



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

دستورالعمل بهره برداری
از زمین، اعیانی و تاسیسات

مناطق ویژه اقتصادی

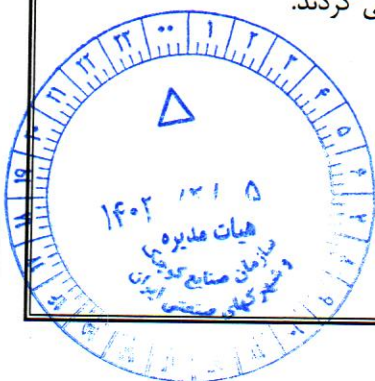
سال ۱۴۰۲

مدیریت مناطق ویژه اقتصادی



تعاریف دستور العمل

- ۱- **منطقه:** منطقه ویژه اقتصادی (مکانی است دارای محدوده و مساحت معین که به منظور پشتیبانی از فعالیت های اقتصادی و برقراری ارتباط تجاری بین المللی و تحرک در اقتصاد منطقه ای و تولید و پردازش کالا، انتقال فناوری، صادرات غیرنفتی، ایجاد اشتغال مولد و جلب و تشویق سرمایه گذاری داخلی و خارجی، صادرات مجدد، عبور خارجی (ترانزیت) و انتقال کالا (ترانشیب) ایجاد می شود و در آن تمام یا پاره ای از امکانات زیربنایی و خدمات ضروری باتوجه به نوع و وسعت منطقه و ترکیب فعالیت های آن به واحدهای مذکور واگذار می گردد.
- ۲- **سازمان مسئول:** سازمان مسئول منطقه ویژه اقتصادی شخص حقوقی دولتی و یا غیردولتی که بنا به پیشنهاد دبیرخانه توسط شورای عالی تعیین و مسئولیت اداره منطقه را عهده دار می باشد. (در این دستور العمل سازمان مسئول منطقه شرکت شهرکهای صنعتی استان می باشد).
- ۳- **هیات مدیره:** هیات مدیره سازمان مسئول منطقه ویژه اقتصادی (شرکت شهرکهای صنعتی استان)
- ۴- **مجمع عمومی:** هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران.
- ۵- **رئیس مجمع عمومی:** معاون وزیر صنعت، معدن و تجارت و مدیر عامل سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران.
- ۶- **دبیرخانه:** دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی
- ۷- **شورای عالی:** شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی
- ۸- **گمرک:** گمرک جمهوری اسلامی ایران
- ۹- **حق بهره برداری:** حق استفاده از زمین و آن بخش از امکانات زیربنایی و خدماتی منطقه ویژه اقتصادی است که در دفترچه قرارداد ذکر شده و با پرداخت بهای آن توسط طرف قرارداد احداث و تأمین می گردد. حق بهره برداری از امکانات زیربنایی و خدمات منطقه ویژه اقتصادی وابسته و متعلق به زمین تحت اختیار طرف قرارداد بوده و قابل انتزاع و همچنین قابل انصراف نمی باشد.
- ۱۰- **فعالان اقتصادی:** منظور از فعالان اقتصادی در این دستور العمل اشخاص حقیقی یا حقوقی مستقر در منطقه که کالا یا خدمات ارائه می نمایند و به موجب قرارداد فی مابین، طرف قرارداد سازمان مسئول منطقه محسوب می گردند.



۱۱ - **قیمت کارشناسی:** ارزیابی کارشناسی ارزش واگذاری حق بهره برداری از تاسیسات و ابنیه قطعه و یا قطعات اراضی و

اعیانی مناطق ویژه اقتصادی است که توسط کارشناس رسمی دادگستری انجام می شود.

۱۲ - **هزینه خدمات منطقه ویژه اقتصادی:** هزینه خدمات منطقه ویژه اقتصادی شامل: هزینه خدمات عمومی و زیربنایی،

هزینه خدمات مهندسی، هزینه خدمات تسهیلات مواصلاتی، هزینه خدمات انبارداری، تخلیه و بارگیری، هزینه خدمات

بهداشتی، فرهنگی، آموزشی و رفاهی و هزینه خدمات ارتباطات می باشد که ارقام آن مطابق آئین نامه مربوطه تعیین و پس از

تصویب شورای عالی مناطق از فعالان اقتصادی مستقر در منطقه دریافت می گردد.

۱۳ - **نقل و انتقال:** عبارت است از انتقال حقوق طرف قرارداد به شخص حقیقی/ حقوقی دیگر با موافقت سازمان مسئول

منطقه و ثبت در دفترچه قرارداد.

۱۴ - **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)

۱۵ - **تغییر فعالیت:** تبدیل یک فعالیت صنعتی به فعالیت صنعتی دیگر و یا یک فعالیت غیرصنعتی به فعالیت غیرصنعتی

دیگر با رعایت ضوابط و مقررات.

۱۶ - **شاخص تورم:** آخرین شاخص تورم اعلام شده توسط مرکز آمار ایران براساس سال پایه مصوب.

۱۷ - **نرخ تورم:** آخرین نرخ تورم اعلام شده توسط مرکز آمار ایران.

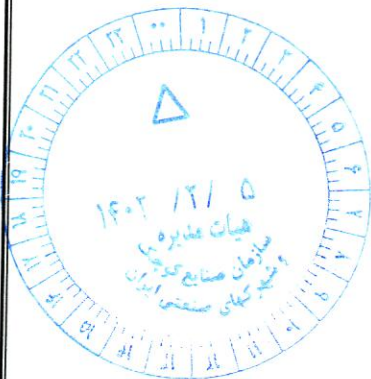
۱۸ - **حق مرغوبیت:** ارزش بالاتر از معمول عرصه و اعیانی در مناطق ویژه اقتصادی با ویژگی های خاص (موقعیت منطقه

ای و مکانی) که توسط هیئت مدیره تعیین می گردد.

