

تاریخ: ۱۴۰۰/۱۲/۰۸
شماره: ۱۴۰۰/۱۱۱
پیوست: ۵۹۸۲
دارد



تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

معاونین سازمان

مدیران کل مستقل ستادی

مشاورین رئیس سازمان

مدیران کل استانها

موضوع: ابلاغ آیین نامه داخلی برگزاری مزایده

باسلام و احترام

به منظور وحدت رویه و ساماندهی امور مرتبط با فرآیند برگزاری تشریفات مزایده، " آیین

نامه داخلی برگزاری مزایده" جهت اجرا ابلاغ می گردد. لازم به ذکر است کلیه مستندات قبلی

کان لم یکن تلقی می گردد. ۱۵۱۵۱۵۱۵/

سید مهدی خاموشی

رئیس سازمان اوقاف و امور خیریه

تاریخ: ۱۴۰۰/۱۲/۰۸
شماره: ۱۴۰۰/۱۱۱
پوست: ۵۹۸۲
دارد



تولید پشتیبانی، مانع زدایی

آیین نامه داخلی برگزاری مزایده

شماره:	طبقه بندی:
تاریخ:	کد سند:

واحد های تنظیم کننده :	تاریخ و امضاء	واحد های تنظیم کننده :	تاریخ و امضاء
اداره کل اوقافی و اجارات		معاونت اوقافی ، حقوقی و ثبتی	
اداره کل بهره وری اقتصادی		معاونت بهره وری اقتصادی موقوفات و بقاع متبرکه	
تأیید کننده واحد تخصصی:			
اداره کل برنامه ریزی و نظارت		معاونت توسعه مدیریت و پشتیبانی	
تصویب کننده:			
ریاست سازمان اوقاف و امور خیریه			

– مدت کاربرد :

☐ موقت / ☒ مستمر

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

۱- هدف:

به منظور رعایت مصلحت وقف و بهره برداری صحیح از املاک و اموال بلامعارض موقوفات و مستغلات اماکن مذهبی و در جهت کسب منفعت و بهره وری حداکثری و دستیابی به عواید واقعی و نیز ایجاد فضای رقابتی عادلانه در راستای جلوگیری از هر گونه تعدی و تفریط و ممانعت از عملکرد سلیقه ای، فرآیند نحوه برگزاری تشریفات مزایده تدوین و به شرح ذیل جهت اجرا ابلاغ می گردد.

۲- دامنه کاربرد:

کاربرد این دستورالعمل در راستای اجرای مفاد مواد ۱۱ و ۱۴ آیین نامه اجرایی قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه و ماده ۱۵ آیین نامه نحوه انتخاب و برکناری، شرایط و حدود اختیارات و وظایف امین، یا هیأت امنای اماکن مذهبی و موقوفات (مصوب ۱۳۶۵/۲/۱۰) به منظور واگذاری به اجاره یا فروش رقبات موقوفات و مستغلات اماکن مذهبی از قبیل اموال منقول، غیرمنقول و هر گونه منافع، امتیاز یا محصول و ... و مشارکت در سرمایه گذاری می باشد.

۳- تعریف مزایده:

۳-۱- **مزایده در اصطلاح حقوقی**؛ مزایده به لحاظ حقوقی، به معامله ای گفته می شود که فروشنده، مال منقول یا غیر منقولی را حسب مورد؛ برای فروش، اجاره یا مشارکت در معرض پیشنهاد بالاترین قیمت یا درصد عموم، قرار می دهد.

۴- ارکان مزایده:

مزایده دارای پنج رکن است که عبارتند از: مزایده گزار، مزایده گر، مورد مزایده، مبلغ مزایده، کمیسیون مزایده. ۴-۱- **مزایده گزار**: در این دستورالعمل منظور ادارات کل استان ها، ادارات اجرایی، دفاتر نمایندگی یا متولی موقوفه می باشد.

۴-۲- **مزایده گر**: هر شخص حقیقی یا حقوقی شرکت کننده در مزایده را می نامند.

۴-۳- **مورد مزایده**: اموال منقول، غیر منقول یا هر گونه امتیازی که حسب مورد در معرض اجاره یا فروش یا مشارکت در سرمایه گذاری گذارده می شود.

۴-۴- **مبلغ مزایده**: قیمت، ارزش و یا مال الاجاره اموال منقول یا غیر منقول که توسط کارشناس رسمی دادگستری یا خبره محلی تعیین و در آگهی مزایده به عنوان پایه مزایده درج می گردد

۴-۵- **کمیسیون مزایده**: جلسه ای است قانونی و دارای اعضای مشخص که برای تعیین تکلیف مورد مزایده تشکیل می گردد.

۵- انواع مزایده:

۵-۱- **مزایده حضوری**: مزایده ای است که **مزایده گر** در آن، درخواست خود را برابر شرایط مندرج در آگهی مزایده به صورت حضوری و شفاهی اعلام می کند.

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

۵-۲- مزایده غیر حضوری (عمومی): مزایده ای است که در آن فراخوان مزایده از طریق آگهی عمومی به اطلاع مزایده گران می رسد.

۵-۳- مزایده محدود: مزایده ای است (شرایط خاص و استثنائی) که در آن به تشخیص کمیسیون املاک استان، محدودیت برگزاری مزایده عمومی با ذکر ادله تأیید شود. مزایده محدود شکلی از همان مزایده خصوصی است که مزایده گذار یا برگزار کننده مزایده، صرفاً از قشر یا اقشار خاصی را برای شرکت در مزایده دعوت به عمل خواهد آورد و پس از بررسی پیشنهادهای بالاترین قیمت بعنوان برنده اعلام می گردد.

۶- مستندات:

ردیف	عنوان مستند	شماره	تاریخ
۱	مواد ۱۱ و ۱۴ آیین نامه اجرایی قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه	—	۱۳۶۵/۲/۱۰
۲	ماده ۱۵ آیین نامه نحوه انتخاب و برکناری، شرایط و حدود اختیارات و وظائف امین یا هیئت امنای اماکن مذهبی و موقوفات	—	۱۳۶۵/۲/۱۰

۷- مواد دستور العمل:

ماده ۱ - مزایده براساس مواد آیین نامه فوق اشاره و یا مجوزهای صادره، به صورت حضور ی یا غیر حضوری (عمومی) یا محدود برگزار می شود و مزایده گر درخواست خود را برابر شرایط مندرج در آگهی مزایده به مزایده گزار اعلام می کند.

ماده ۲ - موارد مشمول مزایده به شرح زیر می باشد:

۱ - فروش اموال منقول از قبیل هدایای جنسی زاید بر احتیاج یا غیر قابل استفاده.

۲ - واگذاری به اجاره رقبات ملکی بلامعارض اعم از زمین، عرصه و اعیان مسکونی، تجاری، خدماتی، اداری، باغی، زراعی و مرتعی و ...

۳ - فروش یا اجاره رقبات غیرملکی بلامعارض اعم از آب چاه، چشمه، قنات و حق آبه رودخانه و ...

۴ - واگذاری به اجاره با اعطای حق تملک اعیان اراضی وقفی.

۵ - فروش محصولات نظیر باغی، زراعی، کشاورزی و ...

۶ - فروش اموال منقول و رقبات موقوفات و مستغلات اماکن مذهبی مشمول تبدیل به احسن

۷ - واگذاری حق سرقفلی

۸ - فروش احشام و چوب.

۹ - فروش مواد معدنی.

