

مقررات مرتبط با اجاره در حقوق عمومی

تنظیم: علی قره‌داغلی ۱۳۹۷/۱۱/۱۹

فهرست

- ۲ بررسی اجمالی قرارداد اجاره و تضامین آن در معاملات عمومی
- ۷ از قانون محاسبات عمومی کشور
- آیین نامه انواع هزینه‌های مستمر و شرایط آن موضوع ماده ۵۱ قانون محاسبات عمومی کشور ۷
- شماره ۵۶/۳۹۲۶/۹۵۶۷ تاریخ ۱۳۶۸/۴/۱ ۷
- ۱۰ از قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت
- آیین نامه اجرایی بند ب الحاقی به ماده ۸۶ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین ۱۰
- شماره: ۱۶۷۹۵/ت/۲۶۷۹۴ هـ تاریخ: ۱۳۸۱،۰۵،۰۶ ۱۰
- ۱۳ از قانون برنامه و بودجه
- ۱۴ .. از قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲)
- آیین نامه اجرایی ماده (۵) قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) ۱۴
- شماره ۱۵۲۰۰۱ ت/۵۲۲۹۳ هـ - ۱۲/ ۲- ۱۳۹۵ ۱۴

بررسی اجمالی قرارداد اجاره و تضامین آن در معاملات عمومی

اجاره در اصطلاح عقدی است که به موجب آن مستأجر، در برابر مالی که به موجر می‌دهد، برای مدت معین مالک منافع عین مستأجره می‌شود. یعنی همان سلطه و اختیار استفاده مالک را از عین مورد اجاره دارد. بنابراین اجاره عقدی تملیکی و معوض و موقت می‌باشد.

ممکن است دستگاه‌های اجرایی خود اقدام به اجاره نمودن عین مستأجره‌ای نمایند یا اینکه اموال خود را به اجاره دهند لذا در هر دو حالت باید با تکالیف خود آشنایی کاملی داشته باشند تا منافع عمومی تضییع نگردد. قانون مدنی برخی تکالیف را بر مؤجر تکلیف می‌کند مثل:

۱- انتفاع مستأجر منوط به تسلیم مورد اجاره است و اگر تسلیم نکند می‌تواند از پرداخت اجاره بها خودداری کند و از دادگاه اجبار موجر را بخواهد و اگر نشد، حق فسخ دارد (ماده ۴۷۶ ق.م).

۲- تعمیرات و کلیه مخارجی که در عین مستأجره برای امکان انتفاع لازم است به عهده مالک است، مگر این که شرط خلاف شده باشد. (ماده ۴۸۶ ق.م)

۳- هرگاه معلوم شود عین مستأجره در حال اجاره معیوب بوده مستأجر میتواند اجاره را فسخ کند یا به همان نحوی که بوده است اجاره را با تمام اجرت قبول کند ولی اگر موجر رفع عیب کند به نحوی که به مستأجر ضرری نرسد مستأجر حق فسخ ندارد. (ماده ۴۷۸ ق.م)

۴- برای صحت اجاره باید انتفاع از عین مستأجره با بقاء اصل آن ممکن باشد (ماده ۴۷۱ ق.م)

۵- موجر نمی‌تواند در مدت اجاره، در عین مستأجره تغییری دهد که منافی مقصود مستأجر از استیجار باشد. (ماده ۴۸۴ ق.م)

۶- عین مورد اجاره باید همیشه برای انتفاع آماده باشد، مگر این که انجام تعمیرات لازم باشد. ولی موجر حق دارد، عین مورد اجاره را به دیگری، انتقال دهد و بفروشد، و این منافی حق مستأجر نخواهد بود (ماده ۴۹۸ ق.م ق.م).

• مجموعه قوانین و مقررات برای مناقصه مزایده •

مستأجر نیز، در مقابل موجر تعهداتی دارد که ماده ۴۹۰ قانون مدنی ذکر شده است.

۱- مستأجر باید در استعمال عین مستأجره به نحو متعارف رفتار کرده و تعدی و تفریط نکند.

۲- مستأجر، عین مستأجره را برای همان مصرفی که در اجاره مقرر شده مصرف نماید.

۳- مستأجر، مال الاجاره را در مواعد معین تأدیه کند.

در خصوص انجام معامله اجاره گرفتن و اجاره دادن مطابق ماده ۷۹ قانون محاسبات کشور «معاملات وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی اعم از خرید و فروش و اجاره و استجاره ... باید حسب مورد از طریق مناقصه یا مزایده انجام شود...».

