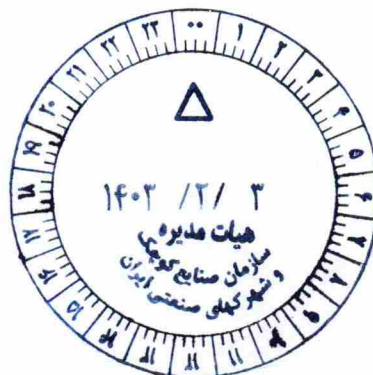


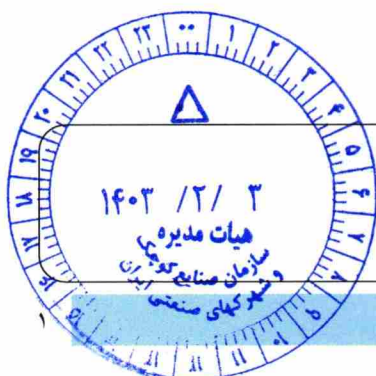


دستورالعمل بهره برداری از زمین، اعیانی و تأسیسات شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری



تعاریف دستور العمل

- ۱- سازمان: سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران.
- ۲- شرکت استانی: شرکت شهرک‌های صنعتی فرعی (استانی).
- ۳- هیأت مدیره: هیأت مدیره شرکت استانی.
- ۴- 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.
- ۵- شهرک / ناحیه صنفی: مکانی است دارای محدوده و مساحت معین و با امکانات زیربنایی و خدمات ضروری برای استقرار مجموعه‌ای از واحدهای صنفی و نظایر آن‌ها.
- ۶- 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.
- ۷- شهرک فناوری: شهرک فناوری مکانی است دارای محدوده و مساحت معین که ضمن فراهم آوری زیرساخت مناسب برای استقرار واحدهای فناور تولیدی، دانش بنیان، انکوباتور، تحقیق و توسعه، آزمایشگاه‌ها، مراکز پژوهشی مرتبط با کارکرد آن‌ها و واحدهای خدماتی و مشاوره‌ای مرتبط با گردآوری و جمع‌آوری 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.
- ۸- 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 بهره‌مندی مشاوران از فضای فیزیکی مناسب برای دفتر کار، استفاده از امکانات مشترک نظیر سالن کنفرانس و جلسات، کلاس‌های آموزشی 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.
- ۹- 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.
- ۱۰- مجتمع کارگاهی و مجتمع صنفی: پهنه (محدوده) ای که بر اساس مطالعات فاز یک و دو شهرسازی دارای کاربری کارگاهی / صنفی می‌باشد و برای استقرار واحدهای کارگاهی / صنفی در نظر گرفته می‌شود.

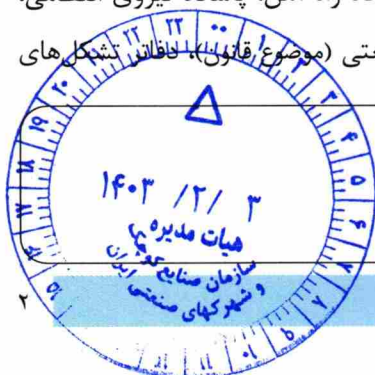


دستور العمل بهره برداری از زمین، اعیانی و تأسیسات شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری



