



دستورالعمل بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات شهرک‌ها و نواحی صنعتی سال ۱۳۹۶



فصل اول

بهای حق بهره‌برداری از زمین، اعیانی، تاسیسات و امکانات زیربنایی شهرک‌ها و نواحی صنعتی

ماده ۱- به منظور تعیین قیمت حق بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات تمامی شهرک‌ها و نواحی صنعتی و فروش اعیانی مجتمع‌های فناوری اطلاعات و خدمات نرم‌افزاری (IT) که برای اولین بار قیمت‌گذاری می‌شوند، مطابق پیوست شماره (۳) اقدام می‌گردد.

ماده ۲- هیات مدیره موظف است قیمت پایه واگذاری سال بعد را حداکثر تا انتهای اسفند ماه تعیین و به اطلاع مجمع عمومی و متقاضیان برساند.

تبصره: قیمت پایه واگذاری اراضی غیر صنعتی شامل واحدهای صنعتی (توزیعی و خدمتی)، بنگاههای خدمات عمومی انتفاعی، زمین خام برای ایجاد واحدهای کارگاهی و صنعتی (تولیدی)، واحدهای ارائه‌دهنده خدمات تخصصی کسب و کار و موسسات و خدمات عام‌المنفعه (گروه‌های ۱ و ۲)، با توجه به استقبال متقاضیان، مرغوبیت و شرایط منطقه با تصویب هیات مدیره تعیین می‌گردد.

ماده ۳- هیات مدیره می‌تواند با توجه به ویژگیهای مطلوب قطعات زمین‌های قابل تخصیص، قطعات مذکور را با دریافت حق مرغوبیت مناسب افزون بر قیمت مصوب روز به عنوان حق مرغوبیت مکانی براساس گزارش توجیهی، در ابتدای هر سال تعیین و به اطلاع متقاضیان رسانده و تا پایان سال قابل کاهش نمی‌باشد.

ماده ۴- هیات مدیره می‌تواند در صورت وجود متقاضیان متعدد برای واگذاری حق بهره‌برداری یک قطعه مشخص صنعتی



دستور العمل‌ها و شیوه‌نامه‌های سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران

و یا غیر صنعتی، کارگاهی و صنعتی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) و واحدهای ساخته شده کارگاهی و صنعتی، بر اساس صرف و صلاح شرکت اتخاذ تصمیم نماید.

ماده ۵- واگذاری زمین خام برای ایجاد مجتمع‌های کارگاهی و صنعتی (تولیدی) با ارائه طرح توجیهی فنی، اقتصادی یا تأیید معاونت فنی شرکت و قوانین و مقررات و تصویب هیات مدیره امکان پذیر می باشد.

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

ماده ۷- اجاره بهاء سالانه کارگاهها و واحدهای صنعتی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) در شهرکها و نواحی صنعتی بر اساس نظر کارشناس رسمی دادگستری و تصویب هیات مدیره تعیین می گردد.

ماده ۸- هرگونه توسعه واحد صنعتی با ارائه مجوزهای مربوطه مستلزم انعقاد قرارداد جدید می باشد. تبصره: هرگونه افزایش مساحت اراضی قبل از به بهره برداری رسیدن به منظور جبران کمیود زمین قرارداد، با ارائه مجوزهای اصلاحی از مراجع ذیصلاح مربوطه امکانپذیر می باشد.

ماده ۹- هیات مدیره مجاز است تا سقف ۲۰۰۰ متر مربع حق بهره برداری زمین‌های مورد نیاز جهت احداث نیروگاه در شهرکها و نواحی صنعتی را بر اساس مفاد تفاهیم نامه مورخ ۱۳۸۷/۷/۲۳ فیما بین وزارت نیرو و وزارت صنعت، معدن و تجارت و الحاقیه آن مشروط به تأمین گاز و بصورت تولید هر مگاوات برق، ۱۰۰ متر مربع حق بهره برداری رایگان اختصاص دهد. مازاد بر آن را نیز با ارائه مجوز از وزارت نیرو و شرکت‌های تابعه، معادل قیمت روز محاسبه نمایند.

ماده ۱۰- 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، تصمیم‌گیری نماید.

ماده ۱۱- شرکت می تواند به منظور تأمین منابع مالی ایجاد مجتمع‌های کارگاهی و صنعتی (تولیدی، توزیعی، خدماتی) نسبت به پیش فروش واحدهای کارگاهی و صنعتی (در هر مرحله‌ای) در شهرکها و نواحی صنعتی دارای توجیه فنی و اقتصادی، با رعایت 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 قیمت تمام شده، تعدیلات، افزایش بها و قیمت عرصه و حق بهره برداری آن و اعیانی و صرفه و صلاح شرکت تعیین می شود.

تبصره ۲: شرکت مجاز است واحدهای کارگاهی و خدماتی نیمه ساخته را با قیمت کارشناس رسمی دادگستری واگذار نماید.

فصل دوم

نحوه دریافت حق بهره‌برداری

ماده ۱۲- نحوه دریافت حق بهره برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات زیربنایی (بخش نقدی و تهیدی) برای کلیه شهرکها و نواحی صنعتی در ابتدای سال توسط هیات مدیره تعیین و به اطلاع متقاضیان و سازمان رسانده شود.

ماده ۱۳- خدمات زیربنایی تمهید شده که بهای آن در قیمت حق بهره برداری لحاظ شده می بایست در قرارداد تصریح و درج گردد.

ماده ۱۴- شرکت مکلف است هزینه امکانات و خدمات مازاد بر تمهیدات مندرج در قرارداد را جداگانه محاسبه و از طرف قرارداد دریافت نماید.

ماده ۱۵- هرگونه تغییر در مفاد دفترچه قراردادهای منعقد منجمه کاهش مبلغ قرارداد امکان پذیر نمی باشد.

فصل سوم

محاسبه مابه‌التفاوت اقساط معوق

ماده ۱۶- شرکت در قبال پرداخت نشدن و اخوانست اسناد تجاری تعهد شد؛ مربوط به حق بهره برداری طرف قرارداد، وفق اختیارات حاصل از فصل «و» دفترچه قرارداد، حق فسخ قرارداد را داشته و می‌تواند به منظور مساعدت یا 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 می‌تواند حداکثر ظرف مدت ۱۸ ماه (شش قسط سه ماهه) تسطی و دریافت نماید.

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 میشود:

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

A = مبلغ بدهی حال شده

I2 = شاخص تورم در زمان تسویه

I1 = شاخص تورم در زمان سررسید

B = اصل مبلغ قسط

I2 = ۷۰ = شاخص تورم در فروردین ماه ۸۸

I1 = ۵۳۵ = شاخص تورم در آبان ماه ۸۶

B = ۱۰۰ = اصل مبلغ قسط (میلیون ریال)

مبلغ بدهی قابل پرداخت:

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

میلیون ریال

ماده ۱۷- شرکت مجاز است به طرفهای قراردادی که بدهی معوق حق بهره برداری تعیین تکلیف نشده نداشته و 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.

فصل چهارم

تشویقات

ماده ۱۸- هیات مدیره می‌تواند درصد میزان مشوقات را به طرفهای قراردادی که حق بهره برداری زمین و ابنیه را در زمان عقد قرارداد نقدی و یکجا پرداخت کنند و یا قبل از سررسید نسبت به پرداخت اقساط سر رسیده نشده خود اقدام نمایند، تعیین و اعطاء نماید.

