



جمهوری اسلامی ایران
وزارت صنعت، معدن و تجارت

دستورالعمل بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تأسیسات

شرکت هاونواحی صنعتی، صنعتی و فناوری

سال ۱۴۰۲



معاونت برنامه ریزی



تعاریف دستورالعمل

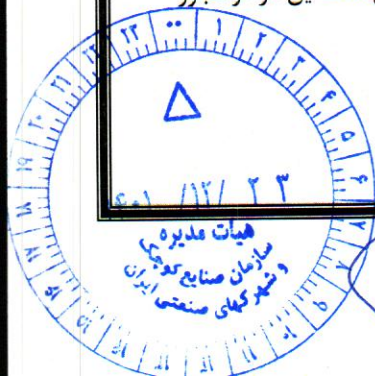
۱. سازمان: سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران.
۲. شرکت استانی: شرکت شهرک‌های صنعتی استان.
۳. هیأت مدیره: هیأت مدیره شرکت استانی.
۴. مجمع عمومی: مجمع عمومی شرکت شهرک‌های صنعتی استان (هیأت مدیره سازمان).
۵. رئیس مجمع عمومی: معاون وزیر صنعت، معدن و تجارت، رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل سازمان.
۶. شهرک صنعتی: مکانی است دارای محدوده و مساحت معین، برای استقرار مجموعه‌ای از واحدهای صنعتی، صنفی، پژوهشی، فناوری و خدمات پشتیبانی از قبیل طراحی مهندسی، آموزشی، اطلاع رسانی، مشاوره‌ای و بازرگانی که تمام یا پاره‌ای از امکانات زیربنایی و خدمات ضروری را با توجه به نوع و وسعت شهرک و ترکیب فعالیت‌های آن در اختیار واحدهای مذکور قرار می‌دهد.
۷. شهرک / ناحیه صنفی: مکانی است دارای محدوده و مساحت معین و با امکانات زیربنایی و خدمات ضروری برای استقرار مجموعه‌ای از واحدهای صنفی و مانند آن‌ها.
۸. ناحیه صنعتی: مکانی است دارای محدوده و مساحت معین، برای استقرار مجموعه‌ای از واحدهای صنعتی، صنفی، پژوهشی، فناوری و خدمات پشتیبانی که تمام یا پاره‌ای از امکانات زیربنایی و خدمات ضروری را در اختیار واحدهای مذکور قرار می‌دهد و همچنین وفق آیین نامه اجرایی «قانون حمایت از ایجاد نواحی صنعتی (روستایی)» ایجاد می‌شود.
۹. شهرک فناوری: شهرک فناوری مکانی است دارای محدوده و مساحت معین که ضمن فراهم آوری زیرساخت مناسب برای استقرار واحدهای فناوری تولیدی، دانش بنیان، انکوباتور، تحقیق و توسعه، آزمایشگاه‌ها، مراکز پژوهشی مرتبط با کارکرد آن‌ها و واحدهای خدماتی و مشاوره‌ای مرتبط با گردآوری و تجمیع اجزاء دخیل در توسعه فناوری، زمینه ارائه حمایت‌های نرم افزاری لازم برای ایجاد کسب و کارهای تولیدی خرد، کوچک و متوسط مبتنی بر فناوری‌های جدید را فراهم آورده و از طرف دیگر با اشاعه فناوری‌های جدید در کسب و کارهای تولیدی، زمینه ارتقاء توان رقابتی و توسعه فعالیت‌های آن‌ها را پدید می‌آورد.
۱۰. مرکز خدمات فناوری و کسب و کار: مرکزی است که در شهرک‌های فناوری و یا شهرک‌های صنعتی به منظور ایجاد امکانات مناسب برای استقرار ارائه کنندگان خدمات کسب و کار در زمینه‌های مختلف نظیر فنی و مهندسی، فناوری، مدیریتی، مالی و حقوقی، بازاریابی، آموزشی و... احداث می‌شود. در این مرکز علاوه بر بهره مندی مشاوران از فضای فیزیکی مناسب برای دفتر کار، استفاده از امکانات مشترک نظیر سالن کنفرانس و جلسات، کلاس‌های آموزشی، کتابخانه و ... وجود دارد. مالکیت این مراکز همواره متعلق به شرکت استانی باقی خواهند ماند که در قالب قرارداد اجاره در اختیار شرکت‌ها و مراکز مشاوره‌ای و آموزشی و ... و ارائه دهندگان خدمات نرم افزاری قرار می‌گیرد.
۱۱. مجتمع فناوری اطلاعات و خدمات نرم افزاری (IT): مکانی است که مالکیت آن با حفظ کاربری مربوطه و با هدف توسعه و ترویج خدمات نرم افزاری ایجاد می‌شود.



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.



۳۶. **نقل و انتقال:** عبارت است از انتقال حقوق طرف قرارداد به شخص حقیقی/ حقوقی دیگر با موافقت شرکت استانی و ثبت در دفترچه قرارداد.
۳۷. **تغییر نام:** عبارت است از تغییر نام طرف قرارداد به نام شخص حقیقی یا حقوقی و ثبت در دفترچه قرارداد، بدون تغییر شماره ملی (حقیقی) و یا شناسه ملی (حقوقی).
۳۸. **واحد/ قطعه همجوار:** قطعاتی همجوار نامیده می‌شوند که مشاعات و یا فاصله‌ای مابین آن‌ها وجود نداشته باشد و دارای ضلع مشترک باشد.
۳۹. **امکانات و خدمات مزاد بر قرارداد:** امکانات و خدماتی است که مزاد بر تعهدات مندرج در قرارداد به طرف قرارداد که در قیمت محاسباتی لحاظ نشده ارائه می‌شود.
۴۰. **خدمات مزاد عمومی:** خدمات مزادی است که در قسمت‌های مشترک شهرک یا ناحیه صنعتی، صنفی و فناوری توسط شرکت استانی به متقاضیان ارائه می‌شود.
۴۱. **خدمات مزاد اختصاصی:** خدمات مزادی است که در یک قطعه یا قرارداد در شهرک یا ناحیه صنعتی، صنفی و فناوری حسب درخواست متقاضی و در صورت وجود امکانات زیربنایی و یا ایجاد آن توسط شرکت استانی بررسی به وی ارائه می‌شود.
۴۲. **تغییر کاربری:** تبدیل کاربری زمین صنعتی به کاربری غیرصنعتی و بالعکس.
۴۳. **تغییر فعالیت:** تبدیل یک فعالیت صنعتی به فعالیت صنعتی دیگر و یا یک فعالیت غیرصنعتی به فعالیت غیرصنعتی دیگر با رعایت ضوابط و مقررات.
۴۴. **مناطق کمتر توسعه یافته:** اصطلاحی است که در نظام سیاستگذاری کشور برای برخی مناطق به کار می‌رود. تعیین مناطق کمتر توسعه یافته در مقررات مختلف توسط هیأت دولت تعیین و ابلاغ می‌شود.
۴۵. **واحدهای فناور تولیدی:** به افراد حقیقی یا شرکت‌ها و مؤسسات حقوقی مستقر در شهرک فناوری اطلاق می‌شود که با نوآوری و به کارگیری فناوری‌های جدید، موجب خلق ارزش افزوده از طریق تولید محصولات با فناوری بالا شده و مجوز مربوطه را از مراجع ذیصلاح دریافت می‌نمایند.
۴۶. **رمزارز:** گونه‌ای از پول رقمی (دیجیتال) است که از فناوری رمز نگاری در طراحی آن استفاده شده است.
۴۷. **فعالیت استخراج رمز ارز (ماینینگ):** تولید و تأیید تراکنش ارز رمزنگاری شده (رمز ارز) از طریق حل مسائل رایانه‌ای.
۴۸. **ظرفیت استخراج:** ظرفیت پردازش اطلاعات دستگاه‌های استخراج (ماینر) برحسب هش ریت (HashRate).
۴۹. **واگذاری الکترونیک:** واگذاری اراضی در شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری که از طریق سامانه‌های الکترونیکی مربوطه به متقاضیان صورت می‌گیرد. (<http://eservice.isipo.ir>)
۵۰. **مرکز/ کارخانه نوآوری:** مرکز یا کارخانه‌ای است متشکل از یک یا چند تیم نوآور که با همکاری مراکز تحقیقاتی، دانشگاهی و شرکت‌های متقاضی محصولات جدید در یک حوزه تخصصی در چارچوب برنامه‌های بلندمدت با هم همکاری می‌کنند. این مراکز مجوز فعالیت خود را از معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری دریافت می‌کنند.





۲۱. **ایثارگران:** مطابق با قانون جامع خدمات رسانی به ایثارگران مصوب مجلس شورای اسلامی.
۲۲. **شرکت دانش بنیان:** شرکت یا مؤسسه خصوصی یا تعاونی موضوع ماده (۱) قانون حمایت از شرکت‌ها و مؤسسات دانش بنیان و تجاری سازی نوآوری‌ها و اختراعات، فهرست شرکت‌های تأیید صلاحیت شده معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری از طریق درگاه www.daneshbonyan.ir منتشر و به روز می‌شود.
۲۳. **قیمت کارشناسی:** ارزیابی کارشناسی ارزش واگذاری حق بهره برداری از تأسیسات وابسته قطعه و یا قطعات اراضی و اعیانی شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری است که توسط کارشناس رسمی دادگستری انجام می‌شود.
۲۴. **مطالعه قیمت محاسباتی:** مجموع مطالعاتی که در قالب فرم‌های ۱۰۱ تا ۱۰۴ به همراه مستندات آن (فهارس بهاء، شاخص‌های تعدیل و ضوابط سازمان برنامه و بودجه و قراردادهای مشابه همان سال و یا استفاده از نرخ پیمان‌های مشابه در سنوات قبل با لحاظ نرخ تورم) توسط کمیته تعیین قیمت محاسباتی شرکت استانی تهیه می‌شود.
۲۵. **کمیته تعیین قیمت محاسباتی:** کمیته‌ای که اعضای آن براساس سازوکار طراحی شده به شرح پیوست شماره ۳ (جداول شماره ۱ و ۲) تعیین شده و وظیفه آن ارائه قیمت محاسباتی می‌باشد.
۲۶. **کمیته تعیین قیمت حق بهره برداری:** کمیته‌ای که اعضای آن براساس سازوکار طراحی شده به شرح پیوست شماره ۳ (جداول شماره ۴ و ۵) تعیین و وظیفه آن پیشنهاد قیمت حق بهره برداری می‌باشد.
۲۷. **کمیته فنی مطالعات طراحی:** وفق دستورالعمل نحوه تصویب مطالعات طراحی شهرک‌ها و نواحی صنعتی.
۲۸. **قیمت حق بهره برداری:** قیمتی است براساس ساز و کار تبیین شده در مواد ۱ و ۲ این دستورالعمل که به تصویب هیأت مدیره می‌رسد.
۲۹. **قیمت به روز شده واحدهای کارگاهی، مجتمع‌های کارگاهی، صنفی و IT:** عبارت است از برآورد ریالی به روز شده هزینه عرصه و اعیان بر اساس فهارس بهاء، با اعمال ضرایب مربوطه.
۳۰. **شاخص تورم:** آخرین شاخص تورم اعلام شده توسط مرکز آمار ایران براساس سال پایه مصوب.
۳۱. **نرخ تورم:** آخرین نرخ تورم اعلام شده توسط مرکز آمار ایران.
۳۲. **حق مرغوبیت:** ارزش بالاتر از معمول عرصه و اعیانی در شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری با ویژگی‌های خاص (موقعیت منطقه‌ای و مکانی) که توسط هیأت مدیره تعیین می‌شود.
۳۳. **زمین:** قطعه‌ای از اراضی شهرک و یا ناحیه صنعتی، صنفی و فناوری که حق بهره برداری آن طبق قرارداد منعقد به متقاضیان واگذار می‌شود.
۳۴. **عرصه بزرگ:** به زمین‌هایی اطلاق می‌شود که مساحت آن ۱۰ هکتار و بیش از ۱۰ هکتار باشد.
۳۵. **زمین‌های عارضه دار (ناهموار):** به زمین‌هایی اطلاق می‌شود که به دلیل عوارض طبیعی و توپوگرافی نامناسب برای بهره برداری، نیازمند صرف هزینه و عملیات خاکی باشد.



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.



