





معاونت برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات

فرآیندهای اداره کل املاک و مستغلات

شناسنامه

نگارندگان:

خانم مینا کریمی مالک آبادی: رئیس گروه بهبود و تحول اداری

آقای خالد عامری: رئیس اداره تأمین املاک معوض

آقای سید عماد مشعشعیان اصل: مسئول امور بهبود روش‌ها و سیستم‌های کیفیت

با تشکر از حمایت و همراهی:

جناب آقای دکتر جاسم موسی پور: معاون برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی

جناب آقای امین ارزانی قلعه نوی: مدیر کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات

جناب آقای مهدی بیداری: مدیر کل املاک و مستغلات

نشر: اداره کل ارتباطات و امور بین الملل شهرداری اهواز

تاریخ انتشار: ۱۴۰۳

شمارگان: ۳۰۰ نسخه

نشانی: اهواز، خیابان سپاه، شهرداری اهواز، معاونت برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی

تلفن: ۵۰۷۶ ۳۳۳۳ - ۰۶۱ دورنگار: ۴۸۸۶ ۳۳۳۳ - ۰۶۱

وبسایت: www.ahvaz.ir پست الکترونیکی: Behbood@ahvaz.ir

گرافیک و صفحه آرایی و چاپ: کانون تبلیغاتی فارابی www.farabi.co

فهرست

پیام شهردار اهواز	۴
پیام معاون برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی	۵
مقدمه	۶
بیانیه ماموریت شهرداری	۷
بیانیه چشم انداز اهواز ۱۴۱۲	۷
نمودار سازمانی	۸
شرح وظایف	۹
فرآیندها:	
افراز و تفکیک	۱۱
تعلک کلی	۲۱
الحاق	۳۵
تعلک جزئی	۴۷
تعلک قهری	۶۱
حق ریشه	۶۹
ثبت اسناد در سامانه دولت (سادا)	۸۵
ثبت اسناد خارج شده	۹۱
ثبت اسناد استحصالی	۹۷
صیانت از املاک	۱۰۳
تبدیل اسناد عادی ، بنچاقی و دفترچه ای به تک برگ	۱۱۱
مزایده اراضی ملکی شهرداری	۱۱۷
نقل و انتقال عوض و معوض	۱۲۳
صدور مجوز جهت اراضی واگذار شده از سوی دولت به دستگاهها، بنیادها ، نهادها و اشخاص حقیقی و حقوقی	۱۳۳
تعاریف و اصطلاحات	۱۳۷



امام خمینی (ره):

**علم و عمل، علم و تعهد به منزله دو بال هستند که با هم می توانند
به مراتب ترقی و تعالی برسند.**

امروزه شهرداری‌ها علاوه بر وظایف ذاتی و ماهوی خود، که همانا تحقق اهداف سازمانی است باید پاسخگوی خواسته‌ها و انتقادات جامعه درونی و بیرونی سازمان خویش باشند. مدیران پویا و کارآمد امروز، علاوه بر انجام وظایفی مانند برنامه ریزی، سامان‌دهی و نظارت، باید اثر بخشی و به کارگیری علم تغییر و تحول سازمانی را نیز سرلوحه امور خود قرار دهند.

در شهرداری‌ها، اصلاح و بهبود فرآیندها به منظور رشد و ارتقاء عملکرد و حرکت در مسیر تعالی دنبال می‌گردد. همچنین تغییر دیدگاه سازمانی از وظیفه گرایی به رویکرد مبتنی بر فرآیند (تبدیل سازمان عمودی به افقی) می‌تواند بر بهبود کیفی عملکرد سازمانی موثر باشد.

انتظار می‌رود داشتن فرآیندهای منظم و ساده سازی گردش کار، باعث افزایش بهره‌وری هر چه بیشتر شهرداری گردد و کلیه مدیران و کارشناسان شهرداری اهواز با سرلوحه قراردادن این مهم، در راستای پویایی هر چه بیشتر شهرداری اهواز گام بردارند.

رضا امینی
شهردار اهواز



مقام معظم رهبری (مدظله العالی):

کناره گیری از تحول موجب از بین رفتن یا منزوی شدن خواهد شد؛
بنابر این تحول را باید پذیرفت و آن را در جهت صحیح مدیریت کرد.

کتاب حاضر شامل فرآیندهای جدید یا بازنگری شده حوزه املاک شهرداری اهواز بوده که به همت اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات در جلسات تخصصی با اداره کل املاک و مستغلات شهرداری اهواز تدوین و تصویب گردیده است. هدف از تدوین فرآیندها، بهبود و افزایش بهره‌وری، نظام مند نمودن فعالیت‌ها، افزایش رضایت ذینفعان، حذف دوباره کاری‌ها و ایجاد وحدت رویه در انجام فعالیت‌های شهرداری اهواز می‌باشد. لذا شهرداری اهواز بر اساس این رویکرد، اقدام به تهیه و تدوین فرآیندهای کاربردی اداره کل املاک و مستغلات نموده است. امید است با اجرای صحیح این فرآیندها و با تلاش جدی به منظور نیل به اهداف مورد نظر، برای رشد و اعتلای جایگاه شهری شهر اهواز و در نهایت با بهره‌مندی از نظرات ارزشمند شما، گام‌های موثرتری در مسیر جلب رضایت شهروندان محترم برداشته شود.

جاسم موسی پور

معاون برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی



قال امام علی (ع) :

أَدُلُّ شَيْءٌ عَلَى عَزَاةِ الْعَقْلِ حُسْنُ التَّدْبِيرِ

بزرگترین دلیل بر خردمندی، برنامه ریزی پسندیده است.

مقدمه

با بالا رفتن سرعت گردش فعالیت‌های کاری در حوزه‌های مختلف شهرداری لزوم توجه بیش از پیش به تدقیق فرآیندها و به تبع آن الکترونیکی نمودن کلیه اقدامات الزامی می‌باشد. لزوم شفاف سازی اقدامات و گردش کار، حفاظت اطلاعات و بایگانی الکترونیکی، روشنگری در زمان بندی انجام و یا پیگیری درخواست های متقاضیان و تبیین وظایف و مسئولیت های حوزه های مختلف بویژه در حوزه پرچالش املاک و مستغلات، اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات را بر آن داشت تا با همکاری اداره کل املاک و مستغلات نسبت به تشکیل کارگروه تدوین فرآیندهای املاک اقدام تا نسبت به شناسایی و تدوین فرآیند ها در حوزه املاک شهرداری متناسب با قوانین مربوطه و درخواست‌های املاکی مالکین اقدام نماید.

از جمله مسائل شناسایی شده توسط کارگروه مربوطه سردرگمی توأمان ضابطین و مجریان قانون و متقاضیان در چگونگی اقدام در حوزه اقدامات املاکی از قبیل: صیانت از املاک، نقل و انتقال املاک، انواع تملک، صدور مجوزهای املاک، جمع آوری و تحویل اسناد، افراز و تفکیک، واگذاری و تعاملات بین بخشی در واحدهای درون سازمانی شهرداری و ... که منجر به شناسایی و تدوین فرآیندهای جدید متناسب با قوانین روز در حوزه املاک و مستغلات گردید.

در همین راستا در گام اول نسبت به شناسایی کلیه فعالیت‌های روزمره و مراجعات اداری اقدام شد و با دسته بندی آنها و انطباق با قوانین و مقررات و شرح وظایف سازمانی مصوب اقدام شد.

در گام بعدی پس از تحلیل و مشاوره با متخصصان با تجربه امر و بررسی الگوهای مشابه سایر کلانشهر ها با کمک پرسنل با تجربه حوزه اداره کل املاک شهرداری اقدام به تنظیم فرآیندهای شناسایی شده و باز تعریف فرآیندهای قبلی گردید.

از جمله اقدامات مهم در نتیجه تدوین فرآیندهای جدید می توان به: ساماندهی عملیات تفکیک اراضی و فروش (مزایده و یا الحاق اراضی حاصل از گذرهای متروکه)، تهاثر ملکی، بهینه سازی (جهت ایجاد ارزش افزوده در اراضی ملکی شهرداری)، افزایش دارایی ملکی شهرداری به عنوان پشتوانه شهر از طریق وصول حقوق قانونی وضع شده جهت شهرداری، حاصل از تفکیک اراضی دولتی و شخصی و ایجاد بانک جامع اطلاعات اسناد املاک و اراضی، همچنین نظارت بر تحریر قراردادهای ملکی و ثبت و ضبط کلیه نقل و انتقال های اسناد مرتبط با قراردادها و و صیانت از اموال غیر منقول برعهده اداره کل املاک و مستغلات شهرداری می باشد.

شایان ذکر است کتابچه پیش رو جهت آگاهی کارشناسان شهرداری و مراجعین و به منظور ایجاد وحدت رویه تألیف گردیده، بدیهی است مهندجات پس از کنترل نحوه اجراء، بصورت دوره ای مورد پایش قرار خواهند گرفت.

با تشکر از حسن توجه شما

نگارندگان - خرداد ماه ۱۴۰۳



بیانیه مأموریت شهرداری

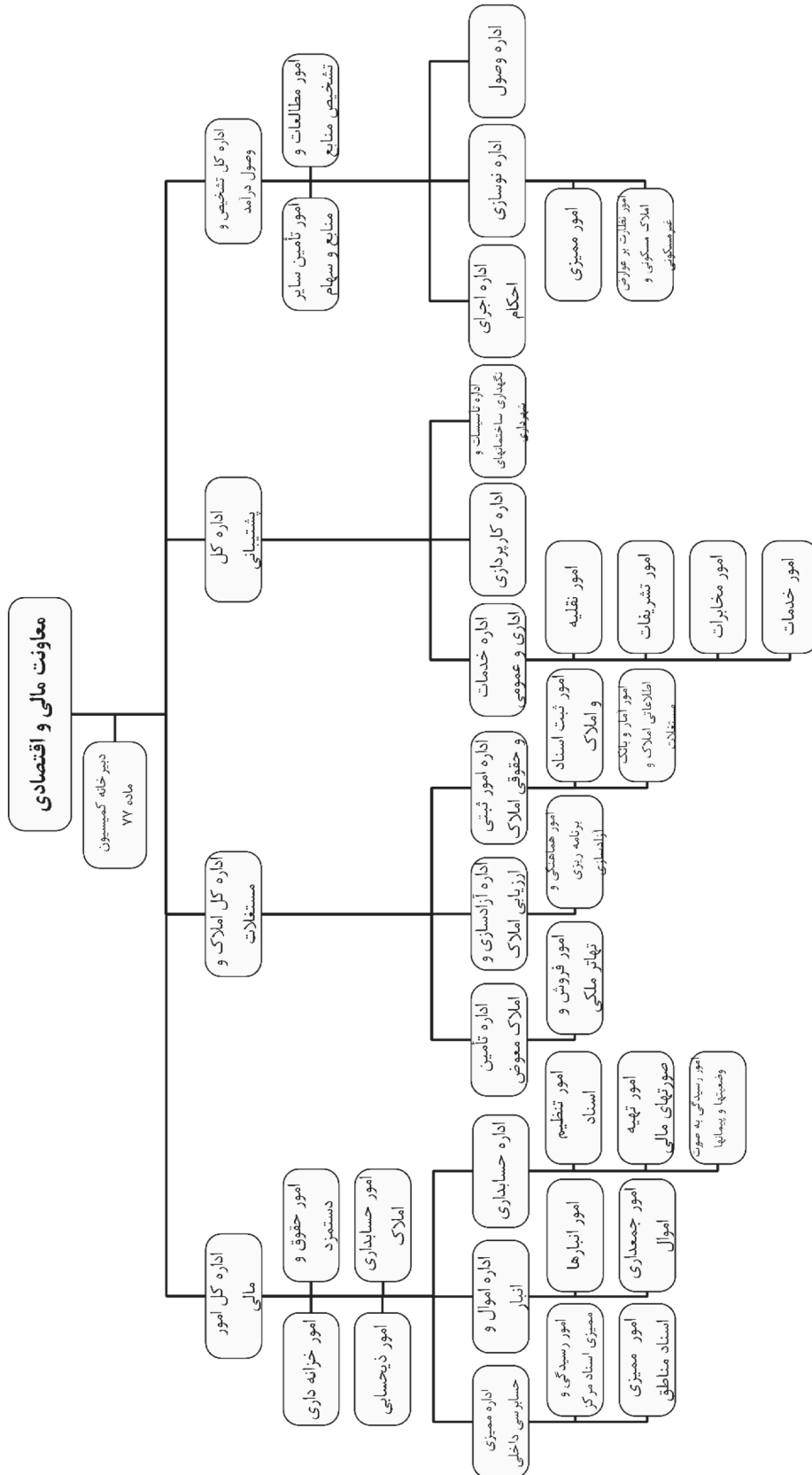
شهرداری کلان شهر اهواز، نهادی است عمومی، غیردولتی و مستقل، با عملکرد محلی و منطقه ای که وظیفه اداره شهر و خدمت رسانی به شهروندان و سایر ذینفعان را بر عهده دارد. این نهاد با پایبندی به ارزش‌های اسلامی، انقلابی و ایرانی، برای توسعه شهری متوازن و ارائه خدمات مطلوب، به هنگام و عادلانه به شهروندان تلاش می‌نماید و در این راستا با بهره‌گیری از فناوری‌های روزآمد، ظرفیت‌ها و سرمایه‌ها و همچنین مدیریت همگرای شهری، مشارکت شهروندان و سایر ذینفعان شهر با کارکنان متخصص و متعهد برای دستیابی به شهری پایدار و دارای هویت فرهنگی، اجتماعی و کالبدی، که بستر بهینه‌ای برای ارتقاء زندگی شهروندان فراهم می‌آورد، برنامه‌ریزی و اقدام می‌نماید.

بیانیه چشم انداز اهواز ۱۴۱۲

اهواز در سال ۱۴۱۲ شهریست زیست پذیر، فراهم کننده آسایش و فرصت‌های بهینه برای زندگی، با توسعه اقتصادی پویا از طریق درآمدهای پایدار شهرداری، در عرصه کالبدی دارای نظام کالبدی - اجتماعی توسعه یافته و زیرساخت‌های شهری تاب آور، متوازن و پاسخگو، منظر شهری ارتقاء یافته با محوریت رودخانه کارون، شهروندان همدل و سرمایه اجتماعی قوی، پذیرنده سرمایه گذار و بوجود آورنده فرصت‌های برابر در محیط هوشمند و هماهنگ با مدیریت شهری شهروند مدار.



**نمودار سازمانی معاونت مالی و اقتصادی
شهرداری اهواز**





فرم شرح وظایف

کد:	QMS-FR- ۷۸ - ۰۱
شماره بازنگری:	۰-۰
صفحه:	۱ از ۱

عنوان پست سازمانی: **مدیر کل املاک و مستغلات**

شماره پست سازمانی: **۷۴۵**

حوزه فعالیت: **اداره کل املاک و مستغلات**

مسئول مستقیم: **معاون مالی و اقتصادی**

۱. برنامه ریزی جهت شناسایی و حفظ و ثبت اموال غیر منقول اختصاصی و عمومی شهرداری
۲. برنامه ریزی جهت تشکیل بانک املاک شهرداری و نظارت بر به روزرسانی اطلاعات املاک و بهره گیری از فناوری های مرتبط نظیر سیستم اطلاعات مکانی در این زمینه
۳. ثبت اراضی و املاک متعلق به شهرداری در دفاتر رسمی ثبت املاک و تثبیت مالکیت شهرداری بر کلیه املاک و مستحدثات متعلق به شهرداری برابر مقررات
۴. برنامه ریزی جهت افزایش ذخیره ملکی شهرداری و بهینه سازی آن
۵. برنامه ریزی حفاظت و نگهداری از املاک شهرداری
۶. نظارت بر انجام کلیه معاملات ملکی شهرداری در دفاتر اسناد رسمی
۷. برنامه ریزی و نظارت بر فروش املاک شهرداری
۸. همکاری در خصوص سرمایه گذاری ها و مشارکت های اقتصادی با واحدهای مربوطه
۹. پیگیری جهت تأمین املاک مورد نیاز برای شهرداری در طرح ها، برنامه ها و پروژه های مختلف
۱۰. هماهنگی و نظارت لازم بر تعیین ارزش اراضی و املاک مورد مسیر طرح های عمرانی و املاک معوض
۱۱. شناسایی املاک مناسب جهت تفکیک و معوض و یا سرمایه گذاری و توافق با مالکین و خرید زمین
۱۲. واگذاری و نقل و انتقال رسمی املاک معوض به معوض بگیران
۱۳. بررسی، کنترل و تأیید نهایی کلیه توافقات ملکی شهرداری اعم از خرید، فروش و املاک در طرح و اجاره و.....
۱۴. پیگیری مسائل حقوقی مرتبط با املاک شهرداری
۱۵. نظارت بر اجرای قانون نحوه تقویم ابنیه املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها
۱۶. نظارت بر اجرای لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی
۱۷. نظارت بر اجرای ماده ۴۵ مبنی بر اصلاح اسناد طبق طرح های مصوب (تفصیلی و جامع)
۱۸. بررسی و پیشنهاد تفکیک اراضی اختصاصی شهرداری یا پیگیری جهت اخذ مجوز تغییر کاربری با رعایت ضوابط و صرفه و صلاح شهرداری
۱۹. بررسی و بکارگیری رویکردها و روش های نوین کاری برای انجام کارآمد وظایف و بهبود فعالیت ها و عملکردها
۲۰. بازنگری و بروز رسانی حدود اختیارات و تفویض مسئولیت ها و تعیین روابط میان کارکنان و واحدهای مختلف مجموعه تحت سرپرستی با رعایت قوانین و ضوابط
۲۱. اجرای دقیق قوانین، آیین نامه ها، دستورالعمل ها، بخشنامه ها و ضوابط مربوط به حوزه فعالیت
۲۲. اجرای برنامه های کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت شهرداری در حوزه فعالیت مدیریت برای تحقق چشم انداز، اهداف و استراتژی های برنامه های فوق
۲۳. انجام آن دسته از اموری که طبق ضوابط و مقررات از سوی مقام مافوق ارجاع می گردد.

فرآیند افراز و تفکیک

QMS_SP - اه



شهرداری اهواز
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات
گروه بهبود و تحول اداری



برای دسترسی به فایل فرآیندها
کد بالا را اسکن کنید.



شهرداری اهواز

معاونت برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات

فرآیند افراز و تفکیک

QMS_SP - اه

شماره بازنگری: ۰۲-۰

نام و نام خانوادگی	تهیه کنندگان			تأیید کنندگان			تصویب کننده	تاریخ ابلاغ
	سید عماد مشعشعبیان اصل	خالد عامری	مینا کریمی مالک آبادی	مهدی مهدی	امین ارزانی قلعه نوی	مهدی آذربایجانی		
سخت	کارشناس بهبودروشها	رئیس اداره تامین املاک معوض	رئیس گروه بهبود و تحول اداری	مدیرکل املاک و مستظلات	تحول اداری و فناوری اطلاعات	معاون مالی و اقتصادی	معاون برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی	شهردار اهواز
امضاء								شهرداری اهواز سیستم مدیریت کیفیت تحت کنترل مهر کنترل



کد:	QMS-SP- اه
شماره بازنگری:	۰-۲
صفحه:	۱ از ۲

هدف فرآیند:	دریافت عوارض و حقوق متعلقه به شهرداری و صدور مجوزهای لازم و نظارت بر صحت اجرای افراز
متولی فرآیند:	اداره کل املاک و مستغلات
نوع فرآیند:	<input type="radio"/> مدیریتی <input type="radio"/> اصلی <input checked="" type="radio"/> پشتیبانی

منابع مورد نیاز	<input checked="" type="radio"/> اطلاعاتی	ماده اها قانون شهرداری ها - قانون افراز و فروش املاک مشاع (اداره کل ثبت اسناد و املاک)
	<input checked="" type="radio"/> فیزیکی	ابزارهای اداری-سیستم های کامپیوتری- کتاب و ...
	<input checked="" type="radio"/> انسانی	رؤسای ادارات و کارشناسان اداره کل املاک و مستغلات
	<input type="radio"/> سایر	

خروجی		ورودی	
عنوان خروجی (ها)	به فرآیند (ها)	عنوان ورودی (ها)	از فرآیند (ها)
۱	وصول قدرالسهم شهرداری برابر مفاد ماده اها و صدور پاسخ استعلامات لازم	۱	تقاضای افراز و تفکیک
۲		۲	
۳		۳	

شاخص های کمی / معیارهای کیفی	حد مطلوب	دوره تناوب پایش و اندازه گیری
۱	وصول قدرالسهم شهرداری $\frac{\text{مفاد مقرر در قرارداد فی مابین متقاضی و شهرداری}}{100} \times 100$	سالانه
۲		
۳		

مستندات اجرایی پشتیبان (دستورالعمل/آیین نامه و ...)	
۴	۱
۵	۲
۶	۳

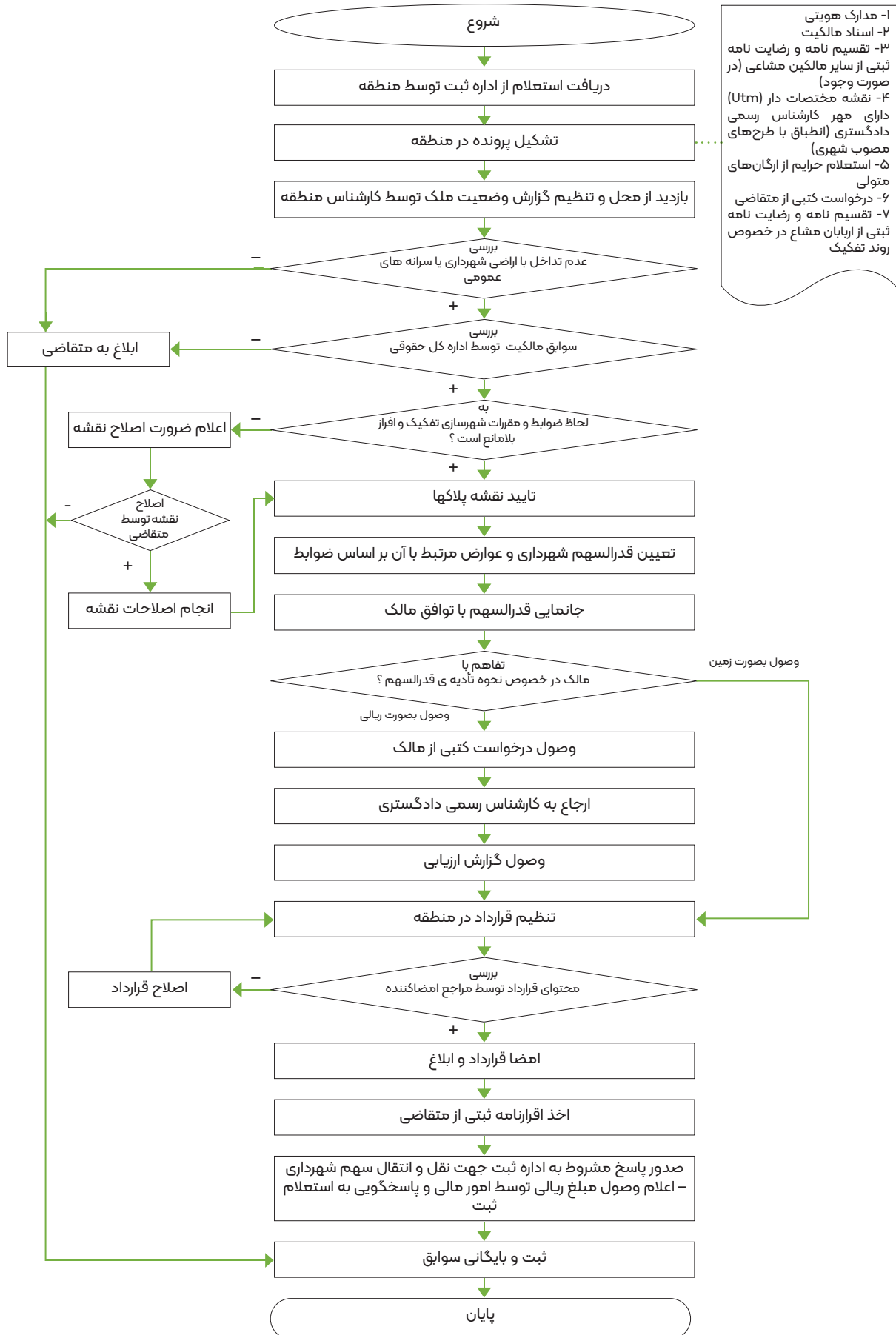
پیوستها: شامل فرمها و جداول مربوط به ثبت سوابق (اشاره شده در شرح عملیات)	
۱- فرم درخواست ارزیابی قیمت املاک و معرفی کارشناس اه-QMS-Fr اه	
۲- فرمت صلحنامه افراز و تفکیک	
توضیحات: سوابق ناشی از اجرای این فرآیند (فرمها و جداول تکمیل شده، گزارشات، صورتجلسات و...) مطابق روش اجرایی کنترل سوابق نگهداری می شود	



افراز و تفکیک

فلوچارت

کد: QMS-SP - اه	
شماره بازنگری: ۰-۲	
صفحه: ۲ از ۲	





کد:	QMS-Fr - اه - اه
شماره بازنگری:	۰-۰
صفحه:	۲ از ۲

فرم درخواست ارزیابی قیمت املاک و معرفی کارشناس

نام منطقه: شماره ثبتی: تاریخ ثبتی:

اینجانب / اینجانبان مالک مالکین

نام و نام خانوادگی: فرزند:

کد ملی: صادره از: تلفن همراه:

محل سکونت:
کد پستی: تلفن ثابت:

نام و نام خانوادگی: فرزند:

کد ملی: صادره از: تلفن همراه:

محل سکونت:
کد پستی: تلفن ثابت:

وکیل

اینجانب فرزند: کد ملی: صادره از:
تلفن همراه: محل سکونت:
کد پستی: تلفن ثابت:

وکیل آقا/ خانم فرزند: کد ملی:
صادر از: به شماره وکالت مورخ: درخواست ارزیابی
ملک به نشانی: پلاک ثبتی:
کد نوسازی: در خصوص:

مغازه تجارتي دائم / موقت (صنف:)
 ترهين (کد نوسازی دارای بدهی)
 تهاتر بدهی را دارم. عرصه در مسیر سهم سرانه

*در صورتیکه ملک مورد تهاتر، در مناطق دیگر می باشد، استعلام مکتوب اخذ و پیوست گردد.

کارشناسان منتخب مرضی الطرفین							
۱	۴	۷	۱۰	۱۳			
۲	۵	۸	۱۱	۱۴			
۳	۶	۹	۱۲	۱۵			

جناب آقای/ سرکار خانم به کد کارشناسی
به عنوان کارشناس منتخب اعلام می دارم.

جناب آقای/ سرکار خانم به کد کارشناسی
به عنوان کارشناس منتخب علی البدل اعلام می دارم.

* تکمیل جدول مرضی الطرفین و معرفی کارشناس منتخب: فقط در خصوص موضوعات عرصه در مسیر و ترهین مصداق عمل می باشد.
* در صورتیکه ملک مورد تهاتر، در مناطق دیگر می باشد، استعلام مکتوب اخذ و پیوست گردد.
* مطابق با مصوبه شورای اسلامی شهر، در خصوص ارزیابی مغازه تجارتي، فقط یک کارشناس رسمي منتخب شهرداری معرفی خواهد شد.
• در صورت وجود چند مالک، می بایست مشخصات هر یک به صورت جداگانه درج گردد.
• در صورت وجود وکیل، می بایست تصویر وکالت نامه اخذ گردد.

