



جمهوری اسلامی افغانستان
وزارت مالیه

د افغانستان د اسلامی جمهوریت
د مالیې وزارت

Islamic Republic of Afghanistan
Ministry of Finance
Government Properties General Department
ریاست عمومی املاک دولتی

طرز العمل

قراردادهای املاک دولتی

قوس (1395)

فهرست مطالب

3	مقدمه :
4	مبنی
4	اهداف
4	اصطلاحات
7	قرارداد املاک دولتی
7	ماهیت قرارداد
8	نیابت در قرارداد
8	شکلیات قرارداد
9	انتقال ملکیت به شخص دیگر
10	سبب قرارداد
10	اهداف قرارداد
10	پلان تجارتي
11	مفاد قرار داد
11	میعاد قرارداد
11	تعدیل شرایط قرار داد
11	معیار نرخ گذاری معقود علیه
12	تضمین قرارداد
12	نظارت و اجرای قرارداد
12	آثار قرارداد
13	غبن و فریب در مواد قرارداد
13	تضاد منافع در قرارداد
14	اسباب مجبره (حوادث غیر مترقبه)
14	قرارداد مخالف آداب عامه یا نظم عمومی
14	ثبث قرارداد

14	تنفيذ قرار داد
15	موارد ختم قرار داد
15	فسخ قرارداد قبل از وقت
16	جریمه تاخیر در قرار داد
16	جبران خساره
16	قانون حاکم بر قرارداد
16	لسان قرارداد
17	مرجع حل اختلاف
17	تعديل طرز العمل
18	انفاذ و منظوری

طرز العمل قراردادهای املاک دولتی

احکام عمومی

مقدمه :

ریاست عمومی املاک دولتی وزارت مالیه؛ بادرک بی عدالتی ها، فساد اداری، سوء استفاده از املاک دولتی، عدم شفافیت در طرز تهیه و انعقاد قرارداد ها و با توجه به غضب املاک دولتی توسط زورمندان، عدم حفظ، مراقبت و بهره برداری موثر از املاک دولتی، به تأسی از احکام ماده نهم و فقره (4) ماده هفتاد و پنجم قانون اساسی جهت تطبیق بهتر قانون تنظیم امور زمینداری، قانون تدارکات و مصوبه شماره (39) مورخ 1388/10/21 شورای وزیران، به منظور بهبود طرز تهیه قراردادهای املاک دولتی و شفافیت در راستای انسجام امور قراردادها و اتخاذ رویه واحد در زمینه شکلیات و محتویات قراردادها توسط ارگانهای ذیربط، جلوگیری از منازعات میان طرفین قرارداد و جلوگیری از سوء استفاده در پروسه طی مراحل قراردادها؛ به منظور نظارت از املاک دولتی قبل از انتقال، در جریان اجرای قرارداد و بعد از ختم قرارداد و به منظور ثبت، حفاظت، مراقبت و بهره برداری موثر و بهتر از املاک و جایدادهای دولتی جهت تقویت و بلند بردن بنیه اقتصادی دولتی و ایفای بموقع مسئولیتها و استفاده هدفمند و آگاهانه از حقوق طرفین، این طرز العمل را وضع و تدوین به مقام محترم جهت منظوری پیشنهاد مینماید

مبني**ماده اول:**

این طرز العمل در راستای بهبود طرز تهیه قراردادها و تأمین شفافیت در عرصه قرارداد های املاک دولتی به تأسی از حکم ماده شصت و چهارم قانون تنظیم امور زمینداری منتشره جریده رسمی شماره (958) مؤرخ 1387/5/10 و ماده شصت و دوم قانون تدارکات منتشره جریده رسمی شماره (1186) مؤرخ 1394/7/15 تدوین میگردد.

اهداف**ماده دوم:**

اهداف این طرز العمل عبارت اند از:

- 1- تأمین شفافیت در طی مراحل قراردادها؛
- 2- حفظ و کنترل مؤثر از املاک دولتی؛
- 3- طرز تنظیم و ترتیب قرارداد های املاک دولتی؛
- 4- بهره برداری مؤثر از املاک دولتی؛
- 5- ایجاد رویه واحد در طرز تهیه قراردادهای املاک دولتی.

