



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

**دستورالعمل بهره برداری
از زمین، اعیانی و تاسیسات
شهرکها و نواحی صنعتی، شهرکهای فناوری و
مناطق ویژه اقتصادی
سال ۱۳۹۷**

تعاریف دستورالعمل

- ۱- **سازمان:** سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران.
- ۲- **شرکت:** شرکت شهرکهای صنعتی استان.
- ۳- **سازمان مسئول منطقه ویژه:** شرکت شهرکهای صنعتی استان.
- ۴- **هیات مدیره:** هیات مدیره شرکت شهرکهای صنعتی استان.
- ۵- **مجمع عمومی:** مجمع عمومی شرکت شهرکهای صنعتی استان (هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران).
- ۶- **رئیس مجمع عمومی:** معاون وزیر صنعت، معدن و تجارت و مدیر عامل سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران.
- ۷- **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.
- ۸- **ناحیه صنعتی:** مکانی است، دارای محدوده و مساحت کمتر از پنجاه هکتار که در چارچوب طرحهای ناحیه ای موجود مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری کشور در کانون محصولات کشاورزی و با هدف اشتغالزایی روستایی ایجاد می شود و شامل مجموعه ای ساماندهی شده از واحدهای صنعتی با اولویت صنایع تبدیلی و تکمیلی کشاورزی و خدمات پشتیبانی است که در آن امکانات زیربنایی و خدمات ضروری مورد نیاز واحدهای مذکور تامین می شود. نواحی صنعتی پس از تصویب در هیات مدیره و مجمع عمومی و نهایتاً شورای برنامه ریزی و توسعه استان، ایجاد می شود.
- ۹- **منطقه ویژه اقتصادی:** محدوده جغرافیایی مشخصی است که از قوانین و مقررات اقتصادی و سرمایه گذاری آزادتر و منعطفتری نسبت به سرزمین اصلی برخوردار است. به عبارت دیگر منطقه ویژه اقتصادی محدوده حراست شده ای است که به منظور پشتیبانی از تولیدکنندگان کالا و ارائه دهندگان خدمات، توسعه صادرات، جذب سرمایه گذاری مستقیم خارجی، انتقال تکنولوژی و ایجاد تحرک در اقتصاد منطقه ای از طریق اعطاء برخی مشوقات اقتصادی قانونی احداث می شود. ورود کالا از این مناطق جهت مصرف داخلی، تابع مقررات ارزش افزوده کالا خواهد بود و صدور کالا و خدمات از این مناطق بدون هیچگونه تشریفات به انجام خواهد رسید.
- ۱۰- **بخش صنعتی:** محدوده مشخصی از منطقه ویژه اقتصادی است که اراضی آن برای ایجاد صنوف تولیدی و واحدهای صنعتی در طراحی منطقه لحاظ شده است.
- ۱۱- **بخش خدماتی:** محدوده مشخصی از منطقه ویژه اقتصادی که اراضی آن برای ایجاد واحدهای خدماتی (بانک، بیمه و ...) و صنفی (توزیعی، خدماتی و خدمات فنی) در طراحی منطقه لحاظ شده است.
- ۱۲- **بخش فرهنگی - تفریحی:** محدوده مشخصی از منطقه ویژه اقتصادی است که اراضی آن برای ایجاد مراکز و اماکن فرهنگی - تفریحی در طراحی منطقه لحاظ شده است. در این محدوده امکان ایجاد مراکز و اماکن فرهنگی - تفریحی همچون مسجد، مرکز فرهنگی - مذهبی، فرهنگسرا، سینما، تئاتر، سالن همایش، موزه، گالری و نمایشگاه هنری، کتابخانه، سالن پذیرایی، رستوران، کافی شاپ، پارک، پارک آبی، آب نما، شهربازی، زمین بازی، سالن ورزشی، ورزشگاه، استادیوم، دهکده ورزشی و غیره وجود دارد.
- ۱۳- **بخش بهداشتی - درمانی:** محدوده مشخصی از منطقه ویژه اقتصادی است که اراضی آن برای ایجاد مراکز بهداشتی - درمانی در طراحی منطقه لحاظ شده است.

