

دستور العمل نحوه شناسایی، ارزشگذاری و واگذاری املاک

مازاد سازمان / صندوق های بیمه اجتماع

زیر مجموع هیأت امنای سازمان تأمین اجتماعی و صندوق های تابعه

دستورالعمل نحوه شناسایی، ارزشگذاری و واگذاری املاک مازاد سازمان/صندوق‌های بیمه اجتماعی زیرمجموعه هیأت امنای سازمان تأمین اجتماعی و صندوق‌های تابعه

دستورالعمل نحوه شناسایی، ارزشگذاری و واگذاری املاک مازاد سازمان/صندوق‌های بیمه اجتماعی زیرمجموعه هیأت امنای سازمان تأمین اجتماعی و صندوق‌های تابعه

مقدمه:

به منظور سازماندهی، تشکیل بانک اطلاعاتی جامع املاک، شفافیت بیشتر و ایجاد رویه واحد در خصوص نحوه شناسایی، ارزشگذاری و فروش املاک مازاد سازمان/صندوق‌های بیمه اجتماعی ذیربط (با رعایت سیاست‌های سرمایه‌گذاری و برنامه و بودجه‌های مصوب و ابلاغی مربوط)، "دستورالعمل نحوه شناسایی، ارزشگذاری و واگذاری املاک مازاد سازمان/صندوق‌های بیمه اجتماعی زیرمجموعه هیأت امنای سازمان تأمین اجتماعی و صندوق‌های تابعه"، به شرح ذیل ابلاغ می‌گردد.

دستورالعمل نحوه شناسایی، ارزشگذاری و واگذاری املاک مازاد سازمان/صندوق‌های بیمه اجتماعی زیرمجموعه هیأت امنای سازمان تأمین اجتماعی و صندوق‌های تابعه

ماده ۱- عبارات و اصطلاحات مندرج در این دستورالعمل در معانی زیر بکار می‌روند:

الف- دستگاه مشمول: حسب مورد، سازمان تأمین اجتماعی، صندوق بازنشستگی کشوری، موسسه صندوق حمایت و بازنشستگی کارکنان فولاد و صندوق بیمه اجتماعی کشاورزان، روستائیان و عشایر و همچنین کلیه شرکت‌های نگهدارنده (هلدینگ) و شرکت‌های تابعه سازمان‌ها و صندوق‌های مذکور.

ب- شرکت نگهدارنده (هلدینگ): شرکتی که با هدف اعمال کنترل و مدیریت بر شرکت‌های تابعه، اکثریت یا اقلیت سهام در یک یا چند شرکت را در اختیار می‌گیرد و بیش از (۵۰) درصد سرمایه و یا سهام آن متعلق به سازمان/صندوق‌های بیمه اجتماعی موضوع این ضوابط باشد و در این دستورالعمل به اختصار "شرکت هلدینگ" نامیده می‌شود.

پ- شرکت تابعه: شرکتی که بیش از ۵۰ درصد سرمایه و یا سهام آن به طور مستقیم یا غیرمستقیم متعلق به یک یا چند دستگاه مشمول باشد. مؤسسات، سازمان‌ها و سایر اشخاص حقوقی که از نظر میزان سرمایه و یا سهام واجد شرایط مقرر در این بند باشند و یا از نظر تشکیلات سازمانی متعلق به دستگاه مشمول محسوب گردند، تابع ضوابط مقرر در این دستورالعمل می‌باشند.

ت- واگذاری: شامل هرگونه قرارداد فروش املاک مازاد دستگاه‌های مشمول (اعم از بیع و یا اجاره به شرط تملیک) می‌باشد.