اما در اجاره گرفتن اموال غیر منقول بر اساس بند ب ماده ۲۹ قانون برگزاری مناقصات این مورد از موارد عدم الزام به برگزاری مناقصه برشمرده شده و بایستی از طریق جلب نظر هیأت کارشناسی و مذاکره به انعقاد قرارداد منجر شود. به نظر می‌رسد این امر به دلیل غیررقابتی بودن «اجاره گرفتن» چون عملاً مکان مورد نظر محدود و مالکان نیز محدود هستند به این شکل مقرر شده است.

ضمناً بر اساس ماده ۵۱ قانون محاسبات کشور «در مورد آن قسمت از هزینه‌های جاری مستمر که نوعاً انجام آن از یک سال مالی تجاوز می‌کند وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی می‌توانند برای مدت متناسب قراردادهایی که مدت اجرای آن از سال مالی تجاوز می‌کند منعقد نمایند.» و یکی از انواع هزینه‌های موضوع این ماده به استناد تبصره آن و پیرو دستورالعمل شماره ۵۶/۳۹۲۶/۹۵۶۷ تاریخ ۱۳۶۸/۴/۱ که به تصویب وزیرای برنامه و بودجه و امور اقتصادی و دارایی رسیده است و بایستی به تشخیص مقامات مجاز دستگاه اجرایی اجتناب‌ناپذیر بوده و نوعاً انجام آن از یک سال مالی تجاوز کند، اجاره گرفتن به شرط تملیک عنوان شده که مطابق بند الف ماده ۱ انواع آن عبارت است از: «۱- اجاره اراضی. ۲- اجاره ساختمان. ۳- اجاره انواع ماشین‌آلات ثابت. ۴- اجاره وسایل لایروبی بنادر و رودخانه‌ها. ۵- اجاره سایر وسایل و ادوات و ابزارها.» که در خصوص پیش‌پرداخت آن طی بند ۴ ماده ۲ آن اذعان شده «قراردادهای اجاره

مقررات مرتبط با اجاره در حقوق عمومی

چنانچه به صورت اجاره به شرط تملیک باشد در صورتیکه نیاز به پیش پرداخت داشته باشد علاوه بر موافقت قبلی وزارتخانه های مذکور در بند (هـ) این ماده باید قبلاً اعتبار لازم جزو اعتبارات مصوب دستگاه اجرایی ذی ربط برای این منظور تأمین شده باشد.»

ماده ۵ قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) مصوب ۱۳۹۳، ۱۲، ۰۴ در خصوص اجاره دادن اموال که اشعار می دارد: «به دستگاه های اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری اجازه داده می شود، واحدهای خدماتی و رفاهی و مجتمع های فرهنگی، هنری و مازاد ورزشی را از طریق برگزاری مزایده به اشخاص صاحب صلاحیت بخش های خصوصی، تعاونی، شهرداری ها و دهیاری ها با اولویت بخش تعاونی در شرایط برابر و در اماکن ورزشی در شرایط مساوی با اولویت فدراسیون های ورزشی، رده های مقاومت بسیج و هیأت های ورزشی استانی و شهرستانی به صورت اجاره واگذار نماید. نظارت بر کاربری و استانداردهای بهره برداری و خدمات رسانی این مؤسسات و همچنین رعایت حقوق مصرف کننده به عنوان بخشی از قرارداد فی مابین بر عهده دستگاه اجرایی مربوط است...» که در آیین نامه اجرایی این ماده به شماره ۱۵۲۰۰۱/ت ۵۲۲۹۳ هـ مورخ: ۱۳۹۵/۱۲/۲ نکات ذیل ذکر شده است:

۱- مسئولیت حفظ و حراست اموال در طول دوره قرارداد بر عهده مستأجر است و در صورت اتلاف، مستأجر ضامن است. (ماده ۱۰)

۲- اشخاص حقیقی و حقوقی طرف قرارداد در صورتی واجد صلاحیت شناخته می شوند که دارای مجوز فعالیت معتبر از مراجع قانونی ذی ربط باشند. (تبصره ۲ ماده ۱)

۳- قرارداد تنظیمی مشمول احکام پیش بینی شده در قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر و سایر مقررات جاری خواهد بود. (ماده ۴)