- ۱۴- **بخش آموزشی - پژوهشی و آزمایشگاهی:** محدوده مشخصی از منطقه ویژه اقتصادی است که اراضی آن برای ایجاد مراکز آموزشی - پژوهشی و آزمایشگاهی در طراحی منطقه لحاظ شده است.
- ۱۵- **بخش اقامتی:** محدوده مشخصی از منطقه ویژه اقتصادی است که اراضی آن برای ایجاد مجتمع‌های اقامتی دائم و موقت در طراحی منطقه لحاظ شده است. منازل مسکونی و مجتمع‌های آپارتمانی و مراکز خدماتی مورد نیاز آنها (همچون فروشگاه، مهدکودک و مدرسه) در محدوده اقامتی دائم و ویژه افراد خاص همچون مدیران و کارمندان واحدهای تولیدی و خدماتی شاغل در منطقه ویژه اقتصادی و پرسنل سازمان مسئول منطقه ایجاد می‌شوند. در محدوده اقامتی موقت، امکان ایجاد اماکنی همچون مهمانسرا، هتل، متل، هتل آپارتمان، پانسیون، خوابگاه دانشجویی و غیره وجود دارد.
- ۱۶- **شهرک فناوری:** مکانی است، دارای محدوده و مساحت معین برای استقرار مجموعه ای از خدمات نرم افزاری، مشاوره فنی و مهندسی، تحقیق و توسعه (R&D)، آزمایشگاه مرجع که در عرصه های مستقل برای ارائه خدمات و مشاوره به واحدهای تولیدی و صنعتی ایجاد می شود.
- ۱۷- **مرکز خدمات فناوری و کسب و کار:** مکانی است که در داخل شهرکهای صنعتی بزرگ و یا شهرکهای فناوری، برای ارائه خدمات نرم افزاری به واحدهای تولیدی و صنعتی (با اولویت واحدهای مستقر در شهرک صنعتی) ایجاد می شود. مالکیت این مراکز، همواره متعلق به سازمان (شرکت شهرکهای استانی) باقی خواهد ماند که در قالب قرارداد اجاره در اختیار شرکتها و مراکز مشاوره ای، آموزشی و ... و ارائه دهندگان خدمات نرم افزاری قرار می گیرد.
- ۱۸- **مجتمع فناوری اطلاعات و خدمات نرم افزاری (IT):** مکانی است که مالکیت آن با حفظ کاربری مربوط، واگذار می شود. این مجتمع ها در مراکز شهرستانهای بزرگ و همچنین شهرکهای صنعتی و فناوری با هدف توسعه و ترویج خدمات نرم افزاری ایجاد میگردد.
- ۱۹- **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 بصورت استیجاری و یا قطعی در اختیار بنگاههای کوچک زودبازده، کارآفرین و اشتغال زا قرار داده می شوند.
- ۲۰- **واحدهای صنفی (توزیعی و خدماتی):** واحدهای توزیعی و خدماتی که در تمامی شهرکها و نواحی صنعتی مستقر می شوند. مانند تعمیرگاهها، فروشگاهها، آژانس مسافرتی و غیره.
- ۲۱- **واحدهای ارائه دهنده خدمات تخصصی کسب و کار (BDS):** اشخاص حقیقی/حقوقی با ماهیت ارائه خدمات مشاوره ای، مهندسی و آزمایشگاهی در حوزه های مورد نیاز کسب و کار های تولیدی از جمله 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 سود آوری کسب و کارهای تولیدی را فراهم آورده و ادامه فعالیت را برای این واحدها تسهیل می سازند.
- ۲۲- **بنگاههای خدمات عمومی انتفاعی:** از قبیل موسسات حمل و نقل، بانک (خصوصی یا دولتی)، بیمه، دفتر پست مراسلات، مهدکودک، مراکز آموزشی غیر دولتی، دانشگاهها و مراکز پژوهشی غیر دولتی، پمپ گاز (CNG)، پمپ بنزین، باسکول، انبار، هتل، رستوران.
- ۲۳- **موسسات و خدمات عام المنفعه (گروه ۱):** از قبیل اورژانس، 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، اماکن ورزشی، مرکز تلفن و مخابرات، سامانه اتوبوسرانی عمومی و شرکت تامین و اتصالات و پست برق و ایستگاه گاز و انتقال آب به شرط تامین خدمات برای شهرکها و نواحی صنعتی در صورت نیاز و مطابق

- طرح مصوب شهرک/ ناحیه صنعتی و تصویب هیات مدیره.
- ۲۴- **موسسات و خدمات عام المنفعه (گروه ۲):** دستگاههای دولتی و مراکز آموزشی، دانشگاهی و پژوهشی دولتی.
- ۲۵- **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.
- ۲۶- **شرکتهای تعاونی:** تعاونی هایی که مجوز وزارت تعاون را دریافت کرده اند.
- ۲۷- **ایشانگران:** مطابق با قانون کار و امور اجتماعی و قانون جامع خدمات رسانی به ایشانگران مصوب مجلس شورای اسلامی.
- ۲۸- **نخبگان:** براساس مصوبه شورای عالی انقلاب فرهنگی و با معرفی بنیاد ملی نخبگان کشور.
- ۲۹- **مخترعین:** دارندگان گواهی ثبت اختراع از مراجع قانونی ذیصلاح.
- ۳۰- **دانش بنیان:** شرکتهای 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.
- ۳۱- **سرمایه گذاران خارجی:** متقاضیانی که از دفتر سرمایه گذاری خارجی وزارت متبوع معرفی می شود.
- ۳۲- **قیمت کارشناسی:** ارزیابی کارشناسی از ارزش روز حق بهره برداری از تاسیسات و یا ابنیه تمامی شهرکها و نواحی صنعتی است که توسط کارشناس رسمی دادگستری انجام می شود. قیمت کارشناسی اراضی و ابنیه و اعیانی ها نباید کمتر از قیمت تمام شده باشد.
- ۳۳- **قیمت تمام شده هر مترمربع حق بهره برداری صنعتی:** نسبت هزینه ساخت و احداث مجموعه ابنیه و تاسیسات بر کل مترائ زمینهای قابل واگذاری صنعتی در آن شهرک یا ناحیه می باشد.
- ۳۴- **قیمت پایه واگذاری:** قیمتی است که در ابتدای هر سال با رعایت روشهای قیمت گذاری تعیین می گردد.
- ۳۵- **شاخص تورم:** آخرین شاخص تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران براساس سال پایه مصوب.
- ۳۶- **نرخ تورم:** آخرین نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.
- ۳۷- **حق مرغوبیت:** ارزش بالاتر از معمول عرصه و اعیانی در شهرکها و نواحی صنعتی بدلیل ویژگیهای خاص از جمله موقعیت منطقه‌ای، معابر اصلی و اطراف میادین، تقاطعها و فازهای تکمیل شده و امکانات شهرک و ناحیه صنعتی، رشد قیمت‌های عرصه و اعیانی در جوار شهرک و ناحیه صنعتی و کلاً رشد قیمت‌ها و ارزش افزوده محلی در شهرک و ناحیه صنعتی و اطراف آن بنا به دلایل سرمایه گذارهای کلان و یا خاص می باشد.
- ۳۸- **حق بهره برداری:** حق استفاده از زمین و آن بخش از امکانات زیربنایی و خدماتی عمومی در کلیه شهرکها و نواحی صنعتی است که در دفترچه قرارداد قید می گردد و به عنوان سهم مشاع متناسب با عرصه واگذاری بوده و قابل انتزاع و قابل انصراف (عدم قبول) نمی باشد.
- ۳۹- **زمین (عرصه):** قطعه ای از اراضی شهرک و یا ناحیه صنعتی که طبق قرارداد منعقد به متقاضیان واگذار می شود.
- ۴۰- **عرصه بزرگ:** به عرصه هایی اطلاق می گردد که مساحت آن حداقل ۵ برابر متوسط عرصه های واگذاری در همان شهرک و یا ناحیه صنعتی در سال قبل می باشد.
- ۴۱- **عرصه های عارضه دار (ناهموار):** به عرصه هایی اطلاق می گردد که بنا به موقعیت های اقلیمی و شرایط مکانیکی خاک و عوارض طبیعی و یا مصنوعی برای بهره برداری نیازمند صرف هزینه و عملیات خاکی می باشد.
- ۴۲- **قدرالسهم:** نسبت ارزش سهم احدی از متقاضیان به ارزش کل قرارداد.
- ۴۳- **نقل و انتقال:** عبارت است از انتقال حقوق طرف قرارداد (سند مالکیت) به شخص حقیقی/ حقوقی دیگر با موافقت