نام و نام خانوادگی

تاریخ، امضاء متقاضی



کد: QMS-Fr - ol - ol	
شماره بازنگری: ۰-۰	
صفحه: ۲ از ۲	

فرم درخواست ارزیابی قیمت املاک و معرفی کارشناس

اطلاعات شهرسازی مرتبط با ملک:

پلاک ثبتی:	شماره سند:	نوع مالکیت: <input type="radio"/> ششدانگ <input type="radio"/> مشاع <input type="radio"/> سرقملی <input type="radio"/> حقوق زارعانه
مساحت طبق سند:	مساحت طبق موجود:	کاربری مصوب:
کاربری قبل از اجرای طرح:	کاربری بعد از اجرای طرح:	تراکم مجاز:
مصبوه کمیته صیانت: شماره:	مورخ:	کاربری مد نظر جهت ارزیابی:
میزان در مسیر: عرصه:	اعیان:	تعداد دسترسی:
میزان باقیمانده: عرصه:	اعیان:	بخش ثبتی:
صلحنامه قبلی: دارد	ندارد	میزان عرصه جهت الحاق:
موضوع تجاری: <input type="radio"/> مغازه <input type="radio"/> انبار <input type="radio"/> فضای باز <input type="radio"/> سایر	مساحت تجاری:	سال ساخت:
مجوزهای شهرداری: <input type="radio"/> پروانه <input type="radio"/> پایانکار <input type="radio"/> بدون مجوز	نوع ارزیابی مد نظر با اثر طرح:	شماره صلحنامه قبلی:
میزان و نوع حقوق زارعانه:		

نظریه حقوقی در خصوص سلسله ایادی املاک مشاعی و قولنامه ای (بنا بر صلاحدید مسئول املاک، بر اساس صرفه و صلاح شهرداری): تایید عدم تایید

توضیحات:
نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء
مسئول امور حقوقی منطقه

نتایج ارزیابی صورت گرفته ملک مذکور با مشخصات فوق توسط آقای/ خانم مورخ
و توسط آقای/ خانم مورخ واصل گردیده و طی شماره مورخ به مبلغ (به عدد) و (به حروف) ریال ثبت گردید.

* علاوه بر گزارش تفصیلی مکاتبه ای ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری، نتیجه اجمالی کارشناسی درج گردد.

تاریخ مکاتبه با کارشناس: تاریخ پاسخ نامه کارشناس:
مدت اعتبار نتیجه ارزیابی فوق به مدت (به عدد) (به حروف) ماه می باشد.

رئیس اداره املاک منطقه	مالک / مالکان	مدیر کل املاک و مستغلات
نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء	نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء	نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء

رونوشت:
جناب آقای رئیس محترم جهت استحضار و دستور اقدامات متعاقب
جناب آقای نماینده محترم اداره کل بازرسی و پاسخگویی به شکایات جهت استحضار

**صلحنامه**

نظر به اینکه برابر نامه شماره اداره ثبت ناحیه اهواز و درخواست شرکت/ آقای به شماره ثبت/ شناسنامه و شناسه/ شماره ملی به مدیر عاملی آقای به عنوان مالک پلاک ثبتی ذیل الذکر، جهت صدور مجوز تفکیک پلاک ثبتی و انجام توافق با شهرداری اهواز مراجعه نموده، لذا نظر به طرح موضوع در کمیته صیانت و نظریه صادر شده و همچنین نقشه تفکیکی ارائه شده از سوی شرکت/ مالک معهور به مهر معاونت شهرسازی و معماری اهواز و برابر موافقت به عمل آمده با درخواست نامبرده برابر کمیته مذکور، طبق مصوبه شماره جلسه دوره شورای اسلامی شهر اهواز بشماره مورخ / / و تأیید فرمانداری اهواز با موضوع تفویض اختیار شورای اسلامی شهر به شهردار کلان شهر اهواز، این قرارداد فی مابین شهرداری اهواز به نمایندگی آقای به عنوان شهردار کلانشهر اهواز از یک طرف و آقای به عنوان و دارای حق اعضاء تعهد آور که از این به بعد طرف قرارداد نامیده خواهد شد به شرح ذیل تنظیم گردید.

۱- مشخصات مالک وکیل / نماینده قانونی:

نام مالک	شماره ملی	شماره درخواست تفکیک	آدرس

۲- مشخصات ملک:

پلاک ثبتی	بخش	مساحت	کاربری	نوع سند	آدرس ملک

۳- تأییدیه های مقدماتی پیشنهاد تفکیک:

شماره نظریه کمیته صیانت	شماره تأییدیه نقشه توسط معاونت شهرسازی	درصد میزان قدرالسهم شهرداری

۴- گزارش شهرداری منطقه:

	درخواست مالک/شماره/تاریخ
	گزارش ساختمانی
	نظریه شهرسازی
	نظریه واحد درآمد
	نظریه مسئول املاک

ماده یک:

موضوع قرارداد عبارت است از؛ موافقت با تفکیک پلاک ثبتی فوق الذکر و پذیرش فروش قدرالسهم شهرداری براساس مفاد تبصره ۳ ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداریها و با توجه به نامه معاونت شهرسازی و معماری اهواز و نقشه های تفکیکی معهور به مهر آن معاونت و همچنین اعمال ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری ها با رعایت کلیه حقوق مندرج در آن و سایر مقررات قانونی.



ماده دو:

با عنایت به نظریه کمیته صیانت شهررداری و تعیین قدرالسهم نهائی شهررداری از موضوع تفکیک پلاک ثبتی فوق الذکر، همچنین اعلام آمادگی مالک جهت خریداری میزان قدرالسهم شهررداری مرقوم در صورتجلسه کمیته صیانت به قیمت کارشناسی روز، بنابراین شهررداری ضمن موافقت با درخواست مالک مقرر می نماید؛ موضوع فروش قطعات مورد تقاضای طرف قرارداد از طریق ارجاع امر به احدی از کارشناسان رسمی دادگستری به نرخ کارشناسی روز تقویم، که مبلغ مذکور به عنوان طلب شهررداری محسوب گردیده و متعاقباً طرف قرارداد متعهد گردید مبلغ مقرر را طی..... به حساب شماره..... به نام شهررداری اهواز واریز خواهد نمود.

مشخصات قدرالسهم شهررداری:

*شماره درخواست مالک جهت خرید قدرالسهم شهررداری	مساحت قدرالسهم شهررداری	شماره نظریه هیأت کارشناسان	ارزش ریالی قدرالسهم شهررداری

ماده سه:

پس از پرداخت کامل طلب شهررداری (موضوع خرید قدرالسهم شهررداری) توسط مدیر عامل شرکت / مالک و تأیید کتبی وصول مبلغ توسط اداره کل مالی، شهررداری اهواز نسبت به صدور پاسخ قانونی مربوط به اعمال ماده ۱۰۱ به اداره ثبت اسناد و املاک و معرفی نقشه های تأیید شده به منظور انجام عملیات قانونی تفکیک اقدام خواهد نمود.

ماده چهار:

شهررداری (منطقه..... شهررداری) پس از اجرای کامل مواد دو و سه این قرارداد و پس از وصول کلیه عوارضات قانونی و حقوق مربوطه برابر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری نسبت به صدور پروانه ساخت در پلاک های دارای سند رسمی و بر اساس کاربری مربوطه جهت متقاضیان اقدام لازم معمول می نماید.

ماده پنج:

شرکت/ مالک متعهد می گردد چنانچه بر حسب اتفاق شخص یا اشخاص حقیقی یا حقوقی نسبت به مالکیت ملک مورد تقاضا و موضوع قرارداد معترض و یا هرگونه ادعایی تحت هر عنوان نماید شخصاً جوابگو بوده و رفع تعارض نماید به نحوی که هیچگونه ضرر و زیانی متوجه شهررداری اهواز نگردد در غیر اینصورت شهررداری اهواز مجاز و مختار به اخذ هرگونه تصمیم بدون مراجعه به مراجع قضایی و انتظامی و اداری بوده و مالک با اعطاء وکالت کامل به شهررداری جهت هرگونه اقدام لازم، متعهد به تمکین و جبران کلیه خسارات وارده بر شهررداری خواهد بود.

ماده شش:

طرفین متعهد به اجرای مفاد قرارداد به نحو احسن می باشند و هیچگونه عملی بر خلاف مفاد قرارداد و مجوزات صادره انجام نخواهند داد.

ماده هفت:

این صلحنامه با رعایت مقررات و قوانین مذکور در تبصره ۱ ماده ۱۰۱ قانون شهررداری هبنی بر رعایت حد نصاب های تفکیک و ضوابط و مقررات آخرین طرح جامع و تفصیلی مصوب در محدوده شهر اهواز و همچنین رعایت حدنصابها، ضوابط، آیین نامه ها و دستورالعمل های مرتبط با قوانین مذکور در این تبصره در تهیه و تأیید کلیه نقشه های تفکیکی منعقد شده است.



افراز و تفکیک

صلحنامه

ماده هشت :

این قرارداد در کمال رضایت و اختیار و موافقت در هشت ماده و چهار نسخه تنظیم و کلیه نسخ در حکم واحد بوده و پس از امضای آن به طرفین ابلاغ می گردد.

مدیر شهرداری منطقه

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

مدیر کل املاک و مستغلات

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

مدیر کل حقوقی و امور پیمانها و قراردادها

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

شهردار کلانشهر اهواز

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

معاون مالی و اقتصادی

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

مالک

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

فرآیند تملک کلی

QMS_SP - ۰۲



شهرداری اهواز
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات
گروه بهبود و تحول اداری



برای دسترسی به فایل فرآیندها
کد بالا را اسکن کنید.



شهرداری اهواز

معاونت برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات

فرآیند تملک کلی

QMS_SP - ۰۲

شماره بازنگری: ۰-۲

نام و نام خانوادگی	تهیه کنندگان			تأیید کنندگان			تصویب کننده	تاریخ ابلاغ
	سید عماد مشعشعیان اصل	خالد عامری	مینا کریمی مالک آبادی	مهدی مهدی	امین ارزانی قلعه نوی	مهدی آذربایجانی		
سعادت	کارشناس بهبود روشها	رئیس اداره تامین املاک معوض	رئیس گروه بهبود و تحول اداری	مدیرکل املاک و مستغلات	تحول اداری و فناوری اطلاعات	معاون مالی و اقتصادی	معاون برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی	شهردار اهواز
امضاء								شهرداری اهواز سیستم مدیریت کیفیت تحت کنترل مهر کنترل



کد:	QMS-SP - ۰۲
شماره بازنگری:	۰-۲
صفحه:	۲ از ۲

هدف فرآیند:	خرید املاک واقع در طرح های عمران شهری و آزاد سازی مسیر
متولي فرآیند:	اداره کل املاک و مستغلات
نوع فرآیند:	<input type="radio"/> مدیریتی <input type="radio"/> اصلی <input checked="" type="radio"/> پشتیبانی

منابع مورد نیاز	اطلاعات	قانون نحوه خرید و تملك اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت- قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها- قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها- آیین نامه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه املاک تجاری- قانون اراضی املاک مورد احتیاج دولت و شهرداری ها- قانون و آیین نامه اراضی زمین شهری- آراء وحدت رویه دیوان عالی کشور و دیوان عدالت اداری- ماده ۱۸ و ۱۹ و ۳۷ قانون کارشناسان رسمی دادگستری - بخشنامه مدیرکل املاک و مستغلات با موضوع " سلسله ترتیبات قانونی برای تملك اراضی واقع در طرح های مصوب شهری" به شماره نامه ۲۲۰۰/۸۶۶ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۰۶
	فیزیکی	ابزارهای اداری-سیستم های کامپیوتری- کتاب و ...
	انسانی	رؤسای ادارات و کارشناسان اداره کل املاک و مستغلات
	سایر	

خروجی		ورودی	
عنوان ورودی (ها)	از فرآیند (ها)	عنوان خروجی (ها)	به فرآیند (ها)
۱ درخواست مالک		۱ تملك عرصه و اعیان واقع در طرح و آزاد سازی مسیر	
۲ طرح اجرایی		۲	
۳ حکم قضایی		۳	

شاخص های کمی / معیارهای کیفی	حد مطلوب	دوره تناوب پایش و اندازه گیری
۱ $\frac{\text{درخواست تملك های پاسخ داده شده}}{\text{درخواست تملك های دریافت شده}} \times 100$	% ۱۰۰	سالانه
۲ $\frac{\text{مساحت آزادسازی شده}}{\text{مساحت مصوب در طرح اجرایی}} \times 100$	% ۱۰۰	سالانه
۳ $\frac{\text{تعداد احکام منجر به صلح}}{\text{تعداد احکام صادر شده در خصوص پرداخت غرامت}} \times 100$	% ۱۰۰	سالانه

مستندات اجرایی پشتیبان (دستورالعمل/ آیین نامه و ...)		
۱	۴	
۲	۵	
۳	۶	

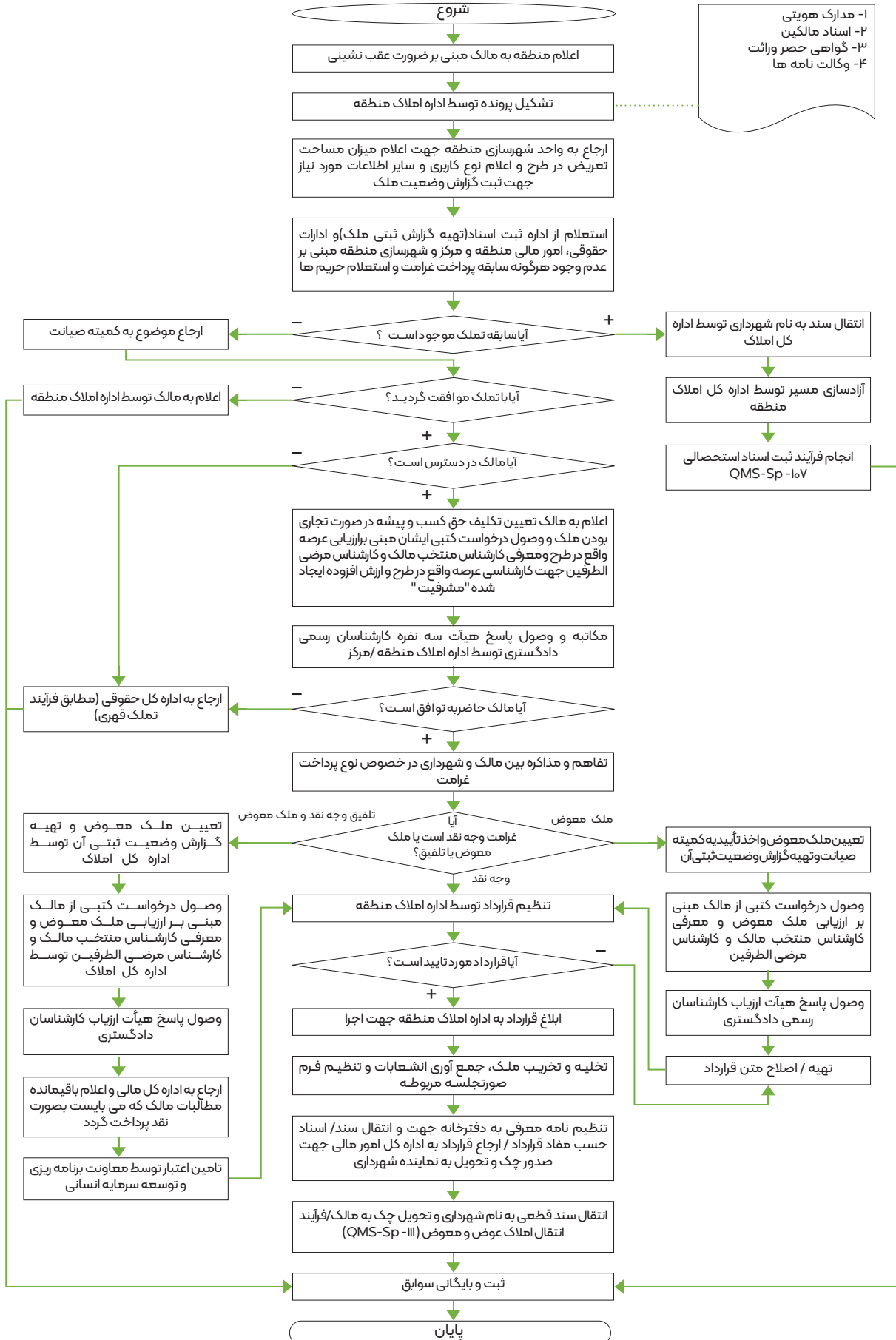
پیوستها: شاهر فرمها و جداول مربوط به ثبت سوابق (اشاره شده در شرح عملیات)	
۱- فرم درخواست ارزیابی قیمت املاک و معرفی کارشناس QMS-Fr - ۰۲- ۰۱	
۲- فرم اختصاص ملک معوض QMS-Fr - ۰۲- ۰۲	
۳- فرم گزارش تخریب و تحویل ملک به شهرداری QMS-Fr - ۰۲- ۰۳	
۴- فرمت صلحنامه/قرارداد تملك کلی	
توضیحات: سوابق ناشی از اجرای این فرآیند (فرمها و جداول تکمیل شده، گزارشات، صورتجلسات و ...) مطابق روش اجرایی کنترل سوابق نگهداری می شود	



تملك كلي

فلوچارت

کد:	QMS-SP - ۰۲
شماره بازنگری:	۰-۲
صفحه:	۲ از ۲





تعلک کلی

کد: QMS-Fr - ۰۲ - ۰۱	
شماره بازنگری: ۰-۰	
صفحه: ۲ از ۲	

فرم درخواست ارزیابی قیمت املاک و معرفی کارشناس

نام منطقه: شماره ثبتی: تاریخ ثبتی:

اینجانب / اینجانبان مالک مالکین

نام و نام خانوادگی: فرزند:

کد ملی: صادره از: تلفن همراه:

محل سکونت: تلفن ثابت:

نام و نام خانوادگی: فرزند:

کد ملی: صادره از: تلفن همراه:

محل سکونت: تلفن ثابت:

وکیل

اینجانب: فرزند: کد ملی: صادره از:

تلفن همراه: محل سکونت: تلفن ثابت:

وکیل آقا / خانم: فرزند: کد ملی:

صادر از: به شماره وکالت: مورخ: درخواست ارزیابی ملک به نشانی: پلاک ثبتی:

کد نوسازی: در خصوص:

مغازه تجارتي دائم / موقت (صنف:)

ترهين (کد نوسازی دارای بدهی:)

عرصه در مسیر سهم سرانه

تهاتر بدهی را دارم.

*در صورتیکه ملک مورد تهاتر، در مناطق دیگر می باشد، استعلام مکتوب اخذ و پیوست گردد.

کارشناسان منتخب مرضی الطرفین							
۱	۴	۷	۱۰	۱۳			
۲	۵	۸	۱۱	۱۴			
۳	۶	۹	۱۲	۱۵			

جناب آقای / سرکار خانم: به کد کارشناسی:

به عنوان کارشناس منتخب اعلام می دارم.

جناب آقای / سرکار خانم: به کد کارشناسی:

به عنوان کارشناس منتخب علی البدل اعلام می دارم.

* تکمیل جدول مرضی الطرفین و معرفی کارشناس منتخب: فقط در خصوص موضوعات عرصه در مسیر و ترهین مصداق عمل می باشد.

* در صورتیکه ملک مورد تهاتر، در مناطق دیگر می باشد، استعلام مکتوب اخذ و پیوست گردد.

* مطابق با مصوبه شورای اسلامی شهر، در خصوص ارزیابی مغازه تجارتي، فقط یک کارشناس رسمي منتخب شهرداری معرفی خواهد شد.

• در صورت وجود چند مالک، می بایست مشخصات هر یک به صورت جداگانه درج گردد.

• در صورت وجود وکیل، می بایست تصویر وکالت نامه اخذ گردد.

نام و نام خانوادگی
تاریخ، اعضاء متقاضی



کد: QMS-Fr - ۰۲ - ۰۱	
شماره بازنگری: ۰-۰	
صفحه: ۲ از ۲	

فرم درخواست ارزیابی قیمت املاک و معرفی کارشناس

اطلاعات شهرسازی مرتبط با ملک:

پلاک ثبتی:	شماره سند:	نوع مالکیت: <input type="radio"/> ششدانگ <input type="radio"/> مشاع <input type="radio"/> سرقملی <input type="radio"/> حقوق زارعانه
مساحت طبق سند:	مساحت طبق موجود:	کاربری مصوب:
کاربری قبل از اجرای طرح:	کاربری بعد از اجرای طرح:	تراکم مجاز:
مصبوه کمیته صیانت: شماره:	مورخ:	کاربری مد نظر جهت ارزیابی:
میزان در مسیر: عرصه:	اعیان:	تعداد دسترسی:
میزان باقیمانده: عرصه:	اعیان:	بخش ثبتی:
صلحنامه قبلی: دارد	ندارد	میزان باقیمانده: عرصه:
موضوع تجاری: <input type="radio"/> مغازه <input type="radio"/> انبار <input type="radio"/> فضای باز <input type="radio"/> سایر	مساحت تجاری:	شماره صلحنامه قبلی:
مجوزهای شهرداری: <input type="radio"/> پروانه <input type="radio"/> پایانکار <input type="radio"/> بدون مجوز	نوع ارزیابی مد نظر با اثر طرح:	بدون اثر طرح:
میزان و نوع حقوق زارعانه:		

نظریه حقوقی در خصوص سلسله ایادی املاک مشاعی و قولنامه ای (بنا بر صلاحدید مسئول املاک، بر اساس صرفه و صلاح شهرداری): تایید عدم تایید

توضیحات:

نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء
مسئول امور حقوقی منطقه

نتایج ارزیابی صورت گرفته ملک مذکور با مشخصات فوق توسط آقای/ خانم مورخ و توسط آقای/ خانم و توسط آقای/ خانم واصل گردیده و طی شماره مورخ به مبلغ (به عدد) و (به حروف) ریال ثبت گردید.

* علاوه بر گزارش تفصیلی مکاتبه ای ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری، نتیجه اجمالی کارشناسی درج گردد.

تاریخ مکاتبه با کارشناس: تاریخ پاسخ نامه کارشناس:
مدت اعتبار نتیجه ارزیابی فوق به مدت (به عدد) (به حروف) ماه می باشد.

رئیس اداره املاک منطقه	مالک / مالکان	مدیر کل املاک و مستغلات
نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء	نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء	نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء

رونوشت: جناب آقای رئیس محترم جهت استحضار و دستور اقدامات متعاقب
جناب آقای نماینده محترم اداره کل بازرسی و پاسخگویی به شکایات جهت استحضار



تعلک کلی

فرم اختصاص ملک معوض

کد: QMS-Fr - ۰۲ - ۰۲	
شماره بازنگری: ۰-۰	
صفحه: ۱ از ۱	

شماره: تاریخ: / / پیوست: دارد ندارد
 با عنایت به مصوبه چهاردهمین جلسه صیانت از اموال و املاک شهرداری مورخ / /
 آقای/ خانم مالک پلاک ثبتی
 واقع در بخش به آدرس
 به مساحت متر مربع با کاربری مسکونی و حسب دستور جنابعالی در خصوص تعیین ملک معوض برای
 پرونده مذکور، تعداد پلاک ثبتی به شرح ذیل جهت معوض بصورت پیشنهادی ثبت و فریز
 می گردد.

ردیف	پلاک ثبتی	بخش	مساحت	کاربری	آدرس
۱					
۲					
۴					
۵					
۶					
۷					
۸					
۹					
۱۰					

رئیس اداره امور ثبتی و حقوقی

نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء

.....

مدیر کل املاک و مستغلات

نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء

.....



کد: QMS-Fr - ۰۲ - ۰۳	
شماره بازنگری: ۰-۰	
صفحه: ۱ از ۱	

فرم گزارش تخریب و تحویل ملک به شهرداری

شماره: تاریخ: / / پیوست: دارد ندارد

در اجرای مفاد قرارداد شماره مورخ: / / موضوع تملك ششدانگ پلاک ثبتی..... بخش..... اهواز، آدرس به شرح ذیل:

به مساحت..... متر مربع که در مالکیت آقای..... و با وکالت..... طی وکالتنامه به شماره..... مورخ: / / تنظیمی توسط دفترخانه اسناد رسمی شماره..... اهواز قرار داشت به شهرداری منطقه... تحویل گردیده است. مع الوصف این صورتجلسه در مورخ: / / در راستای تایید آزاد سازی مسیر از طریق تخریب و تحویل ملک به شهرداری تنظیم و منبهد مشارالیه (طرف قرارداد) هیچگونه ادعایی تحت هر عنوان اعم از مالکیت حقوق فرضیه منصوره و عینیه و ضرر و زیان از ملک فوق الذکر نداشته و در حیات از خود و وکیل قانونی و در معات از وارث سلب و ساقط نموده و در صورت طرح، قابل استماع نخواهد بود. شایان ذکر است پس از امضاء این صورتجلسه مراتب جهت اقدام بعدی حسب مفاد قرارداد به شهرداری مرکز ارسال می گردد.

ضمناً استعلامهای جمع آوری انشعابات آب و گاز به پیوست می باشد.

مسئول امور حقوقی و قراردادها

منطقه.....

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

رئیس اداره املاک

منطقه.....

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

وکیل/ مالک

پلاک ثبتی

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

مدیر منطقه.....

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

معاون مالی و اقتصادی منطقه.....

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....



۱- مشخصات مالک/وکیل/ نماینده قانونی:

نام و نام خانوادگی	شماره ملی	نام پدر	شماره وکالت نامه	نشانی سکونت

۲- مشخصات ملک مورد تعلم:

پلاک ثبتی	بخش	مساحت عرصه (متر مربع)	مساحت اعیان (مترمربع)	نسبت سهم	نشانی
.....					
کاربری		نوع سند	شماره سند	تاریخ صدور	توضیحات
قبل از طرح	با اثر طرح				

۱- مدارک ملک مورد تعلم:

کروکی کارشناس رسمی	تصویر سند مالکیت	تصویر صورتجلسه کمیته صیانت	تصویر گزارش کارشناسی منطقه
پیوست شماره ۱	پیوست شماره ۲	پیوست شماره ۳	پیوست شماره ۴

مدیر کل حقوقی و امور پیمانها و

قراردادها

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

مدیر منطقه

.....

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

طرف قرارداد

(مالک / وکیل)

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

شهردار اهواز

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

معاون مالی و اقتصادی شهرداری اهواز

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

مدیر کل املاک و مستغلات

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....



گزارش شهرداری منطقه:

		درخواست مالک/شماره/تاریخ
		گزارش ساختمانی
		نظریه شهرسازی
		نظریه واحد درآمد
		نظریه مسئول املاک

در راستای تعلک اراضی و ابنیه واقع در مسیر طرح های مصوب شهر طبق مشخصات فوق این قرارداد به استناد صورتجلسه کمیته سیانت فوق الذکر و مصوبه شماره از جلسه دوره شورای اسلامی شهر اهواز به شماره مورخ (مصوبه تفویض اختیار) فی مابین شهرداری اهواز به نمایندگی آقای بعنوان شهردار اهواز و مالک با مشخصات فوق از طرف دیگر منعقد و با امضای تعهد آور بشرح ذیل تنظیم گردیده است.

ماده یک:

موضوع قرارداد عبارت از تعلک پلاک ثبتی فوق الذکر، که حسب نظریه هیئت کارشناسان رسمی دادگستری به شرح ماده دو تقویم و مورد قبول و صلح طرفین واقع می شود.

مدیر کل حقوقی و امور پیمانها و

قراردادها

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

مدیر منطقه

.....

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

طرف قرارداد

(مالک / وکیل)

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

شهردار اهواز

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

معاون مالی و اقتصادی شهرداری اهواز

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

مدیر کل املاک و مستغلات

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....



ماده دو: ارزیابی

گزارش هیات ارزیابی	مبلغ کل ملک (ریال)	مبلغ هر متر مربع (ریال)	تاریخ کارشناسی	شماره نامه هیات ارزیابی	هیات کارشناسان رسمی		
					مالک	مرضی طرفین	شهرداری
پیوست شماره ۵							

*تبصره: هزینه کارشناسی بالسویه بین مالک و شهرداری پرداخت می‌گردد.

