

وزارت صنعت، معدن و تجارت
سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران

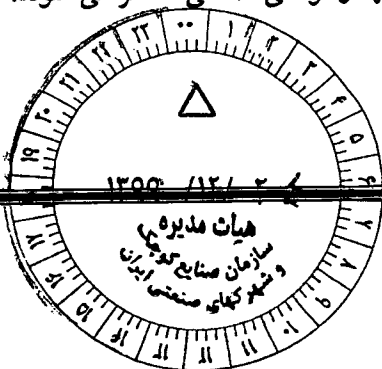
دستورالعمل بهره برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات شهرکها و نواحی صنعتی و شهرکهای فناوری

معاونت برنامه ریزی

تاریخ ویرایش نهایی ۹۹/۱۲/۲۴

تعاریف دستور العمل

- ۱- سازمان: سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران.
- ۲- شرکت: شرکت شهرکهای صنعتی استان.
- ۳- هیات مدیره: هیات مدیره شرکت شهرکهای صنعتی استان.
- ۴- مجمع عمومی: مجمع عمومی شرکت شهرکهای صنعتی استان (هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران).
- ۵- رئیس مجمع عمومی: معاون وزیر صنعت، معدن و تجارت و مدیرعامل سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران.
- ۶- شهرک صنعتی: مکانی است، دارای محدوده و مساحت معین، برای استقرار مجموعه ای از واحدهای صنعتی، پژوهشی، فناوری و خدمات پشتیبانی که تمام یا پاره ای از امکانات زیربنایی و خدمات ضروری را در اختیار واحدهای مذکور قرار می دهد و با تصویب هیات دولت ایجاد می شود.
- ۷- ناحیه صنعتی (روستایی): وفق آیین نامه اجرایی قانون حمایت از ایجاد نواحی صنعتی (روستایی).
- ۸- شهرک فناوری: شهرک فناوری مکانی است دارای محدوده و مساحت معین که ضمن فراهم آوری زیرساخت مناسب برای استقرار واحدهای فناور تولیدی، خدماتی و مشاوره ای با گردآوری و تجمیع اجزای دخیل در توسعه فناوری زمینه ارائه حمایت های نرم افزاری لازم جهت ایجاد کسب و کارهای تولیدی خرد، کوچک و متوسط مبتنی بر فناوریهای جدید را فراهم آورده و از طرف دیگر با اشاعه فناوری های جدید در کسب و کارهای تولیدی زمینه ارتقای توان رقابتی و توسعه فعالیت های آنها را پدید می آورد.
- ۹- مرکز خدمات فناوری و کسب و کار: مرکزی است که در شهرکهای فناوری و یا شهرک های صنعتی به منظور ایجاد امکانات مناسب جهت استقرار ارائه کنندگان خدمات کسب و کار در زمینه های مختلف نظیر فنی و مهندسی، فناوری، مدیریتی، مالی و حقوقی، بازاریابی، آموزشی و... احداث می گردد. در این مرکز علاوه بر بهره مندی مشاورین از فضای فیزیکی مناسب جهت دفتر کار، استفاده از امکانات مشترک نظیر سالن کنفرانس و جلسات، کلاس های آموزشی، کتابخانه و ... وجود دارد. مالکیت این مراکز همواره متعلق به شرکت شهرکهای صنعتی استان باقی خواهند ماند که در قالب قرارداد اجاره در اختیار شرکتها و مراکز مشاوره ای و آموزشی و ... و ارائه دهندگان خدمات نرم افزاری قرار می گیرد.
- ۱۰- مجتمع فناوری اطلاعات و خدمات نرم افزاری (IT): مکانی است که مالکیت آن با حفظ کاربری مربوط، واگذار می شود. این مجتمع ها در شهرکها و نواحی صنعتی با هدف توسعه و ترویج خدمات نرم افزاری ایجاد می گردد.
- ۱۱- مجتمع کارگاهی و صنفی (تولیدی): مجموعه ای از واحدهای ساخته شده غالباً با مساحت کمتر از یک هزار (۱۰۰۰) متر مربع که در داخل یک شهرک و یا ناحیه صنعتی ایجاد گردیده و در قالب قرارداد اجاره و یا فروش در اختیار بنگاههای کوچک، کارآفرین و اشتغال زا دارای مجوز فعالیت صنعتی معتبر و یا معرفی نامه از مراجع ذیصلاح (برای واحدهای صنفی تولیدی) قرار داده می شوند.
- ۱۲- واحدهای صنفی (توزیعی و خدماتی): واحدهای صنفی توزیعی و خدماتی دارای معرفی نامه از مراجع ذیصلاح (برای واحدهای صنفی توزیعی و خدماتی)/پروانه کسب/جواز معتبر که در تمامی شهرکها و نواحی صنعتی مستقر می شوند. مانند تعمیرگاه ها، فروشگاه ها، آژانس مسافرتی و غیره.



۲

۱۳- **واحدهای ارائه دهنده خدمات توسعه کسب و کار (BDSP): اشخاص حقیقی/حقوقی با ماهیت ارائه خدمات مشاوره ای،**

مهندسی و آزمایشگاهی در حوزه های موردنیاز کسب و کارهای تولیدی ازجمله خدمات مالی و بازرگانی، منابع انسانی، بهبود مدیریت، ارتقاء سطح فناوری اطلاعات و تولید و... می باشند که موجبات توانمندی، رقابت پذیری، توسعه بازار و سودآوری کسب و کارهای تولیدی را فراهم آورده و ادامه فعالیت را برای این واحدها تسهیل می سازند.

۱۴- **بنگاههای خدمات عمومی انتفاعی:** از قبیل موسسات حمل و نقل، بانک (خصوصی یا دولتی)، بیمه، دفتر پست مراسلات، مهدکودک، مراکز آموزشی غیردولتی، دانشگاهها و مراکز پژوهشی غیردولتی، پمپ گاز (CNG)، پمپ بنزین، باسکول، انبار، هتل، رستوران، نمایشگاه تولیدات، اماکن ورزشی، کارواش و سایر خدمات پشتیبانی موردنیاز شهرک یا ناحیه صنعتی پس از تایید هیات مدیره شرکت.

۱۵- **موسسات و خدمات عام المنفعه (گروه ۱۵):** از قبیل اورژانس و پایگاه هلال احمر، ایستگاه راه آهن، پاسگاه نیروی انتظامی، دفتر یا پایگاههای مقاومت بسیج، آتش نشانی، مسجد، دفتر شرکت خدماتی شهرک/ناحیه صنعتی (موضوع قانون)، مراکز درمانی، کلینیک پزشکی، مرکز تلفن و مخابرات و ارتباطات، سامانه اتوبوسرانی عمومی و شرکت تامین و اتصالات و پست برق و ایستگاه گاز و انتقال آب و ساختمان اداری گمرک به شرط تامین خدمات برای شهرکها و نواحی صنعتی در صورت نیاز و پس از تصویب هیات مدیره.

۱۶- **موسسات و خدمات عام المنفعه (گروه ۲۰):** دستگاههای دولتی و مراکز آموزشی، دانشگاهی و پژوهشی دولتی.

۱۷- **واحدهای تحقیق و توسعه (R&D):** واحدهای دارای پروانه معتبر از دستگاههای ذیربط که به تحقیق و توسعه در حوزه صنعت و فناوری می پردازند.

۱۸- **شرکتهای تعاونی:** تعاونی هایی که مجوز وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی را دریافت کرده اند.

۱۹- **ایثارگران:** مطابق با قانون جامع خدمات رسانی به ایثارگران مصوب مجلس شورای اسلامی.

۲۰- **نخبگان:** براساس مصوبه شورای عالی انقلاب فرهنگی و با معرفی بنیاد ملی نخبگان کشور.

۲۱- **مخترعین:** دارندگان گواهی ثبت اختراع از مراجع قانونی ذیصلاح.

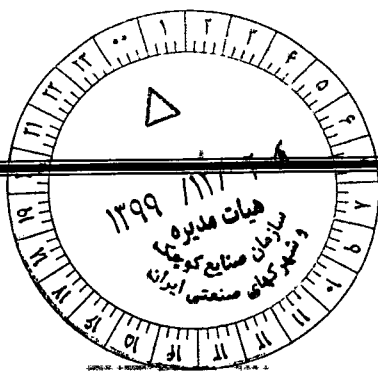
۲۲- **دانش بنیان:** اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع ماده (۱) قانون حمایت از شرکتهای و موسسات دانش بنیان و تجاری سازی نوآوری ها و اختراعات، فهرست شرکتهای تأیید صلاحیت شده معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری از طریق سایت www.daneshbonyan.ir منتشر و به روز می شود.

۲۳- **سرمایه گذاران خارجی:** متقاضیانی که از وزارت اقتصاد و دارایی مجوز دریافت و معرفی می شوند.

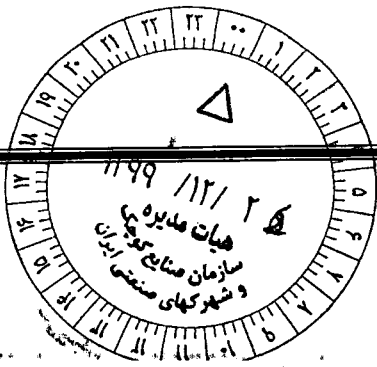
۲۴- **قیمت کارشناسی:** ارزیابی کارشناسی از ارزش روز حق بهره برداری از تاسیسات و ابنیه تمامی شهرکها و نواحی صنعتی است که توسط کارشناس رسمی انجام می شود.

۲۵- **مطالعه قیمت محاسباتی:** مجموع مطالعاتی که در قالب فرمهای ۱۰۱ الی ۱۰۴ به همراه مستندات آن (فهارس بها، شاخصهای تعدیل و ضوابط سازمان برنامه و بودجه و قراردادهای مشابه همان سال و یا استفاده از نرخ پیمانهای مشابه در سنوات قبل با لحاظ نرخ تورم) توسط کمیته تعیین قیمت محاسباتی شرکت تهیه می گردد.

۲۶- **کمیته تعیین قیمت محاسباتی:** کمیتهای که اعضای آن براساس سازوکار طراحی شده به شرح پیوست ۳ (جداول شماره ۲۰۱) تعیین شده و وظیفه آن ارائه قیمت محاسباتی می باشد.

