

دستورالعمل اجرایی تبصره ۴ ماده ۳ آیین نامه اجرایی بند (د) تبصره ۳ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور

ماده ۱- تعاریف و اصطلاحات: در این دستورالعمل، تعاریف و اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

۱- دستورالعمل ضوابط واگذاری: منظور از دستورالعمل مذکور دستورالعمل ضوابط واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای طرح‌های کشاورزی، تولیدی و طرح‌های غیر کشاورزی موضوع ابلاغیه ۰۲۰/۱۱۵۱۵ مورخ ۸۵/۴/۱۹ می‌باشد.

۲- کمیسیون واگذاری: منظور از کمیسیون در این دستورالعمل کمیسیون ماده ۲ دستورالعمل ضوابط واگذاری می‌باشد.

۳- اراضی مشمول: اراضی ملی و دولتی واقع در پایاب سدها تحت اجرای شبکه‌های آبیاری و زهکشی فرعی که براساس مطالعات طرح‌ها و پروژه‌های موضوع آیین نامه اجرایی به عنوان زمین‌های آبخور تأسیسات آبی مربوط که دارای سند مالکیت و یا صورت مجلس تفکیکی (برای اراضی دولتی) و اجرای مواد ۱۳ و ۳۹ (برای اراضی ملی) به عنوان اراضی قابل توسعه برای طرح‌های موضوع آیین نامه اجرایی بند (د) تبصره ۳ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ خواهد بد.

۴- مرتع: زمینی است با پوشش نباتات طبیعی خودرو که پوشش گیاهی آن غالباً علفی چند ساله، بوته‌ای، بعضاً درختچه‌ای و به ندرت دارای درختان پراکنده بوده و ممیزی مرتع در آن صورت گرفته یا دارای پروانه چرا باشد و در فصل چرا مورد تعلیف دام قرار می‌گیرد و همچنین دارای کارکردهای متعددی از قبیل حفظ آب و خاک، ارزش‌های زیست محیطی و در صورت فراهم بودن شرایط یکی از منابع تامین غذای دام اهلی و وحوش می‌باشد.

۵- 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 محدوده‌های معینی از مراتع کشور توسط سازمان جنگل‌ها مراتع و آبخیزداری تدوین و تصویب می‌شود و برای اجرا در چارچوب قوانین موجود به مجریان واگذار می‌شود.

۶- پروانه چرا: مجوز موقتی است که با در نظر گرفتن ظرفیت مرتع و فصل چرا به نام دامدار یا دامداران و اخذ شرایط هر منطقه برای تعلیف دام صادر می‌شود.

۷- **سرمایه‌گذار:** شخص حقیقی و حقوقی ایرانی است که طرح پیشنهادی وی به تأیید دستگاه اجرایی یا کار گروه مشترک ملی و استانی رسیده باشد.

۸- **اجاره به شرط تملیک:** قرارداد اجاره مدت داری است که در صورت انجام کلیه تعهدات و اجرای کامل طرح و تأیید کمیسیون ماده ۲ دستورالعمل ضوابط واگذاری پس از پرداخت کلیه اقساط عرصه یا محل اجرای طرح به سرمایه‌گذار منتقل می‌گردد.

۹- **قیمت کارشناسی:** منظور از قیمت کارشناسی در این دستورالعمل قیمت ارزیابی شده توسط کمیسیون تقویم موضوع ماده ۳۲ دستورالعمل ضوابط واگذاری و تبصره‌های ذیل آن برای قراردادهای اجاره طویل‌المدت، اجاره به شرط تملیک و فروش اراضی می‌باشد. مبنای قیمت گذاری وضعیت عرصه قبل از اجرای طرح خواهد بود.

ماده ۲- درخواست سرمایه‌گذار پس از طرح در کمیسیون ماده ۲ دستورالعمل ضوابط واگذاری براساس ضوابط و شرایط مربوط در دستورالعمل مزبور و موارد سه‌گانه ذیل اتخاذ تصمیم می‌گردد:

۱- **واگذاری زمین از طریق اجاره به شرط تملیک:** قیمت اراضی در ابتدای واگذاری به قیمت کارشناسی تقویم و بر همان اساس قبوض اقساطی صادر و قرارداد پیوست، متناسب با مدت و زمان اجرای طرح با سرمایه‌گذار منعقد و رئیس سازمان جهاد کشاورزی پس از اجرای کامل طرح و پرداخت کلیه اقساط در سررسیدهای مقرر (مطابق قبوض اقساطی) و موافقت کمیسیون واگذاری نسبت به انتقال سند به سرمایه‌گذار اقدام خواهد نمود.

تبصره: عدم پرداخت هر یک از قبوض در سررسیدهای مقرر باعث فسخ قرارداد اجاره به شرط تملیک از سوی کمیسیون واگذاری خواهد شد.

۲- **واگذاری زمین در قالب اجاره بلند مدت:** مدت و مبلغ مال‌الاجاره اراضی، توسط کمیسیون واگذاری تعیین و در صورت اجرای کامل طرح و درخواست سرمایه‌گذار به قیمت کارشناسی بدون اثر سرمایه‌گذاری به فروش می‌رسد.

تبصره - حداکثر مدت اجاره ۳۰ سال تعیین و هر ۵ سال یکبار اجاره بهاء توسط کمیسیون واگذاری تعدیل می گردد. پس از انقضاء مدت یاد شده در صورت تشخیص کمیسیون واگذاری نسبت به تمدید قرارداد اقدام خواهد شد.