اصطلاحات**ماده سوم:**

اصطلاحات آتی به موجب این طرز العمل مفاهیم ذیل را افاده می نماید:

- 1- **اداره ثبت املاک:** اداره است در چوکات ریاست عمومی املاک وزارت مالیه که تمامی اسناد مربوط به جایداد های غیر منقول دولتی در آن ثبت و محافظت، تصفیه میگردد.
- 2- **دفتر ثبت املاک:** دفتری است که املاک دولتی با مشخصات کمی و کیفی آن ثبت میگردد.
- 3- **جایداد های غیر منقول دولتی:** عبارت است از کلیه دارایی های غیر منقول و آنچه که در حکم غیر منقول بوده و تحت تصرف وزارت خانه ها و ادارات مستقل دولتی میباشد، مانند: زمین، تعمیر، سرای، آپارتمان، دکان، هنگر و سایر جایدادها.
- 4- **عقد قرارداد:** عقد قرارداد عبارت از توافق دو یا چند اراده است به ایجاد یا تعدیل یا نقل یا ازاله حق در حدود احکام قانون.
- 5- **معقود علیه:** عبارت از املاک غیر منقول است که موضوع عقد قرار میگیرد.
- 6- **اجاره:** عبارت است از دادن جایدادهای دولتی به اشخاص حقیقی یا حکمی جهت تحصیل منفعت.
- 7- **کرایه:** عبارت است از تملیک منفعت مؤقت و عمران دولتی به اشخاص حقیقی یا حکمی.
- 8- **مستأجر:** عبارت از شخصی است که ملکیت دولتی را به اجاره میگیرد.
- 9- **مؤجر:** عبارت از شخصی است که ملکیت دولتی را به اجاره میدهد.
- 10- **عواید:** عبارت از وجوه نقدی است که در بدل استفاده از جایداد غیر منقول، به دولت انتقال میگردد.

- 11- **جایداد مازاد:** عبارت از ملکیت است که مورد استفاده مستقیم اداره مربوطه قرار نداشته و در بدل منفعت به اجاره یا کرایه داده شده و یا بدون استفاده یا به منظور محافظت به شخص دیگری سپرده شده باشد.
- 12- **جایداد شامل پلان توسعوی:** عبارت از ساختمان، زمین و یا سایر جایدادهای است که مطابق پلان توسعوی جهت استفاده اداره، شامل پلان گردیده باشد و طور بالفعل از آن استفاده نماید.
- 13- **اعمار مجدد:** ساختن دوباره ساختمانی است که در اثر حوادث طبیعی و یا عوامل دیگری از بین رفته باشد.
- 14- **جبران خساره:** عبارت از وجوه است که در صورت تغییر ماهیت ملکیت و یا ساختمان در اثر تخریب و یا اتلاف، بعد از سنجش، متناسب به نرخ روز به شخص متضرر پرداخت میگردد.
- 15- **جریمه:** جریمه عبارت از مبلغی است که قراردادی در اثر عدم ایفاء تعهدات مندرج قرارداد، مطابق احکام شرطنامه و قرارداد، به دولت می پردازد.
- 16- **قرارداد باطل:** عقدی است که اصلاً و وصفاً غیر مشروع باشد و اثر قانونی بر آن مرتب نگردد.
- 17- **غبن:** عبارت از اینکه یکی از عوضین با دیگری برابر نباشد؛ یعنی قیمت یکی کمتر از دیگری باشد.
- 18- **فرب:** عبارت از بکاربردن وسایل حيله آمیز قولی یا فعلی است که طرف مقابل عقد را به راضی شدن انعقاد عقد بکشاند.

19- **نائب:** عبارت از شخصی است که به نمایندگی از اشخاص و یا اداره صلاحیت انعقاد قرارداد را مطابق احکام قانون داشته باشد.

20- **تضمین:** تضمین قرارداد، وجوه نقدی، جنسی یا اسناد بهاداری است که به اساس توافق طرفین جهت ایفای مکلفیت های ناشی از قرار داد طبق احکام قانون تعیین و در یکی از بانک ها طور امانت گذاشته شده و بعد از ختم قرار داد و ایفای تعهدات برای قراردادی مسترد میگردد.

21- **تضاد منافع:** حالتی است که مؤظفین ریاست املاک به شمول آمر اعطاء به نحو از انحاء در قرار داد ذینفع بوده و یا یکی از داوطلبان از جمله اقارب او الی درجه سوم باشد.

22- **اسباب مجبره (حوادث غیر متوقبه):** عبارت از حالات است که پیش بینی آن طور دقیق ناممکن بوده و خارج از اراده طرفین قرارداد میباشد.