- ۱۱- **واحد صنفی:** هر واحد اقتصادی که فعالیت آن در محل ثابت یا وسیله سیار باشد و توسط فرد یا افراد صنفی با اخذ پروانه کسب دایر شده باشد، واحد صنفی شناخته می‌شود. (قانون اصلاح قانون نظام صنفی کشور).
- واگذاری حق بهره‌برداری اراضی یا فروش اعیانی به واحدهای مزبور، از طریق معرفی نامه از مراجع ذیصلاح یا پروانه کسب/ جواز معتبر امکان‌پذیر می‌باشد.
- ۱۲- **صنف:** عبارت است از گروهی از افراد که طبیعت فعالیت آنان از یک نوع باشد. صنوف مشمول این قانون، با توجه به نوع فعالیت آنها به دو گروه "تولیدی - خدمات فنی" و "توزیعی - خدماتی" تقسیم می‌شوند. (قانون اصلاح قانون نظام صنفی کشور).
- ۱۳- **صنوف تولیدی:** آن دسته از صنوفی که فعالیت و خلاقیت‌های آنها منجر به تغییر فیزیکی و یا شیمیایی مواد گشته و منحصراً تولیدات خود را مستقیم یا غیرمستقیم در اختیار مصرف‌کننده قرار میدهند صنف تولیدی نامیده می‌شود. (قانون ایجاد تسهیلات ... و اصلاح موادی از قانون نظام صنفی مصوب ۱۳۶۸/۱۲/۱۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی).
- ۱۴- **صنوف خدمات فنی:** آن دسته از صنوفی که فعالیت آنها منجر به رفع عیب و نقص یا مرمت و نگهداری کالا می‌گردد یا اشتغال به آن مستلزم داشتن صلاحیت فنی لازم می‌باشد، صنف خدمات فنی نامیده می‌شود. (قانون ایجاد تسهیلات ... و اصلاح موادی از قانون نظام صنفی مصوب ۱۳۶۸/۱۲/۱۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی).
- ۱۵- **صنوف توزیعی:** آن دسته از صنوفی که صرفاً نسبت به عرضه کالا اقدام می‌نمایند بدون آنکه در تولید کالا یا تغییر دادن کیفیت آن نقش داشته باشند صنوف توزیعی نامیده می‌شود. (قانون ایجاد تسهیلات ... و اصلاح موادی از قانون نظام صنفی مصوب ۱۳۶۸/۱۲/۱۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی).
- ۱۶- **صنوف خدماتی:** آن دسته از صنوفی که با فعالیت‌های خود قسمتی از نیازهای جامعه را تأمین نموده و این فعالیت در زمینه تبدیل مواد به فرآورده و یا خدمات فنی نباشد، صنف خدماتی نامیده می‌شود. (قانون ایجاد تسهیلات ... و اصلاح موادی از قانون نظام صنفی مصوب ۱۳۶۸، ۱۲، ۱۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی).
- ۱۷- **واحدهای ارائه دهنده خدمات توسعه کسب و کار (BDSP):** اشخاص حقیقی و 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، رقابت‌پذیری، توسعه بازار، سودآوری و کاهش هزینه‌های کسب و کارهای تولیدی را فراهم آورده و ادامه فعالیت را برای این واحدها تسهیل می‌سازند.
- ۱۸- **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، 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.

- ۱۹- **فعالیت خدمات عام المنفعه (گروه ۱۵):** 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) و دفاتر تشکیل‌دهنده



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



بخش خصوصی (با تأیید کمیسیون نظارت بر تأسیس و فعالیت تشکلهای صنعتی و معدنی)، مراکز درمانی، کلینیک پزشکی، مرکز طب کار، مرکز تلفن و مخابرات و ارتباطات، سامانه اتوبوسرانی عمومی، شرکت تأمین و اتصالات و پست برق، ایستگاه گاز TBS، اداره پست (صندوقهای هوشمند پست) 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.

۲۰- فعالیت خدمات عام المنفعه (گروه ۲): دستگاههای دولتی و مراکز آموزشی، دانشگاهی و پژوهشی دولتی.

۲۱- واحدهای تحقیق و توسعه (R&D): به مراکزی 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.

۲۲- مراکز آزمایشگاهی/آزمایشگاه مرجع: مراکزی 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.

۲۳- شرکت تعاونی: شرکت‌هایی که با رعایت قانون بخش تعاونی اقتصاد، تشکیل و به ثبت رسیده باشند. (قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران).

۲۴- ایثارگران: بر اساس قانون جامع خدمات رسانی به ایثارگران شامل خانواده شاهد (پدر، مادر، همسر و فرزند شهید)، جانباز، رزمنده و آزاده می‌باشد.

۲۵- 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، فناوری و اقتصاد دانش بنیان ریاست جمهوری از طریق درگاه www.daneshbonyan.ir منتشر و به‌روز می‌شود.

۲۶- قیمت محاسباتی: قیمتی است که بر اساس مطالعات مربوط به فرم‌های ۱۰۱ تا ۱۰۴ و 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 تعیین می‌گردد.

