



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



معاونت برنامه ریزی

تاریخ ویرایش نهایی سند: ۱۳۹۸/۱۲/۰۶

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a date stamp ۹۸/۱۲/۶.



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

بخش اول

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



معاونت برنامه ریزی

تاریخ ویرایش نهایی - ۹۸/۱۲/۰۹

(نشست هم اندیشی سرگروه معاونین برنامه ریزی شرکتهای استانی - هیات مدیره سازمان)

۲

۹۸/۱۲/۶

تعاریف دستورالعمل

- 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: مکانی است، دارای محدوده و مساحت مشخص که معمولاً در فاز اول با مساحت کمتر از پنجاه هکتار که در چارچوب طرح های 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 موردنیاز 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.
- 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 بزرگ 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 مراکز شهرستان های بزرگ و شهرکهای صنعتی با هدف توسعه و ترویج خدمات نرم افزاری ایجاد می گردد.



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

- ۱۱- مجتمع کارگاهی و صنفی (تولیدی): مجموعه ای از واحدهای ساخته شده غالباً با مساحت کمتر از یک هزار 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 زودبازده، کارآفرین و اشتغال زا دارای پروانه معتبر قرار داده می شوند.
- ۱۲- واحدهای صنفی (توزیعی و خدماتی): واحدهای توزیعی و خدماتی دارای پروانه معتبر که در تمامی شهرکها و نواحی صنعتی مستقر می شوند. مانند تعمیرگاه ها، فروشگاه ها، آژانس مسافرتی و غیره.
- ۱۳- واحدهای ارائه دهنده خدمات تخصصی کسب و کار (BDS): اشخاص حقیقی/حقوقی با ماهیت ارائه خدمات مشاوره ای، مهندسی و آزمایشگاهی در حوزه های موردنیاز کسب و کارهای 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 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 استانی.
- ۱۵- موسسات و خدمات عام المنفعه (گروه ۱): 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، 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 پس از تصویب هیات مدیره.
- ۱۶- موسسات و خدمات عام المنفعه (گروه ۲): 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- اینارگران: مطابق با قانون جامع خدمات رسانی به اینارگران 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: 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.
- ۲۳- سرمایه گذاران خارجی: متقاضیانی که از مرکز خدمات سرمایه گذاری (اداره کل امور اقتصادی و دارایی استانها) 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 دادگستری انجام می شود. قیمت کارشناسی اراضی و ابنیه و اعیانی ها نباید کمتر از قیمت تمام شده باشد.



ع

صدور

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

- ۲۵- مطالعات قیمت محاسباتی: مجموع مطالعاتی که در قالب فرم های ۱۰۱ الی ۱۰۴ به همراه مستندات آن (فهارس بها، شاخص های تعدیل و ضوابط سازمان برنامه و بودجه) توسط معاونت فنی شرکت استانی تهیه می گردد.
- ۲۶- مطالعات قیمت حق بهره برداری: مجموعه مطالعات که منجر به تعیین قیمت حق بهره برداری از اراضی صنعتی شهرک یا ناحیه صنعتی در قالب مطالعات قیمت محاسباتی به همراه مستندات آن (فهارس بها، شاخص های تعدیل و ضوابط سازمان برنامه و بودجه) توسط معاونت فنی و برنامه ریزی / معاونت برنامه ریزی و پشتیبانی شرکت استانی تهیه می گردد.
- ۲۷- قیمت تمام شده هر مترمربع حق بهره برداری صنعتی، کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی، خدماتی):
نسبت هزینه ساخت و احداث مجموعه ابنیه و تاسیسات بر کل متراژ زمینیهای قابل واگذاری صنعتی، کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی، خدماتی) در آن شهرک یا ناحیه می باشد.
- ۲۸- قیمت پایه واگذاری: قیمتی است که در ابتدای هر سال با رعایت روشهای قیمت گذاری سیاست های سازمان پس از تایید هیات مدیره تعیین می گردد.
- ۲۹- شاخص تورم: آخرین شاخص تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران براساس سال پایه مصوب.
- ۳۰- نرخ تورم: آخرین نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.
- ۳۱- 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 گذاری های کلان و یا خاص می باشد.
- ۳۲- 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.
- ۳۳- زمین (عرصه): قطعه ای از اراضی شهرک و یا ناحیه صنعتی که طبق قرارداد منعقد به متقاضیان واگذار می شود.
- ۳۴- عرصه بزرگ: به عرصه هایی اطلاق می گردد که مساحت آن حداقل ۷ برابر متوسط عرصه های واگذاری در همان شهرک و یا ناحیه صنعتی در سال قبل می باشد (و حداقل از سه هکتار کمتر نباشد).
- ۳۵- عرصه های عارضه دار (ناهموار): به عرصه هایی اطلاق می گردد که بدلیل عوارض طبیعی و توپوگرافی نامناسب برای بهره برداری نیازمند صرف هزینه و عملیات خاکی باشد.
- ✓ لازم به ذکر است، عرصه هایی که در ۷۰ درصد مساحت آن شیب طبیعی زمین نسبت به خط پروژه واحد (صنفی / صنعتی) که به تایید معاونت فنی شرکت استانی رسیده است، دارای شیب بیش از ۱۰ درصد در شرایط خاکریزی باشد حائز شرایط عرصه های ناهموار می باشد.
- ✓ در شرایط خاص با ارائه گزارش توجیهی - فنی مورد تایید معاونت فنی شرکت استانی و با تصویب در هیات مدیره شرکت استانی، میزان مشوق براساس حجم عملیات خاکی (خاکبرداری، خاکریزی) مشخص می گردد.
- ۳۶- قدرالسهم: نسبت ارزش سهم احدی از متقاضیان به ارزش کل قرارداد.
- ۳۷- نقل و انتقال: عبارت است از انتقال حقوق طرف قرارداد به شخص حقیقی / حقوقی دیگر با موافقت شرکت استانی و



