

آئین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدائی

مصوب ۱۳۶۵،۰۲،۱۰

ماده ۱ (اصلاحی ۱۳۸۲،۰۸،۰۴) - در مواردی که زمین بلامعارض وقفی، ابتدائاً با اعطای حق تملک اعیان جهت احداث واحد مسکونی و اداری، خدماتی و صنعتی دارای موافقت اصولی به اجاره واگذار می شود، مبلغی متناسب با قیمت عادلانه روز زمین که در هر حال نباید از ۳۰٪ قیمت آن کمتر باشد طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری و یا دو نفر خبره محلی به هنگام تنظیم سند اجاره به عنوان پذیره اهدائی علاوه بر مال الاجاره عادلانه روز از متقاضی اعم از شخص حقیقی یا حقوقی دریافت خواهد شد.

تبصره - میزان پذیره رقبانی که بدون سند اجاره در اختیار اشخاص است در صورت موافقت متولی و یا اداره حج و اوقاف و امور خیریه با تنظیم سند اجاره و پرداخت اجور معوقه ایام تصرف مشمول این ماده است مشروط بر اینکه تصرف متصرف قبل از سال ۱۳۶۱ باشد.

تبصره (الحاقی ۱۳۸۷،۱۱،۱۴) - (در مواردی که وزارت آموزش و پرورش زمین وقفی را قبلاً برای استفاده آموزشی و پرورشی اجاره کرده باشد، برای تجدید یا تمدید قرارداد اجاره، حق پذیره تعلق نمی گیرد).

ماده ۲ - مستأجر عرصه ای که حق تملک اعیان داشته و احداث اعیان نموده است چنانچه بخواهد مورد اجاره را بغیر انتقال دهد ۱۵٪ مابه التفاوت ارزش فعلی عرصه موقوفه نسبت به ارزش زمان ایجار را میباید بعنوان پذیره انتقالی به هنگام تنظیم سند اجاره بفتح موقوفه پرداخت نماید این ترتیب در نقل و انتقالات بعدی نیز رعایت خواهد شد بدیهی است قیمت عرصه بنحو مندرج در ماده ۱ محاسبه خواهد شد.

تبصره - چنانچه مستأجر در یک قطعه زمین موقوفه واحدهای متعددی احداث نماید در موقع انتقال قیمت عرصه هر واحد طبق قانون تملک آپارتمانها تعیین و پذیره انتقالی بر اساس آن محاسبه و دریافت خواهد شد.

ماده ۳ - در ایجار رقبات بلامعارض موقوفه جهت استفاده بعنوان محل کسب صد درصد سرقفلی در صورت تعلق برابر نظر کارشناس یا خبره محلی از طریق مزایده به هنگام تنظیم سند اجاره بفتح موقوفه وصول خواهد شد.

ماده ۴ - هر گاه مستأجر بخواهد واحد تجاری را که عرصه و اعیان آن وقف است به غیر انتقال دهد باید با کسب موافقت متولی و اداره حج و اوقاف و امور خیریه ۱۰٪ کل سرقفلی محل را که کارشناس یا خبره محلی تعیین میکند به هنگام تنظیم سند اجاره به موقوفه بپردازد و در صورتیکه قبلاً سرقفلی بموقوفه پرداخت کرده باشد ۱۰٪ مزبور نسبت به مابه التفاوت سرقفلی پراختی قبلی به موقوفه و سرقفلی فعلی محاسبه و دریافت میشود.

ماده ۵ - در صورتیکه مستأجر در زمینی که برای سکونت اجاره نموده و خلاف شرط سند اقدام به احداث محل کسب نموده باشد، در موقع انتقال ملک و یا ایجار محل کسب باید ۵۰٪ سرقفلی را برابر نظر کارشناس به موقوفه پرداخت نماید.

ماده ۶ (اصلاحی ۱۳۸۴،۰۴،۲۹) - (در انتقالات ناشی از ارث، طبقه اول ارثی از پرداخت پذیره انتقال معاف می باشند).

ماده ۷ (اصلاحی ۱۳۸۲،۰۸،۰۴) - (در صورتی که مورد استفاده از زمین منطبق با نیات واقف نباشد کلیه وزارتخانه ها، سازمانها و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت و مؤسسات عمومی غیردولتی نظیر شهرداریها و نیز نهادهای انقلابی مشمول پرداخت پذیره طبق این آئین نامه خواهند بود).

ماده ۸ - اعطای حق تملک اعیانی در مورد اراضی موقوفه ای که بنا به تشخیص مراجع ذیصلاح کاربری زارعی دارد ممنوع بوده و در ایجار آنها پذیره دریافت نخواهند شد.

ماده ۹ - در مواردی که در میزان نحوه و ترتیب وصول پذیره و سرقفلی و یا تغییر نحوه استفاده از مورد اجاره ابهامی و یا اختلافی بوجود آید نظر سرپرست سازمان ملاک عمل خواهد بود.

تبصره - پذیره های مأخوذه در موقع ایجار موقوفات خاص متعلق به کلیه بطون است و میباید جهت استفاده آنان سرمایه گذاری شود.
تبصره - پذیره های مأخوذه در موقع ایجار موقوفات خاص متعلق به کلیه بطون است و میباید جهت استفاده آنان سرمایه گذاری شود.
ماده ۱۱ - ادارات اوقاف و متولیان باید حتی الامکان قبل از ایجار اراضی موقوفه بررسی لازم را معمول تا در صورتی که زمین وقفی جهت ایجاد مسکن، کارگاه و یا واحدهای صنعتی مناسب و مفید باشد با هماهنگی ادارات ذیربط و با استفاده از منابع مالی ممکن و یا مشارکت بانک ها رأساً اقدام به احداث ساختمان نموده و با توجه به نحوه سرمایه گذاری مورد بهره برداری قرار گیرد. بدیهی است در صورت عدم امکانات لازم برای اجرای این ماده برابر مفاد آئیننامه اجرائی قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه و سایر مواد این آئیننامه اقدام شود.

تبصره - اراضی موقوفه ای که برای ساختمان واحدهای تجاری اعم از پاساژ و غیره مناسب باشد میباید توسط متصدیان امر وقف نسبت به احداث آنها رأساً اقدام و سپس از طرق نشر آگهی مزایده به اجاره واگذار شود.

ماده ۱۲ (الحاقی ۱۳۹۷، ۰۴، ۳۱) - (احکام مربوط به اخذ پذیره و سرقفلی در این آیین نامه و همچنین درصدهای مقرر در مواد (۴) و (۵) آن، به مواردی که نظر واقف به عدم اخذ پذیره یا سرقفلی بوده یا نظر به اخذ آن به نحو خاصی داشته است و همچنین در مواردی که واقف نظری ندارد، لیکن مصلحت وقف به تشخیص متولی، بدون اخذ پذیره یا سرقفلی یا کمتر یا بیشتر از آن تعیین شده باشد، تسری نمی یابد.

مواد قانون مدنی مربوط به پرونده :

ماده ۳۷ : مالکیت زمین مستلزم مالکیت فضای مُحاذی آن است تا هرکجا بالا رود و همچنین است نسبت به زیر زمین بالجمله مالک حق همه گونه تصرف در هوا و قرار دارد مگر آنچه را که قانون استثنا کرده باشد.

ماده ۲۱۷ : در معامله لازم نیست که جهت آن تصریح شود ولی اگر تصریح شده باشد باید مشروع باشد و الا معامله باطل است.

ماده ۲۱۹ : عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد بین متعاملین و قائم مقام آن ها لازم الاتباع است مگر اینکه به رضای طرفین اقاله یا به علت قانونی فسخ شود.