بسمه تعالی

جناب آقای دکتر پورمحمدی–معاون محترم رییس جمهور و رییس سازمان برنامه و بودجه کشور
جناب آقای دکتر قائم‌پناه–معاون محترم رییس جمهور و سرپرست نهاد ریاست جمهوری
جناب آقای دکتر اسلامی–معاون محترم رییس جمهور و رییس سازمان انرژی اتمی
جناب آقای دکتر افشین–معاون محترم علمی، فناوری و اقتصاد دانش‌بنیان رییس جمهور
جناب آقای دکتر موسوی–معاون محترم رییس جمهور و رییس بنیاد شهید و امور ایثارگران کشور
جناب آقای دکتر سقاب‌اصفهانی–معاون محترم رییس جمهور و رییس سازمان بهینه‌سازی و مدیریت راهبردی انرژی
جناب آقای دکتر مؤمنی–وزیر محترم کشور
جناب آقای مهندس بورد–سرپرست محترم وزارت نفت
جناب آقای مهندس اتابک–وزیر محترم صنعت، معدن و تجارت
جناب آقای دکتر علی‌آبادی–وزیر محترم نیرو
سرکار خانم دکتر صادق‌مالواجرد–وزیر محترم راه و شهرسازی
جناب آقای دکتر میدری–وزیر محترم تعاون، کار و رفاه اجتماعی
جناب آقای دکتر هاشمی–وزیر محترم ارتباطات و فناوری اطلاعات
جناب آقای دکتر ظفرقندی–وزیر محترم بهداشت، درمان و آموزش پزشکی
جناب آقای دکتر کاظمی–وزیر محترم آموزش و پرورش
جناب آقای دکتر عراقچی–وزیر محترم امور خارجه
جناب آقای مهندس نوری‌قزلجه–وزیر محترم جهاد کشاورزی
جناب آقای دکتر رحیمی–وزیر محترم دادگستری
جناب آقای مهندس اخلاقی‌کتابچی–وزیر محترم دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح
جناب آقای دکتر سیمایی‌صراف–وزیر محترم علوم، تحقیقات و فناوری
جناب آقای دکتر صالحی–وزیر محترم فرهنگ و ارشاد اسلامی
جناب آقای دکتر صالحی‌امیری–وزیر محترم میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
جناب آقای دکتر دنیامالی–وزیر محترم ورزش و جوانان
سرپرست محترم وزارت اطلاعات

موضوع: ابلاغ دستورالعمل تشکیل و اداره صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات اموال دستگاه اجرایی موضوع آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۹ قانون تأمین مالی تولید و زیرساخت‌ها

آدرس: تهران، خیابان صور اسرافیل، ساختمان مرکزی وزارت امور اقتصادی و دارایی تلفن: ۳۹۹۰۹ کدپستی: ۱۱۱۴۹۴۳۶۶۱
www.mefa.ir

www.Dotic.ir

سلام علیکم

شورای ملی تأمین مالی در جلسه مورخ ۱۴۰۵/۷/۲۱، در اجرای جزء (۲ـ۱) بند (ب) ماده ۲ قانون تأمین مالی تولید و زیرساخت‌ها و آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۹ آن قانون، «**دستورالعمل تشکیل و اداره صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات اموال دستگاه اجرایی**» را به شرح زیر تصویب نمود:

فصل ۱- تعاریف، اهداف و مبنای قانونی

ماده ۱ـ اصطلاحات زیر در متن در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

۱ـ **قانون:** قانون تأمین مالی تولید و زیرساخت‌ها مصوب ۱۴۰۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی.

۲- **شورا:** شورای ملی تأمین مالی.

۳ـ **وزارت:** وزارت امور اقتصادی و دارایی.

۴ـ **سازمان:** سازمان برنامه و بودجه کشور.

۵ـ **خزانه:** خزانه‌داری کل کشور.

۶ـ **سازمان بورس:** سازمان بورس و اوراق بهادار.

۷- **مرکز:** مرکز ملی تأمین مالی وزارت.

۸- **صندوق سرمایه‌گذاری:** نهاد مالی موضوع بند (۲۰) ماده ۱ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۴، بند (ه) ماده ۱ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید به‌منظور تسهیل اجرای سیاست‌های کلی اصل چهل و چهارم قانون اساسی مصوب ۱۳۸۸ و بند (۱۵) ماده ۱ آیین‌نامه اجرایی تبصره (۲) ماده ۷ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به‌شمار می‌رود و بر اساس ماده ۲ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید نزد مرجع ثبت شرکت‌ها به ثبت می‌رسد و بر اساس این اساسنامه و مقررات اداره می‌شود.