۱۹ - **دانش بنیان:** اشخاص حقیقی و حقوقی 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.



فصل اول:

هزینه خدمات مناطق ویژه اقتصادی و نحوه واگذاری زمین، اعیانی، تأسیسات و امکانات زیربنایی

ماده ۱: هزینه خدمات مناطق ویژه اقتصادی

هزینه خدمات مناطق ویژه اقتصادی به استناد مصوبه ۱۳۹۵/۶/۶ هیئت محترم وزیران (پیوست شماره ۱) توسط سازمان مسئول منطقه از فعالان اقتصادی مستقر در منطقه اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی دریافت می گردد. میزان هزینه هر یک از خدمات از سوی سازمان مسئول منطقه متناسب با خدمات مربوط و با هدف حفظ موقعیت رقابتی هر منطقه، با تصویب هیأت مدیره به ترتیب مقرر در ماده (۶) آیین نامه اجرایی قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی جمهوری اسلامی ایران موضوع تصویب نامه شماره ۳۴۱۸۴/ت/۳۵۳۶۱ ک مورخ ۱۳۸۶/۳/۶ هیئت محترم وزیران با اصلاحات بعدی، جهت تأیید به شورای عالی ارائه میشود.

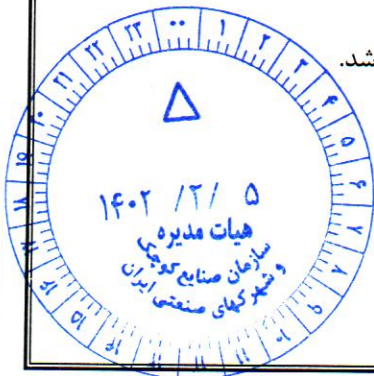
ماده ۲- سازمان مسئول منطقه مکلف است هزینه های امکانات و خدمات مزاد بر تعهدات مندرج در دفترچه قرارداد فی مابین را مطابق مفاد ماده ۱ این دستورالعمل از طرف های قرارداد به عنوان هزینه خدمات مناطق ویژه اقتصادی دریافت نماید.

ماده ۳: مطابق ماده ۲۲ قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی مصوب ۱۳۸۴/۳/۱۱ مجلس محترم شورای اسلامی سازمان مسئول دولتی می تواند مستحقات و اراضی متعلق به خود در منطقه را به قیمت کارشناسی واگذار نماید.

ماده ۴ - قیمت حق بهره برداری از عرصه، اعیان و تأسیسات زیربنایی در مناطق ویژه اقتصادی برای اولین بار مطابق مفاد دستورالعمل قیمت گذاری (پیوست شماره ۲) با تصویب مجمع عمومی تعیین می گردد.

تبصره ۱: قیمت های حق بهره برداری سال بعد براساس ماده ۳ این دستورالعمل به قیمت کارشناسی تعیین و حداکثر تا پایان اسفند ماه توسط هیات مدیره سازمان مسئول منطقه تصویب و به اطلاع متقاضیان و مجمع عمومی می رسد.

تبصره ۲: قیمت کارشناسی جهت واگذاری اراضی در منطقه نبایستی کمتر از قیمت تمام شده باشد.



تبصره ۳: واگذاری اراضی در هریک از مناطق ویژه اقتصادی پس از تصویب طرح جامع، اخذ مجوز ارزیابی زیست محیطی، دریافت پروانه بهره برداری از دبیرخانه، استقرار گمرک و با رعایت حدود فعالیت مجاز مصوب هر منطقه می‌باشد. بدیهی است واگذاری اراضی به صورت علی الحساب مجاز نخواهد بود. مسئولیت واگذاری اراضی قبل از اخذ هریک از موارد مذکور برعهده مدیرعامل سازمان مسئول منطقه می باشد.

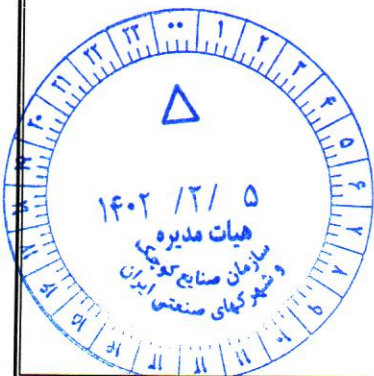
ماده ۵: نحوه دریافت حق بهره برداری از زمین، اعیانی، و تأسیسات زیربنایی (بخش نقدی و تعهدی) در مناطق ویژه اقتصادی به شرح جدول زیر می باشد.

ردیف	پیش پرداخت (%)	تعداد ماه های اقساط	تعداد قسط سه ماهه	مشوق پرداخت نقدی کل قرارداد (%)	توضیحات
۱	۳۰	۲۴	۸	۰	_____
۲	۴۰	۲۷	۹	۰	_____
۳	۵۰	۳۰	۱۰	۰	_____
۴	۱۰۰٪	۰	۰	۱۵	

تبصره ۱: بهای حق بهره برداری اراضی قابل واگذاری به دستگاههای خدمات رسان تا سقف نصاب تعیین شده (تلفن و مخابرات (۲۰۰ مترمربع) - ایستگاه پمپاژ آب (۴۰۰ مترمربع) - ایستگاه گاز TBS (۲۵۰ مترمربع) - پست برق براساس طرح) به صورت رایگان و مازاد بر آن برابر حق بهره برداری زمین صنعتی می باشد.