محمد

محمد

محمد

ثبت در دفترچه قرارداد.

- ۳۸- **تغییر نام:** عبارت است از تغییر نام طرف قرارداد به نام شخص حقیقی / حقوقی با موافقت شرکت استانی و ثبت در دفترچه قرارداد، بدون تغییر شخصیت قانونی حقیقی یا حقوقی .
- ۳۹- **امکانات و خدمات مازاد بر قرارداد:** امکانات و خدماتی است که مازاد بر تعهدات مندرج در قرارداد به طرف قرارداد که در قیمت تمام شده لحاظ نشده ارائه می گردد.
- ۴۰- **خدمات مازاد عمومی:** خدمات مازادی است که در قسمت های مشترک شهرک یا ناحیه صنعتی توسط شرکت شهرک های صنعتی به متقاضیان ارائه می گردد.
- ۴۱- **خدمات مازاد اختصاصی:** خدمات مازادی است که در قسمت های اختصاصی شهرک یا ناحیه صنعتی توسط شرکت شهرک های صنعتی به متقاضیان ارائه می گردد.
- ۴۲- **قسمت های اختصاصی:** قسمت هایی از شهرک یا ناحیه صنعتی که دارای حدود اربعه معین و مشخص بوده و برابر قرارداد منعقد شده برای استفاده اختصاصی طرف قرارداد واگذار شده است.
- ۴۳- **قسمت های مشترک:** بر اساس تعریف ماده «۳» آیین نامه اجرایی قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرکهای صنعتی قسمت هایی از شهرک صنعتی که حق استفاده از آن به کلیه مالکان واحدهای مستقر در شهرک تعلق می گیرد و منحصر به یک یا چند واحد نمی باشد .
- ۴۴- **مفاصا حساب بیمه:** شامل کلیه قرارداد کارگاه های تکمیل شده و واحدهایی که سالن تولید در آنها ساخته شده می باشند(ماده ۲۷ قانون تامین اجتماعی).
- ۴۵- **تغییر کاربری:** تبدیل کاربری زمین صنعتی به کاربری خدماتی(تولیدی،تجاری، توزیعی) و بالعکس.
- ۴۶- **تغییر فعالیت:** تبدیل یک فعالیت صنعتی به فعالیت صنعتی دیگر و یا یک فعالیت خدماتی و یا تجاری به فعالیت خدماتی و یا تجاری دیگر.
- ۴۷- **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).
- ۴۸- **گزارش اعتبار تخصیص:** گزارشی است که مبلغ و محل تامین اعتبارات تخصیصی را به منظور تعیین میزان مشوق متناسب با اعتبار جذب شده مشخص می کند. متولی تهیه گزارش مذکور معاونت برنامه ریزی شرکت های استانی گروه ۱/ معاونت برنامه ریزی و توسعه مدیریت شرکت های استانی گروه های ۲-۱ و ۲-۲ می باشد.
- ۴۹- **کمیته قیمت محاسباتی:** کمیته ای که اعضا آن بر اساس ساز و کار طراحی شده در پیوست شماره (۳) منقوب شده و وظیفه آن تعیین قیمت محاسباتی میباشد. در پیوست شماره (۳) جهت رعایت اختصار از کلمه "کمیته" به جای "کمیته قیمت محاسباتی" استفاده میشود.
- ۵۰- **کمیته قیمت گذاری حق بهره برداری:** کمیته ای که اعضای آن متشکل از معاونت فنی و برنامه ریزی / معاونت برنامه ریزی و پشتیبانی شرکت استانی و ذیحساب و مدیر مالی تعیین و وظیفه آن بررسی قیمت ها جهت تعیین قیمت حق بهره برداری و پیشنهاد به منظور ارائه به هیات مدیره می باشد. جهت رعایت اختصار از کلمه "کمیته" به جای "کمیته قیمت گذاری حق بهره برداری" استفاده می شود.
- ۵۱- **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 قوانین مختلف، توسط هیات دولت تعیین و ابلاغ می گردد و برخی از



۶
تاسیس

۱۳۹۸
۱۲/۱۲/۹۸

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

شاخصها در این استانها، شهرستانها و بخشها پایینتر از متوسط کشوری است.