- شرکت استانی و ثبت در دفترچه قرارداد.
- ۴۴- **تغییر نام:** عبارت است از تغییر نام طرف قرارداد به نام شخص حقیقی/ حقوقی با موافقت شرکت استانی و ثبت در دفترچه قرارداد.
- ۴۵- **امکانات و خدمات مزاد بر قرارداد:** امکانات و خدماتی که مزاد بر تعهدات مندرج در قرارداد اولیه به متقاضی ارائه می شود.
- ۴۶- **شهرکهای کارگاهی:** شهرکهایی هستند که با مصوبه هیات محترم دولت ایجاد می شوند و واگذاری در اینگونه شهرکها طبق ضوابط و دستورالعمل حق انتفاع ابلاغی انجام می گیرد.
- ۴۷- **مفاصا حساب بیمه:** شامل کلیه قرارداد کارگاههای تکمیل شده و واحدهایی که سالن تولید در آنها ساخته شده می باشند. (ماده ۳۷ قانون تامین اجتماعی)
- ۴۸- **تغییر کاربری:** تبدیل کاربری زمین صنعتی به کاربری خدماتی و بالعکس.
- ۴۹- **تغییر فعالیت:** تبدیل یک فعالیت صنعتی به فعالیت صنعتی دیگر و یا یک فعالیت خدماتی به فعالیت خدماتی دیگر.
- ۵۰- **مطالعات قیمت حق بهره برداری:** مجموعه مطالعاتی که منجر به برآورد قیمت تمام شده حق بهره برداری از اراضی صنعتی شهرک یا ناحیه صنعتی در قالب فرم های ۱۰۱ الی ۱۰۴ به همراه مستندات آن صورت می پذیرد. متولی انجام مطالعات مذکور معاونت فنی شرکت استانی می باشد.
- ۵۱- **مطالعات قیمت علی الحساب:** مجموعه مطالعاتی که قبل از مطالعات قیمت گذاری به منظور تعیین قیمت علی الحساب حق بهره برداری از اراضی صنعتی شهرکها و نواحی صنعتی دارای متقاضی در قالب فرم های ۱۰۱ الی ۱۰۴ صورت می پذیرد. متولی انجام مطالعات مذکور معاونت فنی شرکت استانی می باشد.
- ۵۲- **گزارش ارزش عرصه صنعتی مشابه در منطقه:** گزارشی است که وضعیت فروش حق انتفاع عرصه های صنعتی مشابه در منطقه را ارائه می نماید. (متولی تهیه گزارش مذکور معاونت فنی شرکت استانی می باشد).
- ۵۳- **گزارش اعتبار تخصیص:** گزارشی است که مبلغ و محل تامین اعتبارات تخصیصی را به منظور تعیین میزان تخفیف متناسب با اعتبار جذب شده مشخص می کند. متولی تهیه گزارش مذکور معاونت برنامه ریزی شرکتهای استانی گروه ۱/ معاونت برنامه ریزی و توسعه مدیریت شرکتهای استانی گروه های ۲-۱ و ۲-۲ می باشد.
- ۵۴- **کمیته قیمت گذاری حق بهره برداری:** کمیته ای که اعضا آن بر اساس ساز و کار طراحی شده در پیوست شماره (۳) منصوب شده و وظیفه آن بررسی قیمت علی الحساب و مطالعات قیمت حق بهره برداری جهت تعیین قیمت تمام شده حق بهره برداری و پیشنهاد قیمت حق بهره برداری به منظور ارائه به هیات مدیره می باشد.
- در پیوست شماره (۳) جهت رعایت اختصار از کلمه "کمیته" به جای "کمیته قیمت گذاری حق بهره برداری" استفاده می شود.