۱۲. **مجتمع کارگاهی و مجتمع صنفی:** مجموعه‌ای از واحدهای ساخته شده ایجاد شده که در قالب قرارداد اجاره و یا فروش در اختیار بنگاه‌های کوچک، کارآفرین و اشتغال زا دارای مجوز فعالیت صنعتی معتبر و یا معرفی نامه از مراجع ذیصلاح (برای واحدهای صنفی) قرار داده می‌شوند.
۱۳. **واحدهای صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی):** واحدهای صنفی تولیدی، توزیعی و خدماتی دارای معرفی نامه از مراجع ذیصلاح و یا دارای پروانه کسب/ جواز معتبر که در تمامی شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری مستقر می‌شوند.
۱۴. **واحدهای ارائه دهنده خدمات توسعه کسب و کار (BDSP):** اشخاص حقیقی/ حقوقی با ماهیت ارائه خدمات مشاوره‌ای، طراحی و مهندسی و آزمایشگاهی در حوزه‌های مورد نیاز کسب و کارهای تولیدی از جمله خدمات مالی و بازرگانی، منابع انسانی، بهبود مدیریت، ارتقاء سطح فناوری اطلاعات و تولید و... می‌باشند که موجبات توانمندی، رقابت پذیری، توسعه بازار و سودآوری کسب و کارهای تولیدی را فراهم آورده و ادامه فعالیت را برای این واحدها تسهیل می‌سازند.
۱۵. **بنگاه‌های خدمات عمومی انتفاعی:** شامل مؤسسات حمل و نقل، بانک (خصوصی یا دولتی)، بیمه، دفتر پست مراسلات، مهد کودک، مراکز آموزشی غیردولتی، دانشگاه‌ها و مراکز پژوهشی غیردولتی، ایستگاه‌های BTS (مخابراتی)، پمپ گاز (CNG)، پمپ بنزین، باسکول، انبار، هتل، رستوران، نمایشگاه تولیدات، اماکن ورزشی، کارواش و سایر خدمات پشتیبانی مورد نیاز شهرک یا ناحیه صنعتی، صنفی و فناوری پس از تصویب هیأت مدیره.
۱۶. **مؤسسات و خدمات عام المنفعه (گروه ۱):** از قبیل اورژانس و پایگاه جمعیت 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 طب کار، مرکز تلفن و مخابرات و ارتباطات، سامانه اتوبوسرانی عمومی و شرکت تأمین و اتصالات و پست برق و ایستگاه گاز TBS و انتقال آب و ساختمان اداری گمرک به شرط تأمین خدمات برای شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری در صورت نیاز و پس از تصویب هیأت مدیره.
۱۷. **مؤسسات و خدمات عام المنفعه (گروه ۲):** دستگاه‌های دولتی و مراکز آموزشی، دانشگاهی و پژوهشی دولتی.
۱۸. **واحدهای تحقیق و توسعه (R&D):** به مرکزی که با هدف انجام فعالیتهای تحقیق و توسعه که منجر به نوآوری و ایجاد کسب و کارهای مبتنی بر دانش می‌گردد اطلاق می‌گردد. واحدهای تحقیق و توسعه مستقر در شهرک‌ها و نواحی صنعتی و فناوری شامل واحدهای تحقیق و توسعه واحدهای صنعتی بزرگ و سایر شخصیت‌های حقوقی خصوصی صاحب صلاحیت ایجاد می‌شوند. مجوز فعالیت این واحدها در قالب جواز، معرفی نامه و یا پروانه تحقیق و توسعه توسط مراجع ذیصلاح صادر می‌شود.
۱۹. **مراکز آزمایشگاهی/آزمایشگاه مرجع:** آزمایشگاه‌هایی هستند که با بکارگیری امکانات سخت افزاری و نرم افزاری و نیروی انسانی متخصص در یک حوزه تخصصی به منظور ارائه خدمات آزمایشگاهی با سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در شهرک‌ها و نواحی صنعتی یا فناوری ایجاد می‌شوند. این آزمایشگاه‌ها ضمن اخذ مجوزهای لازم در زمینه خدمات آزمایشگاهی شامل انجام آزمونهای خاص، ارائه گواهی‌های معتبر ملی و بین‌المللی بر صحت روش و نتیجه بدست آمده، انجام خدمات آزمایشگاهی فعالیت می‌نمایند. مجوز فعالیت این واحدها از طریق مراجع ذی‌ربط صادر می‌شود.
۲۰. **شرکت‌های تعاونی:** تعاونی‌هایی که مجوز وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی را دریافت کرده‌اند.



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.



۵۱. **شتاب‌دهنده / شتاب‌دهنده فناوری:** ساختاری حمایت محور است که برای رشد و توسعه استارت‌آپ‌ها و آمادگی آن‌ها برای جذب سرمایه‌گذار و تشکیل شخصیت حقوقی مستقل فعالیت می‌کند. شتاب‌دهنده‌ها معمولاً دارای شخصیت حقوقی مستقل و خصوصی بوده و می‌توانند مالک بخشی از سهام استارت‌آپ‌ها/ شرکت‌های مستقر در خود شوند. مجوز فعالیت این مراکز توسط معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری و پارک فناوری پردیس اعطاء می‌شود.

۵۲. **جانشینی:** فرآیندی است که در آن بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری مطابق تبصره (۸) ماده (۱) قانون «تسهیل اعطای تسهیلات بانکی» مصوب ۱۳۸۶/۰۴/۰۵ مجلس شورای اسلامی در قرارداد حق بهره برداری جایگزین طرف قرارداد می‌شوند.

۵۳. **شهرک / ناحیه صنعتی تقاضا محور:** شهرک و ناحیه صنعتی که به تشخیص هیات مدیره تعیین می‌گردد و شاخص‌هایی از قبیل تعدد متقاضیان، موقعیت مکانی و یا امکانات زیر بنایی مناسب و ... را دارا می‌باشد.





فصل اول

بهای حق بهره برداری

ماده ۱- هیأت مدیره موظف است قیمت واگذاری حق بهره برداری را در ابتدای هر دوره (شش ماه) طبق پیوست شماره ۳ تعیین و ضمن درج در سامانه مربوطه، به اطلاع متقاضیان و سازمان برساند.
تبصره: قیمت واگذاری حق بهره برداری هر دوره نباید از دوره قبل کمتر باشد.

ماده ۲- قیمت واگذاری حق بهره برداری چهل (۴۰) درصد باقی مانده زمین‌های صنعتی فاز عملیاتی در هر شهرک و ناحیه صنعتی، صنفی و فناوری بر مبنای قیمت کارشناسی بوده و در توسعه فازهای عملیاتی شهرک و ناحیه صنعتی، صنفی و فناوری نیز، می‌بایست بر اساس قیمت کارشناسی، واگذاری صورت پذیرد.

تبصره: افزایش قیمت واگذاری حق بهره برداری در طول سال، در سایر شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری که بر مبنای قیمت مصوب تعیین می‌گردد، از نرخ تورم بیشتر نخواهد شد.

ماده ۳- هیأت مدیره با توجه به ویژگی‌های مطلوب قطعات قابل تخصیص، موقعیت منطقه‌ای (از قبیل: تقاضامحور بودن، نزدیکی به مرکز شهرستان و استان) و موقعیت مکانی (از قبیل: معابر اصلی و اطراف میداين، تقاطع‌ها، تعداد بر، فازهای تکمیل شده، کیفیت قطعات، میزان ناهمواری، امکانات و ارزش افزوده محلی شهرک و ناحیه صنعتی، صنفی و فناوری و اطراف آن)، حق مرغوبیت افزون بر قیمت واگذاری روز را در ابتدای هر سال تعیین و در سامانه مربوطه درج می‌نماید.
تبصره: تغییر حق مرغوبیت صرفاً توسط هیأت مدیره میسر می‌باشد.

ماده ۴- مبلغ قرارداد با فرمول زیر محاسبه می‌شود:

$$\text{مبلغ اولیه} = (\text{درصد حق مرغوبیت} + ۱) \times \text{مساحت زمین} \times \text{قیمت واگذاری حق بهره برداری مصوب هیات مدیره}$$

مبلغ نهایی قرارداد با فرمول زیر محاسبه می‌شود:

$$\text{مبلغ نهایی قرارداد} = \text{مبلغ اولیه} \times (۱ - \text{درصد مشوق‌ها})$$

تبصره: در محاسبه مبلغ نهایی قرارداد، مشوق پرداخت نقدی لحاظ نمی‌شود.

ماده ۵- هیأت مدیره قیمت واگذاری واحدهای کارگاهی، مجتمع‌های کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی)، مجتمع‌های فناوری اطلاعات و خدمات نرم افزاری (IT) را براساس قیمت کارشناسی تعیین و واگذاری در هر مرحله، صرفاً با اخذ مجوز از مجمع عمومی شرکت امکان‌پذیر می‌باشد.

تبصره ۱: به منظور تأمین منابع مالی در شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری دارای توجیه فنی و اقتصادی، ضمن در نظر گرفتن قیمت به‌روز شده، نسبت به واگذاری واحدهای کارگاهی و صنفی (در هر مرحله‌ای) اقدام نماید.

تبصره ۲: قیمت واگذاری واحدهای کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) ساخته و نیمه ساخته نباید در هر حالت از قیمت کارشناسی و قیمت به‌روز شده کمتر باشد.



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.



تبصره ۳: شرایط دریافت حق بهره‌برداری واحدهای کارگاهی، مجتمع‌های کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) مطابق جدول شماره ۱ ماده (۱۰) امکانپذیر می‌باشد.

ماده ۶- هیأت مدیره اجاره بهاء سالانه واحدهای کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی، خدماتی) و مجتمع‌های کارگاهی و صنفی را بر اساس قیمت کارشناسی تعیین می‌نماید.

ماده ۷- هیأت 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 می‌شوند، تصمیم‌گیری نماید.

تبصره ۱: میزان اجاره بهای دفاتر مراکز خدمات فناوری و کسب و کار بر اساس قیمت کارشناسی و پس از تصویب در هیأت مدیره به صورت سالیانه تعیین خواهد شد

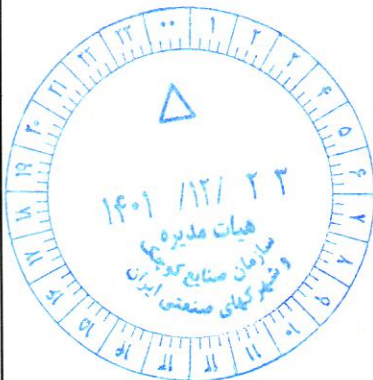
تبصره ۲: مدت قرارداد اجاره یکساله می‌باشد و در صورت مثبت بودن نتایج ارزیابی واحدهای مستقر (مدل ارزیابی معاونت صنایع کوچک)، شرکت استانی می‌تواند نسبت به تمدید قرارداد اجاره به صورت سالیانه اقدام نماید.

تبصره ۳: مشاوران و شرکتهای مجاز به استقرار در مراکز خدمات فناوری و کسب و کار و نحوه اختصاص دفتر به کلینیک کسب و کار، مطابق دستورالعمل «توسعه خدمات نرم افزاری و مشاوره‌ای و راه اندازی کلینیک‌های کسب و کار در مراکز خدمات فناوری و کسب و کار» صورت می‌پذیرد.

تبصره ۴: حق شارژ واحدهای مستقر در مراکز خدمات کسب و کار مازاد بر اجاره مصوب و بصورت جداگانه اخذ گردد.

ماده ۸: اجاره بهای دفاتر برای شرکتهای دانش بنیان، استارت‌آپ‌ها و شتاب‌دهنده‌های فناوری و صنایع پیشرفته دارای مجوز از وزارت صنعت، معدن و تجارت و معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری در مراکز خدمات فناوری و کسب و کار ایجاد شده در سطح کشور مشروط به فعالیت مؤثر (براساس فرم ارزیابی مصوب) در سال اول استقرار، پس از تصویب هیأت مدیر استان به میزان ۲۰٪ مبلغ اجاره وصول گردد.

ماده ۹- واگذاری حق بهره برداری اراضی در شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری به صورت «علی الحساب» تحت هر شرایطی ممنوع می‌باشد.





