

دستور العمل بهره برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات شهرکها و نواحی صنعتی سال ۱۳۹۸

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 مترمربع یک ماه و تا سقف ۳۰ ماه می باشد.

تبصره ۲: مجتمع های کارگاهی، واحدهای صنعتی (توزیعی، خدماتی و تجاری) و زمینهای زیر یک هکتار مترمربع مشمول این مشوق نمی شوند.

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

ماده ۲۲- شرکت مکلف است با در نظر گرفتن صرفه و صلاح و بررسی گزارش توجیهی، فنی و اقتصادی به عرضه های بزرگ، پس از تأیید حوزه معاونت فنی شرکت و تصویب هیات مدیره تا سقف ۱۰ درصد مشوق در ابتدای قرارداد اعطاء نماید.

تبصره ۱: شرکت استانی موظف است تحقیقات 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 عرضه های بزرگ استفاده نموده و سپس درخواست کاهش مساحت اراضی (عودت به شرکت) را نماید بگونه ای که از شرایط عرضه بزرگ خارج شود، مشوق اعطایی گانه 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 تأیید حوزه فنی شرکت و حصول اطمینان از تأمین امکانات زیربنایی مهم از آب، برق، گاز و... مورد نیاز واحد پس از تأیید هیات مدیره شرکت استانی، امکان پذیر است.

ماده ۲۳- شرکت مکلف است اراضی دارای عرضه را در سامانه GIS مشخص و قیمت این اراضی را در زمان تنظیم قرارداد با نظر کارشناس رسمی دادگستری تعیین و با در نظر گرفتن صرفه و صلاح و پس از تأیید معاون فنی و تصویب هیات مدیره به اطلاع متقاضی برساند.

ماده ۲۴- مشوقات اعطاء شده یک قرارداد، نمی تواند خارج از مفاد این دستورالعمل باشد.

ماده ۲۵- هیات مدیره مکلف است اعطای مشوقات به متقاضیان در این فصل را با در نظر گرفتن صرفه و صلاح شرکت و امکان جبران از محل اعتبارات عمرانی اجرایی نماید.

تبصره ۵: خدمات مازاد بر تعهدات ارائه شده به متقاضیان مشمول مشوق های این فصل نمی شود و نحوه دریافت هزینه های مازاد بر اساس صرفه و صلاح شرکت و نظر هیات مدیره تعیین می گردد.

فصل پنجم:

تغییر نام / تغییر کاربری / نقل و انتقال

ماده ۲۶- شرکت مکلف است به منظور جبران بخشی از هزینه های اداری در ازای هر نقل و انتقال (سند مالکیت) و هر تغییر نام قرارداد، مبلغ پانزده میلیون ریال و برای تغییر نوع فعالیت صنعتی، کارگاهی و صنعتی، تصویب، صدور المثنی و یا تعویض دفترچه قرارداد مبلغ پنج میلیون ریال را از طرف قرارداد دریافت نماید.



Handwritten signatures and initials of officials, including a prominent signature in the center and another on the right.

دستورالعمل بهره برداری از زمین، املاکی و تاسیسات شهرکها و نواحی صنعتی سال ۱۳۹۸

تبعصراً: برای هر نقل و انتقال (سند مالکیت) قرارداد در شهرکها و نواحی صنعتی مستقر در مناطق توسعه یافته مبلغ پنج در هزار قیمت مصوب روز و در شهرکها و نواحی صنعتی مستقر در مناطق محروم / کمتر توسعه یافته مبلغ سه در هزار قیمت مصوب روز دریافت می گردد که این مبلغ از پانزده میلیون ریال کمتر نخواهد بود. همچنین برای تجصیح و تغییر نوع فعالیت قرارداد در شهرکها و نواحی صنعتی دو در هزار مبلغ روز قرارداد و برای صدور المثنی و تعویض دفترچه قرارداد و تغییر فعالیت واحدهای صنعتی و خدماتی مبلغ پنج میلیون ریال دریافت می گردد.