ماده سه:

مقرر گردید شهرداری بابت طلب مالک موضوع این قرارداد و موافقت ایشان، نسبت به پرداخت/ واگذاری به شرح ذیل اقدام نماید و این مبلغ/ املاک معوض، مورد تایید و رضایت و صلح مالک می‌باشد.
مبلغ معادل ریال طبق گزارش هیات ارزیابی (پیوست شماره)

مشخصات زمین معوض اول

پلاک ثبتی	بخش	نشانی	مساحت (متر مربع)	کاربری	ارزش (ریال)	تصویر سند	گزارش هیات ارزیابی
						پیوست شماره ۶	پیوست شماره ۷

مشخصات زمین معوض دوم

پلاک ثبتی	بخش	نشانی	مساحت (متر مربع)	کاربری	ارزش (ریال)	تصویر سند	گزارش هیات ارزیابی
						پیوست شماره ۸	پیوست شماره ۹

ماده چهار:

به منظور تهاتر عوض و معوض طبق موارد فوق الذکر مقرر می‌گردد باقیمانده به میزان ریال از سوی به پس از امضا و ابلاغ قرارداد، به حساب واریز و اصل فیش (چک) واریزی را به اداره کل املاک و مستغلات تحویل نماید.
تبصره: هر گونه نقل و انتقال پلاک های معوض منوط به پرداخت کلیه مطالبات مالک ناشی از این صلح نامه و انتقال قطعی سند مالکیت و تحویل زمین به شهرداری می‌باشد. و مالک می‌بایست کلیه اقدامات لازم در انتقال سند و ثبت زمین تعلم شده در سامانه شهیم و ارایه مستندات آن به شهرداری را انجام دهد.

مدیر کل حقوقی و امور پیمانها و

قراردادها

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

مدیر منطقه

.....

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

طرف قرارداد

(مالک / وکیل)

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

شهردار اهواز

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

معاون مالی و اقتصادی شهرداری اهواز

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

مدیر کل املاک و مستغلات

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....



ماده پنج:

مالک متعهد گردید چنانچه بر حسب احتمال شخص یا اشخاص حقیقی و یا حقوقی در زمین مورد تملک معترض شده و یا هر گونه ادعایی تحت هر عنوان در خصوص میزان مورد تملک در طرح بنماید، شخصاً جوابگو باشد به نحوی که هیچگونه ضرر و زیانی متوجه شهرداری نگردد. در غیر این صورت شهرداری مجاز به اخذ هرگونه تصمیم بوده و مشارالیه متعهد به تمکین و جبران خسارت وارده به شهرداری می‌باشند. همچنین مالک متعهد به اجرای مفاد قرارداد بنحو احسن می‌باشد و هیچگونه عملی بر خلاف مفاد قرارداد فی مابین و مجوزات صادره از طرف شهرداری انجام نمی‌دهند. و مالک حق هرگونه اعتراض و یا طرح شکایتی تحت هر عنوان اعم از کیفی یا حقوقی، ضرر و زیان و غیره را در خصوص اقدامات شهرداری و مناطق از خود سلب و ساقط و در صورت طرح قابل استماع نمی‌باشد.

ماده شش:

طرفین توافق با امضاء ذیل این قرارداد متعهد گردیده و اقرار و اعتراف شرعی و قانونی نمودند مبنی بر اینکه هیچگونه حق و ادعایی جز آنچه در این قرارداد قید شده نداشته و چنانچه در آینده ادعایی از قبیل اجرت المثل ایام گذشته یا ادعای غبن و غیره از هر حیث بنماید مطلقاً مسموع نبوده و از درجه اعتبار ساقط و باطل و بلااثر خواهد بود.

این قرارداد مشتمل بر ۶ ماده و پیوست در پنج نسخه تنظیم و کلیه نسخ در حکم واحد می‌باشند.

مدیر کل حقوقی و امور پیمانها و

قراردادها

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

مدیر منطقه

.....

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

طرف قرارداد

(مالک / وکیل)

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

شهردار اهواز

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

معاون مالی و اقتصادی شهرداری اهواز

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

مدیر کل املاک و مستغلات

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....



سال مهار تورم، رشد تولید

مدیران محترم مناطق هشتگانه

موضوع: سلسله ترتیبات قانونی برای تملک اراضی واقع در طرح‌های مصوب شهری

با سلام و صلوات بر محمد و آل محمد احتراماً در راستای تملک اراضی واقع در طرح‌های مصوب شهری، و ضمن رعایت لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شایسته است دستور فرمایید من بعد کلیه موضوعات تملکی با رعایت و تکمیل مراحل ذیل ذکر انجام و جهت انجام تشریفات قانونی به این اداره کل ارسال نمایید. کلیه اسناد و مدارک مورد نیاز تملک ذیل ذکر در سامانه اتوماسیون ارسال شوند و مسئولیت صحت و اصالت آنها بر عهده منطقه می‌باشد و فقط به املاکی که دارای اصل سند مالکیت بوده و به رویت مسئول املاک منطقه رسیده باشد رسیدگی و اقدام گردد. بدیهی است به پرونده‌های ناقص ترتیب اثر داده نخواهد شد. و مجدداً پرونده مذکور عودت داده می‌شود.

۱- تصویر مدارک هویتی مالک (کارت ملی و شناسنامه)

۲- تصویر اسناد مالکیت

۳- در صورت وجود وکیل، تصویر برابر با اصل وکالتنامه و مدارک هویتی وکیل

۴- در صورت ورثه ای بودن، تصویر برابر با اصل گواهی انحصار وراثت

۵- گزارش وضعیت ملک ساختمانی و شهرسازی معهود به مهر و امضاء شهرسازی

۶- جانمایی بر روی طرح مصوب شهرسازی

۷- گزارش کتبی مسئول املاک منطقه مبنی بر عدم مالکیت شهرداری در ملک مورد نظر

۸- کروکی معهود کارشناس رسمی دادگستری در نقشه برداری و یا امور ثبتی ملک منضم به مختصات UTM

۹- ارسال فایل در قالب DWG از کروکی کارشناس رسمی دادگستری

۱۰- گزارش امور مالی منطقه و شهرداری مرکز (وجود یا عدم وجود سابقه تملکی در سالیان قبل)

۱۱- آخرین وضعیت گردش ثبتی ملک از طریق اداره ثبت اسناد و املاک

۱۲- استعلام از اداره مسکن و شهرسازی (موات یا غیر موات بودن ملک)

۱۳- اعلام نظر منطقه مربوطه در عدم وجود ملک در حریم رودخانه؛ تاسیسات شهری تاسیسات زیر و رو بنایی

۱۴- دلایل ضرورت اجرای طرح در محل مورد نظر

۱۵- تاییدیه ضرورت تملک مصوبه کمیته صیانت از اموال و املاک شهرداری و نحوه تملک (تملك بصورت پرداخت مالی، واگذاری املاک معوض و یا توامان)

۱۶- اخذ املاک معوض در صورت تایید کمیته صیانت از اداره کل املاک و مستغلات

۱۷- تعیین هیات ارزیابی کارشناسان رسمی از فهرست‌های اعلامی از سوی اداره کل املاک و پیوست آن گزارش

۱۸- تکمیل پیش نویس صلحنامه تملک

مدیر اداره کل املاک و مستغلات

مهدی بیداری

فرآیند
الحاق
QMS_SP - ۰۳



شهرداری اهواز
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات
گروه بهبود و تحول اداری



برای دسترسی به فایل فرآیندها
کد بالا را اسکن کنید.



شهرداری اهواز

معاونت برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات

فرآیند الحاق

QMS_SP - ۰۳

شماره بازنگری: ۰-۲

نام و نام خانوادگی	تهیه کنندگان			تأیید کنندگان			تصویب کننده	تاریخ ابلاغ
	سید عماد مشعشعشعین اصل	خالد عامری	مینا کریمی مالک آبادی	مهدی مهدی	امین ارزانی قلعه نوی	مهدی آذربایجانی		
سعادت	کارشناس بهبود روشها	رئیس اداره تامین املاک معوض	رئیس گروه بهبود و تحول اداری	مدیرکل املاک و مستظلات	تحول اداری و فناوری اطلاعات	معاون مالی و اقتصادی	معاون برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی	شهردار اهواز
امضاء								



کد:	QMS-SP - ۰۳
شماره بازنگری:	۰-۲
صفحه:	۲ از ۲

هدف فرآیند:	فروش عرصه ناشی از متروک شدن معابر
متولی فرآیند:	اداره کل املاک و مستغلات
نوع فرآیند:	<input type="radio"/> مدیریتی <input type="radio"/> اصلی <input checked="" type="radio"/> پشتیبانی

منابع مورد نیاز	اطلاعاتی <input checked="" type="radio"/>	قانون شهرداری ها- تبصره ۴ ماده ۹۶ قانون شهرداری ها- ماده ۱۹ قانون نوسازی و عمران شهری و آیین نامه مربوطه - ماده ۱۸ و ۱۹ و ۳۷ قانون کارشناسان رسمی دادگستری- نقشه های تفصیلی و مصوبات شورای شهر اهواز- بخشنامه مدیرکل املاک و مستغلات با موضوع " مدارک مورد نیاز جهت اعمال ماده ۱۹ قانون نوسازی و عمران شهری" به شماره نامه ۲۲۰۰/۸۶۷۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۰۷
	فیزیکی <input type="radio"/>	ابزارهای اداری-سیستم های کامپیوتری- کتاب و ...
	انسانی <input type="radio"/>	رؤسای ادارات و کارشناسان اداره کل املاک و مستغلات
	سایر <input type="radio"/>	

ورودی		خروجی	
عنوان ورودی (ها)	از فرآیند (ها)	عنوان خروجی (ها)	به فرآیند (ها)
۱		۱	فروش عرصه متروکه
۲		۲	
۳		۳	

شاخص های کمی / معیارهای کیفی	حد مطلوب	دوره تناوب پایش و اندازه گیری
۱	$\frac{\text{تعداد قراردادهای فروش تنظیم شده}}{\text{تعداد درخواست های قابل بررسی}} \times 100$	۱۰۰٪ سالانه
۲	$\frac{\text{تعداد درخواست های پاسخ داده شده}}{\text{تعداد درخواست های دریافت شده}} \times 100$	۱۰۰٪ سالانه
۳		

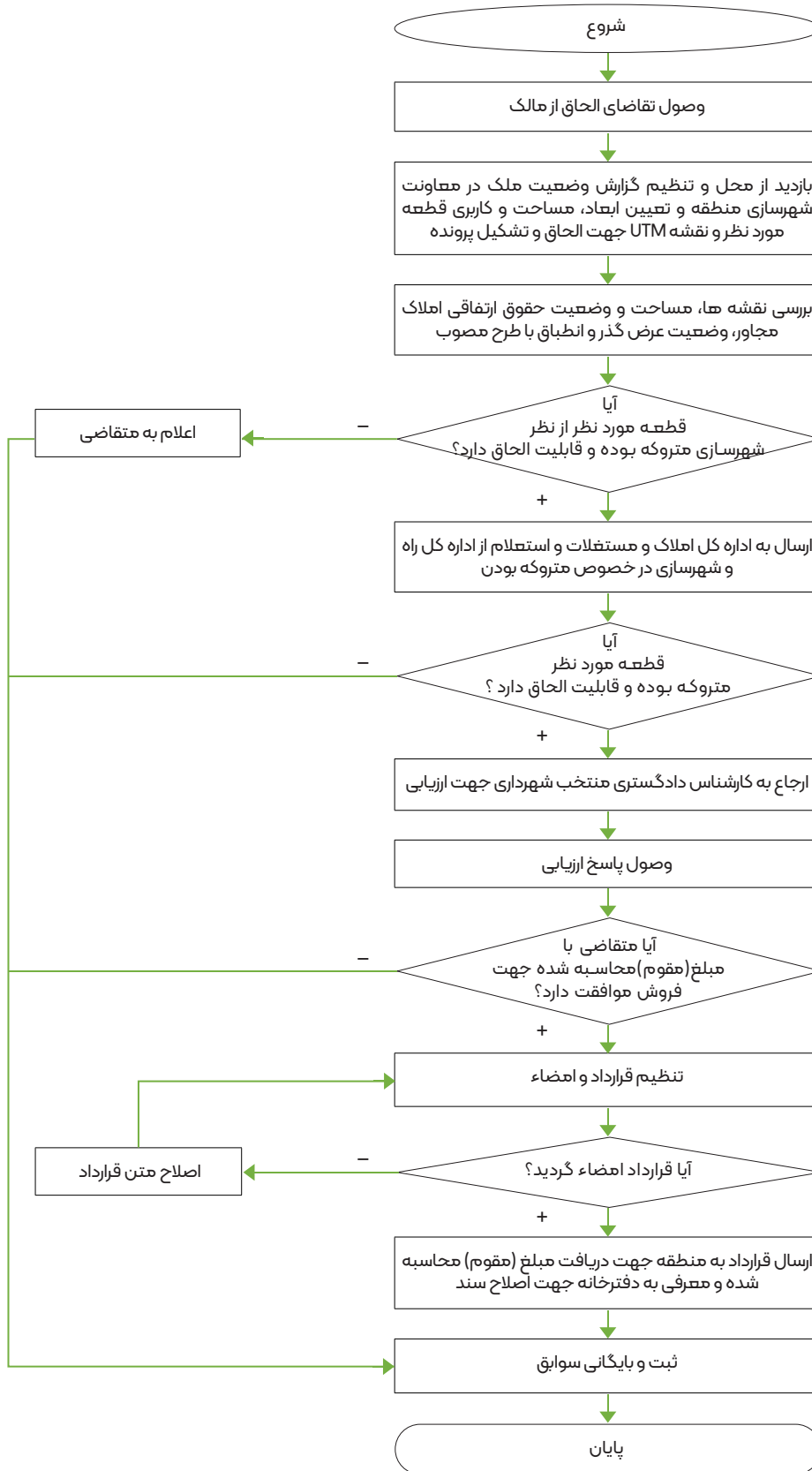
مستندات اجرایی پشتیبان (دستورالعمل/آیین نامه و ...)	
۱	۴
۲	۵
۳	۶

پیوستها: شامل فرمها و جداول مربوط به ثبت سوابق (اشاره شده در شرح عملیات)	
۱- فرم درخواست ارزیابی قیمت املاک و معرفی کارشناس QMS-Fr - ۰۳-۰۱	
۲- فرمت قراردادالحاق	
توضیحات: سوابق ناشی از اجرای این فرآیند (فرمها و جداول تکمیل شده، گزارشات، صورتجلسات و...) مطابق روش اجرایی کنترل سوابق نگهداری می شود	

کد: QMS-SP - ۵۳	
شماره بازنگری: ۰-۲	
صفحه: ۲ از ۲	



الحاق فلوجارت





کد:	QMS-Fr - اه - اه ۳ - اه
شماره بازنگری:	۰-۲
صفحه:	۲ از ۲

فرم درخواست ارزیابی قیمت املاک و معرفی کارشناس

نام منطقه: شماره ثبتی: تاریخ ثبتی:

اینجانب / اینجانبان مالک مالکین

نام و نام خانوادگی: فرزند:

کد ملی: صادره از: تلفن همراه:

محل سکونت: تلفن ثابت:

نام و نام خانوادگی: فرزند:

کد ملی: صادره از: تلفن همراه:

محل سکونت: تلفن ثابت:

وکیل

اینجانب: فرزند: کد ملی: صادره از:

تلفن همراه: محل سکونت: تلفن ثابت:

وکیل آقا/ خانم: فرزند: کد ملی:

صادر از: به شماره وکالت: مورخ: درخواست ارزیابی ملک به نشانی: پلاک ثبتی:

کد نوسازی: در خصوص:

مغازه تجارتي دائم / موقت (صنف:)

ترهين (کد نوسازی دارای بدهی:)

عرصه در مسیر سهم سرانه تهاتر بدهی را دارم.

*در صورتیکه ملک مورد تهاتر، در مناطق دیگر می باشد، استعلام مکتوب اخذ و پیوست گردد.

کارشناسان منتخب مرضی الطرفین							
۱	۴	۷	۱۰	۱۳			
۲	۵	۸	۱۱	۱۴			
۳	۶	۹	۱۲	۱۵			

جناب آقای/ سرکار خانم: به کد کارشناسی:

به عنوان کارشناس منتخب اعلام می دارم.

جناب آقای/ سرکار خانم: به کد کارشناسی:

به عنوان کارشناس منتخب علی البدل اعلام می دارم.

* تکمیل جدول مرضی الطرفین و معرفی کارشناس منتخب: فقط در خصوص موضوعات عرصه در مسیر و ترهین مصداق عمل می باشد.

* در صورتیکه ملک مورد تهاتر، در مناطق دیگر می باشد، استعلام مکتوب اخذ و پیوست گردد.

* مطابق با مصوبه شورای اسلامی شهر، در خصوص ارزیابی مغازه تجارتي، فقط یک کارشناس رسمي منتخب شهرداری معرفی خواهد شد.

• در صورت وجود چند مالک، می بایست مشخصات هر یک به صورت جداگانه درج گردد.

• در صورت وجود وکیل، می بایست تصویر وکالت نامه اخذ گردد.

نام و نام خانوادگی

تاریخ، امضاء متقاضی



کد:	QMS-Fr - 03 - 01
شماره بازنگری:	0-2
صفحه:	2 از 2

فرم درخواست ارزیابی قیمت املاک و معرفی کارشناس

اطلاعات شهرسازی مرتبط با ملک:

پلاک ثبتی:	شماره سند:	نوع مالکیت: <input type="radio"/> ششدانگ <input type="radio"/> مشاع <input type="radio"/> سرقملی <input type="radio"/> حقوق زارعانه
مساحت طبق سند:	مساحت طبق موجود:	کاربری مصوب:
کاربری قبل از اجرای طرح:	کاربری بعد از اجرای طرح:	تراکم مجاز:
مصبوه کمیته صیانت: شماره:	مورخ:	کاربری مد نظر جهت ارزیابی:
میزان در مسیر: عرصه:	اعیان:	تعداد دسترسی:
میزان باقیمانده: عرصه:	اعیان:	بخش ثبتی:
صلحنامه قبلی: دارد	ندارد	میزان عرصه جهت الحاق:
موضوع تجاری: <input type="radio"/> مغازه <input type="radio"/> انبار <input type="radio"/> فضای باز <input type="radio"/> سایر	مساحت تجاری:	سال ساخت:
مجوزهای شهرداری: <input type="radio"/> پروانه <input type="radio"/> پایانکار <input type="radio"/> بدون مجوز	نوع ارزیابی مد نظر با اثر طرح:	شماره صلحنامه قبلی:
میزان و نوع حقوق زارعانه:		

نظریه حقوقی در خصوص سلسله ایادی املاک مشاعی و قولنامه ای (بنا بر صلاحدید مسئول املاک، بر اساس صرفه و صلاح شهرداری): تایید عدم تایید

توضیحات:

نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء
مسئول امور حقوقی منطقه

نتایج ارزیابی صورت گرفته ملک مذکور با مشخصات فوق توسط آقای/ خانم مورخ: و توسط آقای/ خانم و توسط آقای/ خانم واصل گردیده و طی شماره مورخ به مبلغ (به عدد) و (به حروف) ریال ثبت گردید.

* علاوه بر گزارش تفصیلی مکاتبه ای ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری، نتیجه اجمالی کارشناسی درج گردد.

تاریخ مکاتبه با کارشناس: تاریخ پاسخ نامه کارشناس:
مدت اعتبار نتیجه ارزیابی فوق به مدت (به عدد) (به حروف) ماه می باشد.

رئیس اداره املاک منطقه	مالک / مالکان	مدیر کل املاک و مستغلات
نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء	نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء	نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء

رونوشت:
جناب آقای رئیس محترم جهت استحضار و دستور اقدامات متعاقب
جناب آقای نماینده محترم اداره کل بازرسی و پاسخگویی به شکایات جهت استحضار



الحاق

قرارداد

۱- مشخصات مالک/وکیل/ نعاينده قانونی:

نام و نام خانوادگی	شماره ملی	نام پدر	شماره وکالت نامه	نشانی سکونت

۲- مشخصات ملک:

پلاک ثبتی	بخش	مساحت (متر مربع)	کاربری	نشانی

۳- مشخصات عرصه الحاقی:

نوع استحصال	مساحت (متر مربع)	کاربری پیش از الحاق	شماره ناهه مجوز اداره کل راه و شهرسازی شهرستان اهواز

۴- گزارش شهرداری منطقه:

درخواست (مالک/وکیل/ نعاينده قانونی) شماره نعاينده	
	گزارش ساختمانی
	نظریه شهرسازی
	نظریه واحد درآمد
	نظریه مسئول املاک

نظر به درخواست مالک مبنی بر الحاق عرصه به پلاک ثبتی به مشخصات فوق، شهرداری قصد دارد با عنایت به مفاد ماده ۱۹ اصلاحی قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۷۴ جهت الحاق، نسبت به واگذاری عرصه به مالک پلاک مذکور اقدام نماید، این قرارداد فی مابین شهرداری اهواز مستنداً به مصوبه تفویض اختیار شماره یک جلسه چهارم دوره ششششم شورای اسلامی شهر اهواز به شماره ۲۰۰۰/۱۴۰۰/۷۰۵ مورخ ۱۴۰۰/۸/۸ و تأیید فرماندار محترم به شماره مورخ بشرح ذیل تنظیم گردیده است.

ماده یک:

موضوع قرارداد عبارت است از فروش و واگذاری عرصه به پلاک ثبتی (همگی طبق مشخصات فوق الذکر) که غیر قابل واگذاری بصورت مستقل تشخیص داده شده است؛ پس از اخذ مجوز و پرداخت کلیه عوارضات قانونی.



الحاق

قرارداد

ماده دو:

نظریه کارشناس رسمی دادگستری (ارزیابی)

نام کارشناس	شماره نامه کارشناس	تاریخ کارشناسی	مبلغ هر متر مربع (ریال)	مبلغ کل ملک (ریال)	مبلغ عرصه الحاقی (ریال)

*تبصره: هزینه کارشناسی عرصه مورد تقاضا ماده یک توسط مالک / وکیل / نماینده قانونی پرداخت شود.

ماده سه:

متقاضی پس از امضاء این قرارداد مبلغ تعیین شده را به شماره حساب شماره بانک ملی شعبه شهرداری اهواز واریز و فیش مربوطه را جهت ضبط در سابقه تحویل منطقه نماید. همچنین شهرداری پس از وصول فیش واریزی نسبت به ارجاع موضوع به اداره ثبت، جهت الحاق اقدام خواهد نمود.

ماده چهار:

مقرر گردید صدور هرگونه مجوز ساخت و ساز در عرصه الحاقی پس از اجرا و اتمام کلیه اقدامات ثبتی انجام گیرد. چنانچه به هر نحو شهرداری نتواند یا نخواهد نسبت به انتقال عرصه فوق الذکر به متقاضی اقدام نماید، متقاضی موافقت نمود شهرداری فقط مبلغ مرقوم در ماده ۲ قرارداد را پس از ارائه درخواست کتبی از سوی ایشان و انجام مراحل اداری به متقاضی مسترد نماید. و به جز آن شهرداری هیچگونه مسئولیتی در قبال پرداخت هرگونه وجه یا خسارت تحت هر عنوان نخواهد داشت.

ماده پنج:

کلیه عوارضات و هزینه های ثبتی نقل و انتقال و غیره مربوط به الحاق عرصه و اصلاح سند به عهده مالک می باشد. ضمناً طرف قرارداد متعهد گردید طرف مدت یک ماه نسبت به ساخت و الحاق قطعه موصوف به پلاک مورد نظر با اخذ مجوز از شهرداری اقدام نماید.

ماده شش:

طرف قرارداد با علم و اطلاع کامل از موقعیت و وضعیت ثبتی و حقوقی عرصه مورد تقاضا و مکاتبات انجام شده با ادارات کل استان موافقت نموده که شهرداری هیچگونه مسئولیتی تحت هر عنوان در خصوص الحاق و یا صدور سند مالکیت مستقل یا اصلاح سند پلاک طرف توافق ندارد و چنانچه متقاضی از طریق اداره ثبت اسناد و املاک اقدام به اصلاح سند مربوط به پلاک مذکور را نمایند در صورت درخواست اداره ثبت اسناد و املاک یا دفترخانه مربوطه، شهرداری با معرفی نماینده جهت امضاء صورتمجلس اصلاحی سند، برابر ضوابط اقدام خواهد نمود، بدیهی است پرداخت کلیه هزینه های متعلقه اعم از ثبتی، دارائی و غیره تحت هر عنوان به عهده متقاضی خواهد بود.

ماده هفت:

طرف قرارداد متعهد به اجرای مفاد قرارداد به نحو احسن می باشد و هیچ گونه عملی بر خلاف مفاد قرارداد فی مابین و مجوزات صادره از طرف شهرداری انجام نمی دهند، در غیر این صورت مجوزات صادره باطل و هشداریه حق ادعا و اعتراض و یا طرح شکایتی تحت هر عنوانی اعم از کیفری یا حقوقی، ضرر و زیان و غیره را در خصوص اقدامات شهرداری و مناطق از خود سلب و ساقط نمودند. مالک به موجب این قرارداد کلیه دعاوی احتمالی اعم از ضرر و زیان، حقوقی و کیفری و اداری و غیره تحت هر عنوان در این خصوص در مراجع قضائی و انتظامی را از خود سلب و ساقط نموده است.



الحاق

قرارداد

ماده هشت:

این قرارداد با رعایت مقررات آیین نامه اجرایی قانون اصلاح ماده ۱۹ قانون نوسازی و عمران شهری منعقد می‌گردد.

ماده نه:

مالک ملک مجاور (متقاضی/ طرف قرارداد) اقرار می نماید که ملک مجاور معبر عمومی متروک در مجاورت و مالکیت وی می باشد و مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک دارای سند مالکیت رسمی یا رأی قطعی دادگاه مبنی بر احراز مالکیت بر ملک مجاور دارد.

*این قرارداد مشتمل بر نه ماده و در پنج نسخه تنظیم، به پیوست تصویر سند مالکیت که کلیه نسخ در حکم واحد می باشد.

مدیر کل حقوقی و امور پیمانها و

قراردادها

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

مدیر منطقه

.....

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

طرف قرارداد

(مالک / وکیل)

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

شهردار اهواز

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

معاون مالی و اقتصادی شهرداری اهواز

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

مدیر کل املاک و مستغلات

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....



سال مهار تورم، رشد تولید

مدیران محترم مناطق هشتگانه

موضوع: مدارک مورد نیاز جهت اعمال ماده ۱۹ قانون نوسازی و عمران شهری

با سلام و صلوات بر محمد و آل محمد
احتراماً در راستای اعمال مفاد ماده ۱۹ قانون نوسازی و عمران شهری، شایسته است دستور فرمایید من بعد کلیه موضوعات مرتبط با "الحاق" با رعایت و تکمیل مدارک ذیل ذکر انجام و مراتب را جهت بررسی و اقدام قانونی مقتضی از طریق اتوماسیون اداری به این اداره کل ارسال نمایند. بدیهی است مسئولیت صحت و اصالت سوابق ارسالی بر عهده آن منطقه بوده و به پرونده‌های ناقص ترتیب اثر داده نشده و مجدداً به منطقه عودت داده می‌شود.