ماده ۶- اجاره بهاء سالانه از عرصه، کارگاهها و واحدهای صنفی (تولیدی، توزیعی، خدماتی و خدمات فنی) در مناطق ویژه اقتصادی بر اساس نظر کارشناس رسمی دادگستری و تصویب هیئت مدیره سازمان مسئول منطقه تعیین می گردد.

تبصره ۱: مدت قرارداد اجاره یک ساله می باشد و در صورت توافق به تمدید اجاره مبلغ اجاره بها برای سال آتی توسط کارشناس رسمی تعیین می گردد.



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

ماده ۷- سازمان مسئول منطقه می‌تواند در صورت وجود متقاضیان متعدد برای واگذاری حق بهره برداری یک قطعه زمین صنعتی و یا غیر صنعتی، کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) و واحدهای ساخته شده کارگاهی و صنفی از طریق برگزاری مزایده و بر اساس قوانین و مقررات سازمان مسئول منطقه اتخاذ تصمیم نماید.

ماده ۸- قیمت حق بهره برداری اراضی غیرصنعتی (مانند انبار، آموزشی، کارگاهی و...) با توجه به اقبال متقاضیان سرمایه گذاری، مرغوبیت و شرایط منطقه حداقل ۲ برابر قیمت حق بهره برداری اراضی صنعتی بوده و قیمت حق بهره برداری اراضی تجاری و صنفی در منطقه حداقل ۴ برابر قیمت اراضی صنعتی می باشد که با تصویب در هیات مدیره سازمان مسئول منطقه قابل واگذاری است.

ماده ۹- واگذاری عرصه و اعیان به سرمایه‌گذاران خارجی و فعالان اقتصادی غیر ایرانی در قالب قراردادهای اجاره و حق بهره‌برداری مجاز بوده و براساس قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی و مقررات مربوطه اقدام خواهد شد.



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

فصل دوم:

ماده ۱۰- تعدیل اقساط و اسناد تجاری تعهد شده مربوط به طرف قرارداد با لحاظ آخرین شاخص تورم مرکز آمار، به شکل زیر محاسبه و حداکثر ظرف مدت ۱۸ ماه (شش قسط سه ماهه) تقسیط و دریافت می گردد.

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

مبلغ بدهی حال شده = A

شاخص تورم در زمان تسویه = I_۲

شاخص تورم در زمان سررسید = I

اصل مبلغ قسط = B

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

مبلغ بدهی قابل پرداخت:

$$A = (169.3 / 109.5) * 100 = 154.61$$

میلیون ریال

I_۲ = ۹۸ = شاخص تورم در فروردین ماه

I_۱ = ۹۶ = شاخص تورم در آبان ماه

B = ۱۰۰ = اصل مبلغ قسط (میلیون ریال)

ماده ۱۱- سازمان مسئول منطقه مجاز است به طرفهای قراردادی که بدهی معوق حق بهره برداری تعیین تکلیف نشده نداشته و قبل از سررسید اقساط، تقاضای استمهال آن را داشته باشند، با استمهال حداکثر دو قسط و هر قسط به مدت شش ماه فقط برای یک بار بدون محاسبه تعدیل موافقت نماید.



(Handwritten signatures in blue ink)

فصل سوم :

نقل و انتقال / تجمیع / تفکیک / تغییر کاربری / تغییر فعالیت / تغییر نام

ماده ۱۲- ضوابط تفکیک قراردادهای منعقدہ:

- تفکیک قرارداد اراضی صنعتی به دو یا چند قرارداد، با رعایت موارد زیر توسط سازمان مسئول منطقه امکان پذیر است:
- فعالیت قطعات تفکیک شده می بایست مطابق با طرح جامع مصوب منطقه باشد.
 - ارائه جواز تاسیس یا مجوز معتبر از مراجع ذیصلاح برای قطعه جدید و اصلاحیه جواز برای قطعه قبلی؛
 - سازمان مسئول منطقه امکان تامین خدمات زیربنایی مطابق با مجوزهای جدید را داشته باشد؛
 - تسویه کل مبلغ قرارداد و سایر دیون مربوطه؛
 - مساحت قطعات تفکیک شده کمتر از ۲۰۰۰ متر مربع و مساحت هر یک از قطعات تفکیک شده از بیست درصد مساحت قرارداد اولیه کمتر نباشد؛
 - اخذ موافقت بانک ارائه دهنده تسهیلات؛
 - رعایت کلیه ضوابط ساخت و ساز و ایمنی مطابق با دستورالعملهای ابلاغی.

تبصره ۱: کلیه قراردادهایی که منجر به صدور سند مالکیت شده اند نیز مشمول مفاد فوق می گردند.

تبصره ۲: تفکیک هر گونه سند مالکیت مشروط به تفکیک دفترچه قرارداد و تصویب هیات مدیره می باشد.

تبصره ۳: تنظیم قرارداد جدید برای هر یک از قطعات تفکیکی منوط به دریافت ۳۰ درصد قیمت مصوب روز امکانپذیر می باشد.

تبصره ۴: در صورت نیاز طرف قرارداد به افزایش ظرفیت امکانات زیربنایی قرارداد جدید، هزینه انشعابات بر اساس ضوابط سازمان مسئول منطقه و مطابق قیمت تمام شده روز محاسبه و اخذ می گردد.

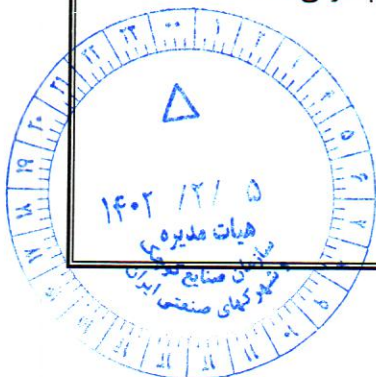
تبصره ۵: در صورتیکه سرجمع ظرفیت امکانات زیربنایی تامین شده در قراردادهای جدید و اصلاحی، کمتر از ظرفیت قرارداد اولیه باشد، هیچگونه هزینه ای قابل استرداد نمی باشد.