ث- املاک مازاد: اموال غیرمنقول، اعم از زمین، ساختمان، مستغلات، سرقفلی، حق کسب و پیشه، حقوق انتفاعی و ارتفاقی و یا حق حریم، موافقت اصولی و حق الامتیاز مربوط به اموال غیرمنقول، معادنی که به صورت شرکت تشکیل شده باشند و سایر اموال مشابه موارد مذکور که برابر اسناد مالکیت رسمی یا سایر اسناد و مدارک معین فاقد این شرایط



دبیرخانه هیأت امنای سازمان تأمین اجتماعی و صندوق‌های تابعه

دستورالعمل نحوه شناسایی، ارزشگذاری و واگذاری املاک مازاد سازمان/صندوق‌های بیمه اجتماعی زیرمجموعه هیات امنای سازمان تأمین اجتماعی و صندوق‌های تابعه

مبايعه‌نامه، صلح‌نامه، تملك به موجب اجرائيات و... متعلق به دستگاه مشمول بوده و دارای یکی از شرایط مقرر در ماده (۲) این دستورالعمل باشد.

ج- کارشناس رسمی دادگستری: کارشناسان دارای پروانه کارشناسی رسمی دادگستری معتبر از کانون کارشناسان رسمی دادگستری و یا مرکز امور مشاوران حقوقی، وکلا و کارشناسان قوه قضاییه.

چ- واگذاری درون‌گروهی: هر نوع واگذاری بین شرکت‌های تابعه در یکی از دستگاه‌های مشمول و یا شرکت هلدینگ ذریبط.

ح- شرایط تورمی غیرمعارف: تورمی که بر اساس شاخص‌های اعلامی مراجع رسمی ذریبط، در دوره سه ماهه قبل از تاریخ مزایده یا تهاتر، نرخ آن بیش از یازده (۱۱) درصد باشد.

ماده ۲- املاک مازاد در صورت دارا بودن یکی از شرایط زیر مشمول واگذاری بر اساس مفاد این دستورالعمل می‌باشند:

۱- در عملیات اصلی شرکت ذریبط، تأثیر قابل توجهی در تولید کالا یا خدمت (به تشخیص شرکت و حسب مورد تائید سازمان/صندوق بیمه اجتماعی و یا هلدینگ مربوطه) نداشته باشد.

۲- طرح یا برنامه‌ای برای استفاده از آنکه مورد تصویب هیأت مدیره شرکت هلدینگ مربوطه باشد، وجود ندارد.

۳- حداقل به مدت یک سال به تشخیص سازمان/صندوق‌های بیمه اجتماعی و یا شرکت هلدینگ مربوطه بلااستفاده بوده یا استفاده مفید از آن نشده و یا در صورت امکان استفاده از سایر املاک و امکانات موجود، از آن رفع نیاز می‌گردد.

۴- بر اساس برنامه‌ها و سیاست‌های ابلاغی سازمان/صندوق‌های بیمه اجتماعی و یا شرکت هلدینگ مربوطه، مازاد تشخیص داده شود و یا واگذاری آن ضروری باشد.

۵- به تشخیص ارکان تصمیم‌گیرنده شرکت تابعه ذریبط و تائید هیأت مدیره شرکت هلدینگ مربوطه، مازاد بوده و یا واگذاری آن ضروری باشد.

ماده ۳- سازمان/صندوق‌های بیمه اجتماعی و یا شرکت هلدینگ ذریبط مکلف است بر اساس موارد مندرج در ماده (۲) این دستورالعمل، حداکثر ظرف مدت یک ماه و با همکاری مدیران سازمان/صندوق و شرکت‌های تابعه، فهرست کلیه املاک و املاک مازاد را به تفکیک تهیه و حداکثر در فواصل زمانی سه ماهه به روزرسانی نموده و برنامه و زمانبندی فروش آنها را به مراجع قانونی تصمیم‌گیرنده جهت اتخاذ تصمیم قطعی ارائه نماید. مدیرعامل، مدیران و نمایندگان صاحب سهام دستگاه مشمول و یا شرکت هلدینگ در شرکت‌های تابعه ذریبط مکلف‌اند مطابق با تصمیم صاحبان سهام (حسب مورد، سازمان/صندوق‌های بیمه اجتماعی و یا شرکت هلدینگ مربوطه) در این خصوص اقدام نموده و در هیأت مدیره، مجامع و یا سایر مراجع تصمیم‌گیرنده شرکت نسبت به اتخاذ تصمیم اقدام نمایند.