۳- واگذاری به صورت بیع و فروش اراضی: حسب درخواست سرمایه گذار قیمت کارشناسی اراضی در ابتدا تقویم و پس از اجرای کامل طرح و دریافت کل ثمن معامله و واریز آن به حساب خزانه و با رعایت کامل مفاد قرارداد بیع مطابق فرم قرارداد پیوست و اجرای کامل طرح انتقال قطعی صورت می گیرد.

ماده ۳- طرح پرونده متقاضیان در کمیسیون واگذاری و تخصیص زمین منوط به تایید و تصویب طرح توسط مراجع ذیربط موضوع بندهای (و) و (ح) ماده یک آیین نامه اجرایی خواهد بود.

ماده ۴- ممنوعیت و محدودیت های واگذاری اراضی به سرمایه گذار:

- ۱- اراضی داخل محدوده و حریم شهرها و روستاها
- ۲- ضوابط مندرج در ماده ۴۳ مکرر قانون حفاظت و بهره برداری در رابطه با قرق مراتع
- ۳- ضوابط مندرج در ماده ۳ قانون حفاظت مبنی بر بهره برداری با حفظ مالکیت دولت
- ۴- ماده ۱ قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخیره گاه های جنگلی
- ۵- بندهای مندرج در ذیل ماده ۲ آیین نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی
- ۶- تبصره ۴ ماده ۳۱ و ماده ۴۳ مکرر قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع
- ۷- قانون اراضی مستحدثه ساحلی مصوبه ۱۳۴۵
- ماده ۵-** اراضی موضوع این دستورالعمل به اشخاص حقیقی و حقوقی ذیل واگذار می گردد:

الف- سرمایه گذاران بخش غیر دولتی (حقیقی و حقوقی)

ب- تعاونی های تولیدی

ج- تشکلهای آب بران

د- شرکت های سهامی زراعی

تبصره - تشکلهای آب بران در اجرای طرح های موضوع این دستورالعمل نسبت به سایر اشخاص در اولویت قراردارند.

ماده ۶- پروانه چرا (پروانه بهره برداری مراتع) به استناد تبصره ۱ ماده ۴۷ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مدرک معارض محسوب شده و واگذاری اراضی محدوده پروانه بهره برداری با رعایت حقوق دارندگان ذیحق پروانه چرا براساس آیین نامه اجرایی شماره ۳۳۶۳۹/ت/۲۶۹۴۵ هـ مورخ ۱۳۸۲/۸/۱۳ هیأت محترم وزیران و دستورالعمل ماده ۵ آیین نامه اجرایی مذکور خواهد بود.

تبصره - با عنایت به این که اراضی مذکور از طریق اجرای شبکه آبیاری و زهکشی فرعی مشروب می شود. داشتن گواهی تامین آب از مراجع ذیصلاح منتفی می باشد.

ماده ۷- میزان مال الاجاره بلند مدت، اجاره به شرط تملیک و فروش اراضی مطابق ماده ۳۲ دستورالعمل ضوابط واگذاری و تبصره های ذیل آن توسط کارشناسان مربوطه صورت می گیرد.

ماده ۸- ادارات کل منابع طبیعی موظفند حسب درخواست مدیریت های امور اراضی به منظور استرداد اسناد مالکیت اراضی مشمول طرح، از خزانه جهت انجام تشریفات قانونی مطابق بخشنامه های قبلی همکاری و مکاتبات لازم را بعمل آورد.

ماده ۹- نحوه معرفی به دفترخانه عامل، تقویم و ارزیابی زمین، امضاء قرارداد اجاره و اجاره به شرط تملیک و اسناد فروش، تحویل و تحول اراضی و نظارت بر اراضی واگذاری برای ضوابط تعیین شده در دستورالعمل ضوابط واگذاری می باشد.

ماده ۱۰- این دستورالعمل در ۱۰ ماده و ۴ تبصره تهیه و از تاریخ ابلاغ لازم الاجراء می باشد.

قرارداد بیع

این قرارداد در اجرای بند "د" تبصره ۳ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور و آئین نامه اجرایی بند مذکور مصوب ۱۳۸۶/۲/۳۰ وزیر محترم عضو کمیسیون امور زیربنایی، صنعت و محیط زیست هیئت دولت، با شرایط زیر منعقد می گردد.

ماده یک (طرفین قرارداد:

این قرارداد فیما بین جهاد کشاورزی استان با
نماینده گی آقای فرزند
دارای شناسنامه شماره صادره از به موجب معرفی نامه شماره
مورخ به عنوان نماینده وزارت جهاد کشاورزی که در این قرارداد مرجع
واگذاری نامیده می شود. از یک طرف و دریافت کننده زمین.
آقای به شماره شناسنامه متولد صادره
از شرکت / موسسه ثبت شده در دفتر ثبت شرکتها به شماره که
مرکز اصلی آن است با نمایندگی آقای
فرزند دارای شناسنامه شماره که بر طبق اساسنامه شرکت حق امضاء
این قرارداد می باشد. به عنوان متعهد و خریدار که در این قرارداد منعقد می گردد.

