دانستنی‌های حقوق

توقیف اموال و اشیا با حکم قضایی

حوا جعفری

گاه ممکن است در جریان تحقیقات، قاضی توقیف برخی اموال، وسایل، مدارک و مستندات را ضروری بداند. بنابراین دستور توقیف یا ضبط آن‌ها را صادر می‌کند. در این حالت باید مطابق دستور قضایی نسبت به کشف، ضبط یا توقیف این اشیا یا مدارک اقدام شود.

در این خصوص بند ۱۴ ماده واحده قانون احترام به آزادی‌های مشروع و حفظ حقوق شهروندی مصوب ۱۳۸۳، ضابطان و مراجع قضایی را مکلف کرده تا از دخل و تصرف ناروا در اموال و اشیای ضبطی و توقیفی متهمان، اجتناب نموده و در نخستین فرصت ممکن یا ضمن صدور حکم یا قرار در محاکم و دادسراها نسبت به اموال و اشیا تعیین تکلیف گردد. مادامی هم که نسبت به آن‌ها تصمیم قضایی نگرفته شده باشد در هیچ موردی نباید از آن‌ها استفاده شخصی یا اداری به عمل آید.

پس از آن که در جریان تحقیقات یا رسیدگی اعلام شد، به تمام یا بخشی از این اموال نیازی نیست طبق دستور قضایی نسبت به معدوم، بازگرداندن یا ارسال این اموال به مراجع و نهادهای مربوطه (حسب مورد با تنظیم صورت‌مجلس یا دریافت رسید) اقدام خواهد شد.

بهتر است هنگام معدوم نمودن، تعدادی تصویر یا عکس و فیلم برای درج در پرونده تهیه و پیوست صورت‌جلسه گردد.

چنانچه برای کشف و ضبط، نیاز به دستور قضایی ویژه‌ای باشد همانند ورود به محل یا مکانی معین یا احضار شخصی خاص، موضوع باید طی گزارشی از سوی ضابطان اعلام گردد تا دستور قضایی لازم صادر شود.

اگر توقیف چنین اموال و اشیایی نیازمند مطالبه یا اعلام به نهادها یا اداره‌های دیگر باشد باید ضمن ارسال تصویر دستور قضایی مکاتبه‌های لازم با این مراجع نیز صورت گیرد. به عنوان مثال در توقیف خودرو یا وسایل نقلیه در تهران، مراتب به ستاد ترخیص پلیس راهور اعلام می‌گردد.

ضابطان در جرائم مشهود از اختیارهای ویژه برای حفظ آثار و دلایل جرم برخوردار هستند و ممکن است از جمله این دلایل، آثار جرم و اشیایی باشند که بلافاصله کشف و ضبط می‌شوند. در هر صورت اشیا و اموال کشف شده (اعم از اموال و مدارک شخصی متهم یا افراد دیگر و آلات و ادوات جرم و...) باید به همان صورتی که کشف می‌شوند، صورت‌جلسه و تا زمان حضور قاضی یا ارائه به ایشان در محل مناسبی نگهداری گردد به‌طوری که از هرگونه تغییر و آسیب و اتلاف مصون باشند.

از سوی دیگر باید دقت داشت از هرگونه دستکاری، تغییر یا دخل و تصرف در اموال توقیف شده بشدت خودداری گردد، زیرا از یک طرف ممکن است وضعیت این اموال یا اشیا هنگام ضبط به گونه‌ای باشد که کمک مؤثری به قاضی در تصمیم‌گیری صحیح و درست نماید و خروج از این حالت یا تغییر آن‌ها نیز موجب انحراف ذهن قاضی یا کارشناس شده و در نتیجه امکان از بین رفتن کشف واقعیت را در پی داشته باشد. از طرف دیگر این عمل طبق ماده ۶۶۳ قانون مجازات اسلامی جرم محسوب شده و مستوجب مجازات است. ماده ۶۶۳ می‌گوید: هرکس با علم و اطلاع، در اشیا و اموالی که توسط مقام‌ها توقیف شده، بدون اجازه، دخالت یا تصرفی نماید که منافی با توقیف باشد حتی مداخله‌کننده یا متصرف مالک آن باشد به حبس از سه ماه تا یک سال محکوم خواهد شد.