تبصره ۱- چنانچه تمام یا برخی از مفاد این دستورالعمل مغایر با آیین‌نامه معاملاتی و یا سایر ضوابط داخلی دستگاه مشمول باشد، مدیران و یا نمایندگان صاحب سهام دستگاه مشمول و یا شرکت هلدینگ در شرکت‌های تابعه ذریبط (حسب مورد) مکلف‌اند بلافاصله و با رعایت قوانین و مقررات مربوطه نسبت به تشکیل مجامع و جلسات مربوطه اقدام نمایند.

دستگاه هیات امنای سازمان تأمین اجتماعی و صندوق‌های تابعه



دستورالعمل نحوه شناسایی، ارزشگذاری و واگذاری املاک مازاد سازمان/صندوق های بیمه اجتماعی زیرمجموعه هیات امنای سازمان تأمین اجتماعی و صندوق های تابعه

اصلاح و انطباق مقررات داخلی خود با مفاد این دستورالعمل اقدام نموده و مراتب را به تصویب مراجع قانونی ذیربط برسانند.

تبصره ۲- چنانچه بیش از ۵۰ درصد سرمایه و یا سهام شرکت های تابعه متعلق به دو یا چند دستگاه مشمول باشد، همکاری و هماهنگی لازم جهت شناسایی و واگذاری املاک مازاد بر اساس مفاد این دستورالعمل، توسط مدیران و مسئولین ذیربط انجام خواهد شد. به منظور تسهیل در اجرای مفاد این تبصره و رفع موانع احتمالی، کارگروهی متشکل از نماینده رئیس هیات امنای سازمان تأمین اجتماعی و صندوق های تابعه و نمایندگان سازمان/صندوق بیمه اجتماعی مربوطه تشکیل می گردد.

تبصره ۳- مدیرعامل سازمان/صندوق بیمه اجتماعی ذیربط می تواند با تصویب هیات مدیره سازمان/صندوق و رعایت ضوابط این دستورالعمل، نسبت به تمرکز امور در نحوه شناسایی املاک مازاد، انتخاب کارشناس رسمی و تعیین قیمت پایه واگذاری و همچنین تشکیل بانک جامع اطلاعات املاک به صورت رایانه ای و ایجاد تمرکز در واگذاری املاک مذکور، با استفاده از ساز و کارهای حقوقی و قانونی مربوطه (نظیر اعطای وکالت در واگذاری اموال به موسسه یا شرکت واحد) اقدام نماید.

ماده ۴- نحوه انتخاب کارشناس رسمی و ترکیب هیات های کارشناسی به صورت زیر می باشد:

الف- مدیرعامل شرکت تابعه، مطابق با فهرست قطعی املاک مازاد شرکت و با رعایت قوانین و مقررات مربوط به نحوه تعیین و انتخاب کارشناس رسمی، درخواست تعیین کارشناس را (مطابق با نمونه کار برگ پیوست) به کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان ذیربط و یا مرکز امور مشاوران حقوقی، وکلا و کارشناسان قوه قضاییه (حسب مورد) اعلام می نماید.

تبصره- مدیرعامل سازمان/صندوق بیمه اجتماعی ذیربط می تواند فهرست کارشناسان رسمی معتمد و مجرب را با رعایت قوانین و مقررات مربوطه و تنوع صلاحیت های کارشناسی موردنیاز تهیه نموده و به هلدینگ ها و شرکت های تابعه و سایر واحدهای مرتبط ابلاغ نماید.