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

۱۰ واگذاری اراضی وقفی با انواع کاربری جهت جلب سرمایه گذار بخش خصوصی در قالب انعقاد انواع قرارداد مشارکت و سرمایه گذاری به شرح:

الف: مشارکت درعین و در قبال انتقال منافع به عنوان سهم سرمایه گذار
ب: مشارکت در منافع در قبال ساخت اعیان و استفاده از منافع در مدت زمان محدود و مشخص بدون انتقال هرگونه عین و منافع بصورت دائمی، در قالب انعقاد قرارداد مشارکت **B.O.L.T** (ساخت، بهره برداری، اجاره، انتقال - تحویل به موقوفه)

۱۱ واگذاری انواع رقبات عرصه و اعیان وقف با انواع کاربری (به ویژه بناهای میراثی) جهت جلب سرمایه گذار بخش خصوصی در قالب انعقاد قرارداد مشارکت **R.O.L.T** (بازسازی و مرمت، بهره برداری، اجاره، انتقال - تحویل به موقوفه)

۱۲ - مشارکت در بهره برداری

ماده ۳ - مزایده می بایست به صورت غیر حضوری (عمومی) برگزار گردد، مگر مواردی که روش اجرا در قانون و آیین نامه ها پیش بینی شده باشد و یا در بخش سرمایه گذاری به تشخیص کمیته سرمایه گذار ی، عمران و آبادانی رقبات استان (حسب مورد)، امکان برگزاری به صورت غیر حضوری (کتبی) وجود نداشته باشد و یا به مصلحت نباشد.

تبصره: در رقبات عرصه و اعیان وقف به خصوص رقباتی که دارای اثر ثبتی و یا ارزش تاریخی هستند از زوایای مختلف مورد مزایده عکس تهیه و در قسمت تصاویر رقبه در سامانه جامع بارگذاری گردد.

تکالیف مزایده گزار در احراز مورد مزایده

ماده ۴ - مزایده گزار می بایست، ابتدا رقبه مشمول مزایده را براساس مفاد ماده ۲ مشخص نموده و عنداللزوم اطلاعات پایه آن را در سامانه جامع اصلاح نماید.

ماده ۵ - مزایده گزار در صورت عدم اطلاع از کاربری مصوب رقبه مورد مزایده می بایست، در واگذاری ها (اجاره، اعطای حق تملک اعیان، سرقفلی، فروش، واگذاری اعیانی، مشارکت، مزارعه، مساقات، **R.O.L.T** و

B.O.L.T) نسبت به استعلام کاربری و اخذ موافقت اصولی از مراجع ذیصلاح اعم از شهرداری، میراث فرهنگی، جهاد کشاورزی، محیط زیست، اداره ثبت اسناد و املاک و ... حسب مورد اقدام لازم را معمول نماید.

ماده ۶ - مزایده گزار می بایست، در خصوص رقباتی که واگذاری آنها اعم از فروش، اجاره و مشارکت در سرمایه گذاری و ...، منوط به موافقت سازمان است، حسب مورد، مجوز مربوطه را از کمیسیون املاک سازمان و یا کمیسیون سرمایه گذاری، عمران و آبادانی موقوفات و بقاع متبرکه اخذ نماید.

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

تکالیف مزایده گزار در خصوص نحوه و چگونگی ارزیابی

ماده ۷- مزایده گزار می بایست، نسبت به جلب نظر کارشناس رسمی دادگستری و در صورت فقدان رشته کارشناس رسمی دادگستری مرتبط (با تایید کانون کارشناسان رسمی دادگستری منطقه) از خبرگان محلی واجد صلاحیت و مرتبط جهت ارزیابی و تعیین قیمت یا درصد پایه پس از بازدید، به شرح زیر اقدام نماید:

۱- ارزیابی ارزش اموال منقول و غیر منقول و انواع محصول

۲- برآورد هزینه سرمایه گذاری و تعیین درصد قدرالسهم مشارکت

۳- تعیین اجاره و مدت بهره برداری

تبصره ۱- در فرایند صدور ابلاغیه کارشناسی عناوین مورد نیاز به فراخور موضوع (همچون مساحت، موقعیت و شرایط وقوع رقبه وقفی، اجاره بها، ارزش، کروکی، اعلام قیمت پایه، اعلام و تشریح ملزومات، متعلقات و منصوبات موجود در رقبه و به همراه تجزیه و تحلیل منطقی) از کارشناس ارزیاب درخواست گردد.

تبصره ۲: بازدید ها باید به صورت میدانی انجام و در تمامی مراحل ارزیابی، نماینده اداره اوقاف محل می بایست همراه کارشناس حضور داشته باشد.

ماده ۸- بررسی و تطبیق دقیق مفاد نظریه کارشناسی به فراخور نوع رقبه مورد مزایده، از منظر محل وقوع، محتوا، ارزش و اجاره بهای تعیین شده از سوی کارشناس امور اوقافی و رئیس اداره محل یا متولی موقوفه، صورت می گیرد.

ماده ۹- مزایده گزار می بایست، در واگذاری به اجاره رقبات عرصه و اعیان وقف بلامعارض با هر نوع کاربری، کلیه مشخصات، امکانات و امتیازات رقبه، اجاره بهای پایه ماهیانه را به قیمت واقعی روز بر اساس نظریه کارشناس رسمی دادگستری، درج نماید.

ماده ۱۰- مزایده گزار، در واگذاری به اجاره اراضی زراعی، باغی و مرتعی بلامعارض، ضمن اعلام کلیه مشخصات، تجهیزات و امکانات رقبه، نسبت به تقویم اجاره بهای پایه سالیانه، به قیمت واقعی روز بر اساس نظریه کارشناس رسمی دادگستری اقدام نماید.

ماده ۱۱- به منظور فروش آب، احشام، سردرختی و دیگر محصولات، ضمن اعلام ارزش ریالی به نرخ پایه روز نسبت به تعیین مقدار تقریبی آن اقدام گردد.

ماده ۱۲- به منظور تبدیل به احسن رقبات موقوفه می بایست ضمن رعایت مفاد دستورالعمل شماره ۹۹/۴۹۹۶۱۵ مورخ ۹۹/۶/۴ نسبت به تعیین ارزش هر متر مربع رقبه به نرخ روز و به فرض طلق با در نظر گرفتن تراکم، کیفیت ساخت، امکانات و تجهیزات آن و کلیه فاکتورهای تأثیرگذار در ارزیابی ملک و نیز با احتساب حقوق احتمالی مستأجر بر اساس نظریه کارشناس رسمی دادگستری اقدام گردد.

تبصره: در مورد فروش آن دسته از درختان وقفی که به هر دلیلی از حیز انتفاع خارج یا مسلوب المنفعه گردیده و یا موعد قطع آن رسیده باشد؛ بایستی بر اساس مقررات و ضوابط تبدیل به احسن اقدام نمود.

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

ماده ۱۳- در واگذاری سرقفلی (در موارد خاص و با مجوز سازمان) ضمن درج کلیه مشخصات، امکانات و امتیازات رقبه، نسبت به تقویم ارزش سرقفلی و اجاره بهای سالیانه به قیمت واقعی روز بر اساس نظر کارشناس رسمی دادگستری اقدام گردد.

ماده ۱۴- در رابطه با فروش ذخائر معادن؛ لازم است نسبت به تعیین و برآورد میزان حجم مواد معدنی برابر نقشه توپوگرافی و همچنین ارزش هر تن یا مترمکعب مواد معدنی به قیمت واقعی روز بر اساس نظر کارشناس رسمی دادگستری واجد صلاحیت به فراخور نوع ماده معدنی اقدام لازم معمول گردد.

ماده ۱۵- به منظور فروش واگذاری اعیان رقبات موقوفات یا بقاع متبرکه (در موارد استثنائی و با مجوز سازمان) می بایست، با رعایت ضوابط جاری نسبت به تعیین ارزش هر متر مربع اعیانی موجود با در نظر گرفتن موقعیت ملک و نیز قیمت امکانات و امتیازات موجود اقدام گردد.

