه طرح مصوب/ اقتصادي/ مشاع به طور كامل اجراء شده باشد و كارشناس يا كارشناسان منتخب موجر قابليت ادامه بهره‌برداري طرح را گواهي نمايد (يا موجر قاطعيت ادامه بهره‌برداري طرح را گواهي نمايد) اجاره به مدت و با اجاره بهائي كه از طرف كارشناسان مذكور (يا موجر) تعيين شده است به تقاضاي مستأجر تجديد خواهد شد و پرداخت دستمزد كارشناس يا كارشناسان به عهده مستأجر است.

**تبصره ـ** در صورتي كه مستأجر قصد استفاده از تسهيلات بانكي را براي اجراي طرح داشته باشد و بانك مربوط مدت اجاره را كافي نداند مدت اجاره براساس گزارش توجيهي بانك اصلاح خواهد شد.

**ماده 5 ـ** **اجاره بهاء:**

اجاره بهاء ساليانه مقطوعاً مبلغ (به اعداد)..............................ريال معادل (مبلغ به حروف).................................. مي‎باشد كه با جلب نظر كارشناس يا كارشناسان منتخب مـوجـر تعيين گرديده و پرداخت دستمزد كارشناس يا كارشناسان منتخب در اين مـورد به عهده مستأجر است و اين مبلغ هر سه / پنج سال يكبار تعديل مي‌گردد كه اجاره بهاي تعديل شده توسط موجر قطعي است.

**ماده 6 ـ** **موعد پرداخت اجاره بهاء:**

مستأجر لازم است اجـاره بهـاي سال اول را حداكثر يكسـال بعد از تنظيم قرارداد به شماره حساب.....................خزانه‎داري كل نزد بانك مركزي جمهوري اسلامي ايران پرداخت و يك نسخه از رسيد (و اصل نسخه رسيد بانكي) را براي گرفتن عين قبض اقساطي مربوط به موجر تسليم دارد و اجـاره بهـاي سالهـاي بعد را نيز به ترتيب مذكـور تا پايان هر سال بپردازد.

**ماده 7 ـ** **شرايط ضمن عقد:**

**1**ـ مستأجر به هيچ نحو از انحاء بدون موافقت كتبي و قبول موجر حق واگذاري منافع، تمام يا قسمتي از عين مستأجره را به غير ندارد.

2ـ مستأجر مكلف است اقساط اجاره بهاء را حداكثر تا يك ماه پس از سررسيد آن به موجر بپردازد و در صورت عدم پرداخت، موجر حق فسخ اجاره را خواهد داشت.

3ـ مستأجر حق تبديل و تغيير كاربري، تفكيك و افراز اراضي مورد اجاره را ندارد مگر با رعايت مقررات مربوط و موافقت وزارت جهاد كشاورزي.

4ـ در صورتي كه مستأجر در طول مدت اجاره مبـادرت به فروش عين مستـأجره به غير به صورت اسناد عادي نمايد مشمول فروش مال غير و در حكم كلاهبردار بوده و طبق قانون مجازات اسلامي قابل پيگرد و تعقيب كيفري مي‌باشد.

5 ـ مستأجر مكلف است در صورت كشف آثار و ابنيه باستاني در عين مستأجره مراتب را بلافاصله به موجر و مراجع ذيربط اطلاع دهد. تخلف از اين بند موجب فسخ قرارداد مي‌باشد.

**تبصره ـ** مستأجر مكلف است كليه قوانين مربوط به آثار و ابنيه باستاني مكشوفه در مورد اجاره را به موقع اجراء بگذارد و در صورتي كه طبق مقررات مربوط و با تأييد موجر ادامه بهره‌برداري مستأجر از عين مستأجره به لحاظ قانوني متعذر باشد مكلف است عين مستأجره را رفع تصرف و به موجر تحويل نمايد، در اين صورت حقوق مكتسبه بهره‌بردار و خسارت وارده و دستمزد كارشناسي با رعايت قسمت آخر از بند 6 ماده 7 تعيين و از سوي دستگاه اجرايي ذيربط قابل پرداخت مي‌باشد.

6 ـ چنانچه معادن مندرج در قانون در مورد اجاره وجود داشته باشد و يا كشف شود كه دولت استخراج آن را مجاز و لازم بداند و عمل بهره‌برداري از معادن مانع اجراي تمام يا قسمتي از طرح بشود موجر مي‌تواند عقد اجاره را فسخ و يا محدوده مورد احتياج را از مورد اجاره خارج نمايد. در اين صورت عقد اجاره نسبت به باقي اراضي كماكان به قوت خود باقي است و چنانچه در اجراي اين اقدام خسارتي متوجه مستأجر شود خسارات وارده براساس نظريه كارشناس رسمي دادگستري به انتخاب موجر تعيين مي‌گردد كه هزينه كارشناسي برعهده مستأجر مي‌باشد.

7ـ مستأجر مكلف است حقوق ارتفاقي اشخاص از لحاظ عبور رودخانه و انهار و مجاري سيلاب و قنوات و غيره را طبق قوانين موضوعه و عرف محل مراعات نمايد و در صورت تخلف مسئول خسارات وارده به اشخاص خواهد بود.

