

جزئیات نحوه واگذاری زمین با کاربری‌های مختلف

دریافت هزینه واگذاری زمین با کاربری تفریحی - گردشگری در اقساط ۵ ساله

خبر منتشره در تاریخ یکشنبه ۲۸ دی ۱۳۹۳

مدیرکل امور واگذاری زمین سازمان ملی زمین و مسکن جزئیات واگذاری زمین با کاربری‌های مختلف را تشریح کرد و گفت: بازپرداخت هزینه‌های واگذاری زمین با کاربری تفریحی - گردشگری در مقایسه با اشکال فرهنگی، بهداشتی، ورزشی و تجاری تفاوت دارد.

سعید امیری در گفت‌وگو با خبرنگار پایگاه خبری وزارت راه و شهرسازی درباره نحوه واگذاری زمین با کاربری‌های مختلف توضیح داد و گفت: زمینی که برای احداث مدرسه واگذار کردیم شخص موظف است ظرف ۲ سال مدرسه را احداث کند، انتقال سند هم به نام فرد معمولاً پس از احداث بنا صورت می‌گیرد، زمینی را که واگذار می‌کنیم در مرحله نخست، عقد قرارداد انجام می‌شود و انتقال قطعی سند پس از احداث کامل بنا صورت می‌گیرد و اگر در این مدت بنا ساخته نشد به دو صورت اعمال قانون می‌شود. وی ادامه داد: اگر احداث بنا انجام شود، فرد در آخر کار باید از شهرداری پایان کار بگیرد سپس آن را بهره‌بردار می‌کند، بعد از آن ما موظفیم سند را از نام دولت به نام فرد منتقل کنیم اما اگر پس از دو سال فرد ساختمان مدرسه را نسازد ما به مرحله فسخ قرارداد وارد می‌شویم و طبق روال و مفاد آن دولت می‌تواند قرارداد را یک طرفه فسخ کند که البته معمولاً از طریق اظهار نامه و دادگاه عمل می‌کنیم.

وی با بیان اینکه زمین پس از فسخ قرار داد از ید فرد خارج می‌شود و مجدد به خزانه دولت بازمی‌گردد، سپس طبق روال زمین را به فرد واجد شرایط دیگری واگذار می‌کنیم افزود: معمولاً واگذاری زمین در قالب اجاره به شرط تملیک است و این روند تا زمانی که اقساط پرداخته شود و احداث بنا صورت گیرد، ادامه دارد.

مدیرکل امور واگذاری زمین سازمان ملی زمین و مسکن یادآور شد: هنگامی که پروسه فسخ قرارداد صورت می‌گیرد، فرد باید اجاره مدت زمانی که زمین در اختیارش بوده را به دولت بپردازد. البته دادگستری هزینه اجاره را تعیین می‌کند و پرداخت اجاره ارتباطی به احداث بنای نیمه کاره یا اصلاً ساخته نشده در آن زمین ندارد اما اگر بنا تمام شده باشد قرارداد به قوت خودش باقی است. اگر بنا ساخته نشده باشد، اعیاناتی که فرد بر زمین داشت به واگذار کننده بعدی داده می‌شود و در قبالتش هزینه را دریافت می‌کند و اگر در حد فندانسیون باشد خود دولت هزینه آن را می‌پردازد.

امیری یادآور شد: در سایر واگذاری‌های خدماتی مثل ساختمانی‌های اداری یا واگذاری اراضی به نهادهای عمومی غیر دولتی مانند تعاونی‌ها، اگر زمینی را برای کشاورزی بخواهند و زمین داخل حریم شهری باشد، معمولاً زمین اراضی را به صورت اجاره موقت و یکساله واگذار می‌کنیم. اجاره این نوع زمین‌ها هم بر اساس نظر کارشناسان تعیین می‌شود و قابل تمدید نیز است.