ماده ۱۶- به منظور فروش ادوات کشاورزی و وسایل نقلیه موتوری می بایست، ضمن رعایت ضوابط جاری سازمان، نسبت به تعیین ارزش وسیله نقلیه و ادوات کشاورزی مورد نظر با رعایت سال تولید و وضعیت وسیله، توسط کارشناس واجد صلاحیت اقدام گردد.

ماده ۱۷- ارزیابی و تعیین سهم محصول در زمین های زراعی اعم از دیم، آبی و نصفه کاری با در نظر گرفتن نحوه تأمین عوامل زراعتی که مقرر است، هزینه تامین بذر، کود، سم، شخم، نیروی انسانی و هزینه برداشت یا هر کدام از موارد و یا چند مورد توسط متقاضی و یا مالک (موقوفه) پرداخت شود.

ماده ۱۸- در بناهای تاریخی و میراثی، ارزش گذاری واقعی بنا وجود نداشته و در صورت ضرورت، ارزش گذاری تقریبی بر اساس آثار وضعیت موجود و رجوع به اسناد و مدارک مثبته صورت پذیرد و میزان مال الاجاره توسط کارشناس رسمی دادگستری مشخص گردد.

ماده ۱۹- کارشناس ارزیاب منتخب بایستی در مورد ارزیابی دارای تخصص و صلاحیت لازم باشد و در صورت نبود کارشناس مرتبط در منطقه (شهرهای اطراف یا مراکز استان ها) ، از خبرگان محلی مورد تایید استفاده گردد.

ماده ۲۰- با عنایت به مفاد ماده (۲۶) قانون کانون کارشناسان و مترجمان رسمی دادگستری (مصوب ۱۳۸۱/۱/۱۸)، کارشناس ارزیاب می بایست، نظریه کارشناسی خود را به صورت مستدل، ابراز و به اداره محل تسلیم نماید .

ماده ۲۱- نظریه کارشناس ارزیاب می بایست، بدون قلم خوردگی و فاقد خدشه بوده، ضمن مهر و امضا توسط وی، تلوخ و شماره ارزیابی نیز در آن درج شود و پس از تحویل به اداره اوقاف و امور خیریه محل در دبیرخانه اوقاف ثبت گردد .

ماده ۲۲- با عنایت به تبصره ذیل ماده (۱۹) قانون کانون کارشناسان رسمی دادگستری (مصوب ۱۳۸۱/۱/۱۸) ملاک اعتبار مدت نظریه کارشناسی ، تاریخ صدور نظریه که توسط شخص کارشناس در مفاد نظریه کارشناسی درج می گردد مدنظر است، نه تاریخ ثبت نظریه در اتوماسیون اداری و یا ثبت دبیرخانه اداره اوقاف یا ثبت دفتر موقوفه .

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

ماده ۲۳: اجرای مواد ۱۶، ۱۵، ۱۴، ۱۳ و ۱۲ مستلزم کسب مجوز خاص از سازمان می باشد.

تکالیف مزایده گزار در زمان برگزاری مزایده

ماده ۲۴- آگهی مزایده در اجاره رقبات می بایست به شرح موارد ذیل، به صورت جامع و کامل با قید نوبت آگهی (مرحله اول، دوم و سوم) و درج اطلاعات و مشخصات کامل، نوع و محل وقوع رقبه، مدت اجاره، نوع بهره برداری، مبلغ پایه مزایده، هزینه آگهی مزایده و کارشناسی، شرایط فسخ پیش از انقضای قرارداد، کیفیت تضامین، میزان سپرده مزایده و ودیعه خسارت احتمالی، همراه با نشانی دقیق و مدت زمان برگزاری مزایده و نحوه و مهلت بازدید از ملک (و سایر موارد به شرح آتی) منتشر گردد.

ماده ۲۵- میزان تضامین و سپرده شرکت در مزایده :

الف) در اجاره اموال منقول و غیرمنقول : ده درصد کل مبلغ دوره اجاره (مدت اجاره) ملاک عمل خواهد بود.

ب) در فروش اموال منقول و غیرمنقول : در اموال منقول یا غیرمنقول یا واگذاری سایر حقوق، مبنا ده درصد ارزش کل پایه تقویمی خواهد بود .

ج) در مشارکت با بخش خصوصی : اتخاذ تصمیم در خصوص اخذ و یا عدم اخذ سپرده شرکت در مزایده، به فراخور نوع مشارکت و حجم سرمایه گذاری، با لحاظ شرایط محلی و منطقه ای، در حیطة وظایف کمیته فنی سرمایه گذاری استان خواهد بود .

ماده ۲۶- کلیه هزینه های انتشار آگهی مزایده و حق الزحمه کارشناسی فقط در یک نوبت از برنده مزایده دریافت خواهد شد.

تبصره ۱: با فرض تجدید مزایده در نوبت های بعدی، هزینه انتشار آگهی مزایده در نوبت های قبلی از سرفصل حفظ عین و آبادانی موقوفه پرداخت می گردد.

تبصره ۲: در صورتیکه حسب تصمیم کمیسیون مزایده، واگذاری به اجاره رقبه ای به اداره اجرایی محل یا متولی محول شود، صرفاً حق الزحمه کارشناسی از متقاضی دریافت شود

ماده ۲۷- در شروط آگهی درج شود که برنده مزایده موظف است دو ماه قبل از انقضای مدت قرارداد، به اداره محل مراجعه و نسبت به پیگیری و تمدید قرارداد اجاره برابر ضوابط ابلاغی اقدام نماید و در صورتی که به هر دلیلی (خواسته مستاجر یا نظر اداره اوقاف) بنا بر تخلیه رقبه باشد، ایشان مکلف است ضمن همکاری لازم جهت بازدید متقاضیان بعدی به نحوه متعارف (جهت اجاره ملک مورد نظر) در موعد مقرر نسبت به تخلیه ملک اقدام نماید.

ماده ۲۸- در شروط آگهی مزایده و ذیل اسناد اجاره تنظیمی با برنده مزایده قید شود؛ در شرایطی که به لحاظ عدم رونق کسب و کار یا مشکلات مالی یا شخصی و غیره، تقاضای فسخ قرارداد اجاره از سوی مستاجر در باقیمانده مدت مطرح شود، در این وضعیت، مستاجر می بایست، یک ماه اجاره بها بابت خسارت وارده را (به دلیل تحمیل هزینه مضاعف در اجرای تشریفات مزایده و مسلوب المنفعه ماندن رقبه تا تعیین تکلیف نهایی آن) پس از تسویه اجاره بها تا روز فسخ قرارداد، به حساب موقوفه واریز نماید

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

ماده ۲۹- در آگهی مزایده رقبات بدون حق (امانی) شرط شود که برنده مزایده می بایست، مبادرتاً (شخصاً) از مورد اجاره، استیفای منافع نماید و حق واگذاری مورد اجاره را به هیچ نحوی از انحاء به غیر نخواهد داشت (مگر اینکه شروط دیگری بنا به شرایط مورد مزایده قید شده باشد).

ماده ۳۰- در شروط آگهی مزایده رقبات بدون حق قید گردد، به هنگام تنظیم قرارداد از برنده مزایده، معادل سه ماه اجاره بها به عنوان استفاده از وجه مذکور جهت جبران ضرر احتمالی و تأدیه خسارتهای احتمالی (بدون تأثیرگذاری در ارزیابی مال اجاره و ایجاد تاخیر در پرداخت اجاره بها) اخذ می گردد.