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 پایه واگذاری سال ۹۷ را حداکثر تا انتهای فروردین ماه تعیین و به اطلاع مجمع عمومی و متقاضیان برساند.

تبصره: افزایش قیمت در سال ۱۳۹۷، تنها در شهرکها و نواحی صنعتی تقاضامحور استان و با نظر هیات مدیره شرکت صورت می پذیرد.

ماده ۳- هیات مدیره می تواند با توجه به ویژگیهای مطلوب قطعات زمین های 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 برساند.

ماده ۴- 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، تصمیم گیری نماید.

تبصره: در صورت درخواست متقاضی مجاور، به شرط فعال بودن و داشتن شرایط یکسان با سایر متقاضیان درخواست کننده، اولویت واگذاری با این متقاضی باشد.

ماده ۵- واگذاری زمین خام برای ایجاد مجتمع های کارگاهی و صنفی (تولیدی) با ارائه طرح توجیهی فنی، اقتصادی با 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 صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) پس از تعیین قیمت پایه براساس نظر کارشناس رسمی دادگستری و با تصویب هیات مدیره تعیین خواهد شد.

ماده ۷- اجاره بهاء سالانه کارگاهها و واحدهای صنفی (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 مجوز های مربوطه مستلزم انعقاد قرارداد جدید می باشد.

ماده ۹- هرگونه افزایش مساحت اراضی قبل از به بهره برداری رسیدن به منظور جبران کمبود زمین قرارداد، با ارائه مجوزهای اصلاحی از مراجع ذیصلاح مربوطه و بر مبنای قیمت روز امکانپذیر می باشد.

ماده ۱۰- هیات مدیره مجاز است تا سقف ۲۰۰۰ متر مربع حق بهره برداری زمین های مورد نیاز جهت احداث نیروگاه در شهرکها و نواحی صنعتی را بر اساس مفاد تفاهم نامه مورخ ۱۳۸۷/۷/۲۳ فیما بین وزارت نیرو و وزارت صنعت، معدن و تجارت و الحاقیه آن مشروط به تامین گاز توسط متقاضی و بصورت تولید هر مگا وات 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. ضمناً اجرای مشوقات این ماده منوط به ارائه پروانه پایان کار و بهره برداری، مطابق برنامه زمانبندی مصوب اجرای طرح می باشد.

ماده ۱۱- 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: مدت قرارداد اجاره برای بار اول یکساله 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.

ماده ۱۲- شرکت می تواند به منظور تامین منابع مالی ایجاد مجتمع های کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) نسبت به پیش فروش واحدهای کارگاهی و صنفی (در هر مرحله ای) 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 صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) با رعایت صرفه و صلاح شرکت و پس از تصویب هیات مدیره تعیین می گردد.
- تبصره ۲:** شرکت مجاز است واحدهای کارگاهی و خدماتی نیمه ساخته را با قیمت کارشناس رسمی دادگستری واگذار نماید.

فصل دوم

نحوه دریافت حق بهره برداری

ماده ۱۳- نحوه دریافت حق بهره برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات زیربنایی (بخش نقدی و تعهدی) برای کلیه شهرکها و نواحی صنعتی در ابتدای سال توسط هیات مدیره تعیین و به اطلاع متقاضیان و سازمان رسیده شود.

تبصره: به منظور اجرای بودجه مصوب شرکت حداکثر اقساط بخش تعهدی، ۴۸ ماه خواهد بود.

ماده ۱۴- 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 ۱۵- شرکت مکلف است هزینه امکانات و خدمات مازاد بر تعهدات مندرج در قرارداد را جداگانه و بر اساس قیمت روز محاسبه و از طرف قرارداد دریافت نماید.

ماده ۱۶- هرگونه تغییر در مفاد دفترچه قراردادهای منعقد شده منجمله کاهش مبلغ قرارداد امکان پذیر نمی باشد.

فصل سوم

محاسبه مابه التفاوت اقساط معوق

ماده ۱۷- شرکت در قبال پرداخت نشدن و اخذ 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 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 = ۵۳/۵ = شاخص تورم در آبان ماه ۸۶

B = ۱۰۰ = اصل مبلغ قسط (میلیون ریال)

مبلغ بدهی قابل پرداخت:

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

ماده ۱۸- شرکت مجاز است به طرفهای قراردادی که بدهی معوق حق بهره برداری تعیین تکلیف نشده نداشته و ۲۰ روز 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 ۱۹- هیات مدیره مجاز است در راستای توسعه متوازن صنعتی و حمایت از سرمایه گذاران و کارآفرینان با در نظر گرفتن صرفه و صلاح شرکت و با توجه به تامین اعتبارات از محل طرحهای عمرانی استانی، کمکهای بلاعوض از منابع داخلی و یا جبران از محل درآمد شهرکها و نواحی صنعتی مناطق برخوردار استان، تا میزان ۵۰ درصد تخفیف در قیمت حق بهره برداری شهرکها و نواحی صنعتی غیر برخوردار منظور نماید.

