

دستورالعمل "نحوه تنظیم قراردادهای واگذاری مشتمل بر تعیین اختیارات و تعهدات طرفین قراردادهای، وثایق و تضمین‌ها، شرایط فسخ یا اقاله ونحوه اعمال تخفیفات و جرایم"، موضوع جزء (۴) بند (ب) ماده (۴۰) مصوب شماره: ۲۳۹۱۳ مورخ: ۱۳۸۸/۱/۱۸ هیأت واگذاری

بسمه تعالی

" با صلوات بر محمد و آل محمد"

وزارت امور اقتصادی و دارایی – معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری – وزارت دادگستری – مجلس شورای اسلامی –اتاق تعاون جمهوری اسلامی ایران – اتاق بازرگانی و صنایع و معادن ایران

هیأت واگذاری در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۲۹ بنا به پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی، دستورالعمل موضوع جزء (۴) بند (ب) ماده (۴۰) قانون اجرای سیاست های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی، در خصوص « نحوه تنظیم قراردادهای واگذاری مشتمل بر تعیین اختیارات و تعهدات طرفین قراردادهای، وثایق و تضمین ها، شرایط فسخ یا اقاله ونحوه اعمال تخفیفات و جرایم » را به شرح زیر تصویب نمود:

دستورالعمل نحوه تنظیم قراردادهای واگذاری مشتمل بر تعیین اختیارات و تعهدات طرفین قراردادهای، وثایق و تضمین ها، شرایط فسخ یا اقاله ونحوه اعمال تخفیفات و جرایم فصل اول – کلیات

ماده ۱- واژه‌ها و اصطلاحات مندرج در این مصوبه با مفاهیم زیر به کار رفته‌اند:

۱- سازمان: سازمان خصوصی‌سازی

۲- قانون: قانون اجرای سیاست های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی مصوب ۱۳۸۷ مجلس شورای اسلامی

۳- موارد واگذاری: سهام، سهم‌الشرکه، حق تقدم ناشی از سهام یا سهم‌الشرکه و حقوق مالکانه دولت در شرکتها، بنگاه‌ها و موسسات دولتی و غیر دولتی.

۴- واگذاری سهام وحقوق مدیریتی: فروش میزانی از سهام، سهم‌الشرکه، حق تقدم ناشی از سهام یا سهم‌الشرکه و حقوق مالکانه بنگاه مورد واگذاری که خریدار یا خریداران آن، اختیار یا امکان تعیین حداقل یک عضو را در هیأت مدیره بنگاه مورد واگذاری داشته باشند یا کسب نمایند.

۵- واگذاری سهام وحقوق کنترلی: فروش میزانی از سهام، سهم‌الشرکه، حق تقدم ناشی از سهام یا سهم‌الشرکه و حقوق مالکانه بنگاه مورد واگذاری که خریدار یا خریداران آن، اختیار یا امکان تعیین اکثریت اعضا را در هیأت مدیره بنگاه مورد واگذاری داشته باشند یا کسب نمایند.

۶- مدیران بنگاه: اعضاء هیأت مدیره، مدیرعامل و افراد دارای عناوین مشابه یا هر شخص دیگری که مسئولیت تصمیم‌گیری در شرکت به موجب قانون و یا اساسنامه یا به موجب حکم دادگاه و یا مراجع ذی صلاح قانونی به آنها واگذار شده باشد.

۷- هیأت داور: هیأت داور موضوع ماده (۲۰) قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی ،اجتماعی،فرهنگی جمهوری اسلامی ایران

ماده ۲- سازمان به‌عنوان فروشنده مکلف است چنانچه واگذاری منجر به تنظیم، انعقاد و مبادله قرارداد واگذاری سازمان با خریدار (خریداران) گردد، موارد مندرج در این دستورالعمل را در قرارداد تصریح نماید.

تبصره ۱- واگذاری به روشهای اجاره به شرط تملیک و واگذاری مدیریت (اجاره، پیمانکاری عمومی وپیمان مدیریت) وانتقال بابت ردیون دولت به دستگاه های طلبکار وسهام عدالت به مشمولین طرح توزیع سهام عدالت ،مشمول این دستورالعمل نمی‌باشد.