۹ـ **صندوق املاک و مستغلات:** صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات موضوع این دستورالعمل.

۱۰- **واحد سرمایه‌گذاری:** کوچکترین جزء سرمایه صندوق.

۱۱- **واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز:** واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز متعلق به مؤسسان صندوق املاک و مستغلات است و مطابق بند (الف) ماده ۷ اساسنامه {نمونه} صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مصوب هیئت مدیره سازمان بورس، این واحدها محدود و فاقد قابلیت معامله آزاد است و صرفاً تحت ترتیبات ارائه شده از سوی سازمان بورس قابلیت نقل و انتقال دارد و صرفاً دارای حقوق مقرر در اساسنامه هستند.

۱۲- **واحدهای سرمایه‌گذاری عادی:** واحدهای سرمایه‌گذاری عادی مطابق بند (ب) ماده ۷ اساسنامه {نمونه} صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مصوب هیئت مدیره سازمان بورس است. دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری عادی از حقوق اقتصادی برابر با دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز برخوردار و مطابق مقررات قابل معامله است.

۱۳- **دستگاه اجرایی:** دستگاه‌های اجرایی موضوع بند (خ) ماده ۱ قانون.

۱۴- **طرح:** طرح تملک دارایی‌های سرمایه‌ای موضوع بند (۷) ماده ۱ آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۹ قانون.

۱۵- **کارگروه ملی:** کارگروه ملی موضوع آیین‌نامه اجرایی بند (ب) ماده ۳۱ و بند (الف) ماده ۳۶ قانون.

آدرس: تهران، خیابان صور اسرافیل، ساختمان مرکزی وزارت امور اقتصادی و دارایی تلفن: ۳۹۹۰۹ کدپستی: ۱۱۱۴۹۴۳۶۶۱
www.mefa.ir

معاونت حقوقی ریاست جمهوری
معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات
www.Dotic.ir

۱۶ـ **سبد طرح‌ها:** بسته‌ای از طرح‌های منتخب همان دستگاه یا سایر دستگاه‌های اجرایی که منابع حاصل از پذیره‌نویسی و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری و یا واگذاری واحدهای سرمایه‌گذاری متعلق به دستگاه اجرایی به آن اختصاص می‌یابد.

۱۷ـ **ارزش کارشناسی معتبر:** ارزش تعیین‌شده مطابق ماده ۱۰ این دستورالعمل که مدت اعتبار آن منقضی نشده باشد.

تبصره ـ عبارات «متولی»، «مدیر صندوق»، «حسابرس»، «متعهدپذیره‌نویسی»، «بازارگردان»، «مجمع صندوق» و «سپرده‌گذاری مرکزی» در این دستورالعمل مطابق معانی مقرر در قوانین و مقررات بازار سرمایه به کار می‌روند.

ماده ۲ـ هدف از این دستورالعمل، تشکیل و اداره صندوق املاک و مستغلات به‌منظور بهره‌گیری از ظرفیت بازار سرمایه برای تبدیل ارزش یک یا چند ملک مازاد دستگاه‌های اجرایی، در فرآیندی شفاف و رقابتی برای تکمیل طرح‌ها، خرید تجهیزات، پرداخت مطالبات قطعی پیمانکاران و مشاوران و ایفای سایر تعهدات قراردادی و بدهی‌های قطعی مربوط به طرح مرتبط با همان دستگاه یا سایر دستگاه‌های اجرایی است. تأمین مالی موضوع این دستورالعمل حسب مورد از طریق تجهیز منابع نقدی ناشی از عرضه واحدهای سرمایه‌گذاری و یا واگذاری واحدهای سرمایه‌گذاری متعلق به دولت در حدود قوانین و مقررات مربوط انجام می‌شود.