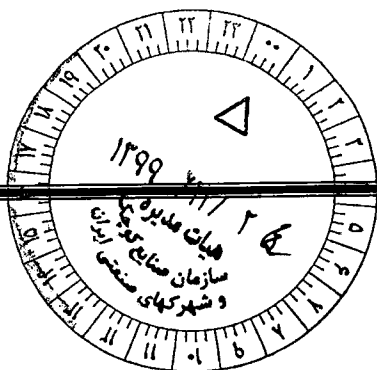


- ۲۷- **کمیته تعیین قیمت حق بهره برداری: کمیته‌ای که اعضای آن براساس سازوکار طراحی شده به شرح پیوست ۳**
(جداول شماره ۴ و ۵) تعیین و وظیفه آن پیشنهاد قیمت حق بهره برداری می‌باشد.
- ۲۸- **قیمت حق بهره برداری: قیمتی است براساس ساز و کار تبیین شده در ماده ۲ این دستورالعمل که به تصویب هیات مدیره شرکت استانی می‌رسد.**
- ۲۹- **قیمت تمام شده کارگاهها و مجتمع های صنعتی ساخته شده: کلیه هزینه های انجام شده کارگاه یا واحد صنعتی ساخته شده به مساحت زیر بنای ساخته شده که در سیستم حسابداری شرکت ثبت می‌گردد.**
- ۳۰- **شاخص تورم: آخرین شاخص تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران براساس سال پایه مصوب.**
- ۳۱- **نرخ تورم: آخرین نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.**
- ۳۲- **حق مرغوبیت: ارزش بالاتر از معمول عرصه و اعیانی در شهرکها و نواحی صنعتی با ویژگی های خاص که توسط هیات مدیره تعیین می‌نماید.**
- ۳۳- **زمین: قطعه ای از زمین شهرک و یا ناحیه صنعتی که حق بهره برداری آن طبق قرارداد منعقد به متقاضیان واگذار می‌شود.**
- ۳۴- **زمین بزرگ: به زمین هایی اطلاق می‌گردد که مساحت آن از سه هکتار کمتر نباشد و حداقل ۷ برابر متوسط زمین های واگذاری در همان شهرک و یا ناحیه صنعتی در سال قبل می‌باشد.**
- ۳۵- **زمین های عارضه دار(ناهموار): به زمین هایی اطلاق می‌گردد که بدلیل عوارض طبیعی و توپوگرافی نامناسب برای بهره برداری نیازمند صرف هزینه و عملیات خاکی باشد.**
- ۳۶- **نقل و انتقال: عبارت است از انتقال حقوق طرف قرارداد به شخص حقیقی/ حقوقی دیگر با موافقت شرکت استانی و ثبت در دفترچه قرارداد.**
- ۳۷- **تغییر نام/اصلاح نام: عبارت است از تغییر نام طرف قرارداد به نام شخص حقیقی یا حقوقی و ثبت در دفترچه قرارداد، بدون تغییر شماره ملی یا شماره ثبت شرکت.**
- ۳۸- **امکانات و خدمات مزاد بر قرارداد: امکانات و خدماتی است که مزاد بر تعهدات مندرج در قرارداد به طرف قرارداد که در قیمت محاسباتی لحاظ نشده ارائه می‌گردد.**
- ۳۹- **خدمات مزاد عمومی: خدمات مزادی است که در قسمت های مشترک شهرک یا ناحیه صنعتی توسط شرکت شهرک های صنعتی به متقاضیان ارائه می‌گردد.**
- ۴۰- **خدمات مزاد اختصاصی: خدمات مزادی است که در یک قطعه یا قرارداد در شهرک یا ناحیه صنعتی حسب درخواست متقاضی و در صورت وجود امکانات زیربنایی توسط شرکت شهرک های صنعتی بررسی به وی ارائه می‌گردد.**
- ۴۱- **تغییر کاربری: تبدیل کاربری زمین صنعتی به کاربری خدماتی(تولیدی، تجاری، توزیعی) و بالعکس.**
- ۴۲- **تغییر فعالیت: تبدیل یک فعالیت صنعتی به فعالیت صنعتی دیگر و یا یک فعالیت خدماتی و یا تجاری به فعالیت خدماتی**



ویا تجاری دیگر

- ۴۳- گزارش ارزش زمین صنعتی مشابه در منطقه: گزارشی است که وضعیت فروش حق انتفاع زمین های صنعتی مشابه در منطقه را ارائه می نماید.
- ۴۴- مناطق محروم / کمتر توسعه یافته: اصطلاحی است که در نظام سیاست گذاری ایران برای برخی مناطق به کار می رود. تعیین مناطق محروم / کمتر توسعه یافته در مقررات مختلف توسط هیات دولت تعیین و ابلاغ می گردد و برخی از شاخصها در این استانها، شهرستان ها و بخش ها پایین تر از متوسط کشوری است.
- ۴۵- مراکز آزمایشگاهی: آزمایشگاه هایی هستند، که با بکارگیری امکانات سخت افزاری و نرم افزاری و نیروی انسانی متخصص در حوزه تخصصی فعالیت شهرک فناوری به منظور ارائه خدمات آزمایشگاهی با سرمایه گذاری بخش خصوصی در شهرکهای فناوری ایجاد می شوند. این آزمایشگاه ها ضمن اخذ مجوزهای لازم در زمینه خدمات آزمایشگاهی شامل انجام آزمون خاص، ارائه گواهی های معتبر ملی و بین المللی بر صحت روش و نتیجه بدست آمده، انجام خدمات آزمایشگاهی در حوزه تحقیق و توسعه و ... فعالیت می نمایند.
- ۴۶- واحدهای فناور تولیدی: به افراد حقیقی یا شرکتهای و موسسات حقوقی مستقر در شهرک فناوری اطلاق می گردد که با نوآوری و بکارگیری فناوری های جدید، موجب خلق ارزش افزوده از طریق تولید محصولات با فناوری بالا از مراجع ذیصلاح دریافت می گردند.
- ۴۷- همرازه: فرآورده پردازی رمزنگاری شده.
- ۴۸- فعالیت استخراج رمز ارز (ماینینگ): عملیات حل مساله رایانه ای به وسیله دستگاههای استخراج رمز ارز (ماینر) که در قالب طبقه بندی آیسیک (ISIC) اقدام به استخراج و تولید فرآورده های پردازی رمزنگاری شده (رمزارز) می نماید.
- ۴۹- ظرفیت استخراج: ظرفیت پردازش اطلاعات دستگاه های استخراج (ماینر) برحسب تراشه (TH)
- ۵۰- واگذاری الکترونیک: واگذاری اراضی در شهرکها و نواحی صنعتی که از طریق سامانه <http://eservice.isipo.ir> به متقاضیان صورت می گیرد.
- ۵۱- مبلغ کل قرارداد: با فرمول زیر محاسبه می شود:
- (درصد حق مرغوبیت + ۱) × مساحت زمین × قیمت یک متر مربع حق بهره برداری = مبلغ کل قرارداد
- ۵۲- مبلغ قرارداد: با فرمول زیر محاسبه می شود:
- (درصد مشوق ها - ۱) × مبلغ کل قرارداد = مبلغ قرارداد
- ۵۳- مرکز / کارخانه نوآوری: مرکز یا کارخانه ای است متشکل از یک یا چند تیم نوآور که با همکاری مراکز تحقیقاتی، دانشگاهی و شرکت های متقاضی محصولات جدید در یک حوزه تخصصی در چارچوب برنامه ای بلندمدت با هم همکاری می کنند. این مراکز مجوز فعالیت خود را از معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری دریافت می کنند.

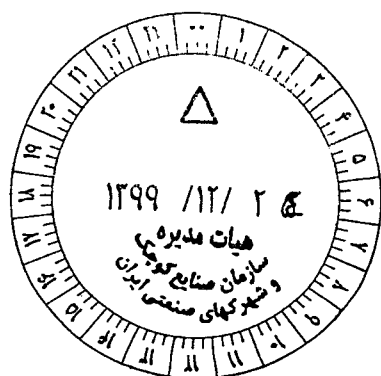


۵

۹۴- **شتاب‌دهنده / شتاب‌دهنده فناوری : ساختاری حمایت محور است که برای رشد و توسعه استارت‌آپ‌ها و آمادگی آنها**

برای جذب سرمایه‌گذار و تشکیل شخصیت حقوقی مستقل فعالیت می‌کند. شتاب‌دهنده‌ها معمولاً دارای شخصیت حقوقی مستقل و خصوصی بوده و می‌توانند مالک بخشی از سهام استارت‌آپ‌ها/شرکت‌های مستقر در خود شوند. مجوز فعالیت این مراکز توسط معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری و پارک فناوری پردیس اعطا می‌شود.

۵۵- **جانشینی:** فرآیندی است که در آن بانک‌ها و موسسات مالی و اعتباری " مطابق تبصره ۸ ماده یک قانون تسهیل اعطا تسهیلات بانکی مصوب ۱۳۸۶/۰۴/۰۵ مجلس شورای اسلامی" در قرارداد حق بهره برداری جایگزین طرف قرارداد می‌گردند.



۶

فصل اول

بهای حق بهره برداری از زمین، اعیانی، تاسیسات و امکانات زیربنائی شهرکها و نواحی صنعتی

ماده ۱- به منظور تعیین قیمت حق بهره برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات تمامی شهرکها و نواحی صنعتی و فروش اعیانی مجتمع های فناوری اطلاعات و خدمات نرم افزاری (IT) که برای اولین بار قیمت گذاری می شوند، مطابق پیوست شماره (۳) اقدام می گردد.

ماده ۲- هیات مدیره موظف است قیمت واگذاری حق بهره برداری را در ابتدای هر دوره طبق پیوست شماره ۳ تعیین و به اطلاع متقاضیان و سازمان برساند.

ماده ۳- هیات مدیره با توجه به ویژگیهای مطلوب قطعات زمین های قابل تخصیص، قطعات مذکور را با دریافت حق مرغوبیت افزون بر قیمت واگذاری روز تعیین و حداقل امکان در ابتدای هر سال تعیین و به اطلاع متقاضیان برساند. تغییر حق مرغوبیت پس از انعقاد قرارداد میسر نمی باشد.

ماده ۴- در صورت وجود تقاضاهای متعدد برای واگذاری حق بهره برداری یک قطعه یا قطعات مشخص صنعتی، کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) و واحدهای ساخته شده کارگاهی و صنفی، در شهرک ها و نواحی صنعتی بر اساس تصمیم هیات مدیره از طریق مزایده و با قیمت پایه کارشناس رسمی انجام شود.

تبصره ۱: در صورت وجود متقاضیان متعدد و متقاضی دانش بنیان، اولویت واگذاری زمین با متقاضی دانش بنیان پس از تصویب هیات مدیره شرکت استانی و با قیمت پایه کارشناس رسمی بدون برگزاری مزایده می باشد. (در صورت تعدد متقاضیان دانش بنیان زمین مورد نظر بین آن ها از طریق برگزاری مزایده واگذار می شود).

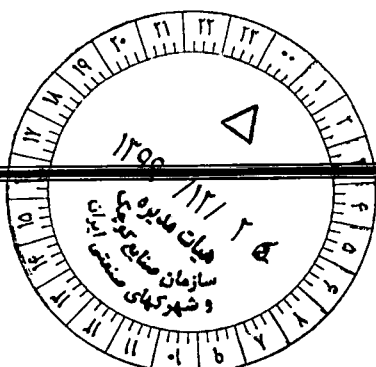
تبصره ۲: در صورت وجود درخواست زمین توسط متقاضی مجاور قطعه، مشروط به فعال بودن و داشتن پروانه بهره برداری با ارائه مجوز توسعه در قالب توسعه قرارداد قبلی، و یا تقاضای دارای تقدم ثبت شده در سیستم دبیرخانه نسبت به سایر متقاضیان، با تصویب هیات مدیره شرکت استانی و با قیمت کارشناس رسمی بدون برگزاری مزایده اقدام گردد.

ماده ۵- ایجاد مجتمع های کارگاهی و صنفی (تولیدی - توزیعی - خدماتی) و واگذاری آنها با ارائه طرح توجیهی فنی، اقتصادی با تائید معاونت فنی شرکت و قوانین و مقررات و تصویب هیات مدیره امکان پذیر می باشد.

تبصره ۳: واگذاری اراضی برای مجتمع های صنفی (توزیعی - خدماتی) صرفاً جهت احداث از طریق تعاونی اتحادیه های صنفی با تصویب هیات مدیره امکان پذیر می باشد.

ماده ۶- قیمت واحدهای ساخته شده کارگاهها و واحدهای صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) براساس نظر کارشناس رسمی و با تصویب هیات مدیره تعیین خواهد شد که نباید کمتر از قیمت تمام شده باشد.

تبصره ۴: هیات مدیره می تواند بهای واحدهای ساخته شده و کارگاه های مستقر در مجتمع های خدماتی داخل شهرکها و نواحی صنعتی و مجتمع های فناوری اطلاعات و خدمات نرم افزاری (IT) را وفق جدول شماره یک ماده ۱۱ دریافت نماید.



ماده ۷- شرکت می تواند به منظور تامین منابع مالی ایجاد مجتمع های کارگاهی و صنعتی (تولیدی، توزیعی و خدماتی)، نسبت به پیش فروش واحدهای کارگاهی و صنعتی (در هر مرحله ای) در شهرکها و نواحی صنعتی دارای توجیه فنی و اقتصادی، و با لحاظ موارد ذیل اقدام نمایند.

• برآورد قیمت روز کارگاه ساخته شده.

• تصویب قیمت پیش فروش توسط هیات مدیره و نحوه دریافت آن.

تبصره ۱: قیمت نهایی کارگاه و واحد صنعتی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) با رعایت صرفه و صلاح شرکت و پس از تصویب هیات مدیره (که نباید کمتر از قیمت تمام شده باشد) تعیین می گردد.