۵۲- **مراکز آزمایشگاهی:** آزمایشگاههایی 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 آزمایشگاهها ضمن اخذ مجوزهای لازم در زمینه خدمات آزمایشگاهی شامل انجام آزمون خاص، ارائه گواهیهای معتبر ملی و بین المللی بر صحت روش و نتیجه بدست آمده، انجام خدمات آزمایشگاهی در حوزه تحقیق و توسعه و ... فعالیت می نمایند.

۵۳- **واحدهای فناور تولیدی:** به افراد حقیقی یا شرکتهای و موسسات حقوقی مستقر در شهرک فناوری اطلاق می گردد که با نوآوری و بکارگیری فناوریهای جدید، موجب خلق ارزش افزوده از طریق تولید محصولات با فناوری بالا می گردند.

۵۴- **رمزارز:** فرآورده پردازشی رمزنگاری شده

۵۵- **فعالیت استخراج رمز ارز (ماینینگ):** عملیات حل مساله رایانه ای به وسیله دستگاههای استخراج رمزارز (ماینر) که در قالب طبقه بندی آیسیک (ISIC) اقدام به استخراج و تولید فرآورده های پردازشی رمزنگاری شده (رمزارز) می نماید.

۵۶- **ظرفیت استخراج:** ظرفیت پردازش اطلاعات دستگاههای استخراج (ماینر) برحسب تراشه (TH)

۵۷- **واگذاری الکترونیک:** واگذاری اراضی در شهرکها و نواحی صنعتی که از طریق سامانه <http://eservice.isipo.ir> به متقاضیان صورت می گیرد.

۵۸- **مبلغ کل قرارداد:** با فرمول زیر محاسبه می شود:

$$\text{مبلغ کل قرارداد} = \text{مبلغ حق مرغوبیت} (1 +) \times \text{مساحت زمین} \times \text{قیمت یک متر مربع} = \text{مبلغ کل قرارداد}$$

۵۹- **مبلغ قرارداد:** با فرمول زیر محاسبه می شود:

$$\text{مبلغ قرارداد} = \text{مبلغ کل قرارداد} \times (1 - \text{درصد مشوقها}) = \text{مبلغ قرارداد}$$

۶۰- **مرکز نوآوری:** مرکزی 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.

۶۱- **شتاب دهنده / شتاب دهنده فناوری:** ساختاری حمایت محور است که برای رشد و توسعه استارت آپها و آمادگی آنها برای جذب سرمایه گذار و تشکیل شخصیت حقوقی مستقل فعالیت می کند. شتاب دهنده ها معمولاً دارای شخصیت حقوقی مستقل و خصوصی بوده و می توانند مالک بخشی از سهام استارت آپها/شرکت های مستقر در خود شوند. مجوز فعالیت این مراکز توسط معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری و پارک فناوری پردیس اعطا می شود.

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



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a signature that appears to be 'محمد' (Mohammad) and another that appears to be 'علیرضا' (Alireza).

بهای حق بهره برداری از زمین، اعیانی، تاسیسات و امکانات زیربنایی 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 آتی را حداکثر تا پانزدهم فروردین هر سال تعیین و به اطلاع سازمان و متقاضیان رسانده و در سامانه سازمان ثبت نماید.

تبصره ۱: قیمت واگذاری حق بهره برداری در سال جدید با توجه به قیمت تمام شده تعیین و نباید از قیمت واگذاری حق بهره برداری سال گذشته کمتر باشد.

تبصره ۲: قیمت گذاری در سال جدید با در نظر گرفتن عواملی نظیر نرخ تورم سالیانه، قیمت تمام شده حق بهره برداری و رعایت صرفه و صلاح انجام پذیرد.

تبصره ۳: قیمت واگذاری حق بهره برداری چهل درصد (۴۰٪) باقیمانده زمین های صنعتی از هر فاز عملیاتی، در هر شهرک یا ناحیه صنعتی بر مبنای حداقل قیمت کارشناسی می باشد.

تبصره ۴: قیمت واگذاری در ابتدای هر سال تعیین و افزایش قیمت ها به صورت پلکانی و فصلی تا پایان سال انجام شود.

ماده ۳- هیات مدیره با توجه به ویژگیهای مطلوب قطعات زمین های قابل تخصیص، قطعات مذکور را با دریافت حق مرغوبیت مناسب افزون بر قیمت واگذاری روز به عنوان حق مرغوبیت مکانی بر اساس گزارش توجیهی، در ابتدای هر سال تعیین و به اطلاع متقاضیان می رساند. تغییر حق مرغوبیت پس از انعقاد قرارداد میسر نمی باشد.

ماده ۴- در صورت وجود متقاضیان متعدد برای واگذاری حق بهره برداری یک قطعه مشخص صنعتی و یا غیرصنعتی، کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) و واحدهای ساخته شده کارگاهی و صنفی، باید از طریق مزایده انجام شود.