ماده۳ـ مبنای این دستورالعمل، ماده ۳۹ قانون و آیین‌نامه اجرایی آن و احکام ناظر بر مدیریت دارایی‌های دولت، قوانین بودجه سنواتی، قانون برنامه پنج‌ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران، قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران، قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید به‌منظور تسهیل اجرای سیاست‌های کلی اصل چهل و چهارم قانون اساسی، مصوبات و مقررات سازمان بورس است. واگذاری واحدهای سرمایه‌گذاری متعلق به دولت که در نتیجه اوراق بهادارسازی اموال و دارایی‌های موضوع این دستورالعمل ایجاد می‌شود، با رعایت شرایط مقرر در ماده ۱۴ آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۹ قانون انجام می‌شود.

تبصره- املاک و مستغلاتی که هر دستگاه اجرایی به صندوق املاک و مستغلات می‌فروشد، می‌تواند به‌صورت جداگانه ارزش‌گذای شود. در این صورت، این صندوق می‌تواند به صندوق املاک و مستغلات با محاسبه خالص ارزش دارایی جداگانه به ازای هر آورنده املاک و مستغلات تبدیل شود.

ماده ۴ـ صندوق املاک و مستغلات، تابع قوانین و مقررات بازار سرمایه است. تعلق واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق املاک به شرکت دولتی یا دستگاه اجرایی منجر به تغییر ماهیت صندوق نمی‌شود. پس از انتقال املاک و مستغلات به صندوق و تبدیل آن به واحدهای سرمایه‌گذاری، دستگاه اجرایی نسبت به املاک و مستغلات حقی ندارد.

فصل ۲- ساز و کار تشکیل صندوق املاک و مستغلات و وظایف دستگاه‌های اجرایی

ماده ۵ ـ مراحل تشکیل صندوق املاک و مستغلات به ترتیب زیر است:

۱ـ بررسی درخواست دستگاه اجرایی، تطبیق املاک و مستغلات در سامانه سادا نوین وزارت، احراز امکان انتقال رسمی و تأیید سبد املاک و طرح‌ها مطابق مواد ۲ الی ۵ آیین‌نامه اجرایی بند (ب) ماده ۳۱ و بند (الف) ماده ۳۶ قانون و ارائه پیشنهاد ایجاد صندوق املاک و مستغلات توسط کارگروه ملی به شورا.

۲- بررسی روش اوراق بهادارسازی و طرح تأمین مالی در کمیته تخصصی شورای ملی تأمین مالی.

۳ـ اخذ تأییدیه بانک مرکزی در مواردی که ارکان صندوق از اشخاص تحت نظارت بانک مرکزی یا تابعه آنها باشند.

۴ـ اخذ تأییدیه برای اساسنامه صندوق املاک و مستغلات از سازمان بورس.

۵ ـ تصویب پیشنهاد نهایی و ارکان صندوق املاک و مستغلات توسط شورا بر اساس دستورالعمل تبصره (۱) ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۹ قانون.

آدرس: تهران، خیابان صور اسرافیل، ساختمان مرکزی وزارت امور اقتصادی و دارایی تلفن: ۳۹۹۰۹ کدپستی: ۱۱۱۴۹۴۳۶۶۱
www.mefa.ir

www.Dotic.ir

۶ ـ پیش‌بینی ساز و کار لازم برای گردش منابع به‌صورت جمعی ـ خرجی و یا درآمد- هزینه‌ای و تخصیص و نحوه مصرف منابع طی سال مالی توسط سازمان و خزانه.

ماده ۶ ـ وظایف دستگاه اجرایی و ارکان صندوق املاک و مستغلات به شرح زیر است:

۶-۱- دستگاه اجرایی واگذارنده مکلف است اطلاعات ثبتی، حقوقی، فنی، بهره‌برداری، بدهی‌ها، دعاوی، محدودیت‌های قانونی و وضعیت ثبت مال در سامانه‌های سادا نوین و سماد نو وزارت را حسب مورد به‌طور کامل و به‌روز ارائه کند و مسئولیت صحت اطلاعات ارائه شده در حدود قانون بر عهده بالاترین مقام دستگاه اجرایی مربوط است.

۶-۲- وزارت مکلف است به‌عنوان امین اموال، به نمایندگی از دولت در حدود قوانین و مقررات مربوط، نسبت به شناسایی، تجمیع، آماده‌سازی، احراز مازاد بودن، هماهنگی ترتیبات مربوط به ارزش‌گذاری و فراهم کردن مقدمات انتقال اموال واجد شرایط دستگاه اجرایی اقدام نماید.

۶-۳- سازمان مکلف است سبد طرح‌ها، سقف هر طرح، برنامه تخصیص و ترتیب اولویت و منابع مورد نیاز و قابلیت تخصیص را یک‌بار و در ابتدای سال مالی مطابق تبصره ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۹ قانون به مرکز اعلام نماید.