۴- مدت اجاره حداکثر برای سه سال مجاز است. مدت مورد نظر و سایر شرایط در اجاره نامه قید می شود. (ماده ۵)

• مجموعه قوانین و مقررات برای مسافران مزایه •

۵- شرکت مستأجر در مزایه مربوط به واگذاری مجدد، بلامانع است. (تبصره ماده ۵)

۶- قید ممنوعیت واگذاری مورد اجاره کلاً یا جزئاً حتی به صورت نمایندگی یا وکالت به غیرو نیز ذکر ممنوعیت تغییر کاربری در اجاره نامه الزامی است. (ماده ۶)

نکات دیگری هم در سایر مقررات ذکر شده است که عبارتند از:

۷- تعیین میزان اجاره و قیمت‌گذاری کلیه اموال منقول و غیرمنقول در واحدهای مشمول این بند با لحاظ نمودن کاربری آنها بر اساس متوسط نظر سه نفر کارشناس رسمی دادگستری صورت می‌گیرد (تبصره ۴ ماده ۸۸ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰، ۱۱، ۲۷)

۸- پیش‌بینی حق فسخ برای دستگاه اجرایی چون قرارداد اجاره از جمله عقود لازم می‌باشد که بدون تحقق شرایط قانونی قابل فسخ و انفساخ نیست برای جلوگیری از تضییع حقوق عمومی لازم است در قرارداد قید گردد که عدم پرداخت اقساط مال‌الاجاره از سوی مستأجر در مواعد مقرر موجب حق فسخ برای دستگاه اجرایی می‌باشد.

۹- اخذ تضمین انجام تعهدات به میزان ۱۰ درصد مبلغ کل معامله بر اساس بند ۶ ماده ۶ آیین‌نامه تضمین معاملات دولتی مصوب ۱۳۹۴/۰۹/۲۲، زیرا با توجه به ذکر نام قراردادهای اجاره و استجاره در بند (الف) ماده ۱ آیین‌نامه مذکور این قراردادها نیز مشمول این آیین‌نامه می‌باشند. لیکن در هیچ کدام از ماده‌های آیین‌نامه در این خصوص تصریحی انجام نشده است ولی با دقت در بند (ب) ماده ۶ آیین‌نامه و توجه به درج عبارت «سایر معاملاتی که در این آیین‌نامه تصریح نشده است» شمول تضامین مندرج را بر همه قراردادهایی که مشمول موارد خاص تعیین شده در مواد (۵)، (۶) و (۷) آیین‌نامه نیستند را می‌تواند استنباط نمود. لذا در قراردادهای اجاره و استجاره نیز اخذ تضمین انجام تعهدات به میزان ۱۰ درصد ضروری است. لیکن اخذ دیگر تضامین مذکور در این آیین‌نامه منجمله حسن انجام کار برای «اجاره دادن» علاوه بر اینکه بی‌مفهوم است از سویی مستند به بند ۵ ماده ۱۱ قانون آیین‌نامه معاملات دولتی مصوب ۱۳۴۹، که دریافت تضمین حسن انجام معامله به میزان ۱۰ درصد در سایر معاملات را مقرر داشته با توجه به تقسیم مفهوم «حسن انجام

مقررات مرتبط با اجاره در حقوق عمومی

معامله» به دو عنوان «انجام تعهدات» و «حسن اجرای کار» در آیین نامه تضمین عملاً با اخذ ۱۰ درصد «انجام تعهدات» جایگاهی برای اخذ مبلغی دیگر باقی نمی ماند.

۹- قابلیت درج شرط اخذ ودیعه

باید توجه داشت که مبلغ تضمین انجام تعهدات در قراردادهای اجاره و استجاره و برای پرداخت اجاره بها و یا پرداخت حقوق دولتی در حال حاضر کفایت نمی کند مثلاً تعهد تخلیه ملک در پایان مدت و یا وجه التزام جبران خسارت در زمان اجاره دادن و یا تعهد عدم فروش ملک یا تضمین ادامه قرارداد اجاره تا پایان آن در صورت فروش عین مستاجره در زمان اجاره گرفتن، لذا می بایست برای انجام تعهدات تدابیر دیگری اندیشیده شود. بنابراین با توجه به اصل ممنوعیت در حقوق عمومی و عدم امکان انجام امری بدون مقرر به اصل جاری بودن حقوق خصوصی در زمان سکوت قوانین عمومی مراجعه نماییم و با استناد ماده ۴ قانون موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ که اشعار دارد «در صورتی که موجر مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهدآور و مشابه آن از مستاجر دریافت کرده باشد تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر موکول به استرداد سند یا وجه مذکور به مستاجر و یا سپردن آن به دایره اجراست...» قابلیت درج شرط اخذ ودیعه را در این گونه قراردادها جاری بدانیم.