تبصره ۱: تشویقات قراردادهای سنوات گذشته مطابق با دستور العمل سال انعقاد قرارداد می‌باشد.

تبصره ۲: این بند مشمول تبدیل قرارداد نواحی صنعتی انتقالی از جهاد کشاورزی نمی‌گردد.

ماده ۱۹- با توجه به قدر سهم ایتارگران، نخیکان، دانش بنیان، مخترعین، سرمایه گذاران خارجی و کنسرسیومهای صادراتی (با تأیید سازمان)، از مبلغ نقدی قرارداد ۵۰ درصد کسر و به اقساط آنها اضافه گردد و تعداد اقساط دریافتی حداکثر ۱۶ قسط سه ماهه (مجموعاً ۴۸ ماه) می‌باشد و در غیر این صورت میتوانند از روش ۱۰ درصد بخشودگی از کل مبلغ قرارداد استفاده نمایند.

تبصره ۱: شرکتهای دانش بنیان و مخترعین در صورتی مشمول این ماده می‌گردند که مجوز تولید طرح یا اختراع مربوطه را از مراجع ذیصلاح ارائه نمایند.

تبصره ۲: در صورت بهره برداری بیش از موعد مشوقات ماده ۲۱ قابل اعمال می‌باشد.

تبصره 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 اجراء می‌شود.

تبصره ۴: شرکت مکلف است از مبلغ نقدی شرکت‌های تعاونی، ۱۰ درصد کسر و به اقساط قرارداد آنها اضافه نماید.

ماده ۲۰- چنانچه طرف قرارداد برابر شرایط ذیل اقدام به بهره‌برداری بيمش از موعد نمایند شرکت موظف است به میزان ۱۰ درصد از مبلغ کل قرارداد و سفته‌های سررسید نشده را مسترد نماید:

● ارائه پروانه بهره‌برداری و پایان کار ساخت و ساز؛

● پرداخت اقساط در موعد مقرر؛

● اعاده سفته‌ها در زمان سررسید منوط به فعال بودن واحد تولیدی؛

● تبدیل عرصه به سطح اشغال بر اساس ضوابط ساخت و ساز.

تبصره ۱: حداکثر مهلت اخذ پروانه بهره‌برداری در این ماده از تاریخ انعقاد قرارداد برای واحدهای تا ۲۰۰۰ مترمربع ۱۲ ماه و برای مازاد بر آن به ازای هر ۳۰۰ متر مربع یک ماه و تا سقف ۲۰ ماه می‌باشد.

تبصره ۲: اراضی که در هنگام عقد قرارداد تا مرحله اجرای سوله پیشرفت فیزیکی در آن وجود داشته باشند، مشمول استفاده از مشوقهای اعطائی این ماده با تصویب هیات مدیره می‌گردند.

ماده ۲۱- شرکت مکلف است با در نظر گرفتن صرف و صلاح و بررسی گزارش نوجویی، فنی و اقتصادی به

عرصه‌های بزرگ و عرصه‌های عارضه دار با نظر کارشناس رسمی دادگستری، پس از تأیید حوزه فنی شرکت و تصویب هیات مدیره تا سقف ۱۰ درصد تخفیف در ابتدای قرارداد اعطا نماید.

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

تبصره ۲: در صورتی که متقاضی از تخفیفات عرصه‌های بزرگ استفاده نموده و سپس درخواست کاهش مساحت اراضی (عودت به شرکت) را نماید بگونه‌ای که از شرایط عرصه بزرگ خارج شود، تخفیفات اعطایی کن لم یکن می‌گردد.

فصل پنجم

تغییر نام / تغییر کاربری

ماده ۲۲- شرکت مکلف است به منظور جبران بخشی از هزینه‌های اداری در ازای نقل و انتقال (سند مالکیت) و تغییر نام قرارداد، مبلغ ده میلیون ریال و برای تغییر نوع فعالیت صنعتی، تجمیع، صدور المثنی و یا تعویض دفترچه قرارداد مبلغ پنج میلیون ریال را از طرف قرارداد دریافت نماید.

تبصره: برای هر نقل و انتقال (سند مالکیت) و تغییر نام قرارداد در شهرکها و نواحی صنعتی نقاضاً محور (مصوب هیات مدیره) شرکتهای استانی گروه ۱ مبلغ سه در هزار قیمت مصوب روز دریافت می‌گردد که این مبلغ از ده میلیون ریال کمتر نخواهد بود.

ماده ۲۳- تغییر نام موضوع قرارداد با شرایط ذیل صورت می‌پذیرد:

● موافقت شرکت شهرک‌های صنعتی و تنظیم صورتجلسه تغییر نام با ذکر شناسه ملی و اقرارنامه پیوست شماره ۶ (موضوع ماده ۳۷ قانون تامین اجتماعی) در دفتر شرکت استانی؛

● ارائه مجوز معتبر به نام انتقال گیرنده؛

● تسویه کلیه بدهی و استاد معوق؛

● اخذ تمهید از انتقال گیرنده مبنی بر پرداخت اسناد سررسید نشده؛

- در صورتی که سند زمین موضوع قرارداد در رهن بانک و موسسه مالی اعتباری باشد موافقت بانک یا موسسه اعتباری ارائه دهنده تسهیلات و موافقت بانک یا موسسه مالی و اعتباری یا سایر اشخاص در صورتیکه دفترچه قرارداد در وثیقه آنان باشد.
- تغییر نام موضوع قرارداد با سایر اشخاص قبل از تکمیل بنا و سالن تولید (به استثناء زمین خام و دیوار کشی) صرفاً برای یک بار با رعایت ضوابط و مقررات مجاز می باشد؛
- تعمیرات: تغییر نام اشخاص حقیقی یا اعلام سازمان ثبت احوال کشور و همچنین اشخاص حقوقی بدون تغییر شماره ثبت شرکت و شناسه ملی با اعلام اداره کل ثبت اسناد و املاک (ثبت شرکتهای) با توجه به عدم تغییر در شخصیت طرف قرارداد مشمول هزینه های انتقال نمی شود.
- ماده ۲۴- هرگونه تغییر کاربری یا لحاظ ضوابط طراحی شهرک و دریافت مابه التفاوت قیمت روز، با پیشنهاد معاونت فنی و تصویب هیات مدیره امکان پذیر می باشد.

فصل ششم

سایر موارد

- ماده ۲۵- با توجه به اینکه در هنگام واگذاری قطعات به متقاضیان واحدهای صنعتی احتمال مغایرت در مترای اراضی تحویل با سند تفکیکی وجود داشته باشد، لذا شرکتهای استانی می توانند مابه التفاوت مترای اراضی را مطابق شرایط ذیل محاسبه و اخذ نمایند:
- الف- چنانچه شرکت استانی با اشخاص قرارداد منعقد و مساحت در دفترچه قرارداد قید و به موجب صورت مجلس 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.
- 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.
- ماده ۲۶- اختیارات هیات مدیره شرکت های استانی مندرج در این دستورالعمل، قابل تفویض به مدیرعامل یا فرد دیگری نمی باشد.
- ماده ۲۷- شرکتهای استانی موظفند مصوبات مربوط به این دستورالعمل را به سازمان ارسال نموده که در صورت عدم اظهار نظر سازمان پس از یک هفته کاری قابل اجرا می باشد.
- ماده ۲۸- پاسخ به استعلامهای شرکت های استانی حسب مورد توسط معاونت برنامه ریزی سازمان ابلاغ خواهد شد.
- ماده ۲۹- کلیه واحدهای مستقر در شهرکها و نواحی صنعتی که قبلاً یا 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- کلیه مصوبات و دستورالعمل های مغایر این دستورالعمل نسخ و از درجه اعتبار ساقط و ملغی می باشد.
- ماده ۳۱- مدیران عامل شرکت ها، مسئول اجرای صحیح و دقیق این دستورالعمل هستند.
- ماده ۳۲- نظارت بر اجرای این دستورالعمل بر عهده معاونت برنامه ریزی سازمان می باشد که این معاونت با همکاری سایر معاونت ها و مدیریت های مربوطه به صورت دوره ای (هر سه ماه یکبار) گزارش اقدامات صورت پذیرفته را به مدیر عامل سازمان ارائه نمایند.



