

توضیح مهم

عبارات با یک زیرخط عباراتی است که حسب نظر اعضای محترم هیأت اضافه شده اند.

عبارات با دو زیرخط عباراتی است که حسب نظر اعضای محترم هیأت حذف شده اند.

بسمه تعالی

با صلوات بر محمد و آل محمد

وزارت امور اقتصادی و دارایی- سازمان برنامه و بودجه کشور- وزارت کشور- وزارت راه و شهرسازی-کلیه دستگاه ها، سازمان ها، موسسات، دانشگاه، بانک ها و بیمه های دولتی، شرکت های دولتی- سازمان حسابرسی و سایر عناوین مندرج در بند (1) مصوبه شصت و هفتمین جلسه شورای عالی هماهنگی اقتصادی

آیین نامه اجرایی مولدسازی دارایی های دولت

هیأت عالی مولدسازی دارایی های دولت در جلسه 1401/12/10 به پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی و سازمان برنامه و بودجه کشور و به استناد جزء (6) بند (2) مصوبه شصت و هفتمین شورای عالی هماهنگی اقتصادی، آیین نامه اجرایی اصلاحی مصوبه یاد شده را به شرح زیر تصویب کرد:

ماده 1 - تعاریف

در این آیین نامه، اصطلاحات در معانی مشروح زیر به کار می روند:

- 1. مصوبه:** مصوبه شصت و هفتمین جلسه شورای عالی هماهنگی اقتصادی متضمن تأیید مقام معظم رهبری (مدظله العالی).
- 2. هیأت:** هیأت عالی مولدسازی دارایی های دولت موضوع بند (1) مصوبه.
- 3. دبیرخانه:** دبیرخانه مذکور در تبصره بند (1) مصوبه.
- 4. دستگاه مشمول:** کلیه عناوین مذکور در بند (1) مصوبه.
- 5. طرح عمرانی نیمه تمام:** طرح تملک دارایی سرمایه ای نیمه تمام ملی و استانی که از محل قوانین بودجه سنواتی تامین اعتبار می شوند. مندرج در پیوست شماره (1) قوانین بودجه سنواتی کل کشور.
- 6. مجری:** وزارت امور اقتصادی و دارایی مذکور در تبصره ذیل بند (2) مصوبه.
- 7. دارایی:** طرح های عمرانی نیمه تمام و هر گونه اموال غیرمنقول که به هر نحو در اختیار دستگاه مشمول می باشد.
- 8. دارایی مازاد:** هر گونه اموال غیرمنقول و طرح های عمرانی نیمه تمام دستگاه مشمول که در اجرای ماده (8) این آیین نامه توسط مجری پیشنهاد و به تصویب هیأت می رسد.
- 9. مولدسازی دارایی مازاد:** هر گونه اقدام (اعم از فروش، اجاره، معاوضه، تهاتر، مشارکت، بهره برداری، اوراق بهادارسازی و اقدامات مشابه) که با طرفیت بخش غیردولتی منجر به ایجاد ارزش افزوده اقتصادی شود.
- 10. مولدسازی طرح عمرانی نیمه تمام:** تکمیل و بهره برداری طرح عمرانی نیمه تمام دستگاه مشمول با روش هایی از جمله فروش و مشارکت عمومی - خصوصی یا حذف طرح های فاقد توجیه با هدف ایجاد ارزش افزوده اقتصادی.
- 11. تهاتر:** واگذاری دارایی های مازاد در ازای پیشبرد طرح های عمرانی نیمه تمام و همچنین واگذاری دارایی های مازاد در ازای تسویه عوارض قانونی و خدمات مربوط به ارزش افزایی.
- 12. معاوضه:** واگذاری دارایی مازاد به اشخاص غیردولتی در قبال تملک دارایی آنان.
- 13. کارمزد:** مبلغی است که در اجرای بند (4) مصوبه از عواید حاصل از مولدسازی دارایی های مازاد کسر می شود که شامل هزینه های اجرایی حداکثر پنج درصد عواید، به اضافه هزینه های ارزش افزایی است.
- 14. مرجع کارشناسی:** کانون کارشناسان رسمی دادگستری و مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضاییه.
- 15. کمیسیون ماده (5):** کمیسیون ماده (5) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران -مصوب ۱۳۵۱- و اصلاحات بعدی آن.

ماده 2- وظایف و اختیارات دبیرخانه

دبیرخانه هیأت در وزارت امور اقتصادی و دارایی مستقر می باشد و وظایف و اختیارات زیر را بر عهده دارد:

1. تنظیم دعوت نامه، دستور جلسه و هماهنگی برگزاری جلسات هیأت.
2. آماده‌سازی سوابق و مکاتبات، انجام استعلامات با هدف اطمینان از کفایت اسناد و مستندات لازم جهت تصمیم‌گیری در هیأت و همچنین فراهم‌سازی مستندات دستور جلسات و تهیه پیش‌نویس مصوبات.
3. برگزاری جلسات، ثبت و ضبط مذاکرات و تنظیم صورت‌جلسات.
4. ابلاغ و پیگیری مصوبات هیأت.
5. معرفی افرادی که از اجرای دقیق و کامل مصوبات هیأت سر باز زنند یا در اجرای آن ممانعت به‌عمل آورند به هیأت و ارجاع افراد مذکور به مرجع قضایی پس از تصویب هیأت.
6. تهیه گزارش موضوع بند (7) مصوبه جهت طرح در هیأت و ارسال برای شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا.
7. ارجاع اختلافات موضوع ماده (14) این آیین‌نامه به کمیته حل اختلاف یا هیأت حسب مورد.
8. ارائه گزارش‌های فصلی از نتایج مصوبات هیأت شامل گزارش عملکرد مالی، فنی و سایر گزارش‌های مورد نیاز.
9. تهیه پیش‌نویس دستور العمل‌های مورد نیاز، به‌صورت مشترک با سازمان برنامه و بودجه کشور و همکاری دستگاه‌های ذیربط جهت تصویب در هیأت.
10. تشکیل کمیته تخصصی به ریاست نماینده تام‌الاختیار دبیر هیأت و با حضور نمایندگان تام‌الاختیار شش عضو دیگر هیأت به منظور بررسی دقیق و همه جانبه دستور جلسات پیش از طرح در جلسه اصلی هیأت
- تبصره - جلسات کمیته تخصصی حداقل یک بار در هفته و با دعوت دبیرخانه تشکیل خواهد شد و مصوبات آن جنبه مشورتی داشته و دستور کار هیأت را تشکیل می‌دهد. رئیس کمیته می‌تواند حسب مورد از نماینده دستگاه اجرایی برای حضور در جلسه دعوت نماید.
11. تشکیل کارگروه‌های تخصصی حسب ضرورت.
12. نظارت بر حسن اجرای مصوبات و ارائه گزارش‌های دوره‌ای نظارتی به هیأت.
13. تعیین تعداد کارشناسان قیمت‌گذاری.

