



تاریخ: ۲۶/۰۴/۱۴۰۰

شماره: ۷۷۵۲/۲۸۰۲/۱۶۰

پیوست: ۱

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای بیروز حناچی

شهردار محترم تهران

موضوع: تصویب گزارش تحقیق و تفحص از نحوه واگذاری املاک و مستغلات شهرداری تهران

سلام علیکم؛

در اجرای ماده هشتاد و یکم (۸۱) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور مصوب ۱۳۷۵/۰۳/۰۱ و اصلاحات بعدی آن، تقاضای «تحقیق و تفحص از املاک و مستغلات شهرداری که در اختیار اشخاص حقیقی و حقوقی قرار گرفته است» با امضای چهارده نفر از اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران ارائه و طی شماره ۱۶۰/۳۶۲۷۱ مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۰۸ و ۱۶۰/۳۷۷۷۷ مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۱ جهت بررسی به کمیسیون های برنامه و بودجه و نظارت و حقوقی به عنوان کمیسیون تخصصی ارجاع گردید. گزارش کمیسیون های مذکور مبنی بر ضرورت انجام تحقیق و تفحص مذکور به شماره ۱۶۰/۲۶۲۴۷ مورخ ۱۳۹۸/۰۹/۱۹ در صد و هشتاد و چهارمین جلسه رسمی شورا منعقد در تاریخ ۱۳۹۸/۱۰/۰۱ مطرح و با عنوان «تحقیق و تفحص از نحوه واگذاری املاک و مستغلات شهرداری تهران» به تصویب رسید و طی شماره های ۱۶۰/۲۷۶۷۹ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۰۲ و ۱۶۰/۲۹۶۸۸ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۲ به کمیسیون های برنامه و بودجه و نظارت و حقوقی به عنوان کمیسیون مشترک ارجاع شد. متعاقباً هیأت تحقیق و تفحص با عضویت شش نفر از اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران تشکیل و گزارش نهایی هیات مذکور به شماره ۱۶۰/۷۴۵۴ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۰ توسط کمیسیون مشترک ارائه گردید که وفق مقررات در دستور کار سید و دهمین جلسه رسمی شورا منعقد در تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۲ قرار گرفت. در جلسه مزبور که با حضور مسئولین ذیربط شهرداری تهران تشکیل شد، گزارش مذکور توسط هیات تحقیق و تفحص قرائت و پس از اظهارات نماینده شهرداری کفایت مذاکرات اعلام و ۴۲ برگ گزارش قرائت شده توسط کمیسیون مذکور (ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران) با اتفاق آرای موافق (بیست عضو حاضر در جلسه در زمان رأی گیری) به تصویب رسید. مستندات مربوط در قالب لوح فشرده جهت استحضار و اقدام مقتضی قانونی ایفاد می گردد. ۲۸۰۲ م ۵/۴۰۰

محمّد هاشمی
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - فرماندار محترم تهران جهت استحضار.

- جناب آقای سید ابراهیم امینی نایب رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار و اقدام لازم.

- اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- دفتر هیات رئیسه و مصوبات (۵/ط۶۶- شناسه: ۲۸۰۲).



تاریخ: ۲۶/۰۴/۱۴۰۰

شماره: ۷۷۵۲/۲۸۰۲/۱۶۰

پیوست: ۱

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای بیروز حناچی

شهردار محترم تهران

موضوع: تصویب گزارش تحقیق و تفحص از نحوه واگذاری املاک و مستغلات شهرداری تهران

سلام علیکم؛

در اجرای ماده هشتاد و یکم (۸۱) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور مصوب ۱۳۷۵/۰۳/۰۱ و اصلاحات بعدی آن، تقاضای «تحقیق و تفحص از املاک و مستغلات شهرداری که در اختیار اشخاص حقیقی و حقوقی قرار گرفته است» با امضای چهارده نفر از اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران ارائه و طی شماره ۱۶۰/۳۶۲۷۱ مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۰۸ و ۱۶۰/۳۷۷۷۷ مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۱ جهت بررسی به کمیسیون های برنامه و بودجه و نظارت و حقوقی به عنوان کمیسیون تخصصی ارجاع گردید. گزارش کمیسیون های مذکور مبنی بر ضرورت انجام تحقیق و تفحص مذکور به شماره ۱۶۰/۲۶۲۴۷ مورخ ۱۳۹۸/۰۹/۱۹ در صد و هشتاد و چهارمین جلسه رسمی شورا منعقد در تاریخ ۱۳۹۸/۱۰/۰۱ مطرح و با عنوان «تحقیق و تفحص از نحوه واگذاری املاک و مستغلات شهرداری تهران» به تصویب رسید و طی شماره های ۱۶۰/۲۷۶۷۹ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۰۲ و ۱۶۰/۲۹۶۸۸ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۲ به کمیسیون های برنامه و بودجه و نظارت و حقوقی به عنوان کمیسیون مشترک ارجاع شد. متعاقباً هیأت تحقیق و تفحص با عضویت شش نفر از اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران تشکیل و گزارش نهایی هیات مذکور به شماره ۱۶۰/۷۴۵۴ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۰ توسط کمیسیون مشترک ارائه گردید که وفق مقررات در دستور کار سید و دهمین جلسه رسمی شورا منعقد در تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۲ قرار گرفت. در جلسه مزبور که با حضور مسئولین ذیربط شهرداری تهران تشکیل شد، گزارش مذکور توسط هیات تحقیق و تفحص قرائت و پس از اظهارات نماینده شهرداری کفایت مذاکرات اعلام و ۴۲ برگ گزارش قرائت شده توسط کمیسیون مذکور (ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران) با اتفاق آرای موافق (بیست عضو حاضر در جلسه در زمان رأی گیری) به تصویب رسید. مستندات مربوط در قالب لوح فشرده جهت استحضار و اقدام مقتضی قانونی ایفاد می گردد. ۲۸۰۲ م ۵/۴۰۰

محمّد هاشمی
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - فرماندار محترم تهران جهت استحضار.

- جناب آقای سید ابراهیم امینی نایب رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار و اقدام لازم.

- اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- دفتر هیات رئیسه و مصوبات (۵/ط۶۶- شناسه: ۲۸۰۲).

رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محسن هاشمی رفسنجانی

سلام علیکم

احتراماً، پیرو نامه شماره ۱۶۰/۵۲۴۲ مورخ ۱۴۰۰/۳/۲۲ و عطف به نامه‌های شماره ۱۶۰/۲۹۶۸۸ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۲ و ۱۶۰/۲۷۶۷۹ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۲ در خصوص «ارسال گزارش نهایی طرح تحقیق و تفحص از نحوه واگذاری املاک و مستغلات شهرداری تهران» باستحضار می‌رساند؛
موضوع در جلسه مشترک بررسی و جمع‌بندی نهایی به شرح فایل پیوست ارسال می‌گردد.

سید ابراهیم امینی
رئیس کمیسیون نظارت و حقوق
شورای اسلامی شهر تهران

مرتضی الویری
عضو و رئیس کمیسیون برنامه و بودجه
شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: اعضای محترم کمیسیون برنامه و بودجه شورای اسلامی شهر تهران
اعضای محترم کمیسیون نظارت و حقوقی شورای اسلامی شهر تهران
معاون مصوبات اداره کل اداری و اجرایی و رئیس دفتر هیئت رئیسه شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محمد باقری
دبیر کمیسیون نظارت و حقوقی شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای امید محمدی
دبیر کمیسیون برنامه و بودجه شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای حسین باقرنژاد

بسم الله الرحمن الرحيم

۲	گفتار اول - طرح مساله تحقيق
۲	گفتار دوم - روش و محدوديت هاي تحقيق و تفحص
۳	گفتار سوم - دامنه تحقيق و تفحص
۴	گفتار چهارم - چگونگي واگذاري املاک و مستغلات شهرداري تهران
۲۰	گفتار پنجم - ارزيابي عملکرد بخش هاي مرتبط
۲۸	گفتار ششم - اقدامات قضائي
۲۹	گفتار هفتم - يافته هاي تحقيق و تفحص



گفتار اول) طرح مسأله تحقیق:

در اجرای مصوبه جلسه ۱۸۴ منعقد در مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۱ شورای اسلامی شهر تهران موضوع تصویب "طرح تحقیق و تفحص از نحوه واگذاری املاک و مستغلات شهرداری تهران در ۱۰ سال اخیر" (۱۳۸۶ الی ۱۳۹۶) که طی شماره ۲۷۶۷۹/۱۶۰ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۰۲ به کمیسیون نظارت و حقوقی ابلاغ و طی شماره ۳۰۳۳۱/۱۶۰ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۸ با تعیین اعضای هیأت ابلاغ گردیده است، گزارش ذیل تهیه و تقدیم می گردد.

محورهای این گزارش به شرح مذکور در مصوبه شورای اسلامی شهر تهران "بررسی نحوه واگذاری املاک و مستغلات شهرداری تهران در ۱۰ سال اخیر" با تأکید بر موارد ۵ گانه ذیل می باشد:

- ۱- حسابرسی از کلیه توافقات انجام شده درخصوص صدور پروانه های ساخت و پایانکارها و بدهی مودیانی که از طریق واگذاری ملک با آنها تهاتر شده .
- ۲- تهیه فهرست جامع و دقیق از کلیه تملیک ها و تملک های انجام شده از سوی شهرداری تهران و سازمان ها و شرکت های وابسته و تابعه به همراه کلیه امورات اداری و مالی مترتب در موارد فوق الذکر
- ۳- تهیه فهرست جامع و کامل و تاریخ و نحوه واگذاری کلیه املاک مسکونی، تجاری، خدماتی و غیره که بصورت قطعی و یا واگذاری حق بهره برداری در اختیار اشخاص حقیقی و حقوقی قرار گرفته .
- ۴- بررسی مجوزها و اختیارات مدیران و گذارنده و خریداران املاک و میزان انطباق واگذاری ها و خریدها با مقررات و قوانین
- ۵- ارزیابی عملکرد اجرائی و حقوقی مدیریت جدید در شناسایی و استرداد املاک و دریافت اجاره های معوقه (۱)

گفتار دوم) روش و محدودیت های تحقیق و تفحص:

گزارش ذیل بر اساس اسناد و مدارکی که در اختیار هیأت قرار گرفته و نیز اطلاعاتی که طی برگزاری جلسات متعدد با کارشناسان و مطلعین تحصیل شده تنظیم گردیده است. لازم به ذکر است که:



۱- اسناد و مدارک مورد استناد در این گزارش بصورت محدود توسط برخی معاونت ها و سازمانها و دوائر شهرداری تهران در اختیار هیأت قرار گرفته است.

۲- قطعاً اسناد و مدارک مرتبط با این تحقیق و تفحص بیش از آن است که در اختیار هیأت قرار گرفته ، لیکن ضیق وقت و محدودیت زمانی تحقیق و تفحص و محدودیت در دسترسی به منابع و اطلاعات مرتبط از جمله عدم دسترسی به همه اسناد و مدارک موجود در شهرداری تهران و یا نزد اشخاص و مدیران سابق که نه تنها با هیأت همکاری نکردند بلکه طی مدت رسیدگی همواره سعی در انکار وقایع و سرپوش گذاردن بر تخلفات گذشته داشتند، محدود بودن مراجع و افراد مطلع از موضوع و عدم دسترسی به همه آنها ناشی از انتقال غالب آنها از شهرداری تهران موجب محدودیت منابع و اطلاعات در دسترس هیأت شده است.

۳- ضیق وقت و فرصت کم، محدودیت منابع و اطلاعات در دسترس، فقدان گزارش در خصوص ارزیابی نحوه واگذاری املاک شهرداری تهران و نیز نبود گزارش بازرسی و حسابرسی مسئولانه راجع به این موضوع از جمله محدودیت های هیأت در انجام این مأموریت بوده است.

گفتار سوم) دامنه تحقیق و تفحص

این گزارش محدود به مصوبه شورای اسلامی شهر تهران و دامنه آن صرفاً در حیطه گزارش عملکرد شهرداری (مشخصاً سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران، شهرداری های مناطق و سایر معاونت ها و دوائر شهرداری تهران) در خصوص واگذاری املاک و مستغلات در دوره زمانی ۱۳۸۸ الی ۱۳۹۶ است.

گفتار چهارم: چگونگی واگذاری املاک و مستغلات شهرداری تهران

بررسی های هیأت حاکی از تنوع روش ها و تعدد شیوه های واگذاری و انتقال املاک و مستغلات در شهرداری تهران در محدوده زمانی تحقیق و تفحص است. شیوه های تملیک و تملک املاک و سایر دارائیهای شهرداری تهران که از سوی هیأت احصاء شده اند عبارتند از:



- (۱) دریافت ملک از طریق تهاتر و به ازاء عوارض
- (۲) واگذاری املاک در قبال حواله های کارگزاری (هولوگرام)
- (۳) واگذاری املاک به اشخاص حقیقی و حقوقی بصورت قطعی
- (۴) واگذاری املاک در قالب کمیته ساماندهی خانه های سازمانی
- (۵) واگذاری املاک در اجرای بند ۶ ماده ۵۵ اشخاص حقوقی
- (۶) واگذاری املاک بدون عقد هرگونه قرارداد به اشخاص حقیقی
- (۷) واگذاری املاک موسوم به "املاک نجومی"
- (۸) واگذاری املاک در قالب قراردادهای موسوم به فاینانس یا بنیاد تعاون سپاه
- (۹) سایر واگذاریها

اول) تملک در ازاء عوارض نقد (تهاترها)

از سال ۱۳۹۰ به این سو بنا به دلایلی که برای هیأت روشن نیست با مصوبه ۱۶۰/۱۹۵۸/۲۰۵۶۷ مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۸ روش پرداخت عوارض غیرنقد (دریافت ملک در قبال عوارض پروانه و پایان کار) در ساختار درآمد شهرداری تهران شکل گرفته و طی سالهای بعد تثبیت و گسترش یافته است. ضمیمه پیوست شماره دو چگونگی شکل گیری و توسعه عوارض غیرنقد در ساختار درآمد شهرداری تهران را نشان می دهد. (۲)

بند ۴ صورتجلسه شماره ۲۲ مورخ ۱۳۹۱/۰۳/۰۷ هیأت مدیره سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران ناظر بر این است که در راستای تمرکز و ساماندهی منابع غیرنقد شهرداری تهران ساختار ویژه ای تحت عنوان **"دبیرخانه کمیسیون منابع غیرنقد"** ایجاد و مقرر شده است که مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران بصورت هفتگی گزارش مصارف منابع غیرنقد را به این دبیرخانه ارائه دهند. هر چند این امر دلالت بر پراکندگی و عدم سامان منابع غیرنقد شهرداری تهران تا زمان تنظیم صورتجلسه مذکور دارند اما بررسی هیأت حاکی از آن است که پراکندگی در منابع غیرنقد شهرداری تهران پس از آن نیز تداوم داشته است و به همین دلیل هنوز پس از سالیان و به ویژه تلاش های سه ساله اخیر اطلاعات دقیق و



جامعی در خصوص منابع غیرنقد شهرداری و نحوه مصرف این منابع بطور عام و اطلاعات مربوط به املاک و مستغلاتی که در ازاء عوارض در تملک شهرداری درآمده اند بطور خاص در هیچکدام از معاونت ها و دوائر شهرداری موجود نیست.