۱- تصویر مدارک هویتی متقاضی الحاق (کارت ملی و شناسنامه)

۲- تصویر سند مالکیت

۳- در صورت وجود وکیل، تصویر برابر اصل وکالتنامه و مدارک هویتی وکیل

۴- درخواست کتبی متقاضی و در صورت آپارتمانی یا مشاع بودن ملک، رضایت کلیه مالکین

۵- گزارش وضعیت ملک شهرداری ممه‌ور به مهر شهرسازی منطقه

۶- جانمایی قطعه مورد نظر جهت الحاق بر روی طرح مصوب شهرسازی

۷- ارائه مختصات UTM عرصه مورد نظر جهت الحاق و عرصه پلاک اصلی متقاضی، توسط کارشناس رسمی

دادگستری

۸- اعلام عدم وجود عرصه قابل الحاق در هرگونه حریم تأسیساتی

۹- اعلام منطقه مبنی بر عدم هرگونه تجاوز به حریم مالکیت عرصه‌های همجوار و یا تضييع حقوق

ارتفاقي ساير مالکین همجوار

۱۰- تأیید متروکه بودن عرصه مورد نظر جهت الحاق از سوی اداره کل راه و شهرسازی

۱۱- تعیین کارشناس رسمی دادگستری منتخب شهرداری و پیوست نمودن گزارش صادر شده از سوی کارشناس

۱۲- مصوبه کمیته صیانت

۱۳- تکمیل پیشنویس صلحنامه همسان (فایل پیوست)

مدیر اداره کل املاک و مستغلات

مهدی بیداری

فرآیند تملک جزئی

QMS_SP - ۱۰۲



شهرداری اهواز
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات
گروه بهبود و تحول اداری



برای دسترسی به فایل فرآیندها
کد بالا را اسکن کنید.



کد:	QMS-SP - ۱۰۲
شماره بازنگری:	۰-۰
صفحه:	۱ از ۲

هدف فرآیند:	خرید قسمتی از املاک واقع در طرح های عمرانی شهری و تهاتر غرامت با مجوزات صادره در باقیمانده ملک
متولی فرآیند:	اداره کل املاک و مستغلات
نوع فرآیند:	مدیریتی <input type="radio"/> اصلی <input type="radio"/> پشتیبانی <input checked="" type="radio"/>

منابع مورد نیاز	اطلاعاتی <input checked="" type="radio"/>	قانون نحوه خرید و تملك اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت- قانون نحوه تقویم ابلنه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها- قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها- آیین نامه تعیین و تشخیص و پرداخت حق كسب و پیشه املاک تجاری- قانون اراضی املاک مورد احتیاج دولت و شهرداری ها- قانون و آیین نامه اراضی زمین شهری- آراء وحدت رویه دیوان عالی کشور و دیوان عدالت اداری- ماده ۱۸ و ۱۹ و ۳۷ قانون کارشناسان رسمی دادگستری- ماده ۴۵ آئین نامه قانون ثبت املاک- بخشنامه مدیرکل املاک و مستغلات با موضوع " سلسله ترتیبات قانونی برای تملك اراضی واقع در طرح های مصوب شهری" به شماره نامه ۲۲۰۰/۸۶۶۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۰۶
	فیزیکی <input type="radio"/>	ابزارهای اداری-سیستم های کامپیوتری- کتاب و ...
	انسانی <input checked="" type="radio"/>	رؤسای ادارات و کارشناسان اداره کل املاک و مستغلات
	سایر <input type="radio"/>	

ورودی		خروجی	
عنوان ورودی (ها)	از فرآیند (ها)	عنوان خروجی (ها)	به فرآیند (ها)
۱ درخواست مالک		۱ تملك قسمتی از عرصه و اعیان واقع در طرح و آزاد سازی مسیر	
۲ طرح اجرایی		۲ وصول عوارض مشرفیت	
۳ حکم قضایی		۳ ایجاد امکان صدور مجوز در باقیمانده ملک (مجوز ساخت و ساز)	
۴ اعلام منطقه		۴	

شاخص های کمی / معیارهای کیفی	حد مطلوب	دوره تناوب پایش و اندازه گیری
۱ درخواست های تملك پاسخ داده شده X ۱۰۰ درخواست های تملك دریافت شده	% ۱۰۰	سالانه
۲ مساحت آزادسازی شده X ۱۰۰ مساحت مصوب در طرح اجرایی	% ۱۰۰	سالانه
۳ تعداد احکام منجر به صلح X ۱۰۰ تعداد احکام صادر شده در خصوص پرداخت غرامت	% ۱۰۰	سالانه

مستندات اجرایی پشتیبان (دستورالعمل/ آیین نامه و ...)	
۱	۲

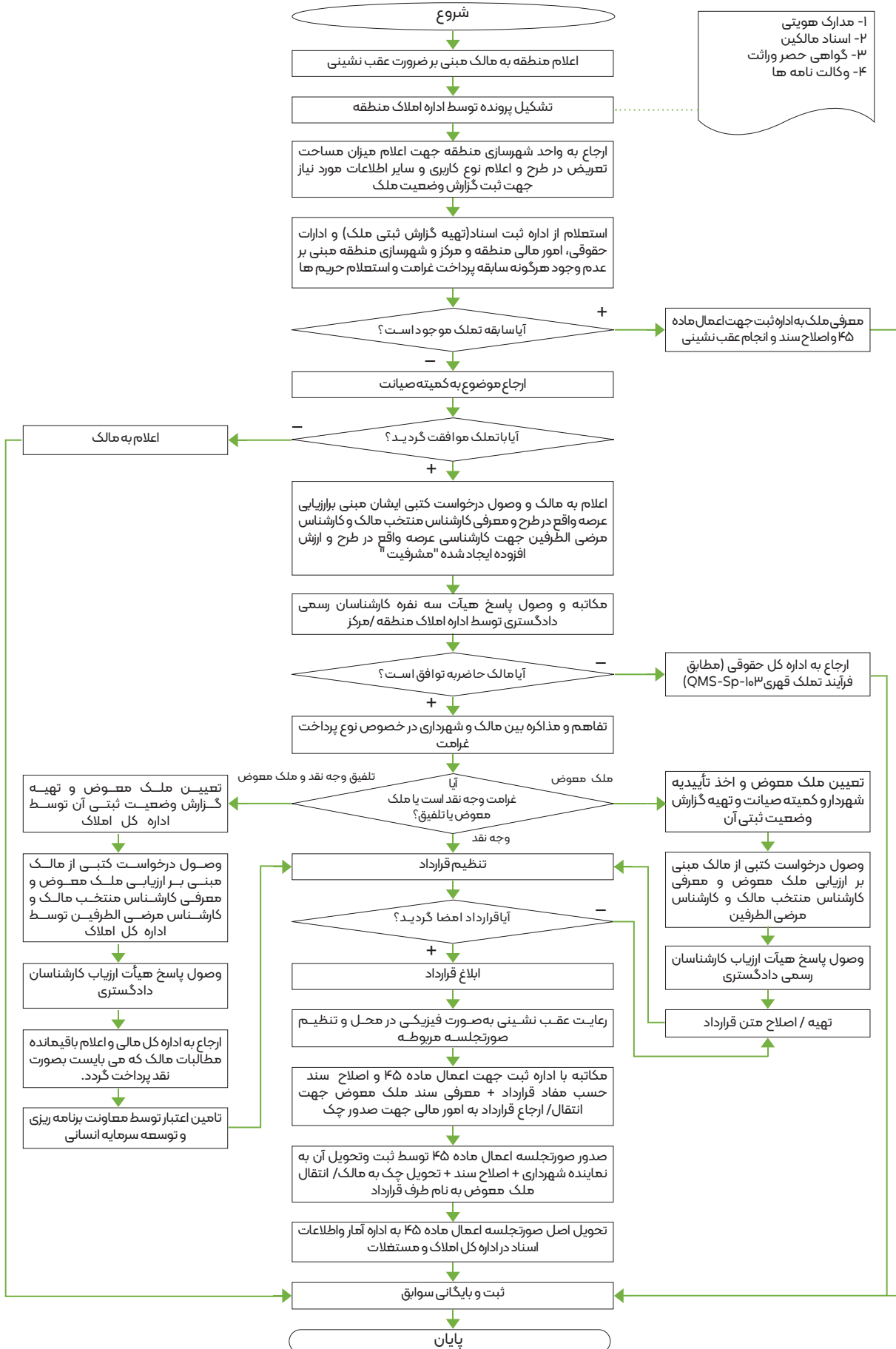
پیوستها: شامل فرمها و جداول مربوط به ثبت سوابق (اشاره شده در شرح عملیات)	
۱- فرم درخواست ارزیابی قیمت املاک و معرفی کارشناس QMS-Fr - ۱۰۲-۰۱	۳- فرم گزارش تخریب و تحویل ملک به شهرداری QMS-Fr - ۱۰۲-۰۳
۲- فرم اختصاص ملک معروض QMS-Fr - ۱۰۲-۰۲	۴- فرمت قرارداد صلحنامه تملك جزئی
توضیحات: سوابق ناشی از اجرای این فرآیند (فرمها و جداول تکمیل شده، گزارشات، صورتجلسات و ...) مطابق روش اجرایی کنترل سوابق نگهداری می شود	



تملك جزئی

فلوچارت

کد:	QMS-SP - ۱۰۲
شماره بازنگری:	۰-۰
صفحه:	۲ از ۲





کد:	QMS-Fr-102-01
شماره بازنگری:	0-0
صفحه:	۲ از ۲

فرم درخواست ارزیابی قیمت املاک و معرفی کارشناس

نام منطقه: شماره ثبتی: تاریخ ثبتی:

اینجانب / اینجانبان مالک مالکین

نام و نام خانوادگی: فرزند:

کد ملی: صادره از: تلفن همراه:

محل سکونت:
کد پستی: تلفن ثابت:

نام و نام خانوادگی: فرزند:

کد ملی: صادره از: تلفن همراه:

محل سکونت:
کد پستی: تلفن ثابت:

وکیل

اینجانب فرزند: کد ملی: صادره از:
تلفن همراه: محل سکونت:
کد پستی: تلفن ثابت:

وکیل آقا/ خانم فرزند: کد ملی:

صادره از: به شماره وکالت مورخ: درخواست ارزیابی
ملک به نشانی: پلاک ثبتی:

کد نوسازی: در خصوص:

مغازه تجارتي دائم / موقت (صنف:)
 ترهين (کد نوسازی دارای بدهی)
 عرصه در مسیر سهم سرانه
 تهاتر بدهی را دارم.

*در صورتیکه ملک مورد تهاتر، در مناطق دیگر می باشد، استعلام مکتوب اخذ و پیوست گردد.

کارشناسان منتخب مرضی الطرفین							
۱	۴	۷	۱۰	۱۳			
۲	۵	۸	۱۱	۱۴			
۳	۶	۹	۱۲	۱۵			

جناب آقای/ سرکار خانم به کد کارشناسی
به عنوان کارشناس منتخب اعلام می دارم.

جناب آقای/ سرکار خانم به کد کارشناسی
به عنوان کارشناس منتخب علی البدل اعلام می دارم.

* تکمیل جدول مرضی الطرفین و معرفی کارشناس منتخب: فقط در خصوص موضوعات عرصه در مسیر و ترهین مصداق عمل می باشد.
* در صورتیکه ملک مورد تهاتر، در مناطق دیگر می باشد، استعلام مکتوب اخذ و پیوست گردد.
* مطابق با مصوبه شورای اسلامی شهر، در خصوص ارزیابی مغازه تجارتي، فقط یک کارشناس رسمي منتخب شهرداری معرفی خواهد شد.
• در صورت وجود چند مالک، می بایست مشخصات هر یک به صورت جداگانه درج گردد.
• در صورت وجود وکیل، می بایست تصویر وکالت نامه اخذ گردد.

نام و نام خانوادگی

تاریخ، اعضاء متقاضی



تعلم جزئی

کد: QMS-Fr - ۱۰۲ - ۰۱	
شماره بازنگری: ۰-۰	
صفحه: ۲ از ۲	

فرم درخواست ارزیابی قیمت املاک و معرفی کارشناس

اطلاعات شهرسازی مرتبط با ملک:

پلاک ثبتی:	شماره سند:	نوع مالکیت: <input type="radio"/> ششدانگ <input type="radio"/> مشاع <input type="radio"/> سرقملی <input type="radio"/> حقوق زارعانه
مساحت طبق سند:	مساحت طبق موجود:	کاربری مصوب:
کاربری قبل از اجرای طرح:	کاربری بعد از اجرای طرح:	تراکم مجاز:
مصبوه کمیته صیانت: شماره:	مورخ:	کاربری مد نظر جهت ارزیابی:
میزان در مسیر: عرصه:	اعیان:	تعداد دسترسی:
میزان باقیمانده: عرصه:	اعیان:	بخش ثبتی:
صلحنامه قبلی: دارد	ندارد	میزان عرصه جهت الحاق:
موضوع تجاری: <input type="radio"/> مغازه <input type="radio"/> انبار <input type="radio"/> فضای باز <input type="radio"/> سایر	مساحت تجاری:	سال ساخت:
مجوزهای شهرداری: <input type="radio"/> پروانه <input type="radio"/> پایانکار <input type="radio"/> بدون مجوز	نوع ارزیابی مد نظر با اثر طرح:	شماره صلحنامه قبلی:
میزان و نوع حقوق زارعانه:		

نظریه حقوقی در خصوص سلسله ایادی املاک مشاعی و قولنامه ای (بنا بر صلاحدید مسئول املاک، بر اساس صرفه و صلاح شهرداری): تایید عدم تایید

توضیحات:

نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء
مسئول امور حقوقی منطقه

نتایج ارزیابی صورت گرفته ملک مذکور با مشخصات فوق توسط آقای/ خانم مورخ
و توسط آقای/ خانم مورخ واصل گردیده و طی شماره مورخ به مبلغ (به عدد) و (به حروف) ریال ثبت گردید.

* علاوه بر گزارش تفصیلی مکاتبه ای ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری، نتیجه اجمالی کارشناسی درج گردد.

تاریخ مکاتبه با کارشناس: تاریخ پاسخ نامه کارشناس:
مدت اعتبار نتیجه ارزیابی فوق به مدت (به عدد) (به حروف) ماه می باشد.

رئیس اداره املاک منطقه	مالک / مالکان	مدیر کل املاک و مستغلات
نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء	نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء	نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء

رونوشت:
جناب آقای رئیس محترم جهت استحضار و دستور اقدامات متعاقب
جناب آقای نماینده محترم اداره کل بازرسی و پاسخگویی به شکایات جهت استحضار



تملك جزئی

فرم اختصاص ملك معوض

کد:	QMS-Fr - 102 - 02
شماره بازنگری:	0-0
صفحه:	از 1

شماره: تاریخ: / / پیوست: دارد ندارد

با عنایت به مصوبه چهاردهمین جلسه صیانت از اموال و املاک شهرداری مورخ / / مالک پلاک ثبتی آقای / خانم واقع در بخش به آدرس به مساحت متر مربع با کاربری مسکونی و حسب دستور جنابعالی در خصوص تعیین ملك معوض برای پرونده مذکور، تعداد پلاک ثبتی به شرح ذیل جهت معوض بصورت پیشنهادی ثبت و فریز می گردد.

ردیف	پلاک ثبتی	بخش	مساحت	کاربری	آدرس
۱					
۲					
۴					
۵					
۶					
۷					
۸					
۹					
۱۰					

رئیس اداره امور ثبتی و حقوقی

نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء

.....

مدیر کل املاک و مستغلات

نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء

.....



تعلمک جزئی

فرم گزارش تخریب و تحویل ملک به شهرداری

کد: QMS-Fr - ۱۰۲ - ۰۳	
شماره بازنگری: ۰-۰	
صفحه: ۱ از ۱	

شماره: تاریخ: / / پیوست: دارد ندارد

در اجرای مفاد قرارداد شماره مورخ: / / موضوع تعلمک ششدانگ پلاک ثبتی بخش اهواز، آدرس به شرح ذیل: به مساحت متر مربع که در مالکیت آقای و با وکالت طی وکالتنامه به شماره مورخ: / / تنظیمی توسط دفترخانه اسناد رسمی شماره اهواز قرار داشت به شهرداری منطقه تحویل گردیده است. مع الوصف این صورتجلسه در مورخ: / / در راستای تایید آزاد سازی مسیر از طریق تخریب و تحویل ملک به شهرداری تنظیم و منبهد مشارالیه (طرف قرارداد) هیچگونه ادعایی تحت هر عنوان اعم از مالکیت حقوق فرضیه منصوره و عینیه و ضرر و زیان از ملک فوق الذکر نداشته و در حیات از خود و وکیل قانونی و در ممات از وارث سلب و ساقط نموده و در صورت طرح، قابل استماع نخواهد بود. شایان ذکر است پس از امضاء این صورتجلسه مراتب جهت اقدام بعدی حسب مفاد قرارداد به شهرداری مرکز ارسال می گردد.

ضمناً استعلامهای جمع آوری انشعابات آب و گاز به پیوست می باشد.

مسئول امور حقوقی و قراردادها

منطقه

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

رئیس اداره املاک

منطقه

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

وکیل/ مالک

پلاک ثبتی

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

مدیر منطقه

.....

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

معاون مالی و اقتصادی

منطقه

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....



تملك جزئی

صلحنامه

۱- مشخصات مالک/وکیل/ نماینده قانونی:

نام و نام خانوادگی	شماره ملی	نام پدر	شماره وکالت نامه	نشانی سکونت

۲- مشخصات ملک مورد تملك:

پلاک ثبتی	بخش	مساحت عرصه (متر مربع)	مساحت اعیان (مترمربع)	نسبت سهم	نشانی																
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">کاربری سطح در تعریض</th> <th rowspan="2">نوع سند</th> <th rowspan="2">شماره سند</th> <th rowspan="2">تاریخ صدور</th> <th rowspan="2">مساحت در طرح</th> <th rowspan="2">مساحت باقیمانده</th> </tr> <tr> <th>قبل از طرح</th> <th>با اثر طرح</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						کاربری سطح در تعریض		نوع سند	شماره سند	تاریخ صدور	مساحت در طرح	مساحت باقیمانده	قبل از طرح	با اثر طرح							
کاربری سطح در تعریض		نوع سند	شماره سند	تاریخ صدور	مساحت در طرح	مساحت باقیمانده															
قبل از طرح	با اثر طرح																				

۳- مدارک ملک مورد تملك:

کروکی کارشناس رسمی	تصویر سند مالکیت	تصویر صورتجلسه کمیته صیانت	تصویر گزارش کارشناسی منطقه
پیوست شماره ۱	پیوست شماره ۲	پیوست شماره ۳	پیوست شماره ۴

مدیر کل حقوقی و امور پیمانها و

قراردادها

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

مدیر منطقه

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

طرف قرارداد

(مالک / وکیل)

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

شهردار اهواز

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

معاون مالی و اقتصادی شهرداری اهواز

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

مدیر کل املاک و مستغلات

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....



۴- گزارش شهرداری منطقه.....:

		درخواست مالک / شماره / تاریخ
		گزارش ساختمانی
		نظریه شهرسازی
		نظریه واحد درآمد
		نظریه مسئول املاک

در راستای تعلمک اراضی و ابنیه واقع در مسیر طرح های مصوب شهر طبق مشخصات فوق این قرارداد مستنداً به صورتجلسه کمیته صیانت فوق الذکر و مصوبه شماره از جلسه دوره شورای اسلامی شهر اهواز به شماره مورخ (مصوبه تفویض اختیار) فی مابین شهرداری اهواز به نمایندگی آقای بعنوان شهردار اهواز و مالک با مشخصات فوق از طرف دیگر منعقد و با امضای تعهد آور بشرح ذیل تنظیم گردیده است.

ماده یک:

موضوع قرارداد عبارت از تعلمک پلاک ثبتی فوق الذکر، که حسب نظریه هیئت کارشناسان رسمی دادگستری به شرح ماده دو تقویم و مورد قبول و صلح طرفین واقع می شود.

مدیر کل حقوقی و امور پیمانها و

قراردادها

نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

.....

مدیر منطقه

نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

.....

طرف قرارداد

(مالک / وکیل)

نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

.....

شهردار اهواز

نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

.....

معاون مالی و اقتصادی شهرداری اهواز

نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

.....

مدیر کل املاک و مستغلات

نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

.....



ماده دو: ارزیابی

گزارش هیات ارزیابی	مبلغ کل ملک (ریال)	مبلغ هر متر مربع (ریال)	تاریخ کارشناسی	هیات کارشناسان رسمی		
				مالک	مرضی طرفین	شهرداری
پیوست شماره ۵						

*تبصره: هزینه کارشناسی بالسویه بین مالک و شهرداری پرداخت می‌گردد.

ماده سه:

مقرر گردید شهرداری بابت طلب مالک موضوع این قرارداد و موافقت ایشان، نسبت به پرداخت/ واگذاری به شرح ذیل اقدام نماید و این مبلغ/ املاک معوض، مورد تایید و رضایت و صلح مالک می‌باشد.
مبلغ معادل ریال طبق گزارش هیات ارزیابی (پیوست شماره)

مشخصات زمین معوض اول

پلاک ثبتی	بخش	نشانی	مساحت (متر مربع)	کاربری	ارزش (ریال)	تصویر سند	گزارش هیات ارزیابی
						پیوست شماره ۶	پیوست شماره ۷

مشخصات زمین معوض دوم

پلاک ثبتی	بخش	نشانی	مساحت (متر مربع)	کاربری	ارزش (ریال)	تصویر سند	گزارش هیات ارزیابی
						پیوست شماره ۸	پیوست شماره ۹

ماده چهار:

به منظور تهاتر عوض و معوض طبق موارد فوق الذکر مقرر می‌گردد باقیمانده به میزان ریال از سوی به پس از امضا و ابلاغ قرارداد، به حساب واریز و اصل فیش (چک) واریزی را به اداره کل املاک و مستغلات تحویل نماید.

تبصره: هر گونه نقل و انتقال پلاک های معوض منوط به پرداخت کلیه مطالبات مالک ناشی از این صلح نامه و انتقال قطعی سند مالکیت و تحویل زمین به شهرداری می‌باشد. و مالک می‌بایست کلیه اقدامات لازم در انتقال سند و ثبت زمین تعلک شده در سامانه شمیم و ارایه مستندات آن به شهرداری را انجام دهد.

مدیر کل حقوقی و امور پیمانها و

قراردادها

نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

مدیر منطقه

نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

طرف قرارداد

(مالک / وکیل)

نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

شهردار اهواز

نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

معاون مالی و اقتصادی شهرداری اهواز

نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

مدیر کل املاک و مستغلات

نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء



ماده پنج:

مالک متعهد گردید چنانچه بر حسب احتمال شخص یا اشخاص حقیقی و یا حقوقی در زمین مورد تملک معترض شده و یا هر گونه ادعایی تحت هر عنوان در خصوص میزان مورد تملک در طرح بنعاید، شخصاً جوابگو باشد به نحوی که هیچگونه ضرر و زیانی متوجه شهرداری نگردد. در غیر این صورت شهرداری مجاز به اخذ هرگونه تصمیم بوده و مشارالیه متعهد به تمکین و جبران خسارت وارده به شهرداری می‌باشند. همچنین مالک متعهد به اجرای مفاد قرارداد بنحو احسن می‌باشد و هیچگونه عملی بر خلاف مفاد قرارداد فی‌مابین و مجوزات صادره از طرف شهرداری انجام نمی‌دهند. و مالک حق هرگونه اعتراض و یا طرح شکایتی تحت هر عنوان اعم از کیفری یا حقوقی، ضرر و زیان و غیره را در خصوص اقدامات شهرداری و مناطق از خود سلب و ساقط و در صورت طرح قابل استماع نمی‌باشد.

ماده شش:

طرفین توافق با امضا ذیل این قرارداد متعهد گردیده و اقرار و اعتراف شرعی و قانونی نمودند مبنی بر اینکه هیچگونه حق و ادعایی جز آنچه در این قرارداد قید شده نداشته و چنانچه در آینده ادعایی از قبیل اجرت العثل ایام گذشته یا ادعای غبن و غیره از هر حیث بنعاید مطلقاً مسموع نبوده و از درجه اعتبار ساقط و باطل و بلااثر خواهد بود.

این قرارداد مشتمل بر ۶ ماده و پیوست در پنج نسخه تنظیم و کلیه نسخ در حکم واحد می‌باشند.

مدیر کل حقوقی و امور پیمانها و

قراردادها

نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

.....

مدیر منطقه

.....

نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

.....

طرف قرارداد

(مالک / وکیل)

نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

.....

شهردار اهواز

نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

.....

معاون مالی و اقتصادی شهرداری اهواز

نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

.....

مدیر کل املاک و مستغلات

نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

.....



سال مهار تورم، رشد تولید

مدیران محترم مناطق هشتگانه

موضوع: سلسله ترتیبات قانونی برای تملک اراضی واقع در طرح های مصوب شهری

با سلام و صلوات بر محمد و آل محمد احتراماً در راستای تملک اراضی واقع در طرح های مصوب شهری، و ضمن رعایت لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شایسته است دستور فرمایید من بعد کلیه موضوعات تملکی با رعایت و تکمیل مراحل ذیل الزاماً انجام و جهت انجام تشریفات قانونی به این اداره کل ارسال نمایید. کلیه اسناد و مدارک مورد نیاز تملک ذیل الذکر در سامانه اتوماسیون ارسال شوند و مسئولیت صحت و اصالت آنها بر عهده منطقه می باشد و فقط به املاکی که دارای اصل سند مالکیت بوده و به رویت مسئول املاک منطقه رسیده باشد رسیدگی و اقدام گردد. بدیهی است به پرونده های ناقص ترتیب اثر داده نخواهد شد. و مجدداً پرونده مذکور عودت داده می شود.

۱- تصویر مدارک هویتی مالک (کارت ملی و شناسنامه)

۲- تصویر اسناد مالکیت

۳- در صورت وجود وکیل، تصویر برابر با اصل وکالتنامه و مدارک هویتی وکیل

۴- در صورت ورثه ای بودن، تصویر برابر با اصل گواهی انحصار وراثت

۵- گزارش وضعیت ملک ساختمانی و شهرسازی معهود به مهر و امضاء شهرسازی

۶- جانمایی بر روی طرح مصوب شهرسازی

۷- گزارش کتبی مسئول املاک منطقه مبنی بر عدم مالکیت شهرداری در ملک مورد نظر

۸- کروکی معهود کارشناس رسمی دادگستری در نقشه برداری و یا امور ثبتی ملک منضم به مختصات UTM

۹- ارسال فایل در قالب DWG از کروکی کارشناس رسمی دادگستری

۱۰- گزارش امور مالی منطقه و شهرداری مرکز (وجود یا عدم وجود سابقه تملکی در سالیان قبل)

۱۱- آخرین وضعیت گردش ثبتی ملک از طریق اداره ثبت اسناد و املاک

۱۲- استعلام از اداره مسکن و شهرسازی (موات یا غیر موات بودن ملک)

۱۳- اعلام نظر منطقه مربوطه در عدم وجود ملک در حریم رودخانه؛ تاسیسات شهری تاسیسات زیر و رو بنایی

۱۴- دلایل ضرورت اجرای طرح در محل مورد نظر

۱۵- تاییدیه ضرورت تملک مصوبه کمیته صیانت از اموال و املاک شهرداری و نحوه تملک (تملك بصورت پرداخت مالی، واگذاری املاک معوض و یا توأمان)

۱۶- اخذ املاک معوض در صورت تایید کمیته صیانت از اداره کل املاک و مستغلات

۱۷- تعیین هیات ارزیابی کارشناسان رسمی از فهرست های اعلامی از سوی اداره کل املاک و پیوست آن گزارش

۱۸- تکمیل پیش نویس صلحنامه تملک

مدیر اداره کل املاک و مستغلات

مهدی بیداری

فرآیند تملک قهری

QMS_SP - ۱۰۳



شهرداری اهواز
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات
گروه بهبود و تحول اداری



برای دسترسی به فایل فرآیندها
کد بالا را اسکن کنید.