ماده 3- آیین تشکیل جلسات هیأت

ترتیبات تشکیل جلسات هیأت به صورت ذیل است:

1. جلسات حداقل دو بار در ماه و با دعوت دبیر هیأت تشکیل خواهد شد.
2. جلسات با حضور رئیس هیأت و حداقل چهار نفر از سایر اعضا رسمیت می‌یابد.
3. اعضای جلسه باید شخصاً در جلسه حضور داشته و از معرفی نماینده خودداری نمایند.
- تبصره- دبیر هیأت می‌تواند با موافقت رئیس هیأت از اشخاص مرتبط با دستور جلسات دعوت به‌عمل آورد تا بدون حقرای، در جلسه حضور داشته باشند. دعوت از بالاترین مقام دستگاه مشمول، در جلسات مرتبط الزامی است.

ماده 4- ترتیبات تصمیم‌گیری هیأت

ترتیبات تصمیم‌گیری هیأت به صورت ذیل است:

1. مصوبات هیأت با حداقل پنج رأی موافق که شامل رأی نمایندگان روسای قوای قضائیه و مقننه باشد، اعتبار دارد.
2. هیچ‌یک از اعضای دارای حق رأی نمی‌توانند رأی ممتنع داشته باشند و الزاماً باید رأی خود را به‌صورت موافق یا مخالف اعلام نمایند.
3. دبیر هیأت مکلف است مصوبات هیأت را به استناد آرای ثبت و ضبط شده توسط دبیرخانه هیأت، حداکثر ظرف سه روز کاری جهت اجرا به‌عنوان مصوبه هیأت ابلاغ نماید.
- تبصره- اصلاح این آیین‌نامه با رأی مثبت پنج عضو هیأت بدون رعایت بند (1) فوق خواهد بود.

ماده 5- اجرای مصوبات هیأت

اجرای مصوبات هیأت با شرایط زیر صورت می‌گیرد:

1. مصوبات هیأت برای کلیه دستگاه‌های مشمول پس از ابلاغ لازم‌الاجرا می‌باشد.
2. تمامی دستگاه‌های مشمول مکلفند از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، هرگونه اقدام برای فروش و مولدسازی دارایی‌های مازاد خود را که به انتقال مالکیت از دولت به غیردولت منجر می‌شود، از طریق هیأت انجام دهند. این حکم برای اجرای احکام مرتبط با فروش و مولدسازی دارایی‌های مازاد مندرج در قوانین بودجه سنواتی الزامی نمی‌باشد.

3. تا قبل از خوداظهاری دستگاه و یا ورود مجری برای طرح مازاد بودن دارایی ها در هیأت، دستگاه ها می توانند نسبت به انتقال منفعت و بهره برداری از دارایی های در اختیار خود، مطابق قوانین و مقررات جاری اقدام کنند.

3. دارایی های شرکت های دولتی یا شرکت هایی که دولت اکثریت اعضای هیأت مدیره آنها را به طور مستقیم یا غیرمستقیم تعیین می نماید، مشمول مصوبه خواهد بود.

ماده 6- وظایف و اختیارات مجری

وزارت امور اقتصادی و دارایی از طریق سازمان خصوصی سازی مسئولیت اجرای مصوبات هیأت را به شرح زیر بر عهده دارد. وظایف مجری به شرح ذیل می باشد:

1. شناسایی دارایی های مازاد دستگاه های مشمول.
2. پیشنهاد فهرست دارایی های مازاد به هیأت.
3. پیشنهاد روش مولدسازی دارایی های مازاد با اخذ نظرات از دستگاه های مشمول به هیأت.
4. تهیه فهرست و نحوه تعیین تکلیف طرح های عمرانی نیمه تمام، به صورت مشترک با سازمان برنامه و بودجه کشور با اخذ نظرات از دستگاه های مشمول و ارائه آن به هیأت.
5. انجام هر یک از اقدامات اجرایی فرایند فروش و مولدسازی از جمله: شناسایی، آماده سازی، قیمت گذاری، و عقد قرارداد.

تبصره 1- به منظور اجرای فرایند مولدسازی دارایی های دولتی، علاوه بر قراردادهای برون سپاری، مجری می تواند در سقف پست های مصوب زیر مجموعه وزارت امور اقتصادی و دارایی، نسبت به بکارگیری نیروی انسانی لازم برای این مأموریت اقدام نماید.

تبصره 2- مجری یا مسئولیت خود، می تواند، تمام یا بخشی از فرایند اجرا را با همکاری دستگاه های مشمول مربوطه، سایر دستگاه های ملی و استانی، بخش غیردولتی، اشخاص حقیقی و یا از طریق جلب مشارکت مردمی انجام دهد و یا به دستگاه های دولتی تفویض کند.