دستورالعمل‌ها و شیوه‌نامه‌های سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران

این دستورالعمل در ۳۲ ماده، ۱۵ تبصره، ۶ پیوست و ۵۲ تعریف مورد تصویب هیأت مدیره سازمان قرار گرفت و از تاریخ ابلاغ، تا اطلاع ثانوی معتبر خواهد بود.

پیوست شماره ۱

ضوابط تفکیک و تجمیع

ضوابط تفکیک:

۱- ضوابط تفکیک قراردادهای منعقد:

- تفکیک قرارداد اراضی صنعتی به دو یا چند قرارداد، با رعایت موارد زیر توسط شرکت استانی امکان پذیر است:
 - فعالیت قطعات تفکیک شده می‌بایست مطابق با زون بندی مصوب باشد و در غیر این صورت با مجوز اداره محیط زیست استان اقدام شود.
 - ارائه جواز تاسیس یا مجوز فعالیت معتبر از مراجع ذیصلاح برای قطعه جدید و اصلاحیه جواز برای قطعه قبلی؛
 - شرکت استانی امکان تامین خدمات زیربنایی مطابق با مجوزهای جدید را داشته باشد؛
 - دریافت کل مبلغ قرارداد اولیه؛
 - مساحت قطعات تفکیک شده کمتر از ۲۰۰۰ متر مربع نباشد؛
 - اخذ موافقت بانک ارائه دهنده تسهیلات؛
 - مساحت هر یک از قطعات تفکیک شده از بیست درصد مساحت قرارداد اولیه کمتر نباشد؛
 - رعایت کلیه ضوابط ساخت و ساز و ایمنی مطابق با دستورالعملهای سازمان.
- تبصره ۱: کلیه قراردادهایی که منجر به صدور سند مالکیت شده اند نیز مشمول مفاد فوق می گردند.
- تبصره ۲: تفکیک هر گونه سند مالکیت مشروط به تفکیک دفترچه قرارداد و تصویب هیات مندره می‌باشد.
- تبصره ۳: تنظیم قرارداد جدید برای هر یک از قطعات تفکیکی منوط به دریافت ۲۰ درصد قیمت مصوب روز امکانپذیر می باشد.
- تبصره ۴: در صورت نیاز طرف قرارداد به افزایش ظرفیت امکانات زیربنایی قرارداد جدید، هزینه انشعابات بر اساس ضوابط شرکتهای استانی و مطابق قیمت تمام شده روز محاسبه و اخذ می گردد.
- تبصره ۵: در صورتیکه 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 ۶: 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.

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

- تفکیک قرارداد اراضی و واحدهای کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) ممنوع می باشد.
- تبصره: در صورتیکه بیش از یک قطعه کارگاهی (سوله) / خدماتی (اراضی - واحد ساخته شده) و تحت یک دفترچه قرارداد به متقاضی واگذار شده و در حال حاضر تقاضای تفکیک مطابق طرح مصوب را دارد و واحدها مجزا بوده و امکان تامین خدمات زیربنایی فراهم باشد، با اخذ مجوز و استعلام های لازم از دستگاههای مرتبط و پرداخت ۲۰ درصد قیمت مصوب روز (عرضه و اعیان) و کلیه هزینه های انشعابات، تفکیک قرارداد امکان پذیر می باشد.

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

- تفکیک قرارداد مجتمع های 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 ۲۰ درصد قیمت مصوب روز کل زیربنای احداث شده قابل انجام می باشد.

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

تبصره ۲: تفکیک مجتمع های ساخته شده پس از تأیید واحد فنی شرکت استانی و تصویب در هیات مدیره قابل انجام می باشد.

تبصره ۳: هرگونه انعقاد قرارداد حق بهره برداری برای ساخت مجتمع های صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) پس از تأیید واحد فنی شرکت استانی و صدور مجوزهای لازم مطابق نقشه های تأیید شده قابل انجام می باشد.

تبصره ۴: هرگونه فعالیت در واحدهای تجاری مجتمع های صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) منوط به تصویب در هیات مدیره شرکت استانی می باشد.

ضوابط تجمیع :

۱- تجمیع قطعات مجاور در صورت ارائه مجوزهای لازم، رعایت کلیه ضوابط ساخت و ساز، موقعیت استقرار فیزیکی، بر اساس ضوابط و قبول کلیه مفاد دفترچه قرارداد بصورت رایگان می باشد.

تبصره: برای تجمیع صنایع غیر همگن استعلام از اداره کل حفاظت از محیط زیست استان الزامی است.

۲- تجمیع واحدهای کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) مجاور یکدیگر در صورت رعایت ضوابط زیست محیطی، عدم مزاحمت جهت سایر واحدهای مجاور، بصورت رایگان بلامانع است.

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

پیوست شماره ۲

نحوه تبدیل قراردادهای در نواحی صنعتی انتقالی

۱- شرکت‌های استانی می‌توانند نسبت به تبدیل قرارداد حق انتفاع یا استیجاری واحدهای صنعتی مستقر در نواحی انتقالی که قبل یا بعد از انتقال ناحیه به شرکت استانی موفق به دریافت پروانه بهره‌برداری یا سند مالکیت یا هر دو گشته‌اند و در حال حاضر نیز فعال می‌باشند با رعایت موارد ذیل اقدام نمایند:

تبصره ۱: در صورتی که پس از تاریخ انتقال ناحیه صنعتی، هزینه‌های توسط شرکت استانی در ناحیه انجام نشده، تبدیل قرارداد صرفاً با دریافت هزینه‌های اداری و دفتری انجام شده و پس از تصویب هیات مدیره، ذایل اقدام خواهد بود.

تبصره ۲: هرگونه خدمات مازاد بر خدمات ایجاد شده توسط سازمان جهاد کشاورزی استان یا سایر دستگاه‌های انتقال دهنده که صرفاً از محل منابع داخلی شرکت استانی انجام گرفته و جزو خدمات زیر ساختی عمومی محسوب می‌گردد (مانند پروژه‌های تکمیل زیر سازی و آسفالت، شبکه روشنایی، ساختمانهای جنبی، فضای سبز و...)، پس از تبدیل قراردادها به قرارداد حق بهره‌برداری محاسبه نموده و قدرالسهم خدمات ارائه شده را به قیمت روز با تصویب هیات مدیره شرکت استانی از متقاضی دریافت نمایند. (با لحاظ پرداختهای طرف قرارداد به جهاد یا هیئت امناء ناحیه).

تبصره ۳: واحدهای غیرفعال ضمن ارائه برنامه زمانبندی دال بر فعال سازی واحد خود، مشمول مزایای این ماده و تبصره‌های ذیل آن می‌گردند.