فصل دوم

انعقاد قرارداد و نحوه دریافت حق بهره برداری

ماده ۱۰- نحوه دریافت حق بهره برداری از زمین، اعیانی و تأسیسات زیربنایی (بخش نقدی و تعهدی) برای تمامی شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری به شرح جدول زیر می‌باشد:

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

مساحت	تعداد قطعات	پیش دریافت (%)	تعداد ماه‌های اقساط	تعداد قسط سه ماهه	مشوق پرداخت نقدی کل قرارداد	سقف مشوقات بهره برداری پیش از موعده اقساط باقی مانده	توضیحات
مساحت تا یک هزار مترمربع	۱	۱۰	۲۷	۹	۰	۵۰	ویژه مناطق کمتر توسعه یافته غیر تقاضا محور
	کل کشور	۲	۱۲	۴	۰	۱۵	
		۳	۱۵	۵	۰	۲۰	
		۴	۱۸	۶	۰	۳۰	
	۵	۰	۰	۰	۲۵	۰	ویژه مناطق کمتر توسعه یافته غیر تقاضا محور
مساحت بالای یک هزار مترمربع تا سه هزار مترمربع	۱	۱۰	۲۷	۸	۰	۵۰	ویژه مناطق کمتر توسعه یافته غیر تقاضا محور
	کل کشور	۲	۱۲	۴	۰	۲۰	
		۳	۱۵	۵	۰	۳۰	
		۴	۱۸	۶	۰	۴۰	
	۵	۰	۰	۰	۲۵	۰	ویژه مناطق کمتر توسعه یافته غیر تقاضا محور
کل کشور	۲۰	۰	۰	۲۰			





دستور العمل بهره برداری از زمین، اعیانی و تأسیسات
شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری سال ۱۴۰۲



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

توضیحات	سقف مشوقات بهره‌برداری پیش از موعد به اقساط باقی‌مانده	مشوق پرداخت نقدی کل قرارداد	تعداد قسط سه ماهه	تعداد ماه‌های اقساط	پیش دریافت (%)	ردیف	مساحت
ویژه مناطق کمتر توسعه یافته غیر تقاضا محور	۵۰	۰	۹	۲۷	۱۰	۱	مساحت بالای سه هزار مترمربع تا عرصه بزرگ
کل کشور	۱۵	۰	۴	۱۲	۲۰	۲	
	۲۰	۰	۵	۱۵	۳۰	۳	
	۲۵	۰	۶	۱۸	۴۰	۴	
	۳۰	۰	۱۰	۳۰	۵۰	۵	
	۴۰	۰	۱۴	۴۲	۶۰	۶	
ویژه مناطق کمتر توسعه یافته غیر تقاضا محور	۰	۲۵	۰	۰	۱۰۰	۷	
کل کشور		۲۰					
ویژه مناطق کمتر توسعه یافته غیر تقاضا محور	۵۰	۰	۹	۲۷	۱۰	۱	عرصه بزرگ
کل کشور	۱۵	۰	۵	۱۵	۲۰	۲	
	۲۰	۰	۶	۱۸	۲۵	۳	
	۲۵	۰	۷	۲۱	۳۰	۴	
	۳۰	۰	۸	۲۴	۳۵	۵	
	۴۰	۰	۹	۲۷	۴۰	۶	
ویژه مناطق کمتر توسعه یافته غیر تقاضا محور	۰	۲۵	۰	۰	۱۰۰	۷	
کل کشور		۲۰					

تبصره: شرایط تبدیل قرارداد نواحی صنعتی انتقالی و مشوقات متعلقه، مطابق دستورالعمل ابلاغی مربوطه می‌باشد.



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.



دستورالعمل بهره برداری از زمین، اعیانی و تأسیسات
شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری سال ۱۴۰۲



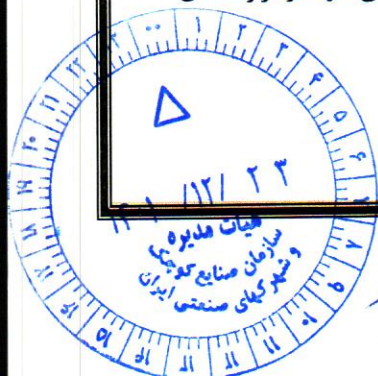
ماده ۱۱- قیمت پایه سالانه حق بهره برداری غیرصنعتی از عرصه‌ها با توجه به استقبال متقاضیان، مرغوبیت و شرایط منطقه با تصویب هیأت مدیره براساس جدول ذیل تعیین می‌شود:

جدول شماره (۲) - بهای حق بهره برداری اراضی غیرصنعتی در شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری

در شهرک‌های صنعتی واقع در مناطق توسعه یافته	در شهرک‌های صنعتی واقع در مناطق کمتر توسعه یافته و نواحی صنعتی	قیمت حق بهره برداری
حداقل ۴ برابر حق بهره برداری زمین صنعتی	حداقل ۲ برابر حق بهره برداری زمین صنعتی	واگذاری در کاربری خدماتی
حداقل ۲ برابر حق بهره برداری زمین صنعتی		واگذاری در کاربری کارگاهی
برابر حق بهره برداری زمین صنعتی		واگذاری برای صنوف تولیدی در زمین‌های با کاربری صنعتی
حداقل ۴ برابر حق بهره برداری زمین صنعتی	حداقل ۲ برابر حق بهره برداری زمین صنعتی	بنگاه‌های خدمات عمومی انتفاعی
حداقل برابر حق بهره برداری زمین صنعتی		واحدهای ارائه دهنده خدمات توسعه کسب و کار (BDSP)، شتاب دهنده/ شتاب دهنده فناوری و مرکز نوآوری، واحدهای آزمایشگاهی، واحدهای فناور تولیدی، واحدهای تحقیق و توسعه و واحدهای خدمات فنی و مهندسی
تاسقف نصاب تعیین شده به صورت رایگان و مازاد بر آن برابر حق بهره برداری زمین صنعتی		مؤسسات و خدمات عام المنفعه (گروه ۱)
حداقل برابر حق بهره برداری زمین صنعتی		مؤسسات و خدمات عام المنفعه (گروه ۲)

ماده ۱۲- انعقاد قرارداد حق بهره برداری منوط به شرایط زیر می‌باشد:

- الف- ارائه مجوز فعالیت صنعتی معتبر و یا معرفی نامه (معرفی نامه برای متقاضیان اراضی صنفی تولیدی، توزیعی و خدماتی) از مراجع ذیصلاح صرفاً به نام متقاضی.
- ب- احراز هویت برای اشخاص حقیقی و آخرین آگهی تأسیس و روزنامه رسمی و مدارک هویتی صاحبان امضای مجاز برای اشخاص حقوقی و شناسه اقتصادی.
- ج- ارائه گواهی ثبت نام سامانه ثنا.
- د- اخذ شماره حساب شبا متقاضی جهت عودت مبلغ واریزی.
- ه- متقاضی دارای قرارداد در سایر شهرک‌ها و نواحی صنعتی استان می‌بایست نسبت به تعیین تکلیف بدهی مالی خود در قراردادهای قبلی اقدام نموده باشد.





و- ارائه فیش واریزی بخش نقدی قرارداد و تحویل اسناد تعهدی امضاء شده اقساط قرارداد. (رعایت ماده (۱۵) دستورالعمل اجرایی مبارزه با پولشویی در شرکت‌های تجاری و مؤسسات غیرتجاری توسط متقاضیان الزامی می‌باشد).

تبصره: در صورت عدم ارائه اسناد تعهدی در مهلت مقرر (حداکثر ۷ روز کاری)، شرکت استانی می‌بایست نسبت به عودت بخش نقدی به متقاضی اقدام نماید.

ز- تنظیم و انعقاد قرارداد با درج تعهدات شرکت استانی.

ح- رعایت قوانین و مقررات از جمله ضوابط استقرار واحدها در شهرک‌ها و نواحی صنعتی.

ط- رعایت ضوابط و مقررات واگذاری اراضی در شهرک‌های فناوری (مطابق بسته راهبری شهرک‌های فناوری).

ی- در صورت تحقق شروط فوق مدیرعامل شرکت استانی مکلف است ظرف حداکثر چهارده روز (۱۴) روز کاری نسبت به امضاء و تحویل قرارداد به متقاضی اقدام نماید.

ماده ۱۳- شرکت واگذاری حق بهره برداری اراضی صنعتی و غیرصنعتی و واحدهای کارگاهی و صنفی که بر اساس صرفه و صلاح، قصد برگزاری مزایده را دارد، مشخص و نسبت به تشریفات آن اقدام نماید.

تبصره ۱: تشخیص اراضی برای واگذاری به صورت مزایده، برعهده هیأت مدیره می‌باشد که می‌بایست در ابتدای هر فصل تعیین و در سامانه مربوطه ثبت شود. برای تشخیص واگذاری حق بهره برداری اراضی به صورت مزایده، می‌توان از شاخص‌هایی از قبیل: واگذاری اراضی برای ایجاد مجتمع‌های کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی)، قطعات فسخ شده (خلع ید شده و قابل واگذاری)، بنگاه‌های خدمات عمومی انتفاعی، شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری در مجاورت کلانشهرها که محدودیت اراضی دارند، استفاده نمود.

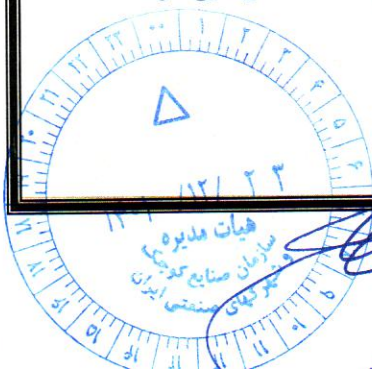
تبصره ۲: قطعات دارای بیش از یک تقاضا، می‌بایست از طریق فرآیند مزایده واگذار گردند.

ماده ۱۴- واگذاری اراضی و یا ایجاد مجتمع‌های کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) در قالب مشارکت، ضمن رعایت قوانین و مقررات و با ارائه طرح توجیهی فنی اقتصادی از سوی معاونت فنی شرکت استانی و تصویب هیأت مدیره امکان پذیر می‌باشد.

ماده ۱۵- هرگونه توسعه واحد صنعتی پس از اخذ پروانه بهره برداری، با ارائه مجوز توسعه از مراجع ذیصلاح، صرفاً در صورت وجود قطعات همجوار، با تجمیع به قرارداد قبلی بر مبنای قیمت روز و شرایط مندرج در ماده (۱۰) امکان پذیر می‌باشد.

ماده ۱۶- هرگونه افزایش مساحت اراضی صنعتی به درخواست متقاضی، قبل از اخذ پروانه بهره برداری، با ارائه مجوزهای اصلاحی از مراجع ذیصلاح و بر مبنای قیمت روز صرفاً در قطعات همجوار با اصلاح قرارداد اولیه و شرایط مندرج در ماده (۱۰) امکان پذیر می‌باشد.

ماده ۱۷- خدمات زیربنایی تعهد شده که بهای آن در قیمت حق بهره برداری لحاظ شده می‌بایست ضمن درج در سامانه مربوطه، در قرارداد نیز به صورت روشن و دقیق تصریح و درج شود.





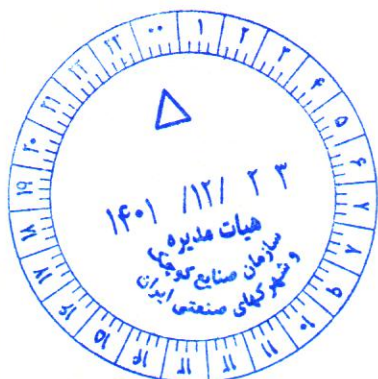
ماده ۱۸- شرکت مکلف است با رعایت صرفه و صلاح، بهای امکانات و خدمات مزاد عمومی علاوه بر تعهدات قرارداد و همچنین هرگونه خدمات مزاد اختصاصی را از طرف قرارداد و براساس قیمت روز محاسبه و دریافت نماید.

تبصره ۱: امکانات و خدمات مزاد عمومی و اختصاصی پس از ایجاد، وابسته و متعلق به زمین تحت اختیار طرف قرارداد بوده و قابل انتزاع و انصراف نمی‌باشد و همچنین دریافت بهای آن نقداً و یا مطابق جدول ماده (۱۰) این دستورالعمل خواهد بود و مشمول مشوق نیز نمی‌شود.

تبصره ۲: بهای خدمات مزاد اختصاصی و نحوه دریافت آن، قبل از ایجاد و ارائه به متقاضیان، تعیین و دریافت می‌شود.
تبصره ۳: اطلاع رسانی هزینه‌های مزاد عمومی به صورت مکتوب در قالب ارسال صورتحساب، پیامک و ... به طرف‌های قراردادی می‌باشد.

ماده ۱۹- هرگونه تغییر در مفاد دفترچه قراردادهای منعقد شده از جمله کاهش مبلغ قرارداد امکان پذیر نمی‌باشد، مگر آن که کاهش مساحت زمین صورت گرفته باشد.

ماده ۲۰- واگذاری زمین در شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری به صورت زمین خام ممنوع می‌باشد.





فصل سوم

محاسبه مابه‌التفاوت اقساط معوق

ماده ۲۱- تعدیل اقساط و اسناد تجاری تعهد شده مربوط به طرف قرارداد با لحاظ آخرین شاخص تورم مرکز آمار ایران، به شکل زیر محاسبه و حداکثر ظرف مدت ۱۸ ماه (شش قسط سه ماهه) تقسیط و دریافت می‌شود.