علی قره داغلی و سید امیر امام جمعه زاده - ۹ دی ۱۳۹۶

<https://t.me/aliqarahdaghli/1143>

● مجموعه قوانین و مقررات برای مسافران ویژه ●

از قانون محاسبات عمومی کشور

مصوب ۱۳۶۶/۶/۶

ماده ۵۱- در مورد آن قسمت از هزینه‌های جاری مستمر که نوعاً انجام آن از یک سال مالی تجاوز می‌کند وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی می‌توانند برای مدت متناسب قراردادهایی که مدت اجرای آن از سال مالی تجاوز می‌کند منعقد نمایند. وزارتخانه‌ها و مؤسسات مذکور مکلفند در بودجه سالانه خود اعتبارات لازم برای پرداخت تعهدات مربوط را مقدم بر سایر اعتبارات منظور نمایند.

تبصره- انواع هزینه‌های موضوع این ماده و شرایط آن از طرف وزارت امور اقتصادی و دارایی و وزارت برنامه و بودجه تعیین و ابلاغ خواهد شد.

آیین نامه انواع هزینه‌های مستمر و شرایط آن موضوع ماده ۵۱ قانون محاسبات عمومی کشور

شماره ۵۶/۳۹۲۶/۹۵۶۷ تاریخ ۱۳۶۸/۴/۱

اداره کل امور اقتصادی و دارایی - اداره کل امور مالی/ذی‌حسابی
دستورالعمل انواع هزینه‌های مستمر و شرایط آن موضوع ماده (۵۱) قانون محاسبات عمومی کشور که به تصویب وزرای محترم برنامه و بودجه و امور اقتصادی و دارایی رسیده است به پیوست ابلاغ می‌گردد.

در اجرای تبصره ماده (۵۱) قانون محاسبات عمومی کشور مصوب ۱۳۶۶/۶/۱ انواع هزینه‌های جاری مستمر وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی که به تشخیص مقامات مجاز دستگاه اجرایی اجتناب ناپذیر بوده و نوعاً انجام آن از یک سال مالی تجاوز کند و شرایط آن بشرح زیر اعلام می‌گردد:

ماده ۱- انواع هزینه‌ها:

الف - اجاره، شامل اجاره به شرط تملیک:

۱- اجاره اراضی.

۲- اجاره ساختمان.

۳- اجاره انواع ماشین‌آلات ثابت.

۴- اجاره وسایل لایروبی بنادر و رودخانه‌ها.

۵- اجاره سایر وسایل و ادوات و ابزارها.

ب: خدمات:

مقررات مرتبط با اجاره در حقوق عمومی

- ۱- تألیف و تصنیف و ترجمه.
 - ۲- حق بیمه اعم از بیمه اشخاص و بیمه عمر و بیمه اموال و اثاثه و انواع بیمه‌های دیگر که طبق مقررات مورد عمل در دستگاه‌های دولتی باید انجام شود.
 - ۳- خدمات آموزشی و مطالعاتی و تحقیقاتی.
 - ۴- حمل محصولات پستی و امانات و سایر محصولات.
 - ۵- استفاده از ماهواره‌های مخابراتی و تلویزیونی.
 - ۶- حق الزحمه تهیه مطالب درسی و مقالات.
 - ۷- حق الزحمه حرف پزشکی.
 - ۸- نگاهداری و سرویس دستگاه‌های تهویه و شوفاژ و آسانسور و نظایر آن.
 - ۹- نظافت ساختمان.
 - ۱۰- حق الوکاله و حق‌المشاوره با رعایت قوانین و مقررات مربوط.
- ماده ۲ - شرایط:**
- انعقاد قرارداد نسبت به موارد فوق علاوه بر رعایت قوانین و مقررات مربوط در هر مورد با رعایت ضوابط زیر مجاز می‌باشد:
- ۱ - انعقاد قرارداد اجاره یا خرید خدمات برای مدت بیش از یکسال به تشخیص و مسئولیت بالاترین مقام دستگاه اجرایی مربوط که از لحاظ حفظ منافع و مصالح دستگاه ضرورت داشته باشد.
 - ۲ - در قراردادهایی که حق الزحمه مقطوع ماهانه پرداخت می‌شود تصریح شود در صورتیکه قبل از انقضای مدت مذکور در قرارداد خدمت مورد نظر انجام پذیرفت دستگاه اجرایی مربوط حق داشته باشد قرارداد را فسخ نماید.
 - ۳ - مدتی که قرارداد ذکر می‌شود قابل تمدید نیست مگر در مواردی که تمدید آن به تشخیص بالاترین مقام دستگاه اجرایی مربوط به دلایل موجهی، ضرورت داشته باشد.
 - ۴ - قراردادهای اجاره چنانچه به صورت اجاره به شرط تملیک باشد در صورتیکه نیاز به پیش پرداخت داشته باشد علاوه بر موافقت قبلی

