



جمهوری اسلامی ایران
ریاست جمهوری



سازمان تربیت بدنی
معاونت حقوق امور مجلس و پارلمانی امور رسانه
اداره کل امور حقوقی

تاریخ: ۵۶۱۶۴۹۶

شماره: ۸۹۸۲۳

پوست:

قانون در تمام امور کشور فصل انتخاب است.

تام سلم زهری (سقفه)

مدیر کل محترم تربیت بدنی استان

موضوع: اراضی و املاک موقوفه

سلام علیکم

با احترام و صلوات بر محمد و آل محمد(ص): نظر به وجوب آگاهی از برخی مقررات ناظر بر نحوه استفاده از اراضی و املاک موقوفه و اجرای طرحهای عمرانی دولتی در آنها با فرض ضرورت رعایت توأمان غبطه وقف و صرفه و صلاح دولت در چارچوبه ای قانونمند و جلوگیری از تحمیل تعهدات مالی سنگین بر ذمه دولت، موارد زیر جهت بهره برداری و اتخاذ تدابیر لازم قانونی ابلاغ می گردد:

الف) در ارتباط با تأمین زمین مورد نیاز جهت اجرای طرحهای تملک دارائیهای سرمایه ای مصوب (ملکی یا استانی) به استناد تبصره (۱) ماده (۱) لایحه قانونی نحوه خرید، تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت (مصوب سال ۵۸) شورای انقلاب و تبصره (۱) ماده (۶۹) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (مصوب ۱۳۸۰ مجلس شورای اسلامی)، اولویت با استفاده از اراضی دولتی و ملی است و تملک اراضی اشخاص خصوصی و اجاره املاک موقوفه صرفاً می بایست در صورت عدم تأمین زمین از طرق مذکور در دستور کار قرار گیرد، مگر در مواردیکه عرصه یا اعیان با سند رسمی برای استفاده تربیت بدنی صلح بلاعوض یا وقف شده باشد.

ب) چنانچه استفاده از اراضی و املاک وقفی گریز ناپذیر باشد، موضوع در دو حالت ذیل قابل بررسی است:

۱- در مواردیکه عرصه یا اعیان ملک یا هردوی آنها توسط واقفین خیر اندیش برای استفاده دولت یا سازمان تربیت بدنی با سند رسمی وقف شده و احداث اعیانی با وقف نامه مغایرت نداشته باشد که در اینصورت پرداخت پذیر یا اجاره بها با توجه به جهت وقف و نیت واقف موضوعیت ندارد. (موضوع ماده (۷) اصلاحی آئین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدای مصوب ۱۳۶۵ هیأت وزیران و اصلاحی سال ۱۳۸۲) همچنین در فرض وقفیت عرصه و با وجود حق تملک و احداث اعیانی، اداره کل تربیت بدنی استان مکلف است موضوع اخذ سند مالکیت اعیان احداثی بنام دولت جمهوری اسلامی ایران به نمایندگی سازمان تربیت بدنی را با رعایت ماده (۱۰۴) مکرر آئین نامه قانون ثبت پیگیری نماید.

۲- در مواردیکه ملک مورد نیاز برای اجرای طرحهای عمرانی ورزشی، وقفی بوده و جهت و نیت واقف غیر از امور تربیت بدنی باشد؛ در اینصورت لازم است در چارچوب قوانین و مقررات اوقافی و محاسبات عمومی و برنامه و بودجه، نسبت به انعقاد قرارداد اجاره رسمی بامتوکی موقوفه یا اداره اوقاف و امور خیریه ذیربط اقدام گردد. در این زمینه توجه به نکات زیر حائز اهمیت است:

تلفن: ۲۲۶۶۹۱۲۶

فکس: ۲۲۶۶۹۱۲۶

صفحه اینترنتی: www.sport.ir

آدرس: تهران، بزرگراه نیاش، ساختمان سول

پست الکترونیک: Info@sport.ir



۲-۱) پذیره و اهدایی: باستناد ماده (۱) آئین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی (مصوب ۱۳۶۵ هیأت وزیران و اصلاحی سال ۱۳۸۲) «در مواردیکه زمین بلامعارض وقفی ابتدائاً با اعطای حق تملک اعیان جهت احداث واحد مسکونی، اداری، خدماتی و صنعتی دارای موافقت اصولی به اجاره واگذار می شود، مبلغی متناسب باقیمت عادلانه روز زمین که در هر حال نباید از ۲۰٪ قیمت آن کمتر باشد، طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری و یا دو نفر خبره محلی به هنگام تنظیم سند اجاره به عنوان پذیره اهدایی علاوه بر مال الاجاره عادلانه روز از متقاضی اعم از شخص حقیقی یا حقوقی دریافت خواهد شد.» از اینرو اقتضاء دارد در هنگام برقراری اولین رابطه استیجاری، موضوع پذیره و اهدایی ملک وقفی با برقراری تعامل با متولی موقوفه یا اداره اوقاف و امور خیریه و در نظر گرفتن صرفه و صلاح دولت بدو تعیین تکلیف و پس از تأمین اعتبار مورد نیاز اقدام به انعقاد قرارداد شود. در صورت بروز هرگونه ابهام یا اختلاف در موارد تعیین و کیفیت پذیره و اهدایی بر اساس ماده (۹) آئین نامه یاد شده عمل شود. بدیهی است اقدام به تصرف زمین و اجرای طرح عمرانی قبل از انعقاد قرارداد اجاره جواز قانونی ندارد.