۶-۴- دستگاه اجرایی مکلف است اسناد مالکیت املاک و مستغلات را در موعد مقرر مندرج در ضوابط سازمان بورس به صندوق انتقال دهد. پس از آن، مالکیت املاک متعلق به صندوق املاک و مستغلات و مالکیت واحدهای سرمایه‌گذاری متعلق به دستگاه اجرایی است.

۶-۵- وزارت بر اجرای مصوبات کارگروه ملی و شورا توسط دستگاه اجرایی نظارت می‌نماید.

۶-۶- در صورتی‌که پس از تصویب روش اوراق بهادارسازی از طریق صندوق املاک و مستغلات، دستگاه اجرایی نسبت به انتقال اسناد مالکیت به صندوق در موعد مقرر اقدام ننماید، وزارت نسبت به انتقال اسناد مالکیت به صندوق املاک و مستغلات اقدام می‌نماید.

۶-۷- در صورتی‌که پس از صدور واحدهای سرمایه‌گذاری، دستگاه اجرایی نسبت به فروش آنها طی سقف زمانی تعیین شده توسط شورا در بازار سرمایه اقدام ننماید، وزارت واحدهای سرمایه‌گذاری دستگاه اجرایی را در بازار سرمایه به فروش می‌رساند و وجوه حاصله بر اساس جزء (۶-۱۲) به خزانه واریز می‌شود.

۶-۸- مدیر صندوق با همکاری دستگاه اجرایی، ظرف سی روز کاری پس از انتخاب، گزارش توجیهی تأسیس، اساسنامه پیشنهادی، برنامه پذیره‌نویسی واحدهای سرمایه‌گذاری، برنامه هر ملک پیش از عرضه واحدها، شامل وضعیت حقوقی و فنی، اجاره، تغییر کاربری، تکمیل، بهسازی، بودجه، زمان‌بندی، ریسک، شاخص عملکرد و سناریوی خروج، بودجه‌بندی هزینه‌ها، قراردادهای پیشنهادی ارکان، نقشه جریان وجوه و ماتریس ریسک را تهیه می‌کند و برای صدور مجوز به سازمان بورس ارائه می‌دهد.

۶-۹- مدیر صندوق حداکثر دو روز کاری پس از پذیره‌نویسی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق، صورت‌جلسه‌ای مشتمل بر سند رسمی، ارزش ملک، تعداد و نوع واحدها، وجه نقد حاصل از پذیره‌نویسی و شناسه واریز به خزانه تهیه و به سازمان بورس، وزارت، سازمان برنامه و مرکز ارسال می‌کند.

۶-۱۰- دستگاه اجرایی در اجرای ماده ۳۹ قانون محاسبات عمومی کشور، پس از انتقال اسناد مالکیت به صندوق املاک و مستغلات و پیش از پذیره‌نویسی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق املاک و مستغلات نسبت به اخذ شناسه واریز منابع حاصل از پذیره‌نویسی از خزانه، اقدام می‌نماید.

آدرس: تهران، خیابان صور اسرافیل، ساختمان مرکزی وزارت امور اقتصادی و دارایی تلفن: ۳۹۹۰۹ کدپستی: ۱۱۱۴۹۴۳۶۶۱
www.mefa.ir

www.Dotic.ir

۶-۱۱- پس از انجام پذیره‌نویسی واحدهای سرمایه‌گذاری، دستگاه اجرایی منابع ناشی از آن را از طریق شرکت سپرده‌گذاری و توسط مدیر صندوق با شناسه واریز به حساب خزانه، واریز می‌نماید.

۶-۱۲- دستگاه اجرایی منابع ناشی از فروش واحدهای سرمایه‌گذاری عادی را در زمان فروش بر اساس شناسه واریز به حساب خزانه واریز می‌نماید.

ماده ۷- مجمع صندوق مطابق مواد ۳۱ و ۶۵ اساسنامه {نمونه} صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مصوب هیئت مدیره سازمان بورس نسبت به تعیین شرایط خرید یا فروش دارایی‌های موضوع سرمایه‌گذاری از/ به مدیر صندوق یا دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز و اشخاص وابسته به آنها و ضوابط و شرایط خرید املاک و مستغلات از طریق مزایده، اقدام می‌نماید. مدیر صندوق موظف به افشاء این رویه‌ها در اطلاعیه عرضه واحدهای سرمایه‌گذاری و سایت صندوق املاک و مستغلات است.