قرارداد املاک دولتی

ماده چهارم:

عقد قرار داد املاک دولتی به اساس سند تحریری بین طرفین، طبق احکام قانون و این طرز العمل منعقد میگردد.

ماهیت قرارداد

ماده پنجم:

طرفین قرارداد مکلف اند در وقت انعقاد عقد قرارداد تمام احکام قوانین نافذه و شرایط عمومی و خصوصی انعقاد قرارداد را رعایت نمایند.

ماده ششم:

(1) شرایط عمومی قرارداد دربرگیرنده اهلیت و صلاحیت طرفین عقد، معلوم بودن معقود علیه، نوعیت قرارداد،

سبب قرارداد، میعاد قرارداد و سایر موارد قانونی میگردد.

(2) هرگاه شرایط عمومی قرارداد رعایت نگردد، قرارداد قابل فسخ پنداشته شده و بر آن اثر قانونی مرتب

نمیگردد.

نیابت در قرارداد

ماده هفتم:

(1) مسؤول درجه اول اداره (آمر اعطا) صلاحیت منظوری، عقد، تعدیل و یا فسخ قرارداد را طبق احکام

قانون، دارای میباشد.

(2) نمایندگان با صلاحیت قراردادی صلاحیت عقد، تعدیل و یا فسخ قرارداد را طبق احکام قانون دارا

میباشند.

شکلیات قرارداد

ماده هشتم:

(1) شکلیات قرارداد شامل موارد ذیل میگردد:

1- عنوان قرارداد (نوعیت قرارداد)؛

2- مبنای قرارداد؛

3- شهرت طرفین قرارداد (اشخاص با صلاحیت)؛

- 4- هدف قرارداد؛
- 5- سبب قرارداد؛
- 6- موضوع قرارداد «ذکر معقود علیه: موقعیت، حدود، مساحت و سایر اوصاف آن»؛
- 7- میعاد قرارداد؛
- 8- حقوق و مکلفیت های طرفین قرارداد؛
- 9- موارد فسخ قرارداد؛
- 10- تعدیل قرارداد؛
- 11- نظارت از اجرای قرارداد؛
- 12- قانون حاکم بر قرارداد؛
- 13- مرجع حل اختلافات؛
- 14- جبران خساره؛
- 15- لسان قرارداد؛
- 16- تأیید و تصدیق طرفین قرارداد.

(2) طی مراحل قرارداد از لحاظ شکلی با رعایت احکام قوانین و این طرز العمل صورت میگیرد.

انتقال ملکیت به شخص دیگر

ماده نهم:

قراردادی نمیتواند کل و یا قسمتی از معقود علیه را به شخص حقیقی یا حکمی دیگری انتقال دهد.

سبب قرارداد

ماده دهم:

- (1) سبب قرارداد عبارت از مقصد اصلی قرار داد میباشد که موجود، معتبر و مشروع بوده و مغایر نظم و آداب عامه نبوده، عقد قرارداد وسیله مشروع رسیدن به آن قرار گرفته باشد.
- (2) هر گاه سبب قرارداد مخالف نظام و آداب عامه بوده یا اصلاً سبب وجود نداشته باشد قرارداد باطل میگردد.

اهداف قرارداد

ماده یازدهم:

اهداف قرار داد شامل مقاصد ذیل میباشد:

- 1- رشد اقتصادی و سرمایه گذاری خصوصی در کشور؛
- 2- تشویق تجار ملی، جذب و حمایت سرمایه گذاری خصوصی؛
- 3- فراهم آوری زمینه اشتغال برای اتباع کشور؛
- 4- حفظ و تداوم سرمایه ملی و حمایت از تولیدات داخلی؛
- 5- حفظ، مراقبت و بهره برداری از املاک دولتی و تقویت بنیه اقتصادی دولت.

پلان تجارتي

ماده دوازدهم:

در پلان تجارتي قراردادی باید نکات آتی رعایت گردد:

- 1- طراحی برنامه و نحوه استفاده از ملکیت توسط قراردادی با زمان بندی مشخص ترتیب میگردد.

2- وجوه مصرفی و سایر مشخصات در پلان تجارتي آن بادر نظر داشت شرایط قرارداد، قوانین حاکم و این

طرز العمل پیشینی میگردد.