تبصره ۶: تفکیک قرارداد صرفاً برای یک بار مجاز می باشد.

ماده ۱۳ - ضوابط تفکیک قراردادهای منعقدہ کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی):

تفکیک قرارداد اراضی و واحدهای کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) ممنوع می باشد.

تبصره ۱: در صورتیکه بیش از یک قطعه کارگاهی (سوله) / خدماتی (اراضی - واحد ساخته شده) و تحت یک دفترچه قرارداد به متقاضی واگذار شده و در حال حاضر تقاضای تفکیک مطابق طرح مصوب را دارد و واحدها مجزا بوده و امکان تامین خدمات زیربنایی فراهم باشد، با اخذ مجوز و استعلام های لازم از دستگاههای مرتبط و پرداخت ۳۰ درصد قیمت مصوب روز (عرصه و اعیان) و کلیه هزینه های انشعابات، تفکیک قرارداد امکان پذیر می باشد.



ماده ۱۴- ضوابط تفکیک مجتمع های صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی)

تفکیک قرارداد مجتمع های صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) که مطابق نقشه های تایید شده سازمان مسئول منطقه و مجوز ساخت و ساز صورت پذیرفته باشد با پرداخت هزینه های تامین امکانات زیربنایی مجزا برای هر واحد و ۳۰ درصد قیمت مصوب روز کل زیربنای احداث شده قابل انجام می باشد.

تبصره ۱: هزینه های انشعابات زیر ساختهای لازم برای هر واحد منوط به رعایت تبصره های ۳، ۴ و ۵ ماده ۱۲ قابل انجام می باشد.

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

تبصره ۳: هرگونه انعقاد قرارداد حق بهره برداری برای ساخت مجتمع های صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) پس از تائید واحد فنی سازمان مسئول منطقه و صدور مجوزهای لازم مطابق نقشه های تائید شده و منوط به تصویب هیات مدیره قابل انجام می باشد.

ماده ۱۵- ضوابط تجمیع :

۱- ۱۵- تجمیع قطعات مجاور در صورت ارائه مجوزهای لازم با رعایت کلیه ضوابط ساخت و ساز، موقعیت استقرار فیزیکی، بر اساس ضوابط و قبول کلیه مفاد دفترچه قرارداد بصورت رایگان می باشد.

تبصره ۱: برای تجمیع واحدها استعلامات مربوطه از جمله استعلام از اداره کل حفاظت از محیط زیست استان الزامی است.

۲- ۱۵- تجمیع واحدهای کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) مجاور یکدیگر در صورت رعایت ضوابط زیست محیطی، عدم مزاحمت جهت سایر واحدهای مجاور، بصورت رایگان بلامانع است.

۳- ۱۵- 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- ۱۵- رعایت کلیه ضوابط ساخت و ساز و ایمنی مطابق با دستورالعملهای ابلاغی.

۵- ۱۵- تجمیع انشعابات قطعات تجمیع شده در قالب انشعاب واحد انجام گیرد.

ماده ۱۶- ضوابط نقل و انتقال :

نقل و انتقال قرارداد با موافقت سازمان مسئول منطقه و تنظیم صورتجلسه نقل و انتقال با ذکر شناسه ملی با رعایت ماده ۳۷ قانون تامین اجتماعی و مواد ۵۲ و ۵۹ قانون مالیات های مستقیم و مطابق تبصره ۲ فصل (ب) از دفترچه قرارداد در صورت تحقق شرایط مندرج در فصل (ه) در دفترچه در دفتر سازمان مسئول منطقه و همراه با اخذ اقرارنامه پیوست شماره ۳ و رعایت شرایط زیر صورت می گیرد.

۱- ۱۶- ارائه مجوز معتبر به نام انتقال گیرنده.

۲- ۱۶- پرداخت و تسویه کلیه بدهی و اسناد معوق.



۱۶-۳- اخذ تعهد از انتقال گیرنده مبنی بر پرداخت اسناد سررسید نشده.

۱۶-۴- در صورتی که سند زمین موضوع قرارداد در رهن بانک و موسسات مالی اعتباری باشد اخذ موافقت بانک یا موسسه مالی اعتباری ارائه دهنده تسهیلات ضروری است.

۱۶-۵- نقل و انتقال موضوع قرارداد مطابق مفاد دفترچه قرارداد و با رعایت ضوابط و مقررات مجاز می باشد.

۱۶-۶- 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 ۱۸ مستثنی می باشند.

۱۶-۷- سازمان مسئول منطقه مکلف است به منظور جبران بخشی از هزینه های اداری در ازای هر نقل و انتقال و تغییر نام در مناطق ویژه حداقل مبلغ سه در هزار قیمت مصوب روز منطقه از طرفهای قرارداد دریافت نماید. این مبلغ از بیست میلیون ریال کمتر نخواهد بود. همچنین برای تغییر نوع فعالیت (صنعتی، صنفی و تجمیع) و صدور دفترچه المثنی یا تعویض دفترچه قرارداد مبلغ حداقل ده میلیون ریال از طرف قرارداد دریافت نماید.