تبصره ۲- نمونه قرارداد واگذاری و نمونه وکالتنامه رسمی منضم به آن به تصویب هیأت عامل سازمان خواهد رسید.

فصل دوم - مفاد قرارداد

ماده ۳- کلیات قرارداد، شامل:

الف - مستند قانونی واگذاری

ب - مشخصات آگهی عرضه توسط سازمان خصوصی سازی

ج - روش واگذاری اعم از بورس، مزایده، مذاکره

ماده ۴- مشخصات متعاملین

الف - مشخصات فروشنده و خریدار یا نمایندگان قانونی آنها همراه با مستندات مربوطه، برای انجام معامله

ب- نشانی کامل اقامتگاه، کد ملی و کد پستی و شماره تماس طرفین معامله و نمایندگان قانونی آنها

ج - تصریح به این که هر یک از طرفین قرارداد مکلف است تغییر اقامتگاه خود را به اطلاع طرف مقابل برساند و تا قبل از اعلام کتبی تغییر نشانی جدید، کلیه مکاتبات، اطلاعات و اوراق به نشانی مندرج در قرارداد ارسال و ابلاغ قانونی تلقی خواهد شد.

ماده ۵ - تاریخ انعقاد و مدت قرار داد

الف- تاریخ انجام معامله(تاریخ برنده شدن در بورس یا مزایده یا مذاکره)

ب- تاریخ انعقاد قرارداد ومدت آن

ماده ۶ - موضوع معامله

الف - نام بنگاه مورد واگذاری و شماره، تاریخ و مرجع ثبت آن

ب - میزان واگذاری به تعداد و درصد از کل مالکیت بنگاه و تعیین دقیق نسبت مالکیت خریدار

ماده ۷- ثمن معامله

الف - بهای کل واگذاری و تفکیک آن بر حسب حصه نقدی و اقساطی مربوط به هر یک از خریداران

ب - سود فروش اقساطی مربوط به حصه اقساطی معامله در فروش های اقساطی

ج - مبلغ و سر رسید هر قسط مربوط به هر یک از خریداران در فروش های اقساطی

موضوع بند ب ماده ۱۴ این دستورالعمل

ماده ۸- نحوه تأدیه ثمن معامله و تضمین پرداخت آن

الف - مبلغ واریزی توسط خریدار (خریداران) به حساب سازمان بابت حصه نقدی معامله متضمن مشخصات اسناد پرداخت

ب - مبلغ واریزی خریدار (خریداران) به حساب سازمان بابت سپرده شرکت در مزایده یا مذاکره

ج - مشخصات اسناد تجاری قابل قبول به عنوان وسیله پرداخت و به میزان هر قسط که به امضا خریدار (خریداران) رسیده باشد

د - مشخصات سفته یا سایر اسناد معتبر موضوع آیین نامه جزء «۲» بند «الف» ماده (۴۰) قانون، بابت پرداخت بدهی ناشی از اقساط و به میزان حداقل ۵۰٪ حصه اقساطی معامله، که به امضا خریدار (خریداران) رسیده باشد

ه - تایید خریدار (خریداران) مبنی بر گذاردن وثیقه و یا تضمین نزد سازمان با هزینه خریدار (خریداران) و سلب حق دخل و تصرف و تغییر و تحول آن در مدت مقرر، بدون اذن سازمان

ماده ۹- تعهدات سازمان

الف - در مورد قراردادهای واگذاری نقدی، سازمان متعهد می شود پس از دریافت کل ثمن معامله نسبت به انعقاد و مبادله قرارداد و عنداللزوم دریافت و کالت نامه یا اسناد تجاری قابل قبول موضوع این دستورالعمل اقدام نموده و نسبت به امضا دفتر نقل و انتقال مالکیت و انتقال قانونی اوراق و اسناد مالکیتی به نام خریدار (خریداران)، به تاریخ برنده شدن آنها در معاملات مزایده ای و یا به تاریخ برنده شدن آنها در معاملات بورسی و یا به تاریخ برنده شدن آنها در معاملات مذاکره ای، مبادرت کند.