وی اضافه کرد: همچنین برای واگذاری زمین با کاربری صنعتی در صنایع ماشین‌آلات، ریخته‌گری و کارگاه‌ها معمولاً در قبال موافقت‌نامه اصولی از وزارت صنایع صورت می‌گیرد. این زمین اگر در حریم شهری و متعلق به دولت باشد را به ۲ شکل واگذار می‌کنیم. در شکل نخست مستقیماً زمین را به وزارت صنایع در قالب تعریف شده شهرک صنعتی با قیمت تمام شده واگذار می‌کنیم، حالت دوم آن است که مستقیماً زمین را به افرادی که موافقت‌نامه اصولی دارند معمولاً به شکل "قراردادی - اجاره" واگذار کنیم به این معنا که ابتدا قرارداد ۵ ساله منعقد می‌شود و پس از احداث بنا امکان تمدید قراردادهای ۵ ساله تا ۹۹ سال وجود دارد.

همچنین در واگذاری زمین برای دامداری روال کار مانند واگذاری زمین با کاربری صنعتی انجام می‌شود البته در این حوزه تایید وزارت جهاد کشاورزی را می‌خواهد. همچنین زمین برای احداث مدارس و مهدکودک‌ها نیاز به موافقت‌نامه از دستگاه‌های ذی‌ربط دارد. موافقت‌نامه احداث مهدکودک از سازمان بهزیستی و مجوز احداث مدرسه از اداره آموزش و پرورش مناطق باید صادر شود. بحث واگذاری این نوع زمین‌ها به افرادی که موافقت‌نامه اصولی دارند، صورت می‌گیرد.

تفاوت واگذاری زمین بیمارستان با سایر واگذاری‌های زمین

مدیرکل امور واگذاری زمین سازمان ملی زمین و مسکن متولی احداث ساختمان با کاربری بهداشتی را وزارت بهداشت خواند و توضیح داد: هنگامی که فراخوان واگذاری زمین با کاربری بیمارستان و درمانگاه منتشر می‌شود، افرادی که موافقت‌نامه اصولی دارند، می‌توانند در آن شرکت کنند و هزینه زمین ساختمان به قیمت تمام شده محاسبه می‌شود. البته در این فراخوان نحوه واگذاری متفاوت از مزایده زمین‌های تجاری است و به طوری که بالاترین قیمت ملاک نیست و هر که شرایطش بهتر باشد و از داشتن موافقت‌نامه اصولی بهره‌بردار، اولویت دارد.

همچنین در کاربری فرهنگی و مسجد نیز به همین ترتیب است که متقاضیان موافقت‌نامه خود را از سازمان اوقاف و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی دریافت می‌کنند. این روش برای اشخاص حقیقی است اما شرایط برای ارگان‌ها و دستگاه‌های دولتی تفاوت دارد و در این مرحله پس از اعلام آمادگی دستگاه مربوطه، سازمان ملی زمین و مسکن، زمین را با قیمت تمام شده در اختیار آن سازمان قرار می‌دهد.

دریافت هزینه واگذاری زمین با کاربری تفریحی - گردشگری در اقساط ۵ ساله

وی درباره واگذاری زمین با کاربری تفریحی - گردشگری تصریح کرد: معمولاً سازمان میراث فرهنگی دستگاه متولی احداث هتل و اماکن تفریحی - گردشگری است که اغلب خود مستقیم در حوزه ساخت وارد نمی‌شود و اکثر اوقات بخش خصوصی را معرفی می‌کند. اگر زمین با کاربری مصوب توریستی - تفریحی موجود باشد و فرد موافقت‌نامه اصولی داشته باشد در نهایت زمین به قیمت تمام شده در اختیار متقاضی قرار می‌گیرد. امیری ادامه داد: بازپرداخت هزینه‌های واگذاری

زمین با کاربری تفریحی - گردشگری در مقایسه با اشکال فرهنگی، بهداشتی، ورزشی و تجاری تفاوت دارد. یعنی فردی که در اشکال فرهنگی، بهداشتی، ورزشی و تجاری زمین را تحویل می‌گیرد برای خرید آن باید ۲۵ درصد هزینه کل را ابتدا پرداخت کند و مابقی هزینه را طی ۲۰ سال قسطی بپردازد اما در حوزه کاربری گردشگری و تفریحی زمین را براساس قیمت کارشناسی به یکی از افرادی که موافقتنامه اصولی دارد واگذار می‌کنیم که در ابتدا ۱۰ تا ۲۰ درصد هزینه نقدی و مابقی در اقساط ۵ ساله پرداخت می‌شود