نشانی کامل مرجع واگذاری:

نشانی کامل مجری طرح:

ماده دو) موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارت است از اجرای طرح های اراضی تحت اجرای شبکه های آبیاری و
زمکشی فرعی که براساس مطالعات طرحها و موضوع قرارداد توسط مجری طرح و تعهد
مرجع واگذاری به انتقال قطعی زمین پس از دریافت کل ثمن معامله، بنابراین ارکان
موضوع قرارداد عبارتند از:

الف:مورد معامله:

عبارت از واگذاری قطعه زمین به مساحت هکتار / متر مربع از
اراضی تحت پلاک اصلی / فرعی واقع در
روستای بخش استان

با حدود اربعه:

شمالاً	جنوباً
شرقاً	غرباً

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

ب - تعهدات مجری طرح

مجری طرح متعهد و مکلف است مطابق مندرجات طرح مصوب پیوست این قرارداد (که جزء لاینفک قرارداد می باشد) و در مدت تعیین شده نسبت به اجرای طرح 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 قیمت گذاری قبل از عقد قرارداد بیع 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 کامل مبلغ و کسب مجوز لازم، نسبت به انتقال قطعی مالکیت اقدام می نماید و مجری طرح هیچ عنوان قبل از عقد قرارداد و تنظیم صورتجلسه تحویل و تحول حق دخل و تصرف در اراضی را ندارد.

ماده سه) شروط قرارداد و تعهدات طرفین:

۱- مدت اجرای طرح از تاریخ تنظیم این قرارداد سال هجری شمسی است که مجری طرح موظف و متعهد است ظرف این مدت، اراضی موضوع قرارداد را بنحو احسن و براساس مندرجات طرح مصوب طرح را اجرا نماید.

۲- مجری طرح حق تبدیل، تغییر کاربری و انتقال حقوق تصرفی خود تحت هر عنوانی اعم از قطعی، شرطی، رهنی، صلح حقوق، اقرار، شرکت، وکالت، قرارداد و غیره را جزاً و کلاً به هیچ وجه قبل از اجرای طرح و انتقال مالکیت را ندارد و هر قراردادی که برخلاف

این ماده با هر شخص حقیقی و حقوقی تنظیم و مبادله شود، باطل و مرجع واگذاری حق فسخ این قرارداد را خواهد داشت.

مجری طرح موظف است طبق برنامه زمان بندی در طرح ارائه شده پیشرفت عملیات اجرائی را هر سه ماه یکبار به مرجع واگذاری گزارش نماید.

۳- در صورتی که بنابه 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 اجراء طرح و اتمام احیاء اراضی نشده باشد بایستی حداکثر ظرف مدت ۲ ماه دلایل خود را کتباً به مرجع واگذاری اعلام نماید تشخیص عذر موجه در صلاحیت مرجع واگذاری و غیرقابل اعتراض است.

۴- پس از اجراء کامل طرح مجری طرح از مرجع واگذاری درخواست می نماید از اجرای عملیات طرح بازدید و اجرای طرح را تایید نماید.

۵- در صورتی که مجری نسبت به انجام تعهدات مندرج در این قرارداد تعلل و یا تخلف ورزد. لازم است با توجه به شرایط ضمن عقد اخطاریه و دو نسخه تهیه و یک نسخه آن بوسیله پست سفارشی به نشانی مجری مذکور در این قرارداد ارسال خواهد شد و این نامه در حکم ابلاغ می باشد در صورتی که بانک ها در قرارداد مذکور به نحوی مشارکت داشته باشند نسخه ای از اخطاریه یا اعلامیه برای بانک وام دهنده نیز ارسال خواهد شد.

۶- مرجع واگذاری حق دارد به منظور تحقق به موقع تعهدات مجری طرح در مراحل مختلف اجرای طرح، بر عملیات اجرائی جهت آماده سازی و ایجاد شبکه های مختلف آبیاری و سایر تعهدات مجری در طرح پیشنهادی نظارت نماید در صورتی که مطابق بند ۳ شرط فوق در مدت زمان تعیین شده به تعهدات خود عمل ننماید قرارداد بیع تنظیمی فسخ شده تلقی می گردد.

۷- نمایندگان مرجع واگذاری که حکم ماموریت بازدید طرح را دارند با ارائه حکم مربوطه مجازند به محدوده اراضی مورد قرارداد (جهت نظارت بر مراحل اجراء طرح) وارد شده و عملیات اجرائی 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 تاخیر در عملیات اجرایی طرح را به مرجع واگذاری اعلام نماید.

۸- در صورت تمایل مجری طرح جهت استفاده از تسهیلات اعتباری، کلیه بانک های کشور مکلفند اراضی و اعیان طرح های موضوع این آئین نامه را به عنوان رهن و وثیقه پذیرفته و با اولویت نسبت به اعطای تسهیلات اعتباری اقدام نمایند.

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

۱۰- ایجاد هرگونه تغییرات در شرکت موضوع این قرارداد نظیر تغییر شرکاء نقل و انتقال سهام و 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.

۱۱- در صورت اثبات تخلف مجری از سوی مرجع واگذاری و فسخ قرارداد مجری طرح موظف است حداکثر ظرف مدت 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 تاخیر 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 از محل تاسیسات و ماشین آلات و سایر اموال و منقول و غیر منقول بلامعارض مجری طرح و براساس ارزیابی کارشناس منتخب خود با منظور داشتن هزینه کارشناسی به عهده مجری طرح، استیفاء نماید. تشخیص و تعیین میزان بدهی مجری طرح با مرجع واگذاری است مجری طرح به موجب همین قرارداد تشخیص 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.