قانون پیش فروش آپارتمان از ۴ سال قبل خاک می‌خورد

تصویب قانون برای بایگانی!

مسعود حبیبی مظاهری: الزام باید به وجود آید که همه خریداران برای تنظیم اسناد مبایعه‌نامه‌ها و قولنامه‌ها به دفاتر اسناد رسمی رجوع کنند اما هنوز مقرراتی جز آنچه در زمینه قراردادهای پیش فروش آپارتمان مصوب گردیده در این خصوص تصویب نشده است

سعید اشرف زاده: اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش‌فروش ساختمان یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی نمایند، به حبس از نودو یک روز تا یک سال یا جزای نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می‌شوند

مهسا قوی‌قلب

قانون پیش فروش آپارتمان مشتمل بر ۲۵ ماده و چهار تبصره، روز ۱۲ دی ۱۳۸۹ در حالی از سوی نمایندگان ملت تصویب و روز بیست و نهم همان ماه به تأیید شورای نگهبان رسید که با توجه به لازم‌الاجرا بودن آن متأسفانه تاکنون به مرحله اجرا نرسیده است.

پیش‌فروش در مفهوم، هیچ تناسبی با نام خود ندارد زیرا بحث از فروش زمانی مطرح می‌شود که مال وجود داشته باشد. ضمن این که مطابق قانون مدنی، فروش و پیش‌فروش چیزی که وجود خارجی و مالیت ندارد باطل است.

سعید اشرف زاده – حقوقدان و سردفتر اسناد رسمی می‌گوید: «تا قبل از تصویب قانون جدید، به دلیل نبود قانونی خاص در زمینه پیش فروش آپارتمان جامعه با مشکلات فراوانی روبه‌رو بود و قوه مقننه با آگاهی از بروز این معضل‌ها ناگزیر به دنبال راه حل می‌گشت.

در نهایت نیز به علت کم توجهی یا برخی ناآگاهی‌ها، در آن دوره قانونی تصویب شد به نام قانون پیش‌فروش آپارتمان تا از طریق آن بتوان از مصرف‌کننده یا خریدار و یا حتی از طبقه محروم جامعه حمایت کرد و از سویی نیز جلوی سرازیر شدن پرونده‌ها به دادگستری را گرفت.»

حال باید پرسید آیا تصویب این قانون به اهداف خود در زمینه جلوگیری از بروز مشکلات متعدد پیش‌فروش آپارتمان دست یافته و از مشکلات خریداران کاسته و یا مشکلات همچنان مانند گذشته پابرجاست؟

اشرفزاده در پاسخ به این پرسش بیان می‌دارد: «قانون مذکور اجرایی نشده و به کار نمی‌رود چرا که انگار چنین قانونی وجود ندارد. متأسفانه این قانون با آن که لازم‌الاجراست اما به دلیل نبود آئین‌نامه اجرایی در سازمان ثبت و وزارتخانه‌های مربوطه و نیز فراهم نبودن زمینه اجرایی آن تاکنون به مرحله اجرا نرسیده است.»

■ چه کسی مسئول اجرا نشدن قانون است؟

در نگاهی کلی می‌توان دریافت وزارتخانه‌های کشور، اقتصاد و دارایی، بازرگانی، سازمان ثبت اسناد و املاک و قوه قضاییه همه به نوعی در روند اجرایی شدن این قانون کوتاهی کرده‌اند و در حقیقت از آغاز ساخت و ساز که امور مربوطه از جمله صدور پروانه در شهرداری انجام می‌شود تا آخرین مرحله ساخت که همان تنظیم صورت مجلس تفکیکی در اداره ثبت و صدور سند (ماده ۳ این قانون) است همه اداره‌های مورد اشاره درگیر مسائل مربوطه هستند.

ولی به اعتقاد این حقوقدان نمی توان ملکی را که هنوز وجود ندارد به شخص دیگری انتقال داد. با این حال سازمان‌ها و اداره‌های مربوطه از قبیل سازمان ثبت، وزارت دادگستری و وزارت مسکن و شهرسازی هیچ کدام تاکنون اقدام مؤثری در زمینه اجرای این قانون به عمل نیاورده‌اند. به دلیل آن که این قانون با واقعیت‌های اجتماعی امروز و اصول و موازین حقوقی سازگار نیست، مسکوت و غیراجرایی باقی مانده است.