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

A= مبلغ بدهی حال شده

I^۲= شاخص تورم در زمان تسویه

I= شاخص تورم در زمان سررسید

B= اصل مبلغ قسط

مثال: چنانچه سررسید یکی از اقساط متقاضی مبلغ ۱۰۰ میلیون ریال در آبان سال ۱۳۹۶ بوده است و در فروردین سال ۱۳۹۸ بدهی خود را تسویه نماید، مبلغ حال شده بدهی با لحاظ آخرین شاخص تورم به صورت زیر محاسبه می‌شود:

$$I^2 = 169.3 = \text{شاخص تورم در فروردین سال ۱۳۹۸}$$

$$I^1 = 109.5 = \text{شاخص تورم در آبان سال ۱۳۹۶}$$

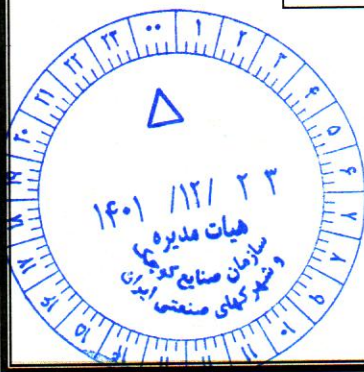
$$B = 100 = \text{اصل مبلغ قسط (میلیون ریال)}$$

مبلغ بدهی قابل پرداخت:

$$A = (169.3 / 109.5) * 100 = 154.61 \text{ میلیون ریال}$$

تبصره: هیات مدیره مجاز است، فقط برای یک نوبت، اقساط معوق طرح‌ها و واحدهای فعال دارای شرایط مندرج در جدول زیر که پرونده آنها در هیات‌های حل اختلاف یا داوری یا مرجع قضایی در حال رسیدگی نباشد را در صورتی که حداقل ۲۰٪ از مبلغ بدهی به‌روز شده را بصورت نقدی پرداخت نمایند، تقسیط نماید.

ردیف	وضعیت قرارداد	تقسیم اقساط تا حداکثر (ماه)
۱	طرح فعال و دارای پایان کار	۳۰
	غیر دانش بنیان	۲۴
۲	واحد فعال و دارای پروانه	۳۶
	بهره‌برداری و پایان کار	۳۰



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.



فصل چهارم

مشوق‌ها

ماده ۲۲- هیأت 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 از زمان سررسید بدون محاسبه تعدیل موافقت نماید.

تبصره: هیأت مدیره مجاز است اختیار فوق را به مدیرعامل شرکت استانی تفویض نماید.

ماده ۲۳- هیأت مدیره مجاز است در راستای توسعه متوازن صنعتی و حمایت از سرمایه‌گذاران و کارآفرینان با در نظر گرفتن صرفه و صلاح شرکت استانی، با امکان جبران آن از محل اعتبارات عمرانی استانی و ملی، کمک‌های بلاعوض از منابع داخلی و یا جبران از محل درآمد سایر شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری، حداکثر تا سقف پنجاه (۵۰) درصد مشوق در قیمت حق بهره برداری اراضی شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری واقع در مناطق کمتر توسعه یافته که بر اساس فهرست مصوب هیأت وزیران مشخص می‌شوند، در قرارداد مربوطه منظور نماید.

تبصره ۱: به استناد ماده (۶) آیین نامه اجرایی قانون «حمایت از ایجاد نواحی صنعتی روستایی» مصوب ۱۳۸۵/۰۹/۱۸، تمام نواحی صنعتی روستایی، مشمول مشوق این ماده می‌شوند.

تبصره ۲: به تشخیص هیأت مدیره شرکت استانی، شهرک‌ها و نواحی صنعتی و صنفی تقاضامحور، مشمول مشوقات این ماده نمی‌شوند.

ماده ۲۴- شرکت استانی می‌تواند پس از اخذگواهی پایان کار ساختمان و پروانه بهره برداری توأمأً مشوقات زیر را به اقساط باقیمانده از قرارداد (به استثناء اقساط ناشی از اعمال ماده (۲۲)) به طرف قرارداد اعطاء نماید.

الف- با توجه به قدرالسهم اینثارگران، جمعاً تا سقف ۱۰ درصد.

ب- شرکت‌های دانش بنیان تولیدی تا سقف ۱۰ درصد. (شرکت‌های دانش بنیان در صورتی مشمول این ماده می‌شوند که پروانه بهره برداری آن‌ها منطبق با مشوق موصوف باشد).

ج- زنان سرپرست خانوار تحت پوشش سازمان بهزیستی و کمیته امداد امام خمینی (ره) جمعاً تا سقف ۱۰ درصد.

د- زمین‌های (عرصه) بزرگ، تا سقف ۱۰ درصد (در صورتیکه طرف قرارداد از این مشوق استفاده نماید و سپس درخواست کاهش مساحت اراضی را نماید، مشوق اعطایی کان لم یکن می‌شود).

ه- اعطاء مشوق در زمان سررسید اقساط و منوط به فعال بودن واحد تولیدی می‌باشد. (تنظیم گزارش مستند بازدید الزامی است).





تبصره: استفاده از مفاد این ماده (به جز ردیف د) صرفاً در یک نوبت، یک قرارداد و تنها در یک شهرک یا ناحیه صنعتی، صنفی و فناوری مجاز است که بنا بر تعهد کتبی متقاضی احراز و در دفترچه قرارداد نیز ثبت می‌شود.

ماده ۲۵- چنانچه طرف قرارداد برابر شرایط ذیل اقدام به بهره برداری پیش از موعد نماید، شرکت مجاز است مطابق جدول شماره یک ماده (۱۰) از اقساط باقیمانده قرارداد را (به استثناء اقساط ناشی از اعمال ماده (۲۱)) مسترد نماید:

الف- پروانه بهره برداری، یا پروانه کسب صادره از مراجع ذیصلاح مرتبط با هفتاد (۷۰) درصد موضوع قرارداد. (میزان تولید حداقل برابر هفتاد (۷۰) درصد جواز اولیه).

ب- ارائه گواهی پایان کار ساختمان (شرط لحاظ گواهیپایان کار ساختمان: ۱-گواهی پایان کار ساختماناز طریق الحاقیه ضوابط ساخت و ساز صادر نشده باشد. ۲-گواهی پایان کار ساختمان نباید براساس مجوز احداث ساختمان در قالب طرح‌های خاص و ویژه صادر شده باشد یا این که بخشی از سطح روباز به عنوان سطح اشغال محسوب نشده باشد).

ج- پرداخت اقساط در سررسیدهای تعیین شده توسط شرکت استانی.

تبصره ۱: در صورتی که طرف قرارداد دارای یک قسط معوق بوده و از ماده (۲۲) استفاده نماید، مشمول مشوق این ماده می‌شود. اعاده سفته‌ها در زمان سررسید منوط به فعال بودن واحد تولیدی می‌باشد (تنظیم گزارش مستند بازدید الزامی است).

تبصره ۲: حداکثر مهلت اخذ پروانه بهره برداری در این ماده از تاریخ انعقاد قرارداد برای واحدهای تا یک هزار (۱۰۰۰) مترمربع، شش ماه و از یک هزار و یک (۱۰۰۱) تا دو هزار (۲۰۰۰) مترمربع، ۱۲ ماه و برای مازاد بر آن به ازای هر پانصد (۵۰۰) مترمربع، یک ماه و تا سقف سی ماه می‌باشد. در شرایط خاص، هیأت مدیره می‌تواند مدت شش (۶) ماه به برنامه زمانبندی اضافه نماید.

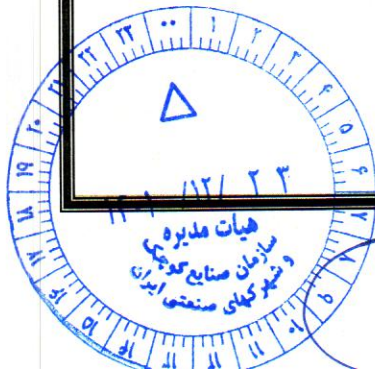
تبصره ۳: کارگاه‌های ساخته شده و نیمه ساخته و واحدهای صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) واقع در پهنه صنفی مشمول این مشوق نمی‌شوند.

تبصره ۴: واحدهایی که تا قبل از دریافت پروانه بهره برداری با دریافت گواهی پایانکار ساختمان اقدام به تفکیک یا تجمیع اراضی موضوع قرارداد نمایند، مشمول این مشوق نمی‌شوند.

ماده ۲۶- در صورت نقل و انتقال موضوع قرارداد، قبل از تحقق شروط مندرج در دفترچه قرارداد، مشوق‌های مواد (۲۴) و (۲۵)، به انتقال گیرنده منتقل نخواهد شد.

ماده ۲۷- در ارتباط با زمین‌های دارای عارضه و ناهمواری، شرکت استانی گزارش توجیهی فنی و اقتصادی معاونت فنی را اخذ و با در نظر گرفتن صرفه و صلاح، می‌تواند برای عرصه‌های ناهموار تا سقف پنج (۵) درصد مشوق در ابتدای قرارداد به کل قرارداد اعطاء نماید.

تبصره ۱: شرکت استانی موظف است در ابتدای هر سال و یا در ابتدای واگذاری قطعات در فاز عملیاتی جدید، مشوق موضوع این ماده را قبل از انعقاد قرارداد بررسی و نسبت به درج میزان آن در سامانه مربوطه اقدام نماید.



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



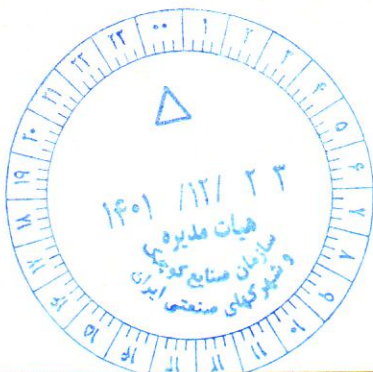
تبصره ۲: در صورتی که طرف قرارداد از این مشوق استفاده نموده و سپس درخواست کاهش مساحت اراضی (عودت به شرکت استانی) را نماید، مشوق اعطایی کان لم یکن و مجدداً توسط شرکت استانی مورد بررسی قرار می‌گیرد.

تبصره ۳: زمین‌هایی که در هفتاد (۷۰) درصد مساحت آن، خط تراز زمین نسبت به خط پروژه واحد صنعتی که به تأیید معاونت فنی شرکت استانی رسیده است، دارای شیب بیش از ده (۱۰) درصد در شرایط خاکریزی یا خاکبرداری باشد، حائز شرایط زمین‌های ناهموار می‌باشد.

ماده ۲۸- تشویقات قراردادهای سنوات گذشته مطابق با دستورالعمل سال انعقاد قرارداد می‌باشد.

تبصره: شرکت استانی مکلف است اطلاعات تمامی مشوق‌های قراردادی را در درگاه رسمی خود و ساختمان دفاتر مرکزی و شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری به آگاهی عموم متقاضیان برساند.

ماده ۲۹- شرکت استانی موظف است مشوق موضوع این فصل را قبل از انعقاد قرارداد بررسی و نسبت به درج میزان آن و همچنین تمامی تعهدات طرفین قرارداد در دفترچه اقدام نماید.





فصل پنجم:

نقل و انتقال / تغییر کاربری / تغییر نام

ماده ۳۰- نقل و انتقال موضوع قرارداد با شرایط ذیل صورت می‌پذیرد:

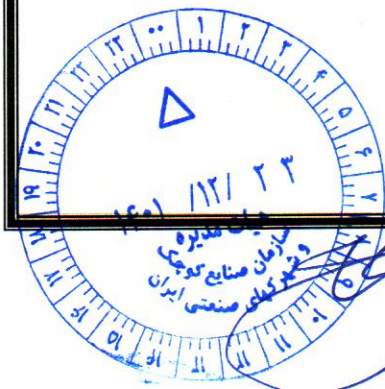
- موافقت شرکت استانی و تنظیم صورتجلسه نقل و انتقال با ذکر شناسه ملی در دفتر شرکت استانی و رعایت ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی و مواد (۵۲) و (۵۹) قانون مالیات‌های مستقیم.
- ارائه مجوز معتبر به نام انتقال گیرنده.
- پرداخت و تسویه تمامی بدهی و اسناد معوق.
- اخذ تعهد از انتقال گیرنده مبنی بر پرداخت اسناد سررسید نشده (در صورتی که انتقال گیرنده تمامی اقساط سررسید نشده را پرداخت نماید، مشمول مشوق‌های مندرج در این دستورالعمل نمی‌شود).
- در صورتی که سند زمین موضوع قرارداد در رهن بانک و مؤسسه مالی و اعتباری باشد، موافقت بانک یا مؤسسه مذکور ارائه دهنده تسهیلات اخذ شود.
- نقل و انتقال موضوع قرارداد مطابق مفاد دفترچه قرارداد و با رعایت ضوابط و مقررات مجاز می‌باشد.
- مساحت مندرج در قرارداد می‌بایست در زمان نقل و انتقال به منظور تطابق با صورتجلسه تحویل زمین مجدداً مساحی گردد.
- بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری در صورتی می‌توانند جانشین در قرارداد شوند، که نسبت به پرداخت تمامی دیون معوق و تسویه حساب طرف قرارداد اقدام نمایند. همچنین در صورتی که قصد انتقال به طرف قرارداد قبل از جانشینی را داشته باشند، از شمول هزینه نقل و انتقال این ماده مستثنی می‌باشند.