۱۲- مجری طرح در تمام موارد زیر و در مدت عقد قرارداد ضمن عقد خارج لازم مرجع واگذاری را وکیل بلاعزل خود با اختیارات تامه لازمه قرارداده است.

الف- در صورتی که به تشخیص مرجع واگذاری مجری طرح و شریک او (بانک ها و موسسات اعتبار دهنده) متفقاً یا منفرداً برخلاف تهدات 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 خلع ید و جایگزین نمودن اشخاص دیگری به جای وی اقدام و معادل پنجاه درصد سرمایه گذاری انجام شده توسط مجری طرح را به قیمت روز یا قیمت تمام شده (هر کدام که کمتر باشد) به اقساطی که مدت آن از دو برابر مدت سرمایه گذاری بیشتر نباشد پس از کسر بدهی های بانکی، مالیات و غیره به مجری طرح مسترد نماید.

ب- در مورد تخلف از بند ۱۲ و انتقال اعیانی به اشخاص ثالث توسط مجری طرح، و کیل "مرجع واگذاری" حق خواهد داشت اقدام به ابطال انتقال عیانی از طریق مراجع صلاحیت دار نموده و بعد از صدور حکم قطعی نسبت به انتقال تاسیسات و اعیانیهای احداثی به نام یا سایر اشخاص حقیقی و حقوقی نماید.

ج- تخلف مجری طرح از هر یک از شروط فوق و استنکاف وی از انجام به موقع تعهدات خود 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 خلع ید از مستاجر و تعیین جانشین و تقویم و ارزیابی سرمایه گذاری 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.

۱۳- با توجه به تبصره ۸ ماده ۱ قانون تسهیل اعطاء تسهیلات بانکی و کاهش هزینه های طرح و تسریع در اجراء طرح های تولیدی و افزایش منابع مالی و کارائی بانک ها، این قرارداد به عنوان اسناد قابل قبول نزد بانک ها پذیرفته می‌شود.

مجری طرح به موجب این قرارداد متعهد و موظف می‌گردد در اجراء قرارداد تسهیلات اعطائی بنا به درخواست بانک و یا مؤسسه مالی، اعتباری ذینفع، آنها و یا اشخاص معرفی شده از طرف آنها را به عنوان جانشین مجری طرح موضوع قرارداد واگذاری زمین، شناخته و بپذیرد و کلیه حقوق و تعهدات ناشی از آن را به بانک یا مؤسسه مالی و اعتباری ذینفع و یا اشخاص معرفی شده منتقل نماید. همچنین در صورت تغییر یا تعویض قرارداد

بنا به تقاضای بانک یا مؤسسه مذکور، برای تفویض اختیار به بانک یا مؤسسه مذکور در اسرع وقت به دفاتر اسناد رسمی معرفی شده مراجعه نمایند.

این قرارداد در ۳ ماده و ۱۲ بند (شرط) تنظیم گردیده و در تاریخ به امضاء طرفین رسیده است.

امضاء موجر: امضاء مستاجر:

قرارداد اجاره به شرط تملیک

این قرارداد در اجرای بند د تبصره ۳ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور و آئین نامه اجرائی بند مذکور مصوب ۸۶/۲/۳۰ کمیسیون امور زیربنایی، صنعت و محیط زیست هیئت دولت با شرایط ذیل منعقد می گردد.

موضوع قرارداد:

عبارت است از اجرای طرح های اراضی تحت اجرای شبکه های آبیاری و زهکشی فرعی که براساس مطالعات طرحها و موضوع قرارداد توسط مجری طرح و تصمیم مرجع واگذاری به انتقال قطعی زمین پس از انقضای قرارداد و دریافت مال الاجاره (ثمن) بنابه توافق و اراده آزاد طرفین و به استناد ماده ۱۰ قانون مدنی با شرایط ذیل منعقد می گردد:

ماده ۱- موجر:

وزارت جهاد کشاورزی (سازمان جهاد کشاورزی استان) با نمایندگی آقای

فرزند دارای شماره شناسنامه صادره از

به موجب معرفی نامه شماره مورخ

سازمان جهاد کشاورزی استان

ماده ۲- مستاجر

الف) شرکت ثبت شده در دفتر ثبت شرکت های

به شماره که مرکز اصلی آن

به نمایندگی آقای فرزند دارای شماره شناسنامه

که بر طبق اساسنامه و آخرین آگهی تغییرات شرکت مندرج در روزنامه رسمی حق امضاء این قرارداد را دارا می باشد.

شماره شناسنامه	فرزند	ب) فرد نام و نام خانوادگی فرد
		متولد
		صادره از
		نشانی مستاجر:

ماده ۳- مورد اجاره:

قطعه زمینی به مساحت	هکتار/ متر مربع	از	اراضی
تحت پلاک شماره	واقع در روستای	بخش	شهرستان
			استان
			با حدود اربعه:
شمالاً	شرقاً		
جنوباً	غرباً		

که در نقشه‌ای با مختصات پیوست قرارداد ترسیم و ابعاد آن مشخص شده که مستاجر با رویت مورد اجاره، وقوف کامل از محل وقوع، حدود و مشخصات عین مستاجر با امضاء این قرارداد قبول و اقرار به تصرف و قبض مورد اجاره نمود.

ماده ۴- مدت اجاره:

از تاریخ	لغایت	به مدت	سال کامل شمسی که تاریخ
شروع آن تاریخ عقد قرارداد و صورتجلسه تحویل و تحول اراضی می باشد.			