تبصره 3- به منظور تصمیم گیری در خصوص طرح های عمرانی نیمه تمام، اخذ نظرات استانداران جهت تشخیص اولویت فهرست طرح های استانی ضروری است.

تبصره 4- مجری موظف است امکان دسترسی اعضای هیأت و کمیته تخصصی موضوع بند 10 ماده دو را به تمامی اسناد و مدارک فرایندهای شناسایی، تشخیص مازاد، مستندسازی و تثبیت مالکیت، ارزش افزایی، ارزشیابی، فروش و مولدسازی و نیز اطلاعاتی که موجب حصول اشرافیت بیشتر اعضاء می شود، را فراهم نماید.

ماده 7- شناسایی دارایی ها

1. دستگاه های مشمول مکلفند حداکثر طی یکماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه، اطلاعات اراضی، املاک و سایر اموال و دارایی های غیرمنقول در اختیار خود اعم از اینکه بهره بردار یا مالک باشند را در سادا (سامانه جامع اموال دستگاه های دولتی) ثبت و یا تکمیل نمایند.
- تبصره-** بر داخات هر گونه اعتبار طرح های تعمیرات اساسی ساختمان، ماشین آلات و تجهیزات، هزینه آب و برق و همچنین هر گونه پرداخت برای تجهیز، نگهداری و سایر هزینه ها از محل درآمدهای اختصاصی، سایر منابع یا اعتبارات و منابع شرکت های دولتی منوط به ثبت اطلاعات ملک در سامانه سادا است. عدم اجرای این بند توسط مدیران دستگاه ها به منزله تصرف غیرقانونی در اموال و وجوه دولتی است.
2. املاک نظامی و امنیتی وزارتخانه های اطلاعات و دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و سازمان انرژی اتمی به تشخیص هیأت از شمول این آیین نامه مستثنی هستند.
3. وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است، اقدامات لازم را نسبت به احراز و تثبیت مالکیت دولت در خصوص اموال دولتی ثبت شده در سادا انجام دهد.
4. به منظور طبقه بندی و اولویت سنجی پروژه های نیمه تمام جهت تعیین تکلیف آنها و طرح در جلسات هیأت و همچنین به منظور ایجاد هماهنگی میان دستگاه های مشمول ملی و استانداران با هدف تعیین طرح های اولویت دار برای تامین مالی از طریق دارایی های مازاد، کمیته پایش پروژه های نیمه تمام عمرانی مرکب از نماینده سازمان برنامه و بودجه، نماینده وزارت امور اقتصادی و دارایی، نماینده وزارت کشور و نماینده معاون اول (به عنوان رئیس کمیته) تشکیل خواهد شد. دستور کار این کمیته از سوی هیأت تعیین می شود و از طریق دبیرخانه به این کمیته ابلاغ می شود و تصمیمات کمیته نیز از همین طریق در هیأت طرح می شود.

تبصره- سازمان برنامه و بودجه کشور مکلف است؛ فهرست طرح‌های عمرانی نیمه تمام الویت دار را به انضمام اطلاعات لازم از جمله درصد میزان پیشرفت فیزیکی، عملکرد و برنامه مالی، به همراه روش پیشنهادی مولدسازی آنها با اخذ نظرات دستگاه های ذیربط را ظرف دو ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه به مجری ارائه کند. اولویت پروژه‌های عمرانی نیمه تمام استانی با نظر استاندار و پروژه‌های نیمه تمام ملی با نظر بالاترین مقام دستگاه اجرایی تعیین می‌گردد.

5. تمامی دستگاه‌های مشمول دارای اطلاعات مکان‌محور درخصوص املاک و اراضی از جمله سازمان نقشه‌برداری کشور، سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح، شرکت‌ها و سازمان‌های تابعه وزارت جهادکشاورزی، شرکت‌ها و سازمان‌های تابعه وزارت نیرو، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت پست جمهوری اسلامی ایران و همچنین شهرداری‌ها مکلفند ظرف یکماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه نسبت به ارائه اطلاعات مذکور به مجری اقدام نموده و طی مدت سه ماه نسبت به تبادل الکترونیکی داده‌ها با سامانه سادا اقدام نمایند.

6. وزارت امور اقتصادی و دارایی مجری مکلف است در اجرای این مصوبه، زمینه از محل کارمزد، ظرف مدت چهار ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، نسبت به هوشمندسازی کامل تمامی فرآیندهای شناسایی، تشخیص مازاد، مستندسازی و تثبیت مالکیت، ارزش‌افزایی، ارزشیابی، فروش و مولدسازی از طریق ایجاد سامانه مولدسازی و با استفاده از ظرفیت و اطلاعات دیگر سامانه‌های ملی مرتبط از جمله سامانه سادا، به نحوی که ثبت، رصد و ارزیابی کلیه اقدامات موضوع مولدسازی اموال دولت به صورت برخط امکانپذیر باشد اقدام نماید. در صورت عدم تحقق این بند در زمان مقرر، کلیه اقدامات مولدسازی متوقف و ادامه کار موقوف به تکمیل هوشمندسازی می‌گردد. همچنین، مجری موظف است، از طریق یک درگاه اینترنتی، امکان دسترسی عموم مردم را به ساختار، نحوه و طرز کار و مصوبات هیأت‌دبیرخانه و مجری، در خصوص مولدسازی دارایی‌های مازاد دولت فراهم نماید.

7. به منظور استفاده حداکثری از ظرفیت‌های مردمی در شناسایی دارایی‌های دولت، مجری موظف است سازوکارهای اجرایی مشارکت عموم مردم در این خصوص را طراحی و پیاده نماید.

