

ضوابط واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی  
برای طرح های کشاورزی، تولیدی و غیرکشاورزی

فهرست

فصل اول - کلیات

فصل دوم - ضوابط واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای طرحهای کشاورزی و تولیدی

فصل سوم - ضوابط واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای طرحهای غیرکشاورزی

فصل چهارم - نظارت بر اجرای طرحها

فصل پنجم - نحوه فروش و انتقال قطعی اراضی

فصل ششم - موارد تخفیف از فروش

فصل هفتم - سایر مواد

پیوستها

- قرارداد بیع

- قرارداد رهنی تخصیص تسهیلات بانکی در اراضی واگذاری دولت

- قرارداد اجاره

(فهرست جزء متن دستورالعمل نمی باشد)

رؤسای محترم سازمان جهاد کشاورزی استانها

پیرو رونوشت ابلاغیه شماره ۰۲۰/۶۸۸ مورخ ۱۳۸۵/۱/۲۱ موضوع تفکیک وظایف امور مربوط به ممیزی و واگذاری اراضی و به استناد اختیارات حاصله از مواد ۳۱ و ۳۲ آیین نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی مصوب ۱۳۵۹/۲/۲۱ شورای انقلاب و مواد ۷۵ و ۸۴ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت مصوب ۱۳۷۲/۱۲/۲۸ مجلس شورای اسلامی و ماده ۱۰۸ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، تنفیذ شده در ماده ۲۰ قانون برنامه چهارم توسعه و ماده ۷۰ قانون اخیرالذکر، به پیوست دستورالعمل ضوابط واگذاری اراضی ملی و دولتی برای طرحهای کشاورزی و تولیدی و طرحهای غیرکشاورزی مشتمل بر ۷ فصل و ۴۲ ماده و ۵۴ تبصره به ضمیمه قراردادها و مستندات مربوطه برای اجراء ابلاغ و کلیه دستورالعملها، بخشنامهها و ضوابط و مقررات مغایر با دستورالعمل مذکور ملغی الاثر اعلام می گردد.

نظارت بر حسن اجرای این دستورالعمل حسب مورد در استان به عهده رئیس سازمان جهاد کشاورزی و در مرکز به عهده رئیس سازمان امور اراضی می باشد. مقتضی است وصول آن را به سازمان امور اراضی اعلام نمایید.

وزیر جهاد کشاورزی - محمدرضا اسکندری

دستورالعمل ضوابط واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای طرحهای کشاورزی تولیدی و غیرکشاورزی

فصل اول - کلیات

ماده ۱- تعاریف و اصطلاحات: تعریف اصطلاحاتی که در این دستورالعمل بکار رفته به شرح زیر می باشد:

۱- جنگل: زمینی (اعم از خشکی و آبی) است که عمدتاً از درخت و درختچه همراه با سایر رستنیهای خشبی و علفی خودرو پوشیده شده باشد مشروط به آنکه مساحت آن کمتر از نیم هکتار و تاج پوشش درختی آن بطور طبیعی کمتر از پنج درصد (۵٪) نباشد.

۲- جنگل یا بیشه طبیعی: مجمعی متشکل از عرصه و هوایی و مرکب از موجودات از منشأ طبیعی، نباتی و حیوانی صرف نظر از درجه تکامل به نحوی که دست بشر در ایجاد و تکامل آن دخیل نبوده است.

۳- جنگل دست کاشت عمومی: عبارت است از یک مجموعه جنگل از درختان دست کاشت با محدوده معین که به منظور توسعه فضای سبز ایجاد گردیده و در جهت تأمین هدفهای زیست محیطی، تحقیقی، تفریحی، جلب توریسم، اقتصادی و زیست محیطی اداره و مورد استفاده عمومی قرار می گیرد.

۴- پارک جنگلی: عبارت است از یک مجموعه جنگلی طبیعی با محدوده معین که در جهت تأمین هدفهای تفریحی جلب توریسم، اقتصادی و زیست محیطی اداره و مورد استفاده عموم قرار می گیرد.

۵- بیشه: عبارت است از اراضی که عمدتاً از درختچه و بوته خودرو پوشیده شده باشد و حداقل مساحت آن کمتر از نیم هکتار نباشد.

۶- نهالستان عمومی: عبارت است از محدوده های مشخص از اراضی آماده شده متعلق به دولت که با توجه به شرایط خاص آب و هوایی و جغرافیائی هر منطقه به منظور کاشت بذور درختان و تولید نهال مرغوب قابل کاشت در عرصه جنگلها و اراضی مناسب جنگل کاری تحت عملیات زراعی قرار می گیرد. نهالستانهای عمومی برحسب ضرورت در داخل یا خارج از جنگلها احداث می گردد.

۷- پروانه چرا: مجوز موقتی است که با در نظر گرفتن ظرفیت مرتع و فصل چرا، بنام دامدار یا دامداران واجد شرایط هر منطقه برای تغلیف دام صادر می شود.

۸- مرتع: زمینی است با پوشش نباتات طبیعی خودرو که پوشش گیاهی آن غالباً علفی چند ساله، بوته ای، بعضاً درختچه ای و به ندرت دارای درختان پراکنده بوده و در فصل چرا عرفاً مورد تغلیف دام قرار می گیرد و همچنین دارای کارکردهای متعددی از قبیل حفظ آب و خاک، ارزشهای زیست محیطی و در صورت فراهم بودن شرایط یکی از منابع تأمین غذای دام اهلی و وحوش می باشد.

۹- طرح مرتعداری: سند مدونی است از مجموعه اقداماتی که به منظور اعمال مدیریت مراتع با هدف حفظ، احیاء، اصلاح، توسعه و بهره برداری صحیح در محدوده های معینی از مراتع کشور توسط سازمان جنگلها، مراتع و آبخیزداری تدوین و تصویب می شود و برای اجرا در چارچوب قوانین موجود به مجریان واگذار می شود.

۱۰- اراضی ساحلی: زمینهایی است که در مجاورت حریم دریا و دریاچه و یا اراضی مستحده قرار دارد.

۱۱- اراضی مستحده: زمینهایی است که در نتیجه پسروری آب دریاها، دریاچه ها و تغییر بستر رودخانه ها یا خشک شدن تالابها ایجاد شده باشد.

۱۲- اراضی دولتی: اعم از ثبت شده و ثبت نشده دایر و بایر عبارت است از اراضی موات و اراضی که به نحوی از انحاء به دولت منتقل شده باشد اعم از طریق اصلاحات ارضی، خالصه، مجهول المالك و غیره و نیز اراضی متعلق به دولت که در اختیار اشخاص حقیقی و حقوقی و یا مؤسسات دولتی قرار دارد و به علت عدم استفاده و یا عدم اجراء مفاد قرارداد به دولت برگردانده شده است.

۱۳- حریم قانونی تأسیسات دولتی: عبارت است از مقدار زمینی در مجاورت تسیسات دولتی که محدوده و میزان آن براساس استعمال از ادارات ذیربط مشخص می گردد.

۱۴- راههای مسیر کوچ ایل نشینها: عبارت است از راه عبور احشام عشایر کوچ رو که طبق عرف همه ساله در فصول معینی به منظور رفت و آمد مورد استفاده عشایر و دامداران مهاجر قرار می گیرد.

- ۱۵- صنایع تبدیلی کشاورزی: به آن دسته از صنایعی اطلاق می‌گردد که ماده اولیه مصرفی آنها یکی از انواع محصولات دست اول کشاورزی (مواد خام کشاورزی) بوده و نتیجه آن محصولی با ارزش افزوده بالاتر و قابلیت نگهداری بیشتر می‌باشد.
- ۱۶- صنایع تکمیلی و جانبی کشاورزی: عبارت از صنایعی است که مستقیماً از محصولات کشاورزی استفاده نمی‌کنند.
- ۱۷- واگذاریهای قبلی: عبارت است از کلیه واگذاریهایی که قبل از ابلاغ این دستورالعمل و در اجرای قوانین و مقررات مربوط از سوی وزارت جهاد کشاورزی به اشخاص حقیقی و حقوقی واگذار گردیده باشد.
- ۱۸- اراضی بزرگ با مقیاس اقتصادی: مقدار زمین مستعد با آب قابل تأمین و قابل استفاده‌ای که دارای توجیه اقتصادی می‌باشد و جهت تولید انبوه براساس ضوابط مقرر در آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۰۸ واگذار می‌گردد.
- ۱۹- نیروهای متخصص: فارغ‌التحصیلان آموزشگاهها، هنرستانها، آموزشکده‌ها و دانشکده‌های کشاورزی و منابع طبیعی، دامپزشکی و امور آب، دام و آبزیان می‌باشند. جوانان روستایی فاقد شغل و بی‌زمین و کم‌زمین دارای مدرک تحصیلی دیپلم و پایین‌تر پس از طی دوره‌های آموزشی و کسب مهارت در امور کشاورزی نیز متخصص تلقی شده و در اولویت قرار می‌گیرند.
- ۲۰- عرصه‌های منابع طبیعی، ملی و دولتی قابل احیاء و بهره‌برداری کشاورزی: آن دسته از اراضی منابع ملی، موات و دولتی بلامعارض که با توجه به مطالعات انجام شده دارای استعداد تولید اقتصادی و بهره‌برداری محصولات بخش‌های مختلف کشاورزی و دامی است.
- ۲۱- کارآفرینان: کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که هدف موضوع فعالیت‌های آنها ایجاد فرصت‌های شغلی و تجهیز منابع بالقوه برای تولید در بخش کشاورزی بوده و دارای توانایی لازم در امور طرح‌های تولیدی می‌باشند.
- ۲۲- اراضی مستعد قابل واگذاری قلمرو عشایر: عرصه‌های بلامعارض منابع ملی و دولتی در بیلاق و فشلاق و میان‌بند، عشایر دارای پروانه چرا و یا اراضی طرح‌های مرتعداری که براساس ضوابط فنی و مطالعات انجام گرفته، دارای استعداد تولید اقتصادی شناخته شده و برای بهره‌برداری به عشایر ذیحق واگذار می‌شود.
- ۲۳- عشایر ذیحق: آن دسته از بهره‌برداران مراتع که بنا بر تأیید سازمان امور عشایری جزو نظام خاص اجتماعی عشایر بوده و ذیحق بودن آنها منوط به دارا بودن مجوز بهره‌برداری از مراتع (دارای پروانه چرای دام) یا انعقاد قرارداد اجرای طرح‌های مرتعداری تأیید شده از سوی سازمان جنگلها، مراتع و آبخیزداری کشور می‌باشد.
- ۲۴- احیاء و تبدیل به احسن: عبارت است از عملیات اجرایی مورد نیاز طرح‌های مختلف طرح‌های تولیدی می‌باشند.
- ۲۵- شروع بهره‌برداری: زمانی که عملیات اجرایی طرح و تبدیل به احسن مطابق مندرجات طرح مصوب تولیدی خاتمه یافته و تبدیل به احسن آن مورد تأیید مرجع واگذاری قرار گرفته باشد.
- ۲۶- طرح‌های اقتصادی: عبارت است از طرح‌های مدون زراعی و باغبانی، تحقیقاتی، آموزشی، خدماتی، تولیدی و صنعتی کشاورزی مرتبط با وظایف وزارت جهاد کشاورزی که دارای بازده مطلوب بوده و از نظر اقتصادی توجیه داشته باشد.
- ۲۷- حریم روستا: مقدار زمین موات (اعم از مرتع و غیره) اطراف روستا که عرفاً به مصالح و منافع آن وابسته بوده و برای انتفاع و رفع نیازهای طبیعی مورد استفاده اهالی قرار می‌گیرد به نحوی که اگر از استفاده از آن منع شوند نوعاً دچار زحمت و مشکل گردند.
- ۲۸- طرح مدون: عبارت است از مجموعه اطلاعات فنی، مالی، اجتماعی و اقتصادی و زیست محیطی که در قالب گزارشات مطالعاتی گردآوری و تدوین گردیده است.
- ۲۹- طرح مصوب: عبارت است از طرح مدون که با بررسی‌های همه‌جانبه توسط دستگاه‌های متولی ذیربط به تصویب رسیده است.
- ۳۰- عرف محل: میزان زمینی است که درآمد حاصل از آن برای تأمین زندگی و معاش یک خانواده کافی باشد.
- ۳۱- مبناء واگذاری اراضی: موضوع این دستورالعمل مواد ۳۱ و ۳۲ آیین‌نامه اجرایی لایحه اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی مصوب ۱۳۵۹/۲/۳۱ شورای انقلاب و مواد ۷۵ و ۸۴ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و نیز ماده ۱۰۸ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی... تنفیذی در ماده ۲۰ قانون برنامه چهارم توسعه و ماده ۷۰ قانون برنامه چهارم توسعه می‌باشد که در این دستورالعمل به اختصار مواد ۳۱، ۳۲، ۷۰، ۷۵، ۸۴، ۱۰۸ نام برده می‌شود.