تبصره ۲: شرکت مجاز است واحدهای کارگاهی و صنعتی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) نیمه ساخته را با قیمت کارشناس رسمی واگذار نماید.

ماده ۸- هرگونه طرح توسعه واحد صنعتی پس از اخذ پروانه بهره برداری قرارداد اولیه و با ارائه مجوز طرح توسعه در قالب انعقاد قرارداد جدید یا الحاق به قرارداد قبلی با درخواست متقاضی امکان پذیر می باشد.

تبصره ۵- هرگونه افزایش مساحت اراضی به منظور جبران کمبود زمین قرارداد قبل از بهره برداری رسیدن، با ارائه مجوزهای اصلاحی از مراجع ذیصلاح و بر مبنای قیمت روز و شرایط مندرج در ماده ۱۱ امکان پذیر می باشد.

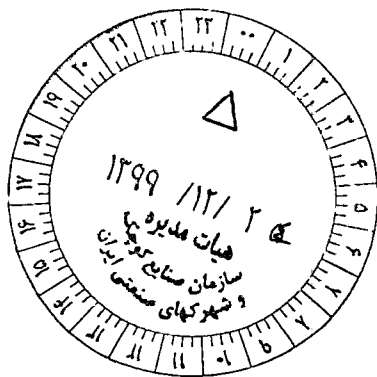
ماده ۹- هیات مدیره مجاز است در خصوص میزان و اخذ اجاره بهای دریافتی از متقاضیانی که برای اولین بار در مراکز خدمات فناوری و کسب و کار مستقر می گردند، تصمیم گیری نماید.

تبصره ۱: میزان اجاره بهای دفاتر مراکز خدمات فناوری و کسب و کار بر اساس نظر کارشناس رسمی و پس از تصویب در هیات مدیره به صورت سالیانه تعیین خواهد شد.

تبصره ۲: مدت قرارداد اجاره یک ساله می باشد و در صورت مثبت بودن نتایج ارزیابی (مدل ارزیابی معاونت صنایع کوچک) واحدهای مستقر، شرکت استانی می تواند نسبت به تمدید قرارداد اجاره بصورت سالیانه اقدام نماید.

تبصره ۳: اختصاص دفتر به کلینیک کسب و کار مطابق دستورالعمل " توسعه خدمات نرم افزاری و مشاوره ای و راه اندازی کلینیک های کسب و کار در مراکز خدمات فناوری و کسب و کار " صورت می پذیرد.

ماده ۱۰- اجاره بهاء سالانه کارگاهها و واحدهای صنعتی (تولیدی، توزیعی، خدماتی) بر اساس نظر کارشناس رسمی و پس از تصویب هیات مدیره تعیین می گردد.



نحوه دریافت حق بهره برداری

ماده ۱۱- هیات مدیره نحوه دریافت حق بهره برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات زیربنایی (بخش نقدی و تعهدی) برای کلیه شهرکها و نواحی صنعتی را در ابتدای سال براساس جدول زیر تعیین و به اطلاع متقاضیان و سازمان برساند.

جدول شماره (۱) - نحوه دریافت حق بهره برداری (بخش نقدی و تعهدی)

شهرک ها و نواحی صنعتی مستقر در مناطق کمتر توسعه یافته که تاکنون کمتر از ۵۰ درصد زمین در آن واگذار شده باشد		سایر شهرک ها و نواحی صنعتی	
بخش نقدی	بخش تعهدی	بخش نقدی	بخش تعهدی
۱۰ درصد	۱۸ ماه (۶ قسط سه ماهه)	۲۰ درصد	۱۵ ماه (۵ قسط سه ماهه)
۲۰ درصد	۳۰ ماه (۱۰ قسط سه ماهه)	۳۰ درصد	۱۸ ماه (۶ قسط سه ماهه)
۳۰ درصد	۳۶ ماه (۱۲ قسط سه ماهه)	۴۰ درصد	۲۴ ماه (۸ قسط سه ماهه)
۴۰ درصد	۴۲ ماه (۱۴ قسط سه ماهه)	۵۰ درصد	۳۰ ماه (۱۰ قسط سه ماهه)
۵۰ درصد و بالاتر	۴۸ ماه (۱۶ قسط سه ماهه)	۶۰ درصد و بالاتر	۳۶ ماه (۱۲ قسط سه ماهه)

تبصره ۱: هیات مدیره با در نظر گرفتن صرفه و صلاح شرکت می تواند در شهرکها و نواحی صنعتی که حداقل دو سال از به بهره برداری رسیدن آن گذشته و تاکنون واگذاری نداشته اند تا سقف واگذاری ۲۰ درصد از زمین های صنعتی، با دریافت حداقل بخش نقدی به میزان ۱۰ درصد و بخش تعهدی حداکثر ۸ ماه (۶ قسط سه ماهه) تصمیم گیری نمایند.

تبصره ۲: واگذاری حق بهره برداری اراضی در شهرک ها و نواحی صنعتی مصوب به صورت علی الحساب تحت هر شرایطی ممنوع می باشد.

تبصره ۳: انعقاد قرارداد حق بهره برداری منوط به شرایط زیر می باشد:

- ارائه مجوز فعالیت صنعتی معتبر و یا معرفی نامه (معرفی نامه برای واحدهای صنعتی تولیدی - توزیعی و خدمات) از مراجع ذیصلاح.

- ارائه مدارک هویتی برای اشخاص حقیقی و آخرین آگهی تاسیس و روزنامه رسمی و مدارک هویتی صاحبان امضای مجاز برای اشخاص حقوقی و شناسه اقتصادی.

- ارائه فیش واریزی بخش نقدی قرارداد و تحویل اسناد تعهدی (سفته های) امضا شده اقساط قرارداد.

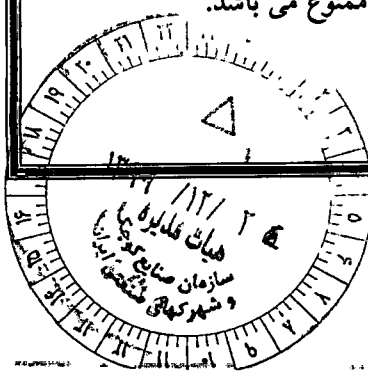
- تنظیم و انعقاد قرارداد با درج تعهدات شرکت استانی.

- رعایت قوانین و مقررات از جمله ضوابط استقرار واحدها در شهرک ها و نواحی صنعتی.

- رعایت ضوابط و مقررات واگذاری اراضی در شهرکهای فناوری مطابق بسته راهبردی شهرک های فناوری.

- در صورت تحقق شروط فوق مدیرعامل مکلف است ظرف حداکثر پانزده روز نسبت به امضا و تحویل دفترچه قرارداد به متقاضی اقدام نماید و در صورت عدم تحقق شروط فوق نیز حداکثر ظرف پانزده روز مستندات و وجوه واریزی را به متقاضی به موجب نامه کتبی اعلام و مسترد نماید.

تبصره ۴: واگذاری زمین در شهرک ها و نواحی صنعتی بدون خدمات زیرساختی (بصورت زمین خام) ممنوع می باشد.



ماده ۱۲- قیمت پایه سالانه حق بهره برداری غیرصنعتی از عرصه ها با توجه به استقبال متقاضیان، مرغوبیت و شرایط منطقه با تصویب هیات مدیره براساس جدول ذیل تعیین می گردد:

جدول شماره (۲) - بهای حق بهره برداری واحدهای غیرصنعتی

در شهرکهای صنعتی واقع در مناطق توسعه یافته	در شهرکهای صنعتی واقع در مناطق کمتر توسعه یافته و نواحی صنعتی	قیمت پایه سالانه حق بهره برداری
حداقل ۴ برابر حق بهره برداری زمین صنعتی	حداقل ۲ برابر حق بهره برداری زمین صنعتی	واگذاری زمین صنفی (تولیدی، توزیعی، خدماتی) در زمین های با کاربری های صنفی
	حداقل ۲ برابر حق بهره برداری زمین صنعتی	واگذاری زمین برای ایجاد واحدهای کارگاهی و صنفی (تولیدی) - در زمین های با کاربری کارگاهی
حداقل ۴ برابر حق بهره برداری زمین صنعتی	حداقل ۲ برابر حق بهره برداری زمین صنعتی	بنگاههای خدمات عمومی انتفاعی
	حداقل برابر حق بهره برداری زمین صنعتی	واحدهای ارائه دهنده خدمات توسعه کسب و کار (BDS)، شتاب دهنده/شتاب دهنده فناوری و مرکز نوآوری
	تا سقف نصاب تعیین شده بصورت رایگان و مازاد بر آن برابر قیمت حق بهره برداری زمین صنعتی	موسسات و خدمات عام المنفعه (گروه ۱)
	حداقل برابر حق بهره برداری زمین صنعتی	موسسات و خدمات عام المنفعه (گروه ۲)

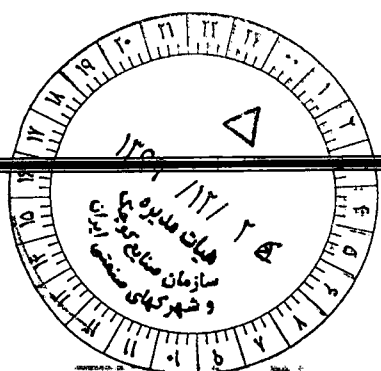
توضیح: در صورت وجود متقاضیان متعدد برای ایجاد واحدهای غیرصنعتی (خدماتی، توزیعی و تجاری) هیات مدیره مکلف است با لحاظ جداول فوق قیمت را از طریق مزایده عمومی تعیین و واگذار نماید.

ماده ۱۳- خدمات زیربنایی تعهد شده که بهای آن در قیمت حق بهره برداری لحاظ شده می بایست در قرارداد به صورت روشن و دقیق تصریح و درج گردد.

ماده ۱۴- شرکت مکلف است هزینه امکانات و خدمات مازاد عمومی بر تعهدات مندرج در قرارداد را جداگانه و براساس قیمت روز محاسبه و از طرف قرارداد دریافت نماید. اطلاع رسانی هزینه های مازاد به صورت مکتوب در قالب ارسال صورت حساب، ارسال پیامک و نصب بنر در ورودی شهرک در هر سال به طرف های قرارداد و وصول آن از سوی شرکت استانی انجام پذیرد.

توضیح: نحوه دریافت هزینه امکانات و خدمات مازاد با رعایت صرف و صلاح شرکت و تصویب هیات مدیره به صورت نقد و یا بصورت نقد و اقساط تا سقف ۱۲ قسط سه ماهه از طرف قرارداد تعیین می گردد. قیمت خدمات مازاد بر تعهدات ارائه شده به متقاضیان مشمول مشوق نمی شود.

ماده ۱۵- هرگونه تغییر در مفاد دفترچه قراردادهای منعقد از جمله کاهش مبلغ قرارداد امکان پذیر نمی باشد، مگر آنکه کاهش مساحت زمین صورت گرفته باشد.



Handwritten signature and official stamp of the Board of Directors.

محاسبه مابه التفاوت اقساط معوق

ماده ۱۶- شرکت در قبال عدم پرداخت و واخواست اسناد تجاری تعهد شده مربوط به حق بهره برداری طرف قرارداد، وفق اختیارات حاصل از فصل «و» دفترچه قرارداد، حق فسخ قرارداد را داشته و یا می تواند به منظور مساعدت با طرف قرارداد، قرارداد مذکور را حفظ و مطالبات معوقه را از تاریخ سررسید لغایت زمان تسویه، با لحاظ آخرین شاخص تورم بانک مرکزی به شکل زیر محاسبه و حداکثر ظرف مدت ۱۸ ماه (شش قسط سه ماهه) تقسیط و دریافت نمایند.