تبصره ۵: در صورت درخواست زمین توسط متقاضی مجاور قطعه، به شرط فعال بودن و داشتن شرایط یکسان با سایر متقاضیان درخواست کننده، اولویت واگذاری با این متقاضی می باشد.

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

تبصره ۱: انتقال سند مالکیت اراضی مذکور به استناد قانون تاسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران و آیین نامه اجرایی آن میسر خواهد شد.

تبصره ۲: واگذاری اراضی برای مجتمع های صنفی (توزیعی - خدماتی) صرفاً جهت احداث از طریق تعاونی اتحادیه های صنفی با تائید 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 که نباید کمتر از قیمت تمام شده باشد.

تبصره ۵: هیات مدیره مجاز است 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 در مناطق توسعه یافته بصورت حداقل بیست و پنج درصد



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.

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

تبصره ۵: هیات مدیره مجاز است 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 در مناطق توسعه یافته بصورت حداقل بیست و پنج درصد (۲۵٪) نقد و مابقی طی اقساط حداکثر ۱۲ قسط سه ماهه و در مناطق کمتر توسعه یافته به صورت حداقل پانزده درصد (۱۵٪) نقد و مابقی طی اقساط حداکثر ۱۶ قسط سه ماهه 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، 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 خدماتی نیمه ساخته را با قیمت کارشناس رسمی دادگستری 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 امکان پذیر می باشد.

ماده ۹- هیات مدیره مجاز است درخصوص 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 دادگستری و پس از تصویب در هیات مدیره به صورت سالیانه تعیین خواهد شد.

تبصره ۲: مدت قرارداد اجاره برای بار اول 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- حداقل اجاره بهاء سالانه کارگاهها و واحدهای صنعتی (توزیعی، خدماتی و تجاری) در مناطق توسعه یافته به ترتیب پانزده درصد (۱۵٪) و بیست درصد (۲۰٪) ارزش روز کارگاه و واحد صنعتی و در مناطق کمتر توسعه یافته به ترتیب ده درصد (۱۰٪) و پانزده درصد (۱۵٪) ارزش روز کارگاه و واحد صنعتی می باشد.

تبصره ۵: ارزش روز کارگاه و واحد صنعتی توسط کارشناس رسمی دادگستری و پس از تصویب در هیات مدیره تعیین خواهد شد.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a signature that appears to be 'محمد' (Mohammad) and another that appears to be 'غزالی' (Ghazali).

نحوه دریافت حق بهره برداری

ماده ۱۱- نحوه دریافت حق بهره برداری از زمین، اعیان 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. بخش نقدی در شهرکها و نواحی صنعتی مستقر در مناطق توسعه یافته نباید کمتر از ۲۰ درصد و بخش تعهدی نیز نباید بیشتر از ۳۶ ماه (۱۲ قسط سه ماهه) و در شهرکها و نواحی صنعتی مستقر در مناطق کمتر توسعه یافته نباید کمتر از ۱۰ درصد و بخش تعهدی نباید بیشتر از ۴۸ ماه (۱۶ قسط سه ماهه) تعیین شود.

تبصره ۱: واگذاری حق بهره برداری اراضی در کلیه شهرکها و نواحی صنعتی مصوب به قیمت علی الحساب تحت هر شرایطی ممنوع و از وصول اسناد تعهدی تا قبل از تشکیل قرارداد و تکمیل آن توسط متقاضی خودداری گردد.

تبصره ۲: تشکیل و انعقاد قرارداد حق بهره برداری منوط به شرایط زیر می باشد:

- ارائه جواز تاسیس یا مجوزهای معتبر 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 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 شهرکها و نواحی صنعتی.
 - رعایت ضوابط و مقررات واگذاری اراضی در شهرکهای فناوری مطابق بسنه راهبری شهرک های فناوری.
- 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 (۱) - بهای حق بهره برداری واحدهای غیرصنعتی

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

تبصره ۵: 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.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature that appears to be 'مهندس' (Engineer).

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 مزاد بر تعهدات مندرج در قرارداد را جداگانه و براساس قیمت روز محاسبه و از طرف قرارداد دریافت نماید. اطلاع رسانی متعاقب اجرای آن و وصول آن از سوی شرکت استانی الزامی است.

تبصره ۵: نحوه دریافت هزینه امکانات و خدمات مزاد با رعایت صرف و صلاح شرکت و تصویب هیات مدیره به صورت نقد و یا بصورت نقد و اقساط تا سقف مندرج در ماده ۱۱ از طرف قرارداد تعیین می گردد. قیمت خدمات مزاد بر تعهدات ارائه شده به متقاضیان مشمول مشوق نمی شود.

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



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

محاسبه مابه التفاوت اقساط معوق

ماده ۱۶- شرکت در قبال پرداخت نشدن وخواست 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، یا لحاظ آخرین شاخص تورم بانک مرکزی به شکل زیر محاسبه و حداکثر ظرف مدت ۱۸ ماه (شش قسط سه ماهه) برای مناطق کمتر توسعه یافته و ۱۲ ماه (۴ قسط سه ماهه) برای مناطق توسعه یافته 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:

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

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:

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

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.