## فصل دوم - ضوابط واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای طرح‌های کشاورزی و تولیدی

- ماده ۲- به منظور بررسی و اتخاذ تصمیم در خصوص طرح‌های تقاضای اشخاص حقیقی و حقوقی ایرانی برای ایجاد و توسعه واحدهای دامداری، پرورش طیور و آبزیان و تأسیسات وابسته به آنها و صنایع تبدیلی و تکمیلی وابسته به بخش کشاورزی و نیز طرح‌های اقتصادی زراعی و باغبانی موضوع مواد ۳۱، ۷۰، ۷۵ و ۱۰۸ کمیسیون در استان متشکل از اعضاء زیر تحت عنوان کمیسیون طرح‌های کشاورزی و تولیدی که در این فصل کمیسیون نامیده می‌شود تشکیل می‌گردد:
  - الف) رئیس سازمان جهاد کشاورزی.
  - ب) مدیر کل منابع طبیعی.
  - ج) مدیر امور اراضی.
  - د) معاون یا مدیر یا مدیر کل ذیربط حسب مورد به تشخیص رئیس سازمان جهاد کشاورزی.
  - ه) یک نفر کارشناس صاحب نظر به تشخیص رئیس سازمان جهاد کشاورزی ترجیحاً معاون حفاظت و امور اراضی اداره کل منابع طبیعی.
- تبصره ۱- تصمیمات کمیسیون با چهار (۴) رأی موافق، معتبر خواهد بود.
- تبصره ۲- مدیریت امور اراضی مکلف است حداکثر ظرف مدت ۲۰ روز مصوبه کمیسیون را بصورت کتبی به مجری ابلاغ نموده و مجری را به منظور پیگیری موضوع انعقاد قرار داد اجاره ظرف مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ، دعوت نماید. در صورتیکه در مهلت تعیین شده متقاضی جهت انجام تشریفات انعقاد قرارداد اجاره مراجعه ننماید مصوبه کمیسیون لغو و پیگیری مجدد آن مستلزم طرح دویاره پرونده در کمیسیون می‌باشد.
- تبصره ۳- دبیرخانه کمیسیون در مدیریت امور اراضی استان و جلسات کمیسیون به ریاست رئیس سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می‌گردد.
- ماده ۳- کلیه اراضی منابع ملی و دولتی در حیطه اختیارات وزارت جهاد کشاورزی با رعایت کلیه ضوابط مربوط قابل واگذاری به واجدین شرایط می‌باشد مگر در موارد زیر که واگذاری آنها مطلقاً ممنوع است:
  - الف) جنگلها و بیشه‌های طبیعی.
  - ب) مراتع عمومی از حریم روستاها که به تشخیص هیئت هفت نفره جهت تعلیف احشام ضروری است.
  - ج) نهالستانهای عمومی.
  - د) پارکهای جنگلی و جنگلهای دست کاشت عمومی.
  - ه) حریم قانونی تأسیسات دولتی.
  - و) راه‌های مسیر ایل کوچ‌نشینها و حریم مربوط به آنها.

ماده ۴- واگذاری زمینهای موضوع این فصل به استناد مواد ۲۱ و ۷۵ بصورت اجاره و به تجویز از ماده ۱۰۸ قرارداد بیع بوده و تعیین موقعیت و مساحت، متناسب با طرح و سایر شرایط مربوط به آن در اختیار کمیسیون می‌باشد.

تبصره ۱- در اجرای مقررات این فصل صرفاً آن قسمت از اراضی منابع ملی که ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی قانون ملی شدن جنگلها و نیز ماده ۲۹ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگلها و مراتع اجرا شده و یا سند مالکیت داشته باشد و همچنین اراضی دولتی که دارای سند مالکیت یا صورت مجلس تفکیک ثبتی باشد واگذار خواهد شد.

تبصره ۲- پروانه چرا (پروانه بهره‌برداری مراتع) به استناد تبصره ۱ ماده ۴۷ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مدرک معارض محسوب شده و واگذاری اراضی محدوده پروانه بهره‌برداری با رعایت حقوق دارندگان ذیحق پروانه چرا براساس آیین‌نامه اجرایی شماره ۳۳۶۳۹/۳۳۰۲۶۹۵۰ هـ مورخ ۱۳۸۲/۸/۱۳ هیئت محترم وزیران و دستورالعمل ماده ۵ آیین‌نامه اجرایی مذکور خواهد بود.

تبصره ۲- در صورت عدم رعایت ماده ۷ آیین‌نامه اجرایی طرحهای مرتعداری اداره کل منابع طبیعی نسبت به ابطال پروانه چرا اقدام و اراضی مستعد فعالیتهای کشاورزی از حیثه طرح مرتعداری منفک و به منظور واگذاری به متقاضیان واجد شرایط برای فعالیتهای کشاورزی در اختیار مدیریت امور اراضی قرار می‌گیرد.

تبصره ۴- چنانچه بهره‌بردار مشمول برای ابطال و یا اصلاح پروانه چرا همکاری ننماید اداره کل منابع طبیعی مکلف است پس از برآورد حقوق بهره‌بردار وفق تبصره ۲ مذکور، اراضی آزاد شده را عیناً تحویل مدیریت امور اراضی داده تا پس از سیر تشریفات قانونی نسبت به واگذاری به اشخاص واجد شرایط اقدام نماید.

ماده ۵ - عشایر دریافت‌کننده اراضی متعهد خواهند بود که حداکثر ظرف مدت یک سال پس از شروع بهره‌برداری در چارچوب تبصره‌های زیر طبق تأیید مرجع واگذارکننده نسبت به تحویل اراضی مرتعی واقع در قطب مخالف اسکان اقدام و از کوچ به قطب مخالف اسکان خودداری نمایند.

تبصره ۱- عشایری که در مناطق تعیین‌شده اسکان پیدا می‌نمایند موظفند طبق ضوابط سازمان جنگلها، مراتع و آبخیزداری نسبت به معرفی بهره‌بردار جایگزین در قطب مخالف اسکان خود به سازمان یاد شده اقدام نمایند.

تبصره ۲- سازمان یادشده موظف است ظرف یک سال پس از شروع بهره‌برداری از اراضی کشاورزی و معرفی بهره‌بردار جایگزین در مراتع قطب مخالف توسط عشایر، نسبت به صدور اسناد قطعی از طریق سازمان امور اراضی بنام عشایر ذینفع و ابطال پروانه بهره‌برداری در قطب مخالف اسکان به طور همزمان اقدام نماید. حداکثر دوره انجام اقدامات زیربنایی و آماده‌سازی بهره‌برداری از اراضی کشاورزی و معرفی بهره‌بردار جایگزین و صدور اسناد قطعی چهار سال خواهد بود.

تبصره ۳- در صورتیکه عشایر اسکان داده شده ظرف مدت یک سال پس از بهره‌برداری از اراضی کشاورزی نسبت به معرفی بهره‌بردار جایگزین اقدام ننمایند سازمان جنگلها، مراتع و آبخیزداری نسبت به ابطال پروانه چرا اقدام و مرتع مذکور بلامعارض و در اختیار سازمان یادشده قرار می‌گیرد تا متناسب با استعداد آن که توسط کمیسیون استعدادیابی تعیین خواهد شد واگذار شود.

ماده ۶ - دریافت تقاضای زمین و جمع‌آوری اطلاعات موردنیاز منجمه اعلام وضعیت اراضی منابع ملی و دولتی، گواهی بلامعارض بودن اراضی، تکمیل پرونده، ارائه آن به کمیسیون و انجام کلیه مکاتبات مربوطه به عهده دبیرخانه (مدیریت امور اراضی) می‌باشد.

تبصره ۱- متقاضیان اراضی در قالب فعالیتهای کشاورزی و تولیدی می‌بایست طرح خود را بصورت مدون به همراه جدول زمان بندی اجرای آن متناسب با نوع فعالیت و موقعیت و میزان زمین و منابع تأمین اعتبار اجرای طرح به همراه توجیه فنی و اقتصادی به دبیرخانه کمیسیون ارائه نمایند.

تبصره ۲- طرحهای واگذاری در قالب ماده ۲۱ بصورت طرح مصوب و مواد ۷۵ و ۱۰۸ بصورت طرح مدون ارائه می‌گردد. ماده ۷-

الف) شرایط متقاضیان و مدارک مورد نیاز برای اشخاص حقیقی و حقوقی:

۱- واگذاری اراضی اعم از فردی و یا تشکل حقوقی به منظور اجرای فعالیتهای مربوط به طرحهای موضوع این دستورالعمل مستلزم ارائه درخواست به مدیریت امور اراضی می‌باشد.

۲- ارائه درخواست کتبی واگذاری زمین با قید مساحت، محل وقوع اراضی، میزان کل سرمایه‌گذاری در طرح پیشنهادی به همراه مدارک زیر می‌باشد:

۱-۱- پیش طرح اقتصادی.

۱-۲- اساسنامه شرکت، آگهی ثبت، آخرین تغییرات شرکت و مسؤلیتها در صورتی که تشکل حقوقی باشد.

۲-۱- تعهدنامه محضری مبنی بر عدم اشتغال مدیرعامل و هیأت مدیره در دستگاههای دولتی با رعایت بند ۴،

۲- مدیرعامل و هیئت مدیره شرکت نایبستی از کارمندان شاغل در دستگاههای دولتی باشند.

۴- در صورت عضویت کارکنان دولت در شرکتهای تولیدی، رعایت مفاد لایحه قانونی راجع به منع مداخله وزراء و نمایندگان مجلس و کارمندان دولت در معاملات دولتی و کشوری مصوب ۱۳۳۷/۱۰/۲۲ الزامی است.

۵ - هیچ یک از کارمندان وزارت جهادکشاورزی و یا اشخاصی که در این وزارتخانه سمتی دارند نمی‌توانند به هر نحوی از انحاء در مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی شخصاً ذینفع باشند. متخلفین از این امر مشمول مجازاتهای مربوط به تصرف در اموال دولتی و سوء استفاده شخصی از اموال و مقام دولتی هستند.

۶ - ارزش سهام ثبت شده (سرمایه) شرکت بایستی حداقل پنج درصد (۵%) میزان کل سرمایه‌گذاری پیشنهادی در طرح اقتصادی باشد.

۷- اعضای انات شرکت باید حداقل دارای ۱۸ سال سن و یا متاهل باشند. داشتن کارت پایان خدمت یا معافیت دائم برای اعضای ذکور الزامی است.

ب) شرایط و مدارک مورد نیاز بعد از معرفی زمین برای اشخاص حقیقی و حقوقی:

۱- ارائه طرح دارای توجیهات فنی و اقتصادی و جدول زمانبندی اجرای طرح.

۲- گواهی استعداد و قابلیت اراضی مورد معرفی صادره از واحدهای ذریبط حسب مورد.

۳- گواهی امکان تأمین آب کافی صادره از واحدهای ذریبط سازمانهای آب منطقه‌ای.

۴- گواهی مبنی بر امکان توسعه باغات دیم با رعایت اصول آبخیزداری برابر نظریه کمیسیون استعدادیابی.

۵ - سایر گواهیها حسب مورد در صورت لزوم.

تبصره - میزان زمین مورد نیاز متناسب با نوع منبع تأمین آب که برای هر حلقه چاه حداکثر یکصد (۱۰۰) متر مربع بوده ابتداء با تصویب کمیسیون برابر قراردادهای داخلی تحویل می‌گردد و برای سایر طرحها مطابق مجوزات صادره از ناحیه سازمانهای آب منطقه‌ای تعیین و اعلام تا پس از اخذ مجوزات قانونی و ارائه پروانه بهره‌برداری، طرح کشاورزی و تولیدی مورد نیاز را تهیه و به همراه سایر مدارک مربوط به مدیریت امور اراضی ارائه نمایند.

ماده ۸ - پس از تصویب تقاضا در کمیسیون، مراتب توسط مدیریت امور اراضی به دفترخانه اسناد رسمی عامل منعکس و پس از تفکیک قطعه مورد واگذاری و تنظیم قرارداد اجاره، مدیر امور اراضی نسبت به امضاء آن اقدام می‌نماید. کلیه هزینه‌های متعلقه برعهده متقاضی می‌باشد.

تبصره ۱- محل مورد اجاره پس از جانمایی بر روی نقشه اجرای قانون (اراضی ملی یا دولتی) و انجام عملیات تفکیک با قید حدود اربعه و مساحت توسط نمایندگان مدیریت امور اراضی طی صورتجلسه‌ای به مستأجر تحویل داده می‌شود.  
تبصره ۲- مدیریت امور اراضی مکلف است قبل از سپری شدن مهلت تعیین شده در قرارداد اجاره مراتب تمدید قرارداد یا تعدیل اجاره بها را بصورت کتبی به مستأجر ابلاغ نماید و در صورت مراجعه مستأجر مدیریت امور اراضی موضوع را در کمیسیون مطرح و پس از تعیین اجاره بها قرارداد رسمی را تمدید نماید و در صورت عدم مراجعه براساس ضوابط تعیین شده در فصل چهارم این دستورالعمل اقدام می‌گردد.

تبصره ۳- در صورتی که پس از انقضای مهلت در قرارداد اجاره از طریق موجر (مدیریت امور اراضی) جهت تعدیل اجاره بها و تمدید قرارداد اجاره به مستأجر ابلاغ کتبی نشده باشد در زمان مراجعه، مدیریت امور اراضی می‌بایست با توجه به نظریه اخذ شده از کمیسیون براساس تبصره ۱ ذیل ماده ۹ این دستورالعمل نسبت به تعدیل اجاره بها و انعقاد قرارداد اجاره رسمی منوط به اینکه اجاره بها تعیین شده از اجاره سنوات گذشته کمتر نباشد اقدام نماید.

ماده ۹- اجاره بها سالانه اراضی واگذار شده برای طرح‌های موضوع این فصل حداکثر معادل ارزش معاملاتی (قیمت منطقه‌ای) زمان واگذاری توسط کمیسیون تعیین می‌گردد، در صورتی که ارزش معاملاتی (قیمت منطقه‌ای) مشخص نباشد اجاره بها زمان واگذاری توسط سه نفر کارشناس منتخب کمیسیون تعیین و با تأیید کمیسیون اعلام خواهد شد.

تبصره ۱- حداقل اجاره بها سالانه معادل ده درصد (۱۰٪) ارزش معاملاتی (قیمت منطقه‌ای) خواهد بود.  
تبصره ۲- در رابطه با دریافت اجاره بها آن دسته از اراضی منابع ملی و دولتی که واگذاریهای آنها مورد موافقت کمیسیون مربوطه قرار گرفته و بنا به دلایلی منجر به قرارداد اجاره نشده به شرح ذیل اقدام می‌شود:  
الف) در صورتی که اجاره بها تعیین شده توسط مجری طرح در موعد مقرر پرداخت شده باشد، برای مهلت باقیمانده قرارداد اجاره رسمی تنظیم می‌گردد.

