



# گزارش کارگروه حقوقی و املاک و مستغلات

اعضاء کارگروه :

دکتر فرشادگوران  
مهندس مهرداد اسماعیلی  
مهندس فرهادفرزاد  
مهندس علی اکبری مجد  
مهندس یاسر محمودی  
مهندس محمدرضا سالارگرنا  
مهندس سیدطاهر قریشی  
مهندس مونا مسگران کریمی

اسفند ماه ۱۴۰۰



# ۱- ساختمان شماره دو سازمان نظام مهندسی ساختمان مازندران

-بررسی کلیه اسناد و مدارک مبیعه نامه ، مدارک و مستندات شکایت قضائی

-بررسی موقعیت مکانی پلاک های مجموعه و اسناد مالکیت موجود

-انتقال سند مالکیت قطعه شماره ۳۹۱ به مساحت ۴۲۹۲ مترمربع به نام سازمان استان

-برگزاری جلسه با سرپرست شعب بانک تجارت استان مازندران و کارشناسان مربوط طی ۶ جلسه با حضور ریاست محترم سازمان و اعضاء کارگروه بهمراه کارشناسان و نمایندگان حقوقی بانک تجارت در محل ستاد سازمان

-پس از مذاکرات متعدد بانک تجارت با ارائه انصراف رسمی در شعبه ۵ دادگاه حقوقی شهرستان ساری پرونده طرح دعوی با عنوان ابطال مبیعه نامه بین سازمان و شرکت مازند نیرو را با توجه به توافق طرفین برای حل و فصل موضوع با حفظ منافع طرفین ، را مختومه نمود که ابلاغ قضائی مذکور نیز به سازمان تسلیم گردید .

-در این راستا مقرر گردید مطالبات بانک تجارت با توجه به اینکه میزان ترهین املاک بیش از املاک سازمان می باشد از طریق محاکم قضائی و از سوی سازمان در قالب یک دعوی حقوقی پرداخت و مبلغ فوق با توجه به مذاکره وکیل حقوقی بانک تجارت و سازمان از طریق املاک مازاد ترهین بانک تجارت با سازمان استان تسویه گردد

-با توجه به پیگیری های انجام شده مذاکرات لازم درخصوص باقیمانده قطعه شماره ۳۹۱ و ۳۹۸ با بنیاد علوی صورت گرفته است که در حال حاضر عملیات نقشه برداری توسط اکیپ مورد تأیید سازمان استان در حال انجام است تا پس از آن از طریق ثبت نام در سامانه مراحل اخذ سند و خرید قطعی از بنیاد علوی صورت پذیرد

## ۲- دفتر نمایندگی شهرستان ساری

بررسی اسناد مالکیت ساختمان قدیمی (ضلع شرقی) در ۳ سقف مورد بهره برداری قرار می گیرد که در این راستا مالکیت کامل این ساختمان با توجه به رویت اسناد مالکیت بصورت ۶ دانگ دارای سند دفترچه ای و بنام سازمان استان می باشد و بهره برداری از ساختمان مذکور در طبقات همکف و اول از سوی دفتر نمایندگی ساری و طبقه دوم در اختیار کانون مهندسين ساری می باشد .

با توجه به رویت اسناد مربوط به اعلام بدهی شهرداری ساری جهت تغییر کاربری از مسکونی به تجاری و تخفیف تعلق گرفته به آن مدارک و استعلامات به هیات مدیره ارائه گردید که مورد تصویب هیات مدیره قرار گرفته و سایر مراحل اداری در حال انجام می باشد .

در خصوص ساختمان جدیدالحداث (ضلع غربی) طبقه همکف پس از اتمام ساخت مورد بهره برداری واحدهای خدمات مهندسی، مالی، گاز و تفکیک آپارتمان دفتر نمایندگی ساری قرار دارد و طبقه اول بدون مرحله نازک کاری جهت بایگانی اسناد مورد استفاده قرار می گیرد با توجه به اینکه شهرداری برای این ساختمان نیز با توجه به پروانه مسکونی آن مطالبه وجه تغییر کاربری نموده است ، پیشنهاد گردید پس از جابجائی دفتر نمایندگی ساری به ستاد فعلی از شهرداری ساری درخواست بازدید مجدد و حفظ کاربری مسکونی و حذف جریمه مذکور گردد لازم به توضیح است این ساختمان دارای درب مجزا و دسترسی جداگانه به کوچه غربی می باشد .