- در واگذاری های اقساطی، سازمان متعهد می گردد پس از وصول حصه نقدی معامله و اخذ اسناد تجاری قابل قبول، توثیق مورد واگذاری یا تضمین بهاء مورد واگذاری و همچنین دریافت و کالت نامه نسبت به انعقاد قرار داد موضوع این دستور العمل، امضا دفتر نقل و انتقال مالکیت و انتقال قانونی اوراق یا اسناد مالکیتی به نام خریدار (خریداران) به تاریخ برنده شدن آنها در معاملات مزایده ای و یا به تاریخ برنده شدن آنها در معاملات بورسی و یا به تاریخ برنده شدن آنها در معاملات مذاکره ای، اقدام نماید.

تبصره- در معاملات مذاکره ای موضوع بندهای «ب» و «ج» این ماده، تاریخ برنده شدن خریدار (خریداران)، زمان اعلام نتیجه به برنده مذاکره، به صورت کتبی، از سوی سازمان می باشد.

ج- سازمان تعهد می نماید چنانچه بنا به تصمیم قطعی هیات داور یا مراجع قضایی، تمام یا بخشی از سهام، سهم الشرکه، حقوق مالکانه و یا سایر حقوق واگذار شده مستحق لغیر درآید، بر اساس قرارداد فی مابین، نسبت به دریافت غرامت قانونی از دستگاه ذیربط و پرداخت آن به خریدار (خریداران) و اشخاص ثالث اقدام نماید.

د- پرداخت هرگونه غرامت، خسارت و نظایر آن در ارتباط با موارد ملی یا مصادره شده که متعلق به دوره پیش از واگذاری باشد برعهده دولت خواهد بود.

ه- سازمان مکلف است چنانچه به موجب احکام قطعی هیات داور یا مراجع قضایی در اثر تخلف اعضای هیات مدیره، مدیر عامل و سایر مدیران بنگاه های مورد واگذاری ناشی از کتمان وقایع مالی یا انتشار گزارش های مالی غیر واقع جهت پنهان نمودن وضعیت واقعی بنگاه محرز گردد، خسارت وارده به خریدار (خریداران) را تامین نماید.

و- تسویه حساب زود تر از موعد اقساط قرارداد واگذاری یا پرداخت آن به صورت یکجا از جانب خریدار (خریداران) مجاز است. سازمان متعهد است سود فروش اقساطی را بابت بخشی از بدهی که زودتر تسویه می گردد کسر نماید. لیکن تعهد حفظ سطح اشتغال بنگاه توسط خریدار (خریداران) برای مدت (۵) سال پس از واگذاری مطابق مفاد این دستورالعمل باقی خواهد بود. همچنین سازمان مکلف به تصریح وثایق و تضامین در قرارداد واگذاری می باشد.

ماده ۱۰- تعهدات خریدار (خریداران)

الف - تصریح و تصدیق به داشتن اطلاعات کافی و وافی از وضعیت مالی، اقتصادی، و فنی قبلی و کنونی بنگاه مورد معامله در هنگام خرید و در زمان انعقاد قرارداد و اسقاط حق هرگونه ادعا علیه سازمان بعلت نداشتن اطلاعات لازم از صورت مالی و آخرین وضعیت حساب های بنگاه و اطلاعات دیگر مربوطه

ب - تعهد به پرداخت وجه التزام تاخیر در تادیه قسط یا اقساط معامله براساس مصوبات شورای پول و اعتبار (بانک مرکزی ج.ا. ایران)

ج- اسقاط حق انتقال هر یک از تعهدات ناشی از قرارداد به اشخاص ثالث به صورت کلی یا جزئی بدون موافقت و هماهنگی سازمان تا زمان انجام تعهدات

د- ارائه وکالت رسمی بلاعزل به شرح نمونه پیوست به عنوان جز لاینفک قرارداد واگذاری به سازمان جهت تحقق اجرای تعهدات مختلف قراردادی ه- تفویض اختیار به سازمان برای تامین و وصول مطالبات خود از محل وثایق و اسناد مالی اخذ شده، در صورت عدم پرداخت چهار قسط از بدهی ناشی از واگذاری مورد معامله یا عدم ایفای تعهدات مندرج در قرار داد

و- تعهد خریدار (خریداران) اقساطی نسبت به ارسال فوری نسخه‌ای از صورت‌های مالی مصوب و یادداشت‌های منضم به آن، صورتجلسات هیأت مدیره و مصوبات مجامع عمومی بنگاه واگذار شده. همین تعهد در مورد واگذاری‌های نقدی نیز تا مدت (۵) سال پس از واگذاری بر عهده خریدار مستقر می‌باشد.