ماده ۲۰- هیات مدیره می تواند حداکثر ۲۰ درصد مشوقات را به طرفهای قراردادی که حق بهره برداری زمین و ابنیه را در زمان عقد قرارداد نقدی و یکجا پرداخت کنند تعیین و اعطاء نماید. همچنین برای آندسته از متقاضیان که قبل از سررسید نسبت به پرداخت اقساط سررسیده نشده خود اقدام نمایند، بر اساس فرمول زیر تعیین نمایند:

$$\text{بخشودگی} = \frac{\text{مدت باقیمانده به روز}}{۳۶۵} * (۰.۱۸) * \text{مبلغ اقساط پرداختی}$$

تبصره ۱: تشویقات قراردادهای سنوات گذشته مطابق با دستورالعمل سال انعقاد قرارداد می باشد.

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

ماده ۲۱- با توجه به قدر السهم اینثارگران، نخبگان، دانش بنیان، مخترعین، سرمایه گذاران خارجی، 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) می باشد 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 می گردند که مجوز تولید طرح یا اختراع مربوطه را از مراجع ذیصلاح ارائه نمایند.

تبصره ۲: تعداد اقساط دریافتی از شرکت های دانش بنیان حداکثر تا ۲۰ قسط سه ماهه (مجموعاً ۶۰ ماه) می باشد.

تبصره ۳: در صورت بهره برداری پیش از موعد مشوقات ماده ۲۲ قابل اعمال می باشد.

تبصره ۴: 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.

تبصره ۵: شرکت مکلف است از مبلغ نقدی شرکت های تعاونی، ۱۰ درصد کسر و به اقساط قرارداد آنها اضافه نماید.

ماده ۲۲- چنانچه طرف قرارداد برابر شرایط ذیل اقدام به بهره برداری پیش از موعد نماید شرکت موظف است معادل ۱۰ درصد مبلغ کل قرارداد را از سفته های سررسید نشده مسترد نماید:

- ارائه پایان کار ساخت و ساز و پروانه بهره برداری؛

- پرداخت اقساط در موعد مقرر؛

- اعاده سفته ها در زمان سررسید منوط به فعال بودن واحد تولیدی؛

- تبدیل عرصه به سطح اشغال بر اساس مجوز احداث بنا.

تبصره ۱: حداکثر مهلت اخذ پروانه بهره برداری 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 ۳۰ ماه می باشد.

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 می گردند.

ماده ۲۳- شرکت مکلف است با در نظر گرفتن صرفه و صلاح و بررسی گزارش توجیهی، فنی و اقتصادی به عرصه های بزرگ، پس از تائید حوزه فنی شرکت و تصویب هیات مدیره تا سقف ۱۰ درصد مشوق در ابتدای قرارداد اعطاء نماید.

تبصره ۱: شرکت استانی موظف است تخفیفات 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 تخفیف 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 میگردد.

ماده ۲۴- شرکت مکلف است اراضی دارای عارضه را مشخص و قیمت این اراضی را در ابتدای سال و با نظر کارشناس رسمی دادگستری تعیین و به اطلاع متقاضیان برساند.

ماده ۲۵- اعطای مشوقات صرفاً منوط به ارائه پروانه پایان کار و بهره برداری، مطابق با مشخصات برنامه زمانبندی ارائه شده در ابتدای قرارداد خواهد بود.

تبصره: چنانچه در طول اجرای پروژه مجوز طرح اجرایی دچار تغییراتی گردد متقاضی مکلف به ارائه مستندات و دلایل توجیهی به شرکت استانی می باشد. بدیهی است در صورت عدم ارائه مستندات مبنای مشوقات، برنامه زمانبندی ارائه شده اولیه به شرکت استانی می باشد.

ماده ۲۶- هیات مدیره می باید اعطای مشوقات به متقاضیان را با در نظر گرفتن صرفه و صلاح شرکت و جبران از محل اعتبارات استانی اجرایی نماید.

فصل پنجم :

تغییر نام / تغییر کاربری / تغییر فعالیت

ماده ۲۷- شرکت مکلف است به منظور جبران بخشی از هزینه های 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 تقاضا محور (مصوب هیات مدیره) شرکتهای استانی گروه ۱ مبلغ سه در هزار قیمت مصوب روز دریافت می گردد که این مبلغ از ده میلیون ریال کمتر نخواهد بود.

ماده ۲۸- تغییر نام موضوع قرارداد با شرایط ذیل صورت می پذیرد:

- موافقت شرکت شهرک های 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؛
- تعیین تکلیف 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 می باشد؛
- 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) با توجه به عدم تغییر در شخصیت طرف قرارداد مشمول هزینه های انتقال نمی شود.

ماده ۲۹- هرگونه تغییر کاربری با لحاظ ضوابط مندرج در دستورالعمل کمیته فنی مطالعات طراحی در شرکتهای استانی و دریافت مابه التفاوت قیمت روز، با پیشنهاد معاونت فنی و تصویب هیات مدیره امکان پذیر می باشد.

فصل ششم :

سایر موارد

ماده ۳۰- با توجه به اینکه در هنگام واگذاری قطعات به متقاضیان واحدهای صنعتی احتمال مغایرت در مترآژ اراضی تحویلی با سند تفکیکی وجود داشته باشد، لذا شرکتهای استانی می توانند مابه التفاوت مترآژ 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 صورتجلسه تنظیمی، تحویل طرف قرارداد گردد ولی طرف قرارداد اقدام به تصرف مزاد 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 مزاد 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 مزاد بر مساحت تصرفی را به طرف قرارداد مسترد نماید.