فصل ۳- مشخصات املاک و مستغلات مجاز و طرح

ماده ۸ ـ معیارهای انتخاب املاک به شرح زیر است:

۱ـ دارای سند مالکیت، امکان انتقال رسمی به نام صندوق و نبود موانع و محدودیت‌های حقوقی و ثبتی (نبود دعوی، معارض، تعارض تصرف، بازداشت، رهن، حق انتفاع یا ارتفاق، پیش‌فروش، اجاره بلندمدت مانع انتقال یا هر حق شخص ثالث) و انطباق مشخصات ثبت شده آن در سامانه سادا نوین وزارت؛ قابلیت اجاره، فروش، تغییر کاربری، تکمیل، بهسازی، بهره‌برداری مجدد و ارزش‌افزایی و الزامات لازم‌الاجرای سازمان بورس (وجود پایان‌کار، مفاصاحساب‌ها و مجوزهای مورد مطالبه مقررات بازار سرمایه در زمان انتقال)، توان ایجاد جریان نقدی؛ همگنی، مقیاس اقتصادی و تنوع سبد.

تبصره ۱ـ ملک فاقد ویژگی‌های الزامی تصریح شده از سوی سازمان بورس تا تکمیل آن فقط در فهرست آماده‌سازی باقی می‌ماند و منتقل نمی‌شود.

تبصره ۲ـ انفال، اموال عمومی غیرقابل انتقال، اراضی ملی یا سایر املاک و مستغلات که دارای ممنوعیت‌های قانونی هستند مشمول این دستورالعمل نیستند.

تبصره ۳ـ ورود ملک دارای سند عادی، دعوای جاری، تصرف معارض، آلودگی یا خطر فنی رفع نشده، اعم از اینکه پیش‌تر افشا شده باشد یا نشده باشد، محدودیت میراثی یا محیط زیستی بدون مجوز، رهن، بازداشت، حق شخص ثالث مانع انتقال یا کاربری نامعلوم به صندوق املاک و مستغلات ممنوع است. اسقاط حق اعتراض یا اخذ تعهد جبران از دستگاه اجرایی جایگزین، رافع مانع پیش از انتقال نیست.

تبصره ۴ـ دستگاه اجرایی مکلف است گواهی عدم بازداشت و رهن، وضعیت تصرف، کاربری، پایان کار، بدهی‌های شهرداری و مالیاتی و وضعیت انشعابات را حداکثر سی روز پیش از تاریخ انتقال به دبیرخانه کارگروه ملی ارائه کند.

تبصره ۵ـ برای هر ملک که نیازمند تغییر کاربری است، برنامه کسب و کار پیشنهادی باید، کاربری موجود و درخواستی، هزینه‌ها و عوارض، احتمال و زمان اخذ مجوز و خالص ارزش‌افزوده را جداگانه نشان دهد. نظریه کمیسیون ماده ۵ شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران باید پیش از اخذ موافقت اصولی تأسیس صندوق املاک و مستغلات، اخذ شده باشد.

۲ـ اگر دستگاه اجرایی پیش از انتقال، تغییر کاربری را نهایی کند، ارزش املاک و مستغلات در زمان انتقال به صندوق بر اساس کاربری قانونی جدید تعیین می‌شود. هزینه گزارش فنی و توجیهی و اقدامات پیش از انتقال بر عهده دستگاه اجرایی است.

آدرس: تهران، خیابان صور اسرافیل، ساختمان مرکزی وزارت امور اقتصادی و دارایی تلفن: ۳۹۹۰۹ کدپستی: ۱۱۱۴۹۴۳۶۶۱
www.mefa.ir

www.Dotic.ir

تبصره ـ مدیر صندوق می‌تواند در صورت عدم تغییر کاربری پیش از انتقال مالکیت به صندوق، نسبت به درخواست تغییر کاربری و اخذ نظریه کمیسیون پیش از عرضه، اقدام و برنامه اجاره، بهسازی، بهره‌برداری یا فروش را بر اساس کاربری جدید اصلاح و به تأیید مجمع صندوق برساند. اجرای تغییر کاربری مصوب نیز منوط به مثبت بودن خالص ارزش‌افزوده پس از کسر عوارض، هزینه‌ها، مالیات، هزینه سرمایه و حاشیه ریسک و تأیید محاسبه توسط متولی است.