8ـ خسارات وارده ناشي از تخلف مستأجر در اجراي صحيح مواد اين قرارداد از طرف موجر قابل مطالبه است.

9ـ مستأجر متعهد است طرح توجيه فني و اقتصادي و طرحهاي تفصيلي و برنامه اجرايي را كه مورد تأييد مراجع تصويب‌كننده طرح قرارگرفته و پيوست لاينفك اين قرارداد مي‌باشد به نحو كامل و طبق برنامه زمان‌بندي مصوبه در مواعد مندرج در طرح مصوب اجراء نمايد و در صورت استنكاف و تخلف، موجر با تعيين ضرب‌الاجل متناسب كه با جلب نظر مرجع فني ناظر به اجراي طرح (يا برحسب نظر كارشناس منتخب خود) تعيين مي‌شود از مستأجر مي‌خواهد كه به تعهدات خود عمل نمايد و با انقضاي مدت تعيين شده و ادامه استنكاف موجر حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

10‌ـ نمايندگان موجر كه حكم مأموريت بازديد طرح را دارند با ارائه كارت شناسايي و حكم مربوط مي‌توانند به محدوده مورد اجاره وارد شوند و موضوع طرح مصوب را بررسي و ارزيابي نمايند و مستأجر حق ممانعت را نداشته و بايستي اطلاعات را در اختيار نماينده موجر بگذارد. در صورتي كه مستأجر مانع از ورود و بازديد مأمورين مذكور شده و يا اطلاعات مورد درخواست را در اختيار آنان قرار ندهد موجر با ارسال اخطاريه موعد مجددي براي بازديد يا تسليم اطلاعات تعيين خواهد كرد و در صورت استنكاف مجدد، موجر حق فسخ اجاره را خواهد داشت.

11ـ موجر مجاز است به منظور تحقق به موقع تعهدات مستأجر در مراحل مختلف اجراي طرح بر عمليات اجرايي اعم از آماده‌سازي و بهره‌برداري از اراضي موضوع اين قرارداد نظارت نمايد و در صورتي كه مدت زمان تعيين شده در طرح جهت شروع و انجام عمليات اجرايي رعايت نگردد نسبت به فسخ قرارداد به صورت يك طرفه اقدام نمايد.

12ـ مستأجر با علم و اطلاع از قوانين و مقررات صدرالذكر و دستورالعملهاي مربوطه نسبت به انعقاد و امضاي اين قرارداد مبادرت نموده و مكلف است نسبت به اجراي كامل تعهدات خود اقدام نمايد.

13ـ مستأجر (شركت) بدون موافقت و تأييد مرجع واگذاري، حق فروش و انتقال و هرگونه جابه‏جائي سهام شركت به افراد غير را ندارد.

14ـ مستأجر مكلف است حداقل ظرف يك ماه قبل از انقضاء مدت اجاره با حضور در محل اداره موجر نسبت به تسليم درخواست تمديد قرارداد اجاره اقدام نمايد و در صورت عدم مراجعه مستأجر و يا عدم تمديد قرارداد اجاره و يا فسخ قرارداد اجاره حداكثر ظرف سه ماه از تاريخ انقضاء مدت اجاره از مورد اجاره رفع يد نمايد و آن را به همان صورت كه در ابتداي اجاره تحويل گرفته ( از نظر مساحت و حدود) به موجر تسليم و تحويل نمايد. در صورت تأخير در تخليه و تحويل ظرف مهلت مذكور ميزان مبلغ اجاره بهاء از تاريخ انقضاء يا فسخ، دوبرابر خواهد بود و به علاوه موجر مي‌تواند با صدور اجراييه نسبت به خلع يد از مستأجر اقدام و مطالبات خود و خسارات وارده را از محل تأسيسات و ماشين‌آلات و ساير اموال منقول و غيرمنقول بلامعارض مستأجر كه در مورد اجاره موجود است براساس ارزيابي كارشناس منتخب خود با منظور داشتن هزينه كارشناسي كه برعهده مستأجر است استيفاء نمايد كه در صورت عدم پرداخت، به كل بدهي مستأجر اضافه مي‌گردد تشخيص و تعيين ميزان بدهي مستأجر منحصراً با موجر است و مستأجر به موجب همين قرارداد اجاره، تشخيص مذكور را مورد قبول قرارداده و ملزم به پرداخت مبالغ مورد مطالبه گرديد و حق هرگونه ايراد و اعتراض و ادعايي را از خود سلب و ساقط كرد.

**تبصره 1ـ** در صورتي كه موجر به تمام يا قسمتي از اعيان و تأسيسات و ساير اموال مذكور در اين بند احتياج داشته باشد مراتب را حداكثر ظرف يك ماه از تاريخ انقضاء يا فسخ اجاره كتباً به مستأجر ابلاغ مي‌نمايد و در اين صورت بهاي اموال مذكور طبق نظر كارشناس رسمي دادگستري منتخب موجر پس از وضع بدهيهاي مستأجر به وي پرداخت خواهد شد.

