



جمهوری اسلامی ایران
مجلس شورای اسلامی

شماره ترتیب چاپ ۱۲۲۸

شماره چاپ سابقه

شماره دفتر ثبت ۳۷۳

دوره پنجم - سال سوم

۱۳۷۸ - ۱۳۷۷

تاریخ چاپ ۱۳۷۷/۵/۲۵

لایحه فوری

لایحه تمدید مدت ممنوعیت تخلیه مقرر در قانون
ممنوعیت تخلیه اماکن و واحدهای آموزشی و پرورشی
در اختیار وزارت آموزش و پرورش

(دوفوریت این لایحه در جلسه علنی مورخ ۱۳۷۷/۵/۲۵ به تصویب رسیده است)

بسمه تعالی

شماره ۱۹۰۹۹/۲۴۲۲۶

تاریخ ۱۳۷۷/۴/۳۱

حجت الاسلام والمسلمین جناب آقای ناطق نوری
ریاست محترم مجلس شورای اسلامی

لایحه تمدید مدت ممنوعیت تخلیه مقرر در قانون ممنوعیت تخلیه اماکن و واحدهای آموزشی و پرورشی در اختیار وزارت آموزش و پرورش که بنا به پیشنهاد وزارت آموزش و پرورش در جلسه مورخ ۱۳۷۷/۴/۳ هیات وزیران با قید دو فوریت به تصویب رسیده است، جهت طی تشریفات قانونی به پیوست تقدیم می‌گردد.

سید محمد خاتمی

رییس جمهور

با توجه به رو به اتمام بودن مدت ممنوعیت تخلیه مقرر در قانون ممنوعیت تخلیه اماکن و واحدهای آموزشی و پرورشی در اختیار وزارت آموزش و پرورش - مصوب ۱۳۷۲/۶/۹ - و با عنایت به تصویب قانون روابط موجر و مستاجر - مصوب ۱۳۷۶ - و لزوم تخلیه اماکن یاد شده بر اساس مواد (۱) و (۳) قانون مزبور بعد از انقضای مدت ممنوعیت یاد شده و نظر به آثار و تبعات نامطلوب ناشی از آن بر نظام آموزشی و با توجه به اینکه وزارت آموزش و پرورش با وجود تصویب قانون خرید و تملک اماکن آموزشی و

استیجاری - مصوب ۱۳۷۰ - به دلیل محدودیتهای اعتباری موفق به خرید کلیه اماکن آموزشی استیجاری نشده است و از مجموع اماکن استیجاری یاد شده تنها موفق به خرید تعداد اندکی از آنها گردیده است و با لحاظ اینکه به جریان افتادن احکام تخلیه صادر شده توسط دادگاهها، ادارات آموزش و پرورش را در سراسر کشور خصوصاً تهران که دارای تعداد قابل توجهی مدارس استیجاری است شدیداً دچار مشکل خواهد کرد و عملاً امکان جایگزین نمودن ساختمانها و اماکن آموزشی تخلیه شده در کوتاه مدت فراهم نیست و برای رفع مشکلات مذکور و به منظور اتخاذ تدابیر موثر جهت عملی کردن جایگزینی یاد شده، لایحه زیر برای طی تشریفات قانونی تقدیم می شود:

لایحه تمدید مدت ممنوعیت تخلیه مقرر در قانون ممنوعیت تخلیه اماکن و واحدهای آموزشی و پرورشی دراختیار وزارت آموزش و پرورش

ماده واحده - به موجب این قانون ممنوعیت مقرر در قانون ممنوعیت تخلیه اماکن و واحدهای آموزشی و پرورشی دراختیار وزارت آموزش و پرورش - مصوب ۱۳۷۲/۶/۹ - تا پایان سال ۱۳۸۰ تمدید می شود. تعدیل اجاره بها به قیمت کارشناسی روز تعیین و به مالک پرداخت خواهد شد.

تبصره ۱ - کمیسیونی مرکب از وزرای امور اقتصادی و دارایی، مسکن و شهرسازی، آموزش و پرورش، رییس سازمان برنامه و بودجه و دبیرکل سازمان امور اداری و استخدامی کشور به ریاست وزیر آموزش و پرورش موظف است ظرف یکسال از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون، وضعیت ساختمانهای استیجاری موضوع این قانون و امکانات و اعتبارات

وزارت آموزش و پرورش را بررسی و روشهای جایگزینی ساختمانهای مذکور را از منابع مناسب از جمله اموال دولتی به هیات دولت برای اتخاذ تصمیم مقتضی پیشنهاد نماید به نحوی که تا پایان مهلت مقرر در این قانون کلیه ساختمانهای استیجاری یاد شده در صورت درخواست مالکان آنها تخلیه شود.