ماده ۹ـ ارزش‌گذاری هر ملک و مستغلات مطابق رویه ذیل انجام می‌شود.

الف) پیش از پذیره‌نویسی و در مورد املاک دولتی، ارزش‌گذاری توسط هیئت سه نفره کارشناس رسمی به انتخاب سامانه ملی کارشناسی.

ب) پس از پذیره‌نویسی و اخذ مجوز فعالیت صندوق املاک و مستغلات، تجدید ارزیابی در مواعد مقرر توسط هیئت سه نفره کارشناسی انجام می‌شود. هیئت کارشناسی متشکل از حداقل سه عضو از کانون کارشناسان رسمی دادگستری یا مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضاییه است که اعضای آن با درخواست مدیر صندوق و انتخاب کانون یا مرکز مربوطه انجام می‌شود.

تبصره ۱- دستگاه اجرایی، مدیر صندوق، متعهدپذیره‌نویس، بازارگردان، مدیر بهره‌برداری و اشخاص وابسته حق معرفی انحصاری یا عزل کارشناس به‌سبب مفاد نظر کارشناسی را ندارند.

تبصره ۲- فروش املاک و مستغلات کمتر از ارزش کارشناسی معتبر در هیچ شرایطی و با تصویب هیچ رکن، مجمع، دستگاه اجرایی یا مرجعی مجاز نیست.

تبصره ۳ـ ارزش املاک و مستغلات در زمان انتقال به صندوق برابر ارزش روز کارشناسی معتبر بر مبنای کاربری مصوب کمیسیون ماده ۵ شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران یا سایر مراجع ذی‌صلاح در تاریخ انتقال است.

تبصره ۴- مدت اعتباری ارزش‌گذاری کارشناسی، شش‌ماه است.

تبصره ۵- در صورت موافقت سازمان بورس، ارزش‌گذاری هر ملک و مستغلات در رویه بند (ب) می‌تواند مطابق با بند (الف) این ماده انجام شود.

ماده ۱۰- طرح‌های دارای شناسه بودجه‌ای و تعهدات قطعی مطابق ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۹ قانون مشمول این دستورالعمل هستند.

فصل ۴- ساختار مالکیت واحدهای صندوق

ماده ۱۱- صندوق املاک و مستغلات، مطابق جزء (۱) بند (۵) «مصوبه در خصوص شرایط تأسیس و فعالیت صندوق سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات» مصوب هیئت مدیره سازمان بورس، با مشارکت حداقل سه شخصیت حقوقی به‌عنوان مؤسسین تشکیل می‌شود. دستگاه اجرایی بر طبق ضوابط و مقررات مربوط می‌تواند به‌عنوان مؤسس صندوق املاک و مستغلات، واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز صندوق را تملک نماید.

۱- با صدور مجوز فعالیت صندوق، در برابر انتقال ملک، دستگاه اجرایی به نمایندگی از دولت ترکیبی از وجه نقد و واحد سرمایه‌گذاری عادی قابل معامله دریافت می‌کند. تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری عادی متعلق به دولت برابر با حاصل مابه‌التفاوت ارزش املاک و مستغلات در زمان انتقال به صندوق با وجه نقد جمع‌آوری شده از محل پذیره‌نویسی تقسیم بر قیمت پذیره‌نویسی هر واحد است.

۲- دستگاه اجرایی صرفاً نماینده اداری است و جز در موارد تخصیص، حق مصرف، توثیق، انتقال یا اسقاط حقوق دولت را ندارد.

آدرس: تهران، خیابان صورا سرافیل، ساختمان مرکزی وزارت امور اقتصادی و دارایی تلفن: ۳۹۹۰۹ کدپستی: ۱۱۱۴۹۴۳۶۶۱
www.mefa.ir

www.Dotic.ir

۳ـ مدیر صندوق، خزانه و دستگاه اجرایی باید واحدهای سرمایه‌گذاری عادی متعلق به دولت را با شناسه دستگاه اجرایی، ملک منشأ، تاریخ انتقال ثبت کنند. ایجاد شناسه دائمی خاص، حساب اختصاصی دولت، ساز و کارهای کنترلی و گزارش تطبیقی ماهانه الزامی است.