تبصره ۴: هیات مدیره مجاز است با رعایت صرفه و صلاح نسبت به تبدیل قراردادهای حق انتفاع یا استیجاری واحدهای صنعتی مستقر در نواحی صنعتی انتقالی که قبل یا بعد از انتقال ناحیه به شرکت استانی موفق به دریافت پروانه بهره‌برداری یا سند مالکیت یا هر دو گشته‌اند و در حال حاضر نیز فعال می‌باشند، به قیمت مصوب روز حق بهره‌برداری ناحیه با اعمال ۸۰ درصد تخفیف اقدام نماید.

۲- واحدهایی که دارای قرارداد حق انتفاع یا استیجاری با جهاد کشاورزی بوده و نسبت به تبدیل قرارداد با شرکت استانی اقدام نموده‌اند ولی دارای پروانه ساخت و سالتن تولید می‌باشند و در اراضی در اختیار (موضوع قرارداد) احداث بنا نموده‌اند و از جهاد کشاورزی و یا شرکت استانی خدمات دریافت کرده‌اند پس از کسر هزینه‌های خدمات دریافتی مشمول ۵۰٪ تخفیف به قیمت مصوب روز ناحیه می‌گردند. چنانچه طرف قرارداد نسبت به ارائه برنامه زمان بندی ۱۲ ماهه اقدام و پس از شش ماه موفق به اخذ گواهی پایان کار گردد مشمول ۱۵٪ تخفیف مازاد بر ۵۰٪ و همچنین در صورت اخذ پروانه بهره‌برداری نیز مشمول ۱۵٪ تخفیف دیگر جمعاً ۸۰٪ تخفیف میگردد. (تخفیفات مذکور از اسناد سررسید نشده به میزان تعیین شده کسر میگردد) در صورت عدم تبدیل قرارداد، شرکت استانی مکلف به قطع خدمات میباشد.

تبصره: تبدیل قراردادهای (حق انتفاع یا استیجاری) با متصرفین قانونی اراضی واگذار شده توسط سازمان جهاد کشاورزی استان که بر روی زمین ساخت و سازی انجام نداده‌اند یا فقط در حد پی‌کنی و دیوار کشی می‌باشند به قیمت مصوب روز ناحیه با اعمال ۵۰ درصد تخفیف نواحی که تخفیفات مذکور مطابق برنامه زمانبندی یکساله پس از تکمیل ساخت و ساز و اخذ گواهی پایانکار به اسناد سررسید نشده اعمال میگردد.

۳- هیات مدیره مجاز است در زمان تبدیل قرارداد حق انتفاع یا استیجاری واحدهای صنعتی مستقر در نواحی صنعتی انتقالی نسبت به دریافت مبلغ کل قرارداد به صورت نقد و اقساط اقدام نماید.

۴- باتوجه به تبصره ذیل ماده ۴ آئین نامه اجرایی قانون حمایت از ایجاد نواحی صنعتی روستایی مصوب ۸۵/۹/۵ هیئت محترم وزیران از آنجائیکه همزمان با انتقال قطعی مالکیت اراضی نواحی از وزارت جهاد کشاورزی به شرکت‌های استانی، این شرکت‌ها جایگزین سازمان جهاد کشاورزی استان درخصوص تمام روابط استیجاری یا مستأجرین و حقوق ایجاد شده می‌باشد لذا درخصوص واحدهای صنعتی که مدت زمان قرارداد اجاره آن‌ها با جهاد کشاورزی به اتمام نرسیده باشد، شرکت استانی

- می‌بایست نسبت به وصول اجاره بهاء آن‌ها اقدام و چنانچه مدت قرارداد اجاره آنها به اتمام رسیده لیکن نسبت به انعقاد قرارداد اقدام نمایند شرکت استانی مکلف به تخلیه مستاجر از مورد اجاره می‌باشد.
- ۵- شرکت استانی موظف به اطلاع رسانی کتبی (در چندین مرحله) به کلیه واحدهای صنعتی مرتبط با این پیوست می‌باشد.
- تبصره ۱: صدور گواهی پایان کار برای واحدهایی که تبدیل قرارداد نموده‌اند و پروانه بهره‌برداری یا سند مالکیت دارند و ساخت و ساز آنها مطابق مجوز اولیه از جهاد یا سایر ارگانهای مرتبط باشد و نسبت به تکمیل فرم استحکام بنا و ارائه تعهد اقدام کرده باشند بلامانع است.
- تبصره ۲: هرگونه تغییر در ساخت و ساز و احداث بنای جدید می‌بایست با هماهنگی شرکت استانی و مطابق با ضوابط ساخت و ساز در شهرکهای صنعتی صورت پذیرد.
- تبصره ۳: اخذ تمهید مبنی بر قبول و رعایت قوانین و مقررات حاکم بر شهرکها و نواحی صنعتی از طرف های قرارداد الزامی است
- تبصره ۴: نواحی صنعتی انتقالی در استان تهران مشمول مفاد این دستورالعمل نمی‌گردند.
- ۶- با عنایت به تبصره ۸ از ماده ۱ قانون تسهیل اعطای تسهیلات بانکی و تصویب نامه شماره ۱۵۶/۳۱۲۶۶/ذ مورخ ۱۳۶۹/۰۵/۰۹ هیات محترم وزیران، شرکت استانی صرفاً مجاز به ترهین محل اجرای طرح برای متقاضیانی است که نسبت به تبدیل قرارداد اقدام نموده‌اند.
- ۷- مواردیکه در این پیوست پیش‌بینی نگردیده است به هیات مدیره ارجاع و در خصوص آن تصمیم‌گیری می‌گردد.
- ۸- متقاضیانی که از تخفیفات مندرج در این پیوست بهره‌مند می‌شوند، مشمول سایر تخفیفات مندرج در دستورالعمل حق بهره‌برداری نخواهند گردید و بر مبنای سال انعقاد قرارداد جدید محاسبه خواهند شد.

پیوست شماره ۳

نحوه قیمت‌گذاری شهرک‌ها و نواحی صنعتی برای اولین بار

قیمت‌گذاری شهرک‌ها و نواحی صنعتی برای اولین بار بر اساس ساز و کار و مراعات تدوین شده ذیل امکان پذیر می‌باشد:

۱- انتصاب اعضای کمیته:

اعضاء کمیته بر اساس گروه بندی شرکتهای استانی وفق جدول ذیل با حکم مدیر عامل شرکت استانی منصوب می گردند.

جدول شماره ۱ - اعضای کمیته قیمت‌گذاری (شرکتهای گروه یک)

ردیف	عنوان سمت سازمانی	سمت در کمیته	حق رای
۱	معاون فنی	رئیس کمیته	دارد
۲	مدیر فنی و پیمانها	دبیر کمیته	
۳	رئیس گروه زیربنایی و کنترل پروژه	عضو کمیته	
۴	کارشناس برنامه عملیاتی و قیمت گذاری		
۵	معاون صنایع کوچک		
۶	معاون برنامه ریزی		
۷	معاون توسعه مدیریت و منابع		
۸	مشاور مطالعات قیمت گذاری	عضو کمیته (حسب ضرورت)	ندارد
	نماینده متولی شهرک / ناحیه صنعتی غیردولتی		

جدول شماره ۲ - اعضای کمیته قیمت‌گذاری (شرکتهای گروه ۲-۲ا و ۲-۲)

ردیف	عنوان سمت سازمانی	سمت در کمیته	حق رای
۱	معاون فنی	رئیس کمیته	دارد
۲	مدیر فنی و پیمانها	دبیر کمیته	
۳	کارشناس برنامه عملیاتی، قیمت گذاری و اطلاعات مکانی	عضو کمیته	
۴	معاون صنایع کوچک		
۵	معاون برنامه ریزی و توسعه مدیریت		
۶	مشاور مطالعات قیمت گذاری	عضو کمیته (حسب ضرورت)	ندارد
۷	نماینده متولی شهرک / ناحیه صنعتی غیردولتی		

۲- نحوه تشکیل جلسات:

جلسات کمیته با حضور رئیس، دبیر جلسه و اکثریت اعضا دارای حق رای (برای شرکتهای گروه یک ۴ نفر و برای شرکتهای گروه دو و سه ۳ نفر) رسمیت خواهد یافت.