ماده ۵- اجاره بهاء:

مبلغ	ریال وجه رایج برای مدت مرقوم (به قرار سالیانه
مبلغ	ریال) می باشد که مستاجر متعهد گردید اجاره بهای سال اول را در
هنگام امضاء قرارداد به	شماره حساب
	خزانه داریکل نزد بانک مرکزی

جمهوری اسلامی پرداخت و الباقی اجاره بها را برابر فقره قبوض ۸۴۰۲۱۸ اقساطی به تاریخ ابتدای هر سال از مدت به مقرر تادیه نماید.

تبصره یک: مستاجر ضمن اعلام اطلاع کامل از ضوابط مقرر در خصوص ارزیابی، تعیین کل اجاره بهاء و نحوه محاسبه، محاسبات سازمان در هر مرحله را مورد قبول قرارداد و بدینوسیله حق هرگونه اعتراض در این زمینه را سلب و ساقط نمود.

تبصره دو: تاخیر زائد بر ۶ ماه در پرداخت اجور بدون نیاز به هیچگونه تشریفات موجب فسخ قرارداد خواهد بود.

ماده ۶- شرایط ضمن عقد:

۱- مستاجر به هیچ نحو از انحاء بدون موافقت کتبی و قبول مقرر حق واگذاری منافع، تمام یا قسمتی از عین مستاجره را به غیر 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 با هر شخص حقیقی و حقوقی تنظیم و مبادله شود، باطل و مقرر حق فسخ اجاره را خواهد داشت.

۲- مستاجر حق تبدیل و تغییر کاربری، تفکیک و افراز اراضی مورد اجاره را ندارد مگر با رعایت مقررات مربوطه و موافقت کتبی مقرر و هیچ فعالیتی روی عرصه خارج از اجرای طرح ممنوع است.

۳- مقرر متعهد می گردد در انقضای مدت اجاره، در صورت واریز کلیه اقساط در مواعد مقرر و اجرای کامل طرح، مواد و شروط این قرارداد، مورد اجاره را پس از انجام تشریفات قانونی و فراهم شدن مدارک لازم جهت انتقال قطعی به مستاجر تملیک نماید. چنانچه مستاجر از هر یک از تعهدات و شروط مزبور در این قرارداد تخلف نماید مقرر هیچگونه تعهدی نسبت به انتقال قطعی مورد اجاره به مستاجر نخواهد داشت.

تبصره یک: در صورت فسخ قرارداد مستاجر متعهد به تخلیه و تحویل مورد اجاره به مقرر می باشد و از تاریخ فسخ تا زمان تخلیه و تحویل، مستاجر متعهد به پرداخت اجرت المثل معادل کارشناسی روز بوده و در این صورت وجوه پرداختی سالیانه بابت اجور بوده و به عنوان ثمن معامله تلقی نخواهد شد.

تبصره دو: چنانچه مستاجر قبل از انقضای مدت قرارداد به کلیه تعهدات قراردادی و قانونی خود عمل نماید و چنانچه مدارک لازم برای انتقال قطعی و قانونی فراهم باشد. موجر می تواند با دریافت کل مبلغ اجاره نسبت به تملیک مورد اجاره به نام مستاجر براساس ضوابط و شرایط آئین نامه صدرالذکر اقدام نماید.

۴- هر نوع اخطار یا اعلامیه ای که از طرف موجر به مستاجر بر طبق این قرارداد و شروط آن لازم است به عمل آید در دو نسخه و به وسیله پست سفارشی به نشانی مستاجر مذکور در این قرارداد ارسال خواهد شد و این نامه در حکم ابلاغ می باشد. بدیهی است در صورت تغییر نشانی مذکور در قرارداد، مستاجر مکلف است مراتب را کتباً به موجر اطلاع دهد در غیر این صورت مسئولیتی متوجه موجر نخواهد بود.

۵- مستاجر مکلف است در صورت کشف آثار و ابنیه باستانی در عین مستاجره مراتب را بلافاصله به موجر و مراجع ذیربط اطلاع دهد.

۶- چنانچه معادنی در مورد اجاره وجود داشته و یا کشف شود که به موجب قانون دولت استخراج آن را لازم بداند، قوانین و مقررات مربوطه مجری خواهد بود.

۷- مستاجر متعهد است طرح توجیه فنی و اقتصادی و طرح های تفصیلی و برنامه اجرایی را که مورد تایید مراجع تصویب کننده طرح قرار گرفته و پیوست لاینفک این قرارداد می باشد بنحو کامل و طبق برنامه زمان بندی در مواعد مندرج در طرح مصوب با نظارت و تایید موجر اجرا نماید.

تبصره ۵: طرح تصویری، به تقاضا و پیشنهاد مستاجر بوده و در هر صورت مستاجر مسئول صحت محاسبات و توجیهات فنی، مالی و اقتصادی طرح و اخذ مجوزهای لازم می باشد.

۸- خسارت وارده ناشی از تخلف مستاجر در اجرای صحیح این قرارداد، به تشخیص کارشناسان منتخب موجر قابل مطالبه است.

۹- ایجاد هرگونه تغییرات در شرکت موضوع این قرارداد نظیر تغییر شرکاء نقل و انتقال سهام، کاهش سرمایه، ادغام یا انحلال شرکت یا تغییر در عضو یا اعضاء ممنوع است مگر با اجازه کتبی و قبلی موجر.