ب- درخواست تعیین کارشناس رسمی با توجه به صلاحیت کارشناسان و تناسب آنان با موضوع مورد کارشناسی و قیمت استخراجی شرکت فروشنده از قیمت های روز معاملاتی، به شرح ذیل می باشد:

تعداد کارشناس	ارزش ریالی ملک مورد کارشناسی (بر مبنای قیمت استخراجی شرکت)
هیات کارشناسی سه نفره	تا (۱۰) برابر نصاب معاملات متوسط، موضوع بند (۲) ماده (۳) قانون برگزاری مناقصات- مصوب ۱۳۸۳، با اصلاحات بعدی
هیات کارشناسی پنج نفره	مازاد بر (۱۰) برابر نصاب معاملات متوسط، موضوع بند (۲) ماده (۳) قانون برگزاری مناقصات- مصوب ۱۳۸۳، با اصلاحات بعدی



دستورالعمل نحوه شناسایی، ارزشگذاری و واگذاری املاک مازاد سازمان/صندوق‌های بیمه اجتماعی زیرمجموعه هیات امنای سازمان تأمین اجتماعی و صندوق‌های تابعه

پ- در صورتی واگذاری درون‌گروهی (با هر نصابی)، انجام واگذاری می‌تواند با اخذ نظر کارشناس واحد و بدون نیاز به برگزاری مزایده عمومی صورت پذیرد.

ت- حداکثر حق‌الزحمه کارشناسی قابل پرداخت به کارشناسان موصوف نمی‌تواند از میزان تعرفه دستمزد و هزینه خدمات کارشناسان رسمی دادگستری بیشتر باشد. شرکت ذیربط مکلف است مذاکرات لازم را برای اعمال تخفیف معمول نموده و در موارد وجود اختلاف در نحوه محاسبه دستمزد، اقدامات مقتضی را معمول نمایند.

ماده ۵ - محدودیت‌های ارجاع موضوع به کارشناس رسمی به شرح زیر است:

الف- هر کارشناس رسمی در طول مدت یک سال (هر دوازده ماه تقویمی)، نمی‌تواند بیش از پنج مورد نظریه کارشناسی در رابطه با املاک ارجاعی بر اساس این دستورالعمل ارائه نماید.

ب- ارجاع موضوع به کارشناسی باید در خصوص یک موضوع به هم مرتبط و متجانس باشد. تفکیک یا تجمیع کارشناسی‌ها به منظور استفاده بیشتر از یک کارشناس به هر نحو ممنوع می‌باشد.

پ- در صورت وجود موارد رد کارشناس (موضوع ماده ۱۸ قانون کانون کارشناسان رسمی دادگستری و ماده ۹۱ قانون آیین دادرسی مدنی در دادگاه‌های عمومی و انقلاب) شرکت مکلف است ضمن امتناع از پذیرش کارشناس، اقدامات قانونی لازم را جهت تغییر کارشناس رسمی معمول نماید.

ت- کارشناس رسمی که به هر دلیل و علتی قبلاً در خصوص موضوعات ارجاعی اظهارنظر مکتوب نموده باشند (به غیر از ارائه نظریه تکمیلی در مورد ارزش ملک و سایر موارد مربوطه) حق انجام کارشناسی مجدد را ندارد.

ماده ۶- مدت اعتبار نظریه کارشناسی اخذشده، در شرایط توری متعارف حداکثر شش ماه از تاریخ وصول نظریه کارشناسی می‌باشد. در غیر این صورت لازم است در زمان واگذاری از کارشناسان اظهارنظر کننده مجدداً نظریه تکمیلی در مورد قیمت جدید اخذ گردد.

تبصره - با توجه به تغییرات نرخ تورم و شرایط اقتصادی موجود، انجام کارشناسی مجدد نسبت به املاک مازادی که تا پایان سال ۱۳۹۷ دارای نظریه کارشناسی رسمی می‌باشند، جهت واگذاری ضروری است.

۱ - قانون کانون کارشناسان رسمی دادگستری:

ماده ۱۸ - ...