خریدار متعهد می‌گردد به منظور ایجاد شرایط مطلوب نظارت سازمان در اداره مناسب بنگاه پس از واگذاری، چه در فروش اقساطی طی مدت اجرای قرارداد و چه در موارد فروش نقدی ظرف مدت (۵) سال مذکور، امکان رویت مدارک و مستندات لازم و بازدید نمایندگان سازمان را از بنگاه حسب درخواست کتبی سازمان فراهم سازد.

ز- در واگذاری سهام و حقوق کنترل، خریدار (خریداران) متعهد می‌گردد برنامه کتبی خود را برای حفظ سطح اشتغال موجود بنگاه در حال واگذاری، هنگام عقد قرارداد به سازمان خصوصی سازی ارائه نماید.

ح- در واگذاری سهام و حقوق کنترل، خریدار (خریداران) متعهد می‌گردد میانگین سالانه تعداد کارکنان شرکت واگذار شده، طی مدت ۵ سال پس از واگذاری، با توجه به افراد جایگزین شده در اژه افراد بازنشسته و بازخرید شده طی سنوات پس از واگذاری، از تعداد مندرج در سند واگذاری، کمتر نگردد. مشروط بر آنکه هیچگاه کاهش تعداد کارکنان طی دوره مورد بررسی از ده درصد (۱۰٪) بیشتر نباشد.

ط- در واگذاری سهام و حقوق کنترل، خریدار (خریداران) متعهد می‌گردد مادامی که بدهی خود را با سازمان به طور کامل تسویه ننموده است، در واگذاری‌های اقساطی، در طول مدت اجرای قرارداد، و در واگذاری‌های نقدی، تا سقف زمانی (۵) سال پس از واگذاری به منظور هر گونه تغییر در اساسنامه بنگاه از جمله تغییر در سرمایه آن و همچنین فروش دارایی‌های ثابت با ارزش بیش از یک درصد (۱٪) ارزش دفتری کلیه دارایی‌ها در زمان واگذاری، اجاره، تrehin و توثیق اموال، اخذ وام و سایر تسهیلات، مراتب را به سازمان اعلام و مجوز کتبی دریافت نماید (۱٪ معادل مجموع ارزش قابل فروش داراییهای ثابت بنگاه، بدون دریافت مجوز کتبی از سازمان می‌باشد). و در طی همین مدت بازرس قانونی و حسابرس بنگاه را نیز از بین مؤسسات و حسابرسان معتمد سازمان بورس و اوراق بهادار انتخاب و تعیین نماید.

تبصره ۱- به سازمان خصوصی اجازه داده می‌شود از خریدار (خریدارانی) که از مفاد بند های «ح» و «ط» تخلف نمایند را با تصویب هیأت واگذاری، حداکثر معادل پنج درصد (۵٪) اصل قیمت معامله یا ارزش داراییها خسارت دریافت نماید. حکم این تبصره شامل خریدار (خریدارانی) که با بازرسین سازمان خصوصی سازی همکاری نمی‌کنند، از جمله عدم ارائه اطلاعات، نیز می‌شود.

تبصره ۲- در واگذاری سهام و حقوق مدیریتی، خریدار (خریداران) متعهد می‌شود مدیران بنگاه که از سوی وی تعیین می‌گردند، تعهدات موضوع این ماده را رعایت نمایند.

ی- خریدار (خریداران) متعهد می‌گردد شرایط لازم برای تداوم بهره‌مندی کارکنان بنگاه که تمایل به برخورداری از امکانات مندرج در ماده (۳۱) قانون مبنی بر حفظ صندوق بازنشستگی ذیربط خود را دارند، فراهم نماید.