به گفته اشرفزاده، «قانونگذار این قانون را با هدف تغییر رفتار اجتماعی وضع کرده اما متأسفانه به دلیل نادیده گرفتن واقعیت‌های موجود در اجتماع، تاکنون موفق به اجرای آن نشده است. نمونه بارز آن نیز در آگهی‌های برخی روزنامه‌ها ملاحظه می‌شود.

در ماده ۲۱ قانون پیش فروش آپارتمان به صراحت برای آگهی‌دهنده‌ای که بدون دریافت مجوز از مراجع صلاحیت‌دار اقدام به انتشار آگهی در روزنامه‌ها و دیگر رسانه‌ها می‌نماید مجازات تعیین شده است اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش‌فروش ساختمان یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی نمایند، به حبس از نودو یک روز تا یک سال یا جزای نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می‌شوند.

■ لزوم تنظیم قراردادهای پیش‌فروش در دفاتر اسناد رسمی

مسعود حبیبی مظاهری، سردفتر اسناد رسمی نیز درباره فروش همزمان یک آپارتمان به چند نفر می‌گوید: «متأسفانه در حال حاضر علی رغم قوانین بازدارنده و مجازات‌های تعیین شده، کلاهبرداران سود قابل توجهی از این بابت به دست می‌آورند.»به گفته این حقوقدان باید قولنامه‌ها و مبایعه‌نامه‌ها در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شوند، زیرا بنگاه‌های املاک از پایه و اساس وظیفه واسطه‌گری دارند و نه تنظیم سند.

ولی به نظر می‌رسد تنظیم این قراردادها و اسناد می‌توانند نقش مؤثرتری در دریافت حق واسطه‌گری ایفا کنند.

وی در ادامه می‌افزاید: «این الزام باید به وجود آید که همه خریداران برای تنظیم اسناد مبایعه‌نامه‌ها و قولنامه‌ها به دفاتر اسناد رسمی رجوع کنند اما هنوز مقرراتی جز آنچه در زمینه قراردادهای پیش فروش آپارتمان مصوب گردیده در این خصوص تصویب نشده است.

در صورتی که اگر این اتفاق رخ دهد و روند کار به گونه‌ای تنظیم شود که سردفتر از همان ابتدای کار و تنظیم پیش قرارداد بیع، اسناد و مدارک مربوط به ملک را نزد خویش نگاه داشته و کپی برابر اصل مدارک را تحویل فروشنده دهد تا وی با در دست داشتن کپی برابر اصل مدارک، برای دریافت استعلام‌های مورد نیاز به دارایی و شهرداری و سایر مراجع ذیربط مراجعه کند، احتمال انجام معاملات معارض بسیار کاهش می‌یابد. چرا که فروشنده، به دلیل در اختیار نداشتن اصل مدارک، نمی‌تواند معامله معارض- فروش همزمان به چند نفر- را انجام دهد.»

■ پرداخت ۹۰ درصد مبلغ توافق شده پیش از تنظیم سند در دفتر اسناد رسمی!

در اغلب کشورهای اروپایی تنها به میزان ۱۰ درصد از مبلغ معامله، هنگام تنظیم قولنامه یا مبایعه نامه توسط خریدار به فروشنده پرداخت می‌شود و این مبلغ هم بخشی از باقیمانده پول است و سهم حکم وجه التزام را پیدا می‌کند. مابقی پول نیز هنگام تنظیم سند رسمی در دفتر اسناد رسمی پرداخت می‌شود.

این حقوقدان و استاد دانشگاه در زمینه قوانین موجود در کشور ما در مقایسه با برخی کشورهای پیشرفته دنیا بیان می‌کند: «متأسفانه در کشور ما رویه عکس کشورهای دیگر است و در اکثر موارد، تنها ۱۰ الی ۲۰ درصد از مبلغ معامله برای پرداخت هنگام تنظیم سند رسمی، در تعهد خریدار باقی می‌ماند و از سوی دیگر با امضای مبایعه نامه، مالکیت مبیع به خریدار منتقل می‌گردد ولو این که تعهدات خریدار به پرداخت، عملی نگردد. این ها عواملی هستند که بیشترین اختلاف و دعاوی ملک را به وجود می‌آورند.»