• مجموعه فتاویٰ مقتضای مصلحت مزاید •

وزارتخانه‌های مذکور در بند (هـ) این ماده باید قبلاً اعتبار لازم جزو اعتبارات مصوب دستگاه اجرایی ذی‌ربط برای این منظور تأمین شده باشد.

۵ - نسبت به هر یک از موارد فوق در صورتی که انعقاد قراردادها برای مدت بیش از سه سال اجتناب ناپذیر باشد باید قبلاً نسبت به جلب موافقت وزارت برنامه و بودجه و وزارت امور اقتصادی و دارایی اقدام لازم بعمل آید.

۶ - در موارد بالا دستگاه اجرایی مکلف است علاوه بر موافقت قبلی وزارتخانه‌های مذکور در بند (۵) این ماده هزینه مربوط به هر سال را مقدم بر سایر اعتبارات در بودجه مربوط پیش‌بینی و منظور نماید.

وزیر امور اقتصادی و دارایی - وزیر برنامه و بودجه

از قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت

مصوب ۱۳۸۴/۸/۲۵

ماده ۴۳ - متن مندرج در ماده (۸۶) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ تحت عنوان بند (الف) درج و متن زیر به عنوان بند (ب) به ماده (۸۶) الحاق می‌گردد:

ب - به وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی اجازه داده می‌شود بر اساس آیین‌نامه‌ای که به پیشنهاد مشترک سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و وزارت امور اقتصادی و دارایی به تصویب هیأت وزیران می‌رسد به منظور استفاده بهینه از ساختمان‌ها و امکانات موجود خود مشروط بر آن که به فعالیت‌ها و وظایف مستمر و جاری آن‌ها لطمه‌ای وارد ننماید و تأثیر نامطلوبی نگذارد، به صورت موقت به اشخاص حقیقی و حقوقی به قیمت روز به مدت یک سال یا کمتر اجازه دهند.

آیین‌نامه اجرایی بند ب الحاقی به ماده ۸۶ قانون وصول برخی از

درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین

موضوع ماده ۴۳ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب

۱۳۸۰

شماره: ۱۶۷۹۵/ت/۲۶۷۹۴ هـ تاریخ: ۱۳۸۱/۰۵/۰۶

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۱/۴/۳۰ بنا به پیشنهاد مشترک سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و وزارت امور اقتصادی و دارایی (موضوع نامه شماره ۵۶/۲۶۳۶/۲۰۲۵۸ مورخ ۱۳۸۱/۴/۱۵ وزارت امور اقتصادی و دارایی) و به استناد ماده (۴۳) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰ - آیین‌نامه اجرایی بند «ب» الحاقی به ماده (۸۶) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین، موضوع

• مجموعه قوانین و مقررات برای مسافران •

ماده (۴۳) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۰ -
را به شرح زیر تصویب نمود:

آیین نامه اجرایی بند «ب» الحاقی به ماده (۸۶) قانون وصول برخی

از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین، موضوع ماده

(۴۳) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۰

ماده ۱ - وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی می‌توانند ساختمان‌ها (اعم از اداری، مسکونی و آموزشی)، کارگاه‌ها، آزمایشگاه‌ها، ورزشگاه‌ها، استخرها، سالن‌های آمفی تئاتر، غذاخوری، اجلاس (کنفرانس)، خوابگاه‌های دانشجویی، مهمانسراها، ایستگاه‌های تحقیقاتی، سالن‌های فیزیوتراپی، تشریح، رادیوگرافی، سیتی‌اسکن، دندانپزشکی، درمانگاه‌ها، بیمارستان‌ها، باغ‌ها، مزارع، امکانات جاده‌سازی، چاه کنی، آب‌رسانی، کارخانه‌ها، خانه‌های سازمانی، محل‌های تفریحی و سرگرمی و دیگر امکانات خود را برای مدتی که موردنیاز نیست و استفاده از آنها توسط غیر موجب استهلاک غیرمعمول نمی‌شود، با رعایت کاربری قبلی به اشخاص حقیقی یا حقوقی با رعایت مقررات مربوط به قیمت روز به مدت یک سال یا کمتر به اجاره واگذار کنند.

تشخیص ساختمان‌ها و امکانات که موردنیاز نیست با لحاظ مقررات این آیین‌نامه برعهده وزیر یا رییس مؤسسه دولتی می‌باشد.
تبصره - در خصوص زمین قبل از انجام اقدامات رعایت مقررات مربوط الزامی است.

ماده ۲ - (اصلاحی) واگذاری نفایس ملی و آثار و بناهای تاریخی که از نفایس ملی محسوب می‌شوند به تشخیص سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری مشمول حکم این آیین‌نامه نمی‌گردند.

ماده ۳ - اجرای ماده (۱) این آیین‌نامه از طریق نشر آگهی در روزنامه‌های کثیرالانتشار برای اطلاع عموم از شرایط دستگاه اجرایی انجام خواهد شد.
تبصره - واگذاری موارد مذکور در ماده (۱) به تعاونی‌های چندمنظوره وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی ذی‌ربط از شمول این ماده مستثنی است.

ماده ۴ - قرارداد تنظیمی مشمول احکام پیش‌بینی‌شده در قانون مدنی و قانون مالک و مستأجر و سایر مقررات جاری خواهد بود.

ماده ۵ - میزان اجاره بها با توجه به کاربری آنها و براساس قیمت عادل روز به تشخیص کارشناس رسمی دادگستری تعیین خواهد شد.

مقررات مرتبط با اجاره در حقوق عمومی

ماده ۶ - پیش‌بینی مدت اجاره به هر زمان ممکن مجاز است لکن از یک سال نباید تجاوز نماید و مدت مورد نظر می‌باید به صراحت در اجاره نامه قید شود.

ماده ۷ - اجاره نامه می‌تواند رسمی یا عادی باشد در هر صورت تضمین کافی برای دریافت اجور و تخلیه و تحویل در پایان مدت اجاره از مستأجر اخذ می‌گردد.

ماده ۸ - قید ممنوعیت واگذاری مورد اجاره کلاً یا جزئاً حتی به صورت نمایندگی یا وکالت به غیرو نیز ذکر ممنوعیت تغییر کاربری^۱ در اجاره نامه الزامی است.

ماده ۹ - ترتیب پرداخت کلیه هزینه‌هایی که بر عین مستأجره متصور است و صرفاً عهده مستأجر می‌باشد در اجاره نامه قید می‌گردد.

ماده ۱۰ - مشخصات کامل مورد اجاره از نظر ساختمان و یا بخشی از آن، نوع تجهیزات و مشخصات و وضعیت کیفی آن صراحتاً در اجاره نامه قید می‌گردد.

ماده ۱۱ - (اصلاحی) تمدید مهلت اجاره با رعایت کلیه جوانب و مصلحت موجد مشروط به آنکه مجموع مدت اجاره از یک سال تجاوز نکند^۲ بلامانع است.

ماده ۱۲ - درآمد حاصل از اجرای این آیین‌نامه می‌بایستی به حساب درآمد عمومی^۳ کشور واریز گردد.

معاون اول رییس‌جمهور - محمدرضا عارف

^۱ ماده ۴۹۰ قانون مدنی

^۲ هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۱/۱۲/۲۵ با توجه به نظر رییس مجلس شورای اسلامی، موضوع نامه شماره ۴۷۳۵ ه/ب

مورخ ۱۳۸۱/۱۱/۲۹ تصویب نمود:

متن قبلی: « برای یک سال »

^۳ استثنا ماده ۲۸ قانون تنظیم و ماده ۳۳

• مجموعه قوانین و مقررات برای مسافران •

از قانون برنامه و بودجه

ماده ۲۰ - در مورد طرح‌های عمرانی که مدت اجرای آن‌ها از یک سال مالی تجاوز می‌کند اعتبار مورد نیاز تا پایان کار به تفکیک سالانه در بودجه اولین سالی که طرح مزبور در آن منظور می‌گردد تعیین و همراه با بودجه کل کشور به تصویب می‌رسد و دستگاه اجرایی مجاز به تأمین اعتبار و تعهد درباره کلیه مبلغ طرح با رعایت اعتبارات سالانه تفکیک شده می‌باشد.