ل- خریدار (خریداران) متعهد می‌شود چنانچه بنا به تصمیم قطعی هیأت داور یا مراجع قضایی، تمام یا بخشی از سهام، سهم الشرکه، حقوق مالکانه و یا سایر حقوق واگذار شده مستحق لغیر درآید، بر اساس قرارداد فی‌مابین، صرفاً نسبت به دریافت غرامت قانونی از دستگاه ذیربط از طریق سازمان، اقدام نماید.

ماده ۱۱- اختیارات

خریدار (خریداران) با اطلاع کامل از شرایط و موقعیت بنگاه مورد واگذاری و وضعیت مالی، اقتصادی و فنی و کلیه تعهدات حال و آینده بنگاه، مبادرت به امضا قرارداد واگذاری می‌نماید و با امضا آن کلیه اختیارات خصوصاً خیار غبن و لو فاحش را از خود سلب و ساقط می‌نماید. تبصره- موارد مشمول بند «الف»، «د» و «و» ماده (۹) این دستورالعمل، موضوع کتمان وقایع مالی یا انتشار گزارش‌های مالی غیر واقع، توسط

اعضای هیأت مدیره، مدیر عامل و سایر مدیران بنگاه‌های مورد واگذاری، به تشخیص هیأت داورى یا مراجع قضایی از شمول مفاد این ماده مستثنی هستند.

ماده ۱۲- حل اختلافات

در قرارداد تأکید گردد که کلیه اختلافات و دعاوی فی‌مابین متعاملین ناشی از تفسیر، تعبیر و اجرای قرارداد واگذاری و رسیدگی، اظهارنظر و اتخاذ تصمیم در مورد شکایت اشخاص حقیقی و حقوقی از هر یک از تصمیم‌ها در امر واگذاری طبق مادتين (۲۰) و (۲۳) قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ج.ا.ایران تنفیذی در ماده (۳۰) قانون توسط هیأت داورى حل و فصل خواهد شد.

ماده ۱۳- فسخ قرارداد

در صورتی که خریدار (خریداران) از اجرای تمام یا قسمتی از موارد مطروحه در قرارداد تخلف نماید و یا تعهدات خود را در موعد مقرر ایفاء نکند، سازمان حق دارد نسبت به فسخ قرارداد به صورت یک طرفه از طریق هیأت داورى اقدام نماید. در صورت فسخ قرارداد واگذاری، جبران کلیه خسارات و زیان‌های وارده و رد منافع حاصله بر عهده خریدار (خریداران) خواهد بود.

در کلیه مواردی که به موجب این مصوبه، مورد واگذاری به مالکیت دولت برگردانده شود، سازمان مجاز است از طریق هیأت داورى، نسبت به محاسبه و مطالبه خسارت‌ها و زیان‌های وارده که بر عهده خریدار (خریداران) است، اقدام کند.

ماده ۱۴- سایر موارد

الف - قرارداد باید در سه نسخه که کلیه نسخ آن از اعتبار یکسان برخوردارند، تنظیم شود و به امضا متعاملین برسد و فی‌مابین متعاملین مبادله شود.
ب - جدولی که پیوست قرارداد می‌باشد، در بردارنده تعداد اقساط، سررسید و مبلغ هر یک از اقساط است و همزمان با امضا قرارداد به امضا متعاملین می‌رسد و جزو لاینفک قرارداد محسوب می‌شود.

ج - چنانچه در موارد واگذاری، برنده خارجی به عنوان خریدار (خریداران) تعیین شده باشد، علاوه بر تنظیم قرارداد به زبان فارسی، سه نسخه قرارداد به زبان انگلیسی عیناً مطابق متن فارسی تنظیم و به امضا متعاملین خواهد رسید و فی‌مابین آنها مبادله خواهد شد. در مقدمه قرارداد انگلیسی خلاصه اطلاعات مربوط به مجوز سرمایه‌گذاری خارجی در شرایطی که خریدار مجوز مذکور را اخذ نموده باشد نیز درج می‌گردد.