# در این راستا مکاتبه ای با پیشنهادات مشخص شده به ریاست سازمان ارائه گردید

شماره: ۱۹۶۴۵-۴۷  
تاریخ: ۱۶/۱۱/۱۴۰۰  
پوست:

به نام خدا

سازمان نظام مهندسی ساختمان مازندران

جناب آقای مهندس سفیدگر  
ریاست محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان  
با سلام

احتراما با توجه بررسیهای بعمل آمده از فرآیند مکاتبات مالی شهرداری ساری با سازمان در خصوص تغییر کاربری ساختمان دفتر نمایندگی ساری و پیرو مراجعه و جلسه حضوری تعدادی از اعضای کارگروه حقوقی و املاک با شهردار و معاون شهرسازی منطقه بافت کهن و تاریخی ساری و نظر به تخفیف اعمال شده طی نامه شماره ۱۴۰۰/۱۴۶۱۷۲ مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۲، و نامه شماره ۱۴۰۰/۱۴۷۹۴۹ مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۶ شهرداری منطقه ۱، از نظر کارگروه حقوقی و املاک پرداخت جریمه و عوارض به مبلغ ۴۸۸۲۹۲۴۷۰۰ ریال جهت تغییر کاربری (تجاری) برای ساختمان ابتدای (از کوچه ادیب و خیابان فرهنگ دارای ورودی میباشد) برای طبقات اول و دوم و سوم به شماره پلاک های ثبتی - ۲۰ فرعی / باقیمانده ۶ فرعی، از ۵۸۶- اصلی (همکف) و - ۲۱ فرعی / باقیمانده ۶ فرعی، از ۵۸۶- اصلی (طبقه اول) و ب ۶ فرعی از ۵۸۶- اصلی (طبقه دوم) با کد نوسازی ۲- ۱۰۰۲۰-۴-۱ بلامانع میباشد و ساختمان جدید احداث شده بدلیل جابجای دفتر نمایندگی در سال آینده ضرورت تغییر کاربری را ندارد. لذا مراتب جهت پیگیری و هر گونه اقدامی اعم از ارجاع به کارگروهها و یا کمیسیونهای دیگر به حضور ابلاغ میگردد.

با امتنان:  
فرشاد گوران  
مسئول کارگروه املاک

نشانی: ساری کهریزدی شمالی، خیابان نظام مهندسی، کدپستی: ۴۸۱۶۷-۸۶۷۵۸۱  
تلفن: ۰۱۱۳۳۳۹۳۰۵۱  
دورنگار: ۰۱۱۳۳۳۹۳۷۸۲  
وبسایت: www.Mazandnezam.org  
پست الکترونیک: Admin@mazandnezam.org

### ۳- دفتر نمایندگی فریدونکنار

نظر به اینکه در فرایند خرید زمین برای احداث دفتر نمایندگی فریدونکنار از اداره کل راه و شهرسازی پس از واریز وجه ، مشکلاتی از سوی اداره کل جهت تحویل زمین در بازه مذکور بعمل آمد ، جلسه ای با حضور رئیس اداره حقوقی و املاک اداره کل راه و شهرسازی مازندران در محل سازمان تشکیل گردید و پس از مذاکره صورت گرفته و تعامل طرفین مکاتبه رئیس کارگروه خطاب به رئیس سازمان بشرح روبرو پیشنهاد گردید :

شماره: ۲۰۵۰۵-۴  
تاریخ: ۲۰۱۱-۱۱-۱۴  
پوست

به نام خدا

سازمان نظام مهندسی ساختمان مازندران

جناب آقای مهندس سفیدگر  
ریاست محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان استان مازندران  
با سلام