ماده ۳۱- فاصله انتشار آگهی مزایده کتبی تا تاریخ قرائت پیشنهاد، کمتر از ۱۵ روز و بیشتر از ۳۰ روز نباشد. ضمناً به گونه ای برنامه ریزی شود که آخرین روز اعلام شده با تعطیلی پایان هفته یا تعطیلی مناسبتی همزمان نباشد.

ماده ۳۲- در آگهی مزایده بایستی نحوه دریافت اجاره بها قید گردد. مبلغ اجاره در رقبات غیر کشاورزی بصورت ماهانه و در رقبات زراعی و باغی نیز بصورت سالانه یا با تعیین مقدار محصول سهم موقوفه که در پایان دوره کشت (زمان برداشت محصول) دریافت خواهد شد.

ماده ۳۳- در خصوص مزایده رقباتی که با رعایت ضوابط جاری، مقرر است در قالب عقد مزارعه یا مساقات واگذار شود می بایست در آگهی منتشره، آورده طرفین قرارداد به طور شفاف اعلام شود، به عنوان مثال در واگذاری زمین های زراعی اعم از دیم و آبی به صورت نصفه کاری ملاک عمل بدین طریق است که متقاضی علاوه بر تحویل نصف محصول، هزینه تامین بذر، کود، سم، شخم و هزینه برداشت را نیز تقبل نماید و یا میزان قدرالسهم طرفین بر مبنای آورده های هر کدام در قالب هزینه های هر آیتام از عوامل زراعت تعیین گردد.

تبصره ۱: در مزایده حضوری، آگهی منتشره بایستی متضمن درج اطلاعات دقیق رقبه، قیمت پایه مزایده و میزان وجه سپرده به میزان ۱۰٪ و سایر موارد مورد نیاز با مد نظر قرار دادن ملاحظات عرفی و محلی از قبیل: نصب و الصاق آگهی در اماکن عمومی و چاپ بنر و ... به اطلاع اهالی منطقه رسانده شود و ضمناً لازم است متن آگهی برای اعضای کمیسیون مزایده، اداره کل بازرسی استان، اداره کل اوقاف و امور خیریه استان و همچنین مسئولین محلی اعم از دهیاری، شورای اسلامی، امنای مسجد محل، پایگاه بسیج و بخشداری محل ارسال گردد.

تبصره ۲: در خصوص موارد قابل انتشار در آگهی مزایده در خصوص رقبات واجد شرایط انواع واگذاری ها، در بخش مشارکت در سرمایه گذاری، مصوبات کمیسیون سرمایه گذاری عمران و آبادانی رقبات موقوفات و بقاع متبرکه سازمان که شامل مشخصات فنی و اقتصادی و سایر شرایط مرتبط می باشد، ملاک عمل خواهد بود.

تبصره ۳: درج هر گونه اطلاعاتی که برای برگزاری هر چه بهتر مزایده مفید بوده و باعث شفاف سازی و انتخاب درست متقاضی و نیز مصلحت وقف باشد، بلامانع است.

ماده ۳۴- تمامی آگهی های منتشر شده بایستی در اتوماسیون اداری یا در بستر سامانه جامع موقوفات ثبت و به اعضای کمیسیون مزایده نیز ابلاغ شود. آگهی منتشره به همراه دعوتنامه حضور در جلسه بایستی طی نامه مکتوب برای اعضای کمیسیون ارسال گردد.

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

ماده ۳۵- تنظیم خلاصه آگهی مزایده کتبی و درج آن در یکی از صفحات روزنامه های کثیرالانتشار محلی (به غیر از صفحه اول) و حتی المقدور اطلاع رسانی از طریق فضای مجازی (پورتال سازمان اوقاف و امور خیریه)، نصب در تابلوی اعلانات اداره اجرایی، نشر در سامانه جامع مزایده و چاپ و توزیع آن در سطح منطقه، بایستی همزمان و حداکثر ظرف مدت یک هفته پس از انتشار آگهی صورت پذیرد.

تبصره: در راستای اجرای بند (الف) ماده (۱۷) آیین نامه اجرایی قانون تشکیل سازمان بازرسی کل کشور (مصوب ۹۸/۳/۲۵) متن آگهی مذکور بایستی ۱۵ روز قبل از جلسه کمیسیون مزایده جهت آگاهی و بهره برداری لازم به (رده های متناظر استانی) آن سازمان ارسال گردد.

ماده ۳۶- آگهی مزایده (کتبی یا حضوری) می بایست طی نامه مکتوب اداری به اداره کل استان متبوع، نهادهای نظارتی و همچنین حتی المقدور ادارات دولتی حوزه اوقافی ارسال گردد.

ماده ۳۷- ادارات اجرایی موظف اند به منظور بازدید متقاضیان از مورد مزایده با توجه به زمان تعیین شده در آگهی، زمینه لازم را فراهم نموده و همچنین فرم ها و قبض مربوطه را در اختیار متقاضی شرکت در مزایده قرار دهند.

تبصره ۱: در راستای برگزاری صحیح و قانونی مراحل مزایده و جلوگیری از فساد احتمالی و افشای اطلاعات شرکت کنندگان در مزایده و مبالغ پیشنهادی آن ها، کارکنان ادارات اجرایی موظفند، در حفظ و محرمانه بودن موارد فوق اقدام نمایند.

تبصره ۲: تاریخ انقضای مدت درج شده در متن آگهی مزایده قابلیت تمدید در همان نوبت را نخواهد داشت و هر گونه پیشنهاد دریافتی بعد از انقضای تاریخ و ساعت مندرج در آگهی مزایده ممنوع است و دبیرخانه و کمیسیون، اجازه پذیرش اینگونه پیشنهادها را ندارند.

تکالیف مزایده گر

ماده ۳۸- پیشنهاد دهنده گان (مزایده کتبی) می بایست، درخواست کتبی خود را در مدت زمان تعیین شده در آگهی مزایده به طور کامل و واضح به همراه اصل فیش سپرده واریزی (دارای پرفراژ) به حساب مندرج در آگهی منتشره به صورت پاکت در بسته یا لاک و مهر شده همراه با قید آدرس دقیق و شماره تماس (ثابت و همراه) قرار داده و تحویل دبیرخانه اداره اوقاف و امور خیریه محل نماید.

تبصره: دبیرخانه اداره محل موظف است، ضمن تحویل پیشنهادات در پاکت در بسته، نسبت به ثبت شماره و تاریخ و ساعت ثبت در اتوماسیون، اقدام نماید.

ماده ۳۹- در مزایده کتبی چنانچه مزایده گر بیش از یک پیشنهاد برای یک رق به داده باشد، اولین پیشنهاد متقاضی قابل پذیرش بوده و مابقی پیشنهادات وی فاقد اعتبار خواهد شد.

ماده ۴۰- وکیل قانونی متقاضی می تواند به وکالت از موکل خود (با ارائه وکالت نامه رسمی) در چارچوب اختیارات قانونی در مزایده شرکت نماید. ضمناً اشخاص حقوقی (متقاضی شرکت در مزایده) می بایست از طریق نماینده رسمی و قانونی خویش در مزایده شرکت نموده و در احراز سمت ایشان مذاقه لازم از سوی اداره اوقاف و امور خیریه صورت پذیرد.

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

ماده ۴۱- فیش سپرده شرکت در مزایده می بایست صرفاً به نام شخص داوطلب یا متقاضی به حساب اعلام شده در متن آگهی واریز گردد.

ماده ۴۲- اگر چند رقبه همزمان و طی یک آگهی به مزایده گذاشته می شود، درج شماره و مشخصات کامل رقبه توسط مزایده گر در پیشنهاد مربوطه و همچنین روی پاکت ارائه شده، الزامی است.