تبصره ۲ - حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ تصویب این قانون، آیین نامه اجرایی تبصره (۱) آن با پیشنهاد وزارت آموزش و پرورش و تایید کمیسیون مذکور در فوق، به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

وزیر آموزش و پرورش

ریس جمهور

وزیر امور اقتصادی و دارایی

وزیر دادگستری

قانون خرید و تملک اماکن آموزشی استیجاری

ماده ۱ - وزارت آموزش و پرورش و (نیضت سوادآموزی) سجاز است با استفاده از تسهیلات اعتباری سیستم بانکی مطابق ماده (۳) این قانون اسلاک کلیه واحدهای آموزشی و پرورشی و اداری و استیجاری سورد نیاز خود را پس از توافق با مالکان آنها خریداری نماید .

ماده ۲ - سیستم بانکی موظف است تسهیلات اعتباری لازم را برای پرداخت بهای اسلاکی که بموجب این قانون خریداری می شوند، طبق مصوبات شورای پول و اعتبار در هر سال تأمین و اسلاک مذکور را براساس عقد اجاره بشرط تملیک به مدت حداکثر (۱۵) سال، به وزارت آموزش و پرورش واگذار نماید .

تبصره - دولت بازپرداخت دیون وزارت آموزش و پرورش را که ناشی از اجرای این قانون است تضمین می نماید .

ساده ۳ - وزارت آموزش و پرورش موظف است سال‌الاجاره اسلاکی راکه از طریق عقد قرارداد با سیستم بانکی در اختیار آن وزارت قرار گرفته‌اند از محل اعتبارات جاری یا از محل اعتبارات مندرج در قوانین بودجه جهت خرید مدارس، تأمین و به‌بانک ذریعته پرداخت نماید.

ساده ۴ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است در صورت درخواست مالکین و با توافق آنها معوض عرصه اسلاک مذکور و یا معادل بهای آنها را در شهر محل وقوع ملک و یا در سایر شهرها به مالکین واگذار نماید. واگذاری زمین معوض از شرایط مندرج در قانون زمین شهری مستثنی و خارج از نوبت خواهد بود.

ساده ۵ - آئین‌نامه اجرائی این قانون با همکاری وزارتخانه‌های آموزش و پرورش و مسکن و شهرسازی و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران حداکثر مدت دو ماه تهیه و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ساده ۶ - مهلت مقرر در قانون الحاق یک تبصره بعنوان تبصره یک به ماده ۹ قانون روابط سوچر و مستأجر مصوب ۱۳۶۴/۶/۲۸، نسبت به آن دسته از واحدهای آموزشی که سالکان آنها مطابق ماده (۱) این قانون با وزارت آموزش و پرورش توافق نمایند، پنج سال دیگر تمدید می‌گردد.

قانون ممنوعیت تخلیه اماکن و واحدهای آموزشی و پرورشی در اختیار وزارت آموزش و پرورش

ماده واحده - از تاریخ تصویب این قانون تخلیه اماکن آموزشی و پرورشی که در تصرف وزارت آموزش و پرورش می‌باشد پس از احراز عسر و حرج طبق موازین قضائی توسط دادگاه تا رفع نیاز وزارت مذکور به مدت پنج سال ممنوع است و اعمال این قانون نافی مطالبه اجرت المثل یا اجرت المسمی حسب مورد برای مالک نمی‌باشد.

تبصره - قانون تخلیه واحدهای آموزشی وزارت آموزش و پرورش و مراکز آموزشی دیگر که در اختیار سایر دستگاهها، ارگانها، سازمانها و نهادها است و تحویل آن به وزارت آموزش و پرورش مصوب ۱۳۶۷/۹/۲۰ با حذف تبصره ۳ آن و همچنین قانون الزام تخلیه ساختمانهای وزارتخانه‌های فرهنگ و آموزش عالی و بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و مؤسسات وابسته و دانشگاهها که در اختیار سایر وزارتخانه‌ها و ارگانها می‌باشد، مصوب ۱۳۶۸ لازم‌الاجرا خواهد بود.

قانون روابط موجر و مستاجر

فصل اول - روابط موجر و مستاجر

ماده ۱- از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون، اجاره کلیه اماکن اعم از مسکونی، تجاری، محل کسب و پیشه، اماکن آموزشی، خوابگاههای دانشجویی و ساختمانهای دولتی و نظایر آن که با قرارداد رسمی یا عادی منعقد می شود تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستاجر خواهد بود.

ماده ۲- قرارداد های عادی اجاره باید با قید مدت اجاره در دو نسخه تنظیم شود و به امضای موجر و مستاجر برسد و به وسیله دو نفر افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شهود گواهی گردد.