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

مشوق ها

ماده ۱۸- 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 متناسب با 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، مبتنی بر گزارش/اعتبار تخصیص 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.

تبصره ۵: 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 نقدی و یکجا پرداخت کنند تعیین و اعطاء نماید.

تبصره ۱: آن دسته از متقاضیان که قبل از سررسید نسبت به پرداخت اقساط سررسید نشده خود اقدام نمایند براساس فرمول زیر عمل شود.

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

۳۶۵ روز

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

ماده ۲۰- هیات مدیره شرکت استانی می تواند با در نظر گرفتن صرفه و صلاح شرکت با توجه به قدرالسهم اینارگران، دانش بنیان و شتاب دهنده های فناوری 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 نیز با توجه به قدرالسهم آنها بخش تعهدی را تا ۴۲ ماه (۱۴ قسط ۳ ماهه) تعیین نمایند.

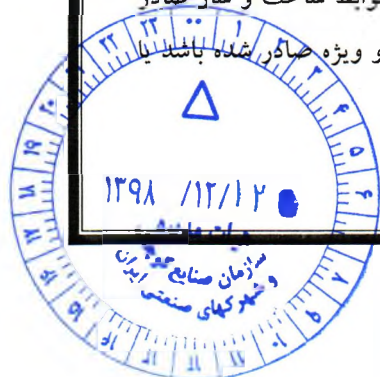
تبصره ۱: شرکتهای دانش بنیان و مخترعین و شتاب دهنده های فناوری در صورتی مشمول این ماده می گردند که مجوز تولید طرح یا اختراع مربوطه را از مراجع ذیصلاح ارائه نمایند.

تبصره ۲: در صورت بهره برداری پیش از موعد مشوقات ماده ۲۱ قابل اعمال می باشد.

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 احراز می شود.

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).



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

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

- پرداخت اقساط در سررسیدهای تعیین شده هنگام تنظیم قرارداد. (متقاضیانی که از مواد ۱۶ و ۱۷ دستورالعمل برای تقسیط واستمهال استفاده کنند مشمول این ماده نمی شوند).
 - 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 ۲۰۰۰ مترمربع ۱۲ ماه و برای مازاد بر آن به ازای هر ۵۰۰ متر مربع یک ماه و تا سقف ۳۰ ماه می باشد.
- تبصره ۲:** مجتمع ها و واحدهای کارگاهی، واحدهای صنعتی (توزیعی، خدماتی و تجاری) و زمین های صنعتی زیر یک هزار مترمربع 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.
- ماده ۲۲-** در رابطه با عرصه 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 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 اراضی صنعتی بیش از ده هکتار با در نظر گرفتن صرفه و صلاح و بررسی گزارش توجیهی اقتصادی، فنی پس از تایید حوزه فنی شرکت و حصول اطمینان از تامین امکانات زیربنایی اعم از آب، برق، گاز و... مورد نیاز واحد پس از تایید هیات مدیره، امکان پذیر است.
- ماده ۲۳-** مشوق های اعطایی به قراردادهایی که براساس این دستورالعمل مبادله می شود، نمی تواند خارج از مفاد این دستورالعمل باشد.
- ماده ۲۴-** 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 اجرایی نماید.
- ماده ۲۵-** تشویقات قراردادهای سنوات گذشته مطابق با دستورالعمل سال انعقاد قرارداد می باشد.



مهری

فصل پنجم:

تغییر نام / تغییر کاربری / نقل و انتقال

ماده ۲۶- نقل و انتقال موضوع قرارداد با شرایط ذیل صورت می پذیرد:

- 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 و موافقت بانک یا موسسه مالی اعتباری یا سایر اشخاص در صورتی که دفترچه قرارداد در وثیقه آن نباشد.
- نقل و انتقال موضوع قرارداد با سایر اشخاص قبل از تکمیل بنا و سالن تولید صرفاً برای یکبار با رعایت ضوابط و مقررات مجاز می باشد و جهت قراردادهای عرصه ای که فاقد هرگونه مستحقات بوده مجاز نمی 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.

تبصره 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 صنعتی، تجمیع، و صدور دفترچه المثنی و یا تعویض دفترچه قرارداد مبلغ حداقل پنج میلیون ریال را از طرف قرارداد دریافت نماید.

تبصره ۲- در زمان فوت طرف قرارداد در صورتی که شخص حقیقی باشد، قرارداد قهراً به وراثت منتقل و صرفاً می بایست هزینه اداری به مبلغ حداقل پنج میلیون ریال از وراثت اخذ گردد.

ماده ۲۷- 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 نقل و انتقال نمی شود.

ماده ۲۸- هرگونه تغییر کاربری یا لحاظ ضوابط مندرج در دستورالعمل کمیته فنی مطالعات طراحی در شرکت های استانی و دریافت مابه التفاوت قیمت روز امکان پذیر می باشد.