با توجه به عدم دسترسی هیأت به فهرست اطلاعات املاکی که به ازاء عوارض (تهاتر) به تملک شهرداری درآمده است ناچار فهرست ۲۶۰۰ مورد پروانه های با متراژ بالاتر از ۲۰۰۰ متر زیربنا صادره از سوی مناطق شهرداری تهران طی سالهای ۱۳۹۲ لغایت ۱۳۹۶ از معاونت شهرسازی دریافت و از اداره کل درآمد درخواست گردید که نحوه دریافت عوارض پروانه و پایان کار آنها مشخص کنند تا پس از آن موارد پرداخت نقدی و غیرنقدی تفکیک و امکان ممیزی پروانه های غیرنقد یا تهاتری فراهم گردد. بررسی ها نشان داد که سیستم موجود اداره کل درآمد شهرداری تهران توانایی اعلام نحوه دریافت عوارض پروانه و پایان کار را ندارد. کمک های فنی سازمان فناوری اطلاعات نیز گرچه امکان تفکیک موارد نقدی از غیرنقدی را فراهم کرد اما با این وجود هنوز امکان دسترسی به اطلاعات مربوط به منابع غیرنقدی که در ازاء عوارض در اختیار شهرداری تهران قرار گرفته است و سازوکار واگذاری این منابع به شهرداری تهران فراهم نشده است. (۴)

مراجعه نمایندگان هیأت به شهرداری مناطق ۱، ۲ و ۳ و ۴ در راستای دسترسی به اطلاعات مذکور نیز به حصول نتیجه مناسب نینجامید و لذا هیأت تحقیق در اجرای بند ۱ طرح تحقیق و تفحص نتوانست مبادرت به حسابرسی از املاک دریافتی به ازاء عوارض (تهاتر) نماید.

موضوع تهاتر و دریافت ملک به جای عوارض نقدی در صورتی که با یک سیستم مناسب ثبت و ضبط اسناد و غربالگری و انتخاب املاکی که واجد شرایط مناسب نگهداری به منظور ایجاد افزوده بودند همراه می شد شاید در طول زمان می توانست به سود شهرداری باشد و در پرتو افزایش یا جهش قیمت ملک و مسکن فرصت های مناسبی در اختیار شهرداری قرار می داد، لیکن متأسفانه نه تنها چنین نشده است بلکه به دلیل فقدان سیستم ثبت و ضبط اسناد مربوطه هنوز امکان ممیزی املاکی که به عنوان غیر نقد در اختیار شهرداری قرار گرفته است ناممکن است. طبق آخرین بررسی ها اولاً املاک پنهان و

ناشناخته ای وجود دارد و آنچه نیز شناسایی گردیده در بیش از دوهزار مورد واگذاری به اشخاص



حقیقی و حقوقی عموماً بدون قرارداد، تعدادی به شیوه موسوم به املاک نجومی و تعدادی به روش های دیگر واگذار و از فهرست یا قلمرو املاک تحت تملک شهرداری خارج شده است. (۳)

دوم) واگذاری املاک در قبال حواله های کارگزاری (هولوگرام)

هرچند اساساً سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران در سال ۱۳۸۸ به منظور ساماندهی و مدیریت امور مرتبط با املاک و مستغلات شهرداری تهران تشکیل شده است و دقت در مفاد اساسنامه ناظر به اهداف و وظایف و اختیارات آن سازمان حاکی از آن است که سازمان فوق در مقام کارگزار شهرداری تهران عهده دار اموری از جمله خرید و فروش املاک و مستغلات مورد نیاز طرح های توسعه شهری، انجام معاملات، داد و ستد و انعقاد قراردادهای لازم در رابطه با موضوع فعالیت و همکاری جهت جلب سرمایه گذاری و مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی در پیشبرد طرحهای توسعه شهری و ... است و از این جهت نیازی به انعقاد قراردادهای کارگزاری نبوده است. اما بند ۲ صورتجلسه شماره ۲۲ مورخ ۱۳۹۱/۰۳/۰۷ هیأت مدیره سازمان حاکی از آن است که برای اولین بار موضوع دعوت از کارگزاری ها با هدف «تسریع و کمک به اجرای پروژه های شهرداری و انجام اقدامات لازم در خصوص جذب تسهیلات خارج از مجموعه شهرداری و از طریق فراخوان و پذیرش کارگزار از بین بانکهای دولتی و بانکهای عمومی» مطرح و به تصویب رسیده است. قرائن امر حاکی از آن است که لابد در رابطه با استفاده از خدمات کارگزاری در مجموعه شهرداری تهران اقدامات پراکنده و نابسامانی در جریان بوده است که در بند ۱۳ صورتجلسه بعدی مورخ ۱۳۹۱/۰۴/۱۱ سازمان املاک و مستغلات از "ضرورت تجمیع و تمرکز فعالیت کارگزاری در سازمان املاک و لزوم همراهی معاونت ها، مناطق، شرکت ها و سازمان های وابسته به شهرداری تهران" سخن گفته شده است. (۳)

بهرحال در پرتو انعقاد قراردادهای کارگزاری موضوع صدور حواله های کارگزاری (هولوگرام) نیز موضوعیت می یابد. هرچند شأن نزول حوله های کارگزاری (هولوگرام) تسهیل عملیات کارگزار ناظر بر تسویه بدهی شهرداری به پیمانکاران و غیره بوده است اما با بروز انحراف در عملکرد شرکت های



کارگزار توجه این شرکت ها از تدارک مشتری و سرمایه گذار و جذب تسهیلات و سرمایه از خارج از مجموعه شهرداری تهران معطوف به فروش تراکم بسیار و واگذاری و فروش املاک شهرداری تهران شده است و حواله های کارگزاری نیز بیشتر از آنکه صرف تسویه دیون و بدهی های شهرداری تهران به پیمانکاران و غیره گردد در پشت بانه به افرادی که در صدد واریز وجوه نقدی به حساب شهرداری تهران بابت بدهی عوارض پروانه یا پایان کار و سایر بدهی بوده اند ارائه و در قبال اخذ وجوه نقدی که می بایست مستقیماً به حساب شهرداری تهران واریز می شد این حواله ها در اختیار آنان قرار می گرفته است. شهرداران مناطق نیز این حواله های کارگزاری (هولوگرام ها) را با اطمینان و اعتماد کامل به عوض وجه نقد بابت تسویه حساب از مودیان و متقاضیان پروانه ساخت و پایان کار پذیرفته و قبول می کرده اند. به این ترتیب شهرداری بدون آنکه وجوه نقدی دریافت دارد مبادرت به تسویه حساب مودیان و بدهکاران عوارض پروانه و پایان کار می کرده است.

از سال ۱۳۹۱ سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران ابتدا مبادرت به انعقاد قرارداد کارگزاری با بانک ملت و سپس سایر بانکها و موسسات اعتباری نموده است. فهرست قراردادهای کارگزاری مذکور به شرح ذیل است. (۵)

موضوع این قراردادها به شرح مذکور در آنها "تملک املاک واقع در طرح ها و برنامه های شهرداری بنام شهرداری تهران، تسویه مطالبات طلبکاران شهرداری، کارسازی مطالبات طلبکارهای شهرداری به صورت غیرنقدی و " بوده است. به هر حال در اجرای قراردادهای کارگزاری فوق املاک قابل توجهی از شهرداری تهران به شرکت های کارگزار یا بواسطه آنها به بستانکاران شهرداری واگذار شده است. (۵)

اسناد موجود حاکی از آن است که طی ۶ ساله ۱۳۹۱ الی ۱۳۹۶ تعداد ۲۶۳۴۴ حواله کارگزاری (هولوگرام) به مبلغ ۱۴۰۰۰ میلیارد تومان توسط سازمان املاک (صندوق بازنشستگی نیز پرونده ای نزد ناحیه ۷ قضائی تهران علیه رسالت تجارت ثبت و رسیدگی به ۲۷۰ میلیارد تومان هولوگرام در جریان است) صادر شده است. در خصوص اینکه بابت تسویه حواله های کارگزاری مذکور چه تعداد املاک و معادل

چه مبلغی از منابع غیرنقد از شهرداری تهران به شرکت های کارگزار و یا به واسطه آنها به سایر



بستانکاران شهرداری تهران واگذار شده است اطلاعات دقیقی در دست نیست با وجود این شواهد حاکی از بروز انحراف اساسی در اهداف و عملکرد حواله های کارگزاری و بروز فساد گسترده در این زمینه دارد. (۶)

گزارش ضمیمه ۷ که تنها اختصاص به بررسی و تحقیق و تفحص در خصوص ۱۰۰۰ میلیارد تومان از هولوگرامها دارد دلالت بر این می کند که از ۱۰۰۰ میلیارد تومان حواله کارگزاری مورد بررسی ۴۰۰ میلیارد تومان آن متوقف و ۵۷ میلیارد تومان آن ابطال شده است.

در خصوص قراردادهای کارگزاری نیز، بررسی های هیأت در خصوص دو فقره قرارداد کارگزاری تحت شماره های ۱۱۱۳۷۸۲۵ مورخ ۱۳۹۴/۱۱/۲۶ و ۳۵۳۲۱۷۰ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۵ که بین سازمان املاک و مستغلات با تعاونی اعتباری ثامن منعقد شده است و در پرتو آن املاک و مجوزهای زیادی از شهرداری تهران به **شرکت رسا تجارت مبین** به صورت قطعی منتقل شده است قابل توجه می باشد. نکته مهم در فعالیت و کارگزاری اینکه برغم انعقاد این قراردادها هیچ سازوکار و مکانیزمی جهت اعمال نظارت، کنترل و ارزیابی عملکرد کارگزارها پیش بینی نشده و همین خلاء منجر به بروز انحراف اساسی در عملکرد و ورود خسارات قابل توجه به شهرداری شده است.

سوم) واگذاری املاک به اشخاص حقیقی و حقوقی بصورت قطعی

هرچند در اجرای بند ۲ مصوبه تحقیق و تفحص تهیه فهرست جامع و دقیق از کلیه تملیک و تملک های انجام شده از سوی شهرداری تهران و سازمان ها و شرکت های وابسته و امور اداری و مالی مترتب بر آنها ممکن نشد اما موارد ذیل کاشف از چگونگی موضوع واگذاری املاک به شهرداری است.

۱-۳. گزارش شماره ۰۴۶-۰۴۵-۰۴۳-۰۴۸/۰۴۶/۲۰۹۶ بازرسی کل کشور در تاریخ ۹۷/۱/۳۰ که بصورت نمونه برداری از مناطق ۱، ۲، ۳، ۴، ۵ و ۲۲ صورت گرفته و نیز گزارش شماره ۱۱۱/۸۳۲۰۰ مورخ ۹۸/۴/۱۵ که گوشه ای از تخلفات و معاملات مغایر با قوانین و مقررات مربوط به املاک شهرداری تهران در دوره چهارم مدیریت شهری را عیان میسازد.



۳-۲- ارائه ۴۱ مورد توصیه و پیشنهاد از سوی سازمان بازرسی کل کشور به شورای شهر تهران در خصوص واگذاری املاک به اشخاص که از دریافت باقیمانده ثمن معاملات (واگذاری و تملک) تامعرفی مدیران قبلی سازمان به مراجع قضائی را دربر می گیرد نیز حاکی از بروز تخلفات گسترده در عرصه معاملات مربوط به واگذاری املاک به اشخاص حقیقی یا حقوقی از سوی شهرداری تهران است.

۳-۳- نحوه عقد قرارداد بام لند که بر اساس آن یک قطعه زمین به مساحت ۴۴ هزار مترمربع در قالب قرارداد مشارکت در اختیار شخصی قرار گرفته است اما متعاقباً سازمان بازرسی کل کشور و بازرسی شهرداری در شهر عدم رعایت قبطه شهرداری نسبت به این قرارداد ایراد گرفته اند، نمونه دیگری از عدم رعایت ضوابط در واگذاری املاک بزرگ مقیاس شهری است که هم اکنون در چهارچوب ماده ۳۸ قانون شهرداری ها در حال رسیدگی است. (۸)

۳-۴- نحوه واگذاری املاک متعدد به خیریه امام رضا (ع) به این صورت که ابتدا چند قطعه زمین به مساحت ۷۰۰۰ متر مربع و ۱۱ باب مغازه در پاساژ الماس کریمخان در قالب واگذاری داخلی به سازمان سرمایه گذاری شهرداری تهران منتقل شده و پس از آن سازمان سرمایه گذاری برغم اینکه فقط واجد اختیار جهت عقد قرارداد مشارکت است و نه فروش املاک مذکور را بدون دریافت ثمن واقعی به خیریه امام رضا(ع) که متعلق به منصوبین مقامات شهرداری بوده واگذار نموده است. (۹)

۲-۵- عملکرد شهرداری تهران در واگذاری زمین و نیز تراکم در پروژه موسوم به **ایران مال** نیز به عنوان نمونه ای دیگر قابل تأمل است. (۱۰)

۲-۶- فروش سرانه های خدماتی ۲۲ میلیون مترمربع در منطقه ۲۲ موضوع بند ۵ گزارش تلفیق بودجه سال ۱۳۹۳ شهرداری نیز قابل توجه است. (۱۱)

۲-۷- خرید ملک سوهانک که ستاد اجرائی به مزایده گذاشته و کاربری فضای سبز داشت از طریق واسطه چند روز بعد به چند برابر قیمت از واسطه. (۱۲)

۲-۸- واگذاری ملک طرشت که محل کارخانه آسفالت شهرداری بوده و از طریق حکم قضائی به مالکیت شهرداری در آمده بود ، بدون مجوز شورا و به بهانه نداشتن سند با دستور شهردار وقت به سپاه واگذار گردیده است. (۱۳)



۹-۲- واگذاری اردوگاه میرحسینی ، درحالیه در برنامه سوم کشور مرتبا بر خروج پادگانها از شهرها تاکید می شود و همزمان شهرداری هزینه های هنگفتی پرداخت و آخرین مورد انتقال پادگان ۰۶ در پاسداران در حال انجام است بدون مجوز شورا تفرجگاه میرحسینی در اختیار سپاه قرار گرفته است .