ماده ۱۷- هرگونه تغییر کاربری اراضی، منطبق با طرح جامع مصوب منطقه و ضوابط مندرج در دستورالعمل کمیته فنی مطالعات طراحی مناطق ویژه و دریافت مابه التفاوت قیمت روز امکان پذیر می باشد.
(یادآوری: مطابق ماده ۳۷ قانون تامین اجتماعی هنگام نقل و انتقال عین یا منافع موسسات و کارگاههای مشمول این قانون اعم از اینکه انتقال بصورت قعطی، شرطی، رهنی، صلح حقوق یا اجاره باشد و اعم از اینکه انتقال بصورت رسمی یا غیررسمی انجام بگیرد انتقال گیرنده مکلف است گواهی سازمان تامین اجتماعی مبنی بر نداشتن بدهی معوق بابت حق بیمه و متفرعات آن را از انتقال دهنده مطالبه کند)

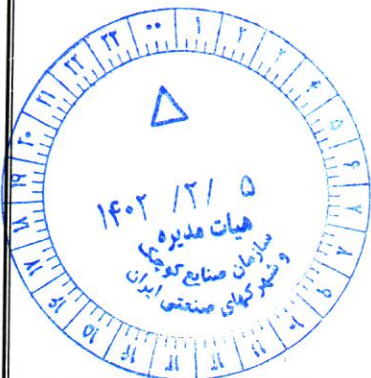
ماده ۱۸- ضوابط تغییر نام:

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 با موافقت سازمان مسئول منطقه و رعایت شرایط زیر صورت می پذیرد.

۱۸-۱- تسویه حساب کلیه دیون معوق اعم از حق بهره برداری، حق شارژ و غیره

۱۸-۲- در صورت دریافت تسهیلات بانکی اخذ موافقت بانک ارائه دهنده تسهیلات با تغییر نام

۱۸-۳- قبول پرداخت تمامی اسناد سررسید نشده در موعد مقرر



ماده ۱۹- ضوابط تغییر کاربری و تغییر فعالیت:

۱- هرگونه تغییر کاربری اراضی منطقه ویژه که طرح جامع آن توسط دبیرخانه مصوب گردیده است با پیشنهاد سازمان مسئول منطقه و اخذ مجوز از دبیرخانه و با دریافت مابه التفاوت قیمت روز امکان پذیر می باشد.

۲- تغییر فعالیت صنعتی براساس طرح جامع با اخذ مجوز از اداره کل محیط زیست استان و حفظ سقف امکانات و خدمات زیربنایی و انشعابات موجود همان طرح قابل انجام است.

تبصره ۱: تغییر فعالیت در بخش خدمات مجاز می باشد.



فصل چهارم:

ماده ۲۰ - با توجه به این که در هنگام واگذاری قطعات به متقاضیان واحدهای صنعتی، احتمال مغایرت در مترژ اراضی تحویلی با سند تفکیکی وجود دارد، لذا سازمان مسئول منطقه می تواند مابه التفاوت مترژ اراضی را مطابق شرایط ذیل محاسبه و اخذ نماید:

الف- چنانچه سازمان مسئول منطقه 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 سازمان مسئول منطقه 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 سازمان مسئول منطقه در اعلام مساحت عرصه هنگام واگذاری (در زمان تنظیم صورتمجلس واگذاری، اشتباه نقشه بردار و نقشه های تفکیکی و ...)، مساحت مازاد به قیمت زمان انعقاد قرارداد پرداخت می شود، و با متخلفان نیز برابر ضوابط برخورد خواهد شد.

۲- چنانچه میزان تصرف طرف قرارداد کمتر از مساحت مندرج در دفترچه قرارداد بوده و سازمان مسئول منطقه بهای مساحت مندرج در قرارداد را دریافت نموده باشد، سازمان مسئول منطقه 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.

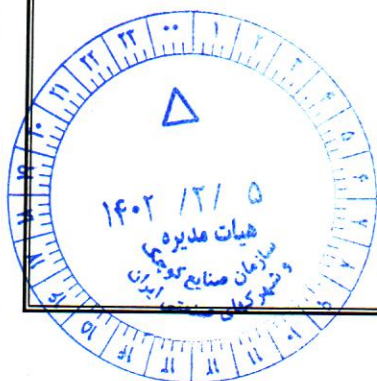
ب- جابه جایی عرصه تخصیصی منوط به انعقاد قرارداد جدید و پرداخت قیمت واگذاری روز و اصلاح مجوز مربوطه از مراجع ذیصلاح می باشد. چنان چه علت جابه جایی ناشی از قصور و عدم رعایت قوانین و مقررات مربوطه از جمله ضوابط استقرار، وجود معارض و اختلافات ناشی از واگذاری و ... باشد، هیأت مدیره می تواند معادل مساحت واگذاری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

ماده ۲۱- انتقال سند مالکیت اراضی صنعتی و صنفی و تجاری (تولیدی، توزیعی، خدماتی، خدمات فنی) و دستگاه های خدمات رسان منطقه به طرف های قرارداد حق بهره برداری منوط به اخذ پایان کار ساختمانی و پروانه بهره برداری/کسب و کار و تسویه حساب کامل (حق شارژ، آب بها، فاضلاب بها، و ...) و با درخواست سازمان مسئول منطقه توسط اداره ثبت اسناد و املاک مربوط انجام می شود.

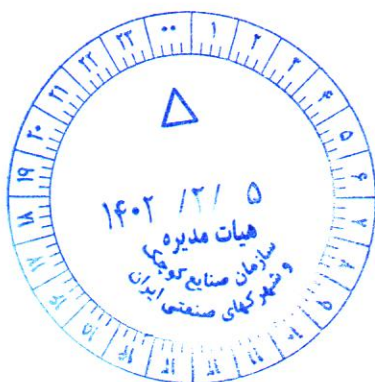
ماده ۲۲- مدیران عامل شرکتهای استانی و مدیران مناطق ویژه اقتصادی به عنوان مدیران سازمان مسئول مناطق ویژه، وظیفه اجرای صحیح و دقیق این دستورالعمل را بر عهده دارند.