۲۷-۵۵۵- نقل و انتقال موضوع قرارداد با شرایط ذیل صورت می پذیرد:

- موافقت شرکت شهرکهای صنعتی و تنظیم صورتجلسه نقل و انتقال با ذکر شناسه ملی و اقرارنامه پیوست شماره ۶ (رعایت ماده ۳۷ قانون تاسیس اجتماعی و مواد ۵۲ و ۵۹ قانون مالیات های مستقیم) در دفتر شرکت استانی.
 - ارائه مجوز معتبر به نام انتقال گیرنده.
 - پرداخت و تسویه کلیه بدهی و اسناد معوق.
 - اخذ تمهیدات انتقال گیرنده مبنی بر پرداخت اسناد صورت پذیرفته شده 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 سائل تولید صرفاً برای یکبار با رعایت ضوابط و مقررات مجاز می باشد و جهت قرارداد های عرضه ای که فاقد هرگونه مستحقات بوده مجاز نمی باشد.
- تبعصراً: تغییر نام اشخاص حقیقی با اعلام سازمان ثبت احوال کشور و همچنین اشخاص حقوقی بدون تغییر شماره ثبت شرکت و شناسه ملی یا 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.

۲۸-۵۵۵- 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.

فصل ششم:

سایر موارد

۲۹-۵۵۵- یا توجه به اینکه در هنگام واگذاری قطعات به متقاضیان واحدهای صنعتی احتمال مغایرت در مترای اراضی تحویلی با سند تفکیکی وجود داشته باشد، لذا شرکت های استانی می توانند مابه التفاوت مترای اراضی را مطابق شرایط ذیل محاسبه و اخذ نمایند:

الف- چنانچه شرکت استانی یا اشخاص حقیقی و یا حقوقی قرارداد منعقد و مساحت در دفترچه قرارداد قید و به موجب صورت مجلس تنظیمی، تحویل طرف قرارداد گردد ولی طرف قرارداد اقدام به تصرف مازاد بر مساحت مندرج در آن نموده و در این باب نیز شرکت استانی هیچگونه اذن کتبی و یا مجوزی صادر نکرده باشد، طرف قرارداد مکلف است بابت مساحت مازاد قیمت



Handwritten signature in black ink.

دستورالعمل بهره برداری از زمین، اعیانی و تأسیسات شهرکها و نواحی صنعتی سال ۱۳۹۸

روز را پرداخت نماید. در صورت هرگونه اشتباه (در زمان تنظیم صورتجلسه واگذاری، اشتباه نقشه بردار و نقشه های تفکیکی و...) در مساحت واگذاری در هنگام تنظیم قرارداد تا میزان مساحت مندرج در قرارداد به قیمت زمان انعقاد قرارداد باید پرداخت گردد.

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

ج- جابجایی عرصه تخصیصی منوط به انعقاد قرارداد جدید و پرداخت قیمت مصوب روز و اصلاح مجوز مربوطه از مراجع ذیصلاح می باشد. چنانچه علت جابجایی ناشی از قصور و عدم رعایت قوانین و مقررات مربوطه از جمله ضوابط استقرار... 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 شرکت های استانی در خصوص 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 شرکت استانی با قبول مسئولیت، مجاز است موارد خارج از چارچوب و ضوابط تعیین شده در این دستورالعمل را با رعایت صرفه و صلاح شرکت و دیگر قوانین موضوعه تصحیم گیری نماید.

ماده ۳۳- از تاریخ تصویب این دستورالعمل کلیه مصوبات و دستورالعمل های قبلی و مغایر با این دستورالعمل نسخ و از درجه اعتبار ساقط و ملغی می باشد.

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

ماده ۳۴- اختیارات هیات مدیره شرکت های استانی مندرج در این دستورالعمل، قابل تفویض به مدیرعامل یا فرد دیگری نمی باشد. مدیران عامل و اعضای هیات مدیره شرکت های استانی، مسئول اجرای صحیح و دقیق این دستورالعمل هستند و در صورت اثبات عدم رعایت مفاد این دستورالعمل موارد در کمیته انضباط کار یا هیات بدوی رسیدگی به تخلفات اداری قابل طرح می باشد.

ماده ۳۵- نظارت بر اجرای این دستورالعمل بر عهده معاونت برنامه ریزی سازمان می باشد.

این دستورالعمل در ۳۵ ماده، ۵۹ تبصره، ۶ پیوست و ۴۹ ترمیم مورد تصویب هیات مدیره سازمان قرار گرفت و از تاریخ ابلاغ تا اطلاع ثانوی منسوخ 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 می بایست مطابق با زون بندی مصوب باشد و در غیر این صورت با مجوز اداره محیط زیست استان اقدام شود.

- ارائه جواز تاسیس یا مجوز تعمیر از مراجع ذیصلاح برای قطعه جدید و اصلاحیه جواز برای قطعه قبلی.