**تبصره 2 ـ** در صورتي كه مستأجر براي اجراي طرح خود از تسهيلات مالي يكي از بانكهاي جمهوري اسلامي ايران استفاده كرده باشد و بانك مذكور اقدام به فسخ مشاركت يا صدور اجراييه عليه مستأجر كند (وزارت جهـاد كشـاورزي) اجاره‌نامه را فسـخ و اقدام به تنظيم اجاره‌نامه جديد به نام بانك يا نماينده معرفي شده از ناحيه بانك مذكور كه مورد قبول وزارت جهاد كشاورزي باشد خواهد نمود. بديهي است در اين صورت بانك يا نماينده معرفي شده از ناحيه بانك در اجراي قرارداد اجاره با كليه شرايط و تعهدات مندرج در آن قائم مقام مستأجر اوليه خواهد بود.

15ـ مستأجر و يا شركاي ايشان به تنهايي يا بالاتفاق بدون موافقت موجر حق ندارند اعياني را تحت هر عنوان اعم از بيع يا صلح يا وكالت و يا وصيت و نظاير آن به غير واگذار و يا حقي نسبت به آن براي ديگري قايل شوند و تغييراتي در طرح و مستحدثات به عمل آورده و يا تأسيسات غيرمتناسب با طرح ايجاد نمايند و در صورت تخلف، موجر حق فسخ قرارداد را به صورت يك طرفه و بدون هيچگونه اخطار قبلي خواهد داشت.

16ـ مستأجر ضمن عقد اين قرارداد، موجر را در تمام موارد زير و در مدت اجاره ضمن عقد خارج لازم وكيل بلاعزل خود با اختيارات تامه لازمه قرارداده است.

**تبصره 1ـ** در صورتي كه به تشخيص موجر مستأجر و شريك او (بانك و يا مؤسسه اعتباردهنده) متفقاً يا منفرداً برخلاف تعهدات مندرج در اين قرارداد عمل نموده و يا طرح خود را در موعـد مقرر اجـرا نكند و از اراضـي مورد اجـاره بهره‌برداري ننمـايد مستـأجر به موجب اين قرارداد به موجر اختيار مي‌دهد تا نسبت به فسخ قرارداد و خلع يد و جايگزين نمودن اشخاص ديگري به جاي وي اقدام و معادل پنجاه‌درصد (50%) سرمايه‌گذاري انجام شده توسط مستأجر را به قيمت تمام شده به اقساطي كه مدت آن از دو برابر مدت سرمايه‌گذاري بيشتر نباشد، پس از كسر بدهيهـاي بانكـي، ماليـاتي و غيره به مستأجر مسترد نمايد.

**تبصره 2ـ** در مورد تخلف مستأجر از بند 15 ذيل ماده 7 وكيل، حق خواهد داشت اقدام به ابطال سند انتقال غيرمجاز اعياني از طريق مراجع صلاحيتدار نموده و بعد از صدور حكم قطعي نسبت به انتقال تأسيسات و اعياني مستحدثه به نام خود يا ساير اشخاص حقيقي يا حقوقي طبق تبصره يك اين بند اقدام نمايد.

17ـ تخلف مستأجر از هر يك از شروط فوق و استنكاف وي از انجام به موقع تعهدات خود موجب فسخ قرارداد از ناحيه موجر مي‌باشد و تشخيص موجر در مورد اجراء يا عدم اجراي طرح در موعد مقرر لزوم يا عدم لزوم فسخ قرارداد و خلع يد از مستأجر و تعيين شخص جانشين و تقويم سرمايه‌گذاري انجام شده و مبلغ قابل استرداد به مستأجر و نيز در ساير مواردي كه در اين قرارداد تشخيص موضوع به عهده موجر گذاشته شده قطعي و غيرقابل اعتراض بوده و مستأجر به موجب اين شرط حق هرگونه اعتراض را از خود سلب و ساقط نمود.

**ماده 8 ـ** هر نوع اخطار يا اعلاميه‌اي كه از طرف موجر به مستأجر بر طبق اين قرارداد و شروط آن لازم است به عمل آيد در دو نسخه به وسيله پست سفارشي به نشاني مذكور در اين قرارداد ارسال خواهد شد و اين نامه در حكم ابلاغ مي‌باشد. در صورتي كه بانك در قرارداد مذكور مشاركت داشته باشد نسخه‌اي از اخطاريه يا اعلاميه به مستأجر، به بانك وام‌دهنده نيز ارسال مي‌گردد.

**تبصره ـ** نشاني مستأجر همان است كه در اين قرارداد درج شده و در صورت تغيير، مستأجر مكلف است مراتب را كتباً به موجر اطلاع دهد.

**ماده 9 ـ** اين قرارداد در 9 ماده و 7 تبصره و 17 بند در............نسخه تنظيم گرديد كه همگي حكم واحد را دارند.

امضاء موجر امضاء مستأجر

**تاريخ تصويب:** 1385,4,31

**مرجع تصويب:** وزارت جهاد كشاورزي

**تاريخ اصلاحات بعدي:** اصلاحات ندارد

گردآوري وتنظيم: دفتر حقوقي وزارت تعاون

اداره تهيه وتدوين مقررات دارد