ماده ۳۱- اختیارات هیات مدیره شرکت های استانی مندرج در این دستورالعمل، قابل تفویض به مدیرعامل یا فرد دیگری نمی باشد.

ماده ۳۲- هیات مدیره شرکت استانی می‌تواند موارد خاص و خارج از چارچوب و ضوابط تعیین شده در این دستورالعمل را با توجه به صرفه و صلاح شرکت و رعایت دیگر قوانین و مقررات موضوعه تصمیم‌گیری نماید.

ماده ۳۳- پاسخ به استعلامهای شرکت های استانی در خصوص این دستورالعمل، حسب مورد توسط معاونت برنامه‌ریزی سازمان صورت خواهد پذیرفت.

ماده ۳۴- کلیه واحدهای مستقر در 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 ۳۵- کلیه مصوبات و دستورالعمل های مغایر این دستورالعمل نسخ و از درجه اعتبار ساقط و ملغی می باشد.

ماده ۳۶- مدیران عامل شرکت های تابعه استانی، مسئول اجرای صحیح و دقیق این دستورالعمل هستند.

ماده ۳۷- نظارت بر اجرای این دستورالعمل بر عهده معاونت برنامه‌ریزی سازمان می‌باشد که این معاونت با همکاری سایر معاونت‌ها و مدیریت‌های مربوطه به صورت دوره‌ای (هر سه ماه یکبار) گزارش اقدامات صورت پذیرفته را به مدیر عامل سازمان ارائه نمایند.

این دستورالعمل در ۳۷ ماده، ۲۰ تبصره، ۶ پیوست و ۵۴ تعریف مورد تصویب هیات مدیره سازمان قرار گرفت و از تاریخ ابلاغ، تا اطلاع ثانوی معتبر خواهد بود.

ضوابط تفکیک و تجمیع

ضوابط تفکیک:

۱- ضوابط تفکیک قراردادهای منعقدہ:

- 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 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؛
 - تسویه کل مبلغ قرارداد و سایر دیون مربوطه؛
 - 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 مدیره می‌باشد.
- تبصره ۳: تنظیم قرارداد جدید برای هر یک از قطعات تفکیکی منوط به دریافت ۳۰ 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 منعقدہ 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 ۳۰

درصد قیمت مصوب روز (عرصه 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 ۳۰ 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 تائید 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 تائید واحد فنی شرکت استانی و صدور مجوزهای لازم مطابق نقشه های تائید شده و منوط به تصویب هیات مدیره قابل انجام 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 مازاد برای قراردادهای تجمیع شده، هزینه های تمام شده خدمات زیربنایی به قیمت روز محاسبه و اخذ می گردد.

۴- رعایت کلیه ضوابط ساخت و ساز و ایمنی مطابق با دستورالعملهای سازمان.

نحوه تبدیل قراردادهای در نواحی صنعتی انتقالی

۱- شرکت های استانی می توانند 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 بهره برداری یا سند مالکیت یا هر دو گشته‌اند و در حال حاضر نیز فعال می باشند 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، قابل اقدام خواهد بود.

تبصره ۲: هرگونه خدمات مزاد 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 قراردادهای به قرارداد حق بهره برداری (با دریافت هزینه‌های اداری و دفتری انجام شده)، قدرالسهم خدمات ارائه شده با لحاظ پرداختهای طرف قرارداد به جهاد یا هیئت امناء ناحیه به قیمت روز محاسبه و از متقاضی به صورت نقد و اقساط دریافت می‌گردد.

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

تبصره ۴: چنانچه طرفهای قرارداد جهت تبدیل قرارداد اقدام ننمایند، ابتدا از طریق ارسال اظهارنامه به طرف های قرارداد اقدام و در صورت عدم مراجعه و عدم تمکین نسبت به پرداخت قدرالسهم خدمات عمومی مزاد، شرکت استانی می بایست از طریق مراجعه به محاکم قضائی و طرح دعوی تحت عنوان الزام به پرداخت بهای خدمات مزاد عمومی اقدام نماید.

تبصره ۵: دفترچه های قرارداد حق بهره برداری در نواحی انتقالی درخصوص طرفهای قرارداد جهاد، که مشمول مفاد ماده ۱ و تبصره های ذیل آن می گردند که با هماهنگی سازمان تنظیم و اصلاح می گردد.

۲- واحدهایی که دارای قرارداد حق انتفاع یا استیجاری با جهاد کشاورزی بوده و نسبت به تبدیل قرارداد با شرکت استانی اقدام ننموده اند ولی دارای پروانه ساخت و سالن تولید می باشند و در اراضی در اختیار (موضوع قرارداد) احداث بنا نموده اند و از جهاد کشاورزی و یا شرکت استانی خدمات دریافت کرده اند پس از کسر هزینه های خدمات دریافتی مشمول ۵۰٪ مشوق به قیمت مصوب روز ناحیه می گردند. چنانچه طرف قرارداد نسبت به ارائه برنامه زمان بندی ۱۲ ماهه اقدام و پس از ۶ ماه موفق به اخذ گواهی پایان کار گردد مشمول ۱۵٪ مشوق مزاد بر ۵۰٪ و همچنین در صورت اخذ پروانه بهره برداری نیز مشمول ۱۵٪ مشوق دیگر (جمعاً ۸۰٪) تخفیف میگردد. (مشوقات مذکور از اسناد سررسید نشده به میزان تعیین شده کسر میگردد). در صورت عدم تبدیل قرارداد، شرکت استانی مکلف به قطع خدمات میباشند.