ب) هرگاه اجاره بها تعیین شده در موعد مقرر پرداخت نشده باشد، مدیریت امور اراضی مکلف است اجاره بها سنوات گذشته را براساس مصوبات فعلی کمیسیون تعدیل و با تنظیم قرارداد اجاره (عادی) دریافت و برای مدت باقیمانده، قرارداد اجاره رسمی منعقد نماید.

ج) اراضی منابع ملی که به استناد مصوبات کمیسیون، بنا به دلایلی بدون قرارداد اجاره تحویل و تحول شده باشد مجدداً پرونده در کمیسیون مطرح و پس از تعیین اجاره بها براساس ارزش معاملاتی (قیمت منطقه‌ای) دوره بهره‌برداری نسبت به تنظیم قرارداد اجاره اقدام می‌گردد.

د) اراضی منابع ملی که به استناد مصوبات کمیسیون، مورد موافقت قرار گرفته و لیکن مجری بدون قرارداد اجاره و صورت مجلس تحویل و تحول رأساً اراضی مذکور را در اختیار گرفته و عملیات اجرایی طرح مصوب را شروع کرده باشد مجدداً پرونده در کمیسیون مطرح و اجاره بها سالیانه حداقل معادل هشتاد درصد (۸۰٪) ارزش معاملاتی (قیمت منطقه‌ای) تعیین و مدیریت امور اراضی با مجری طرح قرارداد اجاره تنظیم می‌نماید.

ماده ۱۰- کمیسیون نسبت به اراضی منابع ملی و دولتی واقع در خارج از محدوده و حریم شهرها موضوع قانون تعاریف محدوده و حریم شهر... مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی بررسی و تصمیم‌گیری می‌نماید.

ماده ۱۱- مدت قرارداد اجاره اراضی منابع ملی و دولتی واگذار شده موضوع ماده ۵ این‌نامه اجرایی ماده ۷۵ حداقل پنج (۵) سال و حداکثر سی (۳۰) سال تعیین و هر پنج (۵) سال یک بار در صورت معتبر بودن جواز تأسیس یا موافقت اصولی و اجرای تعهدات، تمدید و میزان اجاره بها توسط کمیسیون تعدیل می‌گردد.

تبصره ۱- مدت قرارداد اجاره اراضی منابع ملی و دولتی واگذار شده موضوع ماده ۳۱ حداقل سه (۳) سال و حداکثر پانزده (۱۵) سال و هر سه (۳) سال یکبار در صورت معتبر بودن جواز تأسیس یا موافقت اصولی و اجرای تعهدات، تمدید و میزان مال‌الاجاره توسط کمیسیون تعدیل می‌گردد.

تبصره ۲- اجاره بها اراضی توسط مستأجر به حساب تعیین شده از سوی خزانه واریز و رسید آن تحویل مدیریت امور اراضی می‌شود.

ماده ۱۲- واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای طرح‌های موضوع این فصل مستلزم ارائه طرح مصوب یا مدون و اخذ موافقت اصولی یا جواز تأسیس از سوی واحدهای ذیربط وزارت جهادکشاورزی می‌باشد.

ماده ۱۳- میزان اراضی قابل واگذاری به متقاضیان با توجه به طرح مصوب یا مدون با رعایت تبصره‌های ۱ و ۲ ذیل ماده ۱۹ و موافقت اصولی (یا جواز تأسیس) ارائه شده توسط کمیسیون تعیین می‌گردد.

تبصره - مدیریت امور اراضی با توجه به نظر کمیسیون امکان واگذاری زمین را به مراجع صادرکننده موافقت اصولی (یا جواز تأسیس) اعلام می‌دارد.

ماده ۱۴- موارد اولویت در واگذاری اراضی به متقاضیان از سوی کمیسیون به شرح زیر لازم‌الرعایه می‌باشد:

الف) افراد بی‌زمین، کم‌زمین و روستائیان بیکار ساکن در محل.

ب) مرتجع‌داران، بهره‌برداران عرفی و عشایری، مجریان طرح‌های آبخیزداری.

ج) متخصصان و کارآفرینان بخش کشاورزی با اولویت ساکنین محل.

د) افراد با تجربه یا فارغ‌التحصیلان در رشته‌های مرتبط با طرح.

ه) کارمندان دولت مشروط به ترک اشتغال، بازخرید از خدمت و یا بازنشستگی.

و) سایر اشخاص واجد شرایط.

تبصره ۱- واجدین شرایط این ماده که جزو ایثارگران و یا تحصیلکرده‌های کشاورزی و منابع طبیعی ساکن در محل هستند و سایر تشکلهای موضوع بند الف و ب، تعاونیها و تشکلهای مختلف تولیدی در شرایط مساوی در اولویت قرار دارند.

تبصره ۲- اولویت بند الف در مواردی لازم‌الاجراء است که عرصه مورد واگذاری جهت امر زراعت و باغبانی و متناسب با تعداد متقاضیان واجد شرایط ساکن در محل و در حد عرف بوده که از سوی شورای هیئت هفت نفره واگذاری زمین هر استان انجام می‌شود.

ماده ۱۵- به هر شخصی حقیقی و حقوقی فقط برای یک بار زمین واگذار می‌گردد و واگذاری مجدد منوط به اجرای کامل طرح مصوب قبلی و نبود متقاضی دیگر برای زمین مورد تقاضا می‌باشد.

تبصره - در صورتی که مرجع صادرکننده موافقت اصولی و یا تصویب کننده طرح خواستار توسعه اراضی واگذار شده به مجری طرح باشد بنا به تشخیص کمیسیون، اراضی به مجری طرح واگذار می‌شود.

ماده ۱۶- مرجع تصویب واگذاری اراضی طرح‌های کشاورزی و تشخیص اراضی بزرگ با مقیاس اقتصادی و نیز متخصصان و کارآفرینان (موضوع ماده ۱۰۸)، کمیسیون موضوع ماده ۲ می‌باشد.

تبصره - واگذاری زمین به کارآفرینان و متخصصان پس از آگهی در جراید رسمی و کثیرالانتشار و اطمینان از تأمین آب کافی امکان‌پذیر می‌باشد.

ماده ۱۷- کلیه واگذاریهای قبلی در اراضی منابع ملی و دولتی و قراردادهای منعقد شده قبلی معتبر بوده و در زمان تعدیل اجاره بها یا تجدید قرارداد و در صورت اجرای کامل تعهدات طبق مندرجات طرح مصوب و با رعایت مقررات مربوط به زمان واگذاری و عنداللزوم و تطبیق واگذاری انجام شده با مقررات این دستورالعمل نسبت به انعقاد قرارداد اجاره با مجری یا مجریان طرح اقدام خواهد شد.

ماده ۱۸- قراردادهای اراضی جنگلی و جلگه‌ای شمال کشور موسوم به ده‌هکتاری و ماده ۲ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگلها و مراتع از شمول این دستورالعمل خارج می‌باشد.

ماده ۱۹- واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای مصارف کشاورزی و تولیدی در قالب قرارداد اجاره در مساحت‌های بیش از پنج (۵) هکتار در استانهای گیلان، مازندران، تهران و گلستان و بیش از یکصدوپنجاه (۱۵۰) هکتار در سایر استانها و مناطق ضمن رعایت مفاد این دستورالعمل منوط به تأیید وزیر و یا مقام مجاز از سوی ایشان می‌باشد.

تبصره ۱- واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای طرحهای اقتصادی (زراعت - باغبانی) موضوع ماده ۷۵ به ازاء هر نفر حداکثر پنجاه (۵۰) هکتار و در قالب تشکلهای تولیدی متناسب با تعداد سهامداران، حداکثر پانصد (۵۰۰) هکتار و بیش از مساحت مذکور با رعایت مفاد این دستورالعمل منوط به تأیید وزیر و یا مقام مجاز از سوی ایشان می‌باشد.

تبصره ۲- واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی به متخصصان و کارآفرینان (موضوع ماده ۱۰۸) بصورت فردی حداقل پنجاه (۵۰) و حداکثر دویست و پنجاه (۲۵۰) هکتار و در قالب تشکلهای کارآفرین متناسب با طرح مربوطه و میزان اشتغالزایی و تعداد سهامداران و تخصص آنها حداکثر دوهزار (۲۰۰۰) هکتار با رعایت مفاد این دستورالعمل می‌باشد.

تبصره ۳- واگذاری اراضی در اجرای تبصره‌های ۱ و ۲ در استانهای گیلان، مازندران، تهران و گلستان منوط به تأیید وزیر و یا مقام مجاز از سوی ایشان می‌باشد.

ماده ۲۰- واگذاری اراضی به منظور اجرای طرحهای مختلف تولیدی موضوع این دستورالعمل به مرتعداران و عشایر ذیحق منوط به اصلاح طرح مربوط و یا اصلاح و ابطال پروانه بهره‌برداری و لغو حق بهره‌برداری می‌باشد.

تبصره ۱- میزان اراضی واگذاری به هر یک از مرتعداران و بهره‌برداران عرفی و عشایر ذیحق در صورت اصلاح طرح و یا ابطال پروانه و تبدیل دامداری سنتی به صنعتی حسب مورد حداکثر تا سه برابر عرف محل و بصورت رایگان و انتقال قطعی منوط به اجرای طرح می‌باشد.

تبصره ۲- در صورت ابطال پروانه بهره‌برداری به هر خانوار بهره‌بردار حداکثر تا سه برابر عرف محل فقط برای یک بار در یکی از مناطق بیلاق یا فیشلاق زمین واگذار می‌شود.

فصل سوم - ضوابط واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای طرحهای غیرکشاورزی

ماده ۲۱- به منظور بررسی و اتخاذ تصمیم در خصوص طرحهای تقاضای اشخاص حقیقی و حقوقی ایرانی برای مصارف غیرکشاورزی از اراضی منابع ملی و دولتی کمیسیونی در استان متشکل از اعضای زیر تحت عنوان کمیسیون طرحهای غیرکشاورزی که در این فصل کمیسیون نامیده می‌شود تشکیل می‌گردد:

- الف) رئیس سازمان جهادکشاورزی.
  - ب) مدیرکل منابع طبیعی.
  - ج) مدیر امور اراضی.
  - د) نماینده تام‌الاختیار استانداری.
  - ه) مدیرکل متناسب با طرح ذیربط.
- تبصره - تصمیمات کمیسیون با ۴ رأی موافق معتبر خواهد بود.
- ماده ۲۲- اراضی موردنیاز برای مصارف و فعالیتهای غیرکشاورزی عبارتند از:
- ۱- شهرک‌سازی، ساختمانها و تأسیسات مسکونی بخش خصوصی.
  - ۲- شهرکها و نواحی صنعتی - شهرهای جدید و بنیاد مسکن.
  - ۳- پایانه‌ها، کارخانجات، تأسیسات وابسته به صنایع.
  - ۴- تأسیسات فرهنگی، هنری، آموزشی، تفریحی، تحقیقاتی، مذهبی و مؤسسات ورزشی، مجتمع‌های اقامتی و پذیرائی و توریستی.

۵ - درمانگاهها، بیمارستانها، آزمایشگاهها، گورستانها، غسلخانه‌ها، آسایشگاهها و سایر تأسیسات بهداشتی و رفاهی.

۶ - مراکز خدمات عمومی از قبیل: سردخانه، انبارهای عمومی و همچنین فضاهای نگهداری کالا و بارگیری در بنادر و موارد مشابه.

تبصره ۱- اراضی موردنیاز وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی از جمله مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا تصریح آن تابع قوانین و مقررات خاص است از طریق ماده ۶۹ و تبصره‌های ۱ و ۵ ذیل آن موضوع قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت اقدام خواهد شد.

تبصره ۲- کمیسیون موظف است حتی‌المقدور اراضی منابع ملی و دولتی را که فاقد استعداد زراعی و باغی می‌باشد در قالب شهرکهای صنعتی و نواحی صنعتی و مجتمع‌های تولیدی، صنعتی و خدماتی مصوب و از واگذاریهای پراکنده خودداری نماید.

ماده ۲۳- مجریان طرحها ملزم می‌باشند برای توسعه منابع طبیعی و رعایت مقررات زیست‌محیطی حداقل ۲۵٪ سطح مورد واگذاری را برای درختکاری منظور و ایجاد نمایند.

تبصره - حداقل اجاره بها سالانه اراضی فوق معادل بیست درصد (۲۰٪) ارزش معاملاتی (قیمت منطقه‌ای) خواهد بود.

ماده ۲۴- مدت اجاره اراضی واگذاری حداقل سه (۳) سال و حداکثر پانزده (۱۵) سال تعیین و هر سه (۳) سال یکبار در صورت معتبر بودن جواز تأسیس یا موافقت اصولی و اجرای تعهدات، تمدید و میزان مال‌الاجاره توسط کمیسیون تعدیل می‌گردد.

ماده ۲۵- واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای مصارف غیرکشاورزی به اشخاص حقیقی و حقوقی ایرانی منوط به ارائه طرح مصوب و موافقت اصولی یا جواز تأسیس از دستگاههای دولتی ذیربط می‌باشد.

ماده ۲۶- واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای مصارف غیرکشاورزی در قالب قرارداد اجاره در مساحت‌های بیش از سه (۳) هکتار در استانهای گیلان، مازندران، تهران، گلستان و شهرهای شیراز، اصفهان، تبریز، اهواز، مشهد، کرج و بیش از پنجاه (۵۰) هکتار در سایر استانها ضمن رعایت مفاد این دستورالعمل منوط به تأیید وزیر و یا مقام مجاز از سوی ایشان می‌باشد.

ماده ۲۷- کمیسیون موظف است در اجرای این فصل از دستورالعمل مفاد تبصره‌های ۲ و ۳ ماده ۲ و نیز تبصره‌های ذیل ماده ۴ و مواد ۶، ۷، ۸، ۹ و ۱۰ و تبصره ۲ ذیل ماده ۱۱ و مواد ۱۳، ۱۴، ۱۵، ۱۷ و ۲۰ از فصل دوم را رعایت نماید.

