



تفاهمنامه

بین

وزارت شهر سازی و مسکن، اداره اراضی افغانستان،

معینیت شاروالی های اداره ارگان های محلی، ریاست شاروالی کابل،

موسسه یو ان هبیتات (UN-habitat) و پوهنتون پولی تخنیک کابل

در مورد

تطبيق پروژه قیمت گذاری زمین و ملکیت در کشور

UN HABITAT
FOR A BETTER URBAN FUTURE



شهرک کابل
جمهوری اسلامی افغانستان



حمل ۱۳۹۷

مقدمه:

به اساس پیشنهادات و توضیحات پالیسی ملی زمین که مصوبه شورای عالی اراضی و آب می باشد و هدایت جلالتماب رئیس جمهور در جلسات مختلف کابینه به اداره اراضی وظیفه سپرده شد تا با همکاری ادارات ذیربط به خصوص سکتور شهری سیستم معلوماتی قیمت گذاری زمین و ملکیت ها در افغانستان (Afghanistan Land Pricing information system) را ساخته و توسعه دهند.

رهبری اداره اراضی با درک مسولیت، همراه با تیم تخنیکی مشترک از وزارت محترم شهر سازی و معینیت شاروالی ها سفری تحقیقی به ولایت هرات داشتند که در نتیجه با کار ساحوی و اداری مشترک، در نخست با اخذ نمونه ها معیار های را تعیین نموده و در نتیجه به مدل دست یافتند که مختصراً بنام الپیس یاد می گردد.

طرح متذکره (سیستم معلوماتی قیمت گذاری زمین و ملکیت ها در افغانستان) ذریعه فلم مستند و پرزنتیشن در جلسه دهم شورای عالی اراضی و آب ارایه گردید و مورد استقبال و تائید همه اعضای شورای و جلالتماب رئیس جمهور قرار گرفت.

در زمینه توسط ارگان های دیگر نیز کار های صورت گرفته و هر سه مدل که توسط اداره اراضی افغانستان، ریاست شاروالی کابل و موسسه یو ان هبیتات ترتیب گردیده است با هم مشابه هستند و طبق هدایت جلالتماب رئیس جمهور ادارات ذیربط می توانند از سوابق و تجارب یکدیگر استفاده نموده و روی مدل واحد به اتفاق نظر رسند.

به اساس جلسه مورخ ۱۳۹۶/۱۲/۱۵ هـ که به منظور بحث روی تعیین میتودولوژی معیاری و استندرد قیمت گذاری زمین با استفاده از تجارب گذشته غرض تقویت سیستم معلوماتی قیمت گذاری زمین و ملکیت ها در افغانستان با اشتراک نماینده گان با صلاحیت وزارت های شهر سازی و مسکن، معینیت شاروالی های اداره ارگان های محلی، ریاست شاروالی کابل، پوهنتون پولی تخنیک کابل، موسسه یو ان هبیتات (UN-Habitat)، پروژه همکار تخنیکی بانک جهانی با اداره اراضی (PPG) تحت ریاست جواد پیکار رئیس عمومی اداره اراضی افغانستان در مقر اداره اراضی تدویر یافت، ادارات فوق الذکر به تفاهم رسیدند تا با معرفی دو نفر نماینده تخنیکی و با صلاحیت خویش به کمیته تدوین میتودولوژی قیمت گذاری زمین که تحت مدیریت پوهنتون پولی تخنیک کابل فعالیت خواهند نمود، کار را آغاز خواهند نمود. بدین ملحوظ ادارات فوق الذکر بنا به هدایات ریاست جمهوری به منظور تطبیق پالیسی ملی زمین روی موضوعات که شامل این طرح می باشد به تفاهم رسیدند.

فصل اول: کلیات

موضوع تفاهمنامه

ماده اول:

این تفاهمنامه به منظور ایجاد هماهنگی جهت دریافت قیمت زمین و ملکیت ها به اساس روش تحقیقی و علمی مطابق معیارها فی مابین اطراف این تفاهمنامه وضع گردیده است.

اهداف تفاهمنامه:

ماده دوم:

این تفاهمنامه به منظور نیل به اهداف ذیل وضع گردیده است:

- ۱- ایجاد منبع واحد و دقیق معلومات در قسمت قیمت زمین و ملکیت ها برای ادارات ذیدخل؛
- ۲- در اختیار قرار دادن معلومات دقیق از قیمت زمین و ملکیت های برای مردم؛ و
- ۳- ایجاد ثبات مارکیت در معاملات و انقالات زمین و ملکیت ها در کشور.