صدوری
[Handwritten signatures and initials]

ماده ۲۹- 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- جایجایی عرصه تخصیصی منوط به انعقاد قرارداد جدید و پرداخت قیمت مصوب روز و اصلاح مجوز مربوطه از مراجع ذیصلاح می باشد. چنانچه علت جایجایی ناشی از قصور و عدم رعایت قوانین و مقررات مربوطه از جمله ضوابط استقرار و... باشد معادل مساحت واگذاری عرصه قبلی، به همان قیمت و مازاد بر آن به قیمت مصوب روز تعیین می گردد.

ماده ۳۰- پاسخ به استعلامهای شرکتهای استانی درخصوص این دستورالعمل، حسب مورد توسط معاونت برنامه ریزی سازمان صورت خواهد پذیرفت.

ماده ۳۱- 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 ۳۲- هیات مدیره می تواند موارد خاص را همراه با دلایل توجیهی، جهت بررسی و اتخاذ تصمیم به مجمع عمومی ارائه نماید.

ماده ۳۳- از تاریخ تصویب این دستور العمل، 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 ۳۴- نظارت بر اجرای این دستورالعمل بر عهده معاونت برنامه ریزی سازمان می باشد.

این دستورالعمل در ۳۴ ماده، ۳۴ تبصره، ۶ پیوست و ۶۰ تعریف مورد تصویب هیات مدیره سازمان قرار گرفت و از تاریخ ابلاغ، تا اطلاع ثانوی معتبر خواهد بود.



پیوست شماره ۱:

ضوابط تفکیک و تجمیع

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 معتبر از مراجع ذی صلاح 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 هیچکدام از قطعات تفکیک شده و باقی مانده نباید کمتر از ۱۰۰۰ متر مربع باشد.
- اخذ موافقت بانک ارائه دهنده تسهیلات.
- رعایت کلیه ضوابط ساخت و ساز و ایمنی و حرائم مطابق با دستورالعمل های سازمان.

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 استانی) امکانپذیر می باشد.

تبصره ۳: در صورت نیاز طرف قرارداد به افزایش ظرفیت امکانات زیربنایی قرارداد جدید، هزینه انشعابات براساس ضوابط شرکتهای استانی و مطابق قیمت تمام شده 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 منعقد 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 تأیید واحد فنی شرکت استانی و تصویب در هیات مدیره قابل انجام می باشد.



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

تبصره ۲: هرگونه انعقاد قرارداد حق بهره برداری برای ساخت مجتمع های صنعتی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) پس از تأیید واحد فنی شرکت استانی و صدور مجوزهای لازم مطابق نقشه های تأیید 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 مجاور 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 استعلام از اداره کل حفاظت از محیط زیست استان الزامی است.

۲- تجمیع واحدهای کارگاهی و صنعتی (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 دستورالعمل های سازمان.



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a circular stamp with the number ۱۳۹۸.

نحوه تبدیل قراردادهای 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 هردو گشته اند 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، هزینه ای توسط شرکت استانی در ناحیه انجام نشده، تبدیل قرارداد صرفاً با دریافت هزینه های اداری و دفتری انجام شده و پس از تصویب هیات مدیره، قابل اقدام خواهد بود.

تبصره ۲: هرگونه خدمات عمومی 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 می گردد (مانند پروژه های تکمیل زیر سازی و آسفالت، شبکه روشنایی، ساختمانهای جنبی، فضای سبز و ...)، پس از تبدیل قراردادها به قرارداد حق بهره برداری (با دریافت هزینه های اداری و دفتری انجام شده)، قدرالسهم خدمات ارائه شده با لحاظ پرداختهای طرف قرارداد به جهاد یا هیئت امنا ناحیه به قیمت تمام شده محاسبه و از متقاضی به صورت نقد و اقساط دریافت می گردد.

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

تبصره ۴: چنانچه طرفهای قراردادی که دارای سند مالکیت و یا دارای پروانه بهره برداری می باشند جهت تبدیل قرارداد اقدام نمایند، ابتدا از طریق ارسال اظهارنامه به طرف های قرارداد اقدام و در صورت عدم مراجعه و عدم تمکین نسبت به پرداخت قدرالسهم خدمات عمومی مازاد، شرکت استانی می بایست از طریق مراجعه به محاکم قضائی و طرح دعوی تحت عنوان الزام به پرداخت بهای خدمات مازاد عمومی اقدام نماید.

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 چنانچه نسبت به عقد قرارداد با شرکت استانی اقدام نمایند 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 مازاد بر ۵۰٪ و همچنین در صورت اخذ پروانه بهره برداری نیز مشمول ۱۵٪ مشوق دیگر (جمعاً ۸۰٪) تخفیف می گردد. (مشوقات مذکور از اسناد سررسید نشده به میزان تعیین شده کسر می گردد).

تبصره ۵: 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 پی کنی 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 و ساز و اخذ گواهی پایانکار به اسناد سررسید نشده اعمال می گردد.