۱۰- در صورتی که به تشخیص موجر مستاجر برخلاف تعهدات و شروط مندرج در این قرارداد عمل نموده و یا طرح خود را در موعد مقرر اجرا نکند مستاجر به موجب این

قرارداد به موجب اختیار می‌دهد تا نسبت به فسخ قرارداد و خلع ید اقدام و از محل سرمایه گذاری انجام شده توسط مستاجر به قیمت روز یا قیمت تمام شده نسبت به کسر بدهی های قانونی اقدام نماید و نیازی به اثبات تخلف در مراجع قضایی و یا تنظیم وکالت نامه علیحده نخواهد بود.

۱۱- در صورت فوت مستاجر (شخص حقیقی)، چنانچه وراثت با ارائه گواهی انحصار وراثت، قرارداد را تایید نمایند، قرارداد به قوت خود باقی و وراثت مستاجر جانشین او بوده و حقوق و تکالیف وی را دارا می‌باشند.

۱۲- مستاجر بدون موافقت موجر حق ندارد تغییراتی در طرح و مستحقات به عمل آورده و یا تاسیسات غیرمتناسب با طرح ایجاد نموده و یا تصرفاتی که منافعی با مقصود استیجار باشد، به عمل آورد.

۱۳- پرداخت کلیه هزینه‌های تنظیم سند انتقال قطعی مورد اجاره اعم از حق الثبت و حق التحریر و مالیات نقل و انتقال و غیره براساس تعرفه‌ها و ضوابط جاری در زمان تنظیم سند قطعی به عهده مستاجر می‌باشد و مستاجر با امضاء این قرارداد حق هرگونه اعتراض و ادعایی را در این زمینه از خود سلب و ساقط نمود.

۱۴- چنانچه بر اثر عدم انجام تعهد یا تخلف متساجر از هر یک از قیود و شروط مذکور در این قرارداد موجر ناگزیر به اقدامات اجرائی و قضائی گردد، کلیه هزینه‌های اجرائی و قضائی و خسارات از هر حیث به عهده مستاجر بوده و مستاجر قبول و تعهد نمود که موجر هزینه‌های مزبور را نیز مانند سایر مالکات ناشی از این قرارداد از وی وصول نماید. مستاجر حق هرگونه اعتراض را در این زمینه از خود سلب و ساقط می‌نماید.

۱۵- اسقاط کافه خیارات حتی خیار غبن ولو به صورت فاحش از جانب مستاجر به عمل آمد.

ماده ۸- تخلف مستاجر از هر یک از شروط فوق و استنکاف وی از انجام به موقع تعهدات، حق فسخ قرارداد را برای موجر ایجاد می‌نماید، اعمال حق فسخ نیاز به تشریفات قضایی نداشته و صرفاً با ارسال اظهارنامه به آدرس مندرج در قرارداد تحقق می‌یابد. تشخیص موجر در مورد اجرا یا عدم اجرای طرح در موعد مقرر لزوم و یا عدم لزوم فسخ قرارداد و خلع ید از مستاجر و تعیین شخص جانشین و تقویم سرمایه‌گذاری

انجام شده و مبلغ قابل استرداد به مستاجر و نیز در سایر مواردی که در این قرارداد تشخیص موضوع به عهده موجر گذاشته شده قطعی و غیرقابل اعتراض بوده و مستاجر به موجب این شرط حق هر گونه اعتراض را از خود سلب و ساقط نمود.

ماده ۹- با توجه به تبصره ۸ ماده ۱ قانون تسهیل اعطاء تسهیلات بانکی و کاهش هزینه‌های طرح و تسریع در اجراء طرح‌های تولیدی و افزایش منابع مالی و کارائی بانک‌ها، این قرارداد به عنوان اسناد قابل قبول نزد بانک‌ها پذیرفته می‌شود مجری طرح به موجب این قرارداد متعهد و موظف می‌گردد در اجراء قرارداد تسهیلات اعطائی بنا به درخواست بانک و یا مؤسسه مالی، اعتباری ذینفع، آنها و یا اشخاص معرفی شده از طرف آنها را به عنوان جانشین مجری طرح موضوع قرارداد واگذاری زمین، شناخته و بپذیرد و کلیه حقوق و تعهدات ناشی از آن را به بانک یا مؤسسه مالی و اعتباری ذینفع و یا اشخاص معرفی شده منتقل نماید. همچنین در صورت تغییر یا تعویض قرارداد بنا به تقاضای بانک یا مؤسسه مذکور، برای تفویض اختیار به بانک یا مؤسسه مذکور در اسرع وقت به دفاتر اسناد رسمی معرفی شده مراجعه نمایند.

ماده ۱۰- این قرارداد در ۱۰ ماده و ۵ تبصره و ۱۵ بند و در سه نسخه تنظیم که هر نسخه آن در حکم واحد می‌باشد.

امضاء امضاء مستاجر:

امضاء موجر:

قرارداد اجاره بلند مدت

این قرارداد در اجرای بند ۳ تبصره ۳ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور و آئین نامه اجرائی بند مذکور مصوب ۸۶/۲/۳۰ کمیسیون امور زیربنایی، صنعت و محیط زیست هیئت دولت با شرایط ذیل منعقد می‌گردد.