تشکیل جلسات کمیته با ارسال دعوت نامه به همراه مستندات مربوطه از سوی معاونت فنی شرکت استانی به اعضا کمیته صورت خواهد پذیرفت.

تبصره: فاصله زمانی ارسال دعوتنامه تا تشکیل جلسه کمیته حداقل سه روز کاری می باشد.

۳- مدارک مورد نیاز جهت تشکیل جلسات:

مدارک مورد نیاز جهت تشکیل جلسات کمیته به قرار ذیل می باشد:

۱-۴- قیمت شهرکها و نواحی صنعتی جدید و قیمت علی الحساب:



دستور العمل‌ها و شیوه‌نامه‌های سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران

- الف) مصوبه شهرک یا ناحیه صنعتی
 - ب) تأییدیه مطالعات طراحی فاز ۲ کلیه طرح‌ها وفق جداول قیمت گذاری
 - ج) تعیین سطح بندی مطابق بند ۵
 - د) مطالعات قیمت گذاری شهرک/ناحیه صنعتی و منطقه ویژه اقتصادی - قطعه باگذاری / مطالعات قیمت علی الحساب
 - ه) گزارش ارزش عرصه صنعتی مشابه در منطقه
 - و) گزارش اعتبار تخصیصی
- توضیح اینکه جهت تهیه مستندات مرتبط با بند(د) از ماده ۴-۱ جهت تعیین قیمت اجزای رعایت مفاد ذیل به ترتیب تقدم و تاخرازمی است:

- فهرست سازمان مدیریت و برنامه ریزی با در نظر گرفتن آخرین تعدیلات
- کسب نظر از سازمانهای ذیربط (در صورتی که قیمت گذاری بر مبنای فهرست بها ممکن نباشد)
- لحاظ نمودن شاخص تورم در بیمانهای سال های قبل

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

نحوه تعیین سطح خدمات قابل ارائه در شهرک صنعتی یا ناحیه صنعتی مطابق با جدول ذیل صورت می پذیرد. پس از تعیین سطح خدمات قابل ارائه، حداقل خدمات قابل ارائه در شهرکها و نواحی صنعتی به تفکیک سطوح پنجگانه مطابق با جدول «حداقل سطوح خدمات قابل ارائه در شهرکها و نواحی صنعتی» صورت می پذیرد.

حداقل سطوح خدمات قابل ارائه در شهرکها و نواحی صنعتی

ردیف	سطح ۱	سطح ۲	سطح ۳	سطح ۴	سطح ۵
۱	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
۳	آسفالت و راههای اصلی	آسفالت و راههای اصلی	آسفالت و راههای اصلی	آسفالت و راههای اصلی	آسفالت و راههای اصلی
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
۵	ساختمان اداری حدود ۳۰۰ متر مربع	ساختمان اداری حدود ۳۰۰ متر مربع	ساختمان اداری حدود ۲۰۰ متر مربع	ساختمان اداری حدود ۱۵۰ متر مربع یا نماز خانه	ساختمان اداری حدود ۱۰۰ متر مربع یا نماز خانه
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 نگهبانی
۸	سردر	سردر	سردر	سردر	سردر
۹	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	بیاده رو سازی (بلوکی)	بیاده رو سازی (آسفالته)	بیاده رو سازی (بتنی)	بیاده رو سازی (ماسه)	بیاده رو سازی (در حد تسطیح زمین)

۱۲	فضای سبز و آبیاری قطره ای	فضای سبز و آبیاری قطره ای	فضای سبز و آبیاری قطره ای	فضای سبز و آبیاری قطره ای	فضای سبز و آبیاری قطره ای
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
۱۵	شبکه گاز	شبکه گاز	شبکه گاز	شبکه گاز	شبکه گاز
۱۶			شبکه فاضلاب	شبکه فاضلاب	شبکه فاضلاب
۱۷			تصفیه خانه	تصفیه خانه	تصفیه خانه
۱۸			ساختمان مسجد ۲۵۰ متر مربع به بالا	ساختمان مسجد ۲۵۰ متر مربع به بالا	ساختمان مسجد ۲۵۰ متر مربع به بالا
۱۹			تابلو راهنما	تابلو راهنما	تابلو راهنما
۲۰			مرکز خدمات فناوری و کسب و کار	مرکز خدمات فناوری و کسب و کار	مرکز خدمات فناوری و کسب و کار
۲۱			زیبا سازی شهری (رنگ آمیزی جداول ، آب نما و نیمکت)	زیبا سازی شهری (رنگ آمیزی جداول ، آب نما و نیمکت)	زیبا سازی شهری (رنگ آمیزی جداول ، آب نما و نیمکت)
۲۲			پارک تفریحی با آبنا و الاجیق	پارک تفریحی با آبنا و الاجیق	پارک تفریحی با آبنا و الاجیق
۲۳			ساختمان درمانگاه جنود ۲۵۰ متر مربع	ساختمان درمانگاه ۲۵۰ متر مربع به بالا با تجهیز وسایل	ساختمان درمانگاه ۲۵۰ متر مربع به بالا با تجهیز وسایل
۲۴			پد هلیکوپتر (آسفاته)	پد هلیکوپتر (آسفاته)	پد هلیکوپتر (آسفاته)
۲۵				شبکه ریلی (فقط در شهرکهای مستعد)	شبکه ریلی (فقط در شهرکهای مستعد)

- اجرای شبکه گاز موکول به تامین گاز در منطقه می باشد.
- مرکز خدمات کسب و کار برای شهرکهای فناوری الزامی می باشد.
- خدمات اضافه بر جدول فوق که در جداول قیمت گذاری برای اولین بار اعمال می گردد ، از مصادیق خدمات مازاد محسوب نمی گردد و به عنوان تمهیدات اصلی در دفترچه قرارداد منعکس می شود.

۵- مراحل و نحوه تصویب قیمت گذاری حق بهره برداری و علی الحساب:

۵-۱- تأییدیه کمیته:

موضوعات در دستور کار کمیته می بایست پس از اتخاذ تصمیم طی صورتجلسه (پیوست شماره ۱) به تأیید اکثریت اعضا دارای حق رای کمیته برسد.