تبصره ۱ - روش فوق در مورد طرح‌های عمرانی که مدت اجرای آن‌ها از دوره برنامه عمرانی پنج‌ساله تجاوز نماید نیز قابل اجرا خواهد بود.

تبصره ۲ - هرگاه در مورد برخی از طرح‌ها تعیین مبلغ اعتبار مورد نیاز برای تکمیل طرح در سال‌های بعد در موقع تهیه پیشنهادهای بودجه سال از طرف دستگاه اجرایی مقدور نباشد تغییر طرح و برنامه اجرایی به تصویب کمیسیون‌های برنامه مجلسین می‌رسد و تأمین اعتبار و اصلاح و تغییر بودجه موکول به تصویب کمیسیون بودجه مجلس شورای ملی است و قبول هر گونه تعهد مالی از طرف دستگاه‌های اجرایی برای سال‌های بعد موکول به تحصیل این مجوز خواهد بود.

از قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲)

ماده ۵ - به دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری اجازه داده می‌شود، واحدهای خدماتی و رفاهی و مجتمع‌های فرهنگی، هنری و مازاد ورزشی را از طریق برگزاری مزایده به اشخاص صاحب صلاحیت بخش‌های خصوصی، تعاونی، شهرداری‌ها و دهیاری‌ها با اولویت بخش تعاونی در شرایط برابر و در اماکن ورزشی در شرایط مساوی با اولویت فدراسیون‌های ورزشی، رده‌های مقاومت بسیج و هیأت‌های ورزشی استانی و شهرستانی به صورت اجاره واگذار نماید. نظارت بر کاربری و استانداردهای بهره‌برداری و خدمات رسانی این مؤسسات و همچنین رعایت حقوق مصرف‌کننده به عنوان بخشی از قرارداد فی مابین بر عهده دستگاه اجرایی مربوط است. معادل وجوه حاصل از اجرای این ماده بر اساس ردیف‌های درآمد-هزینه‌ای که در قوانین بودجه سنواتی به صورت ملی یا استانی پیش‌بینی می‌شود، به دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط ملی یا استانی اختصاص می‌یابد تا در قالب مبادله موافقتنامه با سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور هزینه شود. آیین‌نامه اجرایی این ماده شامل نحوه واگذاری، تعیین و واریز وجوه اجاره بها به درآمدهای عمومی نزد خزانه‌داری کل کشور، نحوه تعیین صلاحیت شرکت‌ها و ارائه خدمات به مصرف‌کنندگان با پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

آیین‌نامه اجرایی ماده (۵) قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲)

شماره ۱۵۲۰۰۱/ت/۵۲۲۹۳هـ- ۱۲/ ۲- ۱۳۹۵/

وزارت امور اقتصادی و دارایی - سازمان برنامه و بودجه کشور
هیأت وزیران در جلسه ۲۷/ ۱۱/ ۱۳۹۵ به پیشنهاد مشترک سازمان برنامه و بودجه کشور و وزارت امور اقتصادی و دارایی و به استناد ماده (۵) قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) - مصوب ۱۳۹۳- آیین‌نامه اجرایی ماده یاد شده را به شرح زیر تصویب کرد:

• مجموعه قوانین و مقررات برای مسافران مزایه •

آیین نامه اجرایی ماده (۵) قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲)

ماده ۱- دستگاه های اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری - مصوب ۱۳۸۶ - می توانند واحدهای خدماتی، رفاهی، مجتمع های فرهنگی، هنری و مازاد ورزشی خود مانند ساختمان (اعم از اداری، مسکونی و آموزشی)، ورزشگاه، استخر، سالن های سینما و نمایش و آمفی تئاتر، غذاخوری، اجلاس (کنفرانس)، خوابگاه دانشجویی، مهمان سرا، زائرسرا، ایستگاه تحقیقاتی، سالن فیزیوتراپی، تشریح، رادیوگرافی، سیتی اسکن، دندانپزشکی، آزمایشگاه، درمانگاه، بیمارستان، باغ، مزرعه، کارگاه، کارخانه، تأسیسات ساحلی، محل های تفریحی و سرگرمی را برای مدتی که مورد نیاز نیست و استفاده از آن ها توسط دیگری موجب استهلاک غیرمعمول نمی شود، با رعایت کاربری آن و از طریق مزایده و با رعایت سایر قوانین و مقررات مربوط، به اشخاص حقیقی یا حقوقی واجد صلاحیت به صورت اجاره واگذار کنند.