۲۷- قیمت کارشناسی: قیمتی است که بر اساس ارزش ارزش واگذاری حق بهره برداری از تأسیسات و ابنیه قطعه و یا قطعات اراضی و اعیانی شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری، توسط کارشناس رسمی دادگستری تعیین می‌گردد.

۲۸- قیمت مصوب: قیمتی است که بر اساس ساز و کار تبیین شده در پیوست شماره ۳ این دستورالعمل تعیین و به تصویب هیأت مدیره می‌رسد.



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



۲۹- **قیمت پایه واگذاری:** قیمتی است که پس از اعمال "مرغوبیت منطقه‌ای" و "مشوق منطقه کمتر توسعه یافته" به قیمت مصوب، تعیین می‌گردد.

۳۰- **قیمت واگذاری:** قیمت واگذاری حق بهره‌برداری است که پس از اعمال "مرغوبیت مکانی" و "کلیه مشوقات به استثناء مشوق منطقه کمتر توسعه یافته" به قیمت پایه واگذاری، تعیین می‌گردد.

۳۱- **قیمت به‌روز شده واحدهای کارگاهی، مجتمع‌های کارگاهی، صنفی و IT:** عبارت است از برآورد ریالی به‌روز شده هزینه عرصه و اعیان بر اساس فهرس بهاء، با اعمال ضرایب مربوطه.

۳۲- **کمیته تعیین قیمت محاسباتی:** کمیته‌ای است که بر اساس ساز و کار تعیین شده در بخش الف پیوست شماره ۳ این دستورالعمل، نسبت به تعیین قیمت محاسباتی اقدام می‌نماید.

۳۳- **کمیته فنی مطالعات طراحی:** وفق دستورالعمل نحوه تصویب مطالعات طراحی شهرک‌ها و نواحی صنعتی.

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

۳۵- **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.

۳۶- **زمین:** قطعه‌ای از اراضی شهرک و یا ناحیه صنعتی، صنفی و فناوری که حق بهره‌برداری آن طبق قرارداد منعقد به متقاضیان واگذار می‌شود.

۳۷- **زمین‌های عارضه دار (ناهموار):** به زمین‌هایی اطلاق می‌شود که به دلیل عوارض طبیعی و توپوگرافی نامناسب، نیازمند صرف هزینه و عملیات خاکی برای بهره‌برداری باشد.

۳۸- **نقل و انتقال:** انتقال حقوق طرف قرارداد به شخص حقیقی/ حقوقی دیگر با موافقت شرکت استانی و ثبت در دفترچه قرارداد.

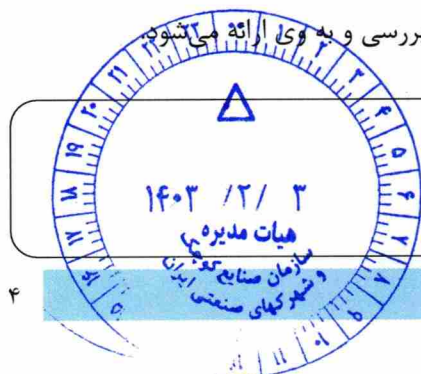
۳۹- **تغییر نام:** عبارت است از تغییر نام طرف قرارداد به نام شخص حقیقی یا حقوقی و ثبت در دفترچه قرارداد، بدون تغییر شماره ملی (حقیقی) و یا شناسه ملی (حقوقی).

۴۰- **واحد/ قطعه همجوار:** قطعاتی همجوار نامیده می‌شوند که مشاعات و یا فاصله‌ای مابین آن‌ها وجود نداشته باشد و دارای ضلع مشترک باشد.

۴۱- **امکانات و خدمات مازاد بر قرارداد:** امکانات و خدماتی است که مازاد بر تعهدات مندرج در قرارداد به طرف قرارداد که در قیمت محاسباتی لحاظ نشده ارائه می‌شود.

۴۲- **خدمات مازاد عمومی:** خدمات مازادی است که در قسمت‌های مشترک شهرک یا ناحیه صنعتی، صنفی و فناوری توسط شرکت استانی به متقاضیان ارائه می‌شود.