تبصره ۱: شرکت استانی مکلف است به منظور جبران بخشی از هزینه‌های اداری در ازای هر نقل و انتقال در شهرک‌ها و نواحی صنعتی مستقر در مناطق توسعه یافته حداقل مبلغ پنج (۵) در هزار قیمت مصوب روز عرصه و در شهرک‌ها و نواحی صنعتی مستقر در مناطق محروم/کمتر توسعه یافته حداقل مبلغ سه (۳) در هزار قیمت مصوب روز عرصه را دریافت نماید. این مبلغ از پانزده (۱۵) میلیون ریال کمتر نخواهد بود.

تبصره ۲: شرکت استانی مکلف است به منظور جبران بخشی از هزینه‌های اداری، برای تغییر هر نوع فعالیت صنعتی، کارگاهی و صنفی، تجمیع، تغییر نام و صدور دفترچه المثنی و یا تعویض دفترچه قرارداد مبلغ حداقل ده (۱۰) میلیون ریال را از طرف قرارداد دریافت نماید.

تبصره ۳: در زمان فوت طرف قرارداد در صورتی که شخص حقیقی باشد، قرارداد قهراً به وراثت یا نماینده قانونی منتقل و صرفاً می‌بایست هزینه اداری به مبلغ حداقل ده (۱۰) میلیون ریال از وراثت اخذ شود.

تبصره ۴: شرط نقل و انتقال قرارداد، "اخذ پایان کار و پروانه بهره‌برداری" می‌باشد. (که می‌بایست بصورت شرط ضمن عقد در بخش توضیحات دفترچه قرارداد حق بهره‌برداری قید گردد).





تبصره ۵: نقل و انتقال دفترچه قرارداد واگذاری حق بهره‌برداری اشخاص حقیقی با شرط اینکه شخص حقیقی فعلی، سهامدار عمده (بالای ۵۰٪ سهام) شخصیت حقوقی باشد، صرفاً یک بار تا قبل از دریافت پایان کار و پروانه بهره‌برداری، مشروط به رعایت موارد زیر می‌باشد:

- فاقد سابقه فسخ باشد.
- اخذ مصوبه ستاد تسهیل و رفع موانع تولید استان.
- انتقال دهنده می‌بایست فعال اقتصادی باشد.
- تصویب در هیات مدیره شرکت.

در صورتی که انتقال گیرنده شرکت تعاونی باشد، در خصوص میزان سهام انتقال دهنده، ضمن رعایت شروط این ماده، می‌بایست حداکثر میزان قانونی سهامی که هر سهامدار می‌تواند در شرکتهای تعاونی داشته باشد را دارا باشد.

ماده ۳۱- هرگونه استعلام در خصوص نقل و انتقال اسناد مالکیت واحدهای صنعتی و انشعابات آن، پس از نقل و انتقال قرارداد حق بهره‌برداری و ثبت در دفترچه میسر می‌باشد.

ماده ۳۲- تغییر نام اشخاص حقیقی با اعلام سازمان ثبت احوال کشور و همچنین اشخاص حقوقی بدون تغییر شناسه ملی با اعلام اداره کل ثبت اسناد و املاک (ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجاری) با توجه به عدم تغییر در شخصیت طرف قرارداد مشمول هزینه‌های نقل و انتقال نمی‌شود.

ماده ۳۳- هرگونه تغییر کاربری با لحاظ ضوابط مندرج در دستورالعمل کمیته فنی مطالعات طراحی در شرکت استانی و دریافت مابه‌التفاوت قیمت روز امکان پذیر می‌باشد.

تبصره ۱: هیأت مدیره با توجه به صرفه و صلاح شرکت، پس از اخذ تأییدیه کمیته فنی مطالعات طراحی شرکت استانی در خصوص تغییر کاربری زمین‌های صنفی و کارگاهی به زمین‌های صنعتی، با اخذ قیمت روز حق بهره‌برداری به مبلغ زمین صنفی یا کارگاهی می‌تواند اقدام نماید.

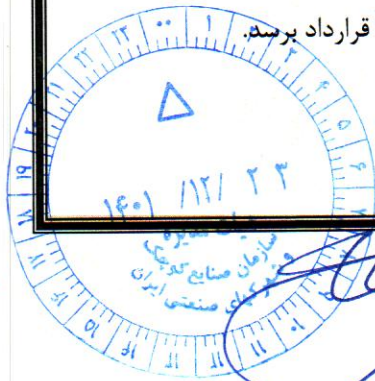
تبصره ۲: هیأت مدیره می‌تواند با توجه به صرفه و صلاح شرکت استانی، پس از اخذ تأییدیه کمیته فنی مطالعات طراحی در خصوص تغییر کاربری زمین‌های صنعتی به غیرصنعتی با اخذ قیمت روز حق بهره‌برداری اقدام نماید.

ماده ۳۴: شرکت استانی می‌بایست در هنگام صدور مجوز احداث ساختمان، نسبت به اخذ هزینه‌های مربوطه بر اساس فرمول زیر اقدام نماید.

$$\text{قیمت حق بهره‌برداری یک متر مربع زمین} \times \text{کل مساحت زیربنا} = \text{هزینه صدور مجوز احداث ساختمان}$$

تبصره ۱: در شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری که قیمت حق بهره‌برداری اراضی بر اساس نظر کارشناس رسمی می‌باشد، مبنای اخذ وجه بابت صدور مجوز احداث ساختمان، قیمت کارشناسی حق بهره‌برداری زمین می‌باشد.

تبصره ۲: موضوع مفاد این ماده در زمان انعقاد قرارداد حق بهره‌برداری، می‌بایست به اطلاع طرف قرارداد برسد.



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.



فصل ششم:

سایر موارد

ماده ۳۵- با توجه به این که در هنگام واگذاری قطعات به متقاضیان واحدهای صنعتی، احتمال مغایرت در مترائز اراضی تحویلی با سند تفکیکی وجود دارد، لذا شرکت استانی می‌تواند مابه‌التفاوت مترائز اراضی را مطابق شرایط ذیل محاسبه و اخذ نماید:
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 شود، لیکن؛

۱- 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 توسط شرکت استانی در اعلام مساحت عرصه هنگام واگذاری (در زمان تنظیم صورتمجلس واگذاری، اشتباه نقشه‌بردار و نقشه‌های تفکیکی و ...)، مساحت مازاد به قیمت زمان انعقاد قرارداد پرداخت می‌شود، و با متخلفان نیز برابر ضوابط برخورد خواهد شد.

۲- 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.

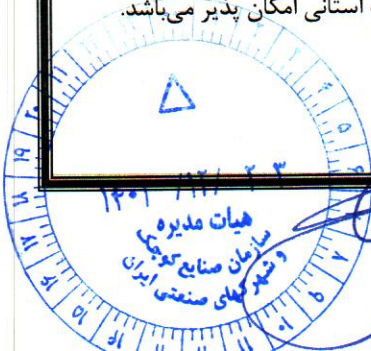
ب- جابه‌جایی عرصه تخصیصی منوط به انعقاد قرارداد جدید و پرداخت قیمت واگذاری روز و اصلاح مجوز مربوطه از مراجع ذیصلاح می‌باشد. چنانچه علت جابه‌جایی ناشی از قصور و عدم رعایت قوانین و مقررات مربوطه از جمله ضوابط استقرار، وجود معارض و اختلافات ناشی از واگذاری و... باشد، هیأت مدیره می‌تواند معادل مساحت واگذاری عرصه قبلی، به همان قیمت و مازاد بر آن به قیمت واگذاری روز تعیین نماید.

ماده ۳۶- شرکت پس از فسخ (خلع ید) و یا انصراف متقاضی از قراردادهای حق بهره‌برداری نسبت به عودت مبلغ قرارداد اقدام، و در قبل از واگذاری مجدد نسبت به تعیین تکلیف مستحقات احتمالی موجود اقدام نماید.

ماده ۳۷- واگذاری موقت حق بهره‌برداری واحدهای صنعتی و غیرصنعتی و یا بخشی از آن، از سوی طرف قرارداد، مشروط به اخذ گواهی پایان کار ساختمان و تسویه تمامی بدهی و دیون، حداکثر به مدت پنج (۵) سال به سایر اشخاص حقیقی و حقوقی دارای مجوز از مراجع ذیصلاح با رعایت تمامی ضوابط و دستورالعمل‌های جاری شرکت استانی بلامانع است.

تبصره ۱: تمامی مسئولیت‌های حقوقی و قانونی ناشی از واگذاری موقت برعهده طرف قرارداد بوده و شرکت استانی هیچ گونه مسئولیتی را در خصوص اختلافات حاصله نخواهد داشت.

تبصره ۲: تقاضا برای خدمات زیربنایی مازاد و پرداخت هزینه‌های آن صرفاً از سوی طرف قرارداد به شرکت استانی امکان پذیر می‌باشد.



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



تبصره ۳: در صورت تکمیل سالن تولید، متقاضی می‌تواند در صورت ارائه گزارش مهندس ناظر و تعهد لازم مبنی بر اقدام به منظور دریافت پایان کار به مدت یک سال، نسبت به واگذاری موقت حق بهره برداری اقدام نماید. تمدید دوره مزبور منوط به دریافت پایان کار می‌باشد.

تبصره ۴: شرکت استانی موظف به ثبت اطلاعات واگذاری موقت در سامانه‌های مربوطه می‌باشد.

ماده ۳۸- شرکت استانی می‌تواند در راستای بهره برداری از ظرفیت‌های بلااستفاده موجود و بازفعالسازی قراردادهای غیرفعال مستقر در شهرک‌ها و نواحی صنعتی و ایجاد بستر مناسب برای کاهش هزینه‌ها و افزایش ظرفیت تولید، با صدور بیش از یک مجوز در قراردادهای حق بهره‌برداری با در نظر گرفتن اولویت‌های ذیل مساعدت و موافقت نماید:

- صدور پروانه‌های متعدد در یک پلاک ثبتی با رویکرد تکمیل زنجیره تأمین؛
- فعالیت‌های متفاوت با ویژگی تکمیل کنندگی حلقه‌های مفقوده زنجیره ارزش تولید؛
- فعالیت‌های همگنی که بتوانند از خروجی و ضایعات واحد اصلی به عنوان مواد اولیه برای تولید بعدی استفاده نمایند.

ماده ۳۹- تمامی واحدهای مستقر در شهرک‌ها و نواحی صنعتی که قبلاً با وزارت جهاد کشاورزی و یا سایر سازمان‌ها و دستگاه‌های ذیربط قرارداد منعقد نموده‌اند، تابع شرایط مندرج در دستورالعمل نواحی صنعتی انتقالی می‌باشند.

ماده ۴۰- عقد قرارداد حق بهره‌برداری استخراج رمز ارز (ماینینگ) مطابق جواز تأسیس صادر شده از سوی سازمان‌های صنعت، معدن و تجارت استانی امکان پذیر می‌باشد.

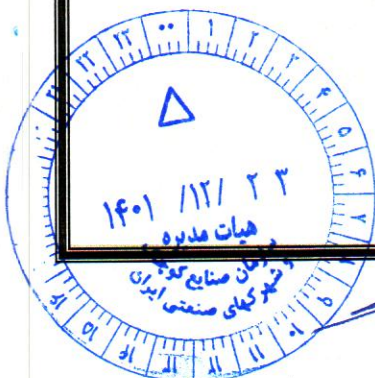
ماده ۴۱- از تاریخ ۱۴۰۲/۰۱/۰۱، تمامی مصوبات و دستورالعمل‌های قبلی و مغایر با این دستورالعمل، نسخ و از درجه اعتبار ساقط و ملغی می‌باشد.

ماده ۴۲- پاسخ به استعلام شرکت‌های استانی در خصوص این دستورالعمل، حسب مورد توسط معاونت برنامه‌ریزی سازمان و با همکاری حوزه‌های تخصصی صورت خواهد پذیرفت.

ماده ۴۳- پیشنهاد هرگونه تغییر و یا اصلاح این دستورالعمل و پاسخ به استعلام‌های مربوط به آن، حسب مورد توسط معاونت برنامه‌ریزی سازمان صورت خواهد پذیرفت.

ماده ۴۴- انعقاد قرارداد و یا تغییر فعالیت به واحد صنفی مشاور املاک در شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری ممنوع می‌باشد.