تبصره ـ تصمیم درباره فعالیت صندوق املاک و مستغلات خارج از سیاست مصوب، معامله با شخص وابسته، تغییر و تصویب اساسی برنامه کسب وکار، تمدید مدت فعالیت و انحلال با حداقل دو سوم کل آرای واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز اتخاذ می‌شود.

ماده ۱۲- تعیین رکن متعهد پذیره‌نویس برای صندوق املاک و مستغلات اختیاری است و الزام به پذیرش رکن متعهد پذیره‌نویس در ارکان صندوق املاک و مستغلات بر اساس مشخصات صندوق املاک و مستغلات اعم از ارکان اجرایی و اموال صندوق املاک و مستغلات توسط شورا و با همکاری سازمان بورس تعیین می‌شود. در صورت الزام به انتخاب رکن متعهد پذیره‌نویس توسط صندوق املاک و مستغلات، متعهدپذیره‌نویس پیشنهادی با پیشنهاد مدیر صندوق و طی فراخوان رقابتی بین شرکت‌های تأمین سرمایه و سایر نهادهای مالی واجد صلاحیت و بر مبنای توان مالی، کارمزد، سابقه و تعارض منافع انتخاب می‌شود.

فصل ۵- الزامات گردش وجوه، فروش و تهاتر واحدهای سرمایه‌گذاری

ماده ۱۳ـ گردش وجوه عمومی و مصرف منابع به شرح زیر است:

۱ـ تمامی وجوه متعلق به دولت یا دستگاه اجرایی، شامل منابع ناشی از واحدهای سرمایه‌گذاری، باید به حساب تعیین‌شده نزد خزانه واریز شود. احکام این ماده ناظر بر وجوه نقد متعلق به دولت یا دستگاه اجرایی است و انتقال واحدهای سرمایه‌گذاری متعلق به دولت وفق ماده ۱۴ آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۹ قانون و ماده ۲۵ این دستورالعمل، تابع احکام خاص مربوط است.

۲ـ منابع پس از واریز به حساب خزانه، بر اساس ساز و کار تخصیص در قالب جمعی – خرجی و یا درآمد – هزینه‌ای به دستگاه اجرایی مربوط صرفاً برای سبد طرح‌های مصوب قابل پرداخت است. گزارش وصول منابع به‌صورت ماهیانه از طریق خزانه در اختیار سازمان و دستگاه اجرایی قرار می‌گیرد.

۳ـ دستگاه اجرایی مکلف به مصرف منابع در تکمیل عملیات طرح، خرید تجهیزات مندرج در موافقتنامه و قرارداد طرح، پرداخت مطالبات قطعی پیمانکاران و ایفای تعهدات قراردادی قطعی و مرتبط با سبد طرح‌ها و سایر بدهی‌های قطعی مرتبط با طرح است. هزینه جاری عمومی دستگاه اجرایی، طرح خارج از سبد، پیش‌پرداخت فاقد تضمین یا مصرف نامشخص ممنوع است.

ماده ۱۴- دستگاه اجرایی مکلف است واحدهای سرمایه‌گذاری عادی تحت تملک خود را پس از پذیره‌نویسی و اخذ مجوز فعالیت صندوق املاک و مستغلات، به قیمت مندرج در تابلوی بورس به فروش برساند.

تبصره: دستگاه اجرایی می‌تواند فروش واحدهای سرمایه‌گذاری عادی خود را از طریق مدیر صندوق به انجام رساند و یا از طریق انعقاد قرارداد با کارگزار نسبت به ارائه سفارش فروش واحدهای سرمایه‌گذاری عادی خود اقدام نماید.

ماده ۱۵ـ در صورت استفاده از واحدهای سرمایه‌گذاری برای تهاتر بدهی و مطالبات دستگاه اجرایی، حداقل سه روز کاری پیش از قبول واحدهای سرمایه‌گذاری برای دریافت مطالبات از دستگاه اجرایی از سوی طلبکار، برگه ریسک شامل ارزش خالص دارایی‌های صندوق املاک و مستغلات (NAV)، قیمت و حجم معاملات، فاصله قیمت از (NAV)، هزینه و زمان تقریبی خروج، مالیات و کارمزد و نبود تضمین قیمت یا فروش به طلبکار تحویل می‌شود. رضایت‌نامه باید جداگانه امضا و امکان انتخاب تسویه مطالبات به‌صورت کاملاً نقدی را تصریح کند.