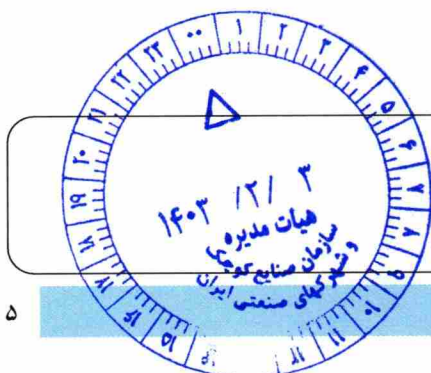
۴۳- **خدمات مازاد اختصاصی:** خدمات مازادی است که در یک قطعه یا قرارداد در شهرک یا ناحیه صنعتی، صنفی و فناوری حسب درخواست متقاضی و در صورت وجود امکانات زیربنایی و یا ایجاد آن توسط شرکت استانی بررسی و به وی ارائه می‌شود.



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



- ۴۴- **تغییر کاربری:** تبدیل کاربری زمین صنعتی به کاربری غیرصنعتی و بالعکس.
- ۴۵- **تغییر فعالیت:** تبدیل یک فعالیت صنعتی به فعالیت صنعتی دیگر و یا یک فعالیت غیرصنعتی به فعالیت غیرصنعتی دیگر با رعایت ضوابط و مقررات.
- ۴۶- **مناطق کمتر توسعه یافته:** مناطقی که براساس مصوبه هیات وزیران، بعنوان مناطق کمتر توسعه یافته تعیین و ابلاغ می‌شود.
- ۴۷- **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.
- ۴۸- **واگذاری الکترونیک:** واگذاری اراضی در شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری که از طریق سامانه‌های الکترونیکی مربوطه (<http://eservice.isipo.ir>) به متقاضیان صورت می‌گیرد.
- ۴۹- **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 برنامه‌ای بلندمدت با هم همکاری می‌کنند. این مراکز مجوز فعالیت خود را از معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری دریافت می‌کنند.
- ۵۰- **پردیس‌های علم و فناوری:** محدوده‌ای مشخص در شهرک‌ها و نواحی صنعتی و فناوری که در تفاهم با پارک علم و فناوری استان و مطابق دستورالعمل مربوطه، جانمایی شده است.
- 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- **شرکت‌های دانش بنیان فعال در حوزه استراتژیک صنعت:** شرکت‌های دانش بنیان که با معرفی و تائید دفتر فناوری و نوآوری وزارت صنعت، معدن و تجارت به عنوان فعال در حوزه استراتژیک صنعت تعیین می‌گردد.
- ۵۳- **جاننشینی:** 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.
- ۵۴- **شهرک / ناحیه صنعتی تقاضا محور:** شهرک و ناحیه صنعتی که با توجه به شاخص‌هایی از قبیل تعدد متقاضیان، موقعیت مکانی و یا امکانات زیر بنایی مناسب و ... شناسایی و حسب تشخیص هیات مدیره به عنوان شهرک/ ناحیه صنعتی تقاضا محور تعیین می‌گردد.
- ۵۵- **سرمایه گذار خارجی:** اشخاص حقیقی یا حقوقی غیر ایرانی با استفاده از سرمایه با منشأ خارجی که مجوز سرمایه گذاری (فیپا) را از سازمان سرمایه گذاری اخذ نموده باشند.



فصل اول

قیمت حق بهره‌برداری

ماده ۱- شرکت استانی مکلف است جهت تعیین قیمت مصوب اراضی شهرک‌ها و نواحی صنعتی در هیأت مدیره، در دو نوبت شش ماهه (فروردین‌ماه و مهرماه)، نسبت به تعیین قیمت محاسباتی اقدام و پس از ارجاع موضوع به کارشناس رسمی، بر اساس پیوست شماره ۳ این دستورالعمل اقدام نماید.

ماده ۲- 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 میادین، 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 مصوب را تعیین و در سامانه مربوطه درج می‌نماید.

تبصره: تغییر حق مرغوبیت صرفاً توسط هیأت مدیره میسر می‌باشد.