شهرداری اهواز

معاونت برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات

فرآیند تملک قهری

QMS_SP - ۱۰۳

شماره بازنگری: ۰-۰

نام و نام خانوادگی	تهیه کنندگان			تأیید کنندگان			تصویب کننده	تاریخ ابلاغ
	سید عماد مشعشعیان اصل	خالد عامری	مینا کریمی مالک آبادی	مهدی بیداری	امین ارزانی قلعه نوی	مهدی آذربایجانی		
سخت	کارشناس بهبود روشها	رئیس اداره تامین املاک معوض	رئیس گروه بهبود و تحول اداری	مدیرکل املاک و مستغلات	تحول اداری و فناوری اطلاعات	معاون مالی و اقتصادی	معاون برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی	شهردار اهواز
امضاء								



کد:	QMS-SP - ۱۰۳
شماره بازنگری:	۰-۰
صفحه:	۲ از ۲

هدف فرآیند:	آزاد سازی اراضی و املاک (موضوع ماده ۸ و ۹ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک)
متولی فرآیند:	اداره کل املاک و مستغلات
نوع فرآیند:	<input type="radio"/> مدیریتی <input type="radio"/> اصلی <input checked="" type="radio"/> پشتیبانی

منابع مورد نیاز	اطلاعات	تبصره ۸ و تبصره ۹ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت- قانون شهرداری ها- قانون کارشناسان رسمی دادگستری- ماده ۱۸ و ۱۹ و ۳۷ قانون کارشناسان رسمی دادگستری- بخشنامه مدیرکل املاک و مستغلات با موضوع " سلسله ترتیبات قانونی برای تملک اراضی واقع در طرح های مصوب شهری" به شماره نامه ۲۲۰۰/۸۶۶۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۰۶
	فیزیکی	ابزارهای اداری- سیستم های کامپیوتری- کتاب و ...
	انسانی	رؤسای ادارات و کارشناسان اداره کل املاک و مستغلات
	سایر	

خروجی		ورودی	
عنوان خروجی (ها)	عنوان ورودی (ها)	از فرآیند (ها)	عنوان ورودی (ها)
به فرآیند (ها)	عنوان خروجی (ها)	از فرآیند (ها)	عنوان ورودی (ها)
	تملك و آزاد سازی مسیر	۱	طرح اجرایی
		۲	
		۳	

شاخص های کمی / معیارهای کیفی	حد مطلوب	دوره تناوب پایش و اندازه گیری
۱ املاک واقع در طرح های ضروری انجام شده X ۱۰۰ املاک واقع در طرح های ضروری اعلام شده	٪ ۱۰۰	سالانه
۲		
۳		

مستندات اجرایی پشتیبان (دستورالعمل/آیین نامه و ...)	
۴	۱
۵	۲
۶	۳

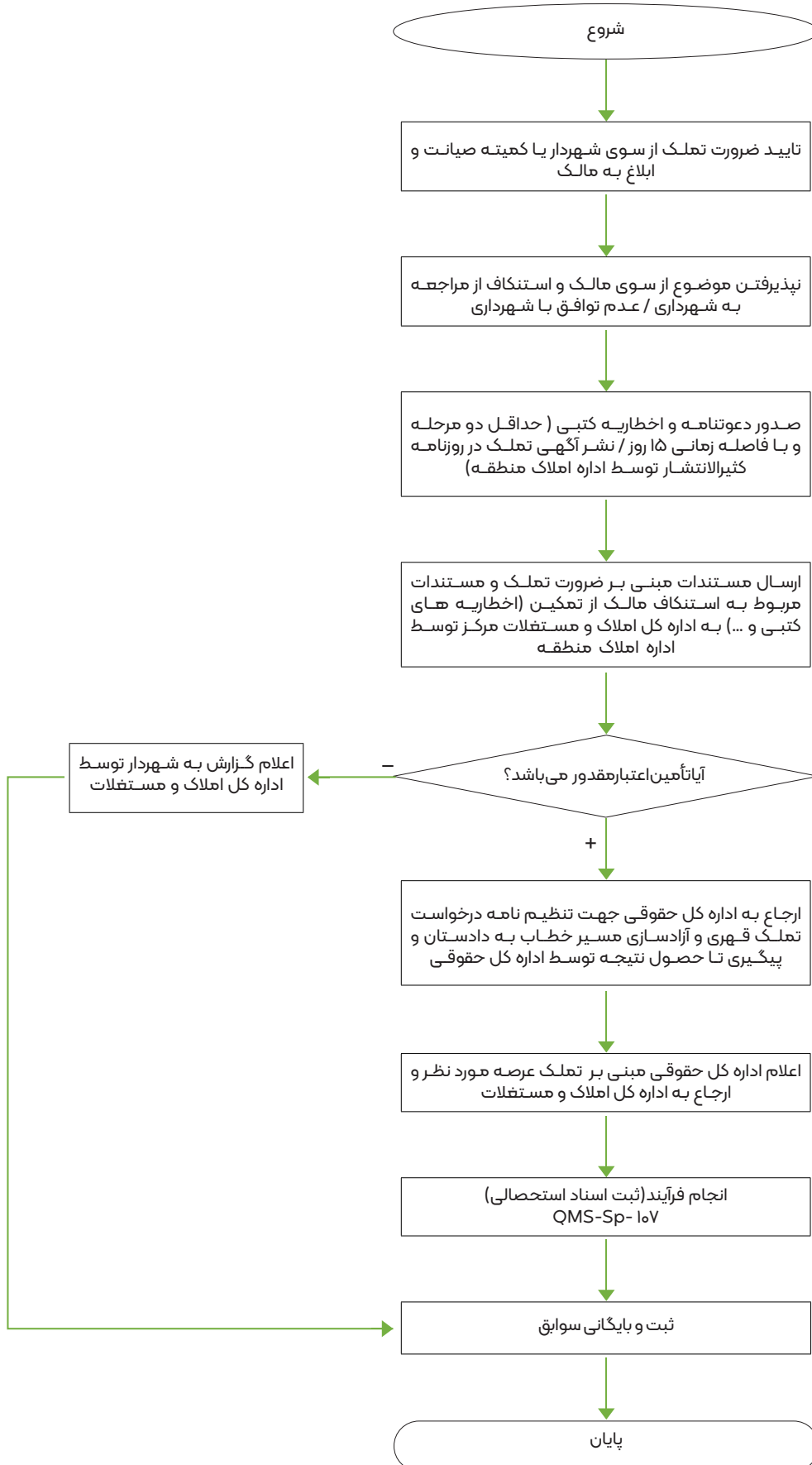
پیوستها: شامل فرمها و جداول مربوط به ثبت سوابق (اشاره شده در شرح عملیات)	
۱- فرم گزارش تخریب و تحویل ملک به شهرداری QMS-Fr - ۱۰۳-۰۱	
توضیحات: سوابق ناشی از اجرای این فرآیند (فرمها و جداول تکمیل شده، گزارشات، صورتجلسات و ...) مطابق روش اجرایی کنترل سوابق نگهداری می شود	



تملك قهرى

فلوجارت

QMS-SP - ۱۰۳	کد:
۰-۰	شماره بازنگری:
۲ از ۲	صفحه:





کد:	QMS-Fr-1433-ah
شماره بازنگری:	0-0
صفحه:	از 1

فرم گزارش تخریب و تحویل ملک به شهرداری

شماره: تاریخ: / / پیوست: دارد ندارد

در اجرای مفاد قرارداد شماره مورخ: / / موضوع تعلمق ششدانگ پلاک ثبتی
بخش اهواز، آدرس به شرح ذیل:
به مساحت متر مربع که در مالکیت آقای و با وکالت
طی وکالتنامه به شماره مورخ: / / تنظیمی توسط دفترخانه اسناد رسمی
شماره اهواز قرار داشت به شهرداری منطقه تحویل گردیده است. مع الوصف این صورتجلسه در
مورخ: / / در راستای تایید آزاد سازی مسیر از طریق تخریب و تحویل ملک به شهرداری تنظیم و
منبعد مشارالیه (طرف قرارداد) هیچگونه ادعایی تحت هر عنوان اعم از مالکیت حقوق فرضیه منصوره و عینیه
و ضرر و زیان از ملک فوق الذکر نداشته و در حیات از خود و وکیل قانونی و در معات از وارث سلب و ساقط نموده
و در صورت طرح، قابل استماع نخواهد بود. شایان ذکر است پس از امضاء این صورتجلسه مراتب جهت اقدام
بعدی حسب مفاد قرارداد به شهرداری مرکز ارسال می گردد.
ضمناً استعلامهای جمع آوری انشعابات آب و گاز به پیوست می باشد.

مسئول امور حقوقی و قراردادها

منطقه

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

رئیس اداره املاک

منطقه

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

وکیل/ مالک

پلاک ثبتی

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

مدیر منطقه

.....

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

معاون مالی و اقتصادی

منطقه

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....



سال چهارم تورم، رشد تولید

مدیران محترم مناطق هشتگانه

موضوع: سلسله ترتیبات قانونی برای تملک اراضی واقع در طرح‌های مصوب شهری

با سلام و صلوات بر محمد و آل محمد احتراماً در راستای تملک اراضی واقع در طرح‌های مصوب شهری، و ضمن رعایت لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شایسته است دستور فرمایید من بعد کلیه موضوعات تملکی با رعایت و تکمیل مراحل ذیل الذکر انجام و جهت انجام تشریفات قانونی به این اداره کل ارسال نمایید. کلیه اسناد و مدارک مورد نیاز تملک ذیل الذکر در سامانه اتوماسیون ارسال شوند و مسئولیت صحت و اصالت آنها بر عهده منطقه می‌باشد و فقط به املاکی که دارای اصل سند مالکیت بوده و به رویت مسئول املاک منطقه رسیده باشد رسیدگی و اقدام گردد. بدیهی است به پرونده‌های ناقص ترتیب اثر داده نخواهد شد. و مجدداً پرونده مذکور عودت داده می‌شود.

۱- تصویر مدارک هویتی مالک (کارت ملی و شناسنامه)

۲- تصویر اسناد مالکیت

۳- در صورت وجود وکیل، تصویر برابر با اصل وکالتنامه و مدارک هویتی وکیل

۴- در صورت ورثه ای بودن، تصویر برابر با اصل گواهی انحصار وراثت

۵- گزارش وضعیت ملک ساختمانی و شهرسازی معهود به مهر و امضاء شهرسازی

۶- جانمایی بر روی طرح مصوب شهرسازی

۷- گزارش کتبی مسئول املاک منطقه مبنی بر عدم مالکیت شهرداری در ملک مورد نظر

۸- کروکی معهود کارشناس رسمی دادگستری در نقشه برداری و یا امور ثبتی ملک منضم به مختصات UTM

۹- ارسال فایل در قالب DWG از کروکی کارشناس رسمی دادگستری

۱۰- گزارش امور مالی منطقه و شهرداری مرکز (وجود یا عدم وجود سابقه تملکی در سالیان قبل)

۱۱- آخرین وضعیت گردش ثبتی ملک از طریق اداره ثبت اسناد و املاک

۱۲- استعلام از اداره مسکن و شهرسازی (هوات یا غیر هوات بودن ملک)

۱۳- اعلام نظر منطقه مربوطه در عدم وجود ملک در حریم رودخانه؛ تاسیسات شهری تاسیسات زیر و رو بنایی

۱۴- دلایل ضرورت اجرای طرح در محل مورد نظر

۱۵- تاییدیه ضرورت تملک مصوبه کمیته صیانت از اموال و املاک شهرداری و نحوه تملک (تملك بصورت

پرداخت مالی، واگذاری املاک معوض و یا توامان)

۱۶- اخذ املاک معوض در صورت تایید کمیته صیانت از اداره کل املاک و مستغلات

۱۷- تعیین هیات ارزیابی کارشناسان رسمی از فهرست‌های اعلامی از سوی اداره کل املاک و پیوست آن گزارش

۱۸- تکمیل پیش نویس صلحنامه تملک

مدیر اداره کل املاک و مستغلات

مهدی بیداری

فرآیند حق ریشه

QMS_SP - ۱۰۴



شهرداری اهواز
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات
گروه بهبود و تحول اداری



برای دسترسی به فایل فرآیندها
کد بالا را اسکن کنید.



کد:	QMS-SP - ۱۰۴
شماره بازنگری:	۰-۰
صفحه:	۲ از ۲

هدف فرآیند:	آزاد سازی مسیر اراضی کشاورزی واقع در طرح های عمران شهری
متولی فرآیند:	اداره کل املاک و مستظلات
نوع فرآیند:	مدیریتی <input type="radio"/> اصلی <input type="radio"/> پشتیبانی <input checked="" type="radio"/>

منابع مورد نیاز	اطلاعاتی <input checked="" type="radio"/>	تبصره ۲ ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت - ماده ۱۸ و ۱۹ و ۳۷ قانون کارشناسان رسمی دادگستری - بخشنامه مدیرکل املاک و مستظلات با موضوع " سلسله ترتیبات قانونی برای تملک اراضی واقع در طرح های مصوب شهری " به شماره نامه ۲۲۰۰/۸۶٪ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۰۶
	فیزیکی <input checked="" type="radio"/>	ابزارهای اداری-سیستم های کامپیوتری- کتاب و ...
	انسانی <input checked="" type="radio"/>	رؤسای ادارات و کارشناسان اداره کل املاک و مستظلات
	سایر <input type="radio"/>	

خروجی		ورودی	
به فرآیند (ها)	عنوان خروجی (ها)	از فرآیند (ها)	عنوان ورودی (ها)
	تنظیم صلحنامه و آزادسازی مسیر	مالک متقاضی	درخواست مالک
			طرح اجرایی
			حکم قضایی

شاخص های کمی / معیارهای کیفی	حد مطلوب	دوره تناوب پایش و اندازه گیری
تعداد درخواست های پاسخ داده شده X ۱۰۰ تعداد درخواست های دریافت شده	% ۱۰۰	سالانه
مساحت آزادسازی شده X ۱۰۰ مساحت مصوب در طرح اجرایی	% ۱۰۰	سالانه
تعداد احکام منجر به صلح X ۱۰۰ تعداد احکام صادر شده در خصوص پرداخت غرامت	% ۱۰۰	سالانه

مستندات اجرایی پشتیبان (دستورالعمل/آیین نامه و ...)	
۴	۱
۵	۲
۶	۳

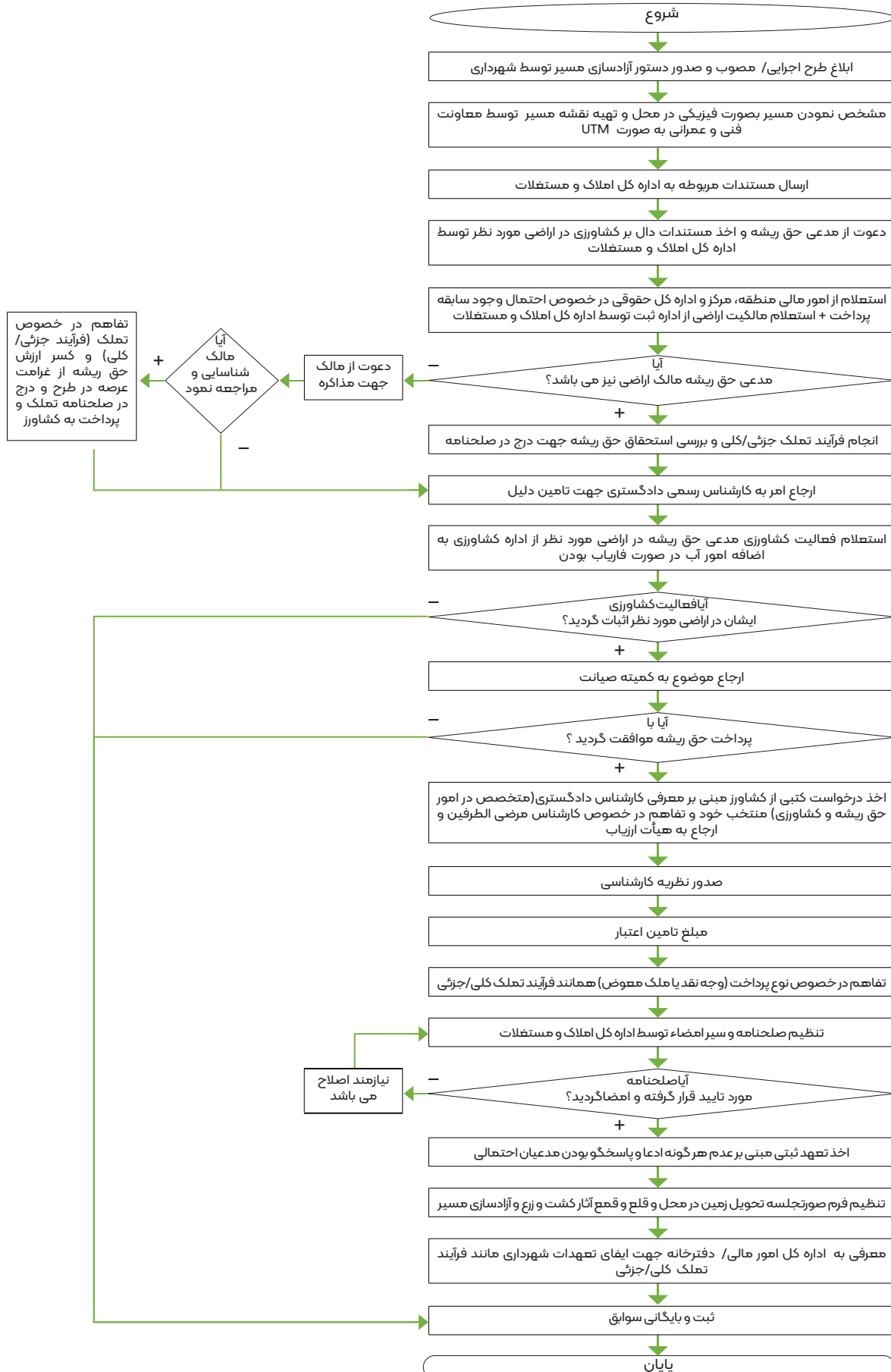
پیوستها: شاهر فرمها و جداول مربوط به ثبت سوابق (اشاره شده در شرح عملیات)	
۱-فرم درخواست ارزیابی قیمت املاک و معرفی کارشناس QMS-Fr - ۱۰۴-۰۱	
۲-فرمت اختصاصی ملک معوض QMS-Fr - ۱۰۴-۰۲	
۳-فرم گزارش تخریب و تحویل ملک QMS-Fr - ۱۰۴-۰۳	
۴-فرم تحویل اراضی کشاورزی QMS-Fr - ۱۰۴-۰۴	
۵-فرمت قرارداد صلحنامه حق ریشه	
توضیحات: سوابق ناشی از اجرای این فرآیند (فرمها و جداول تکمیل شده، گزارشات، صورتجلسات و ...) مطابق روش اجرایی کنترل سوابق نگهداری می شود	



حق ریشه

فلوچارت

کد:	QMS-SP - ۱۰۴
شماره بازنگری:	۰-۰
صفحه:	۲ از ۲





کد:	QMS-Fr-1404-01
شماره بازنگری:	0-0
صفحه:	۲ از ۲

فرم درخواست ارزیابی قیمت املاک و معرفی کارشناس

نام منطقه: شماره ثبتی: تاریخ ثبتی:

اینجانب / اینجانبان مالک مالکین

نام و نام خانوادگی: فرزند:

کد ملی: صادره از: تلفن همراه:

محل سکونت:
کد پستی: تلفن ثابت:

نام و نام خانوادگی: فرزند:

کد ملی: صادره از: تلفن همراه:

محل سکونت:
کد پستی: تلفن ثابت:

وکیل

اینجانب فرزند: کد ملی: صادره از:
تلفن همراه: محل سکونت:
کد پستی: تلفن ثابت:

وکیل آقا/ خانم فرزند: کد ملی:

صادره از: به شماره وکالت مورخ: درخواست ارزیابی
ملک به نشانی: پلاک ثبتی:

کد نوسازی: در خصوص:

مغازه تجارتي دائم / موقت (صنف:)
 ترهين (کد نوسازی دارای بدهی)
 عرصه در مسیر سهم سرانه
 تهاتر بدهی را دارم.

*در صورتیکه ملک مورد تهاتر، در مناطق دیگر می باشد، استعلام مکتوب اخذ و پیوست گردد.

کارشناسان منتخب مرضی الطرفین							
۱	۴	۷	۱۰	۱۳			
۲	۵	۸	۱۱	۱۴			
۳	۶	۹	۱۲	۱۵			

جناب آقای/ سرکار خانم به کد کارشناسی
به عنوان کارشناس منتخب اعلام می دارم.

جناب آقای/ سرکار خانم به کد کارشناسی
به عنوان کارشناس منتخب علی البدل اعلام می دارم.

* تکمیل جدول مرضی الطرفین و معرفی کارشناس منتخب: فقط در خصوص موضوعات عرصه در مسیر و ترهین مصداق عمل می باشد.
* در صورتیکه ملک مورد تهاتر، در مناطق دیگر می باشد، استعلام مکتوب اخذ و پیوست گردد.
* مطابق با مصوبه شورای اسلامی شهر، در خصوص ارزیابی مغازه تجارتي، فقط یک کارشناس رسمي منتخب شهرداری معرفی خواهد شد.
• در صورت وجود چند مالک، می بایست مشخصات هر یک به صورت جداگانه درج گردد.
• در صورت وجود وکیل، می بایست تصویر وکالت نامه اخذ گردد.

نام و نام خانوادگی

تاریخ، اعضاء متقاضی



حق ریشه

کد: QMS-Fr - ۱۰۴ - ۰۱	
شماره بازنگری: ۰-۰	
صفحه: ۲ از ۲	

فرم درخواست ارزیابی قیمت املاک و معرفی کارشناس

اطلاعات شهرسازی مرتبط با ملک:

پلاک ثبتی:	شماره سند:	نوع مالکیت: <input type="radio"/> ششدانگ <input type="radio"/> مشاع <input type="radio"/> سرقملی <input type="radio"/> حقوق زارعانه
مساحت طبق سند:	مساحت طبق موجود:	کاربری مصوب:
کاربری قبل از اجرای طرح:	کاربری بعد از اجرای طرح:	تراکم مجاز:
مصبوه کمیته صیانت: شماره:	مورخ:	کاربری مد نظر جهت ارزیابی:
میزان در مسیر: عرصه:	اعیان:	تعداد دسترسی:
میزان باقیمانده: عرصه:	اعیان:	بخش ثبتی:
صلحنامه قبلی: دارد	ندارد	میزان باقیمانده: عرصه:
موضوع تجاری: <input type="radio"/> مغازه <input type="radio"/> انبار <input type="radio"/> فضای باز <input type="radio"/> سایر	مساحت تجاری:	شماره صلحنامه قبلی:
مجوزهای شهرداری: <input type="radio"/> پروانه <input type="radio"/> پایانکار <input type="radio"/> بدون مجوز	نوع ارزیابی مد نظر با اثر طرح:	سال ساخت:
میزان و نوع حقوق زارعانه:		

نظریه حقوقی در خصوص سلسله ایادی املاک مشاعی و قولنامه ای (بنا بر صلاحدید مسئول املاک، بر اساس صرفه و صلاح شهرداری): تایید عدم تایید

توضیحات:

نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء
مسئول امور حقوقی منطقه

نتایج ارزیابی صورت گرفته ملک مذکور با مشخصات فوق توسط آقای / خانم مورخ و توسط آقای / خانم و توسط آقای / خانم واصل گردیده و طی شماره مورخ به مبلغ (به عدد) و (به حروف) ریال ثبت گردید.

* علاوه بر گزارش تفصیلی مکاتبه ای ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری، نتیجه اجمالی کارشناسی درج گردد.

تاریخ مکاتبه با کارشناس: تاریخ پاسخ نامه کارشناس:
مدت اعتبار نتیجه ارزیابی فوق به مدت (به عدد) (به حروف) ماه می باشد.

رئیس اداره املاک منطقه	مالک / مالکان	مدیر کل املاک و مستغلات
نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء	نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء	نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء

رونوشت:

جناب آقای رئیس محترم جهت استحضار و دستور اقدامات متعاقب
جناب آقای نماینده محترم اداره کل بازرسی و پاسخگویی به شکایات جهت استحضار



حق ریشه

فرم اختصاص ملک معوض

کد:	QMS-Fr - ۱۵۴ - ۰۲
شماره بازنگری:	۰-۰
صفحه:	از ۱

شماره: تاریخ: / / پیوست: دارد ندارد

با عنایت به مصوبه چهاردهمین جلسه صیانت از اموال و املاک شهرداری مورخ / / مالک پلاک ثبتی آقای / خانم واقع در بخش به آدرس به مساحت متر مربع با کاربری مسکونی و حسب دستور جنابعالی در خصوص تعیین ملک معوض برای پرونده مذکور، تعداد پلاک ثبتی به شرح ذیل جهت معوض بصورت پیشنهادی ثبت و فریز می‌گردد.

ردیف	پلاک ثبتی	بخش	مساحت	کاربری	آدرس
۱					
۲					
۴					
۵					
۶					
۷					
۸					
۹					
۱۰					

رئیس اداره امور ثبتی و حقوقی

نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء

.....

مدیر کل املاک و مستغلات

نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء

.....



حق ریشه

کد: QMS-Fr - ۱۵۴ - ۱۰۳ - ۰۳	
شماره بازنگری: ۰-۰	
صفحه: ۱ از ۱	

فرم گزارش تخریب و تحویل ملک به شهرداری

شماره: تاریخ: / / پیوست: دارد ندارد

در اجرای مفاد قرارداد شماره مورخ: / / موضوع تعلق ششدانگ پلاک ثبتی بخش اهواز، آدرس به شرح ذیل: به مساحت متر مربع که در مالکیت آقای و با وکالت طی وکالتنامه به شماره مورخ: / / تنظیمی توسط دفترخانه اسناد رسمی شماره اهواز قرار داشت به شهرداری منطقه تحویل گردیده است. مع الوصف این صورتجلسه در مورخ: / / در راستای تایید آزاد سازی مسیر از طریق تخریب و تحویل ملک به شهرداری تنظیم و منبذ مشارالیه (طرف قرارداد) هیچگونه ادعایی تحت هر عنوان اعم از مالکیت حقوق فرضیه منصوره و عینیه و ضرر و زیان از ملک فوق الذکر نداشته و در حیات از خود و وکیل قانونی و در ممات از وارث سلب و ساقط نموده و در صورت طرح، قابل استماع نخواهد بود. شایان ذکر است پس از امضاء این صورتجلسه مراتب جهت اقدام بعدی حسب مفاد قرارداد به شهرداری مرکز ارسال می گردد.

ضمناً استعلامهای جمع آوری انشعابات آب و گاز به پیوست می باشد.

مسئول امور حقوقی و قراردادها

منطقه
نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

رئیس اداره املاک

منطقه
نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

وکیل/ مالک

پلاک ثبتی
نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

مدیر منطقه

.....
نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

معاون مالی و اقتصادی

منطقه
نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء



حق ریشه

فرم تحویل اراضی کشاورزی

کد: QMS-Fr - ۱۰۴ - ۰۴	
شماره بازنگری: ۰-۰	
صفحه: ۱ از ۱	

شماره: تاریخ: / / پیوست: دارد ندارد

در راستای اجرای مفاد قرارداد شماره: مورخ: فی مابین شهرداری اهواز

و آقای/خانم: فرزند:

به شماره ملی: مدعی حق ریشه به استناد تامین دلیل شماره:

مورخ: شعبه: مجتمع: شماره: شورای حل اختلاف

قطعه زمینی به مساحت: مترمربع مشاع از پلاک ثبتی: در طرح احداث:

قرار گرفت از ید تصرف آقای: خارج و جهت اجرای پروژه عمرانی:

تحویل اداره املاک و معاونت فنی و عمرانی منطقه: شهرداری گردید.

اداره املاک
منطقه: شهرداری
نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

معاونت فنی و عمرانی
منطقه: شهرداری
نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

مدعی حق ریشه
نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء



پرداخت حق ریشه

صلحنامه

نظر به اینکه در راستای اجرای طرح واقع در پلاک ثبتی
بخش در حین انجام عملیات اجرایی قسمتی از پلاک فوق الذکر که تحت تصرف
آقای فرزند بوده که به عنوان کشاورز فعالیت داشته، متأثر
گردیده است، لذا کشاورز مدعی جهت اخذ حق ریشه به میزان مساحت مندرج در این قرارداد به شهرداری مراجعه
نموده که در راستای پرداخت حقوق زارع مذکور، موضوع در کمیسیون صیانت شهرداری مطرح و منجر به صدور
نظریه شماره گردیده، بنابراین این قرارداد فی مابین آقای شهردار
اهواز باستناد مصوبه شماره از جلسه شورای محترم اسلامی شهر (دوره
به شماره مورخ) از یک طرف و مدعی حق ریشه آقای با
مشخصات فوق الذکر با امضاء تعهد آور از طرف دیگر به شرح ذیل تنظیم و با امضاء آن اجرایی خواهد گردید.