۵-۲- تصویب در هیات مدیره شرکت استانی:

هیات مدیره پس از بررسی اسناد و مدارک به شرح ذیل که توسط معاونت فنی ارائه می گردد نسبت به تصویب قیمت فروش حق بهره برداری زمین صنعتی اقدام می نماید:

الف) صورتجلسه کمیته قیمت گذاری

ب) پیش نویس متن مصوبه هیات مدیره



ج) مطالعات قیمت گذاری شهرک/ناحیه صنعتی و منطقه ویژه اقتصادی- قطعه، واگذاری / مطالعات قیمت علی الحساب

د) موقعیت مکانی یا شهرک یا ناحیه صنعتی

ه) گزارش ارزش عرصه صنعتی مشابه منطقه

و) گزارش اعتبار تخصیصی

تبصره ۱: در هر حال مصوبه هیات مدیره شرکت استانی از قیمت تمام شده، حق بهره برداری کمتر نخواهد بود.

تبصره ۲: قیمت علی الحساب از تاریخ تصویب در هیات مدیره شرکت استانی شش ماه اعتبار داشته و غیر قابل تمدید می باشد. شرکت استانی موظف است حداکثر ظرف مدت تعیین شده نسبت به قطعی نمودن قیمت مصوب اقدام نماید.

ضمیمه شماره ۱

صور تجلسه کمیته قیمت گذاری حق بهره برداری شهرک/ناحیه صنعتی/قطعه واگذاری

به تاریخ جلسه کمیته قیمت گذاری شهرک / ناحیه صنعتی / قطعه واگذاری طبق دعوتنامه شماره

..... مورخ در محل معاونت فنی تشکیل و ضمن تائید کلیه اسناد و مدارک مورد نیاز جهت تشکیل

جلسه، قیمت حق بهره برداری / علی الحساب بر اساس سطح خدمات / ارائه خدمات ،

ریال به تائید رسید

امضاء ها

ضمیمه شماره ۲

صور تجلسه هیات مدیره شرکت شهرک‌های صنعتی

به تاریخ جلسه هیات مدیره تشکیل و ضمن تائید کلیه اسناد و مدارک مورد نیاز جهت تشکیل جلسه،

قیمت حق بهره برداری / علی الحساب بر اساس سطح خدمات / ارائه خدمات ، برای شهرک / ناحیه

صنعتی / قطعه واگذاری ریال به تصویب رسید.

امضاء ها

پیوست شماره ۴

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 معبر، خیابان، جاده و عرصه دیگری 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) موقعیت مکانی واحدهای متقاضی الحاق به گونه‌ای نباشد که باعث بروز مشکل در طراحی‌های فنی شهرک/ناحیه و تحمیل هزینه‌های مضاعف و غیرمعارف به شرکت استانی برای اتصال ب، زیرساختها گردد. 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 می‌باید با ویژگی‌ها و ظرفیت شبکه جمع‌آوری تصفیه‌خانه فاضلاب شهرک/ناحیه مطابقت داشته باشد.
- ۵) میزان و نوع آلاینده‌های واحدهای متقاضی الحاق باعث ایجاد اختلال در روند فعالیت و تولید سایر واحدهای مستقر در شهرک/ناحیه نشود.
- ۶) واحدهای صنعتی یا خدماتی دارای پروانه بهره‌برداری برای الحاق به شهرک صنعتی ملزم به انعقاد قرارداد با شرکت استانی به قیمت مصوب روز و تعهد به پرداخت هزینه خدمات مازاد می‌باشند.
- ۷) واحدهای صنعتی و خدماتی نیمه تمام و یا فاقد پروانه بهره‌برداری می‌باید ابتدا اقدام به انتقال اسناد مالکیت اراضی خود به شرکت استانی نموده و سپس قرارداد حق بهره‌برداری به قیمت مصوب روز یا شرکت استانی یا تعهد به پرداخت هزینه خدمات مازاد، منعقد نمایند. اسناد مالکیت این دسته از واحدها پس از اخذ پروانه بهره‌برداری مجدداً به ایشان منتقل خواهد شد.
- ۸) واحد متقاضی الحاق می‌باید دارای پایان کار ساختمانی از دستگاههای ذیربط باشد در غیر اینصورت برای اخذ پایان کار ساختمانی از شرکت استانی، رعایت کلیه حرائم و ضوابط ساخت و ساز ابلاغی سازمان الزامی است.
- ۹) اراضی خام یا کاربری صنعتی امکان الحاق به شهرک/ناحیه را دارند. (صرفاً جهت توسعه واحد صنعتی)
- ۱۰) الحاق واحد متقاضی فاقد امکانات و خدمات زیربنایی مورد نیاز (آب، برق، گاز، تلفن و سیستم تصفیه یا پیش تصفیه فاضلاب)، تنها زمانی مجاز می‌باشد که شهرک/ناحیه صنعتی از امکانات زیربنایی کافی و مازاد بر میزان مورد نیاز اراضی باقیمانده شهرک/ناحیه برخوردار بوده و یا بر اساس مدارک مستند امکان افزایش ظرفیت زیرساختها را داشته باشد.
- ۱۱) از آنجاکه 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 زیرساختها و مشاعات شهرک/ناحیه صنعتی و واحدهای همجوار خواهند داشت بنابراین ضروری است درخواست هریک از این دسته از متقاضیان بصورت انفرادی بررسی و با توجه به صرفه و صلاح شرکت و واحدهای صنعتی و خدماتی موجود در شهرک/ناحیه اتخاذ تصمیم گردد.
- ۱۲) نوع و میزان تردد وسایل نقلیه سنگین واحدهای متقاضی الحاق و بار ترافیکی وارده به شهرک/ناحیه باعث ایجاد اختلال در فعالیت سایر واحدهای صنعتی مستقر در شهرک/ناحیه نشده و منجر به استهلاک سریعتر معابر نگردد.
- ۱۳) در دفترچه قرارداد حق بهره‌برداری منعقد شرکت استانی با واحد الحاقی به منظور سهیم شدن آنها در مشاعات شهرک، عنوان «واحد الحاقی به شهرک» درج شده و برخوردار می‌باشد یا عدم برخوردار می‌باشد از اسناد مالکیت قطعی پیش از عقد قرارداد



- قید می گردد. ضمناً شرح خدمات قابل ارائه به واحدهای الحاقی بایستی در دفترچه قرارداد قید گردد).
- ۱۴) کلیه تقاضاهای واحدهای همجوار برای استفاده از یک یا چند زیرساخت شهرک ناحیه (آب، برق، گاز تصفیه خانه فضلاب و غیره) در قالب الحاق و رعایت این دستورالعمل و انعقاد قرارداد حق بهره برداری با شرکت استانی اقدام می شود.
 - هیات مدیره می تواند متناسب با تقاضای استفاده از خدمات زیرساخت های ایجاد شده توسط متقاضی الحاقی پس از بررسی فنی و اقتصادی معاونت فنی شرکت، تخفیفات لازم را در مبلغ کل حق بهره برداری طرف قرارداد اعمال نماید.
 - در صورت افزایش ظرفیت و توسعه اینگونه واحدها، شرکت استانی مجاز به بررسی مجدد قرارداد حق بهره برداری و اخذ هزینه های سازاد خواهد بود.

ب- فرآیند:

- ۱۵) تقاضای واصله پس از بررسی معاونت فنی شرکت تنظیم و برای طرح در هیات مدیره ارائه گردد.
- ۱۶) 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.
- ۱۷) مواردیکه در این پیوست پیش بینی نگردیده است به هیات مدیره ارجاع و در خصوص آن تصمیم گیری می گردد.