ماده ۲۳- اختیارات هیأت مدیره سازمان مسئول هر یک از مناطق ویژه اقتصادی که در این دستورالعمل تعیین شده است، قابل تفویض به مدیرعامل سازمان یا فرد دیگری نمی باشد.

ماده ۲۴- پاسخ به استعلامهای شرکت های استانی در خصوص این دستورالعمل، حسب مورد توسط مدیریت مناطق ویژه اقتصادی سازمان صورت خواهد پذیرفت.



ماده ۲۵- این دستورالعمل با ماده ۲۵ و ۱۷ تبصره مورد تصویب هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی قرار گرفت و از تاریخ ابلاغ معتبر خواهد بود.



شماره ۶۲۲۲۵ / ت ۵۳۲۱۹ هـ

تاریخ ۱۳۹۵ / ۱۶ / ۶



بسمه تعالی
"با صلوات بر محمد و آل محمد"

دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی

هیئت وزیران در جلسه ۱۳۹۵/۵/۲۷ به پیشنهاد شماره ۹۵۲/۱۰/۱۸۹۹ مورخ ۱۳۹۵/۳/۱۸ دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی و به استناد ماده (۴) قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۸۴ - آیین نامه هزینه خدمات مناطق ویژه اقتصادی را به شرح زیر تصویب کرد:

آیین نامه هزینه خدمات مناطق ویژه اقتصادی

ماده ۱- در این آیین نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:
الف - منطقه: هر یک از مناطق ویژه اقتصادی جمهوری اسلامی ایران.

ب - سازمان: سازمان مسئول هر منطقه.

ماده ۲- هزینه خدمات مشروح زیر توسط سازمان حسب مورد از فعالان منطقه اخذ می شود:

الف - هزینه خدمات عمومی و زیربنایی: وجوهی که سازمان در قبال خدمات ایجاد، توسعه، حفظ و نگهداری کلیه زیرساخت های لازم، آماده سازی اراضی، راهها و محوطه سازیها، فضای سبز عمومی، تنظیمات عمومی منطقه، شبکه عمومی توزیع آب، شبکه عمومی توزیع برق، شبکه های مخابرات، خطوط لوله توزیع و انتقال خوراک واحدهای تولیدی، روشنایی عمومی، خدمات آتش نشانی، ایمنی، دفع پسماند عمومی، حراست و حفاظت فیزیکی، محیط زیست عمومی، بیمه محلی، صدور مجوز فعالیت، صدور پروانه اشتغال، تشریفات و امور پشتیبانی، کلیه خدمات گمرکی و امور اجرایی و نظارتی در منطقه شامل کالاهای صادراتی، وارداتی، ترانزیتی و انتقالی، صدور مجوز ترانزیت، صدور قبض انبار داخلی برای کلیه کالاهای وارده از سرزمین اصلی به منطقه، صدور قبض انبار خارجی، صدور قبض انبار اصلی جهت تسویه و اعلام وصول کالاهای ترانزیتی و کارنه تیر، صدور قبض انبار تفکیکی و قابل معامله، صدور گواهی مبدأ، صدور قبض تالی و صورتجلسه کشف اختلاف، صدور گواهی مصرف، صدور گواهی نصاب و بکارگیری، صدور گواهی تولید، قبوض خروج کالا و تسویه دفاتر، بررسی و نظارت بر درخواست انتقال مواد و کالا از انبارهای عمومی منطقه به انبارهای اختصاصی و صنعتی، کنترل و نظارت بر انتقال مالکیت کالا، بررسی و نظارت در تهیه گزارش های کمیسیون ارزش افزوده و شرکت در کمیسیون های مربوط از فعالان اقتصادی دریافت می نماید.

ب - هزینه خدمات مهندسی: وجوهی که سازمان در قبال خدمات مهندسی، نقشه برداری، کنترل فنی و اسنادی تجهیزات و نقشه، صدور مجوزها، صدور پروانه ساخت، صدور پروانه بهره برداری، صدور گواهی پایان کار و نظایر آن از فعالان اقتصادی منطقه دریافت می نماید.

در چهارمین فصل قانون تنظیم اقتصاد و عمران

شماره ۶۷۲۲۵ / ت ۵۳۲۱۹ هـ

تاریخ ۱۳۹۵ / ۶ / ۶

جمهوری اسلامی ایران
رئیس جمهور
تصویب نامه هیأت وزیران

پ - هزینه خدمات تسهیلات مواصلاتی: وجوهی که سازمان در قبال خدمات ایجاد، توسعه، حفظ و نگهداری معابر، راه‌های عمومی زمینی - هوایی - دریایی - ریلی، پل‌های دسترسی، باسکول و توزین، پایانه‌های کالا و مسافر، صدور مجوز فعالیت شرکت‌های حمل و نقل، صدور پروانه عبور بارهای ترافیکی، صدور پروانه بار خودروهای بوزی، صدور پروانه عبور بار خارجی، صدور بارنامه، صدور بارنامه داخلی، صدور مجوز ورود موقت و غیره از فعالان اقتصادی منطقه اخذ می‌نماید.

ت - هزینه خدمات انبارداری، تخلیه و بارگیری: وجوهی که سازمان در قبال خن کاری، انبارداری، باربری، صفافی، تخلیه، بارگیری، کالا و بارگنج (کانتینر) و حق نظارت بر عملیات خن کاری، انبارداری، باربری، صفافی، تخلیه، بارگیری، کالا و بارگنج (کانتینر) از فعالان اقتصادی دریافت می‌نماید.