مثال: چنانچه سررسید یکی از اقساط متقاضی مبلغ ۱۰۰ میلیون ریال در آبان ماه ۱۳۸۶ بوده است و در فروردین ماه ۱۳۸۸ بدهی خود را تسویه نماید، مبلغ حال شده بدهی با لحاظ آخرین شاخص تورم به صورت زیر محاسبه می شود:

$$A = \frac{I_2}{I_1} \times B$$

مبلغ بدهی حال شده = A

شاخص تورم در زمان تسویه = I₂

شاخص تورم در زمان سررسید = I

اصل مبلغ قسط = B

I₂ = ۷۰ = شاخص تورم در فروردین ماه ۸۸

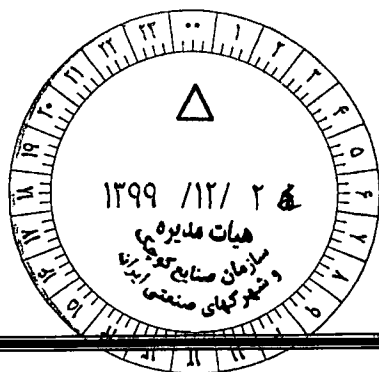
I = ۵۳/۵ = شاخص تورم در آبان ماه ۸۶

B = ۱۰۰ = اصل مبلغ قسط (میلیون ریال)

مبلغ بدهی قابل پرداخت:

$$A = \frac{70}{53/5} \times 100 = 130/84 \text{ میلیون ریال}$$

ماده ۱۷- هیات مدیره مجاز است به طرفهای قراردادی که بدهی معوق حق بهره برداری تعیین تکلیف نشده در مدت زمان اقساط قرارداد نداشته، و در زمان قابل پذیرش از سوی شرکت قبل از سررسید قسط، تقاضای استمهال آن را داشته باشد، با استمهال حداکثر دو قسط و هر قسط به مدت شش ماه بدون محاسبه تعدیل موافقت نماید.



مشوق ها

ماده ۱۸- هیات مدیره با در نظر گرفتن صرفه و صلاح شرکت و رعایت ماده ۲۳ این دستورالعمل مجاز است در راستای توسعه متوازن صنعتی و حمایت از سرمایه گذاران و کارآفرینان، حداکثر تا سقف پنجاه درصد (۵۰٪) مشوق در قیمت حق بهره برداری اراضی صنعتی شهرکها و نواحی صنعتی واقع در مناطق کمتر توسعه یافته که بر اساس فهرست مصوب هیات وزیران مشخص می شوند در قرارداد مربوطه منظور نماید.

قبضه: مسئولیت اجرای صحیح این ماده به عهده مدیرعامل و ذیحساب و معاون/مدیر برنامه ریزی شرکت استانی می باشد.

ماده ۱۹- هیات مدیره می تواند حداکثر ۲۰ درصد مبلغ قرارداد را به عنوان مشوق به طرفهای قراردادی که حق بهره برداری زمین و بهای واحد های کارگاهی و صنفی را در زمان عقد قرارداد به صورت نقدی پرداخت کنند تعیین و اعطاء نماید.

قبضه ۱: آن دسته از متقاضیان که قبل از سررسید نسبت به پرداخت اقساط سررسید نشده خود اقدام نمایند براساس فرمول زیر عمل شود. (مبلغ مشوق پرداخت نقدی اقساط قبل از سررسید نباید بیش از ۲۰ درصد مبلغ قرارداد باشد).

$$\text{مدت زمان باقیمانده} \times (\frac{18}{100}) \times \text{مبلغ اقساط پرداختی} = \text{مشوق پرداخت نقدی اقساط قبل از سررسید}$$

۳۶۵ روز

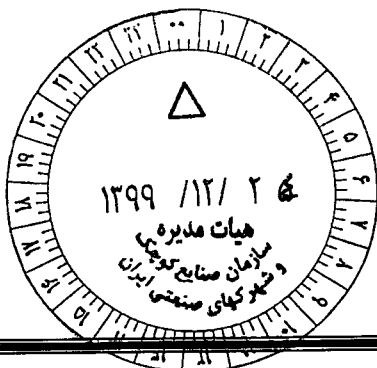
قبضه ۲: این بند مشمول تبدیل قرارداد نواحی صنعتی انتقالی از جهاد کشاورزی نمی گردد.

ماده ۲۰- هیات مدیره شرکت استانی مجاز است با توجه به قدرالسهم ایثارگران، نسبت به اعطای تا سقف ۱۰ درصد مشوق به کل قرارداد در ابتدای قرارداد اتخاذ تصمیم نماید. در رابطه با شرکتهای تعاونی، نخبگان، مخترعین، یا سرمایه گذاران خارجی، زنان سرپرست خانوار تحت پوشش سازمان بهزیستی و کمیته امداد امام خمینی صرفاً بخش تعهدی قرارداد را تا ۴۲ ماه (۱۴ قسط ۳ ماهه) تعیین نمایند.

قبضه ۱: هیات مدیره شرکت استانی مجاز است در خصوص شرکت های دانش بنیان نسبت به اعطای تا سقف ۱۰ درصد مشوق به کل قرارداد در ابتدای قرارداد و دریافت بخش تعهدی تا سقف ۴۸ ماه اتخاذ تصمیم نمایند.

قبضه ۲: اشخاص حقیقی و حقوقی دانش بنیان و مخترعین و شتاب دهنده های فناوری در صورتی مشمول این ماده می گردند که مجوز تولید طرح یا اختراع مربوطه را از مراجع ذیصلاح ارائه نمایند.

قبضه ۳: استفاده از مفاد این ماده صرفاً در یک مورد، یک نوبت، یک قرارداد و تنها در یک شهرک یا ناحیه صنعتی مجاز است که بنا بر تعهد کتبی متقاضی احراز می شود و در دفترچه قرارداد نیز ثبت می گردد.



Handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page.

ماده ۲۱- چنانچه طرف قرارداد برابر شرایط ذیل اقدام به بهره برداری پیش از موعد نماید، هیات مدیره مجاز است تا سقف ۱۰ درصد مبلغ قرارداد را از آخرین سفته های سررسید نشده مسترد نماید :

- ارائه پروانه بهره برداری منطبق بر جواز تاسیس، پروانه کسب صادره از مراجع ذیصلاح .
- ارائه پایان کار ساخت و ساز (شرط لحاظ پایان کار : الف) پایان کار صادره از طریق الحاقیه ضوابط ساخت و ساز صادر نگردیده باشد. ب) پایان کار نباید براساس مجوز احداث ساختمان در قالب طرح های خاص و ویژه صادر شده باشد یا اینکه بخشی از سطح رو باز به عنوان سطح اشغال محسوب نشده باشد).
- پرداخت اقساط در سررسیدهای تعیین شده هنگام تنظیم قرارداد.
- اعاده سفته ها در زمان سررسید منوط به فعال بودن واحد تولیدی می باشد (تنظیم گزارش بازدید الزامی است).

تبصره ۱: حداکثر مهلت اخذ پروانه بهره برداری در این ماده از تاریخ انعقاد قرارداد برای واحدهای تا ۱۰۰۰ متر مربع شش ماه و از ۱۰۰۱ تا ۲۰۰۰ مترمربع ۱۲ ماه و برای مازاد بر آن به ازای هر ۵۰۰ متر مربع یک ماه و تا سقف ۳۰ ماه می باشد. و در شرایط خاص هیات مدیره می تواند مدت ۶ ماه به برنامه زمانبندی اضافه نماید.

تبصره ۲: کارگاههای ساخته شده و نیمه ساخته و واحدهای صنفی (تولیدی، توزیعی، خدماتی) واقع در پهنه صنفی مشمول این مشوق نمی شوند.

تبصره ۳: واحدهایی که تا قبل از دریافت پروانه بهره برداری با دریافت پایانکار اقدام به تفکیک یا تجمیع اراضی موضوع قرارداد نمایند، مشمول این مشوق نمی شوند.

تبصره ۴: قراردادهایی که مشمول ماده ۱۸ می شوند، از شمول این ماده خارج می گردند.

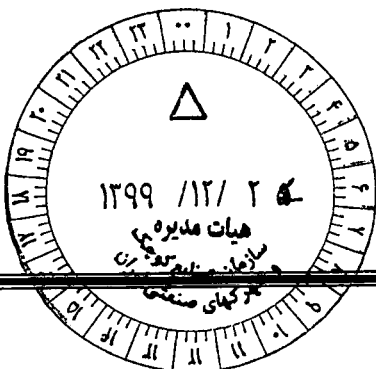
تبصره ۵: در صورت استفاده از مواد ۱۶ و ۱۷ دستورالعمل برای تقسیط و یا استمهال، طرف قرارداد مشمول اعمال مشوق این ماده نمی گردد.

ماده ۲۲- در رابطه با زمین های بزرگ و یا دارای عارضه و ناهمواری، هیات مدیره گزارش توجیهی، فنی و اقتصادی و نظر معاونت فنی را اخذ و با در نظر گرفتن صرفه و صلاح شرکت می تواند برای عرصه های بزرگ در صورت کاهش حجم عملیات تا سقف ۵ (پنج) درصد مشوق و برای عرصه های ناهموار تا سقف ۱۰ (ده) درصد مشوق در ابتدای قرارداد به کل قرارداد اعطاء نماید.

تبصره ۱: شرکت استانی موظف است مشوقات موضوع این ماده را قبل از انعقاد قرارداد بررسی و نسبت به درج میزان آن و همچنین کلیه تعهدات طرفین قرارداد در دفترچه اقدام نماید.

تبصره ۲: در صورتی که متقاضی از مشوق عرصه های بزرگ استفاده نموده و سپس درخواست کاهش مساحت اراضی (عودت به شرکت) را نماید بگونه ای که از شرایط عرصه بزرگ خارج شود، مشوق اعطایی کان لم یکن می گردد.

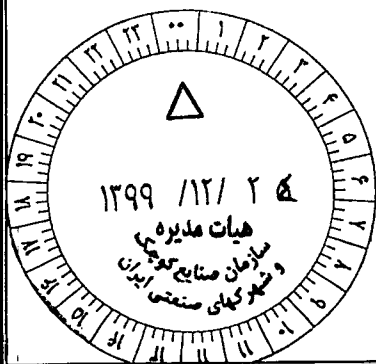
تبصره ۳: واگذاری زمین های صنعتی بزرگ با در نظر گرفتن صرفه و صلاح و بررسی گزارش توجیهی اقتصادی، فنی پس از تایید حوزه فنی شرکت و با توجه به خدمات مورد نیاز زیربنایی اعم از آب، برق، گاز و... مورد نیاز واحد پس از تایید هیات مدیره، امکان پذیر است.



تبصره ۴: زمین هایی که در ۷۰ درصد مساحت آن؛ خط تراز زمین نسبت به خط پروژه واحد صنعتی که به تایید معاونت فنی شرکت استانی رسیده است، دارای شیب بیش از ۱۰ درصد در شرایط خاکریزی یا خاکبرداری باشد حائز شرایط زمین های ناهموار می باشد.

ماده ۲۳- هیئت مدیره مکلف است اعطای مشوقات به متقاضیان در این فصل را با در نظر گرفتن صرفه و صلاح شرکت و امکان جبران آن از محل اعتبارات عمرانی استانی و ملی، کمکهای بلاعوض از منابع داخلی و یا جبران از محل درآمد سایر شهرکها و نواحی صنعتی تحت پوشش اجرایی نماید.

ماده ۲۴- تشویقات قراردادهای سنوات گذشته (به غیر از تبصره ۱ ماده ۱۹) مطابق با دستورالعمل سال انعقاد قرارداد می باشد.