مفاد قرار داد

ماده سیزدهم:

مفاد قرارداد حاوی نکات ذیل است:

1- قرارداد نظر به صراحت الفاظ آن قابل اعتبار میباشد؛

2- مفاد قرار داد باید واضح، روشن و قاطع بوده و در آن هیچ نوع ابهامی موجود نباشد.

میعاد قرارداد

ماده چهاردهم:

میعاد قرارداد نظر به احکام قانون و توافق طرفین قرارداد تعیین میگردد.

تعدیل شرایط قرار داد

ماده پانزدهم:

تعدیل قرارداد باساس موافقه قبلی طرفین مندرج قرارداد صورت گرفته میتواند.

معیار نرخ گذاری معقود علیه

ماده شانزدهم:

تعیین نرخ معقود علیه به اساس متر مربع یا هم به اساس واحد مقیاس شیء مورد عقد مطابق عرف پذیرفته شده تجار

بین طرفین قرارداد، سنجش میگردد.

تضمین قرارداد

ماده هفدهم:

- (1) قراردادی مکلف به دادن تضمین مییابد.
- (2) تضمین نظر به توافق طرفین به اساس شرطنامه تعیین میگردد.
- (3) تضمین الی ختم قرارداد در یکی از بانکهای دولتی بطور امانت گذاشته میشود.

نظارت و اجرای قرارداد

ماده هجدهم:

طرفین قرارداد طوریکه در قرارداد مشخص گردیده تعهدات و مکلفیت های شان را طبق ماده چهل و چهارم قانون قرار داد های تجارتي انجام میدهند. اداره میتواند وقتاً فوقتاً از اجرای تعهدات و مکلفیت های قراردادی ذیلاً مراقبت نماید:

1- قبل از انتقال ملکیت؛

2- در جریان اجرای قرارداد؛

3- بعد از ختم قرارداد.

آثار قرارداد

ماده نوزدهم:

آثار قرار داد بالای طرفین عقد مرتب میگردد و متوجه غیر متعاقدين نبوده مگر بالای افرادی که جانشین متوفی در تمام حقوق و تعهدات قرار میگیرند.

غبن و فریب در مواد قرارداد

ماده بیستم:

(1) غبن وقتی فاحش گفته می شود که تفاوت بین قیمت حقیقی مال یا ملکیت در هنگام عقد و قیمتی که مال

بفروش رسیده به (15) فیصد یا بیشتر از آن بالغ گردد.

(2) غبن فاحش در اموال دولتی جواز نداشته و موجب فسخ قرارداد میگردد.

(3) در عقودی که از طریق مزایده علنی صورت میگیرد اعتراض مبنی بر وجود غبن جواز ندارد.

ماده بیست و یکم:

(1) فریب در قرارداد جواز ندارد.

(2) هرگاه شخصی با استفاده از اعمال فریبکارانه قراردادی را منعقد نماید، چنین قرارداد اعتبار نداشته و قابل

فسخ میباشد.

(3) هرگاه به اثر فریبکاری شخصی متضرر گردد، فریبکار مکلف به تأدیة جبران خساره میباشد.

تضاد منافع در قرارداد

ماده بیست و دوم:

(1) تضاد منافع در قراردادها جواز ندارد.

(2) آمرین اعطاء و مسئولین ذیدخل در قرارداد، نمیتوانند در قراردادی که منافع شخصی خود و یا اقارب و

شرکاء شان تامین گردد، عقد قرارداد نمایند.

(3) اقارب به مقصد این طرز العمل عبارتند از:

اولاد، پدر، پدر کلان، مادر، مادر کلان، همسر، برادر، خواهر، عمه، خاله، کاکا، ماما، اولاد های ایشان تا درجه

دوم، والدین همسر خواهر و برادر آن، همسر پسر یا شوهر دختر و شرکای تجارت میباشد.

(4) در صورت انعقاد قرارداد با اشخاص مندرج فقرات 2 و 3 این ماده، قرارداد قابل فسخ میباشد.

اسباب مجبره (حوادث غیر مترقبه)

ماده بیست و سوم:

حالات و موارد حوادث غیر مترقبه و نحوه جبران خساره بین طرفین به اساس توافق مندرج قرارداد تعیین میگردد.

قرارداد مخالف آداب عامه یا نظم عمومی

ماده بیست و چهارم:

(1) قراردادی که مخالف آداب عامه بوده و به نظم عمومی لطمه وارد سازد بطور قطع جواز ندارد.

(2) در صورت انعقاد، قرارداد باطل بوده و اثر قانونی بر آن مرتب نمیگردد.