موضوع قرارداد:

عبارت است از اجرای طرح‌های اراضی تحت اجرای شبکه‌های آبیاری و زهکشی فرعی که براساس مطالعات طرحها و موضوع قرارداد توسط مجری طرح و تصمیم مرجع

واگذاری به تنظیم قرارداد اجاره پس از انقضای قرارداد و دریافت مال الاجاره بنابه توافق و اراده آزاد طرفین و به استناد ماده ۱۰ قانون مدتی با شرایط ذیل منعقد می گردد:

ماده ۱- موجر

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

ماده ۲- مستاجر

الف) شرکت ثبت شده در دفتر ثبت شرکت های به
شماره که
مرکز اصلی آن به نمایندگی آقای فرزند دارای
شماره شناسنامه که بر طبق اساسنامه و آخرین آگهی تغییرات شرکت مندرج در
روزنامه رسمی حق امضاء این قرارداد را دارا می باشد.
ب) نام و نام خانوادگی فرزند شماره شناسنامه
صادر از متولد
نشانی مستاجر:

ماده ۳- مورد اجاره:

قطعه زمینی به مساحت هکتار / مترمربع از اراضی تحت
پلاک شماره واقع در روستای بخش شهرستان
استان
با حدود اربعه:
شمالاً شرقاً
جنوباً غرباً

که در نقشه‌ای با مختصات پیوست قرارداد ترسیم و ابعاد آن مشخص شده که مستاجر با رویت مورد اجاره، وقوف کامل از محل وقوع، حدود و مشخصات عین مستاجره با امضاء این قرارداد قبول و اقرار به تصرف و قبض مورد اجاره نمود.

ماده ۴- مدت اجاره:

از تاریخ لغایت به مدت سال کامل شمسی که تاریخ شروع آن تاریخ عقد قرارداد و صورتجلسه تحویل و تحول اراضی می‌باشد.

ماده ۵- اجاره بهاء:

مبلغ ریال وجه رایج برای مدت مرقوم (به قرار سالیانه مبلغ ریال) می‌باشد که مستاجر متعهد گردید اجاره بهای سال اول را در هنگام امضاء قرارداد به شماره حساب خزانه داریکل نزد بانک مرکزی جمهوری اسلامی پرداخت و الباقی اجاره بها را برابر فقره قبوض اقساطی به تاریخ ابتدای هر سال از مدت به موجد تادیه نماید.

تبصره یک: مستاجر ضمن اعلام اطلاع کامل از ضوابط مقرر در خصوص ارزیابی، تعیین کل اجاره بهاء و نحوه محاسبه، محاسبات سازمان در هر مرحله را مورد قبول قرارداد و بدینوسیله حق هرگونه اعتراض در این زمینه را سلب و ساقط نمود. تبصره دو: تاخیر زائد بر ۶ ماه در پرداخت اجور بدون نیاز به هیچگونه تشریفات موجب فسخ قرارداد خواهد بود.

ماده ۶- شرایط ضمن عقد:

۱- مستاجر به هیچ نحو از انحاء بدون موافقت کتبی و قبول موجد حق واگذاری منافع، تمام یا قسمتی از عین مستاجره را به غیر 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 با هر شخص حقیقی و حقوقی تنظیم و مبادله شود، باطل و موجد حق فسخ اجاره را خواهد داشت.

۲- مستاجر حق تبدیل و تغییر کاربری، تفکیک و افراز اراضی مورد اجاره را ندارد مگر با رعایت مقررات مربوطه و موافقت کتبی موجر و هیچ فعالیتی روی عرصه خارج از اجرای طرح ممنوع است.

۳- هر نوع اخطار یا اعلامیه‌ای که از طرف موجر به مستاجر برطبق این قرارداد و شروط آن لازم است به عمل آید در دو نسخه و به وسیله پست سفارشی به نشانی مستاجر مذکور در این قرارداد ارسال خواهد شد و این نامه در حکم ابلاغ می‌باشد. بدیهی است در صورت تغییر نشانی مذکور در قرارداد، مستاجر مکلف است مراتب را کتباً به موجر اطلاع دهد در غیر این صورت مسئولیتی متوجه موجر نخواهد بود.

۴- مستاجر مکلف است در صورت کشف آثار و ابنیه باستانی در عین مستاجره مراتب را بلافاصله به موجر و مراجع ذیربط اطلاع دهد.

۵- چنانچه معادنی در مورد اجاره وجود داشته و یا کشف شود که به موجب قانون دولت استخراج آن را لازم بداند، قوانین و مقررات مربوطه مجری خواهد بود.

۶- مستاجر متعهد است طرح توجیه فنی و اقتصادی و طرح های تفصیلی و برنامه اجرایی را که مورد تایید مراجع تصویب کننده طرح قرار گرفته و پیوست لاینفک این قرارداد می‌باشد بنحو کامل و طبق برنامه زمان بندی در مواعد مندرج در طرح مصوب با نظارت و تایید موجر اجرا نماید.

تبصره ۵: طرح تصویبی، به تقاضا و پیشنهاد مستاجر بوده و در هر صورت مستاجر مسئول صحت محاسبات و توجیهات فنی، مالی و اقتصادی طرح و اخذ مجوزهای لازم می‌باشد.

۷- خسارت وارده ناشی از تخلف مستاجر در اجرای صحیح این قرارداد، به تشخیص کارشناسان منتخب موجر قابل مطالبه است.

۸- ایجاد هرگونه تغییرات در شرکت موضوع این قرارداد نظیر تغییر شرکاء نقل و انتقال سهام، کاهش سرمایه، ادغام یا انحلال شرکت یا تغییر در عضو یا اعضاء ممنوع است مگر با اجازه کتبی و قبلی موجر.