ماده ۲۵- نقل و انتقال موضوع قرارداد با شرایط ذیل صورت می‌پذیرد:

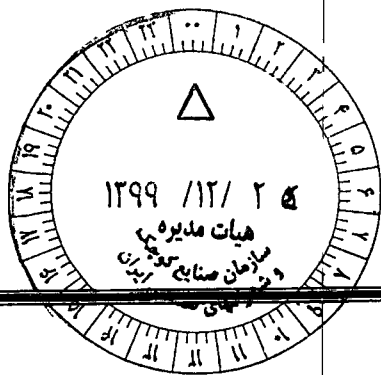
- موافقت شرکت و تنظیم صورتجلسه نقل و انتقال با ذکر شناسه ملی در دفتر شرکت و رعایت ماده ۳۷ قانون تامین اجتماعی و مواد ۵۲ و ۵۹ قانون مالیات های مستقیم.
- ارائه مجوز معتبر به نام انتقال گیرنده.
- پرداخت و تسویه کلیه بدهی و اسناد معوق.
- اخذ تعهد از انتقال گیرنده مبنی بر پرداخت اسناد سررسید نشده، در صورتی که انتقال گیرنده کلیه اقساط سررسید نشده را پرداخت نماید (مشمول مشوق های مندرج در دستورالعمل نمی گردد) مشمول ماده ۱۹ می شود.
- در صورتی که سند زمین موضوع قرارداد در رهن بانک و موسسه مالی اعتباری باشد موافقت بانک یا موسسه مالی اعتباری ارائه دهنده تسهیلات اخذ گردد
- نقل و انتقال موضوع قرارداد بر اساس بند ۴ فصل "د" دفترچه قرارداد و با رعایت ضوابط و مقررات مجاز می باشد.
- بانکها و موسسات مالی در صورتی می توانند جانشین در قرارداد گردند، که نسبت به پرداخت کلیه دیون معوق و تسویه حساب طرف قرارداد اقدام نمایند. و در صورتی که قصد انتقال به طرف قرارداد قبل از جانشینی را داشته باشند، از شمول هزینه نقل و انتقال ماده ۲۶ مستثنی می باشند.

قبصره ۱: شرکت مکلف است به منظور جبران بخشی از هزینه های اداری در ازای هر نقل و انتقال در شهرکها و نواحی صنعتی مستقر در مناطق توسعه یافته، حداقل مبلغ پنج در هزار قیمت مصوب روز عرصه و در شهرکها و نواحی صنعتی مستقر در مناطق محروم / کمتر توسعه یافته حداقل مبلغ سه در هزار قیمت مصوب روز عرصه را دریافت نماید. این مبلغ از پانزده میلیون ریال کمتر نخواهد بود. همچنین برای تغییر نوع فعالیت صنعتی، کارگاهی و صنفی، تجمیع، و صدور دفترچه المثنی و یا تعویض دفترچه قرارداد مبلغ حداقل پنج میلیون ریال را از طرف قرارداد دریافت نماید.

قبصره ۲: در زمان فوت طرف قرارداد در صورتی که شخص حقیقی باشد، قرارداد قهرا به وراث منتقل و صرفا می بایست هزینه اداری به مبلغ حداقل پنج میلیون ریال از وراث اخذ گردد.

ماده ۲۶- هرگونه تغییر کاربری با لحاظ ضوابط مندرج در دستورالعمل کمیته فنی مطالعات طراحی در شرکتهای استانی و دریافت مابه التفاوت قیمت روز امکان پذیر می باشد.

قبصره ۳: هیات مدیره با توجه به صرفه و صلاح شرکت، پس از اخذ تاییدیه کمیته فنی مطالعات طراحی شرکت در خصوص تغییر کاربری زمین های صنفی و کارگاهی به زمین های صنعتی، با اخذ قیمت روز حق بهره برداری به مبلغ زمین صنفی یا کارگاهی می تواند اقدام نماید.



Handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page.

فصل ششم:

سایر موارد

ماده ۲۷- با توجه به اینکه در هنگام واگذاری قطعات به متقاضیان واحدهای صنعتی احتمال مغایرت در متراژ اراضی تحویلی با سند تفکیکی وجود داشته باشد، لذا شرکتهای استانی می توانند مابه التفاوت متراژ اراضی را مطابق شرایط ذیل محاسبه و اخذ نمایند:

الف- چنانچه شرکت استانی با اشخاص حقیقی و یا حقوقی قرارداد منعقد و مساحت در دفترچه قرارداد قید و به موجب صورتمجلس تنظیمی، تحویل طرف قرارداد گردد ولی طرف قرارداد اقدام به تصرف مازاد بر مساحت مندرج در آن نموده و در این باب نیز شرکت استانی هیچگونه اذن کتبی و یا مجوزی صادر نکرده باشد، طرف قرارداد مکلف است بابت مساحت مازاد قیمت روز را پرداخت نماید. در صورت هرگونه اشتباه (در زمان تنظیم صورتمجلس واگذاری، اشتباه نقشه بردار و نقشه های تفکیکی و...) در مساحت واگذاری در هنگام تنظیم قرارداد تا میزان مساحت مندرج در قرارداد به قیمت زمان انعقاد قرارداد باید پرداخت گردد.

ب- چنانچه میزان تصرف طرف قرارداد کمتر از مساحت مندرج در دفترچه قرارداد بوده و شرکت بهای مساحت مندرج در قرارداد را دریافت نموده باشد، شرکت استانی موظف است در صورت امکان نسبت به واگذاری و تحویل عرصه تا میزان مساحت قراردادی به قیمت زمان انعقاد قرارداد اقدام و یا در صورت عدم امکان واگذاری عرصه، مبلغ مازاد بر مساحت تصرفی را به طرف قرارداد مسترد نماید.

ج- جابجایی عرصه تخصیصی منوط به انعقاد قرارداد جدید و پرداخت قیمت مصوب روز و اصلاح مجوز مربوطه از مراجع ذیصلاح می باشد. چنانچه علت جابجایی ناشی از قصور و عدم رعایت قوانین و مقررات مربوطه از جمله ضوابط استقرار، وجود معارضین و اختلافات ناشی از واگذاری و... باشد، هیات مدیره می تواند معادل مساحت واگذاری عرصه قبلی، به همان قیمت و مازاد بر آن به قیمت مصوب روز تعیین نماید.

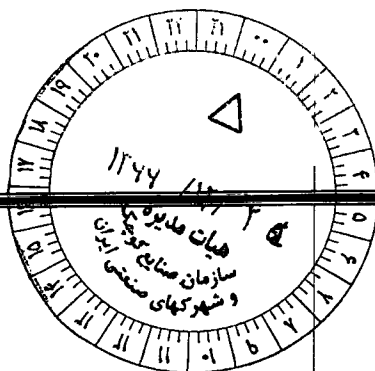
ماده ۲۸- پاسخ به استعلامهای شرکتهای استانی درخصوص این دستورالعمل، حسب مورد توسط معاونت برنامه ریزی سازمان صورت خواهد پذیرفت.

ماده ۲۹- کلیه واحدهای مستقر در شهرک ها و نواحی صنعتی که قبلاً با وزارت جهاد کشاورزی و یا سایر سازمانها و دستگاههای ذیربط قرارداد منعقد نموده اند، تابع شرایط مندرج در دستورالعمل نواحی صنعتی انتقالی می باشند.

ماده ۳۰- از تاریخ تصویب این دستورالعمل، کلیه مصوبات و دستورالعمل های قبلی و مغایر با این دستورالعمل نسخ و از درجه اعتبار ساقط و ملغی می باشد.

تبصره: شرکت استانی مکلف است اطلاعات کلیه مشوق های قراردادی را در وب سایت شرکت و ساختمان دفاتر مرکزی و دفاتر شهرک های صنعتی به اطلاع عموم متقاضیان برسانند.

ماده ۳۱- نظارت معاونت برنامه ریزی سازمان بر اجرای این دستورالعمل شامل نظارت اطلاعی بوده که فرع بر وجود و ارسال مستندات از سوی شرکت استانی است و حدود نظارت معاونت منوط به ارسال موضوعات و پرونده ها و مصوبات هیات مدیره شرکتهای استانی می باشد.



ماده ۳۲- هیات مدیره مکلف به رعایت مفاد دستورالعمل بهره برداری می باشد. رسیدگی در خصوص موارد خارج از مفاد این دستورالعمل، صرفاً پس از بررسی دلایل توجیهی، فنی، مالی و اقتصادی به انضمام مستندات مربوطه و رعایت صرفه و صلاح شرکت پس از تایید معاونت ها و مدیریت های تخصصی مرتبط قابل طرح در هیات مدیره سازمان می باشد.

این دستورالعمل در ۳۲ ماده، ۳۵ تبصره، ۵ پیوست و ۵۵ تعریف مورد تصویب هیات مدیره سازمان قرار گرفت و از تاریخ ابلاغ، تا اطلاع ثانوی معتبر خواهد بود.

تصویب کننده:

علی رسولیان

معاون وزیر و مدیرعامل سازمان

تایید کننده:

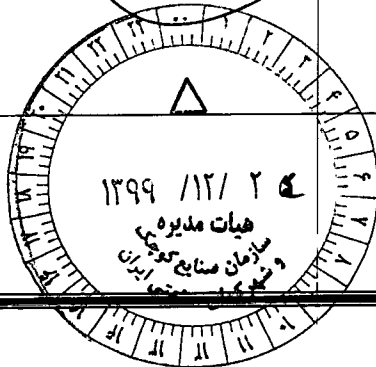
سید حامد عاملی کلخوران

معاون برنامه ریزی و عضو هیات مدیره

تهیه کننده:

محمد رضا صابقی

مدیر نظارت و امور متقاضیان



پیوست شماره ۱:

ضوابط تفکیک و تجمیع

۱- ضوابط تفکیک قراردادهای منعقدہ:

تفکیک قرارداد اراضی صنعتی به دو یا چند قرارداد، با رعایت موارد زیر توسط شرکت استانی امکان پذیر است:

الف - فعالیت قطعات تفکیک شده می‌بایست مطابق با زون بندی مصوب باشد و در غیر این صورت با مجوز اداره محیط زیست استان اقدام شود.

ب - ارائه جواز تاسیس یا مجوز معتبر از مراجع ذی صلاح برای قطعه جدید و اصلاحیه جواز برای قطعه قبلی.

ج - شرکت استانی امکان تامین خدمات زیربنایی مطابق با مجوزهای جدید را داشته باشد.

د - تسویه کل مبلغ قرارداد و سایر دیون مربوطه.

ه - مساحت هیچکدام از قطعات تفکیک شده و باقی مانده نباید کمتر از ۱۰۰۰ متر مربع باشد.

و - اخذ موافقت بانک ارائه دهنده تسهیلات.

ز - رعایت ضوابط ساخت و ساز و ایمنی و حرائم مطابق با دستورالعمل های سازمان.

ح - قطعه تفکیک شده مشمول مشوقات فصل چهارم این دستورالعمل نمی باشد.

تبصره ۱: تفکیک هرگونه سند مالکیت مشروط به ارائه تعهدنامه و اقرارنامه رسمی از سوی انتقال دهنده و انتقال گیرنده مبنی بر رعایت کلیه قوانین و مقررات و ضوابط حاکم بر شرکت شهرکهای صنعتی است.

تبصره ۲: تنظیم قرارداد جدید برای هر یک از قطعات تفکیکی منوط به دریافت ۳۰ درصد قیمت مصوب روز به صورت نقد یا نقد و اقساط به صورت ۳۰ درصد نقد و مابقی حداکثر ۱۸ ماه با تصویب هیات مدیره شرکت) امکانپذیر می باشد.

تبصره ۳: در صورت نیاز طرف قرارداد به افزایش ظرفیت امکانات زیربنایی قرارداد جدید، هزینه انشعابات مطابق ضوابط و مقررات شرکت استانی و براساس قیمت روز محاسبه و اخذ می گردد.

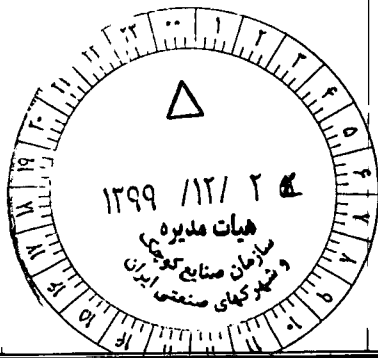
تبصره ۴: در صورتی که سرجمع ظرفیت امکانات زیربنایی تامین شده در قراردادهای جدید و اصلاحی، معادل ظرفیت قرارداد اولیه باشد، بدون اخذ هیچگونه هزینه ای امکانپذیر می باشد.

تبصره ۵: در صورتیکه سرجمع ظرفیت امکانات زیربنایی تامین شده در قراردادهای جدید و اصلاحی، کمتر از ظرفیت قرارداد اولیه باشد، هیچگونه هزینه ای قابل استرداد نمی باشد.

تبصره ۶: تفکیک قرارداد صرفاً برای یک بار مجاز می باشد.

۲- ضوابط تفکیک قراردادهای منعقدہ کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی):

تفکیک قرارداد اراضی واحدهای کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) ممنوع می باشد.