۱۰-۲- سایر پروژه ها مانده هزارویک شهر ، اطلس مال ، شهروند فرمانیه ، پارکینک طبقاتی لاله ، پروژه موسوم به حقیقت ، مجتمع فرهنگی و ورزشی امام رضا و شمش الشموس . (۱۴)

چهارم) واگذاری املاک در قالب کمیته ساماندهی خانه های سازمانی

قبل از تشکیل سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران در سال ۱۳۸۸، کمیته ساماندهی خانه های سازمانی عهده دار توزیع و نظارت بر واگذاری خانه های سازمانی شهرداری بوده است، لیکن متعاقب قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ مجلس شورای اسلامی و به منظور ساماندهی منازل مسکونی سازمانی شهردار تهران طی بخشنامه شماره ۷۷۹۰۷۶ مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۲۸ مقرر می دارد «واگذاری هرگونه ملک برای سکونت کارکنان ممنوع و کلیه موارد درخواستی به دبیرخانه کمیته واگذاری (اداره کل رفاه) اعلام و پس از تصویب کمیته مذکور و ابلاغ مراتب از طریق سازمان املاک و مستغلات اقدام گردد.» ابلاغ این دستورالعمل حاکی از وجود اقدامات جزیره ای در مناطق مختلف شهرداری در رابطه با واگذاری املاک برای سکونت کارکنان و لزوم ایجاد ساماندهی و تمرکز در این بخش در راستای مصوبه مجلس بوده است . (۱۵)

طبق بررسی های انجام شده در خصوص ۶۰ مورد صورتجلسه این کمیته که با حضور معاون اداری و مالی وقت شهردار، مدیرعامل سازمان املاک و مستغلات، مدیرکل حراست، مدیرکل منابع انسانی و مدیرکل و دبیر کمیته واگذاری خانه های سازمانی طی سالهای ۱۳۸۸ تا لغایت ۱۳۹۵ تشکیل شده است طبق جدول زیر تعداد ۸۶۱ فقره تصمیم اتخاذ شده است. (۱۶)



جدول یک: تعداد مصوبات کمیته واگذاری خانه های سازمانی طی ۱۳۸۸ تا پایان سال ۱۳۹۵

تعداد مصوبات	تعداد وام و دیعه های مسکن	تعداد واحد های استیجاری	تعداد تقسیط اجاره	تعداد معرفی شده به تعاونی ها	تعداد واگذاری ها	تعداد ارجاع داده شده به سازمان املاک
۸۶۱	۵۳	۲۵۳	۳	۹۶	۱۸۶	۱۲۴

صورتجلسات کمیته مذکور حاکی از آن است که عملکرد و دامنه تصمیمات این کمیته طی سالهای ۱۳۸۸ الی ۱۳۹۵ دستخوش دگرگونی شده است. اگر ابتدا طی سه سال ۱۳۸۸ الی ۱۳۹۱ تصمیمات کمیته معطوف به هدف اصلی یعنی ساماندهی خانه های سازمانی و اتخاذ تصمیم در خصوص مسائل مربوطه همچون تعیین میزان اجاره بها، تعیین ضرب الاجل تخلیه و بعضاً اعمال تخفیف و تقسیط در اجاره بهای منازل سازمانی با اولویت ایثارگران و کارگران شهرداری بوده است، اما از سال ۱۳۹۱ دامنه فعالیت و حیطه تصمیمات کمیته دستخوش تغییر شده و در برخی جلسات کمیته لیست املاک و یا واحدهای مسکونی قابل واگذاری به کارکنان از طریق سازمان املاک و مستغلات طرح و در خصوص آنها اتخاذ تصمیم شده است. در مرحله بعدی و پیرو دستورات ابلاغی از سوی شهردار وقت تهران دامنه فعالیت و محدوده تصمیمات کمیته بیش از گذشته وسعت یافته و کمیته به موضوع واگذاری و فروش املاک شهرداری ورود پیدا می کند.

جالب اینکه اگر واگذاری ها در ابتدا محدود به شاغلین در شهرداری بوده است کم کم به واگذاری ملک به غیر شاغلین در شهرداری و سپس به مدیران، اعضای کمیته ساماندهی و حتی مستأجرین املاک تسری یافته است. در عین حال اگر در مراحل نخستین ورود کمیته به مقوله واگذاری املاک درخواست ها و تقاضاها به صورت موردی در کمیته مطرح و در خصوص آنها اتخاذ تصمیم می شده است در اواخر به واسطه کثرت تقاضاها و کمبود واحدهای قابل واگذاری درخواست ها به صورت جمعی مطرح و به سازمان املاک و مستغلات به عنوان خزانه املاک و دارایی های شهرداری تهران ارجاع داده می شود. سازمان هم بر اساس اختیارات حاصل از اساسنامه ای مغایر با قانون که توسط شهردار وقت تهران خارج از حدود اختیارات ابلاغ شده است با اعمال تخفیفات ۱۰ تا ۵۰ درصدی



نسبت به قیمت کارشناسی و بدون انجام مزایده و رعایت نصاب های لازم مبادرت به واگذاری املاک به اشخاص مذکور کرده است.

پنجم) واگذاری املاک به اشخاص حقوقی در قالب بند ۶ ماده ۵۵

به موجب بند ۶ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها شهرداری تهران در راستای مسئولیت های اجتماعی خود به منظور تأسیس موسسات فرهنگی، آموزشی، بهداشتی، تعاونی مانند بنگاه حمایت مادران و نوانخانه و پرورشگاه، درمانگاه، بیمارستان، شیرخوارگاه، کتابخانه، تیمارستان، کودکان و همچنین به منظور کمک به این قبیل موسسات و مساعدت مالی به انجمن های تربیت بدنی، پیشاهنگی، کمک به انجمن های خانه و مدرسه و اردوی کار و موزه ها و خانه های فرهنگی و زندان می تواند با تصویب انجمن شهر از اراضی و ابنیه متعلق به خود با حفظ مالکیت به رایگان یا با شرایط معین در اختیار موسسات مربوطه قرار دهد. (۱۷)

جدول ذیل فهرست املاکی است که طی دوره مدیریت چهارم شهری در اختیار اشخاص قرار گرفته است:

جدول تعداد املاک واگذار شده بند ۶ ماده ۵۵

کاربری	تعداد
سرای محله	۳۹۵
ورزشی	۳۶۸
مسکونی	۳۵۱
مذهبی	۱۷۵
خدمات اجتماعی	۱۶۸
تجاری	۱۵۵
فرهنگی هنری	۱۳۳
نظامی	۹۴
اداری	۷۵
آموزشی	۵۷
بهداشتی درمانی	۵۴
تجهیزات شهری	۲۱
کشاورزی	۲
جمع کل	۲۰۴۸



ششم) واگذاری املاک به اشخاص بدون عقد هرگونه قرارداد

طی سالهای مورد تحقیق بدون رعایت مقررات و ضوابط حدود هزار آپارتمان مسکونی و واحد های تجاری و اداری که اغلب در مناطق شمالی قرار داشتند به اشخاص حقیقی و حقوقی بدون عقد هرگونه قرارداد واگذار شده است.

عدم ثبت این اموال در فهرست اموال متعلق به شهرداری تهران، پیچیدگی واگذاری این املاک بدون وجود هرگونه قراردادی که دلالت بر واگذاری عین یا منافع آنها به اشخاص معین نماید، کشف برخی از این اموال بصورت تدریجی در دوره مدیریت جدید و به حسب تصادف، و مقاومت متصرفین در اعاده و استرداد اموال مذکور که بعضاً منجر به اقدام قضایی جهت تخلیه و اخذ اجور معوقه آنها شده است، هر گونه خوشبینی را در این خصوص که این اموال بصورت موقتی یا برای اجاره از سوی شهرداری تهران به متصرفین واگذار شده است منتفی ساخته و این گمانه را تقویت می کند که هدف از این واگذاری های بی نام و نشان چیز دیگری بوده است. در عین حال فقدان اسناد مربوطه از این واگذاری ها در شهرداری تهران این گمانه را تقویت می کند که برغم کشف این تعداد از آنها هنوز اموال یا املاک دیگری نیز وجود دارند که احیاناً مورد شناسایی واقع نشده اند و یا احتمالاً در پرتو روشهای متقلبانه برای آنها سندسازی شده و توسط متصرفین اولیه به اشخاص دیگر منتقل شده اند.

هفتم) واگذاری املاک موسوم به "املاک نجومی"

«املاک نجومی» مفهومی اقتصادی و سیاسی است که دلالت بر واگذاری برخی واحدهای مسکونی در مناطق برخوردار تهران به اشخاص نزدیک به مدیریت شهری دوره چهارم با اعمال تخفیف های بالا و شیوه های غیرقانونی دارد. (۱۸)

منشأ این تخلف ابلاغ اساسنامه غیرقانونی با عنوان (سامانه تدوینی منطبق با مصوبه اصلاحی و تنقیحی شورای شهر تهران) است که در دیماه ۱۳۹۳ توسط شهردار وقت به شماره ۳۱۰/۱۱۰۷۷۰۴ ابلاغ و نیز ابلاغیه مورخ ۱۳۹۳/۱۱/۱ تحت عنوان «آئین نامه معاملاتی» است که بر خلاف صراحت قوانین امکان

واگذاری املاک بدون انجام مزایده و با اعمال تخفیف تا ۵۰ درصد قیمت کارشناسی را به سازمان



املاک و مستغلات شهرداری تهران می داده است. بررسی های هیأت حاکی از آن است که واگذاری ۲۴۰ مورد از املاک موسوم به املاک نجومی حداقل در قالب سه روش ممکن شده است.

الف) تشکیل تعاونی های خاص به عنوان مجرا و محل واگذاری املاک به افراد معین

ب) واگذاری املاک به اشخاص خاص از طریق شرکت رسا تجارت مبین

ج) واگذاری املاک از طریق سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران

در روش اول املاک به صورت صوری اما در واقع جهت واگذاری به افراد معین به تعاونی خاص واگذار می شده است. سه تعاونی منابع انسانی، عمران و حمایتی در راستای پوشش عملیات واگذاری بخشی از املاک نجومی تا کنون مورد شناسایی قرار گرفته اند.

علاوه بر این شرکت رسا تجارت مبین (کارگزار قراردادهای موسوم به فاینانس با بنیاد تعاون سپاه و کارگزار قراردادهای کارگزاری با موسسه مالی و اعتباری ثامن) نیز یکی از کانون های حاتم بخشی و واگذاری املاک نجومی به برخی خواص از جمله بعضی اعضای شورای شهر و مدیران سطوح یک و دو شهرداری تهران بوده است که طبق گزارش های دریافتی تا کنون ۴۰ مورد از این واگذاری ها توسط تعاون سپاه بازپس گرفته شده است .

تعداد قابل توجهی از املاک نجومی نیز از طریق سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران و با معرفی افراد به دفاتر اسناد رسمی واگذار شده است. (۱۹)

هشتم) واگذاری در قالب اجرای قراردادهای موسوم به فاینانس ۱ و ۲ منعقد بین

شهرداری تهران و بنیاد تعاون سپاه پاسداران

طی سال های ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۳ در اجرای موافقت نامه موسوم به فاینانس ۱ شهرداری تهران در قالب ۴۳ فقره قرارداد مبادرت به واگذاری ملک و مجوز به مبلغ ۲۶۴۵۴ میلیارد ریال و در اجرای موافقت نامه موسوم به فاینانس ۲ طی سالهای ۱۳۹۳ الی ۱۳۹۶ در قالب تعداد ۲۷ فقره قرارداد مبادرت به واگذاری املاک و مجوزهایی به ارزش ۴۶۴۲۲ میلیارد ریال به بنیاد تعاون سپاه نموده است. گرچه در پرتو

پیگیریهای شورای اسلامی شهر و سازمان املاک و مستغلات طی سالهای ۱۳۹۶ الی ۱۳۹۹ معادل



۳۹۳۶۱ میلیارد ریال از مازاد واگذاری اقاله شده است ولی آنچه قابل توجه می نماید این است که در پرتو قراردادهای موسوم به فاینانس تعداد قابل توجهی از املاک متعلق به شهرداری تهران به بنیاد تعاون سپاه و شرکت رسا تجارت مبین واگذار شده است. تفصیل این واگذاریها در گزارش تحقیق و تفحص در خصوص قراردادهای فاینانس ارائه شده است. (۲۰)

جدول املاک واگذار شده به بنیاد تعاون سپاه در اجرای قراردادهای فاینانس ۱ و ۲ به شرح پیوست است (۲۱)

نهم) سایر موارد واگذاری املاک:

۹-۱- واگذاری املاک در قالب طرح موسوم به سه شهید

از اواخر سال ۱۳۹۱ لغایت نیمه سال ۱۳۹۶ در اجرای طرح موسوم به سه شهید و در قالب ۳۴ فقره قرارداد که فیما بین سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران و شرکت بهساز گستر وابسته به سپاه پاسداران انقلاب اسلامی منعقد شده است املاکی به ارزش ۲۰۳۰ میلیارد ریال واگذار شده است. نکته جالب اینکه مستند واگذاری های مذکور ماده واحده مصوبه شماره ۳۳۶۱ مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۱۱ شورای اسلامی شهر تهران است که ذیل بند ب مقرر می دارد "به منظور گسترش فرهنگ دینی، ملی و ارزش های انقلاب اسلامی و کمک به ساخت و توسعه مساجد و اماکن مذهبی و برای تأمین کسری اعتبارات پروژه های تملک دارایی سرمایه ایی تحت عنوان «گسترش فرهنگ دینی، ملی و ارزشهای انقلاب اسلامی» به شهرداری تهران اجازه داده می شود از محل اعتبار مصوب تملک دارایی سرمایه ایی برنامه مذکور را از محل جابجایی اعتبارات مازاد هزینه نشده سایر ردیف های بودجه مصوب ۱۳۹۵ تا سقف مبلغ هفت هزار میلیارد ریال افزایش داده و ...