ماده ۲۸- رفع هرگونه نقص از آراء کمیسیونهای موضوع فصول ۲ و ۳ این دستورالعمل حسب مورد با کمیسیون مربوطه خواهد بود.

فصل چهارم - نظارت بر اجرای طرحها

ماده ۲۹- به منظور نظارت بر اجرای کلیه طرحهای موضوع این دستورالعمل و تشخیص تعلل از اجرای طرح و یا تغییر کاربری طرح و یا تخلف از مفاد قرارداد و عذروجه مجریان طرحها و تصمیم‌گیری در مورد فسخ و یا خلع ید از مجریان براساس گزارش مدیریت امور اراضی و سایر مراجع ذیصلاح، کمیسیونی در استان متشکل از اعضای ذیل تحت عنوان کمیسیون نظارت بر اجرای طرحها که از این پس کمیسیون نامیده می‌شود تشکیل می‌گردد:

الف) رئیس سازمان جهادکشاورزی.

ب) مدیرکل منابع طبیعی.

ج) مدیر امور اراضی.

د) رئیس اداره حقوقی سازمان جهادکشاورزی.

ه) رئیس اداره حقوقی و یا کارشناس حقوقی مدیریت امور اراضی.

و) یک نفر کارشناس با معرفی دستگاه ذیربط و با حکم رئیس سازمان جهادکشاورزی.

تبصره ۱- جلسات کمیسیون به ریاست رئیس سازمان جهادکشاورزی و محل دبیرخانه در مدیریت امور اراضی می‌باشد. تکمیل و تنظیم و آماده‌سازی پرونده‌ها جهت رسیدگی و دعوت از کمیسیون به عهده دبیرخانه می‌باشد.

تبصره ۲- کمیسیون می‌تواند عنداللزوم از مشاورین و کارشناسان مرتبط با طرح حسب مورد جهت شرکت در جلسات دعوت و در صورت نیاز از وضعیت طرح بازدید نماید. عضو دعوت شده به عنوان عضو مشورتی و بدون حق رای می‌باشد. تصمیم کمیسیون با حداقل چهار (۴) رأی قطعی و لازم‌الاجرا است.

تبصره ۳- حضور مستاجر و یا مجری طرح با نظر کمیسیون در جلسات بلامانع است.

تبصره ۴- چنانچه کمیسیون در تصمیم‌گیری دچار اشتباه شده و یا انجام تشریفات برابر مقررات و دستورالعمل مربوطه صورت نگرفته می‌بایست مراتب را به سازمان امور اراضی اعلام و تصمیم‌گیری مجدد کمیسیون منوط به اخذ مجوز از ریاست سازمان می‌باشد.

ماده ۲۰- چنانچه کمیسیون تصمیم به فسخ قرارداد بگیرد این تصمیم قطعی است و طرف قرارداد حق اعتراض به آن را ندارد. مدیریت امور اراضی با اعلام نظریه کمیسیون به دفترخانه اسناد رسمی نسبت به فسخ یک جانبه قرارداد اقدام خواهد کرد و در صورتی که طرف قرارداد در محدوده اجرای طرح تصرفاتی داشته باشد خلع ید از آن با ملاحظه مفاد قرارداد عنداللزوم از طریق مراجع قضائی انجام می‌پذیرد.

تبصره - مدیریت امور اراضی موظف است پس از فسخ قرارداد نسبت به اخذ تأمین دلیل اقدام نماید.

ماده ۲۱- در صورت تصمیم کمیسیون مبنی بر فسخ قرارداد اجاره چنانچه در عرصه مورد اجاره، تأسیسات و مستحقات موضوع طرح ایجاد شده باشد با رعایت ضوابط مربوط و مفاد قرارداد اجاره، خلع ید به عمل می‌آید و چنانچه مجری از تسهیلات مالی بانکها استفاده نموده باشد براساس مصوبات شماره ۳۱۴۶۶ مورخ ۱۳۶۹/۵/۹ و ۱۲۲۲۹۰ مورخ ۱۳۷۰/۴/۱۷ هیئت محترم وزیران اقدام خواهد شد.

تبصره ۱- در صورت خلع ید زمین مورداجاره از مستأجر، ارزیابی اعیانی‌های مستحده براساس قیمت کارشناسی روز توسط کارشناس رسمی دادگستری صورت می‌گیرد و از سوی متقاضی یا مجری واجد شرایط دیگر به مستأجر اولیه پس از کسر حقوق قانونی پرداخت خواهد شد. در صورت عدم اجاره از سوی مدیریت امور اراضی، قیمت ارزیابی شده از طریق ردیفی که در بودجه سنواتی پیش‌بینی می‌گردد به مستأجر پرداخت می‌شود.

تبصره ۲- در صورت اعتراض به نظریه کارشناسی، ارزیابی اعیانی‌های مستحده مجدداً توسط سه نفر از کارشناسان رسمی دادگستری انجام می‌گیرد و در صورت اعتراض مجدد وفق قانون آیین دادرسی مدنی عمل خواهد شد.

تبصره ۳- کلیه هزینه‌های مربوط به حق‌الزحمه کارشناسان رسمی دادگستری در مرحله اول برعهده مدیریت امور اراضی و در مرحله تجدیدنظر بر عهده شخص معترض می‌باشد.

فصل پنجم - نحوه فروش و انتقال قطعی اراضی

ماده ۲۲- تصمیم در مورد انتقال قطعی اراضی منابع ملی و دولتی به استناد مواد ۷۰، ۷۵، ۸۴ و ۱۰۸ براساس شرایط ذیل صورت می‌گیرد:

الف) زمین واگذارشده موضوع مواد ۳۱ و ۳۲ و ۷۵ طبق قرارداد پس از اجراء یا به بهره‌برداري رسیدن کامل طرح و تأیید عوامل نظارتی و در صورت درخواست متقاضی به قیمت روز تقویم و ارزیابی و به مستأجر اعلام می‌گردد. انتقال قطعی طرف مدت تعیین شده و پس از واریز وجه در مهلت قانونی صورت می‌پذیرد.

تقویم و ارزیابی قیمت روز توسط هیئت کارشناسی متشکل از سه نفر کارشناس بصیر و مطلع با ترکیب زیر انجام می‌گردد:

الف) کارشناس سازمان جهادکشاورزی.

ب) کارشناس واجد صلاحیت سازمان نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی و یا کارشناس واجد صلاحیت سازمان نظام دامپزشکی حسب مورد و با معرفی سازمانهای مذکور.

ج) کارشناس رسمی ذیربط دادگستری.

تبصره ۱- تقویم و ارزیابی قیمت روز اراضی براساس قیمت روز اراضی ملی و دولتی همجوار طرح و بدون ارزش افزوده ناشی از سرمایه‌گذاری مجری طرح که در عرصه هزینه شده باشد صورت می‌پذیرد.

تبصره ۲- در صورت اعتراض موجر یا مستأجر به قیمت ارزیابی شده ارزیابی مجدد توسط سه نفر از کارشناسان رسمی ذیربط دادگستری انجام می‌گیرد و در صورت اعتراض مجدد وفق قانون آیین دادرسی مدنی عمل خواهد شد.

تبصره ۳- کلیه هزینه‌های مربوط به انتقال سند و تأدیه حق‌الزحمه کارشناسان رسمی دادگستری در مرحله اول برعهده مستأجر و در مرحله تجدیدنظرخواهی به عهده معترض می‌باشد.

تبصره ۴- انتقال قطعی اراضی منابع ملی و دولتی به میزان سطوح مقرر در ماده ۱۹ و تبصره‌های ذیل آن و ماده ۲۶ با رعایت مقررات مربوط و با تصویب کمیسیونهای ذیربط توسط رئیس سازمان جهادکشاورزی و انتقال بیش از آن با تأیید رئیس سازمان امور اراضی صورت می‌پذیرد.

تبصره ۵ - مستأجر موظف به پرداخت اجاره بهاء اراضی واگذاری تا قبل از تنظیم سند انتقال قطعی می‌باشد.

ب) قیمت زمین واگذار شده موضوع ماده ۱۰۸ بر مبنای دو برابر ارزش معاملاتی (قیمت منطقه‌ای) سال واگذاری برآورد و به مجری طرح اعلام می‌گردد. انتقال قطعی اراضی منوط به احیاء و بهره‌برداري از اراضی واگذار شده می‌باشد.

تبصره ۱- مجری طرح موضوع مواد ۳۱ و ۳۲ پس از اجرای طرح و به بهره‌برداري رسیدن، قیمت اراضی را که توسط هیئت کارشناسی تقویم می‌شود بصورت نقدی به حساب مربوط در خزانه واریز و در خصوص طرحهای موضوع مواد ۷۵ و ۱۰۸ بصورت نقدی و یا اقساط حداکثر ۵ ساله که توسط مرجع مربوط تعیین و از سوی مدیریت امور اراضی کتباً اعلام می‌شود به خزانه واریز و نسخه‌ای از رسید یا فیش واریزی را به مدیریت مذکور تحویل می‌نماید.

تبصره ۲- واگذاری قطعی اراضی کشاورزی به دامداران و مرتعداران و بهره‌برداران عرفی و عشایری تا سه برابر عرف محل رایگان خواهد بود.

ماده ۲۳- مدیریت امور اراضی موظف است برای اخذ مجوز فروش اراضی موضوع تبصره ۴ بند الف ماده ۳۲ مراحل عملیاتی اقدام هر پرونده را همراه نظریه کمیسیونهای مربوط به سازمان امور اراضی گزارش نماید.

فصل ششم - موارد تخفیف از فروش

ماده ۲۴. اعمال تخفیف در مورد قیمت اراضی واگذاری در اجرای مواد ۲۱ و ۲۲ و ماده ۷۵ مستند به ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی ماده ۷۵ و ماده ۸۴ قانون وصول و ضوابط این فصل حداکثر تا ۵۰ درصد برای طرح‌های کشاورزی و تولیدی و ۲۰ درصد برای طرح‌های غیرکشاورزی خواهد بود.

تبصره ۱- رسیدگی به درخواست تخفیف متقاضیان انتقال قطعی در کمیسیون‌های موضوع مواد ۲ و ۲۱ پس از بررسی توسط مدیریت امور اراضی و با تأیید رئیس سازمان جهادکشاورزی صورت خواهد گرفت.

تبصره ۲- در صورت موافقت رئیس سازمان، متقاضی موظف است حداکثر ظرف مدت بیست روز مدارک و مستندات لازم را تهیه و به دبیرخانه ارائه و مدیریت امور اراضی نیز پس از بازدید از محل اجرای طرح و بررسی مدارک و مستندات مربوطه، پرونده را جهت اظهارنظر در کمیسیون مطرح می‌نماید. رأی کمیسیون قطعی و لازم‌الاجراست.

تبصره ۳- رسیدگی به درخواست تخفیف، زمانی امکان‌پذیر است که طرح مصوب و یا مدون مربوطه طبق اهداف آن به صورت کامل اجرا و به بهره‌برداری رسیده و تعهدات مستاجر یا مستاجرین مطابق مفاد قرارداد انجام شده باشد.

تبصره ۴- اراضی که در محدوده و حریم شهرها واقع شده و مالکیت آن به وزارت مسکن و شهرسازی منتقل گردیده و نیز اراضی واقع در استانهای گیلان، مازندران، گلستان و تهران مشمول تخفیف نمی‌باشد.

ماده ۲۵- عوامل مؤثر در اعطای تخفیف قیمت اراضی موضوع ماده ۳۴ به شرح ذیل و جدول مربوط عبارتند از:

الف) عوامل فهری و حوادث غیرمترقبه - چنانچه مجری یا مجریان طرحها به علت حادث شدن عوامل فهری و غیرمترقبه از قبیل (زلزله - سیل - خشکسالی - آفات و امراض و ...) بنا به ارائه گواهی از ستادحوادث غیرمترقبه استان متحمل ضرر و زیان شده باشند. با تأیید کمیسیون مواد ۲ و ۲۱ دستورالعمل برای طرح‌های کشاورزی حداکثر ۲۰ درصد و طرح‌های غیرکشاورزی حداکثر ۵ درصد از تخفیف بهره‌مند خواهند شد.

ب) اجرای به موقع طرح - طرح‌هاییکه به ازای هرماه زودتر از برنامه زمانبندی شده به بهره‌برداری رسیده و دیون خود را نیز به موقع پرداخت نموده باشند هر ماه يك درصد و مجموعاً از ده (۱۰) درصد تخفیف برخوردار می‌گردند و در صورتی که مطابق برنامه زمانبندی شده اجرا و به بهره‌برداری رسیده باشند حداکثر از ۸ درصد تخفیف با تأیید دستگاه یا واحد مربوطه بهره‌مند خواهند شد.

ج) اشتغال‌زایی طرح - در طرح‌های کشاورزی و تولیدی (موضوع ماده ۷۵ و ماده ۲۱) حداکثر ۵ درصد که به ازای هر نفر شاغل در طرح يك درصد تخفیف در نظر گرفته شده است و در طرح‌های غیرکشاورزی به ازای ایجاد اشتغال هر پنج نفر در طرح يك درصد تخفیف و حداکثر ۵ درصد در صورت تأیید دبیر کارگروه اشتغال و سرمایه‌گذاری استان بهره‌مند خواهد شد.

تبصره - برای طرح‌های خدماتی آموزشی و فرهنگی میزان ۵ درصد تخفیف اشتغال‌زایی بدون احتساب تعداد اشتغال بهره‌مند خواهند شد.

د) ایثارگران - ایثارگران حداکثر از ۵ درصد تخفیف بهره‌مند خواهند شد.