ماده ۳- پس از انقضای مدت اجاره بنا به تقاضای موجر یا قائم مقام قانونی وی تخلیه عین مستآجره در اجاره با سند رسمی توسط دوایر اجرای ثبت طرف یک هفته و در اجاره با سند عادی ظرف یک هفته پس از تقدیم تقاضای تخلیه به دستور مقام قضایی در مرجع قضایی توسط شاعطین قوه قضاییه انجام خواهد گرفت.

ماده ۴- در صورتی که موجر مبلغی بعنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهدآور و منسابه آن از مستاجر دریافت کرده باشد تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر موکول به استرداد سند با وجه مذکور به مستاجر و یا سپردن آن به دایره اجراء است. چنانچه موجر مدعی ورود خسارت به عین مستآجره از ناحیه مستاجر و یا عدم پرداخت مال الاجاره یا بدهی بابت قبوض تلفن، آب، برق و گاز مصرفی بوده و متقاضی جبران خسارات وارده و یا برداشت بدهی های فوق از محل وجه بوده باشد موظف است همزمان با تودیع چه یا سند گواهی دفتر شعبه دادگاه صالح را مبنی بر تسلیم دادخواست مطالبه ضرر و زیان به میزان مورد ادعا به دایره اجرا تحویل نماید. در این صورت دایره اجرا از تسلیم وجه یا سند به مستاجر به عملان میزان خودداری و پس از صدور رأی دادگاه و کسر مطالبات موجر اقدام به رد آن به مستاجر خواهد کرد.

ماده ۵- چنانچه مستاجر در مورد مفاد قرارداد ارایه شده از سوی موجر مدعی هرگونه حقی باشد ضمن اجرای دستور تخلیه تکلیف خود را به دادگاه صالح تقدیم و پس از اثبات حق مورد ادعا و نیز جبران خسارات وارده حکم مقتضی صادر می شود.

فصل دوم - سرقتی

ماده ۶- هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید می تواند مبلغی را تحت عنوان سرقتی از مستاجر دریافت نماید. همچنین مستاجر می تواند در اثنا مدت اجاره برای واگذاری حق خود مبلغی را از موجر یا مستاجر دیگر سه عنوان سرقتی دریافت کند، مگر آنکه در ضمن عقد اجاره حق انتقال به غیر از وی سلب شده باشد.

تبصره ۱- چنانچه مالک سرقتی نگرفته باشد و مستاجر با دریافت سرقتی ملک را به دیگری واگذار نماید پس از پایان مدت اجاره مستاجر اخیر حق مطالبه سرقتی از مالک را ندارد.

تبصره ۲- در صورتیکه موجر به طریق صحیح شرعی سرقتی را به مستاجر منتقل نماید، هنگام تخلیه مستاجر حق مطالبه سرقتی به قیمت ماده روز را ندارد.

ماده ۷- هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود، تا زمانی که عین مستأجره در تصرف مستأجر باشد مالک حق افزایش اجاره بها و تخلیه عین مستأجره را نداشته باشد و متعهد شود که هر ساله عین مستأجره را به همان مبلغ به او واگذار نماید. در این صورت مستأجر می تواند از موجر و یا مستأجر دیگر مبلغی بعنوان سرقفلی برای اسقاط حقوق خود دریافت نماید.

ماده ۸- هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود که مالک عین مستأجره را به غیر مستأجر اجاره ندهد و در ساله آن را به اجاره متعارف به مستأجر متصرف واگذار نکند. مستأجر می تواند برای اسقاط حق خود و با تخلیه محل مبلغی را به عنوان سرقفلی مطالبه و دریافت نماید.

ماده ۹- چنانچه مدت اجاره به پایان برسد یا مستأجر سرقفلی به مالک نپرداخته باشد و یا این که مستأجر کلیه حقوق ضمن عقد را استیفاء کرده باشد هنگام تخلیه عین مستأجره حق دریافت سرقفلی نخواهد داشت.

ماده ۱۰- در مواردی که طبق این قانون دریافت سرقفلی مجاز می باشد هرگاه بین طرفین نسبت به میزان آن توافق حاصل نشود یا نظر دادگاه تعیین خواهد شد. تبصره- مطالبه هرگونه وجهی خارج از مقررات فوق در روابط استیجاری ممنوع می باشد.

ماده ۱۱- اماکنی که قبل از تصویب این قانون به اجاره داده شده از شمول این قانون مستثنی و حسب مورد مشمول مقررات حاکم بر آن خواهند بود.

ماده ۱۲- آیین نامه اجرایی این قانون ظرف مدت سه ماه توسط وزارتخانه های دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۳- کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می شود.