بدیهی است مصوبه مذکور صرفاً ناظر به افزایش اعتبار بودجه جهت تملک دارایی سرمایه ای تحت عنوان گسترش فرهنگ دینی، ملی و ارزشهای انقلاب اسلامی بوده و ارتباطی با طرح سه شهید ندارد. در عین حال مصوبه مذکور ناظر بر واگذاری املاک به سپاه پاسداران انقلاب

اسلامی نیست و لذا بین مصوبه و آنچه صورت گرفته است نسبتی برقرار نیست. (۲)



۹-۲- واگذاری ملک موسوم به طرشت (۱۳)

دهم - دهه نود و آغاز دگردیسی در نحوه نگاه به دارائی های شهرداری :

با تشکیل سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران در سال ۱۳۸۷، اساسنامه سازمان جدیدالتأسیس در سال ۱۳۸۸ به تصویب شورای اسلامی شهر تهران رسیده و پس از تأییدیه مورخ ۸۹/۳/۲۵ وزارت کشور طی شماره ۱۶۰/۸۶۲۱ مورخ ۱۳۸۹/۶/۱۳ و توسط رئیس شوراجهت اجرا به شهرداری تهران ابلاغ می گردد.

بر اساس تبصره ۳ ماده ۱۰ این اساسنامه مادامی که آئین نامه مالی و معاملاتی سازمان به تصویب شورای اسلامی شهر نرسیده، آییننامه مالی شهرداری ها و آییننامه معاملات شهرداری تهران ملاک عمل و اعتبار سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران خواهد بود که بر اساس آنها فروش املاک از سوی سازمان تابع تشریفات از جمله از طریق مزایده ممکن خواهد بود، ولیکن با وجود تاکید و تصریح مذکور شهردار تهران برخلاف مقررات و در اقدامی خارج از حدود اختیار خود اساسنامه ای را تحت عنوان اساسنامه تدوینی منطبق با مصوبه اصلاحی و تنقیحی شورای شهر تهران که تا سال ۹۴ بین وزارت کشور و شورا در رفت و برگشت و بلا تکلیف بوده را مبنای قرار داده و متعاقباً در تاریخ ۹۳/۱۱/۱ نیز ابلاغیه ای را تحت عنوان آئین نامه مالی معاملاتی به سازمان املاک و مستغلات جهت اقدام ارسال می کند که در آن اصول آئین نامه معاملات شهرداری یعنی تشخیص و نحوه مزایده و نصاب معاملات مخدوش و ترک تشریفات منوط به نظر شهردار یا قائم مقام ایشان شده و مجاز دانسته می شود. سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران نیز از سال ۱۳۹۴ بر اساس این اساسنامه و آئین نامه غیرقانونی با نقض مقررات آییننامه مالی شهرداری ها و آییننامه معاملات شهرداری تهران در اجرای قراردادهای فاینانس و نیز قراردادهای کارگزاری اقدام به واگذاری املاک بدون انجام مزایده به شرکت رسا تجارت مبین و بنیاد تعاون سپاه می نماید. (۲۳)

اقدامات مبهم در شش ماهه آخر دوره قبل و اقاله چند فقره از واگذاریهای انجام گرفته که در صورت جلسات ۹۱ تا ۹۵ هیئت مدیره سازمان املاک و مستغلات منعکس است و اقدام به



تصویب فروش املاک صرفاً از طریق مزایده دربند ۲ صورتجلسه ۹۴ هیأت مدیره سازمان که در صورتجلسات قبلی نشانی از آن نیست .

تصویب طرح تفضیلی تهران، ورکورد ۳۴ هزار پروانه و ۴۶ میلیون مترمربع ساخت و ساز در یک سال و شتاب ساخت مالها و برج باغها عطش مدیران وقت به منابع مالی را کاهش نداده ، فروش املاک و لوذخایر خدمات شهری منطقه ۲۲ (۲۲ میلیون مترمربع مندرج در بند پنج گزارش تفریغ بودجه ۹۳) و سایر دارائی ها در دستور کار قرار گرفته و تا واگذاری فروشگاههای شهروند و نمایشگاه بین المللی آفتاب امتداد یافت، و استقراض از بانکها نیز در این دوره وارد فاز جدیدی شد (که در سال ۹۵ بمیزان ۵۳۰۰ میلیارد تومان) و یک سوم بودجه سالانه بالغ گردید. (۲۴)

جدول کلی منابع درآمدی و نقدینگی سالهای ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵

ردیف	عنوان اقدام	سال ۹۱	سال ۹۲	سال ۹۳	سال ۹۴	سال ۹۵
۱	تعداد پروانه صادره	۳۰۶۷۹	۲۶۳۵۳	۱۳۰۰۵	۱۰۰۴۸	۱۰۱۹۵
۲	متراژ پروانه صادره	۴۶۷۷۹۳۷۹	۴۸۴۸۸۲۶۶	۲۸۸۸۴۷۹۹	۱۸۵۷۴۵۲۰	۱۹۵۹۴۰۸۱
۳	تعداد پروانه برج باغ	۳۶	۶۶	۱۰۸	۹۳	۸۵
۴	متراژ پروانه برج باغ	۹۱۰۰۰	۱۹۳۰۰۰	۲۵۸۰۰۰	۲۵۳۰۰۰	۲۱۰۰۰۰
۵	استقراض از بانک میلیارد تومان	۲۰۶۵	۴۶۳	۹۰۲	۲۰۱۲	۵۰۰۶
۶	هولوگرام صادره تعداد	۷۶۸	۳۶۸۴	۶۴۱۰	۵۴۷۱	۶۳۴۷
۷	هولوگرام مبلغ میلیارد تومان	۴۵۰۷۱۳۵۰ ۴۹۲۸۰	۱۹۹۱۸۳۳۱۸ ۰۱۵۳۷	۲۸۲۸۶۵۰۸۷ ۲۵۷۱۵	۲۹۹۶۳۰۱۱ ۰۵۵۳۵۶	۳۲۷۶۶۸۴۹ ۰۲۵۳۸۸
۸	مالیات ارزش افزوده	۱۴۵۸۶۸۳۶	۱۸۵۸۰۶۷۰	۳۰۴۸۱۶۸۲	۲۹۸۳۷۳۸۶	۳۹۹۸۸۱۶۳
۹	فروش املاک و دارائی ها					۲۲۸۳۶
۱۰	فروش دارائی متراژ					



یازدهم- تعلل در ساماندهی اسناد و اوراق مالکیتی :

اگر قوانین و مصوبات متعدد بالادستی در موضوع و ضرورت حفظ اسناد و اموال عمومی رانادیده بگیریم لااقل در تبصره یک ماده چهار اسانامه سازمان املاک و مستغلات مصوب سال ۸۸ ضرب الاجل یکساله جهت تدوین صورت داری های سازمان و موارد انتقالی از اداره کل درج شده و در چند مرحله مصوبات هیئت مدیره تاکید بر ساماندهی اسناد و تشکیل بانک اسناد مطرح شده است با این اوصاف، باید گفت کمترین تلاش مسئولانه و موثر در این زمینه قابل مشاهده نیست و معلوم نیست طی سالهای ۸۸ تا ۹۶ چند ملک توسط سازمان و مناطق و شرکت های وابسته به شهرداری تملک شده و چند ملک چگونه و به چه قیمت فروخته شده در کدام دفاتر اسناد رسمی انتقالات صورت گرفته است .

- عدم وجود ضوابط، قانونمندی در نحوه دریافت ملک در مقابل وجه نقد در مناطق هنگام صدور پروانه و پایانکار
- عدم وجود چارچوب مدون در حفظ اسناد و سازوکار منضبط و معمول در نقل و انتقال اینگونه املاک بنام سازمان املاک و یا مناطق
- عدم وجود سازوکار قانونمند در تحویل ملک به غیر و حفظ و نگهداری ملک و یا عقد قرارداد اجاره بابت بهره برداران
- عدم وجود سازوکار علمی و فنی و مسئولانه در خصوص ارزیابی اقتصادی از ارزش روز و آینده و پتانسیل ارزش افزوده املاک
- عدم وجود سازوکار مسئولانه و قانونمند در خصوص تصمیم گیری در زمینه فروش و مزایده املاک
- عدم وجود سازوکار منظم و مستند، یکپارچه و مصون از آسیب و جعل و سوء استفاده در خصوص صدور معرفی نامه انتقال سند به دفترخانه
- عدم وجود سامانه امن و قابل نظارت ثبتی برای ممانعت از دسترسی اغیار به اسناد و سوابق
- عدم وجود بانک اسناد تکلیف شده در اسانامه و مقررات و برنامه های مصوب برای حفظ اسناد تک برگی
- موضوع ارزیابی عملکرد شهرداری در اجرای قانون ساماندهی اسناد دستگاههای دولتی و نهادهای عمومی ، موجب شد که هیئت بناچار همه صورتجلسات شورای سازمان، هیئت مدیره ، هزاران معرفی نامه به دفاتر اسناد رسمی ، هولوگرام ها و گزارش های بازرسی و حسابرسی را مرور کرد.



تابلکه به مسائل مرتبط با موضوع تحقیق و تفحص اشراف لازم رایافته ، رویدادهای موردنظر
راردیابی کند که مواردی از مستندات بشرح زیر است .

۱- بند ۳ جلسه ۳۹ مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۰۵ موضوع پرداخت حق الکشف به کسانی که موفق به کشف املاکی
به ارزش سی میلیارد تومان در شهر قم و متعلق به شهرداری تهران شده اند نشانه های بی انضباطی در حفظ
اموال را گوشزد میکند. (۳)

۲- بند ۵ جلسه ۳۹ به مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۰۵ نگهداری هولوگرام امنیتی و آرشیو و کدینگ اسناد و مدارک
و پرداخت و عقد قرارداد با شرکت رایانه شهر اشاره می کند. (۳)

۳- بند ۲ جلسه ۳۱ مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۲۶ ضرورت حفظ و نگهداری از توافقنامه های تملک املاک در مخزن
نگهداری اسناد سازمان رایادآوری میکند (۳)

۴- بند ۹ صورتجلسه ۵۱ مورخ ۱۳۹۳/۱۰/۲۱ و بند ۴ جلسه ۵۹ مورخ ۱۳۹۴/۰۷/۲۲ تک برگی نمودن
اسناد و ایجاد سامانه جامع مطرح بوده است که متأسفانه هیچکدام از این تصمیمات منتج به نتیجه موثر
نشده است. (۳)

گفتار پنجم : ارزیابی عملکرد بخش های مرتبط

۱- **شهردار وقت :** تعلل در ساختارمند سازی و تصویب اساسنامه های مقرر و آئین نامه سازمانها و
شرکت های وابسته شهرداری وضعیت ناهنجار و ملوک الطوائفی را در این سازمانهای ایجاد کده و
همانگونه که در موارد مختلف بیان گردید محور ناهنجاریهای گسترده در موضوع هولوگرام ، املاک
نجومی، و فعالیت کمیته ساماندهی و ترک تشریفات مزایده، تخفیفات غیرقانونی دوا بلاغیه با عنوان
اساسنامه تنقیحی و آئین نامه معاملاتی است که توسط شهردار وقت صادر شده و با انتشار اخبار املاک
نجومی و مکاتباتی که به دادستان کل ارسال داشته اند به همین مستندات غیرقانونی استناد شده و اقدامات
مذکور را منطبق با قانون دانسته اند معلوم نیست چگونه قانونی بوده که بلافاصله ۳۴ سند ابطال و ملک
مسترد شده است و در پرونده رسالت تجارت ۹۷۰۰ میلیارد تومان طلب شهرداری دیده نشده چندده پرونده
روی میز محاکم است، و هنوز هم برای پذیرش مسئولیت اقدامات طفره میروند. (۲۵)



۲- ارزیابی عملکرد شورای سازمان:

شورای سازمان بریاست شهردار تهران و با حضور معاونین وی و عدم توجه شورای شهر به ویژگیهای مندرج در اساسنامه مصوب در خصوص انتخاب دو نماینده خود این شورای مسئول و تعیین کننده در سیاست گذاری و برنامه ریزی و نظارت را به یک ماشین امضادر یک جلسه فرمالیته سالانه تبدیل کرده و بعید است هنوز هم از ابعاد رخدادها و هرج و مرج در سازمان و منابع تلف شده اطلاع داشته باشند. یک متن کوتاه، تکراری، نامتناسب با وجوه مأموریت های سازمان تنها اسناد موجود از مهمترین رکن تصمیم گیری سازمان است که بخشی از تکالیف و وظایف آن به شرح زیر است.

الف - سیاست گذاری و راهبری مسائل کلان سازمان.

ب - بررسی و تصمیم گیری درباره برنامه ها و خط مشی ها.

ج - استماع گزارش سالیانه هیئت مدیره و بازرس راجع به امور سازمان.

د - بررسی و تأیید صورت های مالی سازمان بر اساس گزارش هیئت مدیره و بازرس و تصمیم گیری درباره آنها.

ه - بررسی و تأیید بودجه، متمم بودجه، اصلاح و تفریغ بودجه سازمان.

و - بررسی و تصویب آیین نامه های سازمان در چارچوب قوانین و مقررات.

ز - انتخاب و تجدید انتخاب اعضاء هیئت مدیره و مدیرعامل.

ل - انتخاب و تجدید انتخاب بازرس یا بازرسان.

م - ارائه پیشنهاد تغییر و اصلاح اساس نامه به منظور تصویب در شورای شهر و تأیید وزارت کشور.

ن - بررسی و تأیید تشکیلات سازمان و واحدهای تابعه آن که توسط هیئت مدیره و شورای سازمان تهیه و پس از تصویب شورای اسلامی شهر به منظور اعمال ماده ۵۴ قانون شهرداری ها و اخذ تأییدیه به وزارت کشور ارسال می شود.

ی - بررسی و تأیید آیین نامه های مالی و معاملاتی سازمان و ارائه آن برای تصویب شورای شهر و تأیید وزارت کشور.



۳- ارزیابی عملکرد قائم مقام شهردار :

علاوه بر آنچه در گزارش تحقیق و تفحص رستاجارت آمد و دو توافقنامه فاینانس یک و دو توسط قائم مقام شهردار امضا شده در موارد زیر نیز نقش قائم مقام در تصمیمات و اقدامات دوره چهارم مشهود است.