اطراف تفاهمنامه

ماده سوم

وزارت ها و ادارات شامل این تفاهمنامه که منبهد به اطراف تفاهمنامه یاد می گردند شامل وزارت ها و ادارات ذیل می گردند:

- ۱- وزارت شهر سازی و مسکن؛
- ۲- اداره اراضی افغانستان؛
- ۳- معینیت شاروالی های اداره ارگان های محلی؛
- ۴- ریاست شاروالی کابل؛
- ۵- پوهنتون پولی تخنیک کابل؛ و
- ۶- موسسه هبیتات.

عرصه همکاری ها

ماده چهارم:

اطراف تفاهمنامه در عرصه های ذیل در دو مرحله با هم همکاری می نمایند:

- ۱) مرحله تدوین میتودولوژی قیمت گذاری زمین و ملکیت ها:
 ۱. تحقیق در مورد معیارها و شاخص های تاثیر گذاری بالای قیمت زمین و ملکیت؛ و
 ۲. ترتیب و تدوین میتود واحد قیمت گذاری زمین و ملکیت ها
- ۲) مرحله تجزیه و تحلیل دیتاهای جمع آوری شده از قیمت زمین و ملکیت ها:
 ۱. تجزیه و تحلیل معلومات جمع آوری شده توسط کمیته تجزیه و تحلیل؛ و
 ۲. ارسال طرح نهایی به کابینه جمهوری اسلامی افغانستان غرض منظوری حد اقل قیمت زمین حین ارایه خدمات از طرف ادارات.

۳) اطراف این تفاهمنامه در عرصه های که در این ماده از آن تذکر به عمل نیامده است، حسب ضرورت به توافق طرفین با هم همکاری کرده میتوانند.

کمیته تدوین میتودولوژی قیمت گذاری زمین و ملکیت ها

ماده پنجم:

- ۱) کمیته ای تدوین میتودولوژی قیمت گذاری زمین و ملکیت ها تحت ریاست پوهنتون پولی تخنیک کابل و عضویت دو نفر نماینده گان از ادارات اطراف این تفاهمنامه تشکیل خواهد گردید.
- ۲) طرز فعالیت کمیته مندرج فقره (۱) این ماده توسط لایحه کاری جداگانه تنظیم خواهد گردید.

کمیته تجزیه و تحلیل دیتاهای جمع آوری شده

ماده ششم:

- ۱) کمیته ای تجزیه و تحلیل به منظور تجزیه و تحلیل معلومات جمع آوری شده توسط کمیته تدوین میتودولوژی تحت رهبری اداره اراضی با اشتراک نماینده گان با صلاحیت وزارت های شهر سازی و مسکن، ریاست شاروالی کابل، معینیت شاروالی های اداره ارگان های محلی، پوهنتون پولی تخنیک کابل تشکیل خواهد گردید.
- ۲) وزارت ها/ادارات و سایر نهاد های علمی و تحقیقی می توانند به اساس هدایت کابینه شامل اعضای این کمیته گردند.

فصل دوم تعهدات

پوهنتون پولی تخنیک کابل

ماده ششم:

- ۱) پوهنتون پولی تخنیک کابل به اساس این تفاهمنامه به انجام امور ذیل تعهد می نماید:
 ۱. مدیریت کمیته ای تدوین میتودولوژی قیمت گذاری زمین و ملکیت ها؛
 ۲. تهیه و ترتیب لایحه کاری کمیته
 ۳. همکاری همه جانبه با تعیین استادان مسلکی و مجرب در قسمت دریافت میتودولوژی قیمت گذاری زمین و ملکیت ها؛
- ۲) سایر وظایف و مکلفیت های پوهنتون پولی تخنیک کابل در قسمت قیمت گذاری زمین و ملکیت ها به اساس قرار داد جداگانه فی مابین اداره اراضی با پوهنتون پولی تخنیک کابل تنظیم می گردد.

تعهدات اداره اراضی افغانستان

ماده هفتم:

۱. اداره اراضی افغانستان به اساس این تفاهمنامه به انجام امور ذیل تعهد می نماید:
 ۱. تمویل مالی پروژه قیمت گذاری زمین و ملکیت ها؛

۲. معرفی دو نفر نماینده گان با صلاحیت از بخش های حقوقی و تخنیکي به کمیته ای تدوین میتودلوژی قیمت گذاری زمین و ملکیت ها و کمیته ای تجزیه و تحلیل دیتا جمع آوری شده؛
۳. نظارت از فعالیت های کمیته ای تدوین میتودلوژی قیمت گذاری زمین و ملکیت ها؛ و
۴. انجام سایر مکلفیت ها جهت رسیدن به هدف.