ه) ایجاد امکانات زیربنایی - چنانچه محل اجرای طرح فاقد امکانات زیربنایی مانند راه، آب، برق و..... باشد و مجری طرح با سرمایه‌گذاری از محل اعتبارات تسهیلاتی طرح یا با سرمایه شخصی امکانات مذکور را با تأیید دستگاه ذیربط فراهم نموده باشد از میزان ۳ درصد تخفیف بهره‌مند خواهد شد.

و) روستاها و دهستانهای کمتر توسعه‌یافته - طرح‌های اجراشده کشاورزی و تولیدی در مناطق کمتر توسعه‌یافته (براساس گواهی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان) حداکثر از ۳ درصد تخفیف و طرح‌های غیرکشاورزی در موارد مشابه از ۲ درصد تخفیف بهره‌مند خواهند شد.

ز) فارغ‌التحصیلان رشته کشاورزی و منابع طبیعی - به ازای عضویت هر نفر فارغ‌التحصیل رشته کشاورزی و منابع طبیعی در طرح يك درصد و حداکثر از ۴ درصد تخفیف بهره‌مند خواهند شد.

جدول عوامل مؤثر در تخفیف

| ردیف | نوع طرح          | عوامل مؤثر در تخفیف  | جمع درصد |
|------|------------------|--|----------|
| ۱    | کشاورزی و تولیدی | - عوامل فهری و غیر مترقبه: ۲۰٪<br>- اجرای بموقع طرح: ۱۰٪<br>- اشتغال‌زایی تعداد نفرات: ۵٪<br>- ایثارگران: ۵٪<br>- ایجاد امکانات زیربنایی: ۳٪<br>- روستاها و دهستان‌ها کمتر توسعه‌یافته: ۳٪<br>فارغ‌التحصیلان رشته کشاورزی و منابع طبیعی: ۴٪- | ۵۰٪      |
| ۲    | غیرکشاورزی       | - عوامل فهری و غیرمترقبه: ۵٪   | ۳۰٪      |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | - اجرائي بموقع طرح: ۱۰٪<br>- اشتغال زائي تعداد نفرات: ۵٪<br>- اينارگران: ۵٪<br>- ايجاد امكانات زيربنايي: ۳٪<br>- روستاها و دهستانها کمتر توسعه يافته: ۲٪<br>فارغ التحصيلان رشته کشاورزي و منابع طبيعي: --- |  |
|--|--|--|--|

فصل هفتم - ساير مواد

ماده ۳۶ - مديريت امور اراضي موظف است مصوبات کمیسیونهاي موضوع اين دستورالعمل را اجرا نموده و هر سه ماه يكبار گزارش عملکرد فعاليتها را مطابق فرمهاي مربوط تهيه و به اطلاع اعضاء کمیسیونها برساند و يك نسخه آن را به ضميمه صورتجلسات به سازمان امور اراضي ارسال نمايد.

ماده ۳۷ - مسئوليت حفاظت از اراضي تحويل شده به مديريت امور اراضي تا زمان واگذاري بر عهده اداره كل منابع طبيعي مي باشد.

ماده ۳۸ - اين دستورالعمل در موردكليه واگذاريهاي موضوع مواد ۳۱، ۳۲، ۷۰، ۷۵ و ۱۰۸ قابل اجرا بوده و در مواردی که نسبت به موضوعي ترتيب خاصي در اين دستورالعمل پيش بيني نشده باشد ملاك عمل آيين نامه هاي اجرائي مصوب مربوطه مي باشد و در صورت عدم احصاء و وجود موارد ابهامي در اين دستورالعمل نظر وزير جهاد کشاورزي ملاك عمل خواهد بود.

ماده ۳۹ - فرمهاي موردنياز و نمونه قراردادهاي اجاره، ترهين و فروش جزء لاينفك اين دستورالعمل مي باشد.  
 ماده ۴۰ - دستورالعمل اصلاحي شماره ۱۱/۱۹۷۵۴ مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۲۷ طرح طويي مرجع واگذاري زمين نبوده و ناظر بر اعطاي تسهيلات و هدايت هاي فني مجريان طرحها و رعايت اصول صحيح كشت گونه هاي مشمول طرح فوق مي باشد كماكان مفاد آن لازم الرعايه خواهد بود.

ماده ۴۱ - از تاريخ ابلاغ اين دستورالعمل ساير دستورالعملها و بخشنامه هاي مغاير ملغي مي باشند.  
 ماده ۴۲ - اين دستورالعمل در ۷ فصل و ۴۲ ماده و ۵۴ تبصره تهيه و از تاريخ ابلاغ لازم الاجراء مي باشد.

محمدرضا اسكندري  
 وزير جهاد کشاورزي

خداكرم جلالی  
 معاون وزير و رئيس سازمان

عليرضا اورنگي  
 رئيس سازمان امور اراضي  
 جنگلها، مراتع و آبخيزداري کشور  
 \* \* \* \* \*

پيوستها :  
 قرارداد بيع

این قرارداد در اجرائي بند (هـ) قسمت چهارم ماده ۷ آيين نامه اجرائي ماده ۱۰۸ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادي، اجتماعي و فرهنگي جمهوري اسلامي ايران مصوب ۱۳۷۹/۹/۶ هيأت وزيران تنفيذ شده در ماده ۲۰ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادي، اجتماعي و فرهنگي جمهوري اسلامي ايران به منظور اجرائي طرحهاي توليدي اقتصادي، با شرايط زير منعقد مي گردد:

ماده ۱ - طرفين قرارداد:

اين قرارداد فيما بين وزارت جهاد کشاورزي (سازمان جهاد کشاورزي استان) با نمايندگي آقاي..... فرزند..... داراي شماره شناسنامه..... صادره از..... به موجب معرفي نامه شماره..... مورخ..... صادره از..... به عنوان نماينده وزارت جهاد کشاورزي که در اين قرارداد مرجع واگذاري ناميده مي شود از يك طرف و دريافت کننده زمين:

ال (ف) آقاي..... فرزند..... داراي شماره شناسنامه..... صادره از..... متولد.....

ب) شرکت / مؤسسه..... ثبت شده در دفتر ثبت شرکتهای به شماره..... که مرکز اصلي آن..... است با نمايندگي آقاي..... فرزند..... داراي شماره شناسنامه..... که بر طبق اساسنامه شرکت حق امضاء اين قرارداد را دارا مي باشد به عنوان متعهد و خريدار که در اين قرارداد (مجري طرح) ناميده مي شود از طرف ديگر با رعايت مفاد ساير شرايط مندرج در اين قرارداد منعقد مي گردد.

نشاني کامل مرجع واگذاري:.....  
 نشاني کامل مجري طرح:.....

ماده ۲ - 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، بنا بر اين ارکان موضوع قرارداد عبارتند از:

الف - مورد معامله:



عبارت از واگذاری تمامت/ قسمتی از قطعه زمین اراضی ملی/ دولتی به مساحت.....هکتار/ مترمربع تحت پلاک.....فرعی از.....اصلي واقع در روستای.....بخش.....استان..... با حدود اربعه: شمالاً..... جنوباً..... شرقاً.....

غریباً.....که در نقشه پیوست قرارداد ترسیم و ابعاد آن مشخص شده و با امضاء این قرارداد به تصرف مجری طرح درآمد است:

ب - عملیات احیاء و تبدیل به احسن:

مجری طرح متعهد و مکلف است مطابق مندرجات طرح تولیدی مصوب پیوست این قرارداد (که جزء لاینفک قرارداد می باشد) و در مدت تعیین شده نسبت به عملیات احیاء و تبدیل به احسن زمین موصوف با رعایت شروط مندرج در این قرارداد به طور کامل اقدام نماید.

ج - ثمن (قیمت):

قیمت زمین موضوع قرارداد مبلغ (به اعداد)..... ریال معادل مبلغ (به حروف).....ریال می باشد که پس از اجرای طرح و همزمان با شروع دوره بهره برداری از تاریخ.....الی..... به اقساط مساوی اخذ خواهد شد و مجری طرح موظف است مبلغ مذکور را به حساب اعلام شده از ناحیه مرجع واگذاری واریز و اصل فیش پرداختی را تحویل نماید و مرجع واگذاری نیز پس از دریافت آخرین قسط و اتمام احیاء کل اراضی پس از کسب مجوز لازم، نسبت به انتقال قطعی اراضی به مجری طرح اقدام خواهد نمود.

ماده ۲- شروط قرارداد و تعهدات طرفین:

۱- مدت اجرای طرح و اتمام عملیات احیاء و تبدیل به احسن از تاریخ تنظیم این قرارداد.....سال هجری شمسی است که مجری طرح موظف و متعهد است طرف این مدت اراضی موضوع قرارداد را به نحو احسن و بر اساس مندرجات طرح تولیدی مصوب احیاء و عمران نماید.

۲- مجری طرح حق تبدیل، تغییر کاربری، تفکیک، افزاز، انتقال اعیان به اشخاص ثالث، فروش و انتقال حقوق تصرفی خود را جزاً یا کلاً به هیچ وجه ندارد مگر به اذن مرجع واگذاری کتباً و با پذیرش شرایط مورد نظر مرجع واگذاری.

۳- در صورتی که بنا به تشخیص مرجع واگذاری، مجری طرح بدون عذر موجه در ظرف مدت مقرر نسبت به اجرای طرح اقدام ننماید قرارداد بیع منفسخ و اراضی عیناً به دولت مسترد می گردد در صورتی که به دلایل مختلفی مجری در مهلت مقرر موفق به اجرای طرح و اتمام احیاء اراضی نشده باشد بایستی حداکثر ظرف مدت ۲ ماه دلائل خود را کتباً به مرجع واگذاری اعلام نماید تشخیص عذر موجه در صلاحیت مرجع واگذاری است.

۴- پس از احیاء کامل طرح مجری طرح از مرجع واگذاری درخواست می نماید از اجرای عملیات طرح بازدید و احیاء و تبدیل به احسن زمین را تأیید نماید.

در صورتی که طبق گزارش مأمورین اعزامی توسط مرجع واگذاری، طرح به مرحله اجرا کامل رسیده باشد مرجع واگذاری نسبت به تأیید آن اقدام و در این زمان، دوره بهره برداری آغاز و همزمان با شروع این دوره مجری طرح موظف است نسبت به پرداخت بهای اراضی مطابق اقساط تعیین شده اقدام نماید و پس از پرداخت آخرین قسط، مرجع واگذاری متعهد است نسبت به فروش و انتقال قطعی مورد معامله به مجری طرح پس از کسب مجوز لازم اقدام نماید.

۵- در صورتی که مجری طرح نسبت به انجام تعهدات مندرج در این قرارداد تعلل و یا تخلف ورزد، با توجه به شرایط ضمن عقد، اخطاریه در دو نسخه تهیه و یک نسخه آن به وسیله پست سفارشی به نشانی مجری طرح مذکور در این قرارداد ارسال خواهد شد و این نامه در حکم ابلاغ می باشد در صورتی که بانکها در قرارداد مذکور بنحوی مشارکت داشته باشند نسخه ای از اخطاریه یا اعلامیه برای بانک و امدهنده نیز ارسال خواهد شد.

۶- چنانچه معادن مندرج در قانون در مورد واگذاری وجود داشته و یا کشف شود که دولت استخراج آن را مجاز بداند و عمل بهره برداری از معادن مانع اجرای تمام یا قسمتی از طرح بشود، مرجع واگذاری می تواند قرارداد بیع را فسخ و یا محدوده مورد احتیاج را از مورد واگذاری خارج نماید در این صورت قرارداد بیع نسبت به باقی اراضی کماکان به قوت خود باقی است و چنانچه در اجرای این اقدام خسارتی متوجه مجری طرح شود، خسارت وارده بر اساس نظریه سه نفر کارشناس رسمی دادگستری به انتخاب مرجع واگذاری تعیین می گردد. هزینه کارشناسان به عهده مجری طرح می باشد که در این صورت حقوق مکتسبه بهره بردار و خسارات وارده و دستمزد کارشناسی از سوی دستگاه اجرایی ذیربط قابل پرداخت می باشد تخلف مجری طرح از این بند موجب فسخ قرارداد خواهد بود.

۷- مرجع واگذاری حق دارد به منظور تحقق به موقع تعهدات مجری طرح در مراحل مختلف اجرای طرح، بر عملیات اجرایی جهت آماده سازی اعم از حفر چاه، انتقال آب و ایجاد شبکه های مختلف آبیاری و سایر تعهدات مجری در طرح پیشنهادی نظارت نماید در صورتی که مطابق بند ۲ فوق الذکر در مدت زمان تعیین شده به تعهدات خود عمل ننماید قرارداد بیع تنظیمی فسخ شده تلقی می گردد.

۸- نمایندگان مرجع واگذاری که حکم مأموریت بازدید از طرح را دارند با ارائه حکم مربوطه مجازند به محدوده اراضی مورد قرارداد (جهت نظارت بر مراحل اجراء طرح) وارد شده و عملیات اجرایی طرح مصوب را مورد بررسی و ارزیابی قرارداده و نتیجه ارزیابی و نظارت را حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز به مجری طرح کتباً ابلاغ و مجری طرح نیز مکلف است حداکثر ظرف ۱۵ روز دلائل تأخیر در عملیات اجرایی را به مرجع واگذاری اعلام نماید.

۹- در صورت تمایل مجری طرح جهت استفاده از تسهیلات اعتباری، کلیه بانکهای کشور مکلفند اراضی و اعیان طرحهای موضوع این آیین نامه را به عنوان رهن و وثیقه پذیرفته و با اولویت نسبت به اعطای تسهیلات اعتباری اقدام نمایند. مرجع واگذاری نیز مکلف است اراضی را در رهن بانک عامل قرار داده و در صورت فسخ معامله، بانک مرتبه با پذیرش تعهدات مجری طرح، قائم مقام مجری طرح خواهد بود.

۱۰- خسارت وارده ناشی از تخلف مجری طرح در اجرای صحیح این قرارداد و به تشخیص کارشناس مرجع واگذاری قابل مطالبه است.