نام کشاورز	کد ملی	آدرس	توضیحات

شماره تأمین اعتبار	شورای حل اختلاف مرجع تأمین دلیل	شماره استعلام منطقه از شورای حل اختلاف	شماره تأییدیه اداره کشاورزی

پلاک ثبتی ملک	بخش	مساحت اراضی	نوع کشت

نوع	عدد / مساحت	
اشجار مثمر		
اشجار غیر مثمر		
کشت فصلی		
مستحذات		



پرداخت حق ریشه

صلحنامه

ماده یک:

موضوع قرارداد عبارت است از پرداخت حقوق زارعانه (حق ریشه) که برابر کروکی UTM ترسیمی توسط کارشناس رسمی دادگستری منضم به نامه شماره مورخ در عرصه ای به مساحت مترمربع بصورت کشت واقع در قرار دارد.

ماده دو:

حسب نظریه هیئت کارشناسان رسمی دادگستری و صاحب صلاحیت در رشته کشاورزی به شماره مذکور در جدول فوق در مجموع حق ریشه اراضی زراعی و غرامت و خسارت کشت و زرع و درختان و مستحدثات مستهلک شده مبلغ برآورد گردیده و با عنایت به اینکه نیمی از حق الزحمه کارشناسان که می بایست توسط شهرداری پرداخت می گردید، توسط مدعی حق ریشه پرداخت شده فلذا مبلغ به عنوان قدرالسهم شهرداری بوده که به طلب مشارالیه اضافه می شود بنابراین طلب زارع از شهرداری جمعاً به مبلغ محاسبه و لحاظ گردید که مورد موافقت طرفین بوده و مقرر گردید شهرداری: *مبلغ مورد نظر را طی فقره چک با فاصله زمانی ماه به آقای پرداخت نماید.

شماره نظریه هیئت کارشناسان رسمی دادگستری	مبلغ ارزیابی شده جهت حق ریشه + 1/2 هزینه ارزیابی

پلاک ثبتی ملک معوض	بخش	مساحت	کاربری	آدرس

شماره نظریه هیئت کارشناسان رسمی دادگستری	مبلغ ارزیابی شده جهت ملک / املاک معوض

ماده سه:

طرف قرارداد با ارائه یک فقره اقرار رسمی در دفترخانه رسمی ثبت اسناد و همچنین مفاد این قرارداد و در کمال صحت و سلامت عقلی و جسمی مقرر و معترف گردید که حقوق زارعانه (حق ریشه) خود را که از شهرداری مطالبه نموده، مربوطه به عرصه ای به مساحت متر مربع واقع در که به صورت بوده و از سنوات گذشته در تصرف و ید متصرفانه خود داشته را به طور تمام از شهرداری اهواز طی (اقساط / ملک معوض) مذکور دریافت نموده است. بنابراین من بعد هیچگونه ادعا و اعتراض دیگری ندارد و ضمن آن متعهد گردید که در خصوص هرگونه مدعی و معارض احتمالی تحت هر عنوان در محدوده ی موضوع قرارداد شخصاً در زمان حیات و وراثت در زمان ممات پاسخگو بوده و در اسرع وقت رفع نماید، به طوریکه هیچگونه ضرر و زیانی متوجه شهرداری و کارشناس آن و طرح و پروژه در حال اجرا نگردد و کلیه مسؤلیت های مربوطه تحت هر عنوان متوجه ایشان (طرف قرارداد) می باشد.



ماده چهار:

طرف قرارداد به موجب این قرارداد و اقرارنامه فوق الذکر متعهد به اجرای صحیح و کامل قرارداد فی مابین به نحو احسن گردید و هیچگونه عملی و اقدامی که بر خلاف مفاد قرارداد باشد انجام نخواهد داد. فلذا از تاریخ امضاء قرارداد رأساً و بالعباشره و یا توسط اشخاص حقیقی و حقوقی دیگر هیچگونه معانعت یا مزاحمتی تحت هر عنوان در محل پروژه یا محدوده یا حریم آن برای شهرداری و پیمانکار پروژه ایجاد نمی نماید و طرف قرارداد متعهد و مکلف به جبران کلیه خسارات احتمالی به شهرداری و پیمانکار پروژه خواهد بود. مضافاً در غیر این صورت شهرداری از پرداخت اقساط بعدی اکیداً خودداری می نماید. طرف قرارداد (زارع) حق هرگونه ادعا و اعتراض یا طرح دعوی و شکایتی تحت هر عنوان اعم از کیفری، حقوقی، ضرر و زیان و غیره را در خصوص مفاد این قرارداد و اقدامات شهرداری و کارکنان آن را از خود سلب و ساقط نموده و در صورت طرح قابل استماع نمی باشد.

ماده پنج:

طرف قرارداد (زارع) متعهد به اجرای مفاد قرارداد به نحو احسن بوده و هیچگونه عملی برخلاف آن انجام نخواهد داد. همچنین به موجب مفاد این قرارداد و اقرار اعتراف شرعی و قانونی نمود مبنی بر اینکه هیچگونه حق و ادعایی جز آنچه در این قرارداد قید شده است، ندارد و چنانچه در آینده ادعایی از قبیل غبن در هر مرتبه که باشد و غیر از آن از هر حیث و تحت هر عنوان بنماید، مطلقاً مسموع نبوده و از درجه اعتبار ساقط و باطل و بلااثر خواهد بود.

(این قرارداد هشتتال بر ۵ ماده و در ۵ نسخه تنظیم و کلیه نسخ در حکم واحد و هم زمان پس از امضاء شهردار اهواز معتبر بوده و یک نسخه تحویل طرف قرارداد گردید.)

مدیر منطقه

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

مدیر کل اداره املاک و مستغلات

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

مدیرکل حقوقی و قراردادهای منطقه

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

شهردار اهواز

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

معاون مالی و اقتصادی

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....

کشاورز (مدعی حق ریشه)

نام و نام خانوادگی

تاریخ و امضاء

.....



{ صورتجلسه تحویل عرصه واقع در طرح احداث }

در راستای اجرای مفاد قرارداد شماره مورخ

فی مابین شهرداری اهواز و آقای فرزند

به شماره ملی مدعی حق ریشه و به استناد تامین دلیل شماره

مورخ شعبه مجتمع شماره شورای حل اختلاف، قطعه زمینی به

مساحت متر مربع مشاع از پلاک ثبتی در طرح احداث

قرار گرفت از ید تصرف آقای خارج وجهت اجرای پروژه

عمرانی (.....) تحویل اداره املاک و معاونت فنی عمرانی

منطقه شهرداری گردید.

اداره املاک منطقه شهرداری

نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

.....

معاونت فنی و عمرانی منطقه شهرداری

نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

.....

مدعی ریشه

نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

.....



سال مهار تورم، رشد تولید

مدیران محترم مناطق هشتگانه

موضوع: سلسله ترتیبات قانونی برای تملک اراضی واقع در طرح های مصوب شهری

با سلام و صلوات بر محمد و آل محمد احتراماً در راستای تملک اراضی واقع در طرح های مصوب شهری، وضمن رعایت لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شایسته است دستور فرمایید من بعد کلیه موضوعات تملکی با رعایت و تکمیل مراحل ذیل الذکر انجام و جهت انجام تشریفات قانونی به این اداره کل ارسال نمایید. کلیه اسناد و مدارک مورد نیاز تملک ذیل الذکر در سامانه اتوماسیون ارسال شوند و مسئولیت صحت و اصالت آنها بر عهده منطقه می باشد و فقط به املاکی که دارای اصل سند مالکیت بوده و به رویت مسئول املاک منطقه رسیده باشد رسیدگی و اقدام گردد. بدیهی است به پرونده های ناقص ترتیب اثر داده نخواهد شد. و مجدداً پرونده مذکور عودت داده می شود.

۱- تصویر مدارک هویتی مالک (کارت ملی و شناسنامه)

۲- تصویر اسناد مالکیت

۳- در صورت وجود وکیل، تصویر برابر با اصل وکالتنامه و مدارک هویتی وکیل

۴- در صورت ورثه ای بودن، تصویر برابر با اصل گواهی انحصار وراثت

۵- گزارش وضعیت ملک ساختمانی و شهرسازی معهور به مهر و امضاء شهرسازی

۶- جانمایی بر روی طرح مصوب شهرسازی

۷- گزارش کتبی مسئول املاک منطقه مبنی بر عدم مالکیت شهرداری در ملک مورد نظر

۸- کروکی معهور کارشناس رسمی دادگستری در نقشه برداری و یا امور ثبتی ملک منضم به مختصات UTM

۹- ارسال فایل در قالب DWG از کروکی کارشناس رسمی دادگستری

۱۰- گزارش امور مالی منطقه و شهرداری مرکز (وجود یا عدم وجود سابقه تملکی در سالیان قبل)

۱۱- آخرین وضعیت گردش ثبتی ملک از طریق اداره ثبت اسناد و املاک

۱۲- استعلام از اداره مسکن و شهرسازی (موات یا غیر موات بودن ملک)

۱۳- اعلام نظر منطقه مربوطه در عدم وجود ملک در حریم رودخانه؛ تاسیسات شهری تاسیسات زیر و رو بنایی

۱۴- دلایل ضرورت اجرای طرح در محل مورد نظر

۱۵- تاییدیه ضرورت تملک مصوبه کمیته صیانت از اموال و املاک شهرداری و نحوه تملک (تملك بصورت

پرداخت مالی، واگذاری املاک معوض و یا توامان)

۱۶- اخذ املاک معوض در صورت تایید کمیته صیانت از اداره کل املاک و مستغلات

۱۷- تعیین هیات ارزیابی کارشناسان رسمی از فهرست های اعلامی از سوی اداره کل املاک و پیوست آن گزارش

۱۸- تکمیل پیش نویس صلحنامه تملک

مدیر اداره کل املاک و مستغلات

مهدی بیداری

فرآیند
ثبت اسناد در سامانه
دولت (سادا)
QMS_SP - ۱۰۵



شهرداری اهواز
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات
گروه بهبود و تحول اداری



برای دسترسی به فایل فرآیندها
کد بالا را اسکن کنید.



شهرداری اهواز

معاونت برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات

فرآیند ثبت اسناد در سامانه دولت (سادا)

QMS_SP - ۱۰۵

شماره بازنگری: ۰-۰

نام و نام خانوادگی	تهیه کنندگان			تأیید کنندگان			تصویب کننده	تاریخ ابلاغ
	سید عماد مشعشعیان اصل	خالد عامری	مینا کریمی مالک آبادی	مهدی بیداری	امین ارزانی قلعه نوی	مهدی آذربایجانی		
سخت	کارشناس بهبود روشها	رئیس اداره تامین املاک معوض	رئیس گروه بهبود و تحول اداری	مدیرکل املاک و مستظلات	تحول اداری و فناوری اطلاعات	معاون مالی و اقتصادی	معاون برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی	شهردار اهواز
امضاء								

شهرداری اهواز
سیستم مدیریت کیفیت
تحت کنترل



ثبت اسناد در سامانه دولت (سادا)

شناسنامه

کد:	QMS-SP - ۱۰۵
شماره بازنگری:	۰-۰
صفحه:	از ۲

هدف فرآیند:	ثبت اطلاعات اسناد ملکی شهرداری در سامانه دولت (سادا)
متولی فرآیند:	اداره کل املاک و مستغلات
نوع فرآیند:	<input type="radio"/> مدیریتی <input type="radio"/> اصلی <input checked="" type="radio"/> پشتیبانی

منابع مورد نیاز	<input checked="" type="radio"/> اطلاعاتی	تبصره ۱۱ قانون بودجه سال ۱۴۰۲ ابلاغی از وزارت امور اقتصادی و دارایی، سامانه دولت (سادا)، اسناد اطلاعاتی، گزارشات کارشناس رسمی دادگستری
	<input checked="" type="radio"/> فیزیکی	ابزارهای اداری-سیستم های کامپیوتری- کتاب و ...
	<input checked="" type="radio"/> انسانی	رؤسای ادارات و کارشناسان اداره کل املاک و مستغلات
	<input type="radio"/> سایر	

خروجی		ورودی	
عنوان خروجی (ها)	به فرآیند (ها)	عنوان ورودی (ها)	از فرآیند (ها)
۱	ثبت اسناد و وصول رسید از سامانه دولت (سادا)	۱	طرح اجرایی
۲		۲	سامانه دولت (سادا)
۳		۳	

شاخص های کمی / معیارهای کیفی	حد مطلوب	دوره تناوب پایش و اندازه گیری
$\frac{\text{تعداد اسناد ثبت شده}}{\text{تعداد درخواست ها جهت ثبت}} \times ۱۰۰$	% ۱۰۰	سالانه
$\frac{\text{تعداد اسناد حذف شده}}{\text{تعداد درخواست ها جهت حذف}} \times ۱۰۰$	% ۱۰۰	سالانه
۳		

مستندات اجرایی پشتیبان (دستورالعمل/آیین نامه و ...)	
۴	۱
۵	۲
۶	۳

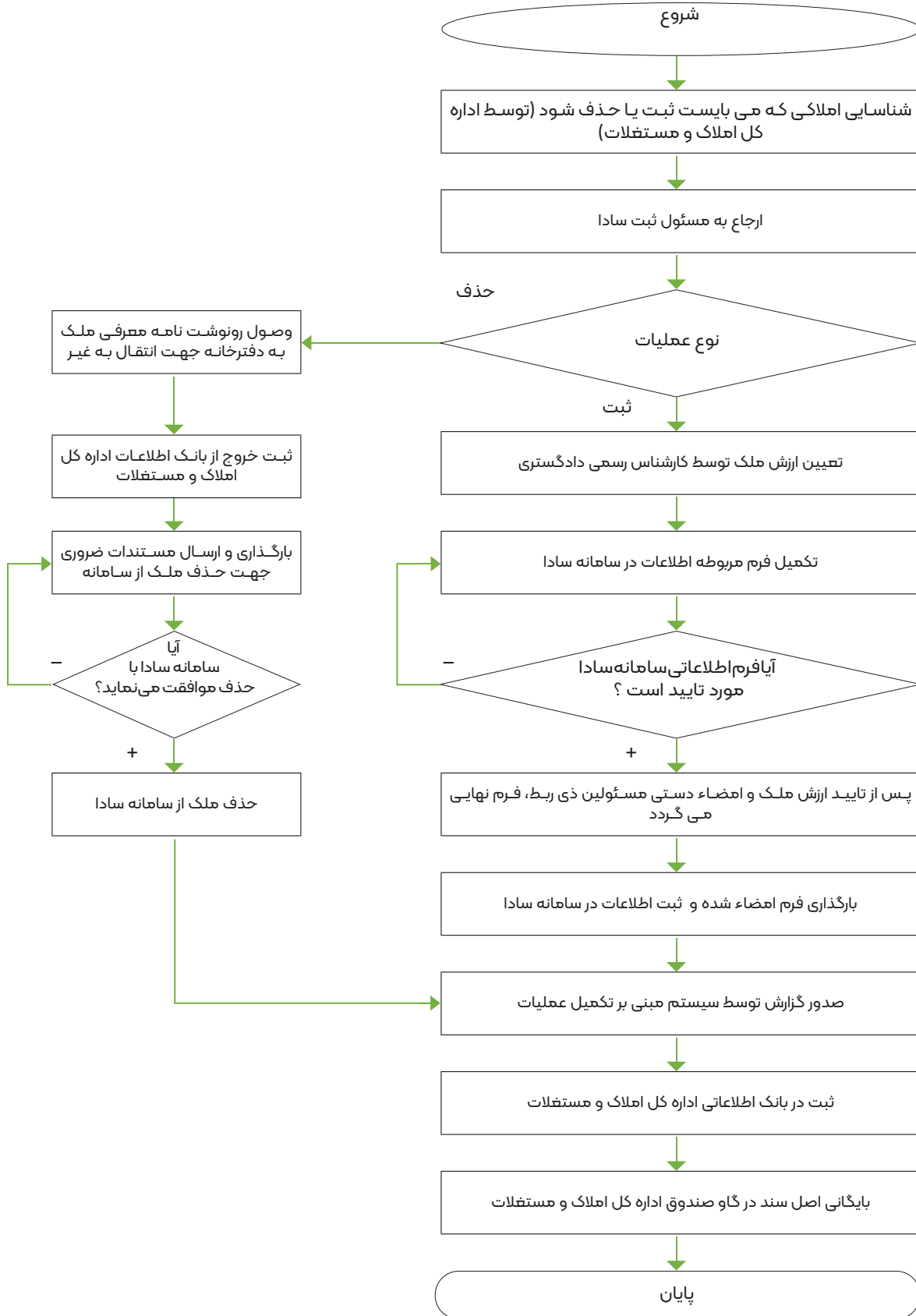
پیوستها: شامل فرمها و جداول مربوط به ثبت سوابق (اشاره شده در شرح عملیات)	
۱- فرم ثبت اطلاعات اسناد ملکی شهرداری در سامانه دولت (سادا) QMS-Fr-۱۰۵-۰۱	
توضیحات: سوابق ناشی از اجرای این فرآیند (فرمها و جداول تکمیل شده، گزارشات، صورتجلسات و...) مطابق روش اجرایی کنترل سوابق نگهداری می شود	



ثبت اسناد در سامانه دولت (سادا)

فلوجارت

کد: QMS-SP - ۱۰۵	
شماره بازنگری: ۰-۰	
صفحه: ۲ از ۲	





ثبت اسناد در سامانه دولت (سادا)

کد:	QMS-Fr - ۱۵۵ - ۱۰
شماره بازنگری:	۰-۰
صفحه:	از ۱

فرم ثبت اطلاعات اسناد ملکی شهرداری در سامانه دولت (سادا)

وزارتخانه ها ، سازمان ها و موسسات دولتی

نام دستگاه شماره ردیف بودجه ای دستگاه.....

شناسه	نشانی و کدپستی	ارزش عرصه و اعیان (ریال)	واحد استفاده کننده نوع بهره‌برداری و نوع کاربری	مساحت		وضعیت سند در انطباق با ماده ۲۶ آیین نامه اموال دولتی نهایی مکانیزه	محل وقوع ملک		پلاک ثبتی		نام و مشخصات ساختمان
				اعیان	عرصه		شهرستان	استان	اصلی	فرعی	

مدیر منطقه
نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

رئیس اداره حراست منطقه
نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

رئیس اداره املاک منطقه
نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

فرآیند ثبت اسناد خارج شده

QMS_SP - ۱۰۶



شهرداری اهواز
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات
گروه بهبود و تحول اداری



برای دسترسی به فایل فرآیندها
کد بالا را اسکن کنید.



شهرداری اهواز

معاونت برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات

فرآیند ثبت اسناد خارج شده

QMS_SP - ۱۰۶

۰-۰

نام و نام خانوادگی	تهیه کنندگان			تأیید کنندگان			تصویب کننده	تاریخ ابلاغ
	سید عماد مشعشعیان اصل	خالد عامری	مینا کریمی مالک آبادی	مهدی مهدی	امین ارزانی قلعه نوی	مهدی آذربایجانی		
سخت	کارشناس بهبود روشها	رئیس اداره تامین املاک معوض	رئیس گروه بهبود و تحول اداری	مدیرکل املاک و مستظلات	تحول اداری و فناوری اطلاعات	معاون مالی و اقتصادی	معاون برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی	شهردار اهواز
امضاء								شهرداری اهواز سیستم مدیریت کیفیت تحت کنترل مهر کنترل



ثبت اسناد خارج شده

شناسنامه

کد:	QMS-SP - ۱۰۶
شماره بازنگری:	۰-۰
صفحه:	۲ از ۲

هدف فرآیند:	ثبت اطلاعات آماری در خصوص اسناد خارج شده از بانک اطلاعاتی اسناد اداره کل املاک و مستغلات
متولی فرآیند:	اداره کل املاک و مستغلات
نوع فرآیند:	مدیریتی <input type="radio"/> اصلی <input type="radio"/> پشتیبانی <input checked="" type="radio"/>

منابع مورد نیاز	<input checked="" type="radio"/> اطلاعاتی	قراردادها و توافقنامه های فی مابین شهرداری و ... ، مکاتبات شهرداری با دفترخانه ها و دفاتر اسناد رسمی
	<input checked="" type="radio"/> فیزیکی	ابزارهای اداری-سیستم های کامپیوتری- کتاب و ...
	<input checked="" type="radio"/> انسانی	رؤسای ادارات و کارشناسان اداره کل املاک و مستغلات
	<input type="radio"/> سایر	

خروجی		ورودی	
به فرآیند (ها)	عنوان خروجی (ها)	از فرآیند (ها)	عنوان ورودی (ها)
	۱ وصول رونوشت و ثبت آنها و خروج اسناد از بانک اطلاعاتی اداره کل املاک و مستغلات		۱ مکاتبات شهرداری با دفاتر اسناد رسمی و دفترخانه ها
	۲		۲
	۳		۳

دوره تناوب پایش و اندازه گیری	حد مطلوب	شاخص های کمی / معیارهای کیفی
سالانه	٪ ۱۰۰	۱ $\frac{\text{تعداد اسناد ثبت شده}}{\text{تعداد کل اسنادی که می بایست از بانک اطلاعاتی خارج شوند}} \times 100$
		۲
		۳

مستندات اجرایی پشتیبان (دستورالعمل/آیین نامه و ...)	
۴	۱
۵	۲
۶	۳

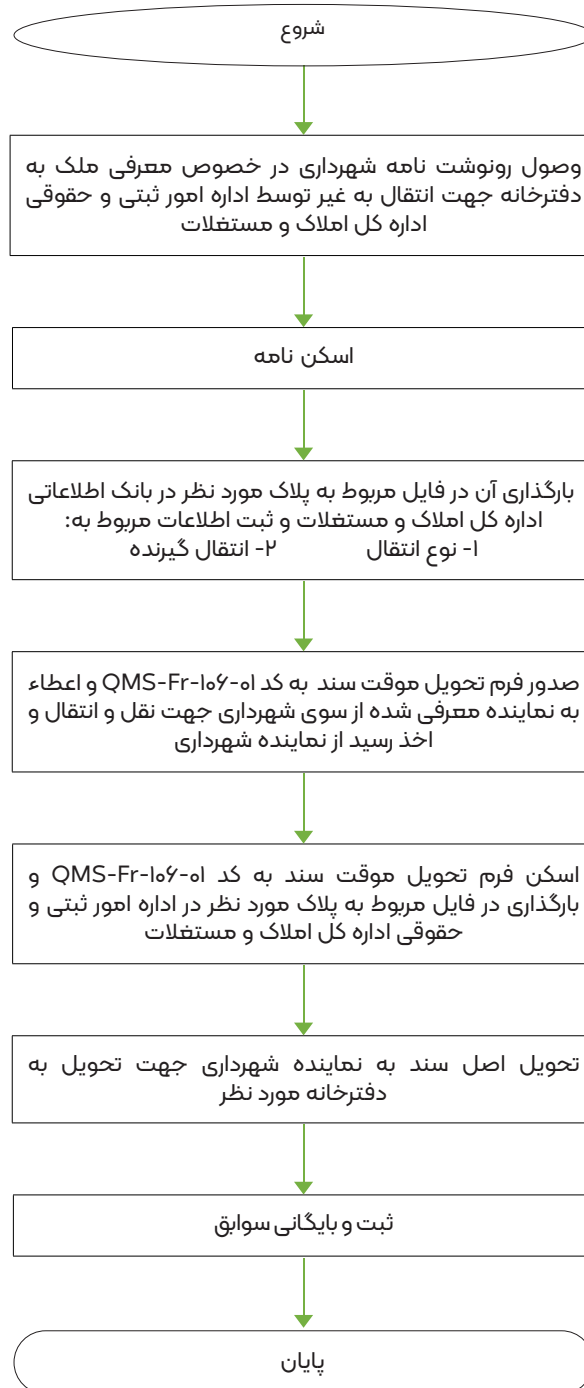
پیوستها: شامل فرمها و جداول مربوط به ثبت سوابق (اشاره شده در شرح عملیات)	
۱- فرم تحویل موقت سند املاک و مستغلات ۱-۱۰۶-۱-QMS-Fr	
توضیحات: سوابق ناشی از اجرای این فرآیند (فرمها و جداول تکمیل شده، گزارشات، صورتجلسات و ...) مطابق روش اجرایی کنترل سوابق نگهداری می شود	

کد: QMS-SP-106	
شماره بازنگری: 0-0	
صفحه: 2 از 2	



ثبت اسناد خارج شده

فلوچارت





ثبت اسناد خارج شده

فرم تحویل موقت سند املاک و مستغلات

کد: QMS-Fr-164-01	
شماره بازنگری: ۰-۰	
صفحه: ۱ از ۱	

شماره: تاریخ: / / پیوست: دارد ندارد
اینجانب / اینجانان با کد ملی (حقیقی) / شناسه ملی (حقوقی) و
پیرو مکاتبه شماره: مورخ: / اصل اسناد با مشخصات ذیل را تحویل گرفتم.

نام و نام خانوادگی مالک		کد رهگیری		نوع سند		منطقه / سازمان	
آدرس پستی ملک				پلاک ثبتی			
				فرعی		اصلی	
توضیحات سند							
تحویل دهندگان				تحویل گیرندگان			
مسئول امور آمار و بانک اطلاعات نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء				تحویل گیرنده سند نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء			
رئیس اداره امور ثبتی و حقوقی نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء				تحویل گیرنده سند نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء			

فرآیند ثبت اسناد استحصالی

QMS_SP - ۱۰۷



شهرداری اهواز
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات
گروه بهبود و تحول اداری



برای دسترسی به فایل فرآیندها
کد بالا را اسکن کنید.