ماده ۴۳- در مزایده کتبی پیشنهاد دهنده می بایست؛ ضمن اعلام نوع بهره برداری از رقبه، مبلغ پیشنهادی خود را محرمانه نگه داشته و از افشای آن خودداری نماید.

کمیسیون مزایده

ماده ۴۴- اعضای کمیسیون مزایده (کتبی یا حضوری) در موقوفات متصرفی، غیرمتصرفی و اشتراک التولیه به شرح زیر تعیین می گردد:

***در موقوفات متصرفی:** ۱- مسئول اداره اوقاف و امور خیریه، ۲- نماینده اداره امور اقتصادی و دارایی محل، ۳- نماینده دادستان عمومی شهرستان (ماده ۱۴ آیین نامه اجرایی قانون تشکیلات ...)

***در موقوفات غیرمتصرفی و اشتراک التولیه:** ۱- مسئول اداره اوقاف و امور خیریه، ۲- نماینده اداره ام و اقتصاد و دارایی محل، ۳- متولی موقوفه مورد مزایده (ماده ۱۴ آیین نامه اجرایی قانون تشکیلات ...)

تبصره ۱: در فرضی که یک موقوفه دارای متولیان اشتراکی باشد، تمامی افراد بایستی در کمیسیون مزایده شرکت نمایند و متفقاً دارای یک رأی می باشند و طبق (ماده ۷۷ قانون مدنی) حضور، موافقت و امضاء کلیه متولیان اشتراکی ذیل صورتجلسه کمیسیون مزایده الزامی است و عدم حضور یا موافقت و امضاء هر یک از متولیان، کمیسیون مزایده را از حالت قانونی خارج می کند و در این شرایط نیاز به حضور نماینده دادستان عمومی نمی باشد.

تبصره ۲: حضور نماینده (حراست، بازرسی و تحقیق) اداره کل اوقاف استان یا هر مرجع نظارتی با اعلام قبلی به عنوان ناظر اطلاعی و همچنین امنای موقوفات بعنوان مطلع (بدون حق رأی) در جلسه کمیسیون مزایده بلامانع است.

ماده ۴۵- به منظور فروش هدایای جنسی و اموال منقول زائد بر احتیاج یا غیر قابل استفاده اماکن مذهبی بر اساس تبصره (۱) ماده (۱۵) آیین نامه نحوه انتخاب و برکناری، شرایط و حدود اختیارات و وظایف امین، یا هیأت امنای اماکن مذهبی و موقوفات، اعضای کمیسیون مزایده عبارتند از: امین یا رئیس هیأت امنای و صندوقدار یا یکی از اعضای هیأت امنای با انتخاب خود هیأت امنای و نماینده اداره اوقاف و امور خیریه.

وظایف و اختیارات کمیسیون مزایده

ماده ۴۶- کمیسیون مزایده (کتبی یا حضوری) با حضور همزمان تمام اعضا تشکیل و تصمیمات متخذه در موقوفات متصرفی با نظر اکثریت آرا و در موقوفات غیرمتصرفی و اشتراک التولیه با نظر متولی یا متولیان موقوفه ملاک عمل و واجد آثار قانونی خواهد بود. ضمناً معرفی نامه رسمی نمایندگان اعزامی از مراجع ذیربط، می بایست در اتوماسیون اداری، قبل از شروع جلسه کمیسیون، در دبیرخانه اداره محل ثبت گردد.

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

- تبصره ۱:** جلسه با حضور کلیه اعضای عضو صاحب حق رأی، رسمیت پیدا می کند.
- تبصره ۲:** اعضای کمیسیون نمی توانند، همکاران اداره اوقاف محل یا اداره کل اوقاف استان را به عنوان نماینده خود معرفی نمایند.
- تبصره ۳:** اعضای کمیسیون موظف به حضور در جلسه مذکور بر اساس زمان تعیین شده در آگهی م زایده هستند.
- تبصره ۴:** در صورتی که شهرستانی جدید التأسیس بوده و دارای اداره دارایی مستقل نیز نباشد، نماینده دارایی منطقه یا شهرستانی که امور مالیاتی آن شهرستان را انجام می دهد، موظف به حضور در جلسه کمیسیون خواهد بود و در صورت عدم همکاری (با اعلام کتبی)، اداره اوقاف می تواند از حضور ذی حساب اداره کل اوقاف استان (البته پس از معرفی رسمی از سوی اداره کل اقتصاد و دارایی آن استان به عنوان نماینده شرکت در مزایده ها) استفاده نماید.
- تبصره ۵:** اداره اوقاف محل موظف است قبل از فرا رسیدن موعد برگزاری کمیسیون مزایده (طبق آگهی)، پیگیری لازم را در خصوص معرفی اعضا توسط مراجع ذیربط معمول نماید تا موجبات تمدید مزایده (به دلیل عدم حضور اعضای کمیسیون) و تحمیل هزینه به موقوفه و نیز اتلاف وقت فراهم نگردد.
- تبصره ۶:** کمیسیون مزایده در رد کلیه پیشنهادهای واصله با رعایت الزامات این شیوه نامه و مدنظر قرار دادن غبطه وقف مختار می باشد، بدیهی است دلایل رد یک پیشنهاد می بایست در صورت جلسه به صراحت ذکر شود.
- ماده ۴۷-** مسئول کمیسیون مزایده کتبی (رییس اداره یا دفتر نمایندگی) موظف است گزارش دبیرخانه را که در روز پایان مزایده در اتوماسیون اداری به ثبت رسیده، در جلسه به اعضای کمیسیون اعلام نماید.
- ماده ۴۸-** پس از تأیید اعضای کمیسیون (مزایده کتبی) مبنی بر صحت و سقم پیشنهادات واصله، مسئول کمیسیون، نسبت به مفتوح نمودن آنها اقدام و به صورت جداگانه متن آن را قرائت می نماید.
- ماده ۴۹-** شرکت کننده ای که حسب مورد بالاترین پیشنهاد قیمت، مبلغ اجاره، بیشترین درصد قدرا لسه و کم ترین مدت زمان بهره برداری را طبق آگهی مزایده کتبی، ارائه نماید بر اساس نظر کمیسیون به عنوان برنده مزایده اعلام خواهد شد مگر اینکه اعضای کمیسیون مزایده به جهات منطقی، و با ذکر دلیل نفر اول را واجد صلاحیت ندانسته و نفر بعدی را به عنوان برنده مزایده تعیین نمایند. بدیهی است که در این شرایط، سپرده نفر اول عودت داده خواهد شد.
- تبصره:** در اعلام برنده مزایده انواع واگذاری ها از طریق مشارکت در سرمایه گذاری، ارزیابی توانایی مالی و فنی شخص حقیقی و یا شرکت حقوقی، میزان (هزینه) سرمایه گذاری، مبلغ اجاره بها، مدت و کیفیت ایجاد یا ساخت پروژه، مدت زمان بهره برداری، علاوه بر درصد پیشنهادی، ملاک تصمیم گیری اعضای کمیسیون مزایده خواهد بود.
- ماده ۵۰-** به پیشنهادهای مشروط، مخدوش، مبهم، فاقد سپرده، سپرده کمتر از میزان مقرر و نظایر آن و پیشنهادهایی که بعد از انقضای مدت مندرج در آگهی واصل شود، مطلقاً ترتیب اثر داده نخواهد شد.

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

ماده ۵۱- در صورت جلسه کمیسیون مزایده کتبی لازم است مشخصات پیشنهادات دریافتی شامل: شماره، تاریخ و ساعت وصول و ثبت اتوماسیونی درج گردد.