ماده ۳- نحوه محاسبه قیمت واگذاری حق بهره‌برداری:

(درصد مشوق منطقه کمتر توسعه یافته - ۱) × (درصد حق مرغوبیت منطقه‌ای + ۱) × مساحت زمین × (قیمت مصوب) = قیمت پایه واگذاری

(درصد کلیه مشوقات به غیر از مشوق منطقه کمتر توسعه یافته - ۱) × (درصد حق مرغوبیت مکانی + ۱) × (قیمت پایه واگذاری) = قیمت واگذاری

ماده ۴- هیأت مدیره قیمت فروش (مطابق ماده ۱) یا اجاره واحدها و مجتمع‌های کارگاهی و صنفی، مجتمع‌های فناوری اطلاعات و خدمات نرم افزاری (IT) را بر اساس قیمت کارشناسی تعیین می‌نماید.

تبصره ۱: هیأت مدیره به منظور تأمین منابع مالی در شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری دارای توجه فنی و اقتصادی، قیمت فروش واحدهای کارگاهی و صنفی (در هر مرحله‌ای) را با در نظر گرفتن قیمت به روز شده، تعیین می‌نماید.

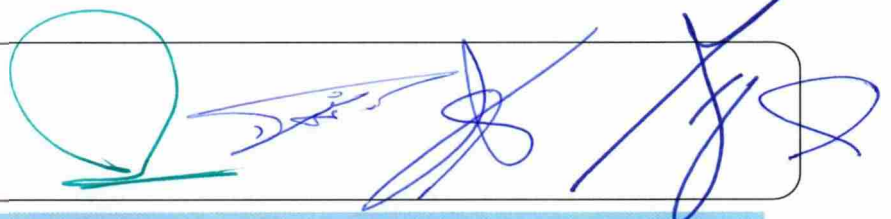
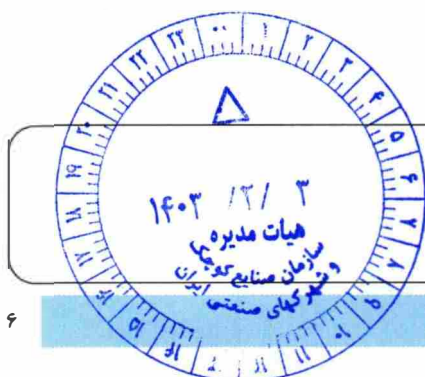
تبصره ۲: قیمت فروش واحدهای کارگاهی و صنفی ساخته و نیمه ساخته، نباید در هر حالت از قیمت کارشناسی و قیمت به روز شده کمتر باشد.

تبصره ۳: شرایط دریافت مبلغ فروش واحدهای کارگاهی، مجتمع‌های کارگاهی و صنفی مطابق ماده (۸) امکانپذیر می‌باشد.

ماده ۵- هیأت مدیره مجاز است درخصوص میزان و نحوه 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.



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

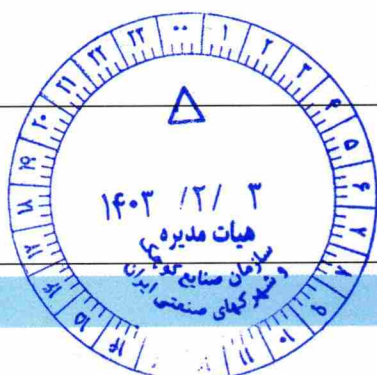


تبصره ۳: نحوه اختصاص دفتر به مشاوران، کلینیک کسب و کار و شرکتهای مجاز به استقرار در مراکز خدمات فناوری و کسب و کار، مطابق دستورالعمل «توسعه خدمات نرم افزاری و مشاوره‌ای و راه اندازی کلینیک‌های کسب و کار در مراکز خدمات فناوری و کسب و کار» می‌باشد.

تبصره ۴: حق شارژ واحدهای مستقر در مراکز خدمات کسب و کار، مزاد بر اجاره مصوب بوده و بصورت جداگانه اخذ می‌گردد.

ماده ۶- اجاره بهای دفاتر برای شرکتهای دانش بنیان، استارت‌آپ‌ها و شتاب‌دهنده‌های فناوری دارای مجوز از وزارت صنعت، معدن و تجارت و معاونت علمی، فناوری و اقتصاد دانش بنیان ریاست جمهوری در مراکز خدمات فناوری و کسب و کار ایجاد شده در سطح کشور، مشروط به فعالیت مؤثر (بر اساس فرم ارزیابی مصوب) در سال اول استقرار، پس از تصویب هیأت مدیره، به میزان ۲۰٪ مبلغ اجاره وصول می‌گردد. این میزان برای شرکتهای موصوف در حوزه استراتژیک صنعت، به میزان ۵٪ مبلغ اجاره می‌باشد.