۳- 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 صنعتی از وزارت جهاد کشاورزی به شرکت های استانی این



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

شرکتها جایگزین سازمان جهاد کشاورزی استان درخصوص تمام روابط استیجاری با مستأجرین و حقوق ایجاد شده می باشد لذا درخصوص 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 جدید اقدام نمایند، 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. تبصرو ۱۵: 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.

تبصرو ۲۰: 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.

تبصرو ۳۰: اخذ تعهد مبنی بر قبول و رعایت قوانین و مقررات حاکم بر شهرکها و نواحی صنعتی از طرف های قرارداد الزامی است. تبصرو ۴۰: 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/هـ 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- مواردی که در این پیوست پیشبینی نگردیده است به هیات مدیره ارجاع و در خصوص آن تصمیم گیری می گردد. 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.



معین

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 ۲-۱ و ۲-۲)

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)	



(Handwritten signature)

(Large handwritten signature)

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 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:

۱-۳- قیمت شهرکها و نواحی صنعتی جدید :

الف) مصوبه شهرک یا ناحیه صنعتی

ب) تاییدیه 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 - قطعه واگذاری

ه) گزارش ارزش عرصه صنعتی مشابه در منطقه

و) گزارش اعتبار تخصصی

توضیح اینکه جهت تهیه مستندات مرتبط با بند (د) از بند ۴ جهت تعیین قیمت احجام عملیات رعایت مفاد ذیل به ترتیب تقدم و تاخر الزامی است:

- فهرست سازمان مدیریت و برنامه ریزی یا 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



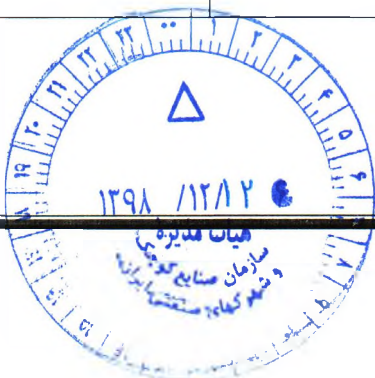
Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

۴- نحوه تعیین 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 پنج گانه 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 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 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 ۱۰۰ متر مربع	ساختمان انبار حدود ۱۰۰ متر مربع
۱۱	پیاده روسازی (بلوکی)	پیاده روسازی (آسفالته)	پیاده روسازی (بتنی)	پیاده روسازی (ماسه ریزی)	پیاده روسازی (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		
۱۹	تابلو راهنما	تابلو راهنما	تابلو راهنما		
۲۰	مرکز خدمات فناوری و کسب و کار	مرکز خدمات فناوری و کسب و کار			
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 تجهیز وسایل	ساختمان درمانگاه ۲۵۰ متر مربع به بالا			
۲۴	پد هلیکوپتر (آسفالته)	پد هلیکوپتر (آسفالته)			
۲۵	شبکه ربلی (فقط در شهرکهای مستعد)				



۲۳

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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

* 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 تعهدات اصلی در دفترچه قرارداد منعکس می شود.

* مساحت موسسات و خدمات عام المنفعه: اورژانس و پایگاه هلال احمر (۲۰۰ متر مربع) ایستگاه راه آهن، پاسگاه نیروی انتظامی (۴۰۰ مترمربع)، دفتر پایگاه مقاومت بسیج (۲۰۰ مترمربع)، آتش نشانی، مسجد، دفتر شرکت خدماتی شهرکها و ناحیه صنعتی (۲۰۰ مترمربع)، مراکز درمانی (۵۰۰ مترمربع)، کلینیک پزشکی (۲۰۰ مترمربع)، مرکز تلفن و مخابرات (۲۰۰ مترمربع)

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

۱-۱- تأییدیه کمیته:

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

۲-۵- 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

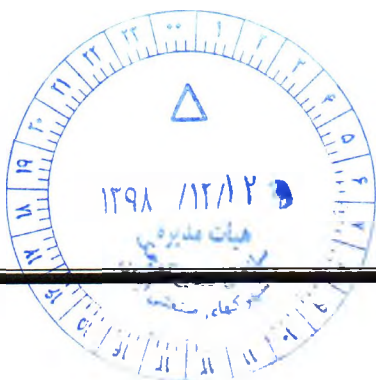
ج) مطالعات قیمت گذاری شهرک / ناحیه صنعتی - قطعه واگذاری

د) موقعیت مکانی شهرک یا ناحیه صنعتی

ه) گزارش ارزش عرصه صنعتی مشابه منطقه

و) گزارش اعتبار تخصصی

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



۲۴

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

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 رسیده و دقت و صحت آن مورد تأیید می باشد.