۳- ضوابط تفکیک مجتمع های کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی):

تفکیک قرارداد مجتمع های کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) که مطابق نقشه های تایید شده و مجوز ساخت و ساز صورت پذیرفته باشد با پرداخت هزینه های تامین امکانات زیربنایی مجزا برای هر واحد و ۳۰ درصد قیمت مصوب روز عرصه تخصیص یافته قابل انجام می باشد.

تبصره ۱: تفکیک مجتمع های ساخته شده پس از تایید واحد فنی شرکت استانی و تصویب در هیات مدیره قابل انجام می باشد.

تبصره ۲: هرگونه انعقاد قرارداد حق بهره برداری برای ساخت مجتمع های صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) پس از تایید واحد فنی شرکت استانی و صدور مجوزهای لازم مطابق نقشه های تایید شده و منوط به تصویب هیات مدیره قابل انجام می باشد.

تبصره ۳: هزینه های انشعابات زیرساخت های لازم برای هر واحد منوط به رعایت تبصره های ۳، ۴، ۵ و ۶ بند (۱) همین پیوست قابل انجام می باشد.

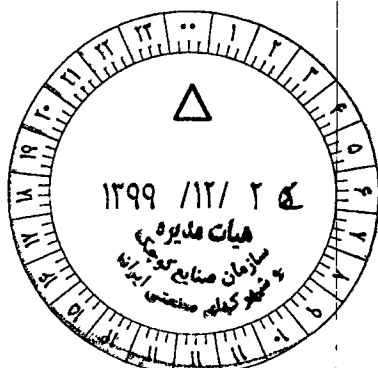
ضوابط تجمیع:

۱- تجمیع قطعات/واحد مجاور (صنعتی، کارگاهی و صنفی تولیدی توزیعی و خدماتی) در صورت ارائه مجوزهای لازم، رعایت کلیه ضوابط ساخت و ساز، موقعیت استقرار فیزیکی، براساس ضوابط و قبول کلیه مفاد دفترچه قرارداد بصورت رایگان می باشد.

تبصره ۵: برای تجمیع صنایع غیرهمگن استعمال از اداره کل حفاظت از محیط زیست استان الزامی است.

۲- در صورت تامین خدمات زیربنایی مازاد برای قراردادهای تجمیع شده، هزینه های خدمات زیربنایی به قیمت روز محاسبه و اخذ می گردد.

۳- رعایت کلیه ضوابط ساخت و ساز و ایمنی مطابق با دستورالعمل های سازمان.

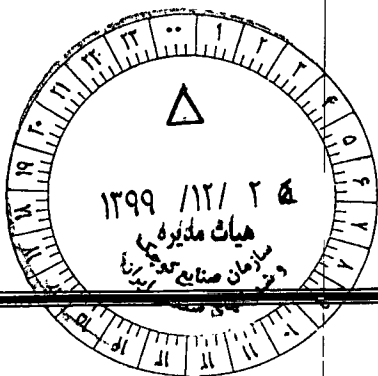


پیوست شماره ۲:

نحوه الحاق واحدهای صنعتی و خدماتی به شهرکها و نواحی صنعتی

الف- شرایط الحاق:

- ۱) عرصه واحدهای متقاضی الحاق باید دقیقاً در مجاورت شهرک/ناحیه قرار داشته و هیچ عارضه طبیعی یا مصنوعی مابین عرصه مذکور با اراضی شهرک/ناحیه وجود نداشته باشد.
- ۲) نوع تولید و فعالیت واحدهای متقاضی الحاق می‌باید مطابق با زون شهرک/ناحیه همجوار بوده و موافقت کتبی ادارات کل بهداشت و حفاظت و محیط زیست استان را به همراه داشته باشد. (اراضی در مالکیت شرکت استانی باشد)
- ۳) معاونت فنی شرکت استانی هزینه‌های الحاق واحد مذکور و اتصال آن به زیرساختهای شهرک/ناحیه را به دقت محاسبه و برای اتخاذ تصمیم به هیات مدیره گزارش می‌نماید.
- ۴) نوع و میزان پساب صنعتی واحد متقاضی الحاق می‌بایست با ویژگی‌ها و ظرفیت شبکه جمع آوری تصفیه‌خانه فاضلاب شهرک/ناحیه مطابقت داشته باشد.
- ۵) الحاق عرصه واحد صنعتی متقاضی به شهرک/ناحیه صنعتی، منوط به این می‌باشد که واحد صنعتی دارای پروانه بهره برداری بوده و ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های تولیدی، خدماتی و صنعتی ابلاغی سازمان را رعایت نماید.
- ۶) واحدهای صنعتی یا خدماتی دارای مجوز صنعتی و خدماتی برای الحاق به شهرک صنعتی ملزم به انعقاد قرارداد با شرکت استانی و به تناسب خدمات قابل دریافت متعهد به پرداخت قیمت مصوب روز و تعهد به پرداخت هزینه خدمات مزاد می‌باشند.
- ۷) واحد متقاضی الحاق می‌باید دارای پایان کار ساختمانی از دستگاههای ذیربط باشد و ضوابط ساخت و ساز شرکت استانی را رعایت نموده و در صورتی که پایان کار را اخذ نموده باشد برای اخذ پایان کار ساختمانی از شرکت استانی، رعایت کلیه حرائم و ضوابط ساخت و ساز ابلاغی سازمان الزامی است.
- ۸) الحاق واحد متقاضی فاقد امکانات و خدمات زیربنایی موردنیاز (آب، برق، گاز، تلفن و سیستم تصفیه یا پیش تصفیه فاضلاب)، تنها زمانی مجاز می‌باشد که شهرک/ناحیه صنعتی از امکانات زیربنایی کافی و مزاد بر میزان موردنیاز اراضی باقیمانده شهرک/ناحیه برخوردار بوده و یا براساس مدارک مستند امکان افزایش ظرفیت زیرساخت ها را داشته باشد.
- ۹) الحاق عرصه برخی واحدهای صنعتی و خدماتی خاص همچون شرکتهای حمل و نقل، سیلو، سردخانه، شن و ماسه، بتن آماده، شیمیایی، پتروشیمی و غیره دارای شرایط خاص بوده و اثرات متفاوتی بر زیرساخت ها و تاسیسات مشترک شهرک/ناحیه صنعتی و واحدهای همجوار خواهند داشت، بنابراین ضروری است درخواست هریک از این دسته از متقاضیان بصورت انفرادی بررسی و پس از تطبیق شرایط واحد ها با موارد فوق واستعلام از اداره کل حفاظت محیط زیست استان و با توجه به صرفه و صلاح شرکت و واحدهای صنعتی و خدماتی موجود در شهرک/ناحیه اتخاذ تصمیم گردد.



۱۰) در دفترچه قرارداد حق بهره‌برداری منعقد شده شرکت استانی با واحد الحاقی به منظور سهم شلدن آنها در مشاعات شهرک، عنوان «واحد الحاقی به شهرک» درج شده و برخورداری یا عدم برخورداری آنها از اسناد مالکیت قطعی پیش از عقد قرارداد قید می‌گردد. (ضمناً شرح خدمات قابل ارائه به واحدهای الحاقی بایستی در دفترچه قرارداد قید گردد).

۱۱) ارائه خدمات زیر ساخت اعم از آب، برق، گاز، تصفیه‌خانه و ... و یا هر کدام از آنها، مستلزم احراز شرایط مندرج در این دستورالعمل جهت الحاق می‌باشد.

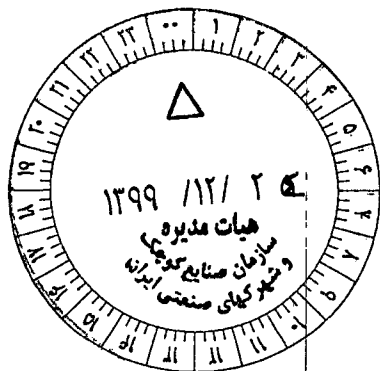
۱۲) در صورت افزایش ظرفیت و توسعه واحدهای الحاقی، شرکت استانی مجاز به بررسی مجدد قرارداد حق بهره‌برداری و اخذ هزینه‌های مازاد خواهد بود.

۱۳) ارائه خدمات به اشخاص خارج از شهرک ها و نواحی صنعتی ممنوع می باشد.

ب- فرآیند:

۱۴) تقاضای واصله در قالب اجرای دستورالعمل کمیته مطالعات طراحی در شرکت‌های استانی و اخذ تاییدیه مدیریت ایمنی، بهداشت، محیط زیست و انرژی (حسب مورد)، پس از بررسی معاونت فنی شرکت تنظیم و برای طرح در هیات مدیره ارائه گردد.

۱۵) هیات مدیره پس از بررسی و احراز شرایط عمومی و اختصاصی، مجاز است با الحاق واحد صنعتی یا خدماتی به شهرک/ناحیه صنعتی موافقت نماید.



پیوست شماره ۳ :

بخش الف - نحوه تعیین قیمت محاسباتی در شهرک ها و نواحی صنعتی

قیمت محاسباتی در شهرک ها و نواحی صنعتی بر اساس سازوکار و مراحل تدوین شده ذیل امکان پذیر می باشد:

۱- انتصاب اعضای کمیته قیمت محاسباتی

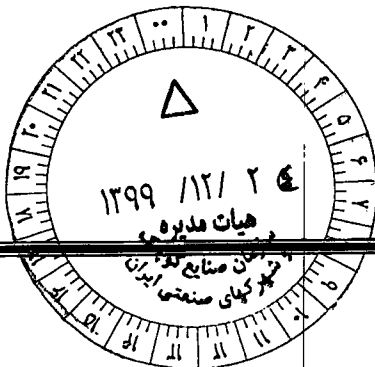
اعضای کمیته قیمت محاسباتی بر اساس گروه بندی شرکتهای استانی وفق جداول شماره (۱) و (۲) تعیین می گردند.

جدول شماره ۱- اعضای کمیته قیمت محاسباتی (شرکت های گروه یک)

ردیف	عنوان پست سازمانی	سمت در کمیته	حق رای
۱	معاون فنی	رییس کمیته	دارد
۲	مدیر فنی و پیمان ها	دبیر کمیته	دارد
۳	رییس گروه زیربنایی و کنترل پروژه	عضو کمیته	دارد
۴	کارشناس برنامه عملیاتی و قیمت گذاری	عضو کمیته	دارد
۵	مدیر نظارت و ارزیابی فنی	عضو کمیته	دارد
۶	مشاور مطالعات قیمت گذاری	عضو کمیته (حسب ضرورت)	ندارد
۷	نماینده متولی شهرک/ناحیه صنعتی غیردولتی	عضو کمیته (حسب ضرورت)	ندارد

جدول شماره ۲- اعضای کمیته قیمت محاسباتی (شرکت های گروه ۱-۲ و ۲-۲)

ردیف	عنوان پست سازمانی	سمت در کمیته	حق رای
۱	معاون فنی	رییس کمیته	دارد
۲	مدیر فنی و پیمان ها	دبیر کمیته	دارد
۳	کارشناس برنامه عملیاتی، قیمت گذاری و اطلاعات مکانی	عضو کمیته	دارد
۴	مدیر نظارت و ارزیابی فنی	عضو کمیته	دارد
۵	کارشناس زیربنایی و امور پیمان / کارشناس زیربنایی	عضو کمیته	دارد
۶	مشاور مطالعات قیمت گذاری	عضو کمیته (حسب ضرورت)	ندارد
۷	نماینده متولی شهرک/ناحیه صنعتی غیردولتی	عضو کمیته (حسب ضرورت)	ندارد



Handwritten signatures and scribbles at the bottom right of the page.

۲- نحوه تشکیل جلسات

جلسات کمیته با حضور رییس، دبیر جلسه و اکثریت اعضای دارای حق رای رسمیت خواهد یافت.

۳- مدارک مورد نیاز جهت تشکیل جلسات

الف- مصوبه شهرک یا ناحیه صنعتی (برای شهرک و نواحی صنعتی که برای اولین بار قیمت محاسباتی آن تعیین می گردد).