ماده ۱۶ـ قیمت تسویه هر واحد سرمایه‌گذاری برای تهاتر بدهی و مطالبات دستگاه اجرایی، برابر با بیشترین مقدار موارد ذیل است:

الف) آخرین ارزش خالص دارایی‌های صندوق املاک و مستغلات (NAV) هر واحد که بر اساس ارزیابی کارشناسی معتبر باشد.

آدرس: تهران، خیابان صور اسرافیل، ساختمان مرکزی وزارت امور اقتصادی و دارایی تلفن: ۳۹۹۰۹ کدپستی: ۱۱۱۴۹۴۳۶۶۱
www.mefa.ir

www.Dotic.ir

ب) میانگین موزون قیمت معاملات طی ۵ روز معاملاتی پیش از تاریخ توافق.

تا زمان فراهم‌بودن هر دو داده و تأیید محاسبه توسط متولی، تسویه با واحد سرمایه‌گذاری مجاز نیست.

ماده ۱۷ـ شرکت سپرده‌گذاری مرکزی پس از تأیید مدارک و دریافت گواهی وزارت مبنی‌بر مجاز بودن واگذاری واحدهای دستگاه اجرایی وفق ماده ۱۴ آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۹، واحدهای سرمایه‌گذاری را از شناسه کارگزاری دستگاه اجرایی به کد بورسی طلبکار منتقل و گواهی سپرده‌گذاری را اخذ می‌کند. انتقال مزبور، در حدود مجوز و شرایط مقرر در ماده ۱۴ آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۹ قانون، واگذاری واحد سرمایه‌گذاری متعلق به دستگاه اجرایی محسوب می‌شود و مستلزم تبدیل قبلی واحد سرمایه‌گذاری به وجه نقد نیست. دستگاه اجرایی دارنده واحد سرمایه‌گذاری، گواهی را صرفاً از حیث قانونی و ظرف دو روز کاری، تأیید یا رد می‌کند. با ثبت قطعی واحد سرمایه‌گذاری، دین دستگاه اجرایی فقط تا مبلغ حاصل ضرب تعداد واحد در قیمت تسویه ساقط می‌شود و ریسک‌های بعدی بازار پس از تاریخ تهاتر با طلبکار است.

سید علی مدنی زاده

معاونت حقوقی ریاست جمهوری
معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات

رونوشت:
- حجت الاسلام و المسلمین جناب آقای انصاری معاون محترم حقوقی رییس جمهور برای استحضار.
- جناب آقای دکتر تقوی‌نژاد دبیر محترم هیئت دولت برای استحضار.
- جناب آقای دکتر همتی رییس کل محترم بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و عضو شورای ملی تأمین مالی برای استحضار.
- جناب آقای دکتر محبی نجم‌آبادی عضو محترم کمیسیون برنامه، بودجه و محاسبات مجلس شورای اسلامی و عضو ناظر شورای ملی تأمین مالی برای استحضار.
- جناب آقای دکتر قادری عضو محترم کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی و عضو ناظر شورای ملی تأمین مالی برای استحضار.
- جناب آقای دکتر اکرمی خزانه‌دار محترم کل کشور برای اطلاع.
- جناب آقای دکتر باقری معاون محترم امور بانکی، بیمه و شرکت‌های دولتی برای اطلاع.
- جناب آقای دکتر زمانیان معاون محترم سیاست‌گذاری و راهبری اقتصادی برای اطلاع.
- جناب آقای دکتر حیدری رییس کل محترم سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اقتصادی و فنی ایران برای اطلاع.
- جناب آقای رضایی‌میرقائد رییس کل محترم بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران و عضو شورای ملی تامین مالی برای اطلاع.
- جناب آقای دکتر صیدی رییس محترم سازمان بورس و اوراق بهادار و عضو شورای ملی تأمین مالی برای اطلاع.
- جناب آقای دکتر غریب‌پور رییس محترم هیئت عامل صندوق توسعه ملی و عضو شورای ملی تأمین مالی برای اطلاع.
- جناب آقای عنبری مدیرکل محترم حوزه وزارتی برای اطلاع.

آدرس: تهران، خیابان صور اسرافیل، ساختمان مرکزی وزارت امور اقتصادی و دارایی تلفن: ۳۹۹۰۹ کدپستی: ۱۱۱۴۹۴۳۶۶۱
www.mefa.ir

www.Dotic.ir