ماده 8- تشخیص دارایی‌های مازاد

1. دستگاه‌های مشمول مکلفند ظرف دوماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، نسبت به اعلام دارایی‌های مازاد خود به دبیرخانه جهت طرح در هیأت اقدام نمایند. بالاترین مقام دستگاه مکلف است، در جلسه هیأت با موضوع تصویب مازاد بودن این دارایی‌ها حضور پیدا کند.

2. مجری دارایی‌هایی که توسط دستگاه‌های مشمول مازاد اعلام نشده است را با توجه به معیارهای زیر بررسی نموده و موارد مازاد را با حضور نماینده دستگاه‌های مشمول بررسی می‌نماید:

- 1-2) دارایی‌هایی که در راستای وظایف ذاتی دستگاه مشمول استفاده نمی‌شود.
- 2-2) فضاهای اداری فاقد توجیه اقتصادی از جنبه سرانه استاندارد یا ارزش منطقه‌ای و موقعیت جغرافیایی.
- 3-2) دارایی‌هایی که بیش از یک سال راکد یا بدون استفاده باقی‌مانده باشند.
- 4-2) دارایی‌های با کاربری یا بهره‌برداری تجاری، مسکونی، اقامتی و مشابه آن که در راستای وظیفه ذاتی دستگاه استفاده نمی‌شود.

5-2) دارایی‌هایی که در سادا ثبت نشده باشد.

6-2) عرصه املاکی که نسبت به اعیان آن متناسب نبوده و قابلیت تفکیک و افراز از ملک اصلی را براساس قوانین و مقررات ثبتی دارا هستند.

تبصره 1- سازمان امور اداری و استخدامی کشور موظف است ظرف مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، سرانه‌های استاندارد موضوع بند(2-2) کاربری‌های مورد نیاز هر دستگاه مشمول و تعداد کارکنان آنها را تعیین نموده و جهت شناسایی دارایی‌های مازاد در سادا بارگذاری نماید.

تبصره 2- آن دسته از اراضی که بر اساس قانون جهش تولید مسکن مصوب 1400/06/24 با لحاظ ماده 6 قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب 1387/2/25 در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار می‌گیرد، مشمول دارایی مازاد نیستند. همچنین سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید و شرکت‌های تابعه آن و شرکت بازرگانی شهری ایران مجاز هستند، با تشخیص هیأت هماهنگی مجری راساً نسبت به مولدسازی دارایی‌های در اختیار خود اقدام نموده و گزارش مربوط را هر سه‌ماه به هیأت ارائه دهد. حکم مذکور نافی اختیارات هیأت در مولدسازی دارایی‌های این شرکت‌ها مطابق این آیین‌نامه نمی‌باشد.

تبصره 3- وزارت راه و شهرسازی موظف است اطلاعات کلیه املاک و اراضی در اختیار خود و سازمان‌ها و شرکت‌های تابعه را در سادا ثبت نماید. دارایی‌هایی که اطلاعات آن‌ها در سامانه ثبت نشده باشند مشمول تبصره (2) فوق نبوده و بر اساس مفاد این آیین‌نامه، مولدسازی خواهند شد.

تبصره 4- تعیین تکلیف اماکن با کاربری یا بهره‌برداری مسکونی، اقامتی، تجاری، رفاهی، تفریحی، خدماتی و گردشگری و مشابه آن در اولویت مولدسازی دارایی‌های دولت قرار دارند.

ماده 9- مستندسازی و تثبیت مالکیت

1. مجری موظف است با همکاری دستگاه‌های مشمول و یا برون‌سپاری به بخش‌خصوصی، مجموعه اقدامات لازم برای آماده‌سازی املاک را پیش از فروش و مولدسازی انجام دهد. این اقدامات متناسب شرایط هر ملک شامل استعلام از دستگاه‌های متولی، نقشه‌برداری، رفع معارض و متصرف خواهد بود.
- تبصره-** دستگاه‌های مشمول مکلفند حداکثر ظرف 10 روز پاسخ استعلامات دبیرخانه را در اجرای مفاد این آیین‌نامه ارسال نمایند.
2. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است ظرف یکماه نسبت به صدور یا اصلاح اسناد مالکیت اراضی و املاکی که توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی معرفی می‌شوند، به نام دولت جمهوری اسلامی ایران با نمایندگی وزارت امور اقتصادی و دارایی اقدام نماید.
3. دستگاه‌های مشمول موظفند ظرف مدت یکماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، فهرست دارایی‌هایی که دارای پرونده حقوقی مفتوح بوده و همچنین دارایی‌هایی که در سالیان اخیر رأی علیه دولت در خصوص مالکیت اراضی صادر شده است را به انضمام شرح مختصر پرونده و اهمیت آن در اختیار مجری قرار دهند. مجری موظف است پس از اولویت‌بندی پرونده‌ها نسبت به اعلام آن‌ها به نماینده قوه قضائیه اقدام نماید. نماینده مذکور از طریق شوراهای حفظ حقوق بیت‌المال در استان‌ها نسبت به پیگیری پرونده‌ها جهت رفع موانع مولدسازی و تثبیت مالکیت دولت خصوصاً از طریق درخواست اعمال ماده (477) قانون آیین‌دادرسی کیفری اقدام می‌نماید. نماینده قوه قضائیه هر سه‌ماه یکبار گزارش اقدامات انجام شده در این خصوص را به هیأت ارائه می‌نماید.
4. در اجرای بند (4-2) مصوبه مبنی بر رفع موانع حقوقی و به منظور آماده‌سازی دارایی‌های مازاد، دعوای حقوقی مربوط به دارایی‌های مازاد معرفی شده از سوی مجری در شعب خاصی که در هر یک از مراکز استان‌ها توسط قوه قضائیه تعیین می‌گردد، با صلاحدید رئیس قوه قضائیه، ظرف سه‌ماه رسیدگی و تعیین تکلیف می‌شود.