تبصره ۲ - کارشناسان رسمی مکلفند در امور ارجاعی در صورت وجود جهات رد موضوع را به طور کتبی اعلام و از مبادرت به کارشناسی امتناع نمایند، در غیر این صورت متخلف محسوب و به مجازات انتظامی موضوع این قانون محکوم می‌شوند. جهات رد کارشناس رسمی همان جهات رد دادرسی مندرج در قانون آیین دادرسی مدنی می‌باشد.

قانون آیین دادرسی مدنی در دادگاه‌های عمومی و انقلاب:

ماده ۹۱ - دادرسی در موارد زیر باید از رسیدگی امتناع نموده و طرفین دعوا نیز می‌توانند او را رد کنند.

الف- قرابت نسبی یا سببی تا درجه سوم از هر طبقه بین دادرسی با یکی از اصحاب دعوا وجود داشته باشد.

ب- دادرسی قیم یا مخدوم یکی از طرفین باشد و یا یکی از طرفین مباشر یا متکفل امور دادرسی یا همسر او باشد.

ج- دادرسی یا همسر یا فرزند او، وارث یکی از اصحاب دعوا باشد.

د- دادرسی سابقاً در موضوع دعوای اقامه شده به عنوان دادرسی یا داور یا کارشناس یا گواه اظهارنظر کرده باشد.

ه- بین دادرسی و یکی از طرفین و یا همسر یا فرزند او دعوای حقوقی یا جزایی مطرح باشد و یا در سابق مطرح بوده و از تاریخ صدور حکم دادرسی در آن دعوا گذشت باشد.

و- دادرسی یا همسر یا فرزند او دارای نفع شخصی در موضوع مطرح باشد.



دفترخانه هیات امنای سازمان تأمین اجتماعی و صندوق‌های تابعه

دستورالعمل نحوه شناسایی، ارزشگذاری و واگذاری املاک مازاد سازمان/صندوق‌های بیمه اجتماعی زیرمجموعه هیأت امنای سازمان تأمین اجتماعی و صندوق‌های تابعه

تبصره ۳- دستگاه‌های مشمول می‌توانند علاوه بر استفاده از روش مزایده عمومی، نسبت به ارائه املاک مازاد از طریق تشکیل و یا استفاده از نهادهای مالی فعال در بازار بورس اوراق بهادار و یا بورس کالا اقدام نمایند.

تبصره ۴- در صورت برگزاری مزایده عمومی موضوع این ماده و عدم واگذاری ملک، واگذاری به صورت اقساطی یا اجاره به شرط تملیک، با دریافت حداقل یک سوم ثمن معامله به صورت نقد یا تهاتر و پرداخت مابقی ثمن در اقساط حداکثر ۲۴ ماهه، با پیش‌بینی تضامین (نظیر ضمانت‌نامه بانکی، وثایق معتبر و سهل‌الوصول و سایر موارد مشابه)، خسارت تأخیر تأدیه و سود لازم در مفاد قرارداد واگذاری (حداقل متناسب با نرخ تورم جاری و تورم قابل پیش‌بینی برای سنوات آینده)، بلامانع است. در هر صورت انتقال قطعی سند مالکیت منوط به تسویه ثمن معامله و سود و خسارت متعلقه می‌باشد.

تبصره ۵- نحوه وصول و استفاده از وجوه و درآمدهای حاصل از واگذاری مطابق با ضوابط حاکم بر دستگاه مشمول می‌باشد. سازمان/صندوق بیمه اجتماعی ذیربط مکلف است سیاست‌های سرمایه‌گذاری و نحوه هزینه کرد منابع حاصل از واگذاری را در قالب برنامه و بودجه سنواتی تهیه نموده و به تصویب هیأت امناء سازمان تأمین اجتماعی و صندوق‌های تابعه برساند.