۱-۳- در ابلاغیه شماره ۱۸۶۲۴۶ مورخ ۱۳۹۳/۱۱/۱ تحت عنوان آئین نامه مالی معاملاتی سازمان املاک نقش قائم مقام و معاون امور مناطق نهاده شده عنوان وی در بند ۳ ماده شش در سطح اختیارات شهردار معرفی میگردد و در تعدادی از صورتجلسات از جمله موارد زیر این نقش قابل رویت است. (۱۸)

۲-۳- تفاهم نامه شماره ۷۳۵۹۲۴۴ مورخ ۱۳۹۳/۲/۳ با دانشگاه علامه طباطبائی بامضا قائم مقام شهردار و مدیر عامل سازمان رسیده است.

۳-۳- در خصوص املاک وقفی مروی و بنیاد مستضعفان نیز موارد مشابهی انجام شده است که هیئت مدیره امضای قائم مقام شهردار در توافقنامه را ملاک قرار داده است.

۴-۳- در چند مورد توافقنامه با کارگزاری ها از جمله در توافقنامه شماره ۳۷۲۸۹۴۹ مورخ ۹۱/۱/۲۶ و ۵۹۸۵۲۳۵ مورخ ۹۲/۵/۶ و ۸۶۰۷۵۷۵ مورخ ۹۳/۹/۱۷ نیز معاون امور مناطق بعنوان مرجع حل اختلاف معین گردیده است. (۵)

۵-۳- یابخشنامه شماره ۸۶۹۸۱۲۲/۸۶۵۰/۸۶۹۸ مورخ ۸۶/۱۰/۱ و ۸۷۵۰/۸۷۵۰۴۷ مورخ ۸۷/۱۰/۲۸ معاون مذکور مبنای تصمیم گیری در بند ۶ صورتجلسه ۳۹ بوده است. (۳)

بررسی برخی مکاتبات فیما بین معاونین وقت شهرداری وقائم مقام نشان از اختیارات فوق العاده نامبرده در امور مورد تحقیق دارد.

۴- ارزیابی عملکرد هیئت مدیره سازمان:

جهت شناخت ابعاد و گستره تخلفات صورت گرفته در طول دوره مورد تحقیق مطالعه و بررسی صورتجلسات هیئت مدیره سازمان کمک کننده خواهد بود. (۳)

ملاحظه یکصد فقره صورتجلسات هیئت مدیره از آغاز تشکیل سازمان تا بهار سال ۹۶ نکات زیر را حکایت میکند:

۱- ثبات در اعضاء هیئت مدیره طی هفت سال و تغییر و جابجائی محدود



۲- اعتماد به نفس بالا در استفاده از حداکثر اختیارات بدون دغدغه از الزامات قانونی، رعایت قانون و آئین نامه معاملاتی و اساسنامه سازمان

۱/۲- نحوه واگذاری ملک به ۲۷۰۰۰ نفر اعضای تعاونی های شهرداری که طبق گزارش بازرسی کل کشور با قانون منطبق نبوده و عدالت و ضوابط در تخصیص املاک رعایت نشده است، و به تعاونی های خارج شهرداری نیز سرایت نموده است.

۱/۱/۲- بندیک جلسه ۳۲ واگذاری ملک به تعاونی مسکن شماره ۲ سازمان امور مالیاتی

۲/۱/۲- واگذاری ۱۷۹۱ متر ملک پلاک ثبتی ۱۲۶/۲۳۹۴ منطقه ۵ به معاونت طرح پشتیبانی نهاد نمایندگی رهبری در دانشگاهها

۳/۱/۲- بند ۶ جلسه ۴۱ واگذاری ملک منطقه ۲ مساحت ۱۰۷۳۴ متر مربع با ۵۰ درصد تخفیف

۴/۱/۲- ورود به حوزه اختیارات قانونی شوراموضوع بند ۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها، بند ۳ جلسه ۲۵ موضوع حق بهره برداری کلیه مساجد و اماکن مذهبی به هیئت امنای مساجد و بند ۵ صورتجلسه ۵۸

۵/۱/۲- تصمیم گیری در ارائه تخفیف به افراد خارج شهرداری، بند ۱۴ صورتجلسه ۴۰ حداکثر تخفیف در سقف اختیارات شهردار واگذاری ملک به مسئول آگاهی

۳- ورود به فعالیت غیر مرتبط و خرید بنگاه اقتصادی از جمله خرید دوشرکت طبی پارس طب و گل رخ طب بند ۵ جلسه ۸۷

۴- براساس تصریح ماده هفده اساسنامه مصوب شورای شهر هیچیک از اعضای هیئت مدیره منفردا مجاز به انجام امور بنام سازمان نیست مگر با تصویب هیئت مدیره لکن بررسی ۴۰ فقره صورتجلسه سه جانبه با امضای مدیرعامل سازمان و مدیرعامل شرکت رساتجارت خارج از این قاعده و بر مبنای توافقنامه بین شهردار و تعاون سپاه که فاقد مصوبه قانونی بوده و یادربند ۴ صورتجلسه ۴۲ و بندیک صورتجلسه ۶۳ توافقنامه ۲۱۹/۱۰۰/۹۳/م مورخ ۹۳/۱۱/۱ ملاک تصمیمات بوده است.

۵- باتوجه باینکه در هیچیک از مصوبات هیئت مدیره ذکری از فهرست و چگونگی تهیه جداول مزایده در میان نیست و یا تعداد املاکی که در صورتجلسات درج شده از نظر تعداد سهم ناچیزی در موارد فروش ملک و صدور معرفی نامه به دفترخانه دارد، و انطباق عملکرد هیئت مدیره با قوانین بسیار دشوار است.



۶- واگذاری املاک به خیریه امام رضا از طریق سازمان مشارکت ها که طبق اساسنامه نمونه مصوب ۸۹/۴/۲۲ صرفاً مجاز و محدود به عقد قرارداد مشارکت بوده و از انتقال املاک به غیر ممنوع بوده است.

۶-۱- بند ۸ تبصره ۲۳ بودجه ۱۳۹۴ مبلغ ۲۵ میلیارد تومان اعتبار جهت تملک ملک خیریه امام رضا ع در کنار فقره تملک دیگر جهت مترو و بزرگراه شهید بروجردی و نجفی رستگار منظور میکند.

۶-۲- طبق تفاهم نامه شماره ۳۵/۱۵۳۹۳۰۵ مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۵ فی مابین معاون توسعه منابع انسانی شهرداری و مدیر عامل بیمارستان علوم مغزو اعصاب ایران پرداخت ۳۵ میلیارد تومان اعتبار مصوب بودجه ۹۵ بعنوان سهم آورده شهرداری قلمداد شده لکن با انتقال مترمربع زمین و یکصد و پنجاه میلیارد تومان پرداختی شهرداری به پروژه هنوز تکلیف منابع روشن نشده است.

۷- بند ۴ جلسه ۶۰ تفویض اختیار به مدیر عامل برای تعیین اجاره پائین تراز نرخ متعارف

۸- خرید ملک پلاک ثبتی ۱/۱۲۴۵ منطقه یک در نیاوران با کاربری باغ که طبق گزارش شماره ۱۱۳/۴۰ مورخ ۹۸/۱/۲۶ بازرسی کل کشور به قیمت ۴ برابر و به شیوه غیر قانونی خریداری شده است.

۱۰- عدم رعایت نصاب های قانونی

طبق آئین نامه معاملاتی شهرداری مصوب سال ۵۵ نصاب معاملات مشخص و اختیارات مقامات شهرداری در انجام معاملات محدود به این مصوبه و تبصره بودجه سالانه بوده است، لکن ابلاغیه مورخ ۹۳/۱۱/۱ شهرداری وقت هرگونه محدودیت و ضابطه مندی در فروش دارائی و املاک رابه کناری نهاده، و حضوریکی از اعضای شورای سازمان (که در این دوره آقای جاوید معرفی شده و صورتجلسات را امضاء کرده است) بمنزله اختیار نامحدود و عدم وجود سقف برای معاملات بزرگ قلمداد کرده که در موارد زیر قابل ملاحظه است. (۱۸) و (۲۶) و (۳)

۱۰-۱- بند ۴ جلسه ۸۲ واگذاری ملک و عوارض به بانک دی بمبلغ ۲۴۴/۸ میلیارد تومان

۱۰-۲- واگذاری ۳۷ واحد اداری از مجتمع تجاری طوبی به قرارگاه خاتم طی دو سطر بند ۳ صورت جلسه ۷۹

۱۰-۳- واگذاری دو فقره زمین ملاصدرا، نونها لان جمعا سیصد میلیارد تومان

۱۰-۴- در بند ۴ صورت جلسه ۶۶ بررسی درخواست تعاونی اعتباری ثامن به تشخیص مدیر عامل ارجاع میشود.



جدول بررسی املاک بالای ۵۰ متر معرفی شده به دفتر خانه ها جهت واگذاری

سال	تعداد	متراژ
۱۳۹۴	۱۳۰	۱۵۳۰۳۲
۱۳۹۵	۱۰۰	۱۰۷۷۷۷
۱۳۹۶	۱۴۰	۱۶۵۵۹۰
مجموع	۳۷۰	۴۲۶۳۹۹

۵- ارزیابی عملکرد مدیر عامل:

طبق اساسنامه مصوب مدیر عامل مجری مصوبات هیئت مدیره است. مشخصاً در فروش، انتقال اسناد و عقد قرارداد و یا توافق با طرفهای سازمان ملزم به رعایت مقررات بوده است. امضات و توافقنامه های رستاجارت بایک امضا، واگذاری اختیار تصمیم گیری و فروش املاک به مدیران تابعه، هرج و مرج در نگهداری حسابهای کارگزاریها، صدور معرفی نامه ها به دفاتر اسناد رسمی، و ایراد خسارت فراوان به منابع عمومی و دارائی های شهرداری بخشی از عملکرد نامبردگان است.

۶- ارزیابی کلی عملکرد کمیته ساماندهی مسکن کارکنان:

در مراحل اولیه فعالیت کمیته توزیع عادلانه امکانات و واحدهای مسکونی سازمانی مدنظر بوده ولیکن در حوالی سال نود مرزهای قانونی و اختیارات پشت سر گذاشته شده و در سالهای ۹۵ و ۹۶ پوشش واگذاری ملک به خواص از طریق تعاونی های سه گانه رابعه ده گرفته است.

۷- ارزیابی عملکرد اداره کل درآمد:

همانگونه که در بررسی بنداول مصوبه تحقیق و تفحص بیان گردید، با گذشت سالیان امکان ردیابی مبالغ مربوط به چهارده هزار میلیارد تومان هولوگرام، نحوه پرداخت و وصول وجوه عوارض پروانه های بزرگ مقیاس، نحوه دریافت وجوه املاک و اگذار شده، نحوه پیگیری و وصول چکهای دریافتی از مودیان، و غیره ممکن نیست. خزانه متمرکز، سامانه فاینانس، ذیحسابی، هنوز و پس از چهار سال اصلاحات گسترده



و تغییرات فراوان، از بیان وقایع مالی، درآمدی، بدهی ها، استقراض، سالهای ۹۰ تا ۹۶ بصورت دقیق و فنی ناتوانند.

۸- بازرسی و حراست شهرداری و سازمان املاک:

گسترده‌گی اقدامات غیرقانونی و هرج و مرج فراوان در مسائل مالی، درآمد، ذی‌حسابی، و اتلاف منابع و حراج داراییهای شهرداری اگر تصور شود که بخش‌های نظارتی بی اطلاع از جوانب مربوطه و یابنوعی شریک جریان‌ات بوده اند تفاوتی نمیکند. سه هزار نیروی انسانی در حراست و بازرسی شهرداری اشتغال داشته‌اند، ولی بررسی‌های هیئت توفیقی در ملاحظه اقدامات مسئولانه دوران مذکور مشاهده نکرد. (۲۷)

در دوره پنجم نیز نقش محدودی در کشف ناهنجاریها به عهده گرفتند و ضمیمه شماره ۸ که بازگوکننده فعالیت‌های بازرسی در دوره پنجم است نیز راضی‌کننده هیئت نیست.

حراست شهرداری در دوره جدید برای پیگیری پرونده املاک نجومی و استرداد اموال در ماههای ابتدائی علاقمندی نشان دادند ولی با گذشت زمان فعالیت آنان کاهش یافت.

۹- دفتر حقوقی شهرداری

طبق بند ۴ ماده ۱۳ آئین نامه معاملاتی شهرداری حضور مدیر حقوقی شهرداری در جلسات مزایده و مناقصه ضروری است و طبق مستندات موجود مدیر کل حقوقی در کمیته ساماندهی منازل سازمانی حضور داشته و صدور احکام متعدد علیه املاک و دارائی‌های شهرداری نشان میدهد که عملکرد اداره کل حقوقی متضمن منافع و غبطه شهرداری نبوده است.

طبق گزارش اداره کل حقوقی طی دو سال گذشته بکهزار و سیصد میلیون تومان احکام حقوقی علیه شهرداری از طریق مواد ۲۹۳ و ۴۷۷ قانون آئین دادرسی ابطال گردیده و جوهی به خزانه شهرداری مسترد شده است که در ضمیمه ***** مندرج است و این روند برای ابطال تعداد دیگری از آراء قضائی بایستی ادامه یابد.