۲-۲) اجاره بها: تعیین اجاره بهای اراضی و املاک موقوفه با رعایت قوانین مالی و محاسباتی و مقررات اوقافی با جلب نظر کارشناس رسمی دادگستری (مرضی الطرفین) و یا هیأت سه نفره کارشناس رسمی دادگستری (منتخب متولی یا اوقاف، منتخب تربیت بدنی و مرضی الطرفین) و با رعایت جمیع جهات مؤثر در امر صورت می گیرد. بدیهی است تربیت بدنی به عنوان مستأجر موقوفه، مکلف به تأمین اعتبار و پرداخت اجاره بهای قراردادی در موعد مقرر می باشد و عدم پرداخت یا تأخیر در آن شرعاً و قانوناً جایز نیست.

۲-۳) لزوم پیش بینی شروط تأمین کننده حقوق دستگاه در قرارداد اجاره

- پیش بینی حق احداث و تملک اعیان (تذکر: با توجه به الزامات قانونی احداث هر نوع اعیانی منوط به اخذ پروانه ساخت و لحاظ کاربری ملک می باشد).
- حق بهره برداری کامل از اعیان احداثی در چارچوب قوانین و مقررات حاکم بر اموال دولتی (از جمله مواد (۴۲) و (۸۸) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت)
- عدم جواز تعیین تکلیف برای اعیانی احداثی متعلق به دولت بعد از فسخ قرارداد یا انقضای مهلت اجاره به نفع موقوفه.
- تعیین مدت اجاره حتی المقدور برای بالاتر از سه سال
- تعدیل اجاره بها (نه تعیین اجاره بها) برای دوره های بعدی قراردادی و با جلب نظر هیأت کارشناسی

۳- در بهره برداری از اراضی و املاک موقوفه تحت اختیار علاوه بر توجه عمیق و عمل دقیق به تعهدات قراردادی و قوانین و مقررات اوقافی و حاکم بر اموال دولتی موارد زیر مد نظر ادارات تابعه شهرستانها و اداره کل تربیت بدنی استان قرار گیرد:



جمهوری اسلامی ایران
ریاست جمهوری



سازمان تربیت بدنی

تاریخ:
شماره:
پیوست:

۳-۱) نیت واقف در ارتباط با اراضی و املاک وقفی برپایه اراضی و املاک موضوع جزء (۱) بند (ب) این بخشنامه در همه حال محترم شمرده شده و با عمل به آن، زمینه برای وقف اموال برای امور ورزش و تربیت بدنی توسط واقفین خیر اندیش و جاری بودن این سنت حسنه در طول زمان و پرهیز از تحمیل مسئولیت شرعی و قانونی بر ذمه متصدیان امر فراهم گردد.

۳-۲) در صورت تمایل به واگذاری منافع ملک موقوفه با رعایت مقررات حاکم بر اموال دولتی برای مدت موقت به سایر اشخاص حقیقی یا حقوقی و وجود شرط ممنوعیت در قرارداد اجاره از این حیث، الزاماً نظر موافق و کتبی متولی موقوفه یا اداره اوقاف اخذ گردد. لازم به ذکر است هرگونه نقل و انتقال دائمی منافع ملک موقوفه از تربیت بدنی به سایر اشخاص باعث تعلّق پذیره نقل و انتقال بر ذمه انتقال دهنده میگردد.

۳-۳) چنانچه دستگاههای اجرایی و نهادهای عمومی غیر دولتی (مانند شهرداریها و دهیاریها) برای اجرای طرحهای عمرانی خود نیاز به اینگونه اراضی و املاک که در تصرف و اجاره تربیت بدنی است، داشته باشند، علاوه بر رعایت قوانین و مقررات مربوطه، اخذ نظر و موافقت کتبی متولی موقوفه یا اداره اوقاف و امور خیریه در این زمینه الزامی است. بدیهی است در صورت اقدام بدون هماهنگی، مسئولیت پرداخت غرامت اتلاف مال موقوفه به عهده مستأجر ملک خواهد بود.

۳-۴) در اجرای تعهدات قراردادی، هرگونه احداث، تخریب، جابجایی و بازسازی اعیانی های موجود یا مورد نیاز الزاماً با هماهنگی و اطلاع متولی موقوفه یا اداره اوقاف و امور خیریه انجام گیرد.

۴- در ارتباط با اراضی و املاک موقوفه ای که از گذشته تا حال در اختیار و تحت بهره برداری تربیت بدنی می باشد، ضروری است ضمن بررسی سوابق تصرفی و قراردادی و در صورت استمرار نیاز به فضاها و املاک مذکور، تدابیر لازم جهت تنسيق و تجدید رابطه استیجاری یا موقوفه از طریق برقراری تعامل مثبت و اثربخش اتخاذ و تعهدات قراردادی از جمله تأدیه اجاره بها در موعد مقرر با منظور داشتن آن در عداد پرداخت های جاری و هزینه ای ایفاء گردد. در صورت وجود نقص یا نارسایی یا بروز مشکلات مالی و اعتباری یا حقوقی، ادارات کل تربیت بدنی استانها مکلفند موضوع را بررسی و اقدامات قانونی لازم را معمول دارند. ضمناً این اداره کل آمادگی همکاری لازم در جهت ساماندهی امور موقوفات تحت اختیار تربیت بدنی استانها را اعلام می دارد.

بدیهی است مسئولیت حسن اجرای این بخشنامه به عهده مدیر کل محترم تربیت بدنی استان می باشد.

منصور اردستانی
مدیر کل امور حقوقی

تلفنخانه: ۲۳۰۸۲۰۰۰ - ۲۲۶۶۱۰۳۵
صفحه الکترونیک: www.peo.ir

آدرس: تهران - بزرگراه نیایش - خیابان سنول
پست الکترونیک: Info@peo.ir