سید محمد میرمعینی- قاضی دادگستری – درخصوص مجازات کسانی که از این قانون پیروی نمی‌کنند گفت: «وقتی هنوز قراردادهای پیش فروش آپارتمان در دفاتر اسناد رسمی ثبت نمی‌شوند، نمی توان برای مجرمین مجازات قانونی در نظر گرفت. در برخی موارد هم پس از شکایت از جانب متضررین و پس از صرف مدتی، ایشان مجبور به سازش و یا انصراف از شکایت خود می‌شوند ولی در صورت ثبت رسمی قراردادها می توان از طریق قانونی مجرمین را مجازات کرد.»

آگهی مناقصه عمومی
شماره ۹۳/۲ دو مرحله‌ای
نوبت اول

بانک رفاه کارگران در نظر دارد نسبت به خرید، آماده‌سازی سایت، حمل و نصب و راه‌اندازی بهمراه نرم‌افزارهای مربوط به ۳۰۰ دستگاه خودپرداز دیواری و ۱۰۰ دستگاه خودپرداز سالنی از طریق برگزاری مناقصه عمومی اقدام نماید.

داوطلبان شرکت در مناقصه می‌توانند از تاریخ انتشار این آگهی حداکثر تا پایان وقت اداری روز سه‌شنبه مورخ ۹۳/۲/۲ با در دست داشتن معرفی‌نامه کتبی و رسید مبلغ ۲۰۰,۰۰۰ ریال واریز شده به حساب شماره ۵۰۰۰۰۴ به نام اداره امور مالی نزد شعبه پردیس بانک رفاه کارگران در ساعات اداری به اداره تدارکات بانک، به آدرس: تهران، خیابان شهید آیت‌ا... مفتح بالاتر از خیابان آیت‌ا... طالقانی، پلاک ۱۱۵، طبقه سوم مراجعه و اوراق مناقصه را دریافت نمایند. شایان ذکر است سپرده شرکت در مناقصه به میزان ۱۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (ده میلیارد ریال) می‌باشد که می‌بایستی بصورت وجه نقد واریزی به حساب فوق یا ضمانت‌نامه بانکی معتبر (بغیر از بانک رفاه کارگران) ارائه گردد. لازم به ذکر است آماده‌سازی محل نصب، جانمایی، حمل، نصب و راه‌اندازی بر عهده برنده مناقصه می‌باشد.

ضمناً پاکات «الف» و «ب» مناقصه در ساعت ۹ صبح روز سه‌شنبه مورخ ۹۳/۲/۱۶ در دفتر عضو هیأت‌مدیره محترم بانک واقع در تهران، خیابان ولیعصر (عج)، پایین‌تر از میدان ونک، پلاک ۱۲۸۶ طبقه چهارم مفتوح خواهد گردید.

بانک رفاه کارگران - اداره تدارکات

وزارت نیرو
شرکت آب و فاضلاب شهری استان گلستان (سهامی خاص)

آگهی فراخوان عمومی

۱- تجدید فراخوان حفاری و رفع اتفاقات شبکه وانشعابات آب شهر گنبد
۲-تجدید فراخوان راهبری، نگهداری و بهره برداری تاسیسات فاضلاب شهرکردکوی
۳-واگذاری پشتیبانی و خدمات به تعداد ۱۰۵ نفر به شرکتهای دارای صلاحیت

جهت دریافت اطلاعات بیشتر و دریافت اسناد به آدرس:
http://iets.mporg.ir
(پایگاه ملی اطلاع رسانی مناقصات کشور)
واقع در سایت معاونت راهبردی ریاست محترم جمهوری به شماره فراخوان های زیر به ترتیب از (چپ به راست)
۱۳۵۶۱۱۸،۱۳۵۶۱۲۱،۱۳۵۶۱۲۶ وسایت شرکت آب وفاضلاب استان گلستان مراجعه فرمایید.