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 نداده اند یا فقط در حد پی‌کنی و دیوارکشی می باشند به قیمت مصوب روز ناحیه با اعمال ۵۰ درصد مشوق نواحی که مشوق مذکور مطابق برنامه زمانبندی یکساله پس از تکمیل ساخت وساز و اخذ گواهی پایانکار به اسناد سررسید نشده اعمال میگردد.

۳- با توجه 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 صنعتی از وزارت جهاد کشاورزی به شرکت‌های استانی، این شرکت‌ها جایگزین سازمان جهاد کشاورزی استان در خصوص تمام روابط استیجاری با مستأجرین و حقوق ایجاد شده می باشد لذا در خصوص واحدهای صنعتی که مدت زمان قرارداد اجاره آن ها با جهاد کشاورزی به اتمام نرسیده باشد، شرکت استانی می بایست نسبت به وصول اجاره بهاء آنها اقدام و چنانچه مدت قرارداد اجاره آنها به اتمام رسیده لیکن نسبت به انعقاد قرارداد اقدام ننمایند، شرکت استانی مکلف به تخلیه مستاجر از مورد اجاره می باشد.

۴- شرکت استانی موظف به اطلاع رسانی کتبی (در چندین مرحله) به کلیه واحدهای صنعتی مرتبط با این پیوست می باشد.

تبصره ۱: صدور گواهی پایان کار برای واحدهایی که تبدیل قرارداد نموده اند و پروانه بهره برداری 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 می بایست با هماهنگی شرکت استانی و مطابق با ضوابط ساخت و ساز در شهرکهای صنعتی صورت پذیرد.

تبصره ۳: اخذ تعهد 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 نمی گردند.

۵- باعنایت به تبصره ۸ از ماده ۱ قانون تسهیل اعطای تسهیلات بانکی و تصویب نامه شماره ۱۵۶/۳۱۲۶۶/ه 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 نموده اند .

۶- مواردیکه در این پیوست پیش‌بینی نگردیده است به هیات مدیره ارجاع و در خصوص آن تصمیم‌گیری می‌گردد.

۷- متقاضیانی که از مشوقات مندرج در این پیوست بهره مند می شوند، مشمول سایر تخفیفات مندرج در دستورالعمل حق بهره برداری نخواهند گردید و بر مبنای سال انعقاد قرارداد جدید محاسبه خواهند شد.

۸- 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.

نحوه قیمت گذاری شهرک ها و نواحی صنعتی برای اولین بار

قیمت گذاری شهرک ها و نواحی صنعتی برای اولین بار بر اساس ساز و کار و مراحل تدوین شده ذیل امکان پذیر می باشد:

۱- انتصاب اعضای کمیته:

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

جدول شماره ۱ - اعضای کمیته قیمت گذاری (شرکتهای گروه یک)

ردیف	عنوان پست 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	ندارد
۹	نماینده متولی شهرک / ناحیه صنعتی غیردولتی	(حسب ضرورت)	

جدول شماره ۲ - اعضای کمیته قیمت گذاری (شرکتهای گروه ۲-۲ا-۲)

ردیف	عنوان پست 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	ندارد
۷	نماینده متولی شهرک / ناحیه صنعتی غیردولتی	(حسب ضرورت)	

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:

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

الف) مصوبه شهرک یا ناحیه صنعتی

ب) تائیدیه مطالعات طراحی فاز ۲ کلیه طرح ها وفق جداول قیمت گذاری

ج) تعیین سطح بندی مطابق بند ۵

د) مطالعات قیمت گذاری شهرک/ناحیه صنعتی و منطقه ویژه اقتصادی- قطعه واگذاری / 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 احجام عملیات 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 پیمانهای 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 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
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 نگهداری	ساختمان نگهداری	ساختمان نگهداری	ساختمان نگهداری	ساختمان نگهداری
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 ۱۵۰ متر مربع	ساختمان انبار حدود ۱۰۰ متر مربع
۱۱	پیاده رو سازی (بلوکی)	پیاده رو سازی (آسفالته)	پیاده رو سازی (بتنی)	پیاده رو سازی (ماسه ریزی)	پیاده 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 جمع آوری زباله	محل جمع آوری زباله	محل جمع آوری زباله	محل جمع آوری زباله	محل جمع آوری زباله
۱۵	شبکه گاز	شبکه گاز	شبکه گاز	شبکه گاز	شبکه گاز
۱۶	شبکه فاضلاب	شبکه فاضلاب	شبکه فاضلاب	شبکه فاضلاب	شبکه فاضلاب
۱۷	تصفیه خانه	تصفیه خانه	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	ساختمان مسجد ۱۵۰ متر مربع به بالا	ساختمان مسجد ۱۵۰ متر مربع به بالا
۱۹	تابلو راهنما	تابلو راهنما	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	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)	زیبا سازی شهری (رنگ آمیزی جداول)	زیبا سازی شهری (رنگ آمیزی جداول)	زیبا سازی شهری (رنگ آمیزی جداول)
۲۲	پارک تفریحی با آبنا و آلاچیق	پارک تفریحی با آبنا و آلاچیق	پارک تفریحی با آبنا و آلاچیق	پارک تفریحی با آبنا و آلاچیق	پارک تفریحی با آبنا و آلاچیق
۲۳	ساختمان درمانگاه ۲۵۰ متر مربع به بالا با تجهیز وسایل	ساختمان درمانگاه ۲۵۰ متر مربع به بالا	ساختمان درمانگاه حدود ۲۵۰ متر مربع	ساختمان درمانگاه حدود ۲۵۰ متر مربع	ساختمان درمانگاه حدود ۲۵۰ متر مربع
۲۴	پد هلیکوپتر (آسفالته)	پد هلیکوپتر (آسفالته)	پد هلیکوپتر (آسفالته)	پد هلیکوپتر (آسفالته)	پد هلیکوپتر (آسفالته)
۲۵	شبکه ریلی (فقط در شهرکهای مستعد)	شبکه ریلی (فقط در شهرکهای مستعد)	شبکه ریلی (فقط در شهرکهای مستعد)	شبکه ریلی (فقط در شهرکهای مستعد)	شبکه ریلی (فقط در شهرکهای مستعد)