پیوست شماره ۵

انتقال موقت حق بهره‌برداری واحدهای صنعتی و کارگاهی

- ۱- واحدهای صنعتی و کارگاهی که دارای سیند مالکیت می‌باشند، می‌توانند واحدهای خود را با رعایت قوانین و مقررات جاری و زون بندی شهرک و ناحیه صنعتی اجاره دهند.
- ۲- واحدهای صنعتی و کارگاهی دارای پروانه بهره‌برداری که امکان انتقال قطعی مالکیت به نام آنها به دلیل صدور اسناد تکلیکی شهرک یا ناحیه صنعتی امکان پذیر نمی‌باشد، می‌توانند با رعایت شرایط ذیل قرارداد خود را به طور موقت به متقاضی منتقل نمایند :

الف) در صورتیکه واحد صنعتی یا کارگاهی به شرکت استانی بدهی نداشته باشد، شرکت استانی می‌تواند پس از وصول درخواست کتبی طرف قرارداد و تایید انتقال موقت، متقاضی را به سازمان صنعت، معدن و تجارت استان معرفی نماید.

ب) در صورتیکه واحد صنعتی یا کارگاهی به شرکت استانی بدهی داشته باشد، شرکت استانی می‌تواند پس از تعیین تکلیف مطالبات حسب مفاد دستورالعمل‌های مربوطه، پس از درخواست کتبی طرف قرارداد نسبت به تایید انتقال موقت قرارداد، حق بهره‌برداری اقدام و متقاضی را به سازمان صنعت، معدن و تجارت استان جهت اقدامات قانونی معرفی نماید.

۳- واحدهای صنعتی بدون پروانه بهره‌برداری اما با پیشرفت فیزیکی کامل (دارای گواهی پایان کار) که قادر به راه اندازی واحد و اخذ پروانه بهره‌برداری نمی‌باشند می‌توانند با رعایت شرایط مندرج در ماده ۲ واحد خود را بطور موقت انتقال دهند. تبصره ۱- انتقال موقت قراردادها با رعایت شرایط فوق حداکثر به مدت ۲ سال مجاز بوده و پس از آن طرف قرارداد متعهد به اخذ پروانه بهره‌برداری می‌باشد.

تبصره ۲- متقاضی در خصوص تمامی بندهای فوق‌الذکر متعهد به ارائه پروانه بهره‌برداری می‌باشد.

تبصره ۳- کلیه موارد، شامل واحدهای صنعتی (توزیعی، خدماتی و تولیدی) نیز می‌باشد.

تبصره ۴- قبول و تایید موقت حق بهره‌برداری توسط شرکت متوط به ارائه مقاصد حساب و پرداخت بدهی‌های قانونی از جمله مالیات، بیمه، عوارض و ... می‌باشد.

تبصره ۵- کلیه مسئولیت‌های حقوقی و قانونی ناشی از انتقال موقت بر عهده طرف قرارداد بوده و شرکت استانی هیچ‌گونه مسئولیتی را در خصوص اختلافات حاصله نخواهد داشت.

پی‌نوشت:

- طرف قرارداد: شخص حقیقی یا حقوقی که دارای قرارداد حق بهره‌برداری یا شرکت استانی می‌باشد.
- متقاضی: شخص حقیقی یا حقوقی که حسب درخواست کتبی طرف قرارداد و تایید آن توسط شرکت استانی، قرارداد حق بهره‌برداری به طور موقت به ایشان انتقال می‌یابد.



تاریخ:

اقرارنامه

با سلام

اینجانب شرکت / آقا/ خانم (انتقال گیرنده) و اینجانب شرکت / آقا/ خانم به عنوان (انتقال دهنده) قرارداد حق بهره برداری بشماره تاریخ موضوع جواز تاسیس شماره تاریخ در کمال صحت و سلامت از مفاد ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی دال بر اخذ مقاصد حسب تأمین اجتماعی و مسئولیت تضامنی آن در صورت عدم پرداخت اطلاع حاصل ننموده و آگاهی کامل دارم.

انتقال گیرنده

انتقال دهنده

دستور العمل نحوه واگذاری بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تأسیسات در مناطق ویژه اقتصادی سال ۱۳۹۶



فصل اول

فرآیند تعیین قیمت تملیک، اجاره و حق بهره‌برداری زمین، اعیانی و تأسیسات در مناطق ویژه اقتصادی

ماده ۱- تعیین قیمت حق بهره‌برداری از عرصه، اعیان و تأسیسات زیربنایی در مناطق ویژه اقتصادی بر مبنای کاربری صنعتی و خدماتی با رعایت روش‌های قیمت‌های کارشناسی به پیشنهاد هیات مدیره استانی و تصویب مجمع عمومی صورت می‌پذیرد.
ماده ۲- هیات مدیره موظف است قیمت‌های کارشناسی پایه سال بعد را حداکثر تا انتهای اسفند ماه تعیین و به اطلاع متقاضیان و مجمع عمومی برساند.

ماده ۳- اجاره بهاء سالانه از عرصه، کارگاه‌ها و واحدهای صنعتی (تولیدی، توزیعی، خدماتی و خدمات فنی) در مناطق ویژه اقتصادی بر اساس نظر کارشناسی و تصویب هیات مدیره تعیین می‌گردد.
تبصره: در صورتیکه متقاضی تمایل به اجاره مدت بیش از یکسال داشته باشد حق تعیین اجاره بها در سال‌های آتی با سازمان مسئول منطقه می‌باشد.

ماده ۴- انتقال سند مالکیت اراضی صنعتی و صنعتی (تولیدی، توزیعی، خدماتی) منطقه به دارندگان قرارداد حق بهره‌برداری منوط به اخذ پایان کار ساختمانی و پروانه بهره‌برداری اکتساب و کار و تسویه حساب کامل با سازمان مسئول منطقه می‌باشد.



فصل دوم

نحوه واگذاری زمین، اعیانی، تاسیسات و امکانات زیربنایی مناطق ویژه اقتصادی

ماده ۵- نحوه دریافت حق بهره برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات زیربنایی (بخش نقدی و تمهیدی) برای کلیه شهرکها و نواحی صنعتی در ابتدای سال توسط هیات مدیره تعیین و به اطلاع متقاضیان و سازمان رسانده شود.

ماده ۶- هرگونه تغییر در مفاد دفترچه قراردادهای منعقد منجمله کاهش مبلغ قرارداد امکان پذیر نمی باشد.

ماده ۷- سازمان مسئول منطقه ویژه مکلف است هزینه های امکانات و خدمات مازاد بر قرارداد را از طرف قرارداد دریافت نماید.

ماده ۸- هیات مدیره می تواند در صورت وجود متقاضیان متعدد برای واگذاری حق بهره برداری یک قطعه مشخص صنعتی و یا غیر صنعتی، کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) و واحدهای ساخته شده کارگاهی و صنفی، بر اساس صرف و صلاح شرکت اتخاذ تصمیم نماید.

ماده ۹- واگذاری عرصه و اعیان به سرمایه گذاران خارجی و فعالان اقتصادی غیر ایرانی در قالب قراردادهای اجاره و حق بهره برداری مجاز بوده و بر اساس قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی و مقررات مربوطه اقدام خواهد شد.

فصل سوم

محاسبه مابه التفاوت اقساط معوق و تخفیفات

ماده ۱۰- سازمان منطقه ویژه در قبال پرداخت نشدن مطالبات و یا واخواست اسناد تجاری تمهید شده طرف قرارداد، وفق اختیارات حاصل از مفاد دفترچه قرارداد، حق فسخ قرارداد را داشته و یا می تواند حسب صرفه و صلاح سازمان منطقه ویژه و به منظور مساعدت با طرف قرارداد، قرارداد مذکور را حفظ و مطالبات معوقه را از تاریخ سررسید لغایت زمان پرداخت، به دلیل خسارت وارده بابت انجام نشدن تعهدات طرف قرارداد، یا لحاظ سه چهارم آخرین شاخص تورم بانک مرکزی محاسبه و حداکثر ظرف مدت ۱۸ ماه (۶ قسط سه ماهه) تقسیط و دریافت نماید.