ب- تاییدیه مطالعات طراحی فاز ۱ و ۲

ج- تعیین سطح بندی خدمات

د- احجام عملیاتی کلیه پروژه ها

ه- قیمت واحد هر پروژه

ه-۱) فهرست بها سازمان برنامه و بودجه با در نظر گرفتن آخرین تعدیلات

ه-۲) استفاده از نرخ پیمانهای مشابه در همان سال / استفاده از نرخ پیمانهای مشابه در سنوات قبل با لحاظ نرخ تورم .

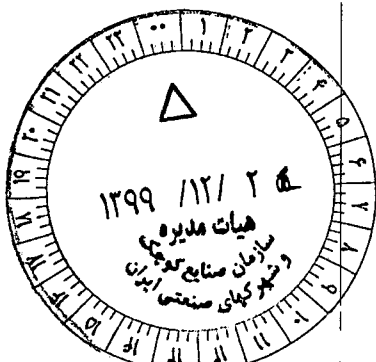
ه-۳) کسب نظر از سازمانهای ذیربط (در صورتی که قیمت گذاری بر مبنای فهرست بها ممکن نباشد).

۴- نحوه تعیین و سطح بندی خدمات شهرک یا ناحیه صنعتی

نحوه تعیین سطح خدمات قابل ارائه در شهرک صنعتی یا ناحیه صنعتی مطابق با جدول شماره (۳) صورت می پذیرد.

پس از تعیین سطح خدمات قابل ارائه، حداقل خدمات قابل ارائه در شهرکها و نواحی صنعتی به تفکیک سطوح پنج گانه مطابق با

جدول "حداقل سطوح خدمات قابل ارائه در شهرکها و نواحی صنعتی" صورت می پذیرد.



جدول شماره ۳ - حداقل سطوح خدمات قابل ارائه در شهرکها و نواحی صنعتی

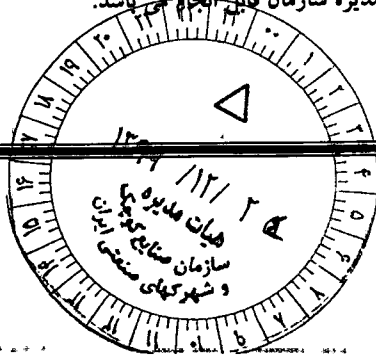
ردیف	سطح ۱	سطح ۲	سطح ۳	سطح ۴	سطح ۵	سطح ۶
۱	شبکه آبرسانی	شبکه آبرسانی	شبکه آبرسانی	شبکه آبرسانی	شبکه آبرسانی	شبکه آبرسانی
۲	شبکه توزیع فشار متوسط و روشنایی	شبکه توزیع فشار متوسط و روشنایی	شبکه توزیع فشار متوسط و روشنایی	شبکه توزیع فشار متوسط و روشنایی	شبکه توزیع فشار متوسط و روشنایی	شبکه توزیع فشار متوسط و روشنایی
۳	آسفالت و راههای اصلی	آسفالت و راههای اصلی	آسفالت و راههای اصلی	آسفالت و راههای اصلی	آسفالت و راههای اصلی	راه دسترسی و معابر اصلی و فرعی خاکی
۴	جدول گذاری و دفع آبهای سطحی	جدول گذاری و دفع آبهای سطحی	جدول گذاری و دفع آبهای سطحی	جدول گذاری و دفع آبهای سطحی	جدول گذاری و دفع آبهای سطحی	جدول گذاری و دفع آبهای سطحی
۵	ساختمان اداری حدود ۴۰۰ متر مربع	ساختمان اداری حدود ۳۰۰ متر مربع	ساختمان اداری حدود ۲۰۰ متر مربع	ساختمان اداری حدود ۱۵۰ متر مربع	ساختمان اداری حدود ۱۰۰ متر مربع	ساختمان اداری حدود ۵۰ متر مربع
۶	ساختمان آتش نشانی و کمکهای اولیه (حداکثر ۳ دهنه)	ساختمان آتش نشانی و کمکهای اولیه (حداکثر ۳ دهنه)	ساختمان آتش نشانی و کمکهای اولیه (حداکثر ۲ دهنه)	ساختمان آتش نشانی و کمکهای اولیه (۱ دهنه)	ساختمان آتش نشانی و کمکهای اولیه (۱ دهنه)	-
۷	ساختمان نگهبانی	ساختمان نگهبانی	ساختمان نگهبانی	ساختمان نگهبانی	ساختمان نگهبان	ساختمان نگهبانی
۸	سردر	سردر	سردر	سردر	سردر	-
۹	تابلوی ورودی	تابلوی ورودی	تابلوی ورودی	تابلوی ورودی	تابلوی ورودی	تابلوی ورودی
۱۰	ساختمان انبار حدود ۳۰۰ متر مربع	ساختمان انبار حدود ۲۵۰ متر مربع	ساختمان انبار حدود ۲۰۰ متر مربع	ساختمان انبار حدود ۱۰۰ متر مربع	ساختمان انبار حدود ۱۰۰ متر مربع	-
۱۱	پیاده‌روسازی (بلوکی)	پیاده‌روسازی (آسفالت)	پیاده‌روسازی (بتنی)	پیاده‌روسازی (ماسه‌ریزی)	پیاده‌روسازی (در حد تسطیح زمین)	پیاده‌روسازی (در حد تسطیح زمین)
۱۲	فضای سبز و آبیاری قطره‌ای	فضای سبز و آبیاری قطره‌ای	فضای سبز و آبیاری قطره‌ای	فضای سبز و آبیاری قطره‌ای	فضای سبز و آبیاری قطره‌ای	فضای سبز و آبیاری قطره‌ای
۱۳	شبکه مخابرات	شبکه مخابرات	شبکه مخابرات	شبکه مخابرات	شبکه مخابرات	-
۱۴	محل جمع‌آوری زباله	محل جمع‌آوری زباله	محل جمع‌آوری زباله	محل جمع‌آوری زباله	محل جمع‌آوری زباله	محل جمع‌آوری زباله
۱۵	شبکه گاز	شبکه گاز	شبکه گاز	شبکه گاز	شبکه گاز	-
۱۶	شبکه فاضلاب	شبکه فاضلاب	شبکه فاضلاب	تابلو راهنما	تابلو راهنما	تابلو راهنما
۱۷	تصفیه خانه	تصفیه خانه	تصفیه خانه	-	-	-
۱۸	ساختمان مسجد ۲۵۰ متر مربع به بالا	ساختمان مسجد ۲۵۰ متر مربع به بالا	ساختمان مسجد ۱۵۰ متر مربع به بالا	-	-	-
۱۹	تابلو راهنما	تابلو راهنما	تابلو راهنما	-	-	-
۲۰	مرکز خدمات فناوری و کسب‌وکار	مرکز خدمات فناوری و کسب‌وکار	-	-	-	-
۲۱	زیباسازی شهری (رنگ آمیزی جداول، آب نما و نیمکت)	زیباسازی شهری (رنگ آمیزی جداول)	-	-	-	-
۲۲	پارک تفریحی با آبنا و آلاچیق	پارک تفریحی با آبنا و آلاچیق	-	-	-	-
۲۳	ساختمان درمانگاه ۲۵۰ متر مربع به بالا با تجهیزات وسایل	ساختمان درمانگاه حدود ۲۵۰ متر مربع	-	-	-	-
۲۴	پد هلیکوپتر (آسفالت)	پد هلیکوپتر (آسفالت)	-	-	-	-
۲۵	شبکه ریلی (نقطه در شهرکهای مستعد)	-	-	-	-	-

* اجرای شبکه گاز مرکول به تامین گاز در منطقه می‌باشد.

* مرکز خدمات کسب‌وکار برای شهرکهای فناوری الزامی می‌باشد.

* خدمات اضافه بر جدول فوق که در جداول قیمت‌گذاری برای اولین بار اعمال می‌گردد، از مصادیق خدمات مازاد محسوب نمی‌گردد و به عنوان تعهدات اصلی در دفترچه قرارداد منعکس می‌شود.

* سطح شش حداقل سطوح خدمات، صرفاً برای نواحی صنعتی مستقر در مناطق کمتر توسعه یافته پس از تصویب در هیات مدیره سازمان قابل انجام می‌باشد.



Handwritten signature and official stamp of the Urban Management and Planning Organization.

* حداکثر مساحت موسسات و خدمات عام المنفعه: اورژانس و پایگاه هلال احمر (۲۰۰ متر مربع) ایستگاه راه آهن، پاسگاه نیروی انتظامی (۴۰۰ متر مربع)، دفتر پایگاه مقاومت بسیج (۲۰۰ متر مربع)، آتش نشانی، مسجد، دفتر شرکت خدماتی شهرکها و ناحیه صنعتی (۲۰۰ متر مربع)، ساختمان اداری گمرک (۲۰۰ متر مربع)، مراکز درمانی (۵۰۰ متر مربع)، کلینیک پزشکی (۲۰۰ متر مربع)، مرکز تلفن و مخابرات (۲۰۰ متر مربع)، سامانه اتوبوسرانی (۲۰۰ متر مربع)، ایستگاه پمپاژ آب (۲۰۰ متر مربع) ایستگاه گاز TBS (۲۵۰ متر مربع)، پست برق و مساحت موسسات و خدمات عام المنفعه گروه ۲ بر اساس طرح مربوطه.

۵- مراحل و نحوه ارائه قیمت محاسباتی

موضوعات در دستور کار کمیته می بایست پس از اتخاذ تصمیم طی صورتجلسه (ضمیمه شماره ۱) به تایید اکثریت اعضا دارای حق رای کمیته برسد و نتیجه به همراه مستندات به صورت مکتوب به معاونت برنامه ریزی / برنامه ریزی و پشتیبانی ارائه گردد.

ضمیمه شماره ۱

صورتجلسه کمیته قیمت محاسباتی اراضی صنعتی در شهرک / ناحیه صنعتی / قطعه واگذاری

به تاریخ..... جلسه کمیته قیمت محاسباتی شهرک / ناحیه صنعتی / قطعه واگذاری در محل معاونت فنی تشکیل، قیمت محاسباتی بر اساس سطح خدمات از قرار..... ریال تعیین گردید.

بخش ب) نحوه تعیین قیمت حق بهره برداری در شهرکها و نواحی صنعتی

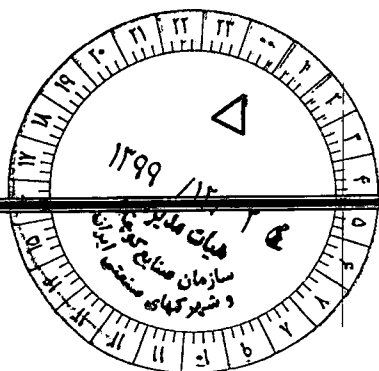
منابع درآمدی شرکت عمدتاً بر پایه واگذاری حق بهره برداری می باشد. لذا دقت نظر در قیمت حق بهره برداری مورد تاکید است. قیمت حق بهره برداری در شهرکها و نواحی صنعتی بر اساس سازوکار و مراحل تدوین شده ذیل مشخص می گردد:

۱- انتصاب اعضای کمیته قیمت حق بهره برداری:

اعضای کمیته بر اساس گروه بندی شرکتهای استانی وفق جداول شماره (۴) و (۵) تعیین می گردند.

جدول شماره ۴- اعضای کمیته قیمت حق بهره برداری (شرکت های گروه یک)

ردیف	عنوان پست سازمانی	سمت در کمیته	حق رای
۱	معاون برنامه ریزی	ریس کمیته	دارد
۲	معاون فنی	عضو کمیته	دارد
۳	معاون توسعه مدیریت و منابع	عضو کمیته	دارد
۴	مدیر امور مالی و ذی حسابی	عضو کمیته	دارد
۵	مدیر امور متقاضیان	دبیر کمیته	دارد



Handwritten signatures and stamps at the bottom right of the page.