احتراما با توجه بررسیهای بعمل آمده از مکاتبات و اقدامات انجام شده بین سازمان و اداره کل راه و شهرسازی استان از سال ۹۳ تا کنون در خصوص خرید زمین دفتر نمایندگی فریدونکنار و نظر به جلسه برگزار شده با حضور جنابعالی یا رئیس املاک اداره راه و شهرسازی استان (آقای مهندس حسن زاده) ، نظر مشورتی کارگروه به شرح ذیل میباشد:

با توجه به پرداخت مبلغ انجام شده توسط سازمان بابت علی الحساب قطعه ای به مساحت ۷۷۹ مترمربع در سال ۱۳۹۴ و نظر به مشکلات ایجاد شده در خصوص واگذاری ( تغییر شماره پلاک ، کم شدن مساحت و مشکلات عدیده نسی ) و تاکید اداره املاک اداره راه و شهرسازی استان مبنی بر انجام کارشناسی به نرخ روز از ملک واگذاری ، پیشنهاد میگردد مبلغ پرداخت شده نیز بر اساس تورم در طی این چند ساله محاسبه و مبلغ آن به روز گردد و همچنین در فرآیند انجام کارشناس عرصه (مساحت ۵۳۳ مترمربع ) سعی گردد ارزش ملک به میزان حداقل قیمت روز محاسبه گردد و در کمترین زمان نسبت به پیگیری جهت عقد قرارداد و تحویل ملک اقدام مقتضی معمول گردد.

یا امتنان:  
فرشاد گوران  
مسئول کارگروه حقوقی و املاک

## ۴-دفاتر نمایندگی رامسر ، چالوس ، نوشهر و قائمشهر

با عنایت به بررسی اسناد مالکیت دفاتر نمایندگی شهرهای فوق الذکر مراتب طی مکاتبه رسمی با ریاست محترم سازمان اعلام گردید احداث دفاتر نمایندگی در شهرهای ذکر شده بلامانع بوده و تصمیمات مربوطه از طریق هیات مدیره و کارگروه های مربوط اتخاذ گردد .

شماره ۱۹۹۴۴ ۴۷  
تاریخ ۱۲/۱۱/۱۴۰۲  
پوست

به نام خدا

سازمان نظام مهندسی ساختمان مازندران

جناب آقای مهندس سفیدگر  
ریاست محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان  
با سلام

احتراماً با توجه بررسیهای بعمل آمده و اسناد ثبتی ارائه شده ، املاک (زمینهای ) شهر های رامسر ، نوشهر ، چالوس ، قائم شهر از نظر کارگروه حقوقی و املاک جهت احداث دفاتر نمایندگی بلامانع میباشد . لذا مراتب جهت پیگیری و هر گونه اقدامی اعم از ارجاع به کارگروها و یا کمیسیونهای دیگر به حضور ایفاد میگردد.

نام شهر : رامسر ، پلاک ثبتی : قطعه چهارم ۱۱۴۷ فرعی مفروز و مجزی شده از ۳۵۴ فرعی از ۳۱- اصلی بخش ۵ ثبت رامسر ، مساحت زمین : ۳۹۴ مترمربع ، وضعیت ملک : طلق ، نوع سند : دفترچه ای ، وضعیت اسناد مالکیت سازمان : نقل و انتقال در سند دفترچه ای در سال ۱۳۸۵ ، کاربری عرصه : تجاری ، وضعیت تعریض : ملک دارای تعریض میباشد.

نام شهر : چالوس ، پلاک ثبتی : قطعه چهارم ۱۶۲ فرعی از ۱۰- اصلی بخش یک ثبت چالوس ، مساحت زمین : ۳۷۵ مترمربع ، وضعیت ملک : طلق ، نوع سند : دفترچه ای ، وضعیت اسناد مالکیت سازمان : نقل و انتقال در سند دفترچه ای در سال ۱۳۸۵ ، موقعیت (آدرس) ملک : چالوس - خیابان اصلی چالوس به نوشهر وضعیت تعریض : ملک دارای تعریض میباشد.