ماده ۱۵- واگذاری سهام بنگاه‌ها به صورت تدریجی از طریق بورس مطابق ضوابط و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار می‌باشد و مشمول مفاد این دستورالعمل نمی‌باشد. همچنین سازمان مکلف است نمونه قرارداد مربوط به واگذاری بخش ترجیحی بنگاه‌های مورد واگذاری به کارکنان و مدیران موضوع تبصره (۳) ماده (۲۰) قانون و نیز واگذاری سهام عدالت موضوع فصل ششم قانون و همچنین واگذاری بنگاه در چارچوب استفاده از خدمات تعهد پذیره نویسی یا تعهد خرید سهام مؤسسات یا شرکت‌های تأمین سرمایه موضوع ماده (۲۲) قانون را در چارچوب مقررات اجرایی هر یک از موارد مذکور و وکالت‌نامه منضم به آن به صورت جداگانه تنظیم و تصویب نموده و حسب مورد، بهره‌برداری نماید.

ماده ۱۶- خریدار (خریداران) می‌بایست تعهد نماید در زمره هیچ یک از اشخاصی که سمت آنان در ماده (۲۴) قانون و تبصره (۲) آن تصریح شده است نمی‌باشد. در غیر این صورت هرگونه معاملات اشخاص مذکور باطل خواهد بود و با اثبات امر توسط هیأت داورى یا مرجع قضایی، طرف معامله مکلف است مورد واگذاری را به همراه کلیه منافع آن به مالکیت دولت برگرداند و ضرر و زیان ناشی از این اقدام را جبران کند.
ماده ۱۷- در موارد واگذاری سهام بانک‌های دولتی، خریدار (خریداران) می‌بایست تعهد نماید مشمول محدودیت‌های مندرج در ماده (۵) قانون و تبصره (۱) آن نبوده و به واسطه خرید سهام نیز در حیطه محدودیت مذکور قرار نمی‌گیرد.

در صورت احراز تخلف خریدار (خریداران) از تعهد غیر واقعی ناشی از عدم شمول محدودیت‌های فوق‌الذکر، معامله انجام شده و قرارداد منعقد در این زمینه باطل و ملغی‌الاثراً است و طرف معامله مکلف است ضمن جبران کلیه ضرر و زیان وارده به دولت سهام خریداری شده و منافع آن را به مالکیت دولت برگرداند.

تبصره- حکم این ماده در خصوص موارد واگذاری به مؤسسات عمومی غیردولتی نیز در ارتباط با محدودیت‌های پیش‌بینی شده در ماده (۶) قانون تسری دارد.

ماده ۱۸- نقل و انتقال موارد واگذاری و بنگاههایی که در اجرای قانون توسط سازمان عرضه و واگذار می‌شوند از شمول مالیات نقل و انتقال واگذاری معاف هستند. این موضوع در قرارداد واگذاری درج می‌گردد.

ماده ۱۹- در موارد واگذاری سهام و حقوق کنترلی بنگاه‌ها، براساس آیین‌نامه اجرایی مواد (۱۶) و (۲۵) قانون، سازمان مجاز به ارائه تخفیف به خریدار (خریداران) می‌باشد. این موضوع در قرارداد واگذاری درج و توسط سازمان از طریق اخذ اطلاعات کامل از خریدار مورد بررسی و نظارت قرار می‌گیرد و در صورت احراز شرایط لازم پیشنهاد فوق‌الذکر به هیأت واگذاری ارائه می‌گردد.

ماده ۲۰- اقاله قراردادهای واگذاری در شرایط خاص منوط به حسابرسی ویژه از اقدامات خریدار (خریداران) و جبران و تأدیه ضرر و زیان وارده به دولت از سوی خریدار (خریداران) مجاز خواهد بود. مراتب مذکور باید در قرارداد واگذاری درج گردد.

ماده ۲۱- در قرارداد می‌بایستی تصریح شود در کلیه مواردی که در فروش‌های اقساطی به موجب هرگونه اختلاف فی‌مابین متعاملین نزد هیأت دאوری یا سایر مراجع قضایی ذیصلاح، پرونده رسیدگی تشکیل گردد کلیه تعهدات خریدار (خریداران) به سازمان کماکان محفوظ خواهد ماند و خریدار (خریداران) حق استنکاف از پرداخت اقساط یا ایفاء سایر تعهدات موضوع قرارداد را طی مدت رسیدگی ندارد.