۱۱- ایجاد هرگونه تغییرات در شرکت موضوع این قرارداد نظیر تغییر شرکاء، نقل و انتقال سهام، کاهش سرمایه، ادغام یا انحلال شرکت ممنوع است مگر با اجازه کتبی و قبلی مرجع واگذاری، تخلف از این بند موجب فسخ قرارداد خواهد بود.

۱۲- در صورت فسخ قرارداد، مجری طرح موظف است حداکثر ظرف یک ماه نسبت به عودت زمین و رفع ید آن اقدام نماید و آن را به همان صورت که در ابتدا تحویل گرفته (از نظر مساحت و حدود) به مرجع واگذاری تحویل نماید در صورت تأخیر در تخلیه و تحویل ظرف مدت مذکور مرجع واگذاری می تواند با صدور اجرائیه نسبت به خلع ید از مجری طرح اقدام و مطالبات خود و خسارات وارده را از محل تاسیسات و ماشین آلات و سایر اموال منقول و غیرمنقول بلامعارض مجری طرح، استیفاء نماید. مجری طرح به موجب همین قرارداد تشخیص و تعیین میزان بدهی توسط کارشناس منتخب مرجع واگذاری را مورد قبول قرارداده و ملزم به پرداخت مبالغ مورد مطالبه گردید و حق هرگونه ایراد و اعتراض و ادعائی را از خود سلب و ساقط نموده است.

تبصره ۱- در صورتی که مرجع واگذاری به تمام یا قسمتی از اعیان و تاسیسات موجود در اراضی مورد واگذاری، احتیاج داشته باشد مراتب را حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ فسخ قرارداد، کتباً به مجری طرح ابلاغ می‌نماید. در این صورت بهاء اموال مذکور طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری منتخب مرجع واگذاری پس از وضع بدهیها و خسارات حاصله به شرح بند ۱۲ یاد شده، به مجری طرح پرداخت خواهد شد و در صورت انتقال اعیانی به اشخاص ثالث از سوی مجری طرح، وکیل (مرجع واگذاری) حق خواهد داشت اقدام به ابطال انتقال اعیانها از طریق مراجع صلاحیتدار و بعد از صدور حکم قطعی نسبت به انتقال تاسیسات و اعیانها به نام خود و یا سایر اشخاص حقیقی یا حقوقی نماید.

تبصره ۲- نشانی همان است که در این قرارداد درج شده در صورت تغییر، مجری طرح مکلف است کتباً به مرجع واگذاری اطلاع دهد.

۱۳- مجری طرح در تمام موارد زیر و در مدت عقد قرارداد ضمن عقد خارج لازم، مرجع واگذاری را وکیل بلاعزل خود با اختیارات نامه لازمه قرار داده است.

الف - در صورتی که به تشخیص مرجع واگذاری مجری طرح و شریک او (بانکها و موسسات اعتبار دهنده) متفقاً یا منفرداً بر خلاف تعهدات مندرج در این قرارداد عمل نموده و یا طرح خود را در موعد مقرر اجراء نکنند و اراضی مورد قرارداد را بدون عذر موجه معطل بگذارند مجری طرح به موجب این قرارداد به مرجع واگذاری اختیار می‌دهد تا نسبت به فسخ قرارداد و خلعید و جایگزین نمودن اشخاص دیگری به جای وی اقدام و معادل پنجاه درصد سرمایه‌گذاری انجام شده توسط مجری طرح را به قیمت روز یا قیمت تمام شده (هرکدام که کمتر باشد) به اقساطی که مدت آن از دو برابر مدت سرمایه‌گذاری بیشتر نباشد پس از کسر بدهیهای بانکی، مالیات و غیره به مجری طرح مسترد نماید.

ب - تخلف مجری طرح از هر یک از شروط فوق و استنکاف وی از انجام به موقع تعهدات، موجب فسخ قرارداد از ناحیه مرجع واگذاری می‌باشد و تشخیص مرجع واگذاری در مورد اجراء یا عدم اجراء طرح در موعد مقرر، لزوم یا عدم لزوم فسخ قرارداد و خلعید از مستاجر و تعیین جانشین و تقویم و ارزیابی سرمایه‌گذاری انجام شده و مبلغ قابل استرداد به مجری طرح و نیز سایر مواردی که در این قرارداد تشخیص موضوع به عهده مرجع واگذاری گذاشته شده قطعی و غیرقابل اعتراض بوده و مجری طرح به موجب این شرط حق هرگونه اعتراض را از خود سلب و ساقط نموده است.

ماده ۴- این قرارداد در ۴ ماده و ۱۲ بند (شرط) تنظیم گردیده و در تاریخ..... به امضاء طرفین رسیده است.

امضاء مرجع واگذاری.....

امضاء مجری طرح.....

\*\*\*\*\*

#### قرارداد رهنی تخصیص تسهیلات بانکی در اراضی واگذاری دولت

نظر به اینکه:

الف) شرکت..... ثبت شده به شماره..... در اداره ثبت شهرستان..... که از این پس اختصاراً مشتری نامیده می‌شود با نمایندگی آقای..... دارای شماره شناسنامه..... صادره از..... فرزند..... متولد.....

ب) آقای..... دارای شماره شناسنامه..... صادره از..... فرزند..... متولد..... که به ترتیب..... و..... شرکت بوده و طبق آگهی مندرج در روزنامه رسمی شماره..... مورخ..... حق امضاء اسناد تعهدآور شرکت را با مهر شرکت دارا می‌باشند.

ج) آقای / خانم..... دارای شماره شناسنامه..... صادره از..... فرزند..... متولد..... ساکن..... که از این پس اختصاراً مشتری نامیده می‌شود، از کشاورزی شعبه..... (تمام شعب بانک عندالاقضاء در حکم واحد هستند) که ذیلاً بانک نامیده می‌شود، تقاضای تخصیص تسهیلات مالی و انجام معاملات بانکی براساس قانون عملیات بانکی بدون ربا داشته و بانک نیز با تقاضای وی موافقت نموده است. این قرارداد به منظور انجام درخواست مشتری منعقد و طرفین ملزم به انجام مفاد آن گردیدند.

ماده ۱- مبلغ قرارداد:

۱- بانک به موجب این قرارداد موافقت نمود که مشتری در جهت اجرای طرحهای مختلف تولیدی کشاورزی، تولیدی و غیرکشاورزی مبلغ..... ریال از تسهیلات مالی بانک در قالب عقوداسلامی مندرج در قانون عملیات بانکی بدون ربا و براساس ضوابط بانک استفاده نماید و مشتری در عملیات و معاملات و قراردادهایی که از این به بعد با بانک منعقد می‌نماید و از این پس اختصاراً قراردادهای فرعی نامیده می‌شود تا مبلغ مزبور به علاوه کارمزد و سود و خسارات متعلقه به بانک بدهکار گردد. توضیح اینکه تضمین تعهدات و دیون اشخاص ثالث در قبال بانک و استفاده از سایر خدمات اعتباری بانک نظیر صدور ضمانت‌نامه نیز مشمول دیون موضوع این قرارداد خواهد بود.

۲- مشتری قبل از تصفیه بدهی خود (تشخیص تصفیه بدهی با بانک است) ناشی از این قرارداد و قراردادهای فرعی حق واگذاری هیچگونه حقی از حقوق خود نسبت به عین یا منافع مورد / موارد رهن و وثیقه و نیز اختیار انجام هرگونه معامله ناقله و یا نتیجه بخش نقل از هر حیث و هر جهت و تحت هر عنوانی اعم از قطعی، شرطی، رهنی، صلح حقوق، اقرار، شرکت، وکالت، قرارداد و غیره را جزئاً یا کلاً ندارد و هر قراردادی که بر خلاف این ماده با هر شخص حقیقی یا حقوقی تنظیم و مبادله شود، باطل و کانلمیکن خواهد بود.

۳- مسئولیت حفظ و نگهداری و هر نوع هزینه تعمیرات و بطور کلی هر نوع مخارج که مربوط به مورد / موارد رهن از هر نوع و کیفیت و هر جهت یا بابت که باشد، به عهده مشتری بوده و چنانچه مشتری نسبت به تأدیه مخارج تعلل نماید و بانک هزینه را پرداخت کند، کلیه وجوه پرداختی از ناحیه بانک مورد قبول و جزء بدهی مشتری بوده که نامبرده مکلف به پرداخت آن می‌باشد.

۴- مشتری به نحو غیرقابل برگشت به بانک حق و اختیار دارد که بانک در صورت تمایل تمام یا قسمتی از اقساط قراردادهای فرعی یا هرگونه مطالبات دیگر خود ناشی از قراردادهای مذکور از هر یک از حسابهای مشتری و یا هر نوع وجه با سپرده و طلب نامبرده نزد بانک برداشت یا پایاپای نماید.

۵- مشتری ضمن قرارداد حاضر تا تسویه کامل بدهی خود ناشی از قراردادهای فرعی با شرط عدم عزل و عدم ضم امین و وکیل و غیره به بانک تفویض اختیار و وکالت نمود که پرداختیهای وی را بابت هر یک از قراردادهای فرعی که صورت گرفته باشد، ابتدا بابت خسارات و هزینهها و متفرعات مربوطه منظور و سپس بابت اصل اقساط بدهی به هر نحوه صلاح بداند، منظور نماید.

۶- در صورت عدم پرداخت اقساط پیش‌بینی شده در قراردادهای فرعی در سررسیدهای مقرر از تاریخ سررسید تا تاریخ تصفیه کامل اصل بدهی مبلغی بر ذمه مشتری تعلق خواهد گرفت. از این رو مشتری با امضاء این قرارداد متعهد گردید علاوه بر بدهیهای تأدیه نشده خود به بانک مبلغی معادل نرخ سود متعلقه به اضافه ۶% در سال نسبت به مانده بدهی برای هر سال به بانک

پرداخت نماید. به همین منظور مشتری ضمن قرارداد حاضر به نحو غیرقابل برگشت به بانک اختیار داد که از تاریخ سررسید تا تاریخ تسویه کامل مانده بدهی، بانک معادل مبلغ یادشده را از هرگونه وجود دیگر نامبرده نزد بانک برداشت و یا به همان میزان از سایر دارائیهای مشتری تملک نماید.

۷- نرخ سود مورد انتظار تسهیلات بانک معادل.....درصد در سال تعیین شده است که برابر.....قراردادهای فرعی منعقد قابل افزایش یا کاهش (منوط به اجرای کامل تعهدات) می باشد.

تبصره - صاحبان امضاء مجاز شرکت (نامبردگان فوق) به علاوه سایر اعضا هیئت مدیره شامل.....صرف نظر از سمت و مشارکت خود در شرکت مشتری، کلیه دیون و تعهدات ناشی از این قرارداد را منفرداً و متضامناً با شرکت تقبل و تعهد نمودند.

#### ماده ۲- تعهدات:

همزمان با قرارداد حاضر، قراردادی تحت عنوان.....با مشتری منعقد گردید که جزئیات طرح مورد نظر و تعهدات مشتری در قرارداد مذکور تعیین گردیده است. در اجرای طرح مذکور (پس از تصویب بانک) و در طول اعتبار قرارداد حاضر، طرفین می توانند در قالب عقود اسلامی هر تعداد قرارداد که لازم باشد (تحت عنوان قرارداد فرعی) منعقد نمایند.

#### ماده ۳ - سررسید:

مشتری اقرار نمود که ذمه وی به میزان مندرج در ماده یک در قبال بانک مشغول بوده و مبلغ مذکور دین عندالمطالبه وی به بانک می باشد، لیکن بانک می تواند برابر قراردادهای فرعی سررسیدهای جدید تعیین نموده و با توافق طرفین، سررسیدهای مذکور را تغییر داده یا تمدید نماید.

#### ماده ۴ - زمان:

مدت اعتبار این قرارداد از تاریخ تنظیم لغایت.....تعیین گردید و مادام که مشتری کلیه تعهدات موضوع این قرارداد و سایر قراردادهای فرعی را انجام نداده و مطالبات بانک ناشی از قراردادهای مرقوم را تصفیه نموده است، الزامات این قرارداد به قوت و اعتبار خود باقیست.

#### ماده ۵ - شرایط عمومی:

مشتری ضمن عقد رهن موضوع ماده ۹ اجرای کلیه مواد قرارداد حاضر، خصوصاً شرایط زیر را تقبل نمود.  
۱- دفاتر و صورت حسابهای بانک در هر مورد معتبر و غیرقابل اعتراض خواهد بود و تشخیص تخلف از هر یک از شرایط و مقررات و تعهدات ناشی از این قرارداد و قراردادهای فرعی دیگر و تعبیر و تفسیر مندرجات آن با بانک می باشد. صرف اظهار بانک در خصوص میزان طلب اعم از اصل و متفرعات و تشخیص و اعلام بانک در وقوع تخلف برای مشتری الزام آور بوده و از نظر صدور اجراییه یا محاسبات بعدی در جریان عملیات، در هر مورد قاطع و برای دفاتر اسناد رسمی و دوایر و ادارات اجرائی ثبت و سایر مراجع ذیصلاح کافی می باشد.

۲- مشتری قبل از تصفیه بدهی خود (تشخیص تا سقف بدهی با بانک است) ناشی از این قرارداد و قراردادهای فرعی نمی تواند هیچگونه حقی از حقوق خود نسبت به عین یا منافع مورد / موارد رهن و وثیقه و نیز اختیار انجام هرگونه معامله نافله و یا نتیجه بخش نقل از هر جهت و تحت هر عنوانی اعم از قطعی، شرطی، رهنی، صلح حقوق، اقرار، شرکت، وکالت، قرارداد و غیره را جزئاً یا کلاً ندارد و هر قراردادی که برخلاف این ماده به هر شخص حقیقی یا حقوقی تنظیم و مبادله شود، باطل و کانلمیکن خواهد بود.