جدول چکیده ۳۹۰ فقره تصمیم هیئت مدیره

منطقه	تعداد کل	مترائ کل	تعداد تملک	مترائ تملک	تعداد واگذاری	مترائ واگذاری	تعداد تهاتر	مترائ تهاتر	تعداد اقاله	مترائ اقاله	تعداد نامشخص	مترائ نامشخص	تعداد تخفیف
۱	۴۷	۱۹۲۸۰۹	۱۹	۱۳۷۵۷۵	۲۱	۳۵۵۷۹	۴	۳۹۰۰	۰	۰	۳	۱۵۷۵۵	۰
۲	۴۱	۱۳۴۹۵۹۰	۶	۲۱۱۴۷۹	۲۶	۹۱۸۲۷۱	۲	۸۶۳۲	۳	۱۱۲۰۸	۴	۲۰۰۰۰	۰
۳	۱۸	۱۵۰۷۵۸	۳	۱۶۴۳۰	۱۲	۱۰۵۸۶۸	۲	۲۸۴۶۰	۰	۰	۱	۰	۰
۴	۲۰	۲۵۸۰۱۰	۹	۸۲۱۷۰	۴	۱۰۲۳۲۰	۲	۷۱۴۷۵	۱	۲۰۶۳	۱	۰	۳
۵	۱۶	۲۱۲۲۶۴	۴	۲۱۰۴۷۳	۶	۱۷۹۱	۲	۰	۰	۰	۲	۰	۱
۶	۱۸	۴۷۰۱۷۲۱	۳	۰	۱۳	۴۷۰۱۷۲۱	۰	۰	۱	۰	۱	۰	۰
۷	۹	۵۰۴۵۰۱۷	۱	۰	۷	۵۰۴۵۰۱۷	۰	۰	۰	۰	۱	۰	۰
۸	۶	۲۱۱۷۷۹۳	۰	۰	۵	۲۱۱۷۷۹۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱
۹	۲	۰	۰	۰	۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۰	۱	۴۱۹۷	۰	۰	۱	۴۱۹۷	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۱	۸	۷۸۴۸۹	۲	۲۵۴۷	۴	۲۳۹۴۲	۰	۰	۱	۵۲۰۰۰	۰	۰	۰
۱۲	۱۴	۱۶۴۳۲۲	۳	۸۰۷۸	۱۰	۱۶۴۳۲۸	۲	۹۸۷۶	۰	۰	۰	۰	۰
۱۳	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱	۰	۰	۰	۰
۱۴	۲	۰	۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۵	۲	۰	۰	۰	۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۶	۴	۱۲۵۹۵۳	۱	۶۸۰۰۰	۳	۵۷۹۵۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۷	۳	۱۱۲۵۲	۱	۰	۲	۱۱۲۵۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۸	۶	۱۴۵۹۷۷	۲	۱۴۵۹۷۷	۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۹	۱۲	۴۲۹۹۷۸۰	۵	۱۴۲۸۴۲۱	۴	۱۸۰۰۰	۱	۲۸۵۳۳۵۹	۰	۰	۲	۰	۰
۲۰	۹	۳۰۸۷۶۳	۴	۳۰۰۰۷۲	۴	۸۶۹۱	۰	۰	۰	۰	۱	۰	۰
۲۱	۱	۰	۰	۰	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۲	۳۶	۱۲۹۵۹۸۰	۳	۵۳۷۷۰۰	۲۵	۴۵۵۱۰۳	۳	۲۷۶۶۹۹	۱	۲۶۴۷۸	۴	۰	۰
جمع	۲۷۶	۲۰۴۶۲۶۷۵	۶۸	۳۱۴۸۹۲۲	۱۵۶	۱۳۷۵۳۸۶۶	۱۸	۳۲۵۲۴۰۱	۸	۹۱۷۴۹	۲۰	۲۱۵۷۵۵	۲۱۵۷۵۵



نظر به اینکه قوانین و مقررات مالی و معاملاتی ناظر بر شهرداری تهران انجام معاملات از سوی شهردار را منوط به رعایت صرفه و صلاح شهرداری دانسته است و در مانحن فیه صرفه و صلاح شهرداری تهران رعایت نشده است و به سبب قصور در این امر منابع و املاک قابل توجهی بصورت غیرقانونی از شهرداری تهران به اشخاص منتقل شده است و از این باب خسارات مالی زیادی به شهرداری تهران وارد آمده است، لذا شهردار تهران و شورای سازمان، هیئت مدیره، مدیرکل درآمد، مدیرکل ذی‌حسابی از آن جهت که بدون در نظر گرفتن صرفه و صلاح شهرداری تهران مبادرت به موارد مذکور نموده اند متخلف محسوب و واجد مسئولیت حقوقی و کیفری اند.

گفتار ششم: اقدامات قضائی

بدنبال شکایت سازمان بازرسی کشور موضوع املاک نجومی در سال ۹۵ پرونده کیفری در شعبه ۱۵ دادرسی کارکنان دولت تشکیل و باگذشت چهار سال رسیدگی توسط بازپرس آقای علیزاده (یکی از محکومان پرونده طبری) نهایتاً در تاریخ ۹۸// برای این پرونده که علیه آقایان باقر قالیباف، ، ، تشکیل شده بود رای منع تعقیب صادر شده و بازرسی کل کشور بعد از موعده بیست روزه اعتراض نموده و دادگاه نبطی رای شماره **** شعبه **** رد اعتراض کرده و درخواست مورخ ۱۴ نفر اعضای شورای شهر که طی شماره مورخ ریاست شورابرای بررسی مجدد پرونده به دادستان محترم تهران ارسال شده بی پاسخ مانده است.

و از نتایج مطرح شده در مصاحبه دادستان محترم کل کشور در گفتگوی ویژه خبری هفتم آبان ۹۵ شبکه ۲ و مطالب سخنگوی قوه قضائیه و اظهارات دادستان تهران که در خبرگزاری تسنیم مورخ ۹ تیر ۹۷ آمده و گفته شده ۴۰ قرارداد فسخ شده و ۷ میلیارد تومان به شهرداری برگشت داده شده که البته معادل قیمت روز یکی از املاک موضوع پرونده میباشد و یا گفته شده پرونده در ارتباط با مدیران که ۱۱ نفر هستند هنوز تصمیم گیری نشده

در جلسه سال ۱۳۹۸ که نماینده سازمان بازرسی در دفتر آقای مهندس هاشمی رئیس شورای پنجم حضور یافته بودند و در مقابل نقد اعضای شورادر خصوص عملکرد نهادهای نظارتی در دور پیشین اعلام کردند که هشتصد گزارش تخلف دوره گذشته را به مقامات قضائی گزارش کرده اند لکن در پیگیری



آنها اقدام موثری ملاحظه نمیشود پرونده های تشکیل شده در مراجع قضائی و نتایج آنها در دوره قبل در جدول پیوست شماره ۲۹ آمده است.

گفتار هفتم : یافته های تحقیق و تفحص

تخلفات و سوء جریانات

الف - ایرادات حقوقی

در راستای واگذاری های نه گانه اشاره شده در بخش های قبلی گزارش، قوانین و مقررات و مصوبات شورای شهر به شرح ذیل نقض گردیده است :

۱- در اجرای بند ۹ ماده ۵۵ قانون شهرداری الحاقی بیست و هفتم بهمن ماه ۱۳۴۵ انجام معاملات شهرداری اعم از خرید و فروش اموال منقول و غیر منقول و غیره پس از تصویب شورای شهر با رعایت صرفه و صلاح و مقررات آیین نامه مالی شهرداری ها امکان پذیر است .

در تمامی املاک واگذار شده ضمن عدم رعایت صرفه و صلاح شهرداری و آیین نامه مالی شهرداری ، مجوز شورای شهر نیز اخذ نگردیده است .

۲- به موجب ماده ۱۳ آیین نامه مالی شهرداریها مصوب دوازدهم تیرماه ۱۳۴۶ مجلس ، فروش اموال منقول و غیر منقول و اجاره اموال غیر منقول شهرداری ها از طریق مزایده کتبی صورت خواهد گرفت در واگذاری املاک به طریق نه گانه ذکر شده تشریفات مزایده برگزار نگردیده است .

۳- بنا به ماده واحده مصوب دویست و پنجاه و پنجمین جلسه شورای شهر در دوره سوم مصوب ششم بهمن ماه سال ۱۳۸۸ ، مصوبه تعیین سیاست های نحوه بهره برداری و فروش املاک شهرداری فروش قطعی املاک متعلق به شهرداری با رعایت قوانین و مقررات و موضوعه و صرفه صلاح شهرداری به جز دو مورد اموال غیر منقول معوض و املاک مازاد تشخیص داده شده (با تصویب شورای شهر) ممنوع است و در اجرای تبصره یکم ماده واحده همه سال قبل یا به هنگام ارائه بودجه سال آینده فهرست و مشخصات کامل این قبیل املاک شامل شماره پلاک، تصویر، سند مالکیت، مساحت، عرصه و اعیان



محل ملک برآورد بهای ملک و سایر موارد لازم را توأم با دلایل توجیهی فروش آنها به شورای اسلامی شهر تهران جهت بررسی و تصویب ارائه نماید که در املاک واگذار شده شهرداری موضوع این گزارش رعایت مفاد این مصوبه نشده و مصوبه‌ای از شورای اسلامی شهر تهران اخذ نگردیده است.

۴ - واگذاری در اجرای بند ۶ ماده ۵۵ قانون شهرداری باید با **تصویب شورای شهر** با حفظ مالکیت **شهرداری** و به **اشخاص حقوقی** انجام گیرد که در واگذاری های مستند به این بند در موارد متعدد تخلف انجام گردیده است.

الف - واگذاری در قالب این بند شامل اشخاص حقیقی نمی گردد ولی از تعداد ۲۶۲۲ ملک واگذار شده تجاری مسکونی و اداری طبق جداول پیوست در مناطق ۲۲ گانه تعداد متناهی ملک در اختیار اشخاص حقیقی قرار گرفته شده است. (۱۷)

ب - اعضای شورای شهر و بستگان درجه یک آنها مستند به تبصره ۱ و ۲ ماده ۸۲ مکرر ۳ اصلاحی ششم مهرماه ۱۳۸۲ و بیست و هفتم آبان ماه ۱۳۸۶ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای ... و قسمت اخیر بند ۲ ماده اول و بند ۷ تبصره ۳ ماده اول قانون منع مداخله وزرا و ... مصوب ۱۳۳۷ مجلس **حق انجام معامله با شهرداری و سازمان ها و شرکت های وابسته به آن و همچنین حق استفاده شخصی از اموال، دارایی و امکانات شهرداری** را نداشته‌اند ولی برخی از اعضای شورای شهر به عنوان شخص حقیقی (مستقیم یا از طریق بستگان درجه یک) از املاک بند ۶ ماده ۵۵ استفاده نموده و یا خریدار املاک نجومی بوده و املاکی به آنها واگذار گردیده است که علاوه بر ممنوعیت های مصرح در قانون شوراهای واجد عنوان مجرمانه به استناد قانون منع مداخله نیز می باشند. (۲۸)

ضمن اینکه در اجرای قسمت اخیر قانون منع مداخله، معاملات مزبور باطل بوده و متخلفین مسئول پرداخت خسارات ناشی از معامله و ابطال آن میباشند.

ج - این واگذاری ها با توجه به صریح بند ۶ ماده ۵۵ شامل موارد مسکونی نمی‌باشد و واگذاری به عنوان مسکن تخلف قانونی است.

د - این واگذاری ها بدون **تنظیم قرارداد و لحاظ صرفه و صلاح شهرداری** انجام گردیده است.



۵ - مستند به بندهای ۲ و ۳ و ۴ و ۶ و تبصره یک ماده اول و بند دو و هفت تبصره ۳ ماده اول قانون منع مداخله وزرا و... مصوب ۱۳۳۷ مجلس، **شهرداران مدیران و مسئولین و کارکنان شهرداری و بستگان درجه یک** آنها ممنوع از خرید املاک شهرداری و سازمانهای وابسته می باشند ولی طبق لیست ارائه شده توسط سازمان املاک ۲۲۰ فقره واگذاری به مدیران و مسئولین شهرداری و سازمانهای وابسته انجام شده است و املاکی نیز به خیریه امام رضا که همسر شهردار وقت جزء هیئت امنای آن بوده واگذار گردیده است که علاوه بر ممنوعیت قانونی، واگذاریهای انجام شده واجد عنوان مجرمانه بوده و ضمن اینکه معاملات مزبور باطل بوده (مستند به قسمت اخیر قانون منع مداخله) متخلفین مشمول پرداخت خسارات ناشی از معامله و ابطال آن می باشند.

۶ - مستند به تبصره ماده ۸۱ قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی اجتماعی و غیره کشور سال ۱۳۹۰ و تبصره ۳ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب هفدهم اسفند ماه ۱۳۸۷ مجلس شورای اسلامی شهردار وقت قائم مقام وی مدیران عامل سازمان املاک و مستغلات اعضای هیئت مدیره و شورای وقت سازمان املاک و شهرداران مناطق حق قانونی **دادن تخفیف** را نداشته اند در صورتی که در واگذاری های انجام شده **در برخی موارد تا ۵۰٪ تخفیف** برای افراد لحاظ گردیده است .

۷ - عدم اختیار قانونی شهردار وقت، قائم مقام وی، مدیران عامل سازمان املاک و اعضای هیئت مدیره و شورای سازمان و شهرداران مناطق در واگذاری املاک شهرداری بدون مجوز شورای شهر، بدون برگزاری مزایده و با تخفیف های اعطا شده (بنا به مصوبات و قوانین ذکر شده).

۸ - تمام واگذاریهای انجام شده به طرق نه گانه در این گزارش، بدون مصوبه شورا، بدون رعایت صرفه و صلاح شهرداری و با تخفیف از مصادیق بارز ماده ۲۸ اساسنامه سازمان املاک و مستغلات به عنوان دخل و تصرف غیرمجاز و غیرقانونی می باشد و مشمول عنوان مجرمانه ماده ۵۹۸ قانون مجازات اسلامی و ماده ۵ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء... می باشد.

۹ - در اجرای بند ۱۴ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراها... مصوبه یکم خرداد ماه ۱۳۷۵ و اصلاحات سال ۱۳۸۲ و ۱۳۸۶ مجلس شورای اسلامی، تصویب **معاملات** و نظارت بر آنها اعم از خرید و فروش مقاطعه **اجاره** و ... که به نام شهر و شهرداری صورت می پذیرد با در نظر گرفتن صرفه و صلاح و با رعایت مقررات آیین نامه مالی و معاملاتی شهرداری از وظایف شورای اسلامی



تهران است که در املاک واگذار شده در موضوع تحقیق و تفحص نه شورای شهر به وظیفه نظارتی خود عمل نموده و نه مدیریت وقت شهرداری نسبت به اخذ مجوز از شورا برای املاک به فروش رسانده اقدام نموده است مضاف بر اینکه برخی از اعضای شورای شهر و بستگان درجه یک آنها نیز خود با دریافت املاک نجومی جزء متخلفین می باشند .

۱۰ - عدم رعایت مفاد قانون "ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن" مصوب ۲۵ اردیبهشت ماه ۱۳۸۷ مجلس شورای اسلامی و تخطی از مفاد آن در واگذاری های انجام شده .

۱۱ - واگذاری ۳۲ هزار متر مربع "اراضی طرشت" به سپاه پاسداران به بهانه نداشتن سند در حالیکه سبق تصرفات شهرداری و واگذاری آن به دستور شهردار وقت هر دو حکایت از تعلق این اراضی به شهرداری تهران داشته و مستند به مواد ۴۶ و ۴۸ آیین نامه مالی شهرداریها حفظ و حراست از اموال عمومی شهرداری و آماده و مهیا ساختن آن برای استفاده عموم و جلوگیری از تجاوز و تصرف اشخاص نسبت به آنها و ثبت آنها در دفاتر و کارت اموال و استفاده صحیح از آنها از وظایف شهرداری بوده و قصور و اهمال در اخذ سند بهانه ای برای واگذاری گردیده است مزید بر آنکه این حد از اراضی، واگذاری آن مستند به قوانین فوق الذکر مستلزم اخذ مجوز از شورای شهر را داشته و از این لحاظ نیز شهردار وقت تخطی از قانون و حفظ صرفه و صلاح شهرداری نموده است .