ماده ۵۲- پس از تصمیم گیری، مفاد تصمیم اتخاذ شده نهایی نیز در صورت جلسه درج و تمامی اعضا ذیل آن را امضا نموده و در صورتیکه هر یک از اعضا نظر مخالفی داشته باشد، ضمن درج نظر خود، زیر آن را امضا خواهد نمود.

ماده ۵۳- اعضای کمیسیون مزایده (کتبی) صرفاً با رعایت ضوابط و مقررات قانونی و بر اساس موارد زیر می توانند اظهار نظر نموده و رأی خود را کتباً اعلام نمایند:

۱- اعضای کمیسیون اختیار دارند برابر مفاد آگهی، نسبت به قبول و تعیین برنده مزایده در هر نوبت که به مصلحت و غبطه وقف باشد، اقدام نمایند. ضمناً در صورت عدم قبول و یا عدم وصول هر گونه پیشنهاد، می بایست صورت جلسه نشر آگهی مزایده نوبت بعدی حداقل تا یک نوبت را تنظیم نمایند.

تبصره: ادارات اجرایی پس از دریافت نظر کمیسیون مزایده (کتبی) در شرایط فوق الذکر، مکلفند نسبت به اجرای دستور کمیسیون اقدام نمایند.

۲- به موجب اصلاحیه تبصره (۱) ماده (۱۴) آیین نامه اجرایی قانون تشکیلات و اختیارات در مواردی که پیشنهادی نرسیده و یا پیشنهادهای واصله به نظر کمیسیون مزایده یا متولی قانونی مخالف مصالح وقف تشخیص داده شود، مزایده یک بار دیگر تجدید شده و در صورت تکرار وضعیت اولیه، تکلیف موضوع در موقوفات غیرمتصرفی و اشتراک التولیه با متولی یا متولیان قانونی موقوفه و در موقوفات متصرفی و اماکن مذهبی به وسیله اکثریت اعضای کمیسیون مذکور، (به شرح زیر) تعیین تکلیف خواهد شد. (در این مورد، نظر مخالفین در صورت جلسه درج می گردد).

الف- اعلام تعدیل ارزیابی و انتشار آگهی مجدد به اداره اجرایی محل یا متولی

ب- اجازه واگذاری به اداره اجرایی یا متولی با در نظر گرفتن قیمت پایه مزایده و در مدت اعتبار نظریه کارشناسی (شش ماه از تاریخ صدور نظریه).

تبصره: ادارات اجرایی مکلفند نظریه کمیسیون مزایده کتبی را در اتوماسیون اداری ثبت نمایند.

ج- در صورتی که اداره محل یا متولی موقوفه برابر ابلاغیه نظریه کمیسیون در مدت اعتبار نظریه کارشناسی (طبق تبصره ماده ۱۹ قانون کارشناسان رسمی دادگستری حداکثر شش ماه) اجازه واگذاری رقبه را کسب نمایند، بلافاصله بایستی اقدامات لازم جهت واگذاری از طریق مشاورین املاک منطقه یا از طریق سایت های معتبر واگذاری املاک (دیوار، شیپور و...) اقدام تا منجر به تضييع حقوق موقوفه نگردد.

تبصره ۱: ادارات اجرایی مکلفند پس از انقضای مدت نظریه کارشناسی موضوع بند (ج) بلافاصله ضمن ارزیابی مجدد رقبه نسبت به واگذاری آن از طریق تشریفات مزایده اقدام نمایند.

تبصره ۲: کارکنان و عواملی که با فعل یا ترک فعل خود، رقبه موقوفه را به هر دلیلی اعم از عدم کارشناسی به موقع، تبانی در ارزیابی با نازلترین قیمت برای مقاصد خاص، تعلل در واگذاری به اجاره ... موجبات تضييع حقوق موقوفه را فراهم نمایند از مصادیق تخلف محسوب و برابر مقررات با ایشان رفتار خواهد شد.

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

د- در خصوص تعیین تکلیف مزایده از طریق مشارکت در سرمایه گذاری که پس از دو نوبت انتشار آگهی، پیشنهادی نرسیده و یا پیشنهادهای واصله مخالف مصالح وقف تشخیص داده شود در صورتیکه مجوز سازمانی ملاک انجام مزایده بوده، ادارات کل استان ها موظفند مراتب را به سازمان (واحد تهیه کننده و ابلاغ کننده مجوز) منعکس، تا بر پایه شرایط جدید نسبت به رفع اثر یا اصلاح مجوز صادره، حسب موضوع اقدام لازم معمول نمایند.

ماده ۵۴- تعیین مدت اجاره، خارج از حیطه اختیارات کمیسیون مزایده بوده و تابع ضوابط جاری و ابلاغی می باشد.

ماده ۵۵- با توجه به تبصره (۳) ماده (۱۴) آیین نامه اجرایی قانون تشکیلات و اختیارات، در صورت تساوی پیشنهادات واصله، برنده مزایده در موقوفات متصرفی با نظر اکثریت اعضای کمیسیون و در موقوفات غیرمتصرفی و اشتراک التولیه با نظر متولی یا متولیان موقوفه تعیین خواهد شد

ماده ۵۶- در خصوص قرارداد مشارکت، پیشنهادات در صورتی مورد قبول خواهد بود که حسب مورد یا برابر با مبلغ یا درصد کارشناسی باشد و در صورت ارایه پیشنهادی پایین تر از مبلغ پایه، پیشنهاد موصوف قابل بررسی و طرح در کمیسیون نخواهد بود و مبلغ سپرده واریزی مسترد خواهد شد

ماده ۵۷- در قبولی پیشنهادات در مزایده انواع واگذاری های از طریق مشارکت در سرمایه گذاری، از شکل قراردادهای مشارکت **B.O.L.T** و **R.O.L.T** فاکتور های ذیل ملاک عمل خواهد بود:

۱. بیشترین میزان (هزینه) سرمایه گذاری در مرمت و بازسازی یا ساخت

۲. کمترین مدت در مرمت و بازسازی یا ساخت

۳. کمترین مدت زمان بهره برداری

۴. بیشترین مبلغ اجاره بهاء

ماده ۵۸- در صورتی که کمیسیون مزایده به هر دلیلی (اعلام تعطیلی رسمی، آلودگی هوا یا حوادث غیر مترقبه) در روز تعیین شده برگزار نگردد، جلسه مذکور به اولین روز کاری و بعد از تعطیلی در همان ساعت موکول و برگزار خواهد شد.

تبصره: برای تعداد شرکت کنندگان در مزایده، حد نصابی وجود ندارد و مزایده حتی با یک نفر شرکت کننده نیز رسمیت داشته و برگزار خواهد شد و کمیسیون می تواند با در نظر گرفتن جمیع جوانب امر، نسبت به تعیین برنده حتی با قیمت پایه پیشنهادی نیز اقدام نماید.

ماده ۵۹- در صورتی که مقرر است چندین رقبه در یک آگهی و هم زمان، با قید کاربری به مزایده

(غیرحضور) گذاشته شود، لازم است در جلسه کمیسیون برای هر رقبه مورد مزایده، صورتجلسه ای مجزا تنظیم شده و در قسمت تصاویر رقبه در سامانه جامع نیز بارگذاری شود. ضمناً در خصوص رقبات مشاعی متعلق به چند موقوفه که در سامانه برای سهم هر موقوفه رقبه ای جداگانه ثبت شده، صرفاً یک صورتجلسه تنظیم و تصویر آن در قسمت تصاویر تمامی رقبات اسکن و بارگذاری گردد.