ماده 10 - ارزش افزایی

1. در راستای استانداردسازی ارزش‌افزایی دارایی‌های دولت اعم از تفکیک (افراز)، تجمیع، تغییر کاربری و افزایش تراکم، مجری با همکاری و هماهنگی وزارت راه و شهرسازی و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ظرف مدت یکماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، دستورالعمل و چارچوب فنی را برای اجرای بند (3) مصوبه و ایجاد وحدت رویه و اولویت‌بندی و تعیین تکلیف نحوه مواجهه با قوانین محدودکننده را برای کمیسیون ماده (5)، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان یا سایر نهادهای ذیربط تهیه و به تایید هیأت می‌رساند. اقدامات مجری متوقف بر تهیه و تصویب این دستورالعمل نیست.
2. از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، به منظور حداکثرسازی ارزش افزوده تسهیل فرایندهای مولدسازی دارایی‌های دولت، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مکلف است، در تصویب طرح‌های جامع و تفصیلی شهرها، نسبت به دریافت نظرات مجری در خصوص مولدسازی دارایی‌های مازاد و نحوه انعکاس این برنامه‌ها در طرح‌های مذکور اقدام کند. بدین منظور وزارت راه و شهرسازی، از طریق مشاوران تهیه‌کننده انواع طرح‌های توسعه شهری جاری و آتی، در تهیه این طرح‌ها نظرات مجری را صرفاً در خصوص دارایی‌های دولت، اخذ می‌کند. شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، کمیسیون‌های ماده (5) و کارگروه‌های امور زیربنایی و شهرسازی، مکلفند در جلساتی که منجر به تصمیم‌گیری در خصوص دارایی‌های مشمول این مصوبه می‌شود، از نماینده مجری دعوت به عمل آورند.
3. مجری به منظور ایجاد بیشترین ارزش افزوده تسهیل فرایندهای مولدسازی دارایی‌های دستگاه‌های مشمول در هر مورد، درخواست ارزش‌افزایی خود اعم از تفکیک، تغییر کاربری و یا افزایش تراکم را به مراجع صالح اعم از کمیسیون‌های ماده (5) و کارگروه‌های امور زیربنایی و شهرسازی ارائه می‌کند. این مراجع مکلف هستند، ظرف مدت حداکثر یکماه با رویکرد تعیین بیشترین ارزش افزوده اقتصادی تسهیل فرایندهای مولدسازی، نسبت به این درخواست اعلام نظر قطعی نمایند. در صورت مخالفت یا عدم اظهار نظر مراجع یادشده، مرجع صدور پروانه ساخت، مکلف است با درخواست وزارت امور اقتصادی و دارایی،

نسبت به صدور پروانه احداث بنا، مطابق با ضابطه عام ساخت (سطح اشتغال، تراکم، تعداد طبقات و کاربرد بنا) پهنه وقوع، یا حفظ کاربری زمین اقدام نماید.

تبصره - در خصوص املاک و اراضی دارای ارزش های اکولوژیک و واجد ارزش های تاریخی و میراثی، اولویت مولدسازی، انتقال حق توسعه یا بهره برداری در زمینه های نوآوری و دانش بنیان با حفظ ارزش های یاد شده می باشد.

4. درخواست های ارزش افزایی موضوع این آیین نامه با توجه به بند (6) مصوبه، مشمول قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب 1381 و ماده (14) قانون زمین شهری مصوب 1366 و دستور العمل های آن خواهد شد. همچنین امکان تغییر پهنه و بارگذاری کاربری های مسکونی، اداری و تجاری برای اراضی واقع در پهنه های گوناگون از جمله خدماتی و اراضی دارای هرگونه کاربری تثبیت خدماتی در کمیسیون ماده (5) فراهم گردد. هرگونه سابقه طرح در کمیسیون ماده (5)، منعی برای طرح مجدد نخواهد بود.

4. درخواست های ارزش افزایی موضوع این آیین نامه در صورت دارا بودن هرگونه سابقه طرح در کمیسیون های ماده (5)، منعی برای طرح مجدد نخواهد داشت.

5. تسویه عوارض قانونی و خدمات مربوط به ارزش افزایی در قبال تهاتر دارایی ها با تصویب هیأت یا به صورت نقدی از محل عواید فروش و مولدسازی دارایی ها، به نسبت وصول این عواید صورت می گیرد.

ماده 11- ارزشیابی (قیمت گذاری)

1. دبیرخانه تعداد کارشناسان قیمت گذاری دارایی های مازاد را تعیین می کند.
2. مرجع کارشناسی، فهرست کارشناسان مرتبط را در چارچوب اعلامی مجری ارائه می نماید. بالایش این فهرست به منظور انتخاب کارشناسان امین، متعهد و حرفه ای بر عهده کمیته تخصصی بند 10 ماده دو است. مجری به قید قرعه نسبت به انتخاب کارشناس یا کارشناسان از فهرست تأیید شده، برای ارزشیابی هر مورد یا گروه دارایی اقدام می کند. مرجع کارشناسی موظف است در چارچوب ضوابط اعلامی که مجری تعیین می نماید نسبت به ارزشیابی دارایی های مازاد اقدام نماید.
3. دبیرخانه گزارش ارزشیابی را مستقیماً به هیأت جهت تصمیم گیری ارایه می نماید یا در صورت لزوم به تشخیص مجری، گزارش ارزشیابی را به کمیته ویژه ارزشیابی شامل نماینده مجری، کارشناس رسمی ناظر و کارشناس خبره ارجاع می دهد. تصمیمات کمیته مزبور می تواند شامل تأیید گزارش و ارجاع مستقیم به هیأت، ارجاع به کارشناس یا کارشناسان ارزشیابی جهت برخی اصلاحات و یا اقدام به ارزشیابی با کارشناس جدید باشد.
4. هیأت می تواند به استناد گزارش مجری، قیمت پیشنهادی را تعدیل و «قیمت پایه» را مصوب نماید.
5. اعتبار قیمت گزارش کارشناس تا زمان طرح در هیأت سه ماه است. اعتبار قیمت پایه مصوب هیأت برای فروش یا مولدسازی توسط هیأت تعیین می گردد.
6. مجری یا همکاری مرجع کارشناسی ظرف دو ماه پس از ابلاغ این آیین نامه، شیونامه ارزشیابی و واگذاری دارایی های دولت شامل معیارهای ارزشیابی، فرآیند ارزشیابی، نحوه گزارشگری، اعمال تخفیفات و شرایط تعدیل قیمت و تقسیت، تهاتر و سایر شرایط مربوط را تهیه و به تصویب هیأت می رساند.