تلفن تماس: ۴۴۲۶۳۰۶-۰۱۷۱
اداره قراردادهای شرکت آب و فاضلاب شهری استان گلستان

ایران سازمان آگهی‌های بازرگانی
سازمان آگهی ها
۸۸۵۰۰۶۰۱-۴
پذیرش آگهی شهرستان‌ها ۸۸۷۳۳۷۶۷ - ۸۸۷۵۳۹۰۷

شرکت ملی گاز
شرکت پالایش گاز پارسیان (سهامی خاص)

آگهی فراخوان مناقصه عمومی شماره ۹۲/۲۲ (نوبت دوم)

شرکت پالایش گاز پارسیان در نظر دارد مناقصه موضوع زیر را پس از طی فرآیند ارزیابی کیفی و تأیید صلاحیت متقاضیان به پیمانکار واجد شرایط واگذار نماید.
لذا از کلیه شرکت های متقاضی دعوت به عمل می‌آید در صورت تمایل به شرکت در مناقصه نسبت به اعلام آمادگی اقدام نمایند.

موضوع مناقصه	Label گذاری و Marking روی خطوط لوله گاز
شماره مناقصه	۹۲/۲۲
نوع مناقصه	یک مرحله‌ای
مدت انجام کار	
مبلغ سپرده شرکت در مناقصه (ریال)	۱۴/۳۰۰/۰۰۰ ریال
محل اجرا	پالایشگاه گاز پارسیان واقع در شهرستان مهر
مهلت تحویل مدارک (رزومه)	حداکثر تا دو هفته بعد از انتشار آگهی نوبت دوم
حداکثر امتیاز هر معیار	
حداقل امتیاز قابل قبول	
آدرس پستی محل تحویل رزومه	استان فارس ـ شهرستان مهر ـ پالایشگاه گاز پارسیان
تلفن و فاکس	تلفن: ۲-۰۷۸۲۵۱۱۲۵۴۱ فاکس: ۰۷۸۲۶۵۲۴۷۲۹

سایر توضیحات مهم:
۱ ـ کلیه فرم‌های ارزیابی صلاحیت، فرم استعلام ارزیابی کیفی مناقصه‌گران و دستورالعمل اجرایی استعلام‌های ارزیابی کیفی می‌بایست پس از دریافت از طریق سایت شرکت تحت عنوان WWW.Nigc-Parsian.ir (بخش مناقصات). به دقت مطالعه، بررسی، تکمیل و به همراه سایر مدارک (رزومه) تا قبل از اتمام مهلت مقرر تحویل گردد.
۲ ـ مبلغ ضمانتنامه شرکت در مناقصه به صورت ضمانتنامه بانکی یا چک تضمین شده بانکی یا واریز مبلغ به شماره حساب ۱۰۵۰۷۰۴۳ بانک ملت (جام) بنام شرکت پالایش گاز پارسیان.
۳ ـ کپی کلیه مستندات مندرج در هر فرم جهت ارزیابی و امتیازدهی، می بایست به همراه فرم مربوطه ارسال گردد.
۴ ـ ارسال نامه درخواست شرکت در مناقصه با قید شماره و موضوع مناقصه به همراه سایر مدارک.
۵ ـ کپی برابر با اصل گواهی صلاحیت معتبر پیمانکاری الزامی است.
۶ ـ ضمن دارا بودن شخصیت حقوقی، ارائه اساسنامه، آگهی تأسیس، آگهی آخرین تغییرات، همچنین ارائه شناسه ملی.
۷ـ کلیه مدارک می‌بایست به صورت منظم و کلاسه شده در پاکات تحویل دبیرخانه امور پیمانها گردد.
۸ ـ به مدارک و اسنادی که با تأخیر و پس از مهلت مقرر واصل گردند و همچنین به درخواست‌های فاقد رزومه و مدارک تکمیلی ترتیب اثری داده نخواهد شد.
۹ ـ کلیه فرم‌ها و اسناد می‌بایست توسط شخص یا افراد مجاز امضا و مهر گردند.
۱۰ ـ چنانچه در حین فرآیند ارزیابی ثابت گردید که شرکت‌های متقاضی از مدارک جعلی یا اطلاعات خلاف واقع تهدید، رشوه و نظایر آن برای تأیید صلاحیت خود استفاده نموده‌اند مطابق قوانین و مقررات با متخلف رفتار خواهد شد.
۱۱ ـ پس از مرحله ارزیابی، تنها از شرکت‌های تعیین صلاحیت شده جهت ادامه فرآیند مناقصه دعوت خواهد شد.
۱۲ ـ برنامه زمانی تحویل و دریافت اسناد پیشنهاد قیمت، بازگشایی و سایر اطلاعات مربوطه در اسناد مناقصه تحویلی به شرکتهای تعیین صلاحیت شده (پس از فرآیند تعیین صلاحیت) درج خواهد شد.
۱۳ ـ ارائه سوابق و مدارک نیز هیچ گونه حقی را برای متقاضیان ایجاد نخواهد کرد.
۱۴ ـ هزینه چاپ آگهی به عهده برنده مناقصه می‌باشد.