ث - هزینه خدمات بهداشتی، فرهنگی، آموزشی و رفاهی: خدمات بهداشتی شامل ایجاد و راه اندازی مراکز درمانی و دارویی در حدود ظرفیت‌های جغرافیایی و محیطی و اجتماعی منطقه می‌باشد. خدمات فرهنگی و آموزشی شامل ایجاد و راه اندازی انواع مرکز آموزشی شامل تمامی مقاطع تا تحصیلات عالی و ایجاد مجموعه‌های فرهنگی، ورزشی و تربیتی برای نیروهای انسانی شاغل و فعال می‌باشد.

ج - هزینه خدمات ارتباطات: خدمات ارتباطی شامل ایجاد زیر ساخت‌های لازم برای راه اندازی و بهره‌برداری شبکه‌های مخابراتی و فیبرنوری و فناوری پیشرفته به منظور ارتقای سطح کیفی و کمی ارتباطات با ارایه کلیه خدمات مورد نیاز می‌باشد.

ماده ۳ - میزان هزینه خدمات موضوع ماده (۲) این آیین‌نامه از طرف سازمان تعیین و به ترتیب مقرر در ماده (۶) آیین‌نامه اجرایی قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی جمهوری اسلامی ایران موضوع تصویب‌نامه شماره ۳۴۱۸۴/ت/۳۵۳۶۱ ک مورخ ۱۳۸۶/۳/۶ با اصلاحات بعدی، به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.

اسحاق جهانگیری

معاون اول رئیس جمهور

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس جمهور، دفتر رئیس قوه قضائیه، دفتر معاون اول رئیس جمهور، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، سازمان اداری و استخدامی کشور، سازمان برنامه و بودجه کشور، معاونت حقوقی رئیس جمهور، معاونت امور مجلس رئیس جمهور، معاونت اجرایی رئیس جمهور، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان بازرسی کل کشور، معاونت قوانین مجلس شورای اسلامی، امور تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات، کلیه وزارتخانه‌ها، سازمان ها و مؤسسات دولتی، نهادهای انقلاب اسلامی، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، دبیرخانه شورای اطلاع‌رسانی دولت و دفتر هیئت دولت ابلاغ می‌شود.

نحوه قیمت گذاری مناطق ویژه اقتصادی برای اولین بار

قیمت گذاری مناطق ویژه اقتصادی برای اولین بار بر اساس ساز و کار و مراحل تدوین شده ذیل امکان پذیر می باشد:

۱- انتصاب اعضای کمیته:

اعضاء کمیته قیمت گذاری منطقه ویژه اقتصادی وفق جدول ذیل با حکم مدیر عامل سازمان مسئول منطقه منصوب می گردند.

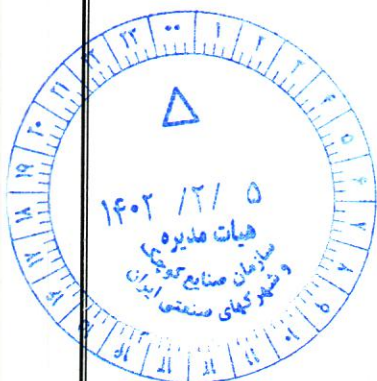
اعضای کمیته قیمت گذاری

ردیف	عنوان پست سازمانی	سمت در کمیته	حق رای
۱	معاون فنی	رئیس کمیته	دارد
۲	مدیر فنی و پیمانها	دبیر کمیته	
۳	معاون برنامه ریزی یا معاون توسعه مدیریت و منابع	عضو کمیته	
۴	یکی از اعضای هیات مدیره		
۵	مدیر منطقه ویژه		
۶	مشاور مطالعات قیمت گذاری		
			ندارد

۲- نحوه تشکیل جلسات:

جلسات کمیته با حضور رئیس، دبیر جلسه و اکثریت اعضا دارای حق رای رسمیت خواهد یافت. تشکیل جلسات کمیته با ارسال دعوت نامه به همراه مستندات مربوطه از سوی معاونت فنی سازمان مسئول منطقه به اعضا کمیته صورت خواهد پذیرفت.

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



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

۳- مدارک مورد نیاز جهت تشکیل جلسات:

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

الف) مصوبه منطقه ویژه اقتصادی

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

ج) مطالعات قیمت گذاری منطقه ویژه اقتصادی

د) گزارش ارزش عرصه صنعتی جوار منطقه

ه) گزارش اعتبار تخصیصی

توضیح اینکه جهت تهیه مستندات مرتبط با بند(ج) جهت تعیین قیمت احجام عملیات رعایت مفاد ذیل به ترتیب تقدم و تاخرازمی است:

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

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

۴-۱- تائیدیه کمیته:

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

۴-۲- تصویب در هیات مدیره سازمان مسئول منطقه:

هیات مدیره پس از بررسی اسناد و مدارک به شرح ذیل که توسط معاونت فنی سازمان مسئول منطقه تهیه می گردد نسبت به تصویب قیمت محاسباتی طی صورتجلسه (ضمیمه شماره ۲) اقدام می نماید:

الف) صورتجلسه کمیته قیمت گذاری

ب) پیش نویس متن مصوبه هیات مدیره

ج) مطالعات قیمت گذاری منطقه ویژه اقتصادی

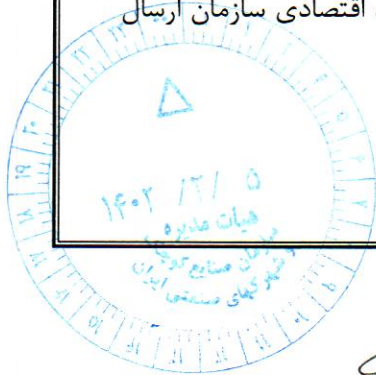
د) موقعیت مکانی یابی منطقه ویژه اقتصادی

ه) گزارش ارزش عرصه صنعتی جوار منطقه

و) گزارش اعتبار تخصیصی

۴-۳- تصویب در مجمع عمومی:

سازمان مسئول منطقه قیمت پیشنهادی خود را به همراه گزارش کارشناسی اراضی منطقه (کارشناسی رسمی) و همچنین قیمت محاسباتی را جهت طرح و تصویب در مجمع عمومی به مدیریت مناطق ویژه اقتصادی سازمان ارسال خواهد نمود.