ماده 12- روش های مولدسازی

الف) هیأت، طرح عمرانی نیمه تمام را به یکی از روش های زیر تعیین تکلیف می کند:

1. فروش و تأمین مالی از طریق بازار سرمایه.
2. مشارکت با بخش غیردولتی.
3. معاوضه.
4. فروش به صورت نقد یا اقساط از طریق مزایده عمومی و مذاکره.
5. واگذاری حق بهره برداری در مقابل تکمیل طرح برای مدت معین.
6. تکمیل طرح در ازای تهاتر دارایی های مازاد به میزان طلب قطعی پیمانکاران.
7. توقف طرح های فاقد توجیه فنی، اقتصادی و اجتماعی و تعیین تکلیف دارایی های آن.
8. سایر روش ها به تشخیص هیأت، مشروط بر دارا بودن ویژگی رقابتی و غیررانتی بودن.

ب) هیأت، اموال غیرمنقول مازاد را به یکی از روش های زیر تعیین تکلیف می کند:

1. استفاده از نهادها و ابزارهای بازار سرمایه از جمله صندوق املاک و مستغلات، صندوق زمین و ساختمان، صندوق پروژه و اوراق تأمین مالی.

2. فروش به صورت نقد یا اقساط از طریق مزایده عمومی و یا مذاکره.
3. واگذاری حق انتفاع با کاربری‌های مختلف در قالب انواع عقود اجاره قانونی.
4. مشارکت در ساخت با بخش غیردولتی.
5. معاوضه.
6. تهاتر دارایی‌های مازاد به منظور ارزش‌افزایی موضوع ماده (10) این آیین‌نامه، و یا در ازای طلب قطعی پیمانکاران به منظور پیشبرد طرح‌های عمرانی نیمه‌تمام.
- تبصره - به منظور تامین مالی طرح‌های عمرانی نیمه تمام اولویت دار از محل فروش املاک مازاد عرضه شده، پیمانکاران طرح‌های مزبور با تأیید سازمان برنامه و بودجه کشور می‌توانند به نسبت مطالبات خود از دولت تا سقف تأییدیه خزانه داری برای تسویه ثمن معامله اموال مازاد خریداری شده اقدام نمایند. در خصوص تعهدات آتی در صورت تأیید سازمان برنامه و بودجه کشور به منظور تسویه مبالغ معامله، مجری نسبت به دریافت تضمین مناسب از پیمانکاران اقدام می‌نماید.

7. سایر روش‌ها به تشخیص هیأت، مشروط بر داران بودن ویژگی رقابتی و غیررانتی بودن.
- تبصره 1-** به مجری اجازه داده می‌شود بخشی از ثمن معامله را با احتساب سود و دوره تقسیط مصوب هیأت، به صورت اقساط دریافت نماید. در این صورت موضوع معامله تا پایان دوره تقسیط در وثیقه مجری خواهد بود.
- تبصره 2-** سازمان بورس و اوراق بهادار مکلف است با همکاری مجری، نسبت به تدوین یا بازنگری دستورالعمل‌های مربوطه اقدام نماید.
- تبصره 3-** در خصوص دارایی‌های با مقیاس کوچک، اولویت با فروش است.
- تبصره 4-** واگذاری مالکیت در خصوص دارایی‌های واجد درآمد پایدار، ترجیحاً به یکی از شیوه‌های صندوق املاک و مستغلات، پذیرهنویسی عمومی یا مشارکت با بخش غیردولتی انجام می‌گیرد.
- تبصره 5-** فروش، معاوضه و تهاتر اموال و دارایی‌های مازاد قومقضاییه و قومقننه و دستگاه‌های وابسته به این دو قوه، در مقابل تملك دارایی، احداث، تکمیل و تجهیز ساختمان‌های مورد نیاز این دستگاه‌ها از طریق این مصوبه به پیشنهاد یا موافقت روسای این دو قوه مجاز است. در خصوص صندوق‌ها و نهادهای عمومی غیردولتی نیز استفاده از ظرفیت این مصوبه با موافقت آنها امکان‌پذیر است. تخصیص وجوه دستگاه‌های مشمول این تبصره مانند شرکت‌های دولتی خواهد بود.
- تبصره 6-** در خصوص صندوق‌ها و نهادهای عمومی غیردولتی نیز استفاده از ظرفیت این مصوبه با موافقت آنها امکان‌پذیر است.
- تبصره 7-** مجری می‌تواند در خصوص دارایی‌هایی که از طریق صندوق املاک و مستغلات یا پذیرهنویسی مولدسازی می‌شوند، بخشی از واحدهای سرمایه‌گذاری سهم دولت در صندوق یا سهام را در ازای تسویه تمام یا بخشی از پاداش پایان خدمت بازنشستگان (در صورت موافقت آنان) و به صورت نقدی به کارکنان آن دستگاه با حداکثر 10 درصد تخفیف واگذار نمایند. در خصوص کارکنانی که مشمول جزء یک ماده یک آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب 1387 هستند، امکان واگذاری با 30 درصد تخفیف این واحدها یا سهام تا سقف مصوب هیأت وجود دارد.