۹- در صورتی که به تشخیص موجر مستاجر برخلاف تعهدات و شروط مندرج در این قرارداد عمل نموده و یا طرح خود را در موعد مقرر اجرا نکند مستاجر به موجب این

قرارداد به موجب اختیار می‌دهد تا نسبت به فسخ قرارداد و خلع ید اقدام و از محل سرمایه گذاری انجام شده توسط مستاجر به قیمت روز یا قیمت تمام شده نسبت به کسر بدهی های قانونی اقدام نماید و نیازی به اثبات تخلف در مراجع قضایی و یا تنظیم وکالت نامه علیحده نخواهد بود.

۱۰- در صورت فوت مستاجر (شخص حقیقی)، چنانچه وراثت با ارائه گواهی انحصار وراثت، قرارداد را تایید نمایند، قرارداد به قوت خود باقی و وراثت مستاجر جانشین او بوده و حقوق و تکالیف وی را دارا می‌باشند.

۱۱- مستاجر بدون موافقت موجب حق ندارد تغییراتی در طرح و مستحقات به عمل آورده و یا تاسیسات غیرمتناسب با طرح ایجاد نموده و یا تصرفاتی که منافعی با مقصود استیجار باشد، به عمل آورد.

۱۲- پرداخت کلیه هزینه‌های تنظیم سند مورد اجاره اعم از حق الثبت و حق التحریر و مالیات و غیره براساس تعرفه‌ها و ضوابط جاری در زمان تنظیم سند قطعی به عهده مستاجر می‌باشد و مستاجر با امضاء این قرارداد حق هرگونه اعتراض و ادعایی را در این زمینه از خود سلب و ساقط نمود.

۱۳- چنانچه بر اثر عدم انجام تعهد یا تخلف مستاجر از هر یک از قیود و شروط مذکور در این قرارداد موجب ناگزیر به اقدامات اجرائی و قضائی گردد، کلیه هزینه‌های اجرائی و قضائی و خسارات از هر حیث به عهده مستاجر بوده و مستاجر قبول و تعهد نمود که موجب هزینه‌های مزبور را نیز مانند سایر مالیات ناشی از این قرارداد از وی وصول نماید. مستاجر حق هرگونه اعتراض را در این زمینه از خود سلب و ساقط می‌نماید.

۱۴- اسقاط کافه خیارات حتی خیار غبن ولو به صورت فاحش از جانب مستاجر به عمل آمد.

ماده ۷- تخلف مستاجر از هر یک از شروط فوق و استنکاف وی از انجام به موقع تعهدات، حق فسخ قرارداد را برای موجب ایجاد می‌نماید، اعمال حق فسخ نیاز به تشریفات قضایی نداشته و صرفاً با ارسال اظهارنامه به آدرس مندرج در قرارداد تحقق می‌یابد. تشخیص موجب در مورد اجرا یا عدم اجرای طرح در موعد مقرر لزوم و یا عدم لزوم فسخ قرارداد و خلع ید از مستاجر و تعیین شخص جانشین و تقویم سرمایه گذاری انجام شده و

مبلغ قابل استرداد به مستاجر و نیز در سایر مواردی که در این قرارداد تشخیص موضوع به عهده موجر گذاشته شده قطعی و غیر قابل اعتراض بوده و مستاجر به موجب این شرط حق هر گونه اعتراض را از خود سلب و ساقط نمود.

ماده ۸- با توجه به تبصره ۸ ماده ۱ قانون تسهیل اعطاء تسهیلات بانکی و کاهش هزینه‌های طرح و تسریع در اجراء طرح‌های تولیدی و افزایش منابع مالی و کارائی بانک‌ها، این قرارداد به عنوان اسناد قابل قبول نزد بانک‌ها پذیرفته می‌شود مجری طرح به موجب این قرارداد متعهد و موظف می‌گردد در اجراء قرارداد تسهیلات اعطائی بنا به درخواست بانک و یا مؤسسه مالی، اعتباری ذینفع، آنها و یا اشخاص معرفی شده از طرف آنها را به عنوان جانشین مجری طرح موضوع قرارداد واگذاری زمین، شناخته و بپذیرد و کلیه حقوق و تعهدات ناشی از آن را به بانک یا مؤسسه مالی و اعتباری ذینفع و یا اشخاص معرفی شده منتقل نماید. همچنین در صورت تغییر یا تعویض قرارداد بنا به تقاضای بانک یا مؤسسه مذکور، برای تفویض اختیار به بانک یا مؤسسه مذکور در اسرع وقت به دفاتر اسناد رسمی معرفی شده مراجعه نمایند.

ماده ۹- این قرارداد در ۹ ماده و ۳ تبصره و ۱۴ بند و در سه نسخه تنظیم که هر نسخه آن در حکم واحد می‌باشد.

امضاء موجر:

امضاء مستاجر:

قانون راجع به تأسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران^۱

ماده واحده - به منظور ایجاد هماهنگی و استفاده مطلوب از امکانات شهرکهای صنعتی و ایجاد هر چه بیشتر امکانات زیربنایی و ارائه خدمات ضروری برای متقاضیان ایجاد واحدهای صنعتی از تاریخ تصویب این قانون شرکت شهرکهای صنعتی ایران تأسیس می‌گردد.

۱- اصلاح شده بر اساس قانون اصلاح قانون راجع به تأسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران تاریخ تصویب ۱۳۷۶.۳.۱۱ تاریخ تأیید شورای نگهبان ۱۳۷۶.۳.۲۱