شهرداری اهواز

معاونت برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات

فرآیند ثبت اسناد استحصالی

QMS_SP - ۱۰۷

شماره بازنگری: ۰-۰

نام و نام خانوادگی	تهیه کنندگان			تأیید کنندگان			تصویب کننده	تاریخ ابلاغ
	سید عماد مشعشعیان اصل	خالد عامری	مینا کریمی مالک آبادی	مهدی مهدی	امین ارزانی قلعه نوی	مهدی آذربایجانی		
سخت	کارشناس بهبود روشها	رئیس اداره تامین املاک معوض	رئیس گروه بهبود و تحول اداری	مدیرکل املاک و مستغلات	تحول اداری و فناوری اطلاعات	معاون مالی و اقتصادی	معاون برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی	شهردار اهواز
امضاء								

**ثبت اسناد استحصالی****شناسنامه**

کد:	QMS-SP - ۱۰۷
شماره بازنگری:	۰-۰
صفحه:	۲ از ۲

هدف فرآیند:	ثبت اسناد دریافتی در سامانه بانک اطلاعات و بایگانی اصل سند در گاو صندوق اداره کل املاک و مستغلات
متولی فرآیند:	اداره کل املاک و مستغلات
نوع فرآیند:	<input type="radio"/> مدیریتی <input type="radio"/> اصلی <input checked="" type="radio"/> پشتیبانی

منابع مورد نیاز	اطلاعاتی <input checked="" type="radio"/>	ماده ۴۷ و ماده ۴۸ آیین نامه مالی شهرداریها، بانک اطلاعاتی اداره کل املاک و مستغلات
	فیزیکی <input checked="" type="radio"/>	ابزارهای اداری-سیستمهای کامپیوتری- کتاب و ...
	انسانی <input checked="" type="radio"/>	رؤسای ادارات و کارشناسان اداره کل املاک و مستغلات
	سایر <input type="radio"/>	

خروجی		ورودی	
به فرآیند (ها)	عنوان خروجی (ها)	از فرآیند (ها)	عنوان ورودی (ها)
	اسناد دریافتی	۱	قدر سهم شهرداری از تفکیک های دولتی
		۲	قراردادهای تملک
		۳	قراردادهای مشارکتی

دوره تناوب پایش و اندازه گیری	حد مطلوب	شاخصهای کمی / معیارهای کیفی
سالانه	٪ ۱۰۰	$\frac{\text{تعداد اسناد بایگانی شده در گاو صندوق}}{\text{تعداد کل اسناد دریافتی}} \times ۱۰۰$

مستندات اجرایی پشتیبان (دستورالعمل/آیین نامه و ...)	
۴	۱
۵	۲
۶	۳

پیوستها: شامل فرمها و جداول مربوط به ثبت سوابق (اشاره شده در شرح عملیات)	
توضیحات: سوابق ناشی از اجرای این فرآیند (فرمها و جداول تکمیل شده، گزارشات، صورتجلسات و ...) مطابق روش اجرایی کنترل سوابق نگهداری می شود	

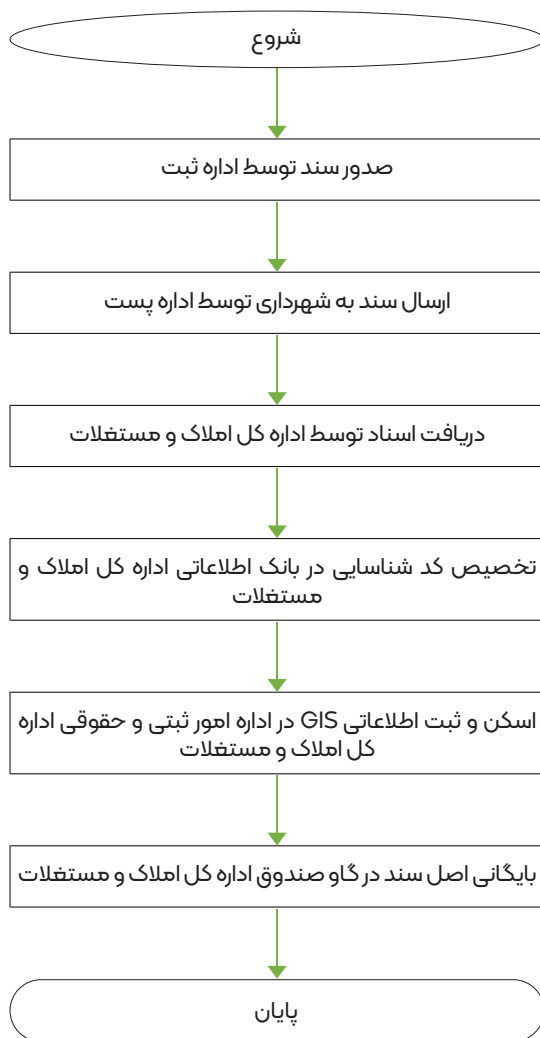
کد: QMS-SP - ۱۰۷	
شماره بازنگری: ۰-۰	
صفحه: ۲ از ۲	

ثبت اسناد استحصالی



شهرداری اهواز
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات
گروه بهبود و تحول اداری

فلوچارت



فرآیند صیانت از املاک

QMS_SP - ۱۰۸



شهرداری اهواز
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات
گروه بهبود و تحول اداری



برای دسترسی به فایل فرآیندها
کد بالا را اسکن کنید.



شهرداری اهواز

معاونت برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات

فرآیند صیانت از املاک

QMS_SP - ۱۰۸

شماره بازنگری: ۰-۰

نام و نام خانوادگی	تهیه کنندگان			تأیید کنندگان			تصویب کننده	تاریخ ابلاغ
	سید عماد مشعشعبیان اصل	خالد عامری	مینا کریمی مالک آبادی	مهدی مهدی	امین ارزانی قلعه نوی	مهدی آذربایجانی		
سخت	کارشناس بهبود روشها	رئیس اداره تامین املاک معوض	رئیس گروه بهبود و تحول اداری	مدیرکل املاک و مستغلات	تحول اداری و فناوری اطلاعات	معاون مالی و اقتصادی	معاون برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی	شهردار اهواز
امضاء								شهرداری اهواز سیستم مدیریت کیفیت تحت کنترل مهر کنترل



صیانت از املاک

شناسنامه

کد:	QMS-SP - ۱۰۸
شماره بازنگری:	۰-۰
صفحه:	۲ از ۲

هدف فرآیند:	حفاظت و صیانت از املاک شهرداری
متولی فرآیند:	اداره کل املاک و مستغلات - اداره کل حراست
نوع فرآیند:	مدیریتی <input type="radio"/> اصلی <input type="radio"/> پشتیبانی <input checked="" type="radio"/>

منابع مورد نیاز	اطلاعاتی <input checked="" type="radio"/>	اطلاعات آماری اداره کل املاک، ماده ۴۶ آیین نامه مالی شهرداری، بند یک صورتجلسه مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۲ صیانت از اموال و املاک شهرداری
	فیزیکی <input checked="" type="radio"/>	ابزارهای اداری-سیستم های کامپیوتری- کتاب و ...
	انسانی <input checked="" type="radio"/>	رؤسای ادارات و کارشناسان اداره کل املاک و مستغلات
	سایر <input type="radio"/>	

خروجی		ورودی	
به فرآیند (ها)	عنوان خروجی (ها)	از فرآیند (ها)	عنوان ورودی (ها)
	گزارش دهی مستمر در خصوص صیانت از اموال مناطق هشتگانه	۱	اطلاعات آماری اعلام شده از سوی بانک اطلاعاتی
		۲	
		۳	

شاخص های کمی / معیارهای کیفی	حد مطلوب	دوره تناوب پایش و اندازه گیری
گزارش بازدید به عمل آمده تعداد املاک معرفی شده	٪ ۱۰۰	سالانه

هستندات اجرایی پشتیبان (دستورالعمل/آیین نامه و ...)	
۴	۱
۵	۲
۶	۳

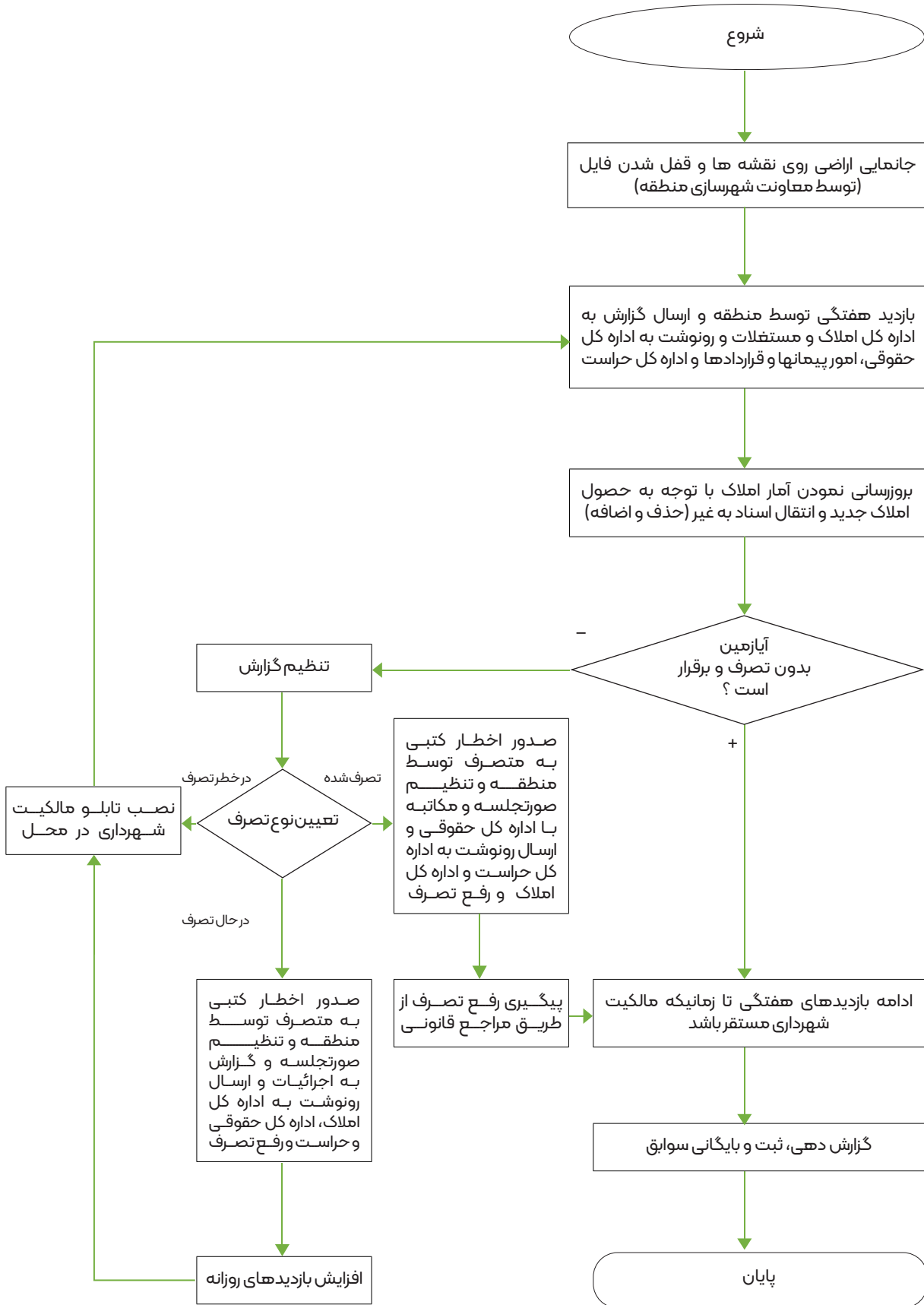
پیوستها: شامل فرمها و جداول مربوط به ثبت سوابق (اشاره شده در شرح عملیات)	
۱- فرم برنامه زمانبندی حفاظت و صیانت از املاک و مستغلات QMS-Fr-108-01	
۲- فرم صورتجلسه کمیته صیانت QMS-Fr-108-02	
توضیحات: سوابق ناشی از اجرای این فرآیند (فرمها و جداول تکمیل شده، گزارشات، صورتجلسات و ...) مطابق روش اجرایی کنترل سوابق نگهداری می شود	



صیانت از املاک

فلوچارت

کد: QMS-SP - ۱۰۸	
شماره بازنگری: ۰-۰	
صفحه: ۲ از ۲	





صیانت از املاک

فرم برنامه زمانبندی حفاظت و صیانت از املاک و مستغلات

کد:	QMS-Fr-108-01
شماره بازنگری:	0-0
صفحه:	از 1

شماره ثبتی: تاریخ ثبتی: / / پیوست: دارد ندارد

ردیف	کد رهگیری	کد نوسازی / منطقه	آدرس	تناوب بازدید			
				روزانه	هفتگی	ماهانه	موردی
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							

رئیس اداره املاک منطقه

نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

رئیس اداره حراست منطقه

نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

مدیر منطقه

نام و نام خانوادگی
تاریخ و امضاء

فرآیند

تبدیل اسناد عادی، بنچاقی و دفترچه‌ای به تک برگ

QMS_SP - ۱۰۹



شهرداری اهواز
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات
گروه بهبود و تحول اداری



برای دسترسی به فایل فرآیندها
کد بالا را اسکن کنید.



شهرداری اهواز

معاونت برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات

فرایند تبدیل اسناد عادی، بنچاقی و دفترچه‌ای به تک برگ

QMS_SP - ۱۰۹

شماره بازنگری: ۰-۰

نام و نام خانوادگی	تهیه کنندگان			تأیید کنندگان			تصویب کننده	تاریخ ابلاغ
	سید عماد مشعشعیان اصل	خالد عامری	مینا کریمی مالک آبادی	مهدی مهدی	امین ارزانی قلعه نوی	مهدی آذربایجانی		
سخت	کارشناس بهبود روش‌ها	رئیس اداره تامین املاک معوض	رئیس گروه بهبود و تحول اداری	مدیرکل املاک و مستغلات	تحول اداری و فناوری اطلاعات	معاون مالی و اقتصادی	معاون برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی	شهردار اهواز
امضاء								



تبدیل اسناد عادی، بنچاقی و دفترچه ای به تک برگ

شناسنامه

کد:	QMS-SP - ۱۰۹
شماره بازنگری:	۰-۰
صفحه:	۲ از ۲

هدف فرآیند:	تبدیل اسناد عادی، بنچاقی و دفترچه ای به تک برگ
متولی فرآیند:	اداره کل املاک و مستغلات
نوع فرآیند:	<input type="radio"/> مدیریتی <input type="radio"/> اصلی <input checked="" type="radio"/> پشتیبانی

منابع مورد نیاز	<input checked="" type="radio"/> اطلاعاتی	ماده ۱۳ بند " ب " قانون بودجه سال ۸۹ - بانک اطلاعاتی اداره کل املاک و مستغلات، گزارش های کارشناس رسمی دادگستری
	<input checked="" type="radio"/> فیزیکی	ابزارهای اداری-سیستم های کامپیوتری- کتاب و ...
	<input checked="" type="radio"/> انسانی	رؤسای ادارات و کارشناسان اداره کل املاک و مستغلات
	<input type="radio"/> سایر	

ورودی		خروجی	
عنوان ورودی (ها)	از فرآیند (ها)	عنوان خروجی (ها)	به فرآیند (ها)
۱ اسناد عادی، بنچاقی و دفترچه ای		۱ سند تک برگ	
۲		۲	
۳		۳	

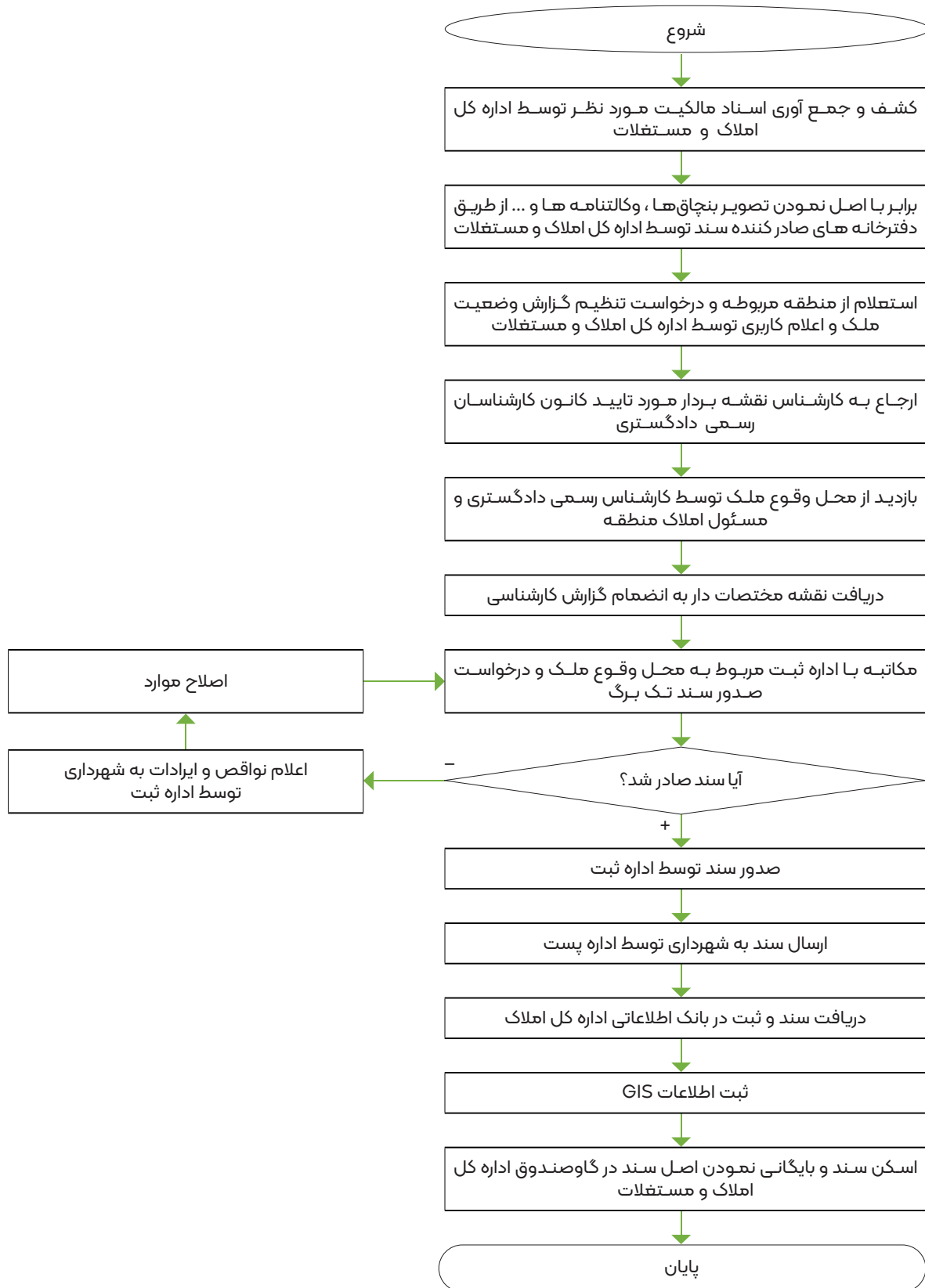
شاخص های کمی / معیارهای کیفی	حد مطلوب	دوره تناوب پایش و اندازه گیری
۱ $\frac{\text{تعداد اسناد تبدیل شده به تک برگ}}{\text{تعداد اسناد عادی، بنچاقی و دفترچه ای}} \times ۱۰۰$	٪ ۱۰۰	سالانه
۲		
۳		

مستندات اجرایی پشتیبان (دستورالعمل/آیین نامه و ...)		
۱	۴	
۲	۵	
۳	۶	

پیوستها: شامل فرمها و جداول مربوط به ثبت سوابق (اشاره شده در شرح عملیات)	
۱- فرم تحویل موقت سند املاک و مستغلات QMS-Fr-۱۰۹-۰۱	
توضیحات: سوابق ناشی از اجرای این فرآیند (فرمها و جداول تکمیل شده، گزارشات، صورتجلسات و ...) مطابق روش اجرایی کنترل سوابق نگهداری می شود	



کد: QMS-SP - ۱۰۹	
شماره بازنگری: ۰-۰	
صفحه: ۲ از ۲	





تبدیل اسناد عادی، بنچاقی و دفترچه‌ای به تک برگ

کد: QMS-Fr-169-oh	
شماره بازنگری: ۰-۰	
صفحه: ۱ از ۱	

فرم تحویل موقت سند املاک و مستغلات

شماره تاریخ: / / پیوست: دارد ندارد
اینجانب / اینجانان با کد ملی (حقیقی) / شناسه ملی (حقوقی)
و پیرو مکاتبه شماره مورخ / / اصل اسناد با مشخصات ذیل را تحویل گرفتم.

نام و نام خانوادگی مالک		کد رهگیری		نوع سند		منطقه / سازمان	
آدرس پستی ملک				پلاک ثبتی			
				فرعی	اصلی	بخش	
توضیحات سند							
تحویل دهندگان				تحویل گیرندگان			
<p style="text-align: center;">مسئول امور آمار و بانک اطلاعات</p> <p>نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء</p>				<p style="text-align: center;">تحویل گیرنده سند</p> <p>نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء</p>			
<p style="text-align: center;">رئیس اداره امور ثبتی و حقوقی</p> <p>نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء</p>				<p style="text-align: center;">تحویل گیرنده سند</p> <p>نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء</p>			

فرآیند مزایده اراضی ملکی شهرداری

QMS_SP - ۱۱۰



شهرداری اهواز
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات
گروه بهبود و تحول اداری



برای دسترسی به فایل فرآیندها
کد بالا را اسکن کنید.



شهرداری اهواز

معاونت برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات

فرآیند مزایده اراضی ملکی شهرداری

QMS_SP - ۱۱۰

شماره بازنگری: ۰-۰

نام و نام خانوادگی	تهیه کنندگان			تأیید کنندگان			تصویب کننده	تاریخ ابلاغ
	سید عماد مشعشعبیان اصل	خالد عامری	مینا کریمی مالک آبادی	مهدی مهدی	امین ارزانی قلعه نوی	مهدی آذربایجانی		
سعادت	کارشناس بهبودروشها	رئیس اداره تامین املاک معوض	رئیس گروه بهبود و تحول اداری	مدیرکل املاک و مستغلات	تحول اداری و فناوری اطلاعات	معاون مالی و اقتصادی	معاون برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی	شهردار اهواز
امضاء								

شهرداری اهواز
سیستم مدیریت کیفیت
تحت کنترل
مهر کنترل



مزایده اراضی ملکی شهرداری

شناسنامه

کد:	QMS-SP - ۱۱۰
شماره بازنگری:	۰-۰
صفحه:	۲ از ۲

هدف فرآیند:	کسب درآمد از فروش اراضی ملکی شهرداری
متولی فرآیند:	اداره کل املاک و مستغلات
نوع فرآیند:	<input type="radio"/> مدیریتی <input type="radio"/> اصلی <input checked="" type="radio"/> پشتیبانی

منابع مورد نیاز	اطلاعاتی <input checked="" type="radio"/>	ماده ۱۹ و ۲۴ قانون نوسازی و عمران شهری، ماده ۳۱ آئین نامه مالی شهرداری، ردیف بودجه مصوب جهت مزایده، مصوبات شورا جهت برگزاری مزایده
	فیزیکی <input checked="" type="radio"/>	ابزارهای اداری-سیستم های کامپیوتری- کتاب و ...
	انسانی <input checked="" type="radio"/>	رؤسای ادارات و کارشناسان اداره کل املاک و مستغلات
	سایر <input type="radio"/>	

خروجی		ورودی	
به فرآیند (ها)	عنوان خروجی (ها)	از فرآیند (ها)	عنوان ورودی (ها)
	فروش املاک شهرداری	۱	درخواست مجوز
		۲	پیشنهاد شهردار
		۳	پیشنهاد شورای شهر

شاخص های کمی / معیارهای کیفی	حد مطلوب	دوره تناوب پایش و اندازه گیری
$\frac{\text{تعداد املاک معرفی شده}}{\text{تعداد املاک به فروش رفته}} \times ۱۰۰$	٪ ۷۰	سالانه

مستندات اجرایی پشتیبان (دستورالعمل/آیین نامه و ...)		
فرآیند انعقاد قراردادها ۱۲ - QMS-SP	۴	۱
	۵	۲
	۶	۳

پیوستها: شامل فرمها و جداول مربوط به ثبت سوابق (اشاره شده در شرح عملیات)	
توضیحات: سوابق ناشی از اجرای این فرآیند (فرمها و جداول تکمیل شده، گزارشات، صورتجلسات و ...) مطابق روش اجرایی کنترل سوابق نگهداری می شود	

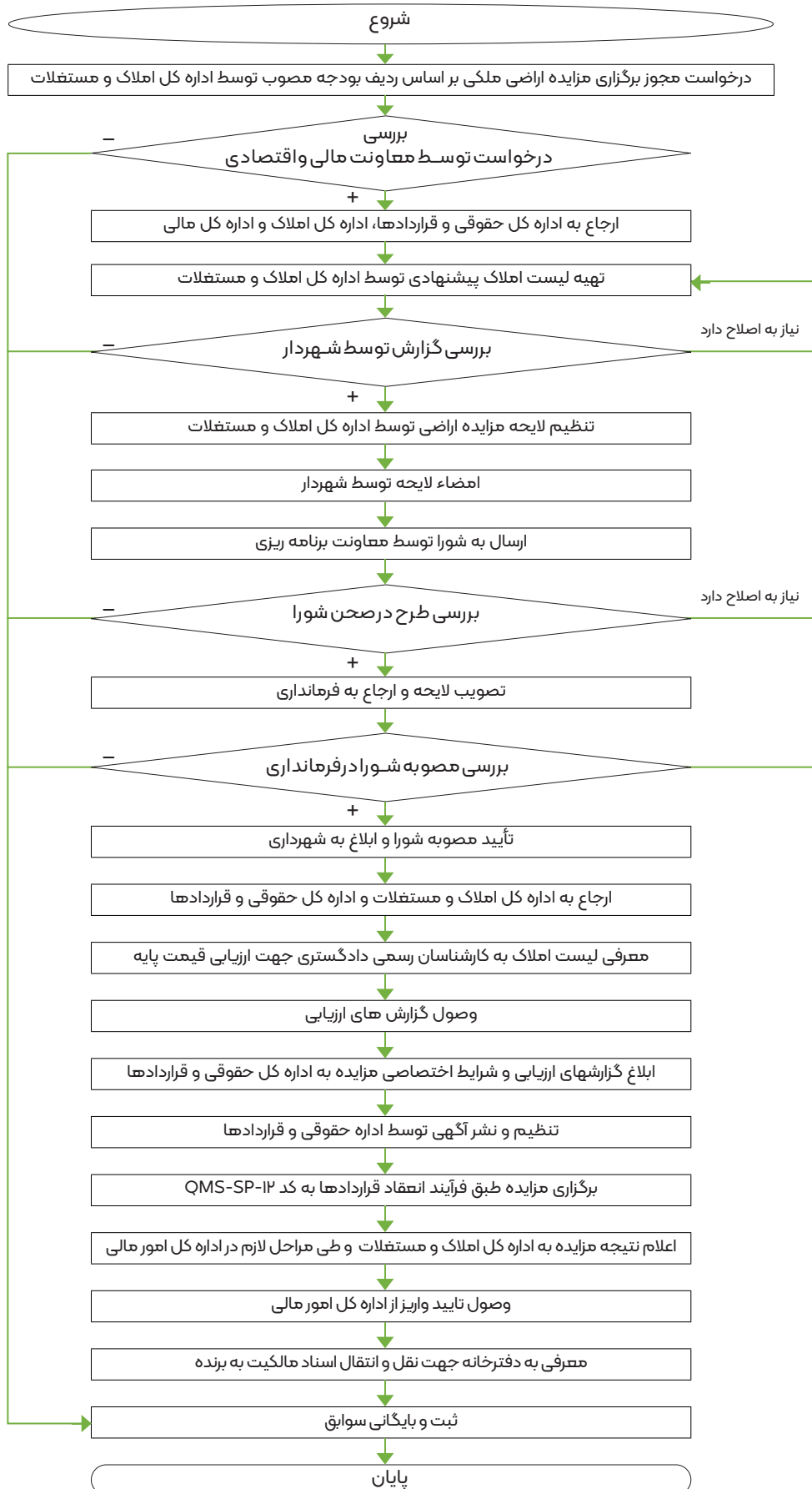
کد: QMS-SP - 110	
شماره بازنگری: 0-0	
صفحه: ۲ از ۲	

مزایده اراضی ملکی شهرداری



شهرداری اهواز
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات
گروه بهبود و تحول اداری

فلوچارت



فرآیند نقل و انتقال عوض و معوض

QMS_SP - III



شهرداری اهواز
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات
گروه بهبود و تحول اداری



برای دسترسی به فایل فرآیندها
کد بالا را اسکن کنید.