ماده 13- اجرای روش‌های مولدسازی

1. در صورت عرضه دارایی‌های مازاد از طریق بورس یا مزایده عمومی (با اولویت بازار سرمایه)، چنانچه بالاترین قیمت پیشنهادی از قیمت پایه بالاتر یا حداکثر 10 درصد پایین‌تر از آن باشد، معامله انجام می‌شود. در صورت عدم انجام معامله در مرحله مزایده اول، فهرست قیمت‌های پیشنهادی جهت بازنگری در قیمت پایه و مزایده نهایی دوم در هیأت طرح می‌شود. در صورت عدم موفقیت مزایده دوم، مولدسازی به روش مذاکره با تصویب هیأت مجاز است.
- تبصره 1-** در صورت عدم تحقق معامله، مولدسازی به روش مذاکره با تصویب هیأت مجاز است.
2. فرایند مذاکره به شرح زیر می‌باشد:
 - 2-1) تعیین قیمت و شرایط انجام معامله توسط هیأت.
 - 2-2) اعلام فراخوان عمومی (مطابق تبصره دو) برگزاری مذاکره جهت دریافت درخواست‌های اولیه.
 - 2-3) اخذ پیشنهادات دستگاه مشمول و کارشناسان مرتبط.
 - 2-4) انجام مذاکره با متقاضیان با نظر کمیته تخصصی موضوع بند 10 ماده دو

تبصره 1- در صورتی که مذاکره با شرایط اعلامی هیأت انجام شد، فرایند انعقاد قرارداد و قطعیت معامله آغاز می شود و در غیر این صورت نتایج مذاکره جهت تصمیم گیری نهایی در هیأت طرح می شود.

تبصره 2- انتخاب سرمایه گذار و یا بهره بردار برای دارایی ها، باید در یک فرایند رقابتی و از طریق انتشار حداقل دو نوبت آگهی شناسایی سرمایه گذار، در روزنامه های کثیرالانتشار و پایگاه های اینترنتی معتبر مورد تایید هیأت، انجام شود و در دو مرحله الف) ارزیابی صلاحیت سرمایه گذار، ب) ارزیابی طرح تجاری پروژه (هر مرحله حداکثر ظرف مدت 10 روز کاری) از سوی کمیته تخصصی موضوع بند 10 ماده دو صورت پذیرد.

مولدسازی از طریق مذاکره بدون رعایت بند (1) این ماده منوط به تصویب هیأت است.

تبصره 3- در مواردی که اشخاص دارای سند مالکیت اعیانی در عرصه دولتی می باشند، ملک به صورت مشاع دولتی-خصوصی باشد، یا اشخاص دارای حق سرقتی بوده که مالکیت ملک آن با دولت است، فروش از طریق مذاکره به اشخاص مذکور به قیمت مصوب هیأت با تصویب هیأت مجاز است.

ماده 14- حل و فصل اختلافات

1. به منظور حل و فصل اختلافات بین طرفین قراردادهای فروش یا مولدسازی دارایی های دولت، کمیته ای سه نفره به انتخاب هیأت با عنوان «کمیته حل اختلاف» در دبیرخانه تشکیل می شود. نظر کمیته مذکور در صورت توافق طرفین اختلاف، مبنای حل و فصل می باشد و در صورت عدم توافق، موضوع در شعبه خاصی که رئیس قوه قضائیه تعیین می نماید هیأت داورى موضوع ماده (30) قانون اجرای سیاستهای کلی اصل (44) قنون اساسی مطرح و رسیدگی می گردد. رأی مرجع مزبور در این خصوص قطعی و لازم الاجرا می باشد.

تبصره- در صورت بروز اختلاف یا برداشت متفاوت بین دستگاه های مشمول با یکدیگر یا دستگاه های نظارتی و مراجع قضایی، نظریه تفسیری هیأت عالی مولدسازی دارایی های دولت مبنا و ملاک هرگونه اقدام خواهد بود.

2. در راستای اعتمادبخشی به بخش خصوصی و ثبات قراردادهای دولتی، بازپس گیری موضوع معامله در صورتی که طرف قرارداد دولت، قصور و تقصیری نداشته باشد، ممنوع است.

3. اعضای هیأت نسبت به تصمیمات خود در موضوع مصوبه از هرگونه تعقیب و پیگرد قضایی مصون هستند. همچنین مجریان تصمیمات هیأت که در مصوبات مورد خطاب قرار گرفته اند و یا انجام تصمیمات هیأت در فرایند شناسایی، تشخیص مازاد، آمادسازی و مستندسازی، ارزش افزایی، ارزشیابی، فروش و مولدسازی، متوقف بر اقدامات آنهاست، در چارچوب مصوبات هیأت از همین مصونیت برخوردارند.

تبصره - تخلفات و جرایم عمومی اعضای هیأت و مجریان با احراز سوء نیت نفع شخصی یا گروهی و یا ضربه زدن به بیت المال، خارج از تصمیمات جمعی تصویب شده در هیأت و همچنین عدم رعایت احکام و ضوابط مصوبه و آیین نامه از سوی ایشان، مشمول این مصونیت نخواهد بود.

ماده 15- گردش وجوه

عوااید حاصل از مولدسازی دارایی های دولت در دستگاه مشمول پس از کسر کارمزد، توسط مجری به حساب تمرکز وجوه درآمد مربوط نزد خزانه داری کل واریز می شود. نیمی از مبالغ واریزی یا تخصیص سازمان برنامه و بودجه کشور توسط خزانه بلافاصله به حساب تملک دارایی های سرمایه ای دستگاه مشمول ستادی یا استانی واریز می شود. مابقی وجوه مطابق تخصیص صادره در راستای مصوبات کمیته تخصیص موضوع ماده (30) قانون برنامه و بودجه بر اساس قوانین بودجه سنواتی به طرح های تملک دارایی های سرمایه ای ملی و استانی اختصاص داده می شود. معادل منابع حاصل از مولدسازی به سقف اعتبارات طرح های عمرانی نیمه تمام دستگاه های اجرایی به میزان عوااید اختصاص یافته اضافه می گردد.