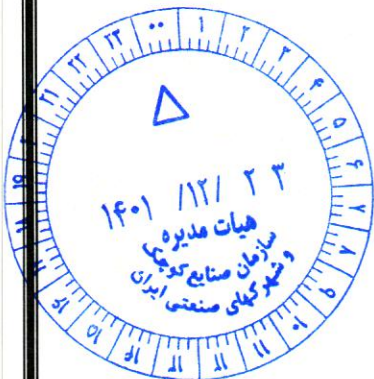
ماده ۴۵- نظارت معاونت برنامه‌ریزی سازمان بر اجرای این دستورالعمل شامل نظارت اطلاعاتی بوده که فرع بر وجود و ارسال مستندات از سوی شرکت استانی است و حدود نظارت معاونت مذکور منوط به ارسال موضوعات و پرونده‌ها و مصوبات هیأت مدیره می‌باشد.





ماده ۴۶- هیأت مدیره مکلف به رعایت مفاد دستورالعمل بهره برداری می‌باشد. رسیدگی درخصوص موارد خارج از مفاد این دستورالعمل، صرفاً پس از بررسی دلایل توجیهی، فنی، مالی و اقتصادی، به انضمام مستندات مربوطه و رعایت صرفه و صلاح شرکت استانی، پس از تأیید معاونت‌ها و مدیریت‌های تخصصی مرتبط قابل طرح در هیأت مدیره سازمان می‌باشد.

این دستورالعمل در ماده ۴۶، تبصره و ۵ پیوست مورد تصویب هیأت مدیره سازمان قرار گرفته و از تاریخ ابلاغ، تا اطلاع ثانوی معتبر خواهد بود.





پیوست شماره ۱:

ضوابط تفکیک و تجمیع

۱. ضوابط عمومی تفکیک قراردادهای منعقد (اراضی با کاربری صنعتی، کارگاهی و صنفی):

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

الف- فعالیت قطعات تفکیک شده می‌بایست مطابق با زون‌بندی مصوب و مجوزهای اداره کل حفاظت محیط زیست استان انجام پذیرد.

ب- ارائه جواز تأسیس یا مجوز معتبر از مراجع ذیصلاح برای قطعه جدید و اصلاحیه آن برای قطعه قبلی.

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

د- تسویه کل مبلغ قرارداد و سایر دیون مربوطه.

ه- اخذ موافقت بانک ارائه دهنده تسهیلات.

و- رعایت ضوابط ساخت و ساز، ایمنی و حرائم و الحاقیه ضوابط ساخت و ساز مطابق با دستورالعمل‌های سازمان.

ز- قطعه تفکیک شده مشمول مشوق‌های فصل چهارم این دستورالعمل نمی‌باشد.

ح- تأیید کمیته فنی مطالعات طراحی و تصویب در هیأت مدیره.

تبصره ۱: آن دسته از قراردادهایی که در جلسات هیات حل اختلاف و داوری مطرح و منجر به اعطای مهلت می‌گردد، تا زمان

انجام کامل تعهدات، مشمول تفکیک قرارداد نمی‌گردند.

تبصره ۲: تفکیک قرارداد از سوی انتقال دهنده و انتقال گیرنده مشروط به رعایت تمامی قوانین و مقررات و ضوابط حاکم بر شرکت

استانی است.

تبصره ۳: در صورت نیاز طرف قرارداد جدید به افزایش ظرفیت امکانات زیربنایی، هزینه انشعابات و خدمات مطابق ضوابط و مقررات

شرکت استانی و براساس قیمت روز محاسبه و اخذ می‌شود.

تبصره ۴: در صورتیکه سرجمع ظرفیت امکانات زیربنایی تأمین شده در قراردادهای جدید و اصلاحی، معادل ظرفیت قرارداد اولیه

باشد، بدون اخذ هیچگونه هزینه‌ای امکانپذیر می‌باشد.

تبصره ۵: در صورتیکه سرجمع ظرفیت امکانات زیربنایی تأمین شده در قراردادهای جدید و اصلاحی، کمتر از ظرفیت قرارداد اولیه

باشد، هیچگونه هزینه‌ای قابل استرداد نمی‌باشد.

تبصره ۶: کلیه قراردادهایی که منجر به صدور سند مالکیت شده اند نیز مشمول مفاد فوق می‌گردند.





۲. ضوابط اختصاصی تفکیک قراردادهای منعقدہ (اراضی با کاربری صنعتی، کارگاهی و صنفی):

۲-۱- تفکیک اراضی صنعتی:

الف- مساحت هیچ کدام از قطعات تفکیک شده و باقی مانده نباید کمتر از یک هزار (۱۰۰۰) مترمربع باشد.

ب- تفکیک قرارداد صرفاً برای یک بار مجاز می‌باشد.

ج- تنظیم قرارداد جدید برای هریک از قطعات تفکیکی جدید منوط به دریافت سی (۳۰) درصد قیمت واگذاری روز به صورت نقد یا نقد و اقساط به صورت سی (۳۰) درصد نقد و مابقی حداکثر هجده (۱۸) ماه از قطعه تفکیکی و تصویب در هیأت مدیره امکانپذیر می‌باشد.

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

الف- تفکیک قراردادهای کارگاهی و صنفی صرفاً در صورت اخذ گواهی پایان ساختمان و انطباق طرح تفکیکی با طرح اولیه امکانپذیر می‌باشد.

ب- تنظیم قرارداد جدید برای هریک از قطعات تفکیکی جدید منوط به دریافت سی (۳۰) درصد قیمت واگذاری روز به صورت نقد یا نقد و اقساط به صورت سی (۳۰) درصد نقد و مابقی حداکثر هجده (۱۸) ماه از قطعه تفکیکی و تصویب در هیأت مدیره امکانپذیر می‌باشد.

۲-۳- تفکیک مجتمع‌های کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی):

هرگونه انعقاد قرارداد حق بهره برداری برای ساخت مجتمع‌های صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) پس از تأیید کمیته فنی مطالعات طراحی شرکت استانی و صدور مجوزهای لازم مطابق نقشه‌های تأیید شده و منوط به تصویب هیأت مدیره قابل انجام می‌باشد و تفکیک آن با رعایت شرایط ذیل امکانپذیر می‌باشد:

الف- انطباق با نقشه‌های تأیید شده و مجوز ساخت و ساز، تأیید کمیته فنی مطالعات طراحی شرکت استانی، دریافت گواهی پایان کار ساختمانی قابل انجام می‌باشد.

ب- پرداخت سی (۳۰) درصد قیمت مصوب روز قدرالسهم قطعه تفکیکی از کل اراضی تخصیصی قابل انجام می‌باشد.

ضوابط تجمیع:

تجمیع قطعات/واحد مجاور (صنعتی، کارگاهی و صنفی تولیدی، توزیعی و خدماتی) در صورت ارائه مجوزهای لازم، موقعیت استقرار فیزیکی، براساس ضوابط و قبول تمامی مفاد دفترچه قرارداد با احتساب موارد ذیل به صورت رایگان می‌باشد:

۱- هیچ کدام از قطعات مطابق دستورالعمل نحوه برگزاری هیأت حل اختلاف و یا داوری حائز شرایط فسخ نباشد.

۲- ارائه مجوز اصلاحی (به مساحت مجموع قطعات تجمیعی).

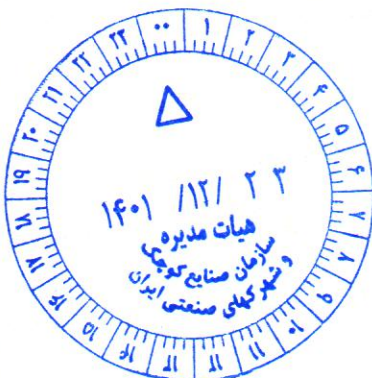
۳- عدم داشتن بدهی یا تعهدات معوق.

۴- اخذ موافقت بانک ارائه دهنده تسهیلات.

۵- صرفاً قطعات دارای طرف قراردادی یکسان (همنام) امکان تجمیع دارند.

۶- رعایت ضوابط ساخت و ساز پس از تجمیع الزامی می‌باشد.

۷- شرکت استانی در خصوص الزام تجمیع انشعابات اتخاذ تصمیم می‌نماید.



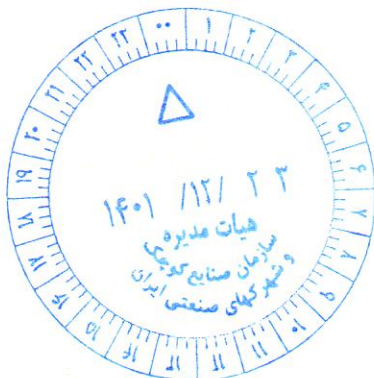


دستور العمل بهره برداری از زمین، اعیانی و تأسیسات
شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنعتی و فناوری سال ۱۴۰۲



جمهوری اسلامی ایران
وزارت صنعت، معدن و تجارت

- ۸- برای تجمیع صنایع غیرهمگن، استعلام اداره کل حفاظت محیط زیست استان الزامی است.
- ۹- در صورتی که قرارداد حق بهره‌برداری شامل چند قطعه باشد، تجمیع قطعات قبل از انتقال سند الزامی بوده و صرفاً یک سند در صورت احراز شرایط و ضوابط انتقال می‌یابد.
- ۱۰- طرف قرارداد حین تجمیع قطعات موظف به ارائه اقرارنامه رسمی یا تعهدنامه زمان بندی ساخت و ساز بر اساس ضوابط و مقررات می‌باشد.



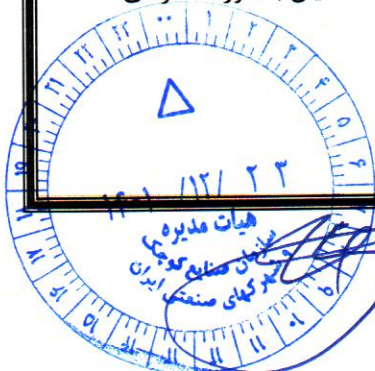


پیوست شماره ۲:

نحوه الحاق واحدهای صنعتی و خدماتی به شهرک‌ها و نواحی صنعتی

الف - شرایط الحاق:

- ۱) عرصه واحدهای متقاضی الحاق باید دقیقاً در مجاورت شهرک/ناحیه قرار داشته و هیچ عارضه طبیعی یا مصنوعی مابین عرصه مذکور با اراضی شهرک/ناحیه وجود نداشته باشد.
- ۲) نوع تولید و فعالیت واحدهای متقاضی الحاق می‌باید مطابق با زون شهرک/ناحیه همجوار بوده و موافقت کتبی دانشگاه علوم پزشکی و خدماتی بهداشتی و درمانی و اداره کل حفاظت محیط زیست استانرا 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 هیأت 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/ناحیه 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 مازاد می‌باشند.
- ۷) واحد متقاضی الحاق می‌باید دارای گواهی پایان کار ساختمان 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 گواهی پایان کار ساختمان از شرکت استانی، رعایت تمامی 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 سامانه تصفیه یا پیش تصفیه فاضلاب)، تنها زمانی مجاز می‌باشد که شهرک/ناحیه صنعتی از امکانات زیربنایی کافی و مازاد بر میزان موردنیاز اراضی باقی مانده شهرک/ناحیه برخوردار بوده و یا براساس 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 ... دارای شرایط خاص بوده و اثرات متفاوتی بر زیرساخت‌ها و تأسیسات مشترک شهرک/ناحیه صنعتی و واحدهای همجوار خواهند داشت؛ بنابراین ضروری است درخواست هریک از این دسته از متقاضیان به صورت انفرادی



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



بررسی و پس از تطبیق شرایط واحدها با موارد فوق واستعلام از اداره کل حفاظت محیط زیست استان و با توجه به صرفه و صلاح شرکت استانی و واحدهای صنعتی و خدماتی موجود در شهرک/ناحیه اتخاذ تصمیم شود.

۱۰) در دفترچه قرارداد حق بهره‌برداری منعقد شده شرکت استانی با واحد الحاقی به منظور سهیم شدن آن‌ها در مشاعات شهرک/ناحیه صنعتی، عنوان «واحد الحاقی به شهرک» درج شده و برخوردار یا عدم برخوردار از آن‌ها از اسناد مالکیت قطعی پیش از عقد قرارداد قید می‌شود. (ضمناً شرح خدمات قابل ارائه به واحدهای الحاقی بایستی در دفترچه قرارداد قید شود).

۱۱) ارائه خدمات زیرساختی اعم از آب، برق، گاز، تلفن، تصفیه‌خانه فاضلاب و ... و یا هرکدام از آن‌ها، مستلزم احراز شرایط مندرج در این دستورالعمل برای 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 شرکت استانی و اخذ تأییدیه مدیریت ایمنی، بهداشت، محیط زیست و انرژی (حسب مورد)، پس از بررسی معاونت فنی تنظیم و برای طرح در هیأت مدیره ارائه شود.