ثبت قرارداد

ماده بیست و پنجم:

اداره مکلف است به مجرد عقد قرارداد، تفصیلات آن را در سیستم معلوماتی اداره مربوط ثبت نماید.

تنفیذ قرار داد

ماده بیست و ششم:

قرارداد بعد از انعقاد، تایید، امضاء و ثبت در اداره مربوطه، نافذ میگردد.

موارد ختم قرار داد

ماده بیست و هفتم:

ختم قرارداد شامل حالات ذیل میباشد:

- 1- ختم میعاد قرارداد؛
- 2- زوال اهلیت قراردادی در صورت نداشتن نماینده قانونی؛
- 3- فوت قراردادی در صورت که وارث نداشته باشد؛
- 4- سایر مواردی که در قرارداد پیشبینی گردیده باشد.

فسخ قرارداد قبل از وقت

ماده بیست و هشتم:

قرارداد در موارد ذیل قابل فسخ میباشد:

- 1- در صورت عدم ایفای مکلفیت های مندرج قرارداد؛
- 2- در صورت موجودیت فریب در انعقاد قرارداد؛
- 3- در صورت موجودیت غین در حین انعقاد قرارداد به استثنای انعقاد از طریق داوطلبی؛
- 4- فسخ به اساس توافق طرفین قرارداد؛
- 5- در حالات مندرج فقرات فوق بر علاوه فسخ قرارداد، در صورت تثبیت ضرر طرف متضرر مستحق جبران خساره نیز پنداشته میشود.
- 6- حالات مندرج این طرز العمل؛
- 7- موارد پیشبینی شده در قرارداد؛

8- سایر حالات مندرج قوانین نافذه و این طرز العمل.

جریمه تاخیر در قرار داد

ماده بیست و نهم:

- (1) هر گاه قراردادی در ایفای تعهدات مندرج قرار داد تاخیر نماید، مکلف به پرداخت جریمه تاخیر می باشد.
- (2) حوادث غیر مترقبه از این حکم مستثنی است.
- (3) جریمه قابل پرداخت به اساس ماه تعیین میگردد.

جبران خساره

ماده سی ام:

- (1) در صورت واردن نمودن هر نوع خساره به املاک دولتی، قراردادی مکلف به جبران خساره وارده طبق احکام قانون و سایر اسناد تقنینی می باشد.
- (2) حوادث غیر مترقبه از این حکم مستثنی است.

قانون حاکم بر قرارداد

ماده سی و یکم:

قانون حاکم بر قرارداد عبارت از قوانین نافذه جمهوری اسلامی افغانستان، مقررات و طرز العمل های وزارت مالیه می باشد.

لسان قرارداد

ماده سی و دوم:

- (1) لسان قرارداد، پشتو و دری می باشد.

(2) در صورتیکه طرف قرارداد تبعه خارجی باشد، قرارداد به زبان انگلیسی ترجمه گردیده و به متن پشتو و دری آن اعتبار داده میشود.

مرجع حل اختلاف

ماده سی و سوم:

طرفین میتوانند طبق ماده هشتاد و هفتم قانون قرارداد های تجارتي، منازعه ناشی از قرارداد را به اساس اقامه دعوی در یکی از محاکم تجارتي کشور حل و فصل نمایند، مگر اینکه در قرارداد طور دیگری تصریح شده باشد.

ضمیمه:

ماده سی و چهارم اجاره

- (1) نمونه قرارداد اجاره املاک دولتی ضمیمه این طرز العمل میباشد.
- (2) نمونه قرارداد نظر به نوعیت عقد و شرایط اختصاصی معقود علیه، طبق احکام قانون قابل ایزاد و تغییر است.

تعدیل طرز العمل

ماده سی و پنجم:

این طرز العمل حسب لزوم دید، به پیشنهاد ریاست عمومی املاک دولتی وزارت مالیه و منظوری وزیر مالیه تعدیل شده میتواند.

انفاذ و منظورى

ماده ٥١ و ششم:

اين طرز العمل .بعد از منظورى نافذ ميشود.

ترتيب کنندگان:

مشاورين حقوقى املاك دولتى:

– صديق الله احمدزى

– نادر احمدى

– محمد يوسف

– روح الله حبيب

تأيد و تصديق توسط:

محمد ظريف علم ستانكزى : رئيس عمومى املاك دولتى

منظورى مقام وزارت ماليه