روابط عمومی شرکت پالایش گاز پارسیان

شهرداری شیراز

آگهی مناقصه

نوبت اول: ۹۳/۱/۲۶ روزنامه ایران
نوبت دوم: ۹۳/۱/۳۰ روزنامه خبر جنوب

شهرداری شیراز در نظر دارد اجرای مدیریت حمل و انتقال پسماندهای شهری به میزان تقریبی روزانه ۹۰۰ تن از ایستگاههای انتقال پسماند شماره یک و دو به محل سایت دفن برمشور را به مدت ۵ سال با برآورد اولیه هر کیلو ۱۲۹ ریال و ماهیانه ۳/۴۸۳/۰۰۰/۰۰۰ ریال با احتساب کسورات قانونی شامل ۳٪ مالیات علی الحساب و ۵٪ بیمه علی الحساب از طریق مناقصه عمومی واگذار نماید. لذا از کلیه شرکتهای دارای پروانه فعالیت حمل و نقل داخلی یا دارای صلاحیت اداره کار (کد خدمات عمومی) با سابقه فعالیت حمل ونقل پسماند از ایستگاههای انتقال دعوت به عمل می آید ضمن بازدید از محل، جهت دریافت اسناد مناقصه پس از نشر آگهی نوبت دوم به مدت ۱۰ روز در ساعت اداری به امور قراردادهای سازمان مدیریت پسماند شهرداری شیراز واقع در بلوار استقلال (زرهی سابق) نبش خیابان بعثت طبقه دوم یا میدان دانشجو بلوار چمران ساختمان مالی اداری شهرداری اداره قراردادها مراجعه و پس از تکمیل اسناد حداکثر تا پایان وقت اداری مورخ ۹۳/۲/۱۰ در پاکت لاک و مهر شده به دبیر خانه سازمان مدیریت پسماند تحویل نمایند. ضمناً سایر جزییات در اسناد مناقصه توضیح داده شده است. متقاضیان جهت کسب اطلاعات بیشتر می توانند با شماره تلفن های ۴۰-۶۴۸۹۲۳۶ داخلی ۲۴۱ تماس حاصل فرمایند.

شرایط مناقصه
۱- ارائه ضمانتنامه بانکی به مبلغ ۲/۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال و یا واریز نقدی به حساب جاری شماره ۱۰۰۷۸۶۶۶۳۱۰۳ نزد بانک شهر شعبه کریمخان زند شیراز به نام سپرده امانی شهرداری شیراز نزد سازمان مدیریت پسماند.
۲- آخرین مهلت تحویل پیشنهادات تا پایان وقت اداری روز چهارشنبه مورخ ۹۳/۲/۱۰ می باشد.
۳- هزینه درج آگهی به عهده برنده مناقصه خواهد بود و شهرداری در رد یک یا تمام پیشنهادها مختار است که در این صورت سپرده ها مسترد می گردد.
۴- زمان بازگشایی پاکت ها روز یکشنبه مورخ ۹۳/۲/۱۴ خواهد بود.
۵- بدیهی است شرکت در مناقصه و ارائه پیشنهاد به منزله قبول کلیه شروط شهرداری خواهد بود.
۶- سایر شرایط و اطلاعات در اسناد مناقصه ارائه خواهد شد.

روابط عمومی سازمان مدیریت پسماند شهرداری شیراز