نقل و انتقال عوض و معوض

شناسنامه

کد:	QMS-SP - III
شماره بازنگری:	۰-۰
صفحه:	۲ از ۲

هدف فرآیند:	انتقال سند تملک شده بنام شهرداری - انتقال اسناد املاک معوض بنام طرف قرارداد
متولی فرآیند:	اداره کل املاک و مستغلات
نوع فرآیند:	<input type="radio"/> مدیریتی <input type="radio"/> اصلی <input checked="" type="radio"/> پشتیبانی

منابع مورد نیاز	<input checked="" type="radio"/> اطلاعاتی	قراردادها و توافقنامه های فی مابین شهرداری و ... ، کلیه قوانین مرتبط با فرآیند تملک
	<input checked="" type="radio"/> فیزیکی	ابزارهای اداری-سیستم های کامپیوتری- کتاب و ...
	<input checked="" type="radio"/> انسانی	رؤسای ادارات و کارشناسان اداره کل املاک و مستغلات
	<input type="radio"/> سایر	

خروجی		ورودی	
عنوان خروجی (ها)	به فرآیند (ها)	عنوان ورودی (ها)	از فرآیند (ها)
فروش املاک شهرداری	۱	قرارداد	۱
	۲		۲
	۳		۳

شاخص های کمی / معیارهای کیفی	حد مطلوب	دوره تناوب پایش و اندازه گیری
تعداد اسناد منتقل شده بین طرفین قرارداد X ۱۰۰ قراردادهای مشمول انتقال سند	٪ ۱۰۰	سالانه

مستندات اجرایی پشتیبان (دستورالعمل/آیین نامه و ...)		
۴		۱
۵		۲
۶		۳

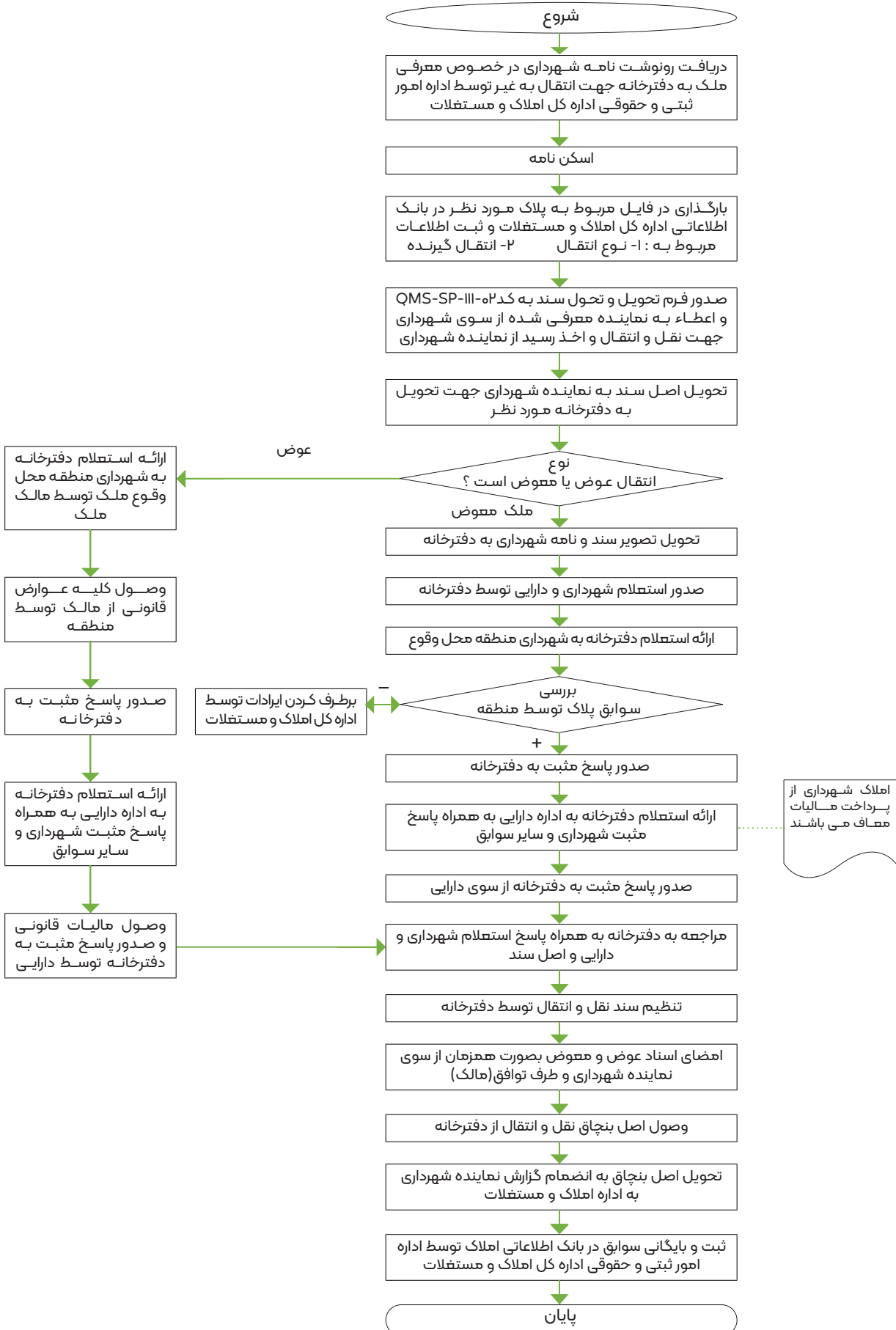
پیوستها: شامل فرمها و جداول مربوط به ثبت سوابق (اشاره شده در شرح عملیات)	
۱- فرم اختصاص ملک معوض با کد QMS-Fr -III-01	
۲- فرم تحویل و تحول املاک و مستغلات QMS-Fr -III-02	
توضیحات: سوابق ناشی از اجرای این فرآیند (فرمها و جداول تکمیل شده، گزارشات، صورتجلسات و ...) مطابق روش اجرایی کنترل سوابق نگهداری می شود	



نقل و انتقال عوض و معوض

فلوچارت

کد: QMS-SP - III	
شماره بازنگری: ۰-۰	
صفحه: ۲ از ۲	





نقل و انتقال عوض و معوض
فرم اختصاص ملک معوض

کد: QMS-Fr - III - اه	
شماره بازنگری: ۰-۰	
صفحه: از ۱	

شماره تاریخ: / / پیوست: دارد ندارد
با عنایت به مصوبه چهاردهمین جلسه صیانت از اموال و املاک شهرداری مورخ / /
آقای / خانم مالک پلاک ثبتی
واقع در بخش به آدرس
به مساحت متر مربع با کاربری مسکونی و حسب دستور جنابعالی در خصوص تعیین ملک معوض برای
پرونده مذکور، تعداد پلاک ثبتی به شرح ذیل جهت معوض بصورت پیشنهادی ثبت و فریز
می گردد.

ردیف	پلاک ثبتی	بخش	مساحت	کاربری	آدرس
۱					
۲					
۴					
۵					
۶					
۷					
۸					
۹					
۱۰					

رئیس اداره امور ثبتی و حقوقی

نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء

.....

مدیر کل املاک و مستغلات

نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء

.....



نقل و انتقال عوض و معوض

فرم تحویل و تحول املاک و مستغلات

کد: QMS-Fr - III - ۰۲	
شماره بازنگری: ۰-۰	
صفحه: ۱ از ۳	

شماره / / تاریخ: پیوست: دارد ندارد

۱- ماهیت صورتجلسه: تحویل گیری تحویل دهی تحویل گیری و تحویل دهی

۲- مدت زمان اعتبار: تحویل دائم تحویل موقت: از تاریخ / / تا تاریخ / /

۳- مشخصات تحویل دهنده: شهررداری اهواز شخص حقیقی شخص حقوقی (عنوان:)
نام و نام خانوادگی / نماینده قانونی: سمت:
کد ملی/شناسه ملی: آدرس:
شماره تماس: شماره وکالت نامه (وکالت نامه به پیوست ارائه شود):

۴- مشخصات تحویل گیرنده: شهررداری اهواز شخص حقیقی شخص حقوقی (عنوان:)
نام و نام خانوادگی / نماینده قانونی: سمت:
کد ملی/شناسه ملی: آدرس:
شماره تماس: شماره وکالت نامه (وکالت نامه به پیوست ارائه شود):

۵- مرجع صدور تحویل: صلح نامه تفاهم نامه قرارداد دستور مدیریتی/کمیسوניה:

شماره صلحنامه / قرارداد / تفاهم نامه / نامه دستوری / مصوبه کمیسیون:	تاریخ / /
شماره ابلاغیه:	تاریخ / /
شماره اصلاحیه / متمم:	تاریخ / /
شماره طرح مصوب:	تاریخ / / عنوان طرح:

۶- مشخصات ملک مورد تحویل و تحول:

۶-۱ مورد انتقالی: عرصه اعیان عرصه و اعیان سرقتی

۶-۲ نوع سند: اجاره خط قولنامه ای مفروز مشاع شش دانگ دفترچه ای

شش دانگ (تک برگی) عرصه / اعیان زمین شهری بنچاق

۶-۳ وضعیت سند:

کد رهگیری ملک در بانک املاک (برای تحویل دهی):



نقل و انتقال عوض و معوض

فرم تحویل و تحول املاک و مستغلات

کد: QMS-Fr - III - ۰۲	
شماره بازنگری: ۰-۰	
صفحه: ۳ از ۳	

ضمناً با توجه به اینکه مقرر شده است از ملک مورد نظر در اجرای طرح بهره برداری گردد، ملک به صورت مستقیم در اختیار قرار گرفت و تحویل ایشان گردید. بدیهی است پس از این، حفظ و حراست از مورد انتقالی فوق بر عهده تحویل گیرنده طرح می باشد.

۱۰-۶- مشخصات نقشه UTM:

۱۱-۶- کروکی ملک: (مشابه اسناد تک برگی از نقشه سامانه جامع املاک):

۱۲-۶- پیوست:

۱۳-۶- آثار تصرفی موجود:

۱۴-۶- توضیحات:

تحویل دهندگان	تحویل گیرندگان	تحویل گیرندگان نهایی
<p>کارشناس نقشه برداری و ساختمانی منطقه نام و نام خانوادگی تاریخ و امضاء</p>	<p>کارشناس نقشه برداری و ساختمانی منطقه نام و نام خانوادگی تاریخ و امضاء</p>	<p>نماینده تحویل گیرنده نهایی نام و نام خانوادگی تاریخ و امضاء</p>
<p>شخص حقیقی یا حقوقی یا نماینده وکیل/رئیس اداره املاک منطقه نام و نام خانوادگی تاریخ و امضاء</p>	<p>شخص حقیقی یا حقوقی یا نماینده وکیل/رئیس اداره املاک منطقه نام و نام خانوادگی تاریخ و امضاء</p>	
<p>مدیر منطقه نام و نام خانوادگی تاریخ و امضاء</p>	<p>مدیر منطقه نام و نام خانوادگی تاریخ و امضاء</p>	<p>بالاترین مقام تحویل گیرنده نهایی نام و نام خانوادگی تاریخ و امضاء</p>
<p>مدیر کل املاک و مستغلات شهررداری اهواز نام و نام خانوادگی تاریخ و امضاء</p>	<p>مدیر کل املاک و مستغلات شهررداری اهواز نام و نام خانوادگی تاریخ و امضاء</p>	

فرآیند

**صدور مجوز جهت اراضی
واگذار شده از سوی دولت
به دستگاه‌ها، بنیادها،
نهادهای و اشخاص حقیقی
و حقوقی**

QMS_SP - ۱۱۲



شهرداری اهواز
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات
گروه بهبود و تحول اداری



برای دسترسی به فایل فرآیندها
کد بالا را اسکن کنید.



شهرداری اهواز

معاونت برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی
اداره کل نوسازی، تحول اداری و فناوری اطلاعات

فرآیند صدور مجوز جهت اراضی واگذار شده از سوی دولت به دستگاهها، بنیادها، نهادها و اشخاص حقیقی و حقوقی

QMS_SP - ۱۱۲

شماره بازنگری: ۰-۰

نام و نام خانوادگی	تهیه کنندگان			تأیید کنندگان			تصویب کننده	تاریخ ابلاغ
	سید عماد مشعشعبیان اصل	خالد عامری	مینا کریمی مالک آبادی	مهدی بیداری	امین ارزانی قلعه نوی	مهدی آذربایجانی		
سخت	کارشناس بهبود روشها	رئیس اداره تامین املاک معوض	رئیس گروه بهبود و تحول اداری	مدیرکل املاک و مستظلات	تحول اداری و فناوری اطلاعات	معاون مالی و اقتصادی	معاون برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی	شهردار اهواز
امضاء								

**شناسنامه**

کد:	QMS-SP - ۱۱۲
شماره بازنگری:	۰-۰
صفحه:	۲ از ۲

هدف فرآیند:	صدور مجوز جهت اراضی واگذار شده از سوی دولت به دستگاهها، بنیادها، نهادها و اشخاص حقیقی و حقوقی
متولی فرآیند:	اداره کل املاک و مستغلات
نوع فرآیند:	<input type="radio"/> مدیریتی <input type="radio"/> اصلی <input checked="" type="radio"/> پشتیبانی

منابع مورد نیاز	<input checked="" type="radio"/> اطلاعاتی	تبصره ۶ قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها، اصلاح ماده ۱۱۱ قانون شهرداریها
	<input checked="" type="radio"/> فیزیکی	ابزارهای اداری-سیستم های کامپیوتری- کتاب و ...
	<input checked="" type="radio"/> انسانی	رؤسای ادارات و کارشناسان اداره کل املاک و مستغلات
	<input type="radio"/> سایر	

خروجی		ورودی	
به فرآیند (ها)	عنوان خروجی (ها)	از فرآیند (ها)	عنوان ورودی (ها)
	صدور مجوزهای لازم	۱	درخواست صدور مجوز توسط متقاضی
		۲	
		۳	

شاخص های کمی / معیارهای کیفی	حد مطلوب	دوره تناوب پایش و اندازه گیری
تعداد مجوزهای صادر شده X ۱۰۰ تعداد کل درخواست ها	٪ ۱۰۰	سالانه

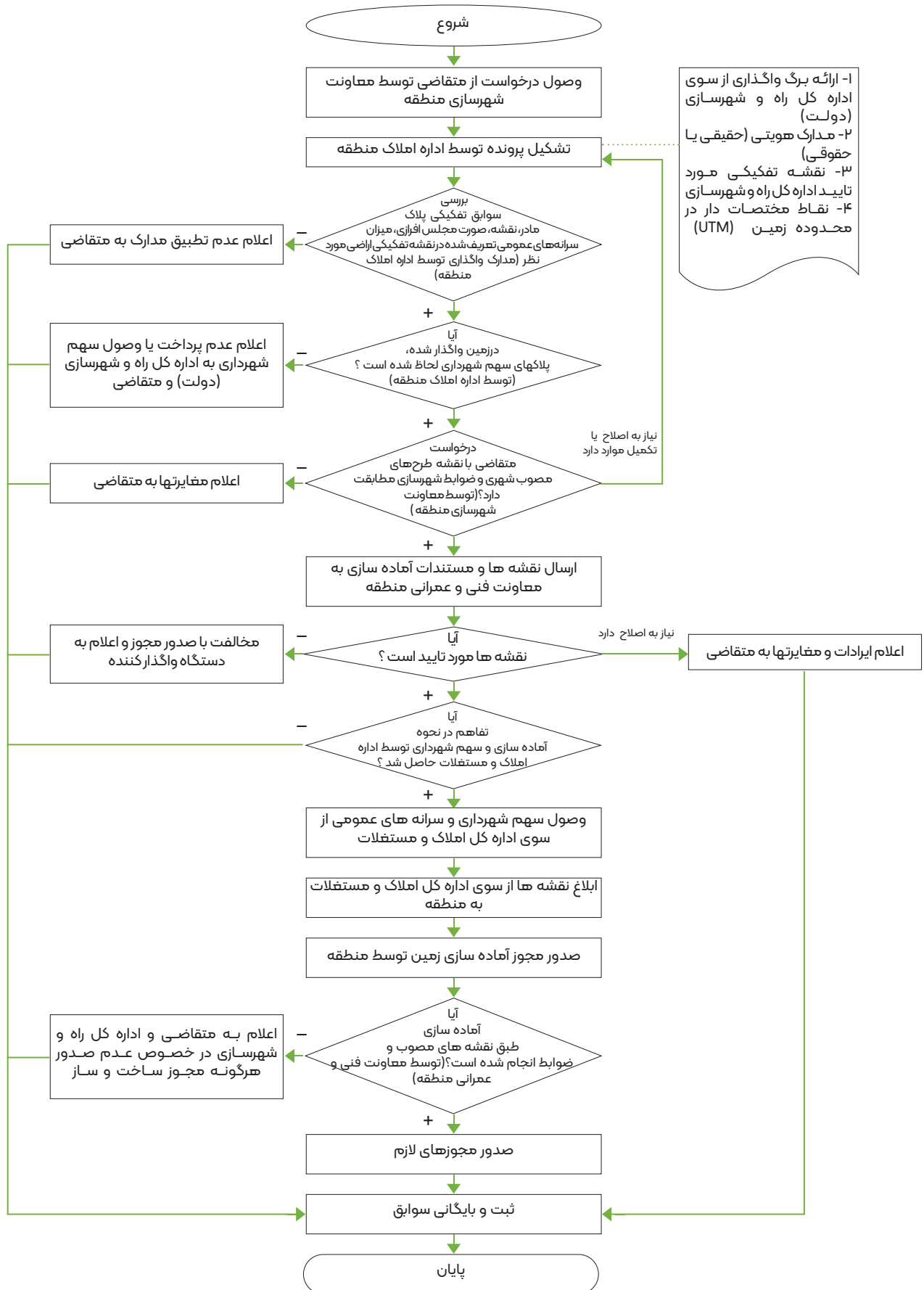
مستندات اجرایی پشتیبان (دستورالعمل/آیین نامه و ...)		
۱	۴	
۲	۵	
۳	۶	

پیوستها: شامل فرمها و جداول مربوط به ثبت سوابق (اشاره شده در شرح عملیات)	
توضیحات: سوابق ناشی از اجرای این فرآیند (فرمها و جداول تکمیل شده، گزارشات، صورتجلسات و ...) مطابق روش اجرایی کنترل سوابق نگهداری می شود	



کد:	QMS-SP - 113
شماره بازنگری:	۰-۰
صفحه:	۲ از ۲

فلوجارت



تعاریف و اصطلاحات:

املاک و مستغلات: به کلیه اموال غیر منقول مستقر در یک ملک گفته می شود که به طور کلی از زمین، ساختمان، محصولات کشاورزی، منابع طبیعی، مواد معدنی و آبهای زیر زمینی تشکیل شده است.

تحویل و تحویل: تحویل گیری و تحویل دهی.

تحویل گیری: تحویل املاک و مستغلات قابل واگذاری به شهرداری طبق تفاهم، قرارداد و یا صورتجلسه، که با حضور نمایندگان شهرداری و طرف خارج از شهرداری (طرف معامله) تحویل گرفته می شود.

تحویل دهی: تحویل املاک و مستغلات از شهرداری به مجموعه های تابعه شهرداری و یا اشخاص حقیقی و حقوقی خارج از شهرداری، طی تفاهم، قرارداد و یا صورتجلسه که با حضور نمایندگان شهرداری و طرف معامله، تحویل داده می شود.

صلحنامه: صلح در لغت به معنای تسلیم، سازش و آشتی است. عقد صلحنامه ملک در معاملات املاک کاربرد وسیعی دارد و میتواند جایگزین قراردادهای خرید و فروش و یا اجاره ملک شود. هدف از عقد صلحنامه ملکی میتواند ایجاد سازش و رفع اختلاف بین افراد باشد، اما لزوماً نیازی به مطرح بودن یک دعوای ملکی برای تنظیم و عقد معاملات صلحنامه ای نیست.

عرصه: منظور از عرصه، زمینی است که ساختمان بر روی آن احداث شده است.

اعیان: منظور از اعیان، ساختمانی است که بر روی عرصه بنا شده است. شایان ذکر است تعامی واحدهای احداث شده در یک برج یا آپارتمان جزو اعیان آن ملک به شمار می روند.

سرقفلی: حقی است که مستأجر با پرداخت مبلغی به مالک در محل تجاری پیدا می کند و برابر این حق می تواند از محل تجاری با اجاره ناچیزی استفاده کند.

سند ششدانگ: به سندی که بصورت کامل به یک شخص تعلق داشته باشد گفته می شود. این نوع سند رسمی یکی از معتبرترین اسناد در بین اسناد ملکی است. کلمه ششدانگ به معنی شش جهت بوده و منظور جهات شمال، جنوب، شرق، غرب، بالا و پایین است.

سند مشاع: یکی از انواع سند رسمی است. واژه مشاع در اصل به معنای شریک بودن است و زمانی استفاده می شود که یک ملک، چند مالک داشته باشد. در تعریفی دیگر به سندی اطلاق می گردد که بین چند شریک تقسیم شده است. واژه مشاع از اشاعه می آید و در نتیجه میتوان گفت در اسناد مشاع هریک از شرکاء بخشی از یک ملک را صاحب می باشند و هریک، سند رسمی در اختیار دارند. بنابراین ملک مشاع ملکی است که همه ی مالکان در تعام آن با هم شریک هستند.

مال مشاع: مالی که چند نفر مالک آن باشند بدون آن که سهم هرکدام از آنها به تفکیک مشخص باشد. جزء جزء مال مشاع در تملک مالکین آن است و نمی توان سهم اختصاصی هرکدام را مشخص کرد.

مال غیر منقول: مالی است که قابل جابه جایی نبوده یا در صورت جابه جایی خسارت زیادی ببیند. زمین و ساختمان از جمله مهم ترین اموال غیر منقول اند.

مال منقول: عبارت از مالی است که بر خلاف مال غیرمنقول، قابل جابه جایی است و این جابه جایی خسارتی به آن وارد نمی کند.

تفکیک: به معنای جدا کردن و جزء جزء کردن و تجزیه کردن مال غیرمنقول به قطعات کوچکتر می باشد.

افراز: عبارت است از جدا نمودن سهم مشاع شرکا از یکدیگر و به عبارت دیگر تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکا به نسبت سهم آنها.

نقشه utm: نقشه ای است که بر اساس یک سیستم مختصات جهانی تهیه می شود. لازم به ذکر است که هر نقطه از کره زمین مختصات منحصر به فرد خود را دارد. در واقع با تعیین مختصات (یو تی ام) چهار گوشه یک ملک و موقعیت آن با دقت بسیار زیاد (در حد سانتیمتر) و به طور منحصر به فرد روی کره زمین تثبیت می شود. **بنچاق:** در گذشته، یکی از انواع سند عادی بوده که برای اثبات مالکیت افراد، بر اموال شان، استفاده می شد و امروزه نیز، به معنای خلاصه ای از سند رسمی می باشد. تنظیم سند رسمی، توسط مامور صلاحیت دار، از جمله تفاوت های بنچاق، در معنای اول، با سند رسمی است. نحوه تبدیل بنچاق به سند تک برگ نیز از طریق سامانه ثبت نام درخواست صدور سند مالکیت می باشد.

مزایده: فرآیندی است رقابتی، که در آن کالا و خدمات به بالاترین قیمت اعلام شده توسط خریدار، به او واگذار می شود. از نظر لغوی، به مزایده معمولاً حراج نیز گفته می شود که در آن کالا یا خدمات به پیشنهاددهنده ای که بیشترین قیمت را ارائه بدهد، فروخته می شود.

قرارداد: مکتوبی که برای تعویض املاک تنظیم می شود و در حکم سندی است که توافق میان طرفین آن را به

اثبات می‌رساند.

تهاتر: نوعی معاوضه در بازار املاک است که در آن دو طرف قصد تعویض دارایی‌های خود را دارند.

تملك: ملكی را گرفتن و به اختیار خود درآوردن.

ملك عوض: ملكی است که در ازای دریافت مبلغ ریالی و یا ملك همسنگ و یا تلفیقی از ملك و وجه نقد معامله شده و به نام شهرداری منتقل می‌گردد.

ملك معوض: ملكی است که در ازای تملك ملك عوض به انتقال دهنده واگذار می‌گردد.

کاربری: تعیین نحوه ی استفاده از زمین را کاربری می‌گویند.

سرانه: مقدار زمینی است که به طور متوسط از هر یک از کاربری های شهر به هر نفر از جمعیت آن می‌رسد.

حق ریشه: (به عبارتی دیگر حق زارعانه) چنانچه شخصی مبادرت به فعالیت کشاورزی در زمینی نماید و موجبات احیاء و آبادانی زمین مورد نظر را ایجاد نماید می‌تواند از نهاد دولتی که قصد تملك زمین موصوف را دارند برابر ضوابط مربوطه حق ریشه ی خود را مطالبه نماید.

سامانه GIS: یک سامانه اطلاعاتی («معمولاً رایانه‌ای») است که به تولید، پردازش، تحلیل، و مدیریت اطلاعات جغرافیایی می‌پردازد. به عبارت دیگر "GIS" یک سامانه رایانه‌ای برای مدیریت و واکاوی اطلاعات جغرافیایی بوده که توانایی گردآوری، ذخیره، واکاوی و نمایش اطلاعات جغرافیایی را دارد.

حق ارتفاق: حق ارتفاق حقی است که به موجب آن صاحب ملكی به اعتبار مالکیت خود، می‌تواند از ملك دیگری استفاده کند. مانند حق عبور، یا ناودان یا حق داشتن پنجره یا عبور نهر آب از میان اراضی؛ مثلاً کسی برای آبیاری یا رفتن به ملك خود، می‌تواند از ملك دیگری عبور نماید. این حق از آثار مالکیت است.

الحاق اراضی: وصل کردن و پیوند دادن اراضی به یکدیگر.

صیانت از اراضی و املاک: حراست، حفظ، محافظت و نگهداری از اراضی ملكی شهرداری.

سامانه سادا: سامانه اموال دولتی ایران، سامانه ای جهت جمع آوری و مدیریت اطلاعات اموال ایران است. در این سامانه تمامی دستگاه های اجرایی دولتی می‌توانند کلیه اسناد و املاک مربوط به خود را ثبت کرده و با اداره کل اموال دولتی و اوراق بهادار در وزارت امور اقتصادی و دارایی در ارتباط باشند.

تملك قهری: دولت در اجرای طرح های عمومی خود، گاه ناگزیر از تملك اراضی و املاک اشخاص حقیقی و حقوقی با قهر و اجبار و از طریق مراجع قضایی می‌شود، که به این طریقه تملك قهری می‌گویند.

نقشه: UTM نقشه ای می‌باشد که بر اساس یک سیستم مختصات جهانی تعریف شده است که در آن هر نقطه دارای مختصات انحصاری بر روی کره زمین می‌باشد. در واقع نقشه UTM نقشه ای است بر مبنای یک سیستم مختصات یا سیستم تصویر جامع، جهت مشخص کردن مکان ملك جهت تعیین موقعیت جهت امور اداری از جمله صدور سند یا جواز های ساخت و ساز.

فاریاب: زمین زراعتی که آبیاری شود.

اراضی موات: به زمین‌های غیر آبادی گفته می‌شود که دارای سه عنصر («مجهول بودن سابقه مالکیت خصوصی»، «عدم مشغولیت به زراعت و مستحدثات در حال حاضر») و («عدم داشتن مالک در حال حاضر») باشد.

اراضی دایر: اراضی دارای ساختمان و تاسیسات و دیوارکشی متناسب با ملك و یا املاکی که باغ و مشجر و یا زراعی باشد، دایر می‌گویند.

اراضی بایر: به اراضی فاقد ساختمان و تاسیسات می‌گویند که سابقه دایر بودن را داشته اند.

آماده سازی: تسطیح و کف سازی و آسفالت معابر و احداث مجاری دفع آب و باران و برف و درخت کاری و نصب تاسیسات روشنایی معابر و میداین و انجام عملیات لوله کشی آب و فاضلاب و کابل کشی برق و تلفن و سایر انشعابات و تامین سایر تاسیسات عمومی مورد نیاز در اراضی که تقاضای تفکیک آنها برای عملیات شهرسازی و ساختمانی تسلیم می‌شود.

مشرفیت: ملكی در اثر احداث یا توسعه معابر و از بین رفتن ملك جلو، مشرف به معبر شود و ارزش بیشتری پیدا می‌کند و در نتیجه آن به شهرداری که سبب پیدایش این ارزش افزوده و مرغوبیت شده حق می‌دهد بابت این تغییر وضعیت، مالی را به عنوان حق تشرف دریافت نماید.

حقوق فرضیه متصوره و عینی:

حقوق متصوره: حقوق احتمالی که ممکن است یک شخص نسبت به ملكی یا مالی یا موضوعی داشته باشد مانند حق تصرف، حق تحجیر و حق تالیف و...

حقوق عینی: حقوقی است که در آن صاحب حق به طور مستقل و بدون هیچ قید و شرط محدود کننده ای، حق خود را اعمال می‌کند.