تعهدات وزارت شهر سازی و مسکن

ماده هشتم:

وزارت شهر سازی و مسکن به اساس این تعهد نامه به انجام امور ذیل تعهد می نماید:

- ۱- معرفی دو کارمند تخنیکي و با صلاحیت به کمیته ای تدوین میتودلوژی قیمت گذاری زمین و ملکیت و کمیته تجزیه و تحلیل دیتا جمع آوری شده.

تعهدات معینیت شاروالی های اداره ارگان های محلی

ماده نهم:

معینیت شاروالی های اداره ارگان های محلی به اساس این تفاهمنامه به انجام موارد ذیل تعهد می نماید:

- ۱- معرفی دو کارمند تخنیکي و با صلاحیت به کمیته ای تدوین میتودلوژی قیمت گذاری زمین و ملکیت و کمیته تجزیه و تحلیل دیتا های جمع آوری شده.

تعهدات ریاست عمومی شاروالی کابل

ماده دهم:

ریاست عمومی شاروالی کابل به اساس این تفاهمنامه به انجام امور ذیل تعهد می نماید:

- ۱- معرفی دو کارمند تخنیکي و با صلاحیت به کمیته ای تدوین میتودلوژی قیمت گذاری زمین و ملکیت و کمیته ای تجزیه و تحلیل دیتاهای جمع آوری شده

تعهدات پروژه همکاری های تخنیکي (PPG) بانک جهانی

ماده یازدهم:

- ۱- معرفی یک کارمند تخنیکي و با صلاحیت به کمیته ای تدوین میتودلوژی قیمت گذاری زمین و ملکیت ها
- ۲- همکاری همه جانبه با اداره اراضی در قسمت تهیه ای وسایل مورد نیاز

تعهدات موسسه یو ان هبیتات (UN-Habitat)

ماده دوازدهم:

موسسه یو ان هبیتات با استفاده از متخصصین و تجارب که از افغانستان و کشور های دیگر دارند در قسمت تدوین میتولوژی قیمت گذاری زمین و ملکیت های با ارسال یک کارمند متخصص به کمیته همکاری همه جانبه خواهد نمود.

معرفی نماینده

ماده سیزدهم

اطراف تفاهمنامه نماینده گان با صلاحیت خویش را به منظور هماهنگی بیشتر به پوهنتون پولی تخنیک کابل با ذکر اسم، موقف، رشته تحصیل، تخصص شماره تماس و ایمیل آدرس آن رسماً ذریعه مکتوب رسمی و ایمیل معرفی می نمایند.

فصل سوم

احکام نهائی

مدت اعتبار تفاهمنامه

ماده پانزدهم

این تفاهم نامه از زمان امضاء برای یک سال مدار اعتبار بوده و حسب ضرورت به توافق طرفین برای عین مدت یا بیشتر از آن قابل تمدید می باشد.

این تفاهم نامه از زمان امضاء الی تطبیق پروژه تحقیقی تدوین میتودولوژی قیمت گذاری زمین و ملکیت ها و تجزیه و تحلیل دیتا جمع آوری شده مدار اعتبار بوده و حسب ضرورت به توافق اطراف تفاهمنامه تمدید شده می تواند.

سایر موارد

ماده شانزدهم

۱- این تفاهمنامه هیچ نوع مکلفیت خارج از محدوده قانون برای اطراف تفاهمنامه وضع نمی نماید

عقد قرارداد:

ماده هفدهم

اداره اراضی قرار داد را جهت تمویل پروژه به منظور تطبیق پروژه قیمت گذاری زمین و ملکیت ها با پوهنتون پولی تخنیک کابل به امضاء می رساند.

عدم ممانعت

ماده هجدهم

این تفاهمنامه، امضاء تفاهمنامه ها، عقد قرارداد ها، و موافقتنامه های دیگری را مانع نمی گردد.

انفاذ

ماده نهم

این تفاهم‌نامه در سه فصل و نوده (۱۹) ماده به توافق اطراف تفاهم‌نامه ترتیب گردیده و بعد از امضاء قابل اجراء می باشد.

جواد پیکار
رئیس عمومی اداره اراضی افغانستان

سید منصور سادات نادری
وزیر شهر سازی و مسکن

عبدالباقی پوپل
معین شاروالی های اداره ارگان های محل

عبدالله حبیب زی
شاروال کابل

انجنیر محمد اکرم سلام
نماینده موسسه یو ان هیئات

پوهنمل دیپلوم انجنیر محمد سعید کاکر
رئیس پوهنتون پولی تخنیک کابل