تبصره ۱- تشخیص موارد قابل واگذاری بر عهده بالاترین مقام دستگاه اجرایی یا مقام مجاز از طرف وی حسب مورد در مرکز و استان ها خواهد بود.

تبصره ۲- اشخاص حقیقی و حقوقی طرف قرارداد در صورتی واجد صلاحیت شناخته می شوند که دارای مجوز فعالیت معتبر از مراجع قانونی ذی ربط باشند.

ماده ۲- واگذاری آثار و بناهای تاریخی مشمول حکم این آیین نامه نمی گردد.

ماده ۳- در اجاره موارد مذکور در ماده (۱) این آیین نامه، تعاونی ها در شرایط برابر و در اجاره واحدهای مازاد ورزشی در شرایط مساوی، فدراسیون های ورزشی، رده های مقاومت بسیج و هیأت های ورزشی استانی و شهرستانی در اولویت قرار می گیرند.

تبصره - منظور از شرایط برابر یا مساوی، یکسان بودن اجاره بهای پیشنهادی و شرایط پرداخت آن از سوی شرکت کنندگان در مزایده می باشد.

ماده ۴- قرارداد تنظیمی مشمول احکام پیش بینی شده در قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستاجر و سایر مقررات جاری خواهد بود.

ماده ۵- مدت اجاره حداکثر برای سه سال مجاز است. مدت مورد نظر و سایر شرایط در اجاره نامه قید می شود.

مقررات مرتبط با اجاره در حقوق عمومی

تبصره - بعد از انقضای مدت اجاره، واگذاری مجدد تابع ضوابط مقرر در این آیین نامه می باشد. شرکت مستأجر در مزایده مربوط به واگذاری مجدد، بلامانع است.

ماده ۶- قید ممنوعیت واگذاری مورد اجاره کلاً یا جزئاً حتی به صورت نمایندگی یا وکالت به غیرو نیز ذکر ممنوعیت تغییر کاربری در اجاره نامه الزامی است.

ماده ۷- ترتیب پرداخت کلیه هزینه هایی که بر عین مستاجره متصور است و صرفاً بر عهده مستاجر می باشد در اجاره نامه قید می گردد.

ماده ۸- مشخصات کامل مورد اجاره از نظر ساختمان و یا بخشی از آن، نوع تجهیزات و مشخصات و وضعیت کیفی آن صراحتاً در اجاره نامه قید می گردد.

ماده ۹- سایر اموالی که به تبع اموال موضوع این آیین نامه اجاره داده خواهد شد، باید در شرایط مزایده قید و بر اساس آن ها قیمت گذاری صورت گیرد. چنانچه اینگونه اموال در شرایط مزایده قید نشده باشد، با توافق طرفین و ضمن درج در قرارداد اجاره تحویل مستأجر می گردد.

ماده ۱۰- مسؤولیت حفظ و حراست اموال در طول دوره قرارداد بر عهده مستأجر است و در صورت ائتلاف، مستأجر ضامن است.

ماده ۱۱- وجوه حاصل از اجرای این آیین نامه پس از واریز به حساب های خزانه بر اساس ردیف های درآمد - هزینه ای که در قوانین بودجه سنواتی به صورت ملی و استانی پیش بینی می شود، به دستگاه های اجرایی ذی ربط ملی یا استانی با رعایت قوانین مربوط اختصاص می یابد تا در قالب مبادله موافقت نامه با سازمان برنامه و بودجه کشور هزینه شود.

ماده ۱۲- نظارت بر کاربری، استانداردهای بهره برداری و خدمات رسانی و همچنین رعایت حقوق مصرف کنندگان بالاخص از حیث تعرفه های تعیین شده، به عنوان جزء لاینفک قرارداد اجاره بر عهده دستگاه اجرایی واگذار کننده می باشد.

معاون اول رییس جمهور - اسحاق جهانگیری