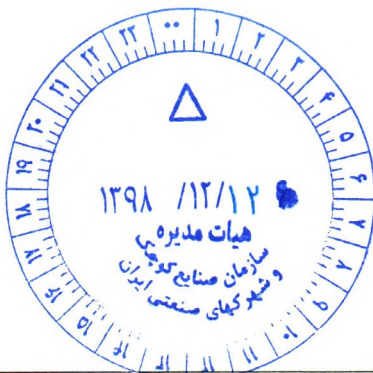
امضاء ها

ضمیمه شماره ۲

صورتجلسه 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 با رعایت صرفه و صلاح شرکت و قوانین مربوطه بر اساس سطح خدمات / ارائه خدمات ، برای شهرک / ناحیه صنعتی / قطعه واگذاری ریال به تصویب رسید.

امضاء ها

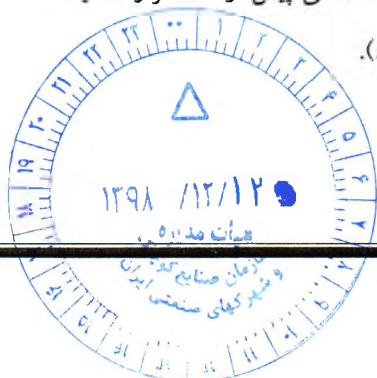


Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

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 و استعلام 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 شدن 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).



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

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

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 شهرکها و نواحی صنعتی ممنوع می‌باشد.

ب- فرآیند:

۱۴) تقاضایاصله در قالب اجرای دستورالعمل کمیته مطالعات طراحی در شرکت‌های استانی و اخذ تأییدیه 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.



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

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 اما با پیشرفت فیزیکی کامل دارای گواهی پایان 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.

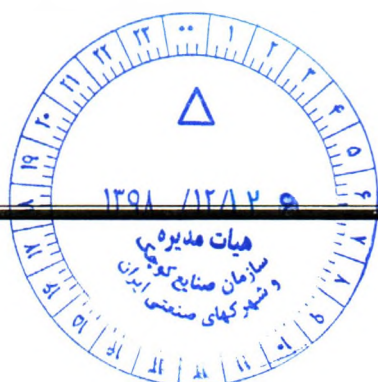
تبصره ۲: متقاضی در خصوص تمامی بندهای فوق الذکر متعهد به ارائه پروانه بهره برداری می باشد.

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.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller ones.

نحوه واگذاری حق بهره برداری اراضی به متقاضیان استخراج رمز ارز براساس دستورالعمل شماره ۵۰۰۷ مورخ

۹۸/۸/۲۲ وزارت صنعت، معدن و تجارت

نحوه واگذاری حق بهره برداری اراضی

واگذاری حق بهره برداری اراضی به واحدهای دارنده مجوز تاسیس استخراج رمز ارز از سازمانهای صمت استانها در مکانهای با کاربری کارگاهی با رعایت موارد زیر توسط شرکت صورت می پذیرد:

- حداقل متراژ واگذاری : ۳۰۰ مترمربع
- حداکثر متراژ واگذاری : ۵۰۰ مترمربع
- قیمت واگذاری حق بهره برداری : حداقل ۴ برابر قیمت اراضی صنعتی
- حداقل تامین برق : ۲۵۰ کیلووات
- حداکثر تامین برق (در صورت امکان تامین) : ۷۵۰ کیلووات
- در ابتدای هر سال شرکت موظف است شهرکها و نواحی صنعتی که قابلیت استقرار واحد رمز ارز را دارند با تاکید بر امکان تامین برق مورد نیاز احصاء و پس از تصویب هیات مدیره به نحو مقتضی اطلاع رسانی نماید.
- هزینه برق مورد نیاز واحدهای موصوف پس از بررسی معاونت فنی شرکت بر اساس قیمت روز اجرای پروژه های زیرساختی محاسبه و از متقاضی اخذ می گردد.
- نحوه دریافت حق بهره برداری براساس ماده ۱۱ این دستورالعمل تعیین می گردد.
- واگذاری زمین به متقاضیان استخراج رمز ارز پس از بررسی کارشناسی و تایید معاونت فنی شرکت درخصوص امکان تامین زیرساخت های مورد نیاز در شهرک و ناحیه صنعتی مورد تقاضا براساس ضوابط فوق امکان پذیر می باشد.
- واگذاری حق بهره برداری به مجوزهای خارج از مقادیر این پیوست منوط به تنظیم گزارش کارشناسی و تایید معاونت فنی شرکت مبنی بر امکان تامین زیرساخت های مورد نیاز در شهرک و ناحیه صنعتی مورد تقاضا و با رعایت صرفه و صلاح، پس از تصویب هیات مدیره شرکت امکان پذیر است.
- شرکت درخصوص تامین برق مورد نیاز واحدهای استخراج رمز ارز باید از شرکت توزیع و یا برق منطقه ای استعلام لازم بعمل آورند.
- استقرار واحدهای استخراج رمز ارز در واحدهای واگذار شده موقت، براساس پیوست شماره ۵ دستورالعمل بهره برداری و رعایت ضوابط این پیوست درخصوص میزان تامین برق و پس از اعلام نظر اداره کل حفاظت محیط زیست استانها امکان پذیر می باشد.