جدول شماره ۵- اعضای کمیته قیمت حق بهره برداری (شرکت های گروه ۱-۲ و ۲-۲)

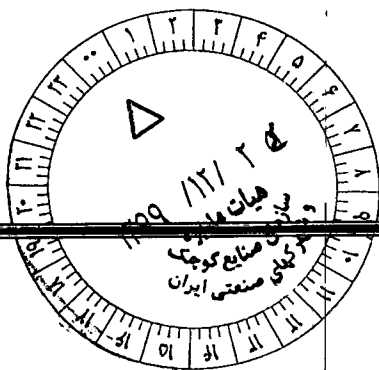
ردیف	عنوان پست سازمانی	سمت در کمیته	حق رای
۱	معاون برنامه ریزی و توسعه مدیریت	رییس کمیته	دارد
۲	معاون فنی	عضو کمیته	دارد
۳	مدیر امور مالی و ذی حسابی	عضو کمیته	دارد
۴	مدیر امور متقاضیان / مدیر برنامه ریزی و امور متقاضیان	دبیر کمیته	دارد
۵	مدیر برنامه ریزی و طرح ها / رئیس گروه برنامه ریزی	عضو کمیته	دارد

۲- نحوه تشکیل جلسات:

جلسات کمیته قیمت حق بهره برداری با حضور رییس، دبیر جلسه و اکثریت اعضای دارای حق رای رسمیت خواهد یافت و برای ارائه پیشنهاد قیمت حق بهره برداری تشکیل جلسه می دهند.

۳- مدارک مورد نیاز جهت تشکیل جلسات:

- الف- ارائه قیمت محاسباتی به همراه جداول ۱۰۱ الی ۱۰۴ (در دوره زمانی مورد بررسی) توسط معاونت فنی.
- ب- ارائه تعهدات تعیین شده در شهرک / ناحیه صنعتی مندرج در دفترچه قرارداد توسط معاونت برنامه ریزی / معاونت برنامه ریزی و توسعه مدیریت .
- ج- ارائه آخرین شاخص تورم بانک مرکزی توسط معاون برنامه ریزی / معاونت برنامه ریزی و توسعه مدیریت
- د- ارائه قیمت حق بهره برداری اراضی همسان در محدوده شهرک یا ناحیه صنعتی با میزان سطح خدمات ارائه شده توسط معاون برنامه ریزی / معاونت برنامه ریزی و توسعه مدیریت .
- ه) گزارش اعتبارات عمرانی ملی و استانی مصوب و تخصیص یافته در شهرک / ناحیه صنعتی توسط معاونت برنامه ریزی / معاونت برنامه ریزی و توسعه مدیریت - مدیر بودجه / مدیر برنامه ریزی و طرح ها.
- و) گزارش هزینه های مورد نیاز بر اساس زیرساخت ها و امکانات باقی مانده توسط معاونت برنامه ریزی / معاونت برنامه ریزی و توسعه مدیریت و معاونت فنی.
- ز) ارائه گزارش قیمت تمام شده و هزینه پروژه های انجام شده به قیمت روز در شهرکها و نواحی صنعتی توسط مدیر امور مالی و ذی حساب.
- ح) ارائه آخرین قیمت حق بهره برداری در سال قبل.
- ط) توسعه یافته بودن و کمتر توسعه یافته محل استقرار شهرک یا ناحیه.
- ی) سهم شهرک یا ناحیه در تامین منابع درآمدی شرکت در سه سال گذشته توسط مدیر امور مالی و ذی حساب.
- ک) ارائه گزارش کارشناس رسمی قیمت بهره برداری برای ۴۰ درصد باقی مانده زمین های صنعتی در فاز عملیاتی در هر شهرک یا ناحیه صنعتی (لازم به توضیح اینکه حق مرغوبیت براساس ماده سه دستور العمل به گزارش کارشناس رسمی نیز قابل تسری می باشد) .
- ل) سایر موارد حسب نیاز.



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

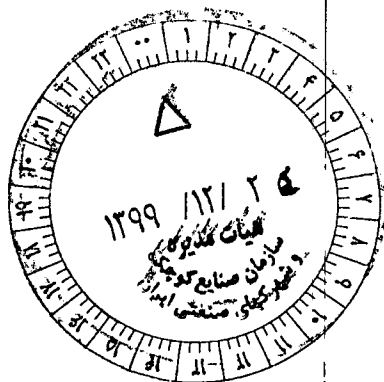
۴- مراحل و نحوه تعیین قیمت حق بهره برداری:

کمیته قیمت حق بهره برداری پس از بحث و بررسی و تبادل نظر بر پایه گزارشها و مدارک و جداول شماره ۷ یا ۶ نسبت به ارائه قیمت حق بهره برداری اقدام نموده و صورتجلسه (ضمیمه شماره دو) با تایید اکثریت اعضای کمیته قیمت حق بهره برداری جهت طرح و تصویب در هیات مدیره به مدیرعامل شرکت استانی ارائه می گردد.

ضمیمه شماره دو

صورتجلسه کمیته قیمت حق بهره برداری اراضی صنعتی در شهرک / ناحیه صنعتی / قطعه واگذاری

به تاریخ جلسه کمیته قیمت حق بهره برداری شهرک / ناحیه صنعتی / قطعه واگذاری در محل معاونت برنامه ریزی / معاونت برنامه ریزی و توسعه مدیریت تشکیل، پیشنهاد قیمت حق بهره برداری از قرار ریال به هیات مدیره شرکت ارائه گردید.



واگذاری موقت حق بهره برداری واحدهای صنعتی، کارگاهی و صنفی

۱- واحدهای صنعتی، کارگاهی و صنفی که دارای سند مالکیت می باشند، می توانند واحدهای خود را با رعایت قوانین و مقررات جاری و زون بندی شهرک و ناحیه صنعتی بصورت موقت واگذار نمایند.

۲- واحدهای صنعتی، کارگاهی و صنفی دارای پروانه بهره برداری که امکان انتقال قطعی مالکیت به نام آنها به دلیل صدور اسناد تفکیکی شهرک یا ناحیه صنعتی امکان پذیر نمی باشد، می توانند با رعایت شرایط ذیل قرارداد خود را به طور موقت واگذار نمایند:

الف) در صورتیکه واحد صنعتی یا کارگاهی / خدماتی به شرکت استانی بدهی نداشته باشد، شرکت استانی می تواند پس از وصول درخواست کتبی طرف قرارداد و تایید واگذاری موقت، متقاضی را به سازمان صنعت، معدن و تجارت استان یا اتحادیه اصناف جهت اخذ یا تطبیق جواز کسب معرفی نماید.

ب) در صورتیکه واحد صنعتی یا کارگاهی به شرکت استانی بدهی داشته باشد، شرکت استانی می تواند پس از تعیین تکلیف مطالبات حسب مفاد دستورالعمل های مربوطه، پس از درخواست کتبی طرف قرارداد نسبت به تایید واگذاری موقت قرارداد حق بهره برداری اقدام و متقاضی را به سازمان صنعت، معدن و تجارت استان/اتحادیه اصناف جهت اخذ یا تطبیق جواز کسب جهت اقدامات قانونی معرفی نماید.

۳- واحدهای صنعتی بدون پروانه بهره برداری حداقل سالن تولید را به پایان رسانده و قادر به راه اندازی واحد و اخذ پروانه بهره برداری نمی باشد می تواند با رعایت شرایط مندرج در بند ۲ واحد خود را بطور موقت واگذار نمایند.

تبصره ۱: واگذاری موقت قراردادها با رعایت شرایط فوق بمدت یک سال که حداکثر با موافقت شرکت استانی تا حداکثر ۵ سال مجاز بوده و پس از آن طرف قرارداد متعهد به اخذ پروانه بهره برداری می باشد.

تبصره ۲: متقاضی درخصوص تمامی بندهای فوق الذکر متعهد به ارائه پروانه بهره برداری می باشد.

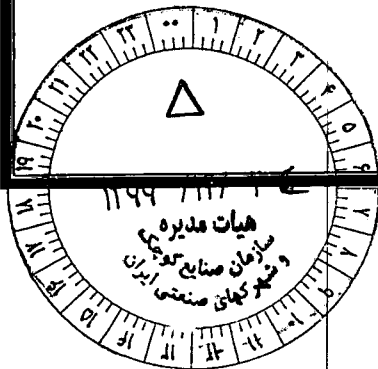
تبصره ۳: کلیه موارد، شامل واحدهای صنفی (توزیعی، خدماتی و تولیدی) نیز می باشد.

تبصره ۴: کلیه مسئولیت های حقوقی و قانونی ناشی از واگذاری موقت بر عهده طرف قرارداد بوده و شرکت استانی هیچ گونه مسئولیتی را در خصوص اختلافات حاصله نخواهد داشت.

تبصره ۵: تقاضا برای خدمات زیربنایی مازاد و پرداخت هزینه های آن صرفا از سوی طرف قرارداد به شرکت استانی امکان پذیر می باشد.

پی نوشت:

- طرف قرارداد: شخص حقیقی یا حقوقی که دارای قرارداد حق بهره برداری با شرکت استانی می باشد.
- متقاضی: شخص حقیقی یا حقوقی که حسب درخواست کتبی طرف قرارداد و تایید آن توسط شرکت استانی، قرارداد حق بهره برداری به طور موقت به ایشان واگذار می شود.



نحوه واگذاری حق بهره برداری زمین به متقاضیان استخراج رمز ارز

نحوه واگذاری حق بهره برداری اراضی

واگذاری حق بهره برداری اراضی به واحدهای دارنده مجوز تاسیس استخراج رمز ارز از سازمانهای صمت استانها در زون های فقط دارای کاربری کارگاهی و صنفی و با رعایت موارد زیر توسط شرکت استانی صورت می پذیرد:

۱- حداکثر متراژ واگذاری: ۳۰۰ مترمربع.

۲- قیمت واگذاری حق بهره برداری: براساس جدول شماره دو ماده ۱۲ این دستورالعمل.

۳- حداکثر تامین برق (در صورت امکان تامین): در محل های دارای کاربری کارگاهی تا سقف ۱۰۰ کیلووات و در محل های با کاربری صنفی تا سقف ۲۰ کیلووات.

۴- شرکت می تواند به میزان برق قابل تامین در شهرکها و نواحی صنعتی در چارچوب بند ۳ در قطعات کارگاهی و صنفی نسبت به استقرار واحدهای استخراج رمز ارز اقدام نماید.

۵- تغییر فعالیت زمین های کارگاهی و صنفی، جهت استقرار واحدهای استخراج رمز ارز با ارائه مجوز مربوطه با همان میزان خدمات زیرساختی بلامانع می باشد. بدیهی است در صورت نیاز به خدمات تا سقف بند سه در صورت امکان تامین، با دریافت هزینه ها به قیمت روز اقدام نماید.

۶- واگذاری زمین صنعتی به واحد های متقاضی استخراج رمز ارز و تغییر فعالیت در زمین های صنعتی واگذار شده به متقاضیان استخراج رمز ارز ممنوع می باشد.

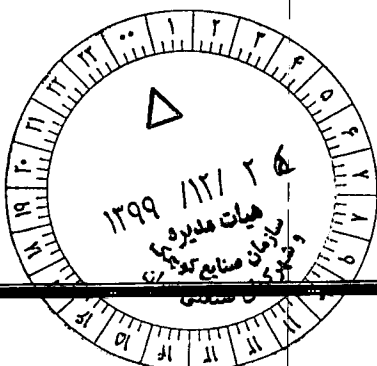
۷- صدور پروانه بهره برداری استخراج رمز ارز در یک پلاک ثبتی دارای پروانه بهره برداری فعال به شرط تعهد حفظ تولید و داشتن برق مازاد در سقف همان خدمات زیر ساختی موجود بلامانع می باشد.

۸- شرکت استانی هماهنگی لازم با شرکت توزیع نیروی برق در خصوص تامین و تعرفه برق واحدهای استخراج رمز ارز را بعمل آورد.

۹- شرکت استانی مجاز به پاسخ مساعد استعمال سایر دستگاههای اجرایی در مورد استقرار رمز ارز در خارج از شهرکها و نواحی صنعتی می باشد.

۱۰- واحد های رمز ارز می توانند جهت برق مورد نیاز خود از انرژی های تجدید پذیر استفاده نمایند.

۱۱- نحوه دریافت حق بهره برداری زمین برای استقرار استخراج رمز ارز براساس ماده ۱۱ این دستورالعمل تعیین می گردد.



۳۶