تبصره 1- تخصیص عوااید حاصل از مولدسازی دارایی های وزارت آموزش و پرورش و وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی صدرصد خواهد بود.

تبصره 2- سازمان برنامه و بودجه کشور مکلف است با اعلام وزارت امور اقتصادی و دارایی، کلیه مصارف تعیین شده در مصوبه را تخصیص یافته تلقی و نسبت به صدور مجوز اعتبارات تخصیص یافته به خزانه داری کل کشور اقدام نماید.

تبصره 3- تمامی عواید حاصل از مولدسازی دارایی‌های شرکت‌های مشمول پس از واریز به حساب خزانه بلافاصله به حساب شرکت مربوط واریز خواهد شد. مصارف این عواید در شرکت‌های مذکور با لحاظ ضوابط حاکمیت شرکتی به تأیید هیأت می‌رسد.

تبصره 4- بخش هزینه‌های اجرایی کارمزد، در آمد اختصاصی مجری تلقی شده و نحوه مصارف آن جهت پرداخت هزینه‌های مترتب بر فرایند مولدسازی شامل هزینه‌های شناسایی دارایی مازاد، حقوقی و تثبیت مالکیت، مشاوره و امکان‌سنجی، کارشناسی و قیمت‌گذاری، بازاریابی، تبلیغ و فرهنگ‌سازی عمومی، هزینه‌های اداری، ستادی و انگیزشی خواهد بود. به مجری اجازه داده می‌شود تا یک درصد از عواید حاصل از فروش و مولدسازی را از محل هزینه‌های اجرایی کارمزد، به منظور آموزش و ترغیب و تشویق کارکنان دستگاه‌های واگذارنده، دست‌اندرکاران، مجریان و اشخاصی که در امر مولدسازی فعالیت مؤثر می‌نمایند، پرداخت نماید. وجوه پرداختی به استناد این ماده به عنوان پاداش وصولی از شمول مالیات و کلیه مقررات مغایر مستثنی است. گزارش هزینه‌کرد کارمزد موضوع این تبصره هر شش ماه یکبار به هیأت ارائه می‌شود. سازمان حسابرسی موظف است عملکرد حساب کارمزد را به صورت جداگانه رسیدگی و افشاء نماید.

تبصره 5- هزینه‌های نقل و انتقال دارایی‌های دولت اعم از مالیات و هزینه‌های انتقال سند و عوارض شهرداری بالمناصفه بر عهده طرفین است. به عهده خریدار خواهد بود.

تبصره 6- اعتبارات مولدسازی مندرج در قوانین بودجه سنواتی، بصورت صددرصد تخصیص یافته برای اجرای این مصوبه در اختیار مجری قرار می‌گیرد.

تبصره 7- کارمزد مولدسازی به شیوه تهاثر و معاوضه یک درصد ارزش دارایی است که از طرف اشخاص غیردولتی طرف معامله، دریافت می‌شود.

تبصره 8- مجری موظف است حداکثر ظرف مدت یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه، نسبت به تهیه جدول ضرائب کارمزد به نحوی که با افزایش ارزش ریالی دارایی، ضرائب کارمزد کاهش یابند، اقدام و به تصویب هیأت برساند.

ماده 16- فرهنگ‌سازی عمومی

مجری مجاز است به منظور فرهنگ‌سازی و جلب مشارکت عمومی از ظرفیت سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران، شهرداری‌ها، رسانه‌های عمومی و سایر ابزارهای اطلاع‌رسانی استفاده نماید. وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی مکلف است همکاری لازم را معمول نماید. تا یک درصد از عواید حاصل از فروش و مولدسازی دارایی‌ها از محل هزینه‌های اجرایی کارمزد به این موضوع اختصاص می‌یابد.

ماده 17- نظارت

به منظور نظارت بر عملکرد هیأت، دبیرخانه و مجری، کمیته ای متشکل از معاون اول قوه قضاییه (به عنوان رئیس)، یکی از نواب رئیس مجلس و بازرس ویژه رئیس جمهور تشکیل خواهد شد. این کمیته وظیفه تطبیق عملکرد ارکان را با احکام و ضوابط مندرج در مصوبه و آیین نامه بر عهده دارد. گزارش نظارتی اجماعی این کمیته هر سه ماه به شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا تقدیم خواهد شد.

ماده 18- قوانین و مقررات مغایر

در اجرای مفاد بند(6) مصوبه، کلیه قوانین و مقررات مغایر با مصوبه به مدت دو سال موقوف‌الاجرا خواهد بود. تشخیص مغایرت قوانین و مقررات با مصوبه به عهده هیأت خواهد بود.

تبصره - دولت مکلف است مطابق ماده 11 نظام نامه شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا، در پایان سال اول لایحه دائمی مولدسازی دارایی‌های دولت را به مجلس ارائه کند.

ماده 19- ضمانت اجرا

عدم اجرای تکالیف مقرر در این آیین‌نامه و ایجاد هرگونه ممانعت در اجرای تصمیمات هیأت جهت مولدسازی دارایی‌های دولت توسط اشخاص، تخلف تلقی شده و مرتکبین، حسب مورد به تنبیهات موضوع ماده (9) قانون رسیدگی به تخلفات اداری کارکنان

دولت توسط مرجع ذیصلاح و جرم تلقی شده و مرتکبین به مجازات مقرر در ماده (576) قانون مجازات اسلامی بدون تعویق و تعلیق و تخفیف محکوم خواهند شد.