*. اجرای شبکه گاز موكول 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 مزاد محسوب نمی گردد و به عنوان تعهدات اصلی در دفترچه قرارداد منعکس می شود.

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

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 مکان یابی شهرک یا ناحیه صنعتی

ه) گزارش ارزش عرصه صنعتی مشابه منطقه

و) گزارش اعتبار تخصیصی

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

ضمیمه شماره ۱

صورتجلسه 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 تأیید کلیه اسناد و مدارک مورد نیاز جهت تشکیل جلسه ، قیمت حق بهره برداری بر اساس سطح خدمات / ارائه خدمات ،ریال به تأیید رسید

امضاء ها

ضمیمه شماره ۲

صور تجلسه هیات مدیره شرکت شهرکهای صنعتی

به تاریخ جلسه هیات مدیره تشکیل و ضمن تأیید کلیه اسناد و مدارک مورد نیاز جهت تشکیل جلسه ،
قیمت حق بهره برداری بر اساس سطح خدمات / ارائه خدمات ، برای شهرک / ناحیه صنعتی /
قطعه واگذاری ریال به تصویب رسید.

امضاء ها

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 می باید 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 هزینه های الحاق واحد مذکور و اتصال آن به زیرساختهای شهرک/ناحیه را به دقت محاسبه و برای اتخاذ تصمیم به هیات مدیره گزارش می نماید.
- ۴) نوع و میزان پساب صنعتی واحد متقاضی الحاق می بایست با ویژگی ها و ظرفیت شبکه جمع آوری تصفیه خانه فاضلاب شهرک/ناحیه مطابقت داشته باشد.
- ۵) الحاق عرصه واحد صنعتی متقاضی به شهرک/ناحیه صنعتی، منوط به این می باشد 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 پروانه بهره برداری برای الحاق به شهرک صنعتی ملزم به انعقاد قرارداد با شرکت استانی به قیمت مصوب روز و تعهد به پرداخت هزینه خدمات مازاد می باشند.
- ۷) واحد متقاضی الحاق می باید 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 مورد نیاز (آب، برق، گاز، تلفن و سیستم تصفیه یا پیش تصفیه فاضلاب)، تنها زمانی مجاز می باشد 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.
- 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 زیرساختها 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 با توجه به صرفه و صلاح شرکت و واحدهای صنعتی و خدماتی موجود در شهرک/ناحیه اتخاذ تصمیم گردد.
- ۱۰) در دفترچه قرارداد حق بهره برداری منعقد شده شرکت استانی با واحد الحاقی به منظور سهیم شدن آنها در مشاعات شهرک، عنوان «واحد الحاقی به شهرک» درج شده و برخوردار یا عدم برخوردار بودن آنها 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).

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

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

ب- فرآیند:

۱۳) تقاضایاصله در قالب اجرای دستورالعمل کمیته مطالعات طراحی در شرکت های استانی و اخذ تائیدیه مدیریت ایمنی، بهداشت، محیط زیست و انرژی (حسب مورد)، پس از بررسی معاونت فنی شرکت تنظیم و برای طرح در هیات مدیره ارائه گردد.

۱۴) 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 ۵

واگذاری موقت حق بهره برداری واحدهای صنعتی و کارگاهی

۱- واحدهای صنعتی و کارگاهی 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 و کارگاهی 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 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 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 جهت اقدامات قانونی معرفی نماید.

۳- واحدهای صنعتی بدون پروانه بهره برداری اما با پیشرفت فیزیکی کامل (دارای گواهی پایان کار) که قادر به راه اندازی واحد و اخذ پروانه بهره برداری نمی باشد می تواند با رعایت شرایط مندرج در ماده ۲ واحد خود را بطور موقت واگذار دهند.

تبصره ۱- واگذاری موقت قراردادها با رعایت شرایط فوق حداکثر به مدت ۲ سال مجاز بوده و پس از آن طرف قرارداد متعهد به اخذ پروانه بهره برداری می باشد.

تبصره ۲- متقاضی در خصوص 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.

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.

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 تامین اجتماعی دال
بر اخذ مفادحساب تامین اجتماعی و مسئولیت تضامنی آن در صورت عدم پرداخت اطلاع حاصل نموده و آگاهی
کامل دارم.

انتقال گیرنده

انتقال دهنده