۳- مسئولیت حفظ و نگهداری و هرنوع هزینه تعمیرات و بطور کلی هر نوع مخارج که مربوط به مورد / موارد رهن از هر نوع و کیفیت و هر جهت یا بابت که باشد، به عهده مشتری بوده و چنانچه مشتری نسبت به تأدیه مخارج تعلل نماید و بانک هزینه را پرداخت کند، کلیه وجوه پرداختی از ناحیه بانک مورد قبول و جزء بدهی مشتری بوده که نامبرده مکلف به پرداخت می باشد.

۴- مشتری به نحو غیرقابل برگشت به بانک حق و اختیار داد که بانک در صورت تمایل تمام یا قسمتی از اقساط قراردادهای فرعی یا هرگونه مطالبات دیگر خود ناشی از قراردادهای مذکور را از هر یک از حسابهای مشتری و یا هر نوع وجه یا سپرده و طلب نامبرده نزد بانک برداشت یا پایاپای نماید.

۵ - مشتری ضمن قرارداد حاضر تا تسویه کامل بدهی خود ناشی از قراردادهای فرعی با شرط عدم ضم امین و وکیل و غیره به بانک تفویض اختیار و وکالت نمود که پرداختیهای وی را بابت هر یک از قراردادهای فرعی که صورت گرفته باشد، ابتدا بابت خسارات و هزینهها و متفرعات مربوطه منظور و سپس بابت اصل اقساط بدهی به هر نحو که صلاح بداند، منظور نماید.

۶ - در صورت عدم پرداخت اقساط پیش بینی شده در قراردادهای فرعی در سررسیدهای مقرر از تاریخ سررسید تا تاریخ تصفیه کامل اصل بدهی مبلغی بر ذمه مشتری تعلق خواهد گرفت. از این رو مشتری با امضاء این قرارداد متعهد گردید علاوه بر بدهیهای تأدیه نشده خود به بانک مبلغی معادل نرخ سود متعلقه به اضافه ۶% در سال نسبت به مانده بدهی برای هر سال به بانک پرداخت نماید. به همین منظور مشتری ضمن قرارداد حاضر به نحو غیرقابل برگشت به بانک اختیار داد که از تاریخ سررسید تا تاریخ تسویه کامل مانده بدهی، بانک معادل مبلغ یادشده را از هرگونه وجه دیگر نامبرده نزد بانک برداشت و یا به همان میزان از سایر دارائیهای مشتری تملک نماید.

۷- نرخ سود مورد انتظار تسهیلات بانک معادل.....درصد در سال تعیین شده است که برابر قراردادهای فرعی منعقد قابل افزایش یا کاهش (منوط به اجرای کامل تعهدات) می باشد.

۸- با توجه به مسئولیت مشتری در حفظ و نگهداری و بهره برداری صحیح و متعارف از طرح و ماشین آلات و مستحذات آن، به منظور کاهش خطر، مشتری موظف به استفاده از پوشش بیمه ای کامل می باشد.

۹- با عنایت به ماده ۵۵۸ قانون مدنی، مشتری قبول و تعهد نمود در صورتی که به هر دلیل ولو حوادث قهری خسارتی متوجه سرمایه گذاری بانک گردد، خسارت وارده به اصل سرمایه بانک را به میزانی که بانک تعیین و اعلام می نماید، از اموال خود مجاناً به بانک تملیک نماید.

#### ماده ۶ - ضمانت اجرای عدم انجام تعهدات:

در صورتی که مشتری از هر یک از تعهدات قرارداد حاضر یا قراردادهای فرعی تخلف نموده یا هر یک از اقساط بدهی خود را در سررسیدهای مقرر پرداخت ننماید، کلیه دیون موجب وی به بانک تبدیل به دین حال شده و بانک حق دارد مطالبات خود ناشی از تمامی قراردادهای منعقد اعم از اقساط گذشته و آینده و متفرعات که بر ذمه مشتری مستقر شده است را طبق دفاتر و اسناد خود از طریق صدور اجراییه یا هر طریق قانونی دیگر که صلاح بداند، مطالبه و وصول نماید.

اظهار و اعلام بانك در وقوع تخلف از تعهدات یا تأخیر در پرداخت اقساط مورد قبول مشتری بوده و برای ادارات ثبت و عنداللزوم مراجع قضائی کافی و معتبر خواهد بود. مشتری حق هرگونه اعتراض در این خصوص (تشخیص تخلف و اقدامات اجرایی بانك) را از خود سلب و اسقاط نمود.

تبصره - منظور از متفرعات در این قرارداد خسارت تأخیر تأدیه، وجه التزام عدم انجام تعهدات، هزینه‌های اجرایی، هزینه‌های دادرسی و حق الوکاله وکیل و سایر هزینه‌ها و عوارض قانونی است که بانك جهت وصول مطالبات خود متحمل می‌گردد و مشتری با امضاء قرارداد حاضر، پرداخت هزینه‌های مذکور را تقبل نمود.

#### ماده ۷ - تضمین:

به منظور تضمین اجرای تعهدات و بازپرداخت دیون خود ناشی از قرارداد حاضر، عرصه يك قطعه زمین شامل:..... که به موجب سند شماره..... مورخ..... دفتر اسناد رسمی شماره..... به مشتری به صورت اجاره واگذار شده است، توسط مرجع واگذاری در رهن بانك کشاورزی قرار گرفت. همچنین مشتری حقوق خود نسبت به قرارداد واگذاری زمین و اعیان و مستحدثات آن به انضمام کلیه ساختمانها، تأسیسات موجود و آتی الاحداث، ماشین‌آلات و هر آنچه به موجب طرح در اراضی مذکور احداث شده یا خواهد شد، به علاوه کلیه امتیازات مربوطه شامل آب، برق، تلفن، گاز و هر آنچه برای ساختمانهای محل اجرای طرح خریداری گردد را در رهن و وثیقه بانك قرارداد و بانك پس از قبول و قبض مورد رهن، آن را در تصرف امانی مشتری قرارداد که تا اخطار ثانوی بانك، از آن استیفاء منافع نماید. تبصره ۱ - مشتری موافقت بی‌قید و شرط خود را با اجرای ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت اعلام داشته و در اجرای ماده مذکور، وکالت و اختیار لازم را به صورت غیرقابل عزل به سازمان ثبت و بانك منفرداً تفویض نمود.

تبصره ۲- هرگونه زیادتیی اعم از متصل یا منفصل از قبیل ماشین‌آلات و تأسیسات و سایر اعیانی‌هایی که در مورد رهن ایجاد و یا احداث و یا به موجب طرح خریداری گردد، جزء مورد وثیقه بوده و مانع از اجرای ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت و مقررات مربوطه نخواهد بود.

تبصره ۳ - مشتری قبول و موافقت نمود که در صورت هرگونه تخلف از مفاد و شرایط این قرارداد یا قرارداد سابق و توسل بانك به اقدامات اجرایی جهت تملیک واثاق تمامی موارد رهن (اعم از اموال موجود و اموالی که بعداً به آن اضافه شود) در قبال هر مقدار از تسهیلات اعطائی بانك که مصرف شده باشد (اگرچه تمامی مبلغ تسهیلات از حساب مربوطه برداشت نشده باشد) به تملك بانك درآید و نامبرده حق مطالبه هرگونه وجهی بابت باقیمانده تسهیلات در مان تملك را از خود سلب و اسقاط نمود.

#### ماده ۸ - شرایط اختصاصی:

۱- در صورت تخلف مشتری از هر يك از تعهدات و شروط قرارداد واگذاری زمین (به تشخیص مرجع واگذاری) و همچنین تخلفات مشتری از قرارداد حاضر (تشخیص تخلف با بانك است)، بانك می‌تواند از مرجع واگذاری زمین، فسخ قرارداد واگذاری (مذکور در ماده ۷) مربوط به مشتری و انعقاد قرارداد واگذاری جدید به نام بانك یا فرد معرفی شده از سوی بانك را تقاضا نماید. مرجع واگذارنده زمین بدون نیاز به اثبات تخلف یا هیچگونه اقدام قضائی یا اداری از سوی بانك، به صرف تقاضای بانك، قرارداد قبلی را فسخ، از مشتری (مجری) خلع ید نموده و پس از تسویه حساب اجور معوقه، نسبت به انعقاد قرارداد واگذاری جدید به نام بانك یا (در صورت فراهم بودن شرایط و ضوابط مورد عمل مرجع واگذاری) نسبت به انتقال رسمی و قطعی عرصه به بانك اقدام خواهد نمود.

مشتری موافقت خود را با اقدامات فوق اعلام و به نحو غیرقابل برگشت، اختیار و وکالت لازم جهت اجرای مراحل فوق را به بانك و مرجع واگذاری منفرداً تفویض نمود.

تبصره - در صورت انتقال عرصه به بانك، سهم مشتری از اعیان و مستحدثات و کلیه حقوق احتمالی وی ناشی از اجرای طرح یا قرارداد حاضر، به عنوان وجه التزام عدم انجام تعهدات به بانك تعلق خواهد گرفت.

۲- تفویض اختیارات فوق به بانك، جنبه تکلیف نداشته و بانك جهت وصول مطالبات خود می‌تواند از روشهای فوق یا سایر طرق قانونی از جمله صدور اجراییه توسط سازمان ثبت و تملك وثیقه یا بازداشت سایر اموال مدیون استفاده نماید.

۳- مشتری کلیه حقوق ناشی از قرارداد واگذاری زمین را در قبال يك هزار ریال (که به دریافت آن اقرار می‌نماید) برای مدت ۳۰ سال به بانك کشاورزی صلح نمود.

۴- مرجع واگذاری زمین موافقت خود را با مشارکت بانك در اجرای طرح اعلام داشته و در صورت اجرای طرح و فراهم شدن موجبات انتقال قطعی عرصه به مشتری، اسناد مربوطه را به نام بانك و مشتری به نسبت سهم‌الشرکه تنظیم نموده و یا (در صورت موافقت بانك) اسناد را به نام مشتری و همزمان در رهن بانك قرار خواهد داد.

۵ - مدیریت امور اراضی با نمایندگی آقای..... که به موجب نامه شماره..... مورخ..... سازمان جهاد کشاورزی استان..... معرفی شده‌اند، موافقت خود را با عقد رهن موضوع ماده فوق اعلام می‌نماید.

۶ - در صورتی که قرارداد اجاره مشتری از سوی مرجع واگذاری زمین فسخ و از وی خلع ید شده و قرارداد واگذاری جدید به نام بانك یا فرد معرفی شده از سوی بانك منعقد گردد، بانك و قائم مقام احتمالی متعهد به پرداخت اجور معوق و بهای زمین (به شرح بند ۷) بوده و ملزم به حفظ کاربری و اجرای طرح مصوب می‌باشند. هرگونه تغییر کاربری احتمالی باید با موافقت مرجع واگذاری زمین صورت گیرد. این تعهد در مواردی که بانك در اجرای ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت اقدام می‌نماید نیز باقی خواهد بود.

۷- در صورتی که بانك جهت وصول مطالبات خود اقدام به صدور اجراییه از طریق اجرای ثبت نموده و عملیات اجرایی ثبت منجر به تملك یا حراج وثیقه گردد (و یا محل اجرای طرح برابر ضوابط واگذاری و پس از به بهره‌برداری رسیدن طرح توسط مرجع واگذاری به بانك منتقل گردد) بانك دیون مشتری به مدیریت امور اراضی را بابت اجور معوق و بهای زمین را به میزان اعلام مرجع مذکور پرداخت خواهد نمود. بانك می‌تواند چنین پرداختی را به حساب افزایش سهم‌الشرکه خود و بدهی مشتری منظور نماید.

#### ماده ۹ - اقامتگاه:

اقامتگاه بانك:

اقامتگاه مشتری و متعهدین:

اقامتگاه راهن:

امضاء راهن:

امضاء مشتری:

امضاء متعهدین:

امضاء بانك:

\*\*\*\*\*

قرارداد اجاره

این قرارداد در اجرای ماده ۲۱ و ۳۲ آیین‌نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی و واگذاری احواء اراضی/۷۵ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت با شرایط ذیل منعقد می‌گردد:

ماده ۱ - موجر:

وزارت جهاد کشاورزی (سازمان جهاد کشاورزی استان.....) با نمایندگی آقای..... فرزند..... دارای شماره شناسنامه..... صادره از..... به موجب معرفی‌نامه..... شماره..... مورخ.....

ماده ۲- مستأجرین:

الف) شرکت..... ثبت شده در دفتر ثبت شرکتها به شماره..... که مرکز اصلی آن..... است. نمایندگان آقای/خانم/آقایان/خانمها..... فرزند..... دارای شماره شناسنامه..... که بر طبق اساسنامه شرکت حق امضاء این قرارداد را دارا می‌باشند.  
ب) فرد/مشاع/ نام و نام خانوادگی..... عضو مشاع..... فرزند..... دارای شماره شناسنامه..... صادره از..... متولد..... سهم مشاعی مستأجر از زمین مورد اجاره آبی/ دیم..... هکتار از میزان کل اراضی مورد اجاره به مساحت..... هکتار و تعداد اعضاء مشاع..... نفر می‌باشند.

ماده ۳ - مورد اجاره:

قطعه زمینی به مساحت..... هکتار/ مترمربع تمامت/ قسمتی از اراضی ملی/ دولتی تحت پلاک شماره..... فرعی از..... اصلی واقع در روستای..... بخش..... استان..... با حدود اربعه: شرقاً:..... جنوباً:..... غرباً:..... که در کروکی/ نقشه پیوست قرارداد ترسیم و ابعاد آن مشخص شده و با امضای این قرارداد به تصرف قانونی مستأجر درآمده است.