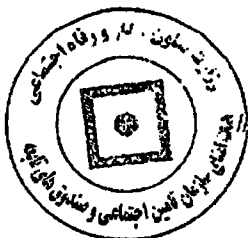
ماده ۱۱- دستگاه‌های مشمول مکلف‌اند فهرست کلیه املاک، املاک مازاد شناسایی شده، موارد واگذاری قطعی، گزارش اقدامات انجام شده و همچنین برنامه‌های مربوط به نحوه واگذاری، تبدیل به احسن، تهاتر و یا مولدسازی املاک موضوع ماده (۱۰) دستورالعمل را حداقل در مقاطع سه ماه به رئیس هیأت امناء سازمان تأمین اجتماعی و صندوق‌های تابعه منعکس نمایند.

تبصره- دستگاه‌های مشمول مکلف‌اند با رعایت قوانین و مقررات مربوطه، نسبت به انتشار و اطلاع‌رسانی فهرست‌های موضوع این ماده به صورت عمومی و از طریق پایگاه‌های اطلاع‌رسانی ذیربط اقدام نمایند.

ماده ۱۲- دستگاه‌های مشمول می‌توانند با رعایت قوانین و مقررات مربوطه و تصمیم مراجع ذیربط خود نسبت به تصمیم مفاد این دستورالعمل در خصوص نحوه شناسایی و واگذاری سایر دارایی‌های غیرمولد و مازاد (نظیر؛ اسباب و لوازم اداری، ماشین آلات، تجهیزات و سایر موارد مشابه) اقدام نمایند.

ماده ۱۳- دستورالعمل مزبور از تاریخ ابلاغ برای تمامی دستگاه‌های مشمول لازم الاجرا می‌باشد. مسئولیت اجرای این دستورالعمل برعهده مدیرعامل هلدینگ و مدیرعامل شرکت مربوطه می‌باشد. سازمان/صندوق‌های بیمه اجتماعی ذیربط مکلف است نظارت لازم را بعمل آورد.

این دستورالعمل در ۱۳ ماده و ۱۵ تبصره در تاریخ ۱۳۹۸/۰۸/۱۴ به تصویب هیأت امنای سازمان تأمین اجتماعی و صندوق‌های تابعه رسید.



پیوست (کار برگ درخواست کارشناس رسمی دادگستری)

ریاست محترم کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان / ریاست محترم مرکز امور مشاوران حقوقی، وکلا و کارشناسان قوه قضاییه

موضوع: درخواست معرفی کارشناس رسمی

سلام علیکم؛

احتراماً، این شرکت در نظر دارد ملک واقع در پلاک ثبتی..... به نشانی..... به متراژ..... با کاربری..... خود را از طریق کارشناسی جهت فروش کشف قیمت روز معاملاتی نماید. خواهشمند است نسبت به تعیین و معرفی..... نفر کارشناس رسمی با رعایت صلاحیت مرتبط و تأکید بر نکات زیر اقدام قانونی لازم معمول فرمایید.

۱- رعایت کلیه ضوابط قانونی و ملاحظات حقوقی و فنی در خصوص مالکیت، کاربری و سایر جهات مؤثر در قیمت‌گذاری مورد تأکید می‌باشد.

۲- قیمت اعلامی از سوی کارشناس رسمی باید منطبق با ارزش معاملاتی روز بازار باشد.

۳- املاک مورد کارشناسی اموال متعلق به سازمان/ صندوق بیمه اجتماعی.....؛ و یا شرکت‌های تابعه آنها بوده و در حکم اموال عمومی است.

۴- هر کارشناس بر اساس ضوابط داخلی شرکت و سیاست‌های نظارتی در هر دوازده ماه تقویمی حداکثر مجاز به انجام پنج مورد کارشناسی می‌باشد.

۵- به کارشناس/هیأت کارشناسی محترم تأکید گردد نظریه خود را شخصاً در پاکت دربسته به مدیر حراست شرکت تحویل و رسید دریافت نمایند.

مدیرعامل و عضو هیات مدیره