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

ماده ۶۰- در مزایده حضوری از آنجایی که ملاک تعیین برنده بایستی با در نظر گرفتن بالاترین پیشنهاد اعلامی از طرف متقاضیان مدنظر قرار گیرد، لذا اعضای کمیسیون اختیار دارند با رعایت جمیع جهات و مصلحت موقوفه در تعیین برنده مزایده با تنظیم صورت جلسه کتبی اقدام و برنده مزایده مکلف است، ظرف مدت یک هفته کاری نسبت به پرداخت باقیمانده وجه اقدام تا مورد مزایده با تنظیم صورت جلسه کتبی به ایشان تحویل گردد **تبصره:** چنانچه برنده مزایده در مدت مقرر نسبت به پرداخت کل وجه مورد مزایده اقدام ننماید وجه سپرده وی ضبط و برابر مفاد نظریه کمیسیون اقدام خواهد شد.

اقدامات مزایده گزار بعد از تنظیم صورت جلسه کمیسیون

ماده ۶۱- مزایده گزار پس از اتمام جلسه کمیسیون و ثبت صورت جلسه تنظیمی در اتوماسیون اداری موظف است به نفر اول برنده مزایده به صورت کتبی و در صورت عدم امکان، تلفنی یا از طریق ارسال پیامک یا ایمیل به ایشان ابلاغ نمایند تا ظرف مدت یک هفته کاری در اداره محل به منظور انجام مراحل تنظیم قرارداد اعم از اجاره، مشارکت، انتقال قطعی یا فروش حسب مورد حضور یابد. ضمناً در مفاد ابلاغیه می بایست تأکید شود که در صورت عدم حضور ایشان در موعد مقرر، سپرده ریالی وی به نفع موقوفه ضبط شده و با نفر بعدی تنظیم قرارداد خواهد شد.

ماده ۶۲- در صورت انصراف یا عدم حضور برنده مزایده ضمن ضبط سپرده وی، از نفر دوم به منظور تنظیم قرارداد، دعوت می گردد و این موضوع در صورت تکرار، به همین منوال به نفرات بعدی (برابر صورت جلسه کمیسیون مزایده) تسری داشته و در صورت عدم وجود شرکت کننده، مزایده به مرحله بعدی موکول خواهد شد.

تبصره ۱: قبل از تنظیم قرارداد با نفر اول برنده مزایده، سپرده نفرات بعدی قابل استرداد نخواهد بود
تبصره ۲: قرارداد اجاره یا مشارکت با نفر بعدی بر اساس مبلغ یا درصد پیشنهادی ایشان تنظیم خواهد شد
ماده ۶۳- در هنگام تنظیم قرارداد اجاره با برنده مزایده در موعد تعیین شده (رقبات بدون حق)، معادل سه ماه اجاره بها به عنوان استفاده از وجه مذکور با اخذ تعهد کتبی جهت جبران احتمالی حقوق معوقه موقوفه و تأدیه خسارت های احتمالی (بدون تأثیرگذاری در ارزیابی مال اجاره) اخذ گردد.

در اجرای ماده ۶۱ دستورالعمل جاری به هنگام تنظیم قرارداد اجاره با برنده مزایده در رقبات بدون حق، معادل ۳ ماه اجاره بهای پیشنهادی (به عنوان قرض الحسنه)، ضمن اخذ تعهد نامه کتبی، به منظور استفاده از وجه مذکور برای جبران احتمالی حقوق معوقه موقوفه و تأدیه خسارت های احتمالی دریافت گردد

ماده ۶۴- در صورت تعیین تکلیف برنده مزایده و تنظیم قرارداد با ایشان، مزایده گزار موظف است نخست حق الزحمه کارشناسی و هزینه یک نوبت انتشار آگهی را از محل ۱۰٪ پایه مزایده ایشان کسر و باقیمانده وجه را به حساب اعلام شده از سوی برنده مزایده (البته پس از تنظیم قرارداد "فروش یا اجاره" و اخذ وجه و تضامین لازم) واریز نماید. سپرده نفرات بعدی نیز به متقاضیان مسترد خواهد شد.

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

ماده ۶۵- پس از اعلام برنده مزایده (کتبی) توسط اعضای کمیسیون، انجام تشریفات اداری و تنظیم سند اجاره، شخص برنده به اتفاق نماینده اوقاف یا متولی به منظور تحویل مورد مزایده برای رقبات بدون حق به محل وقوع مراجعه و صورتجلسه ای در خصوص تحویل رقبه با ذکر تمام مشخصات و اموال، تنظیم خواهد شد. تمامی مستندات مزایده ضمن بایگانی در پرونده فیزیکی رقبه، بایستی در تصاویر رقبه در سامانه جامع نیز اسکن و بارگذاری شود.

ماده ۶۶- به موجب بند (ب) ماده (۱۱) آیین نامه اجرایی قانون تشکیلات و اختیارات، از مستاجرین باید تضامین معتبر و کافی یا وثیقه مناسب برای تأدیه حقوق موقوفه و تخلیه و تحویل آن در پایان مدت اجاره اخذ شود.

ماده ۶۷- چنانچه مشخص شود، انصراف کتبی یا عدم مراجعه برندگان در مزایده به دلیل تبانی متقاضیان اعم از سببی و نسبی به منظور تنزل در پرداخت حقوق موقوفه باشد، ضمن ضبط سپرده فردی افراد خاطی، اداره اجرایی موظف است در اولین فرصت موضوع را با ذکر دلایل متقن و مستدل (حداکثر ظرف مدت ۳ روز پس از اثبات موضوع) کتباً به اعضای کمیسیون قبل از انعقاد قرارداد اجاره، اعلام تا ضمن اقدام لازم در خصوص رفع اثر از نظریه کمیسیون (با تنظیم صورتجلسه) مورد مزایده مجدداً برای نوبت بعدی انتشار آگهی گردد.

ماده ۶۸- با عنایت به تنوع قراردادهای واگذاری ها از طریق مشارکت در سرمایه گذاری از نظر حجم و نوع قرارداد، مسئولیت فنی - اقتصادی و شکلی در تنظیم این نوع قراردادها بعهده واحد بهره وری اقتصادی و با کسب نظر از واحد اوقافی، حقوقی و ثبتی ادارات کل استان خواهد بود. لذا تعیین نوع و نحوه اخذ تضامین وثایق معتبر و کافی، متناسب با نوع قرارداد تنظیمی، با تأیید کمیته فنی سرمایه گذاری استان خواهد بود.

ماده ۶۹- سایر موارد لازم الرعایه این دستورالعمل به شرح ذیل اعلام می گردد:

۱- نظر به اینکه اجرای فرایند مزایده (تخلیه رقبه، کارشناسی، انتشار آگهی، تنظیم صورتجلسه کمیسیون مزایده و انعقاد قرارداد) حداقل نیازمند سپری شدن دو ماه زمان می باشد که با فرض تصور و تأکید بر تخلیه و بلامعارض بودن رقبه، موجب عدم انتفاع از رقبات کل کشور برای حدود دو ماه شده و میلیون ها ریال خسارت بر موقوفات تحمیل خواهد نمود، لذا ادارات اجرایی مکلف اند؛ دو ماه قبل از انقضای مدت قرارداد، نسبت به پیگیری و تعیین تکلیف رابطه استیجاری آتی حسب مورد (تمدید قرارداد اجاره با رعایت ضوابط ابلاغی، برگزینی مزایده یا اخذ مجوز ترک تشریفات مزایده در شرایط خاص و استثنایی) اقدام نمایند. فلذا در این خصوص لازم است ادارات اجرایی به صورت مستمر هر ماه رقباتی که اسناد اجاره آن ها در ماه آتی منقضی می گردند را از سامانه جامع موقوفات و بقاع متبرکه احصاء و اقدام مقتضی معمول نمایند.