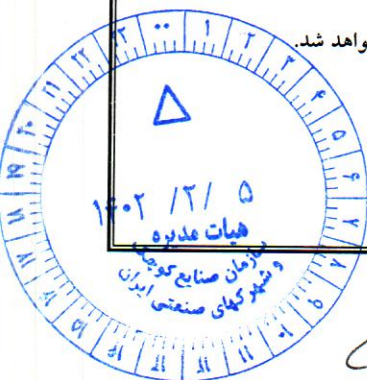
۵- سطح خدمات مناطق ویژه اقتصادی:

حداقل سطح خدمات قابل ارائه در مناطق ویژه اقتصادی به شرح جدول زیر می باشد

ردیف	شرح
۱	شبکه آبرسانی
۲	شبکه توزیع فشار متوسط و روشنایی
۳	آسفالت و راههای اصلی
۴	جدول گذاری و دفع آبهای سطحی
۵	ساختمان اداری
۶	ساختمان آتش نشانی با تجهیزات شامل ماشین آتش نشانی و ...
۷	ساختمان نگهبانی
۸	سردرب
۹	تابلوی ورودی
۱۰	ساختمان انبار تجهیزات
۱۱	پیاده رو سازی
۱۲	فضای سبز و آبیاری قطره ای
۱۳	شبکه فیبر نوری
۱۴	محل جمع آوری زباله
۱۵	شبکه گاز *
۱۶	شبکه فاضلاب
۱۷	تصفیه خانه **
۱۸	ساختمان مسجد
۱۹	تابلو راهنما
۲۰	زیبا سازی شهری (رنگ آمیزی جداول)
۲۱	پارک تفریحی با آبنا و آلاچیق
۲۲	ساختمان اورژانس و هلال احمر (درمانگاه)
۲۳	ساختمان گمرک و حصارکشی پیرامون اراضی فاز عملیاتی منطبق با پروانه بهره برداری
۲۴	انبار کالا (سرپوشیده و روباز)
۲۵	باسکول
۲۶	جاده دسترسی منطقه ویژه
۲۷	نصب دوربینهای مداربسته پیرامون منطقه خصوصا انبارها

* اجرای شبکه گاز موکول به تامین گاز در منطقه می باشد.

** ارائه خدمات ستاره دار مستلزم احراز شرایط می باشد که در زمان ایجاد هزینه های مربوط به طور جداگانه محاسبه و دریافت خواهد شد.



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

ضمیمه شماره ۱

صور تجلسه کمیته قیمت گذاری حق بهره برداری منطقه ویژه اقتصادی

به تاریخ جلسه کمیته قیمت گذاری منطقه ویژه اقتصادی 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 ریال به تأیید رسید

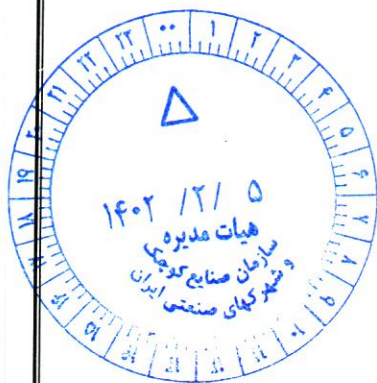
امضاء ها

ضمیمه شماره ۲

صور تجلسه هیات مدیره سازمان مسئول منطقه ویژه اقتصادی

به تاریخ جلسه هیات مدیره تشکیل و ضمن تأیید کلیه اسناد و مدارک مورد نیاز جهت تشکیل جلسه ، قیمت حق بهره برداری برای منطقه ویژه اقتصادی مبلغ ریال به تصویب رسید.

امضاء ها



تاریخ

اقرارنامه

باسلام

اینجانب شرکت /آقا/خانم (انتقال گیرنده) و اینجانب شرکت/آقا/خانم بعنوان
(انتقال دهنده) قرارداد حق بهره برداری بشماره تاریخ موضوع جواز تاسیس شماره
..... تاریخ در کمال صحت و سلامت از مفاد ماده ۳۷ قانون تامین اجتماعی دال بر اخذ
مفصاحساب تامین اجتماعی و مسئولیت تضامنی آن در صورت عدم پرداخت اطلاع حاصل نموده و آگاهی کامل
دارم/ اینجانب شرکت/آقا/خانم (انتقال گیرنده) و اینجانب شرکت/آقا/ خانم بعنوان
(انتقال دهنده) قرارداد حق بهره برداری بشماره تاریخ موضوع جواز تاسیس شماره
..... تاریخ در کمال صحت و سلامت از مفاد مواد ۵۲ و ۵۹ قانون مالیاتهای مستقیم
درخصوص پرداخت مالیات نقل و انتقال مطلع بوده و در صورت عدم پرداخت آن، هرگونه مسئولیت بر ذمه و متوجه
اینجانب (شرکت/آقا/خانم) می باشد.

انتقال گیرنده

انتقال دهنده