مثال: چنانچه سررسید یکی از اقساط متقاضی مبلغ ۱۰۰ میلیون ریال در آبان ماه ۱۳۸۶ بوده است و در فروردین ماه ۱۳۸۷ بدهی خود را تسویه نماید، مبلغ حال شده بدهی با لحاظ آخرین شاخص تورم به صورت زیر محاسبه میشود:

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

A = مبلغ بدهی حال شده

I2 = شاخص تورم در زمان تسویه

I1 = شاخص تورم در زمان سررسید

B = اصل مبلغ قسط

I2 = ۷۰ = شاخص تورم در فروردین ماه ۸۸

I1 = ۵۳٫۵ = شاخص تورم در آبان ماه ۸۶

B = ۱۰۰ = اصل مبلغ قسط (میلیون ریال)

<p>مبلغ بدهی قابل پرداخت:</p> $A = \frac{70}{53.5} \times 100 = 130.84$ <p>میلیون ریال</p>
--

ماده ۱۱- سازمان منطقه ویژه مجاز است به طرفهای قراردادی که بدهی معوق حق بهره برداری تعیین تکلیف نشده ندانسته و قبلی از سررسید قسط تقاضای استمهال آن را داشته باشند، یا استمهال حداکثر دو قسط و هر قسط به مدت شش ماه بدون محاسبه تعدیل موافقت نماید.

ماده ۱۲- هیات مدیره می تواند درصد میزان مشوقات را به طرفهای قراردادی که حق بهره برداری زمین و ابنیه را در زمان عقد قرارداد نقدی و یکجا پرداخت کنند و یا قبیل از سررسید نسبت به پرداخت اقساط سر رسیده نشده خود اقدام نمانند، تعیین و اعطاء نماید.

تبصره: تسویقات قراردادهای سنوات گذشته مطابق با دستورالعمل سال انعقاد قرارداد می‌باشد.

فصل چهارم

نقل و انتقال، تغییر کاربری، تغییر نام، امور خدماتی و تجمیع و تفکیک

ماده ۱۴- سازمان منطقه ویژه مکلف است به منظور جبران بخشی از هزینه‌های اداری در آرای نقل و انتقال (سند مالکیت) و تغییر نام قرارداد، در مناطق ویژه تقاضا محور (مصوب هیات مدیره) مبلغ سه در هزار قیمت مصوب روز را دریافت نماید که این مبلغ از ده میلیون ریال کمتر نخواهد بود و برای تغییر نوع فعالیت صنعتی، تجمیع، صدور المثنی و یا تعویض دفترچه قرارداد مبلغ پنج میلیون ریال را از طرف قرارداد دریافت نماید.

تبصره: مبالغ دریافتی در خصوص نقل و انتقال (سند مالکیت) و تغییر نام قرارداد، نباید کمتر از ده میلیون ریال باشد.

ماده ۱۴- هرگونه تغییر کاربری با لحاظ ضوابط طراحی منطقه ویژه و دریافت مابه‌التفاوت قیمت روز، با پیشنهاد معاونت فنی و تصویب هیات مدیره امکان‌پذیر می‌باشد.

ماده ۱۵- موافقت با درخواست تغییر کاربری زمین مغایر با طرح جامع ممنوع می‌باشد.

ماده ۱۶- تغییر نام موضوع قرارداد با شرایط ذیل صورت می‌پذیرد:

● موافقت شرکت شهرک‌های صنعتی و تنظیم صورت‌جلسه تغییر نام با ذکر شناسه ملی و اظهارنامه پیوست (موضوع ماده ۳۷ قانون تامین اجتماعی) در دفتر شرکت استانی؛

● ارائه مجوز محترم به نام انتقال گیرنده؛

● تسویه کلیه بدهی و اسناد معوق؛

● اخذ تعهد از انتقال گیرنده مبنی بر پرداخت اسناد سررسید نشده؛

● در صورتی که سند زمین موضوع قرارداد در رهن بانک و موسسه مالی اعتباری باشد موافقت بانک یا موسسه اعتباری ارائه دهنده تسهیلات و موافقت بانک یا موسسه مالی و اعتباری یا سایر اشخاص در صورتیکه دفترچه قرارداد در وثیقه آنان باشد؛

● تغییر نام موضوع قرارداد با سایر اشخاص قبل از تکمیل بنا و سالن تولید (به استثناء زمین خام و دیوار کشی) صرفاً برای یک بار با رعایت ضوابط و مقررات مجاز می‌باشد.

تبصره: تغییر نام اشخاص حقیقی با اعلام سازمان ثبت احوال کشور و همچنین اشخاص حقوقی بدون تغییر شماره ثبت شرکت و شناسه ملی با اعلام اداره کل ثبت اسناد و املاک (ثبت شرکتها) یا توجه به عدم تغییر در شخصیت طرف قرارداد مشمول هزینه‌های انتقال نمی‌شود.

ماده ۱۷- تعرفه ارائه خدمات عمومی، انبارداری، تخلیه و بارگیری، بهداشتی، فرهنگی، تفریحی، آموزشی، ارتباطات و رزاهای غیره به تصویب هیات مدیره شرکت استانی سازمان منطقه ویژه قرار می‌گیرد.

ماده ۱۸- تجمیع و تفکیک قراردادهای متعقد شامل اراضی، واحدهای ساخته شده کارگاهی و صنعتی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) و مجتمع‌های صنعتی مطابق پیوست شماره ۱ دستورالعمل بهره‌برداری سال ۱۳۹۶ سازمان صورت می‌پذیرد.

فصل پنجم

سایر موارد

ماده ۱۹- پاسخ به استعلامات سازمانهای مناطق ویژه و ارائه پیشنهادها اصلاحی این دستورالعمل و تفسیر مفاد آن حسب مورد با اخذ نظر سایر معاونتها و مدیرتها، برعهده معاونت برنامه ریزی سازمان بوده و اصلاحات دستورالعمل توسط رئیس مجمع عمومی ابلاغ می‌شود.



ماده ۲۰- اختیارات هیات مدیره شرکتهای استانی مندرج در این دستورالعمل، قابل تفویض به مدیرعامل یا فرد دیگری نمی‌باشد.

ماده ۲۱- حداقل سطوح خدمات قابل ارائه در مناطق ویژه اقتصادی بایستی توسط هیات مدیره سازمان مسئول هر نوبه منطقه مشخص و میزان سقف مورد تعهد در خصوص خدمات زیر بنایی آب، برق و گاز متناسب با امکانات فنی و قیمت کارشناسی تعیین و موارد فوق در دفترچه قرارداد قید گردد.

ماده ۲۲- مدیران عامل شرکتهای استانی به عنوان مدیران سازمان مسئول مناطق ویژه، وظیفه اجرای صحیح و دقیق این دستورالعمل را بر عهده دارند.

این دستورالعمل با ماده ۲۲ و ۴ تبصره مورد تصویب هیات مدیره سازمان، قرار گرفت و از تاریخ ابلاغ، تا اطلاع ثانوی معتبر خواهد بود.