۲- با توجه به اینکه برخی از رقبات، در اختیار نهادهای امنیتی و سیاسی و همچنین در اجاره مستاجرین دارای مشاغل از قبیل: نانوایی، قنادی، انواع کارگاه تولیدی و ... هستند و سقف مدت قرار داد اجاره آنها به پایان رسیده، و از طرفی به دلیل بالا بودن میزبان اجاره بها، تخلیه مورد اجاره آنها موجب ضرر و زیان طرفین خواهد شد، پس از احراز اهلیت و خوش حساب بودن مستاجر، به منظور رعایت غبطه وقف، ادارات اجرایی برابر بندهای (۱۰/۱۶) و (۱۰/۲۱) دستورالعمل شماره ۹۸/۶۹۷۱۱۵ مورخ ۹۸/۷/۱۶ (تعیین مدت) دو ماه پیش از اتمام مدت قرارداد، در صورت ارائه درخواست کتبی از سوی ایشان مبنی بر تقاضای تمدید رابطه استیجاری، پس از سپری

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

- شدن مدت قابل تمدید، اجاره بهای رقبه به نرخ واقعی (نه قیمت پایه) ارزیابی تا پس از بررسی موضوع در کمیسیون املاک استان، نتیجه جهت اتخاذ تصمیم به سازمان گزارش گردد.
- ۳- به منظور شفاف سازی، تمام مستندات مزایده از ابتدا تا تنظیم قرارداد اجاره باید به ترتیب در پرونده رقبه، ضبط و بایگانی و قابل ارائه باشد.
- ۴- دقت شود رقبه مورد مزایده بر اساس همان کاربری مصوب، به اجاره واگذار گردد.
- ۵- پیشنهاد دهندگان می توانند به هنگام برگزاری مزایده در جلسه مزایده حضور داشته باشند.
- ۶- با عنایت به مصوبه هیأت محترم وزیران در خصوص اصلاح تبصره یک بند (ز) ماده (۱۱) آیین نامه اجرایی قانون تشکیلات و اختیارات سازمان که مبلغ ۵۰ میلیون ریال (سالانه) را به عنوان سقف الزام به برگزاری مزایده اعلام نموده، متولی یا اداره اجرایی در مواردی که مبلغ پایه اعلام شده توسط کارشناس پایین تر از مبلغ فوق الذکر باشد، می توانند با رعایت صرف و صلاح وقف خارج از تشریفات مزایده واگذار نمایند.
- ۷- مزایده گذار موظف است پیش از انجام تشریفات مزایده رقبه موقوفه را در حد متعارف و عرف محل قابل بهره برداری نموده و تعمیرات احتمالی را در رقبه موقوفه انجام دهد و پس از این مرحله، کارشناس ارزیاب با فرض انجام تجهیز و تعمیر، رقبه را ارزیابی نماید.
- تبصره:** مفاد بند اخیر در خصوص رقبات موقوفات خاص غیرمتصرفی نیز نظر متولی جاری و ساری خواهد بود.
- ۸- حتی المقدور تلاش شود که رقبات مورد مزایده در یک شهرستان یا منطقه حوزه اوقافی به دلیل افزایش بهره وری و مدیریت زمان و کاهش هزینه کارشناسی و نشرآگهی در روزنامه، در یک مقطع زمانی به طور هم زمان از طریق انتشار آگهی مزایده به اجاره واگذار گردد.
- ۹- در اجاره رقبات عرصه و اعیان وقف مشاعی با رعایت مواد ۳۰، ۴۷۰ و ۴۷۱ قانون مدنی چنانچه مالک مشاع (اعم از حقیقی و حقوقی) به هر میزان سهم درخواست رابطه استیجاری در رقبات مذکور برای خود بنماید، ادارات اجرایی می توانند پس از ارزیابی مال الاجاره ماهیانه سهم وقف به قیمت واقعی روز، بدون انجام هرگونه تشریفات مزایده و با دریافت اسناد ضمانت کافی نسبت به انعقاد قرارداد اجاره با متقاضی اقدام نمایند.
- ۱۰- رعایت تشریفات مزایده در رابطه با واگذاری به اجاره رقبات بلامعارض موقوفات متصرفی مورد نیاز وزارت خانه ها و موسسات وابسته و نهادهای انقلاب اسلامی با مد نظر قرار دادن مصلحت و غبطه وقف، به استناد ماده (۱۳) و با رعایت بند (۳) ماده (۳۲) اصلاحی آیین نامه اجرایی قانون تشکیلات و اختیارات سازمان، الزامی نخواهد بود. بدیهی است این امر، مانع برگزاری مزایده در رابطه با تقاضای واصله اشخاص حقوقی اخیر الذکر نمی باشد. ش: ۱۵۱۵۱۵۱۵

— مدارک و سوابق مرتبط:

ردیف	عنوان سابقه / مدرک	شماره	تاریخ	توضیح
۱	شیوه نامه نحوه واگذاری به اجاره رقبات بلامعارض			
۲	دستورالعمل تعیین مدت ...	۹۸/۶۹۷۱۱۵	۹۸/۷/۱۶	

تولید پشتیبانی، مانع زدایی؛

۷- پیوست‌ها:

ردیف	شرح فرم	شماره فرم
۱	متن آگهی مزایده	فرم شماره ۱
۲	خلاصه آگهی مزایده جهت چاپ در روزنامه	فرم شماره ۲
۳	دعوت از اعضای کمیسیون جهت شرکت در جلسه منضم به آگهی مزایده	فرم شماره ۳
۴	ارسال آگهی منتشره به اداره کل اوقاف و امور خیریه استان و سایر ادارات اجرایی منطقه	فرم شماره ۴
۵	فرم تقاضای شرکت در مزایده	فرم شماره ۵
۶	فرم گزارش دبیرخانه به رئیس اداره محل پس از انقضای مدت مزایده	فرم شماره ۶
۷	صورت جلسه کمیسیون مزایده کتبی موقوفات متصرفی	فرم شماره ۷
۸	صورت جلسه کمیسیون مزایده کتبی موقوفات غیر متصرفی/ اشتراک التولیه	فرم شماره ۸
۹	صورت جلسه کمیسیون مزایده حضوری موقوفات متصرفی	فرم شماره ۹
۱۰	صورت جلسه کمیسیون مزایده حضوری موقوفات غیر متصرفی/ اشتراک التولیه	فرم شماره ۱۰
۱۱	صورت جلسه کمیسیون مزایده حضوری اموال اماکن مذهبی	فرم شماره ۱۱
۱۲	فرم درخواست استرداد وجه سپرده شرکت در مزایده	فرم شماره ۱۲
۱۳	صورت جلسه تحویل رقبه عرصه و اعیان مسکونی و...	فرم شماره ۱۳
۱۴	صورت جلسه تحویل رقبه عرصه و اعیان تجاری	فرم شماره ۱۴
۱۵	صورت جلسه تحویل رقبه زمین زراعی و عرصه و اعیان باغ	فرم شماره ۱۵
۱۶	صورت جلسه مزایده قراردادهای B.O.L.T,R.O.L.T	فرم شماره ۱۶
	صورت جلسه مزایده قراردادهای مشارکت	فرم شماره ۱-۱۶
	صورت جلسه قراردادهای مزارعه و مساقات	فرم شماره ۲-۱۶
۱۷	متن آگهی مزایده مشارکت در ساخت (عمرانی)	فرم شماره ۱۷
	متن آگهی مزایده قرار داد B.O.L.T	فرم شماره ۱-۱۷
	متن آگهی مزایده قرارداد R.O.L.T	فرم شماره ۲-۱۷