نام شهر : نوشهر ، پلاک ثبتی : ۲۰۹۹ فرعی از ۲- اصلی بخش یک ثبت نوشهر ، مساحت زمین : ۴۸۰ مترمربع ، وضعیت ملک : طلق ، نوع سند : تک برگ ، وضعیت اسناد مالکیت سازمان سند تک برگ شماره سریال ۱۵۶۱۰۲ ج ۹۴/ ، موقعیت (آدرس) ملک : نوشهر - بلوار چمران کوچه بوستان ۱

نام شهر : قائم شهر ، پلاک ثبتی : ۴۳۵۸ مفروزو مجزی از ۱۵۰۳۷ فرعی از ۱۹- اصلی بخش ۱۶ ثبت قائم شهر - مساحت زمین : ۲۴۸۰۷ مترمربع ، وضعیت ملک : طلق ، نوع سند : سند تک برگ ، وضعیت اسناد مالکیت سازمان : سند تک برگ به شماره ۳۷۳۲۵۷ سری ۹۱/ ، موقعیت (آدرس) ملک : قائم شهذ - ابتدای جاده بابل .

با امتنان  
فرشاد گوران  
مسئول کارگروه املاک

## ۵-دفتر نمایندگی شهرستان بررسی اسناد مالکیت دفتر نمایندگی شهرستان بابل بابل

-با بررسی اسناد مالکیت موجود مشخص گردید ساختمان موجود ۲ دانگ مالکیت در اختیار سازمان استان و ۴ دانگ مالکیت در اختیار کانون مهندسين ساختمان بابل می باشد

-تشکیل جلسه مشترک کارگروه با رئیس کانون بابل و سرپرست دفتر نمایندگی بابل با حضور خزانه دار محترم سازمان

- با توجه به وجود سوابق مالی مشخص گردید کانون مهندسين ساختمان بابل مبلغ ۱۶۲ میلیون تومان اسناد هزینه ای تأیید شده از سوی سازمان استان از سال ۱۳۸۳ می باشد که مقرر گردید مبلغ فوق به حساب کانون واریز گردد .

-با توجه به اشاره خزانه دار محترم سازمان مهندس خدای در جهت بهبود زیرساخت دفاتر از جمله تجهیز ساختمان به سیستم اعلان حریق و همچنین موارد مورد اشاره نمایندگان کانون در خصوص نوسازی و زیباسازی ساختمان موجود مقرر گردید تصمیمات لازم در هیات مدیره اتخاذ گردد .



-در خصوص جریمه قطعی ۴۳۴ میلیون تومانی ماده ۱۰۰ شهرداری بابل در خصوص تغییر کاربری از آموزشی به اداری که رای مذکور در دیوان عدالت اداری مورد قطعیت قرار گرفت مقرر شد مذاکراتی با شهرداری بابل در خصوص چگونگی طرح مجدد در کمیسیون ماده ۱۰۰ صورت گیرد

## ۶- دفاتر نمایندگی آمل و بابلسر

- با بررسی اسناد مالکیت دفتر نمایندگی بابلسر مشخص گردید سند مالکیت (اعیانی) به مساحت تقریبی ۲۳۲ مترمربع موجود می باشد که پیشنهاد می گردد سند مذکور از

دفترچه ای تبدیل به سند تک برگ گردد  
- با توجه به رویت اسناد مالکیت املاک سازمان در شهرستان آمل نیز مشخص گردید سازمان دارای مالکیت دو باب آپارتمان به مساحت های ۶۱ و ۸۳ مترمربع در طبقه سوم سند مذکور می باشد که در شرایط فعلی خالی و بدون بهره برداری می باشد که لازم است به سندهای تک برگ تبدیل گردند .

-در بخش دیگر ساختمان مورد بهره برداری فعلی می باشد که در دو طبقه و چهار واحد آپارتمان مجزا به مساحت های ۹۹,۱۵ و ۱۰۹,۶۵ و ۹۹,۶۷ و ۱۰۹,۶۵ دارای سندهای تک برگ بنام سازمان استان می باشد و کلیه واحدها در شرایط فعلی مورد بهره برداری دفتر آمل می باشد