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





پیوست شماره ۳:

بخش الف - نحوه تعیین قیمت محاسباتی در شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی، فناوری:

قیمت محاسباتی بر اساس سازوکار و مراحل تدوین شده ذیل امکان پذیر می‌باشد:

۱- انتصاب اعضای کمیته قیمت محاسباتی:

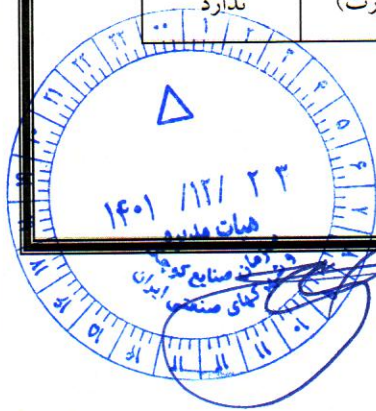
اعضای کمیته قیمت محاسباتی بر اساس گروه بندی شرکت‌های استانی وفق جداول شماره (۱) و (۲) تعیین می‌شوند.

جدول شماره ۱- اعضای کمیته قیمت محاسباتی (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	دارد
۳	رئیس گروه زیربنایی و کنترل پروژه	عضو کمیته	دارد
۴	کارشناس برنامه عملیاتی و قیمتگذاری	عضو کمیته	دارد
۵	مدیر نظارت و ارزیابی فنی	عضو کمیته	دارد
۶	مشاور مطالعات قیمت گذاری	عضو کمیته (حسب ضرورت)	ندارد
۷	نماینده متولی شهرک/ناحیه صنعتی غیردولتی	عضو کمیته (حسب ضرورت)	ندارد

جدول شماره ۲- اعضای کمیته قیمت محاسباتی (شرکت‌های گروه ۱-۲ 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	دارد
۳	کارشناس برنامه عملیاتی، قیمت گذاری و اطلاعات مکانی	عضو کمیته	دارد
۴	مدیر نظارت و ارزیابی فنی	عضو کمیته	دارد
۵	کارشناس زیربنایی وامور پیمان/ کارشناس زیربنایی	عضو کمیته	دارد
۶	مشاور مطالعات قیمت گذاری	عضو کمیته (حسب ضرورت)	ندارد
۷	نماینده متولی شهرک/ناحیه صنعتی غیردولتی	عضو کمیته (حسب ضرورت)	ندارد



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.



۲- نحوه تشکیل جلسات:

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

۳- مدارک مورد نیاز برای تشکیل جلسات:

الف- مصوبه شهرک یا ناحیه صنعتی (که برای اولین بار قیمت محاسباتی آنها تعیین می‌شود).

ب- تأییدیه مطالعات طراحی فاز ۱ و ۲ برای شهرکها و نواحی صنعتی

ج- تعیین سطح بندی خدمات

د- احجام عملیاتی تمامی پروژه‌ها

ه- قیمت واحد هر پروژه

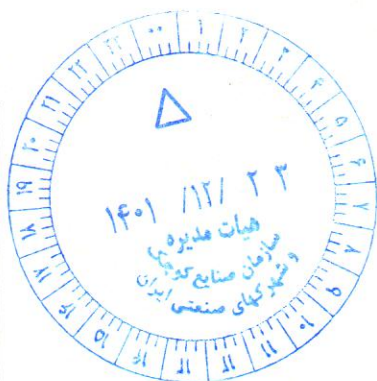
ه-۱) فهرست بهاء سازمان برنامه و بودجه با در نظر گرفتن آخرین تعدیلات

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

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

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

تعیین حداقل سطح خدمات قابل ارائه در شهرک یا ناحیه صنعتی مطابق با جدول شماره ۳ و توسط هیأت مدیره شرکت استانی صورت می‌پذیرد.





دستور العمل بهره برداری از زمین، اعیانی و تأسیسات
شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری سال ۱۴۰۲



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

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





- * اجرای شبکه گاز منوط به تأمین گاز در منطقه می‌باشد.
- * مرکز خدمات فناوری و کسب‌وکار برای شهرک‌های فناوری الزامی می‌باشد.
- * خدمات اضافه بر جدول فوق که در جداول قیمت‌گذاری برای اولین بار اعمال می‌شود، از مصادیق خدمات مازاد محسوب نشده و به‌عنوان تعهدات اصلی در دفترچه قرارداد منعکس می‌شود.
- * حداکثر مساحت مؤسسات و خدمات عام‌المنفعه گروه ۱: اورژانس و پایگاه جمعیت هلال احمر (۲۰۰ مترمربع)، ایستگاه راه‌آهن، پاسگاه نیروی انتظامی (۲۰۰۰ مترمربع)، دفتر پایگاه مقاومت بسیج (۲۰۰ مترمربع)، آتش‌نشانی، مسجد، دفتر شرکت خدماتی شهرک و ناحیه صنعتی (۲۰۰ مترمربع)، ساختمان اداری گمرک (۲۰۰ مترمربع)، مراکز درمانی (۵۰۰ مترمربع)، کلینیک پزشکی و طب کار (۲۰۰ مترمربع)، مرکز تلفن و مخابرات (۲۰۰ مترمربع)، سامانه اتوبوسرانی (۲۰۰ مترمربع)، ایستگاه پمپ‌آب (۴۰۰ مترمربع)، ایستگاه گاز TBS (۲۵۰ مترمربع)، پست برق مساحت مؤسسات و خدمات عام‌المنفعه گروه ۲ بر اساس طرح مربوطه.

۵- مراحل و نحوه ارائه قیمت محاسباتی:

موضوعات در دستور کار کمیته می‌بایست پس از اتخاذ تصمیم طی صورتجلسه (ضمیمه شماره ۱) به تأیید اکثریت اعضای دارای حق رأی کمیته برسد و نتیجه به همراه مستندات به‌صورت مکتوب به معاونت برنامه ریزی/ برنامه ریزی و توسعه مدیریت ارائه شود.

ضمیمه شماره ۱:

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

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

امضای اعضاء

بخش ب) نحوه تعیین قیمت حق بهره برداری در شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری:

منابع درآمدی شرکت استانی عمدتاً بر پایه واگذاری حق بهره برداری می‌باشد؛ لذا دقت نظر در تعیین قیمت حق بهره برداری مورد تأکید است. قیمت حق بهره برداری در شهرک‌ها و نواحی صنعتی صنفی، فناوری براساس سازوکار و مراحل تدوین شده ذیل مشخص می‌شود:

۱- انتصاب اعضای کمیته قیمت حق بهره برداری:

اعضای کمیته براساس گروه‌بندی شرکت‌های استانی وفق جداول شماره ۴ و ۵ تعیین می‌شوند.



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



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

ردیف	عنوان پست سازمانی	سمت در کمیته	حق رأی
۱	معاون برنامه‌ریزی	رئیس کمیته	دارد
۲	معاون فنی	عضو کمیته	دارد
۳	معاون توسعه مدیریت و منابع	عضو کمیته	دارد
۴	مدیر امور مالی و ذی‌حسابی	عضو کمیته	دارد
۵	مدیر امور متقاضیان	دبیر کمیته	دارد

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

ردیف	عنوان پست سازمانی	سمت در کمیته	حق رأی
۱	معاون برنامه‌ریزی و توسعه مدیریت	رئیس کمیته	دارد
۲	معاون فنی	عضو کمیته	دارد
۳	مدیر امور مالی و ذی‌حسابی	عضو کمیته	دارد
۴	مدیر امور متقاضیان / مدیر برنامه‌ریزی و امور متقاضیان	دبیر کمیته	دارد
۵	مدیر برنامه‌ریزی و طرح‌ها / رئیس گروه برنامه‌ریزی	عضو کمیته	دارد

۲- نحوه تشکیل جلسات:

جلسات کمیته قیمت حق بهره برداری با حضور رئیس، دبیر جلسه و اکثریت اعضای دارای حق رأی رسمیت خواهد یافت و برای ارائه پیشنهاد قیمت حق بهره برداری تشکیل جلسه می‌دهند.

۳- مدارک مورد نیاز برای تشکیل جلسات:

- الف- ارائه قیمت محاسباتی به همراه جداول ۱۰۱ تا ۱۰۴ (در دوره زمانی مورد بررسی) توسط معاونت فنی.
- ب- ارائه تعهدات تعیین شده در شهرک/ ناحیه صنعتی/ صنفی، فناوری‌مندرج در دفترچه قرارداد توسط معاونت برنامه‌ریزی/ برنامه‌ریزی و توسعه مدیریت.
- ج- ارائه آخرین شاخص تورم اعلامی توسط معاونت برنامه‌ریزی/ برنامه‌ریزی و توسعه مدیریت.
- د- ارائه قیمت حق بهره برداری اراضی همسان در محدوده شهرک یا ناحیه صنعتی با میزان سطح خدمات ارائه شده توسط معاونت برنامه‌ریزی/ برنامه‌ریزی و توسعه مدیریت.
- ه) گزارش هزینه‌های موردنیاز بر اساس زیرساخت‌ها و امکانات باقی مانده توسط معاونت برنامه‌ریزی/ برنامه‌ریزی و توسعه مدیریت و معاونت فنی.



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



و) ارائه گزارش هزینه پروژه‌های انجام شده به قیمت روز در شهرک‌ها و نواحی صنعتی صنفی، فناوری و توسط مدیریت امور مالی و ذیحساب.

ز) ارائه آخرین قیمت حق بهره برداری در سال قبل.

ح) سهم شهرک یا ناحیه صنعتی صنفی، فناوری و در تأمین منابع درآمدی شرکت استانی در سه سال گذشته توسط مدیر امور مالی و ذیحساب.

ط) ارائه گزارش کارشناس رسمی قیمت بهره برداری برای چهل (۴۰) درصد باقی مانده زمین‌های صنعتی در فاز عملیاتی در هر شهرک یا ناحیه صنعتی، صنفی و فناوری (لازم به توضیح این‌که، حق مرغوبیت براساس ماده (۳) دستورالعمل به گزارش کارشناس رسمی نیز قابل تسری می‌باشد).

ی) سایر موارد حسب نیاز.

۴- مراحل و نحوه تعیین قیمت حق بهره برداری:

کمیته قیمت حق بهره برداری پس از بحث و بررسی و تبادل نظر بر پایه گزارش‌ها و مدارک و جداول شماره ۶ یا ۷ نسبت به ارائه قیمت حق بهره برداری اقدام نموده و صورتجلسه (ضمیمه شماره ۲) با تأیید اکثریت اعضای کمیته قیمت حق بهره برداری برای طرح و تصویب در هیأت مدیره به مدیرعامل شرکت استانی ارائه می‌شود.

ضمیمه شماره ۲:

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

به تاریخ جلسه کمیته قیمت حق بهره برداری شهرک/ناحیه صنعتی/صنفی، فناوری قطعه واگذاری در محل معاونت برنامه‌ریزی/برنامه‌ریزی و توسعه مدیریت تشکیل، و پیشنهاد قیمت حق بهره برداری از قرار ریال به هیأت مدیره شرکت ارائه شد.

امضای اعضاء



جدول شماره ۶- شاخص‌های تعیین قیمت حق بهره برداری پیشنهادی توسط کمیته قیمت حق بهره برداری و قیمت مصوب حق بهره برداری توسط هیأت مدیره شرکت استانی گروه یک

ستون ۱۳	ستون ۱۲	ستون ۱۱	ستون ۱۰		ستون ۹	ستون ۸	ستون ۷	ستون ۶	ستون ۵	ستون ۴	ستون ۳	ستون ۲	ستون ۱	
درصد رشد قیمت	قیمت	واگذاری حق بهره برداری	درصد رشد قیمت پیشنهادی واگذاری نسبت به دوره قبل	قیمت پیشنهادی کمیته	سهام شریک یا نایب در تأمین منابع در آمدی شرکت	هزینه موروثی برای زیاده‌های باقیمانده شهرک / نایب	هزینه موروثی برای انجام شده در شهرک و نایب	میانگین ارزش واگذاری و ارزش اراضی صنعتی خارج از اختیار شرکت، در محدوده	آخرین نرخ تورم	قیمت محاسباتی	قیمت محاسباتی در دوره قبل	قیمت محاسباتی در دوره قبل	قیمت حق بهره برداری	نام شهرک یا ناحیه صنعتی
				نظر کارشناس ۱۰/۴										
				تیمبره (۲) ماده (۲)										

مدیر امور مالی و ذی‌مسئله مدیر امور متقاضیان معاون توسعه مدیریت و منابع معاون فنی معاون برنامه ریزی

ملاحظات:

- کمیته تعیین قیمت حق بهره برداری در هنگام قیمت گذاری می‌بایست ستون‌های ۲ و ۳ و ۴ را در اولویت اصلی قرار دهد.
- قیمت واگذاری حق بهره برداری برای چهل (۴۰) درصد باقیمانده زمین‌های صنعتی در فاز عملیاتی در شهرک‌ها و نواحی صنعتی بر مبنای قیمت کارشناسی می‌باشد. در این خصوص لحاظ نمودن بند (۱) در تعیین قیمت واگذاری حق بهره برداری در شهرک‌ها و نواحی صنعتی حائز اهمیت می‌باشد.
- هیأت مدیره موظف است قیمت واگذاری حق بهره برداری را با توجه به نظر کمیته قیمت حق بهره برداری و ملاحظات فوق و صرفه و صلاح شرکت حداکثر تا پایان فروردین تعیین و افزایش قیمت حق بهره برداری را به صورت پلکانی در دو بازه شش ماهه اعمال نماید. در این خصوص لحاظ نمودن تبصره ماده ۲ این دستورالعمل حائز اهمیت می‌باشد.
- مشتق ماده ۲۳ این دستورالعمل در خصوص مناطق کمتر توسعه یافته در ستون ۱۲ "قیمت مصوب هیأت مدیره" جدول فوق لحاظ نمی‌گردد و می‌بایست این مشتق به صورت مجزا توسط هیأت مدیره تعیین و در سیستم الکترونیکی مربوطه لحاظ گردد.