۱۲ - تحویل ملک موسوم به "اردوگاه شهید میرحسینی" واقع در منطقه ۲۲ به سپاه پاسداران بدون اخذ مجوز از شورای اسلامی شهر تهران و تخطی از وظایف قانونی مصرح در مواد ۴۶ و ۴۸ آیین نامه مالی شهرداریها در خصوص این اردوگاه از تخلفات بارز شهردار وقت می باشد .

۱۳ - انعقاد ۳۴ فقره قرارداد بین سازمان املاک و مستغلات و "شرکت بهساز گستر" وابسته به سپاه پاسداران در جهت واگذاری املاکی به ارزش ۲۰۳۰ میلیارد ریال تحت عنوان اجرای "طرح موسوم به سه شهید" بدون اخذ مجوز از شورای اسلامی شهر تهران بدون رعایت صرفه و صلاح شهرداری و بدون اختیار قانونی برای انعقاد این قرارداد .

۱۴ - عدم ثبت اقاله "ملک موسوم به فرحزادی" در اسناد اداره کل امور مالی و حساب ها شهرداری و زیان ۷ هزار میلیارد ریالی از مصادیق بارز تبانی و تخلف مدیران وقت معاونت مالی شهرداری تهران می باشد .



ب- مستندات قانونی

- الف: مواد ۵۹۹- ۵۵۵- ۵۹۸- ۶۷۴ و ۶۱۱ قانون مجازات اسلامی (تعزیرات)
- ب: ماده ۵ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشا و اختلاس و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۴/۶/۲۸ مجلس شورای اسلامی و تاییدیه ۱۳۶۷/۹/۱۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام
- پ: مواد ۱ و ۲ قانون مسئولیت مدنی
- ت: مواد ۶۱۴ و ۳۳۱ قانون مدنی
- ث: ماده واحده تبانی در معاملات دولتی مصوب ۴۸/۳/۱۹
- ج: بندهای ۲-۱۰ و ۳۰ ماده ۸ قانون تخلفات اداری
- چ: بندهای ۳-۸ و ۳۰ ماده ۷۱ قانون تشکیلات و وظایف و انتخابات مصوب ۱۳۷۵/۰۳/۰۱ و اصلاحات ۱۳۸۲ و ۱۳۸۶ و سایر قوانین و مقررات مرتبط و تبصره ۱ و ۲ ماده ۸۲ مکرر ۳ اصلاحی ۱۳۸۲/۰۷/۰۶ و ۱۳۸۶/۰۸/۲۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراها
- د: قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۰۲/۲۵ مجلس شورای اسلامی
- ه: قانون منع مداخله وزرا و ... در معاملات دولتی مصوب ۱۳۳۷
- و: قانون شهرداری مصوب مجلس
- ز: مصوبه مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۰۶ شورای شهر تهران در خصوص تعیین سیاست های نحوه بهره برداری و فروش املاک و مستغلات شهرداری تهران و مدیریت معاوضه تراکم مجاز
- ی: آئین نامه مالی شهرداری ها مصوب مجلس

ج- متخلفین

- ۱- شهردار وقت تهران و رئیس شورای سازمان املاک و مستغلات
- ۲- قائم مقام و معاون هماهنگی و امور مناطق شهرداری تهران
- ۳- معاون مالی و اقتصاد شهری وقت شهرداری تهران
- ۴- مدیران عامل وقت سازمان املاک و مستغلات
- ۵- اعضای هیئت مدیره وقت سازمان املاک و مستغلات
- ۶- اعضای شورای وقت سازمان املاک و مستغلات



۷- بازرس قانونی و مدیرعامل وقت شرکت حسابرسی امین محاسب به عنوان حسابرس رسمی سازمان املاک و مستغلات

۸- مدیرعامل و هیئت مدیره سازمان سرمایه گذاری که واگذاری ملک به خیریه امام رضاع را امضاء و تصویب کرده اند.

۹- مدیرکل امور مالی وقت شهرداری تهران

۱۰- مدیرکل امور حقوقی وقت شهرداری تهران

۱۱- رئیس وقت سازمان بازرسی شهرداری

۱۲- مدیرکل وقت حراست شهرداری

۱۳- مدیر امور مالی وقت سازمان املاک

۱۴- مدیر امور حقوقی وقت سازمان املاک

۱۵- مدیر امور حراست وقت سازمان املاک

۱۶- شهردار وقت منطقه یک شهرداری تهران

۱۷- شهردار وقت منطقه دو شهرداری تهران

۱۸- شهردار وقت منطقه سه شهرداری تهران

۱۹- شهردار وقت منطقه چهار شهرداری تهران

۲۰- شهردار وقت منطقه پنج شهرداری تهران

۲۱- شهردار وقت منطقه بیست و دو شهرداری تهران

۲۲- مدیرکل منابع انسانی شهرداری تهران

۲۳- مدیرکل و دبیر کمیته واگذاری خانه های سازمانی

در خاتمه گزارش باید اذعان داشت که وقوع حجم گسترده از فساد اقتصادی و مالی و قانون گریزی و به تبع آن خروج اموال و املاک شهرداری تهران و تضعیف بنیه مالی شهرداری و پنهان ماندن آنها از چشم دستگاهها و ارگانهای نظارتی نیز جای بررسی و توجه دارد.

اگرچه مسئولین وقت شهرداری تهران ظاهراً اقدام به ابلاغ اساسنامه و آئین نامه مالی و معاملاتی نموده اند ولی هیئت بجزدر نامه شماره ***** و ***** نشانی از تلاش سازمان بازرسی کل برای توقف



روندهای گسترده قانون گریزی و تاراج دارائی های شهرداری ملاحظه نمود و این امر رافع مسئولیت دستگاههای نظارتی از جمله سازمان بازرسی کل کشور و شورای اسلامی شهر تهران نمی باشد.

شورای اسلامی شهر تهران در اجرای بندهای ۳-۸ و ۳۰ ماده ۷۱ قانون تشکیلات و وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ و اصلاحات مصوب ۱۳۸۳ و ۱۳۸۶/۸/۲۷ مجلس شورای اسلامی، وظیفه " نظارت بر عملکرد شهرداری تهران در حسن اجرای مصوبات شورا " ، " نظارت بر حسن اداره و افزایش سرمایه و دارایی نقدی جنسی و اموال منقول و غیرمنقول شهرداری، نظارت بر حسن اداره امور مالی شهرداری تهران و کلیه سازمانهای وابسته به آن " را داشته و اگر به وظیفه نظارتی خود به موقع عمل می نمود راه بر این جریانات سوء و خروج اموال و دارایی شهر تهران و خسارت های سنگین به بنیه مالی شهرداری بسته می شد ، علاوه بر آن طبق تبصره ۱ و ۲ ماده ۸۲ مکرر اصلاحی ۱۳۸۲/۰۷/۰۶ و ۱۳۸۶/۰۸/۲۷ قانون شوراهای اعضای شوراهای بستگان درجه یک آنها حق انجام معامله با سازمان ها و شرکت های وابسته به آن ، و هرگونه استفاده شخصی از اموال و دارایی های شهرداری و سازمان ها و شرکت های وابسته را نداشته (ممنوع میباشد) رعایت نکرده و از املاک نجومی و املاک بند ۶ ماده ۵۵ قانون شهرداری بهره مند شده اند که علاوه بر ممنوعیت این عمل واجد وصف مجرمانه است و ضمن استرداد املاک به جبران زیان وارده نیز ملزم هستند .

لذا در این رابطه اعضای شورای اسلامی شهر تهران در دوره چهارم و به ویژه هیئت ریسه وقت آن مسئول بوده و باید پاسخگوی مفاسد این دوره ها در تضييع حقوق شهرداری تهران و شهروندان تهرانی که با رای آنها به این مسئولیت برگزیده شده بودند باشند.

د - تخلفات انجام شده:

۱-امضای قراردادهای معروف به فاینانس یک و دو و الحاقیه های آن و ایجاد تعهد غیر مجاز برای شهرداری تهران و خروج وجوه، املاک و هولوگرام های شهرداری تهران با عنوان متقلبانه "تامین مالی برای اجرای پروژه های عمرانی شهر تهران"

۲-عدم رعایت مواد اساسنامه در حفظ امانت و انجام مسئولانه و کالت در حفظ دارائی ها و املاک شهرداری



- ۳- افتتاح حساب های غیرمجاز وبدون مجوز از شورادرشهرداری ازجمله بانک انصار و واریز وجوه شهرداری در آن برخلاف تبصره بند ۱۲ ماده ۷۶ قانون شوراها.
- ۴- عدم اخذ مجوز از شورای اسلامی شهر تهران در خصوص قراردادهای امضا شده با توجه به نص صریح قوانین (بند ۹ ماده ۵۵ قانون شهرداری - ماده ۱۹ آیین نامه مالی شهرداری ها - بند ۱۴ ماده ۷۶ قانون تشکیلات و وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی....)
- ۵- عدم اخذ مجوز از شورای اسلامی شهر تهران درخصوص املاک واگذار شده به اشخاص حقیقی و حقوقی بویژه در موضوع املاک نجومی و بند ۶ ماده ۵۵
- ۶- عدم رعایت آیین نامه مالی معاملاتی شهرداری تهران در انجام مزایده و رعایت نصاب معاملات در مواقع فروش املاک
- ۷- عدم رعایت صرفه و صلاح شهرداری تهران در خرید و فروش املاک و دریافت اجاره بها
- ۸- عدم رعایت تبصره ماده ۸۱ قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی اجتماعی کشور (۹۰-۹۴) در دادن تخفیف های من غیر حق بویژه در موضوع املاک نجومی
- ۹- عدم رعایت تبصره ۳ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۱۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی
- ۱۰- عدم رعایت و تخطی از مصوبه تعیین سیاستهای نحوه بهره برداری و فروش املاک و مستغلات شهرداری تهران و مدیریت تراکم مجاز مصوب دویست و پنجاه و پنجمین جلسه شورای اسلامی شهر تهران مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۶ که منجر به فروش املاک ممتاز و دارای کاربری تجاری به برخی مالها به قیمت زمین کشاورزی شد.
- ۱۱- دخل و تصرف غیرمجاز و غیرقانونی در وجوه و اموال سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران (ماده ۲۸ اساسنامه سازمان املاک و مستغلات شهرداری)
- ۱۲- تبانی در خروج املاک و اموال و وجوه نقد و هولو گرام شهرداری تهران و سوء استفاده از این اموال و مالکیت شرکت های کارگزاری طرف قرارداد.
- ۱۳- عدم نظارت مدیریتی توسط مقامات شهرداری بر زیر مجموعه خود در سوء استفاده و فساد مالی گسترده از اموال و سرمایه های برون سپاری شده شهرداری (ماده ۹۲ قانون مدیریت خدمات کشوری)



۱۴- شهرداری تهران امین مردم بوده و حفظ و اداره کردن دارایی منقول و غیر منقول از وظایف شهرداری و شهردار است (بند ۷ ماده ۵۵ قانون شهرداری تهران مصوب ۳۴/۴/۱) که سوء مدیریت و عدم رعایت غبطه و صرفه و صلاح در اداره و حفظ اموال و املاک شهرداری محرز و از موارد خیانت در امانت می باشد.

۱۵- عدم رعایت اساسنامه سازمان املاک و مستغلات مصوبه شورای شهر و آیین نامه های مالی معاملاتی معتبر و قانونی شهرداری، و نقض اساسنامه مذکور و ابلاغ اساسنامه فاقد اعتبار و غیر مصوب برای سازمان املاک و در پی آن ابلاغ آیین نامه معاملاتی فاقد اعتبار و غیر مصوب شورای اسلامی شهر تهران و بازگذاشتن دست شهردار و قائم مقام و هیئت مدیره و مدیرعامل در واگذاری ها رهایی از تمام قیود و محدودیت های مصوبات قانونی که عامل بسیاری از فساد و سوء جریانات واقع شده در دوره مدیریت وقت در سالهای ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۶ می باشد .

۱۶- برون سپاری و انعقاد قراردادهای کارگزاری و پرداخت تخفیف به کارگزار برای فروش املاک شهری مغایر با فلسفه وجودی و تشکیل این سازمان برای خرید و فروش املاک شهرداری و دخل و تصرف غیرمجاز و غیرقانونی در املاک و اموال سازمان املاک و مستغلات.

۱۷- عدم کنترل و نظارت صحیح بر اجرای امور مالی و املاک و تراکم های واگذار شده در قرارداد های کارگزاری .

۱۸- عدم انجام وظایف قانونی محوله به عنوان "امین" و "حسابرس" سازمان املاک و نادیده گرفتن قوانین و مقررات و ارائه گزارش خلاف و پنهان کردن بدهی بنیاد تعاون سپاه در گزارش های حسابرسی خود در سال منتهی به اسفند ۹۵ و عدم گزارش انبوه تخلفات مدیران سازمان املاک به شورای شهر.

۱۹- انعقاد قراردادهای غیرمجاز کارگزاری با تعاونی اعتباری ثامن و رساتجارت بدون بررسی و تایید صلاحیت طرف قرارداد به «عنوان کارگزار» و بیش از سقف مقرر و بدون اخذ ضمانت نامه (توسط مدیرعامل وقت سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران).

۲۰- عدم نظارت بر عملکرد کارگزارها و بروز هرج و مرج در صدور هولوگرام و شکل گیری جریان پشت باجه و تاراج و جوه نقدی شهرداری .

۲۱- برون سپاری غیرمجاز مأموریت و وظیفه اصلی سازمان با انعقاد و تصویب قراردادهای کارگزاری (توسط مدیرعامل و هیئت مدیره و اعضای شورای سازمان املاک).



۲۲- عدم رعایت آیین نامه های مالی معاملاتی معتبر سازمان در انعقاد قراردادهای تشریفات مزایده و مناقصه

۲۳- عدم رعایت صرفه و صلاح سازمان در انعقاد قرار دادهای کارگزاری و واگذاری املاک سازمان
۲۴- عدم اجرای مصوبات در موضوع ساماندهی اسناد، تشکیک بانک اسناد، ضابطه مند کردن نحوه نقل و انتقال ملک به خریداران .

۲۵- تبانی با طرف قرارداد در واگذاری املاک مستغلات و سهم الشرکه و هولوگرام مازاد بر میزان واریزی توسط طرف های قرارداد .