ماده ۴ - مدت اجاره:

مدت اجاره..... سال هجری شمسی از تاریخ امضاء سند اجاره است و پس از انقضاء مدت اجاره در صورتی که طرح مصوب/ اقتصادی/ مشاع به طور کامل اجراء شده باشد و کارشناس یا کارشناسان منتخب موجر قابلیت ادامه بهره‌برداری طرح را گواهی نماید (یا موجر قاطعیت ادامه بهره‌برداری طرح را گواهی نماید) اجاره به مدت و با اجاره بهائی که از طرف کارشناسان مذکور (یا موجر) تعیین شده است به تقاضای مستأجر تجدید خواهد شد و پرداخت دستمزد کارشناس یا کارشناسان به عهده مستأجر است.  
تبصره - در صورتی که مستأجر قصد استفاده از تسهیلات بانکی را برای اجرای طرح داشته باشد و بانک مربوط مدت اجاره را کافی نداند مدت اجاره براساس گزارش توجیهی بانک اصلاح خواهد شد.

ماده ۵ - اجاره بهاء:

اجاره بهاء سالیانه مقطوعاً مبلغ (به اعداد)..... ریال معادل (مبلغ به حروف)..... می‌باشد که با جلب نظر کارشناس یا کارشناسان منتخب موجر تعیین گردیده و پرداخت دستمزد کارشناس یا کارشناسان منتخب در این مورد به عهده مستأجر است و این مبلغ هر سه / پنج سال یکبار تعدیل می‌گردد که اجاره بهای تعدیل شده توسط موجر قطعی است.

ماده ۶ - موعد پرداخت اجاره بهاء:

مستأجر لازم است اجاره بهای سال اول را حداکثر یکسال بعد از تنظیم قرارداد به شماره حساب..... خزانه‌داری کل نزد بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران پرداخت و یک نسخه از رسید (و اصل نسخه رسید بانکی) را برای گرفتن عین قبض اقساطی مربوط به موجر تسلیم دارد و اجاره بهای سالهای بعد را نیز به ترتیب مذکور تا پایان هر سال بپردازد.

ماده ۷ - شرایط ضمن عقد:

- ۱- مستأجر به هیچ نحو از انحاء بدون موافقت کتبی و قبول موجر حق واگذاری منافع، تمام یا قسمتی از عین مستأجره را به غیر ندارد.
- ۲- مستأجر مکلف است اقساط اجاره بهاء را حداکثر تا یک ماه پس از سررسید آن به موجر بپردازد و در صورت عدم پرداخت، موجر حق فسخ اجاره را خواهد داشت.
- ۳- مستأجر حق تبدیل و تغییر کاربری، تفکیک و افراز اراضی مورد اجاره را ندارد مگر با رعایت مقررات مربوط و موافقت وزارت جهاد کشاورزی.
- ۴- در صورتی که مستأجر در طول مدت اجاره مبادرت به فروش عین مستأجره به غیر به صورت اسناد عادی نماید مشمول فروش مال غیر و در حکم کلاهبردار بوده و طبق قانون مجازات اسلامی قابل پیگرد و تعقیب کیفری می‌باشد.
- ۵ - مستأجر مکلف است در صورت کشف آثار و ابنیه باستانی در عین مستأجره مراتب را بلافاصله به موجر و مراجع ذیربط اطلاع دهد. تخلف از این بند موجب فسخ قرارداد می‌باشد.
- تبصره - مستأجر مکلف است کلیه قوانین مربوط به آثار و ابنیه باستانی مکشوفه در مورد اجاره را به موقع اجراء بگذارد و در صورتی که طبق مقررات مربوط و با تأیید موجر ادامه بهره‌برداری مستأجر از عین مستأجره به لحاظ قانونی متعذر باشد مکلف است عین مستأجره را رفع تصرف و به موجر تحویل نماید، در این صورت حقوق مکتسبه بهره‌بردار و خسارت وارده و دستمزد کارشناسی با رعایت قسمت آخر از بند ۶ ماده ۷ تعیین و از سوی دستگاه اجرایی ذیربط قابل پرداخت می‌باشد.
- ۶ - چنانچه معادن مندرج در قانون در مورد اجاره وجود داشته باشد و یا کشف شود که دولت استخراج آن را مجاز و لازم بداند و عمل بهره‌برداری از معادن مانع اجرای تمام یا قسمتی از طرح بشود موجر می‌تواند عقد اجاره را فسخ و یا محدوده مورد احتیاج را از مورد اجاره خارج نماید. در این صورت عقد اجاره نسبت به باقی اراضی کماکان به قوت خود باقی است و چنانچه در اجرای این اقدام خسارتی متوجه مستأجر شود خسارات وارده براساس نظریه کارشناس رسمی دادگستری به انتخاب موجر تعیین می‌گردد که هزینه کارشناسی برعهده مستأجر می‌باشد.

۷- مستأجر مکلف 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.

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

۹- مستأجر متعهد است طرح توجیه فني و اقتصادي و طرحهاي تفصيلي و برنامه اجرايي را که مورد تأیید مراجع تصویبکننده طرح قرار گرفته و پیوست لاینفک این قرارداد می باشد به نحو کامل و طبق برنامه زمانبندی مصوبه در مواعید مندرج در طرح مصوب اجراء نماید و در صورت استنکاف و تخلف، موجر با تعیین ضرب الاجل متناسب که با جلب نظر مرجع فني ناظر به اجراي طرح (یا برحسب نظر کارشناس منتخب خود) تعیین می شود از مستأجر می خواهد که به تعهدات خود عمل نماید و با انقضای مدت تعیین شده و ادا نمودن استنکاف موجر حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

۱۰- نمایندگان موجر که حکم مأموریت بازدید طرح را دارند با ارائه کارت شناسایی و حکم مربوط می توانند به محدوده مورد اجاره وارد شوند و موضوع طرح مصوب را بررسی و ارزیابی نمایند و مستأجر حق ممانعت را نداشته و بایستی اطلاعات را در اختیار نماینده موجر بگذارد. در صورتی که مستأجر مانع از ورود و بازدید مأمورین مذکور شده و یا اطلاعات مورد درخواست را در اختیار آنان قرار ندهد موجر با ارسال اخطار به موعدهای مجددی برای بازدید یا تسلیم اطلاعات تعیین خواهد کرد و در صورت استنکاف مجدد، موجر حق فسخ اجاره را خواهد داشت.

۱۱- موجر مجاز است به منظور تحقق به موقع تعهدات مستأجر در مراحل مختلف اجراي طرح بر عملیات اجرايي اعم از آماده سازی و بهره برداري از اراضي موضوع این قرارداد نظارت نماید و در صورتی که مدت زمان تعیین شده در طرح جهت شروع و انجام عملیات اجرايي رعایت نگردد نسبت به فسخ قرارداد به صورت يك طرفه اقدام نماید.

۱۲- مستأجر با علم و اطلاع از قوانین و مقررات صدرالذکر و دستورالعملهاي مربوطه نسبت به انعقاد و امضای این قرارداد مبادرت نموده و مکلف است نسبت به اجراي کامل تعهدات خود اقدام نماید.

۱۳- مستأجر (شرکت) بدون موافقت و تأیید مرجع واگذاری، حق فروش و انتقال و هرگونه جابه جایی سهام شرکت به افراد غیر را ندارد.

۱۴- مستأجر مکلف است حداقل طرف يك ماه قبل از انقضای مدت اجاره با حضور در محل اداره موجر نسبت به تسلیم درخواست تمدید قرارداد اجاره اقدام نماید و در صورت عدم مراجعه مستأجر و یا عدم تمدید قرارداد اجاره و یا فسخ قرارداد اجاره حداکثر طرف سه ماه از تاریخ انقضای مدت اجاره از مورد اجاره رفع ید نماید و آن را به همان صورت که در ابتدای اجاره تحویل گرفته ( از نظر مساحت و حدود) به موجر تسلیم و تحویل نماید. در صورت تأخیر در تخلیه و تحویل طرف مهلت مذکور میزان مبلغ اجاره بهاء از تاریخ انقضای یا فسخ، دوبرابر خواهد بود و به علاوه موجر می تواند با صدور اجرائیه نسبت به خلع ید از مستأجر اقدام و مطالبات خود و خسارات وارده را از محل تأسیسات و ماشین آلات و سایر اموال منقول و غیرمنقول بلامعارض مستأجر که در مورد اجاره موجود است براساس ارزیابی کارشناس منتخب خود با منظور داشتن هزینه کارشناسی که برعهده مستأجر است استیفاء نماید که در صورت عدم پرداخت، به کل بدهی مستأجر اضافه می گردد تشخیص و تعیین میزان بدهی مستأجر منحصراً با موجر است و مستأجر به موجب همین قرارداد اجاره، تشخیص مذکور را مورد قبول قرارداده و ملزم به پرداخت مبالغ مورد مطالبه گردید و حق هرگونه ایراد و اعتراض و ادعایی را از خود سلب و ساقط کرد.

تبصره ۱- در صورتی که موجر به تمام یا قسمتی از اعیان و تأسیسات و سایر اموال مذکور در این بند احتیاج داشته باشد مراتب را حداکثر طرف يك ماه از تاریخ انقضای یا فسخ اجاره کتباً به مستأجر ابلاغ می نماید و در این صورت بهای اموال مذکور طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری منتخب موجر پس از وضع بدهیهاي مستأجر به وي پرداخت خواهد شد.

تبصره ۲- در صورتی که مستأجر برای اجراي طرح خود از تسهیلات مالی یکی از بانکهای جمهوری اسلامی ایران استفاده کرده باشد و بانک مذکور اقدام به فسخ مشارکت یا صدور اجرائیه علیه مستأجر کند (وزارت جهاد کشاورزی) اجاره نامه را فسخ و اقدام به تنظیم اجاره نامه جدید به نام بانک یا نماینده معرفی شده از ناحیه بانک مذکور که مورد قبول وزارت جهاد کشاورزی باشد خواهد نمود. بدیهی است در این صورت بانک یا نماینده معرفی شده از ناحیه بانک در اجراي قرارداد اجاره با کلیه شرایط و تعهدات مندرج در آن قائم مقام مستأجر اولیه خواهد بود.

۱۵- مستأجر و یا شرکای ایشان به تنهایی یا بالاتفاق بدون موافقت موجر حق ندارند اعیانی را تحت هر عنوان اعم از بیع یا صلح یا وکالت و یا وصیت و نظایر آن به غیر واگذار و یا حقی نسبت به آن برای دیگری قایل شوند و تغییراتی در طرح و مستحقات به عمل آورده و یا تأسیسات غیرمتناسب با طرح ایجاد نمایند و در صورت تخلف، موجر حق فسخ قرارداد را به صورت يك طرفه و بدون هیچگونه اخطار قبلی خواهد داشت.

۱۶- مستأجر ضمن عقد این قرارداد، موجر را در تمام موارد زیر و در مدت اجاره ضمن عقد خارج لازم وکیل بلاعزل خود با اختیارات تامه لازمه قرارداده است.

تبصره ۱- در صورتی که به تشخیص موجر مستأجر و شریک او (بانک و یا مؤسسه اعتباردهنده) متفقاً یا منفرداً برخلاف تعهدات مندرج در این قرارداد عمل نموده و یا طرح خود را در موعد مقرر اجرا نکند و از اراضي مورد اجاره بهره برداري ننماید مستأجر به موجب این قرارداد به موجر اختیار می دهد تا نسبت به فسخ قرارداد و خلع ید و جایگزین نمودن اشخاص دیگری به جای وي اقدام و معادل پنجاه درصد (۵۰٪) سرمایه گذاری انجام شده توسط مستأجر را به قیمت تمام شده به اقساطی که مدت آن از دو برابر مدت سرمایه گذاری بیشتر نباشد، پس از کسر بدهیهاي بانکی، مالیاتی و غیره به مستأجر مسترد نماید.

تبصره ۲- در مورد تخلف مستأجر از بند ۱۵ ذیل ماده ۷ وکیل، حق خواهد داشت اقدام به ابطال سند انتقال غیرمجاز اعیانی از طریق مراجع صلاحیتدار نموده و بعد از صدور حکم قطعی نسبت به انتقال تأسیسات و اعیانی مستحده به نام خود یا سایر اشخاص حقیقی یا حقوقی طبق تبصره يك این بند اقدام نماید.

۱۷- تخلف مستأجر از هر يك از شروط فوق و استنکاف وي از انجام به موقع تعهدات خود موجب فسخ قرارداد از ناحیه موجر می باشد و تشخیص موجر در مورد اجراء یا عدم اجراي طرح در موعد مقرر لزوم یا عدم لزوم فسخ قرارداد و خلع ید از مستأجر و تعیین شخص جانشین و تقویم سرمایه گذاری انجام شده و مبلغ قابل استرداد به مستأجر و نیز در سایر مواردی که در این قرارداد تشخیص موضوع به عهده موجر گذاشته شده قطعی و غیرقابل اعتراض بوده و مستأجر به موجب این شرط حق هرگونه اعتراض را از خود سلب و ساقط نمود.

ماده ۸- هر نوع اخطار یا اعلامیه ای که از طرف موجر به مستأجر بر طبق این قرارداد و شروط آن لازم است به عمل آید در دو نسخه به وسیله پست سفارشی به نشانی مذکور در این قرارداد ارسال خواهد شد و این نامه در حکم ابلاغ می باشد. در صورتی که بانک در قرارداد مذکور مشارکت داشته باشد نسخه ای از اخطار به اعلامیه به مستأجر، به بانک و امدهنده نیز ارسال می گردد.

تبصره - نشانی مستأجر همان است که در این قرارداد درج شده و در صورت تغییر، مستأجر مکلف است مراتب را کتباً به موجر اطلاع دهد.

ماده ۹- این قرارداد در ۹ ماده و ۷ تبصره و ۱۷ بند در.....نسخه تنظیم گردید که همگی حکم واحد را دارند.

امضاء مستأجر

امضاء موجر  
تاریخ تصویب: ۱۳۸۵،۴،۳۱  
مرجع تصویب: وزارت جهاد کشاورزی  
تاریخ اصلاحات بعدی: اصلاحات ندارد  
گردآوری و تنظیم: دفتر حقوقی وزارت تعاون