۱۴۰۱ / ۱۲ / ۲۳
هیأت مدیره
شهرک صنعتی
وزارت صنعت، معدن و تجارت



جدول شماره ۷ - تعیین قیمت حق بهره برداری پیشنهادی توسط کمیته قیمت حق بهره برداری و قیمت مصوب حق بهره برداری و قیمت هیات مدیره شرکت‌های استانی گروه ۱-۲ و ۲-۲

ستون ۱۳	ستون ۱۲	ستون ۱۱	ستون ۱۰		ستون ۹	ستون ۸	ستون ۷	ستون ۶	ستون ۵	ستون ۴	ستون ۳	ستون ۲	ستون ۱	
درصد رشد قیمت	قیمت واگذاری حق بهره برداری مصوب هیات مدیره به دوره قبل	درصد رشد قیمت پیشنهادی واگذاری نسبت به دوره قبل	قیمت پیشنهادی کمیته		سهم شهرک یا ناحیه در تأمین منابع در آمدی شرکت	هزینه مورد نیاز برای بازسازی باقیمانده شهرک / ناحیه صنعتی	هزینه مورد نیاز پروژه‌های انجام شده در شهرک و ناحیه صنعتی	میانگین ارزش واگذاری اراضی صنعتی خارج از اختیار شرکت، در محدوده	آخرین نرخ تورم	قیمت محاسباتی در دوره قبل	قیمت محاسباتی در دوره قبل	قیمت محاسباتی بهره برداری دوره قبل	قیمت حق بهره برداری	نام شهرک یا ناحیه صنعتی
			۱۰/۴	۱۰/۱										
			نظر کارشناس رسمی موضوع تبصره (۲) ماده (۲)	نگار کمیته نظر کارشناس رسمی موضوع تبصره (۲) ماده (۲)										

مدیر امور مالی و ذی‌حسابی

مدیر امور متقاضیان / مدیر برنامه‌ریزی و امور متقاضیان

مدیر برنامه‌ریزی و طرح‌ها / رئیس گروه برنامه‌ریزی

معاون فنی

معاون برنامه‌ریزی و توسعه مدیریت

ملاحظات:

- کمیته تعیین قیمت حق بهره برداری در هنگام قیمت گذاری می‌بایست ستون‌های ۲ و ۳ را در اولویت اصلی قرار دهد.
- قیمت واگذاری حق بهره برداری برای چهل (۴۰) درصد باقیمانده زمین‌های صنعتی در فاز عملیاتی در شهرک‌ها و نواحی صنعتی بر مبنای قیمت کارشناسی می‌باشد. در این خصوص احاط نمودن بند (۱) در تعیین قیمت واگذاری حق بهره برداری در شهرک‌ها و نواحی صنعتی حائز اهمیت می‌باشد.
- هیات مدیره موظف است قیمت واگذاری حق بهره برداری را با توجه به نظر کمیته قیمت حق بهره برداری و ملاحظات فوق و صرفه و صلاح شرکت حداکثر تا پایان فروردین تعیین و افزایش قیمت حق بهره برداری را به صورت بلکنای در دو بازه شش ماهه اعمال نماید. در این خصوص احاط نمودن تبصره ماده ۲ این دستورالعمل حائز اهمیت می‌باشد.
- مشوق ماده ۲۳ این دستورالعمل در خصوص مناطق کمتر توسعه یافته در ستون ۱۲ "قیمت مصوب هیات مدیره" لحاظ نمی‌گردد و می‌بایست این مشوق به صورت مجزا توسط هیات مدیره تعیین و در سیستم الکترونیکی مربوطه لحاظ گردد.



پیوست شماره ۴:

نحوه واگذاری حق بهره برداری زمین به متقاضیان ایجاد نیروگاه‌های خورشیدی

در راستای تحقق مصوبه مجمع عمومی عادی به‌طور فوق العاده شرکت مادر تخصصی سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران به منظور استقرار نیروگاه‌های خورشیدی برای تأمین بخشی از برق مورد نیاز، مقرر شد استقرا واحدهای مذکور در:

- شهرک‌ها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی تخصصی انرژی خورشیدی؛
- توسعه تخصصی شهرک‌ها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی تقاضا محور موجود؛
- شهرک‌ها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی غیر تقاضا محور موجود.

مطابق با مفاد ذیل صورت پذیرد:

- ۱- ارائه پروانه احداث از وزارت نیرو (سازمان انرژی‌های تجدیدپذیر و بهره‌وری انرژی برق (ساتبا)).
- ۲- میزان زمین قابل تخصیص به متقاضیان ایجاد نیروگاه خورشیدی بر اساس مساحت عرصه مندرج در مجوز صادره (وفق بند ۱) که از طریق وزارت نیرو (سازمان انرژی‌های تجدیدپذیر و بهره‌وری انرژی برق (ساتبا)) بر اساس استانداردهای فنی و ظرفیت برق تولیدی مشخص شده، تعیین می‌شوند.
- ۳- شرکت‌های استانی مراتب ظرفیت‌های موجود شهرک‌ها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی موصوف را برای متقاضیان استقرار نیروگاه‌های خورشیدی به وزارت نیرو (سازمان انرژی‌های تجدیدپذیر و بهره‌وری انرژی برق (ساتبا)) و شرکت‌های توزیع نیروی برق استان‌ها منعکس می‌نمایند. (شرکت‌های استانی موظفاند هر سه ماه یکبار اطلاعات مربوط به این بند را به روزرسانی و به ساتبا و شرکت‌های توزیع نیروی برق استان‌ها اعلام نمایند).
- ۴- سطح خدمات قابل ارائه در شهرک‌ها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی تخصصی نیروگاه‌های خورشیدی و توسعه شهرک‌ها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی غیر تقاضا محور موجود، منطبق با بند (ب) مصوبه مجمع عمومی سازمان، حداقل برابر با سطح ۶ خدمات می‌باشد.
- ۵- سطح خدمات قابل ارائه به نیروگاه‌های انرژی‌های خورشیدی به قرار ذیل می‌باشد:
 - ✓ شهرک‌ها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی تخصصی انرژی خورشیدی، حداقل برابر با سطح ۶ خدمات؛
 - ✓ توسعه تخصصی شهرک‌ها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی تقاضا محور موجود، حداقل برابر با سطح ۶ خدمات؛
 - ✓ شهرک‌ها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی غیر تقاضا محور موجود برابر با خدمات ایجاد شده؛
- ۶- قیمت واگذاری اراضی موصوف بر اساس پیوست شماره ۳ دستورالعمل بهره برداری تعیین می‌شود و مشمول مشوقات مؤسسات و خدمات عام‌المنفعه گروه ۱ و ۲ نمی‌باشد.
- ۷- استقرار واحدهای نیروگاه‌های انرژی خورشیدی در زون‌های دارای کاربری صنعتی (برق و الکترونیک - فلزی) امکان پذیر می‌باشد.

تبصره: استقرار واحدهای نیروگاه‌های انرژی خورشیدی با توجه به ظرفیت‌های مندرج در ماده (۶) مقررات و ضوابط استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی امکان پذیر می‌باشد.
- ۸- تغییر فعالیت واحدهای صنعتی برای استقرار واحدهای نیروگاه‌های خورشیدی با درخواست متقاضی و رعایت مفاد بند (۱) و اخذ تأییدیه از ادارات کل حفاظت محیط زیست استان‌ها (برای زون‌هایی که کاربری آن‌ها غیر از برق و الکترونیک می‌باشد)، امکان پذیر است.
- ۹- تغییر فعالیت نیروگاه‌های انرژی خورشیدی ممنوع می‌باشد.
- ۱۰- واگذاری زمین کارگاهی و صنفی برای استقرار واحدهای نیروگاه‌های خورشیدی ممنوع می‌باشد.
- ۱۱- نحوه دریافت حق بهره برداری از زمین برای واحدهای نیروگاه‌های خورشیدی به‌صورت بیست (۲۰) درصد نقد و مابقی به صورت اقساط ده (۱۰) ساله می‌باشد.





پیوست شماره ۵:

نحوه واگذاری حق بهره برداری زمین به متقاضیان احداث نیروگاه‌های مقیاس کوچک (تولید پراکنده)

به منظور استقرار مولدهای مقیاس کوچک (CHP) برای تأمین بخشی از برق مورد نیاز، مقرر شد استقراری واحدهای مذکور مطابق با مفاد ذیل صورت پذیرد:

- ۱- ارائه پروانه احداث از وزارت نیرو.
- ۲- میزان زمین قابل تخصیص به متقاضیان ایجاد مولد مقیاس کوچک بر اساس مساحت عرصه مندرج در مجوز صادره (وفق بند ۱) که از طریق وزارت نیرو بر اساس استانداردهای فنی و ظرفیت برق تولیدی مشخص شده، تعیین می‌شوند.
- ۳- شرکت‌های استانی مراتب ظرفیت‌های موجود شهرک‌ها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی موصوف را برای متقاضیان استقرار مولدهای مقیاس کوچک به شرکت‌های تابعه وزارت نیرو منعکس می‌نمایند. (شرکت‌های استانی موظفاند هر سه ماه یکبار اطلاعات مربوط به این بند را به روزرسانی و به شرکت‌های تابعه وزارت نیرو اعلام نمایند)
- ۴- هیأت مدیره به ازاء هر مگاوات تولید برق، یکصد (۱۰۰) مترمربع حق بهره برداری از زمین را حداکثر تا سقف دو هزار (۲۰۰۰) مترمربع، برای احداث مولدهای مقیاس کوچک در شهرک‌ها و نواحی صنعتی را بر اساس مفاد تفاهم نامه مورخ ۱۳۸۷/۰۷/۲۳ فی مابین وزارت نیرو و وزارت صنعت، معدن و تجارت و الحاقیه آن منوط به ارائه پروانه بهره برداری توسط متقاضی حداکثر ظرف مدت هجده (۱۸) ماه به صورت رایگان تخصیص دهد.
- تبصره:** میزان حقوق انتفاع عرصه قابل تخصیص مازاد بر مفاد بند مذکور مطابق قیمت زمین صنعتی اخذ خواهد شد.
- ۵- در صورت قابلیت تأمین گاز در شهرک‌ها و نواحی صنعتی، میزان گاز قابل تخصیص به مولدهای مقیاس کوچک به ازاء هر مگاوات برق تولیدی، حداکثر تا بیست (۲۰) مترمکعب بر ساعت، بر اساس مصوبه هیأت مدیره می‌باشد.
- ۶- هزینه مازاد گاز مصرفی مورد نیاز مولدهای مقیاس کوچک حسب درخواست متقاضی به صورت ده (۱۰) درصد نقد و مابقی در اقساط سی و شش (۳۶) ماهه دریافت می‌شود.
- تبصره:** هزینه مازاد خدمات مورد درخواست از سوی متقاضی (در صورت امکان تأمین) برای زیرساخت‌هایی مانند برق، آب و شبکه‌های مربوطه و ... در چارچوب مفاد این دستورالعمل حق بهره برداری محاسبه و دریافت می‌شود.
- ۷- استقرار واحدهای مولدهای مقیاس کوچک در زون‌های دارای کاربری صنعتی (برق و الکترونیک) امکان پذیر می‌باشد.
- تبصره:** استقرار مولدهای مقیاس کوچک با توجه به ظرفیت‌های مندرج در ماده (۶) مقررات و ضوابط استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی امکان پذیر می‌باشد.
- ۸- تغییر فعالیت واحدهای صنعتی برای استقرار مولدهای مقیاس کوچک با درخواست متقاضی و رعایت مفاد بند (۱)، (۵) و (۶) و اخذ تأییدیه از ادارات کل حفاظت محیط زیست استان‌ها (برای زون‌هایی که کاربری آن‌ها غیر از برق و الکترونیک می‌باشد) امکان پذیر است.
- ۹- تغییر فعالیت مولدهای مقیاس کوچک ممنوع می‌باشد.
- ۱۰- واگذاری زمین کارگاهی و صنفی برای استقرار واحدهای مولدهای مقیاس کوچک ممنوع می‌باشد.