۲۶- تضییع حقوق سازمان املاک از طریق عدم اخذ خسارت و جرایم ناشی از عدم ایفای تعهدات کارگزاریهای طرف قرارداد .

۲۷- عدم انجام وظایف قانونی در حسن انجام امور مالی شهرداری تهران .

۲۸- عدم نظارت و ثبت و کنترل و تطبیق حسابهای مالی شهرداری در خصوص قراردادهای .

۲۹- عدم گزارش خلاف های مالی در واگذاری املاک و اموال سازمان املاک ، هولوگرام و انعقاد قراردادهای کارگزاری (توسط بازرس قانونی سازمان املاک) .

۳۰- سهل انگاری در وظایف محوله از سوی مدیر عامل و هیات مدیره و شورای سازمان

۳۱- واگذاری املاک به اشخاص حقیقی و بر خلاف صریح بند ۶ ماده ۵۵ قانون شهرداری .

۳۲- واگذاری املاک نجومی با تخفیف های ویژه به برخی از اعضای شورای شهر و مدیران و مسئولین شهرداری و بستگان درجه یک آنها بر خلاف قانون منع مداخله .

۳۳- عدم اجرای وظایف قانونی تصریح شده در ماده ۴۶ و ۴۸ آیین نامه مالی شهرداری ها .

۱۰) اظهار نظر هیئت تحقیق و تفحص:

۱۰-۱- بخش های مختلف گزارش فوق نشان داد که هرج و مرج در تصمیمات گسترده و غیرقانونی از صدر تا ذیل تصمیم گیرندگان و مجریان از شهردار وقت، برخی معاونین سازمان املاک ، از رئیس و شورای سازمان تاهیت مدیره ، مدیر عامل ، بازرس ، حسابرس ، مدیر کل امور مالی ، مدیر کل حقوقی ، شهرداران مناطق یک ، دو ، سه ، چهار ، پنج ، بیست و دو و غیره عمومیت دارد.



و تعارض آشکار تصمیمات و اقدامات با قوانین و مقررات و منافع و غبطه شهرداری و ایراد خسارت فراوان و خروج املاک و وجوه نقدی شهرداری از دسترس، در حجم گسترده، بوضوح مشاهده میشود.

و باتلاش و تدابیر مدیریت شهری طی سه و نیم سال گذشته و دریافت بخشی از مبالغ و املاک از قبیل زمین های سهم شهرداری در منطقه ۲۲ و ساختمان روزنامه اطلاعات و دوازده قطعه املاکی که از تعاون سپاه (بشرح جدول پیوست)، و املاکی که از اشخاص حقیقی بازپس گرفته شد (ابعاد این تخلفات هنوز در حال کشف و بررسی است، و منابع شهرداری پس از سالیان آزاد نشده است.

و ارزش اقتصادی این منابع وقتی بدرستی درک میشود که دانسته شود شهرداری تهران برای تامین منابع پرداخت پیمانکاران طلبکار مترو و سایر پروژه ها و از سال ۹۳ تا ۹۵ از بانکها با سودسی در صد استقراض میکرده و نفیس شهرداری زیر بار انبوه بدهی های بانکی به شماره افتاده است که مدیران وقت بایستی پاسخگویی این تخلفات و خسارات باشند .

۱۰-۲ - نظر هیئت تحقیق و تفحص بر آنست که اقدامات شهرداری در دوره پنجم نیز متناسب با حجم گسترده تخلفات نبوده و در استرداد اموال و دارائی ها تاخیر صورت گرفته است و پیگیری جدی تر و قانونی و سریع میتواند بخشی از خسارتهای را جبران و موجب بازگشت منابع و اموال و املاک شهرداری گردد. نظر به گزارش فوق و مسئولیت تخلف افراد ذیل و مدیران سازمان طی سالهای ۱۳۹۳ الی شهریور ۱۳۹۶ محرز و مستند به موارد قانونی ذیل مقتضی اقدامات قضائی و اداری است لذا:

الف: شهرداری تهران موظف است اقدامات زیر را بانجام برساند

۱/۱- نسبت به دریافت مابه التفاوت قیمت روز املاک موسوم به نجومی اقدام و در صورت استنکاف مشمولین این مصوبه با طرح شکایت حقوقی در محاکم قضایی نسبت به استیفای حقوق شهرداری به قیمت روز اقدام نماید.

۲/۱- در اجرای بند ۶ ماده ۵۵ قانون شهرداری و بمنظور کسب درآمد پایدار کلیه املاک واگذار شده به اشخاص حقیقی مسترد و ساختمانهای مسکونی مازاد شهرداری بصورت سالانه و بسته های مناسب و از طریق مزایده به کارگزاران واگذار گردد.



۳/۱- با ممیزی ضمیمه شماره چهار موضوع پروانه های صادره برای ساختمانهای بالای دوهزارمترمربع و تعیین دقیق مواردی که بجای پرداخت نقدی عوارض پروانه وپایانکارازطریق تهاتر و واگذاری ملک اقدام به تسویه حساب نموده اند، و اسناد مثبت پرداخت آنان در درآمد مرکز موجود نیست ظرف سه ماه گزارش مربوطه به شورای شهر ارائه گردد و مقصرین احتمالی شناسائی و به محاکم قضائی معرفی گردند.

۴/۱- ظرف سه ماه ازتاریخ این مصوبه فهرست دقیق کلیه معرفی نامه های موسوم به دوامضائی به دفاتراسنادرسمی که منجر به انتقال مالکیت شهرداری شده باشد ، ازکلیه واحدها اعم ازسازمان املاک ، سازمانها و شرکتهای وابسته ، شهرداری های مناطق و استعلام از ثبت اسناد انجام و مشخص گردد طی سالهای ۱۳۹۰ تا شهریور۱۳۹۶ به تفکیک منطقه و نوع کاربری و پهنه و براساس نرخ متوسط املاک اعلامی توسط بانک مرکزی چند فقره ملک و به چه قیمت توسط شهرداری واگذارگردیده و گزارش آن به شورای شهر ارائه گردد.

۵/۱- باایجادسامانه ثبت وبانک اسنادتک برگی ظرف ۶ماه ازکلیه اسنادمتعلق به شهرداری آماردقیق تهیه گردیده طی دستورالعملی که توسط شهرداریتهران ابلاغ ونسخه ای به اطلاع شورای شهرمیرسد قواعدورود وخروج اسنادملکی ازخزانه وصدورمعرفی نامه دفاتراسنادرسمی وثبت کدملک در کاداسترمعین میگرددوسالانه تغییرات را ثبت و با هماهنگی سازمان ثبت اسناد نسبت به کدگذاری آنها اقدام و یک نسخه از آن را در اختیار شورای اسلامی شهر تهران قرار دهد.

۶/۱- باممیزی فهرست هولوگرامهای صادره طی سال ۹۳تا۹۶که رقم بالای یک میلیاردتومان داشته اند، مسیرصدورآنهارابررسی ومواردمشکوک و غیر معتبر را شناسائی و خسارت وارده به شهرداری را تعیین و مطالبه نموده ومسئولان مربوطه را به محاکم قضائی معرفی نماید وگزارش اقدامات تا پایان مرداد ۱۴۰۰ به شورای شهر ارائه گردد.

۷/۱- کلیه املاک، اراضی و اموال غیرمنقول که تاکنون از سوی شهرداری تهران به اشخاص حقیقی و حقوقی واگذار شده و در خصوص واگذاری آنها قوانین و ضوابط مندرج در آیین نامه معاملاتی شهرداری مصوب ۱۳۵۵ و نصاب های مقرر در بودجه سالانه رعایت نشده یا واگذاری رایگان بدون اخذ



مجوز از شورای اسلامی شهر تهران انجام گرفته است ، تخلف محسوب می‌شوند و متخلفین به محاکم قضائی معرفی و گزارش اقدامات تا پایان مردادماه ۱۴۰۰ به شورای شهر گزارش گردد.

۸/۱- شهرداری تهران موظف است فهرست کلیه املاکی را که ملزم به استرداد یا اقدام طبق آیین‌نامه معاملات (فروش، تهاتر و ...) هستند ، به همراه آخرین وضعیت تخلیه یا عدم تخلیه و اقدامات صورت گرفته در خصوص آنها تا پایان مردادماه ۱۴۰۰ برای اولین بار و پس از آن هر دو ماه یک بار به شورای اسلامی شهر تهران ارائه کند.

۹/۱- شهرداری تهران مکلف است فهرست بهره‌بردارانی را که املاک شهرداری تهران را بدون اخذ مصوبه شورا در تصرف داشته و تا یک ماه پس از اخطار نسبت به تخلیه و تحویل املاک اقدام ننموده‌اند، حداکثر تا پایان مردادماه ۱۴۰۰ در سامانه شفافیت شهرداری تهران منتشر کند.

۱۰/۱- در کلیه مواردی که در سنوات گذشته واگذاری و بهره‌برداری از املاک شهرداری بدون طی تشریفات قانونی انجام گرفته است، از جمله تمام واگذاری صورت گرفته به اشخاص حقیقی، شهرداری تهران موظف است اجاره مدت تصرف را تعیین و برای تادیه آن اقدام کند. در صورت استنکاف، هزینه دادرسی و خسارت تاخیر نیز باید از متصرف اخذ شود. گزارش آخرین نتایج اقدامات در این خصوص باید اولین بار تا قبل از پایان مردادماه ۱۴۰۰ و پس از آن هر سه ماه یک بار به شورای اسلامی شهر تهران اعلام شود.

۱۱/۱- در مواردی که واگذاری‌های انجام شده و قابل تایید طبق بند ۶ ماده ۵۵ قانون شهرداری وجود داشته و به هر دلیل در گزارش‌های پیشین به شورای اسلامی شهر تهران اعلام نشده است، شهرداری تهران حداکثر تا پایان مردادماه ۱۴۰۰ فرصت دارد که لایحه حاوی تقاضای ادامه فعالیت آنها را برای شورای اسلامی شهر تهران ارسال کند. در غیر این صورت ، این واگذاری‌ها مصداق بند ۱۰/۱ این مصوبه محسوب و شهرداری ملزم به اقدام طبق این ماده و تبصره‌های ذیل آن است.

۱۲/۱- شهرداری تهران موظف است به صورت سالانه املاک متعلق به شهرداری را غربالگری نموده و املاکی را که فاقد شرایط لازم برای حفظ دارایی ارزشمند و یا فعالیت موجب ایجاد ارزش افزوده هستند، مشخص و آنها را در اولویت فروش و تبدیل به احسن قرار دهد.



۱۳/۱- شیوع بی انضباطی در حوزه اموال و دارائی های نقدی و ملکی شهرداری ، حذف بدهی های تعاون سپاه ازدفاترمالی سال ۹۴ صدور چندین فقره گواهی تطبیق برای کارگزاری رسا تجارت و سایر کارگزاریها و طلب کارجلوه دادن آنها و اتلاف گسترده منابع نقدی و ملکی شهرداری و اقدامات موسوم به پشت باجه متضمن خسارت بسیار از جمله اتلاف منابع و استقراض شهرداری از بانکها و پرداخت سودهای بالا گردیده است ، مسئولان این امر از جمله هیئت مدیره سازمان، اعضای شورای سازمان، حسابرس و بازرس سازمان ، مدیر امور مالی سازمان، مدیر کل مالی و درآمد شهرداری ، حراست شهرداری، مدیر سازمان بازرسی شهرداری در سال ۹۴ تا ۹۶ در این ضایعه مسئولیت داشته مرتکب جرائم و اتلاف منابع شهرداری، عدم انجام وظیفه امانت داری اموال طبق اساسنامه و سایر قوانین و مقررات شده لازم است ظرف پانزده روز پس از این مصوبه به محاکم قضائی معرفی و خسارت وارده از آنان مطالبه گردد.

۱۴/۱- باتوجه به اساسنامه تنقیحی ، سازمانهای شهرداری مجاز به واگذاری ملک به غیر نبوده اند لذا واگذاری چند فقره ملک متعلق به شهرداری به خیریه امام رضا (ع) که از حیث قوانین منع مداخله نیز قابل بررسی و ایراد است و بدون انجام تشریفات قانونی صورت گرفته است محل ایراد بوده لازم است مجددا قیمت کارشناسی انجام و سهم باقیمانده که وجه آن پرداخت نشده مطالبه ، و به آورده شهرداری اضافه گردیده و بامسئولان خیریه مذکور تا پایان مرداد ماه ۱۴۰۰ توافقنامه جدیدی امضاء گردد، هیئت مدیره وقت سازمان مشارکت ها و کارشناسان رسمی که بصورت غیر واقعی قیمت گذاری نموده اند، به محاکم قضائی معرفی و خسارت وارده به شهرداری محاسبه و از آنها مطالبه گردد.

۱۵/۱- بررسی های حقوقی نشان داد که ابلاغیه شماره ۴/۱۱۰۷۷۰ مورخ ۱۴/۱۰/۱۳۹۳ تحت عنوان اساسنامه سازمان و ابلاغیه شماره ۱۰/۱۱۸۶۲۴۶ مورخ ۱/۱۱/۹۳ تحت عنوان آئین نامه معاملاتی سازمان فاقد اعتبار بوده و همچنان ماده اساسنامه مصوب شورا ملاک عمل میباشد، لذا حجم گسترده تخلف، واگذاری املاک بدون رعایت غبطه شهرداری، تخفیفات غیر مجاز به مدیران شهرداری و خارج شهرداری در حکم تصرف غیر قانونی در اموال عمومی بوده ، اعضای شورای سازمان، هیئت مدیره و مسئولان نظارتی شهرداری در انجام وظیفه قانونی مرتکب سهل انگاری شده لازم است علیه آنان شکایت کیفری از باب خسارتها و شکایت حقوقی از جهت مطالبه معوض آنها صورت پذیرد. (۱۸)

ب: رئیس شورای شهر موظف است:



باتوجه به احراز تخلف گسترده مدیران وقت شهرداری و سازمان املاک ، وفق ماده ۷۱ مکرر قانون تکالیف ووظایف شوراها مصوب ۹۶/۴/۲۰ فهرست بخش هفتم این گزارش را شامل فهرست تخلفات صورت گرفته (بند الف گفتار ششم) و متخلفین (بند ج گفتار ششم) همراه مستندات قانونی (بند پ گفتار ششم) به مرجع قضائی معرفی و تعقیب و پیگرد قانونی مرتکبین و جبران خسارت های وارده به اموال عمومی را تقاضا نماید .