ماده ۷- 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 بهره‌برداری

ماده ۸- نحوه دریافت قیمت واگذاری حق بهره برداری از زمین، اعیانی و تأسیسات زیربنایی (بخش نقدی و تعهدی) برای تمامی شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری، به صورت حداقل ۲۰ درصد نقد و اقساط ۱۲ ماهه محاسبه و دریافت می‌گردد.

تبصره ۱: هیات مدیره می‌تواند حداکثر ۲۰ درصد مبلغ قرارداد را در مناطق کمتر توسعه یافته غیر تقاضا محور و ۱۰ درصد مبلغ قرارداد را در سایر مناطق در صورت پرداخت نقدی کل مبلغ قرارداد به عنوان مشوق، به متقاضیان اعطاء نماید.

تبصره ۲: هیات مدیره مجاز است در صورت درخواست متقاضیان جهت افزایش مدت بازپرداخت اقساط قرارداد بیش از ۱۲ ماه، با لحاظ افزایش هزینه‌های تامین خدمات و امکانات زیربنایی و ضرورت پرداخت مطالبات پیمانکاران بر اساس فهرس بهاء سالهای آتی، پس از ارجاع موضوع به کارشناس رسمی بمنظور تعیین قیمت بصورت پرداخت حداقل ۲۰ درصد بعنوان پیش دریافت و الباقی در بازه‌های زمانی "دو ساله"، "سه ساله" و "چهار ساله" (مختص شرکت‌های دانش بنیان و نیروگاه‌های انرژی خورشیدی) در اقساط سه ماهه اقدام نماید.

ماده ۹- قیمت مصوب اراضی غیرصنعتی با تصویب هیأت مدیره و براساس جدول ذیل تعیین می‌گردد:

جدول شماره (۱) - نحوه محاسبه قیمت مصوب اراضی غیرصنعتی در شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری

نوع کاربری		نحوه محاسبه قیمت مصوب در شهرک‌ها و نواحی صنعتی	
		در مناطق کمتر توسعه یافته غیر تقاضا محور	در سایر مناطق
بنگاه‌های خدمات عمومی انتفاعی		حداقل ۲ برابر قیمت مصوب زمین صنعتی	حداقل ۴ برابر قیمت مصوب زمین صنعتی
صنفی			
کارگاهی		حداقل ۲ برابر قیمت مصوب زمین صنعتی	
صنوف توزیعی در کاربری کارگاهی و صنعتی			
صنوف تولیدی در زمین‌های با کاربری صنعتی		برابر قیمت مصوب 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.		حداقل برابر قیمت مصوب زمین صنعتی	
** مؤسسات و خدمات عام المنفعه (گروه ۲)			
* مؤسسات و خدمات عام المنفعه (گروه ۱)		تاسقف نصاب تعیین شده به صورت رایگان و مازاد بر آن برابر قیمت واگذاری زمین صنعتی	




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



* حداکثر مساحت مؤسسات و خدمات عام‌المنفعه گروه ۱:

- ✓ اورژانس و پایگاه جمعیت هلال احمر، دفتر پایگاه مقاومت بسیج، آتش‌نشانی، مسجد، دفتر شرکت خدماتی شهرک و ناحیه صنعتی، ساختمان اداری گمرک، کلینیک پزشکی و طب کار، مرکز تلفن و مخابرات، سامانه اتوبوسرانی، اداره پست (صندوق‌های هوشمند پست)، (هر کدام ۲۰۰ مترمربع)؛
- ✓ ایستگاه پمپاژ آب (۴۰۰ مترمربع)،
- ✓ ایستگاه راه‌آهن و پاسگاه نیروی انتظامی (۲۰۰۰ مترمربع)،
- ✓ دفاتر تشکلهای بخش خصوصی (حداکثر ۲۰۰ متر مربع برای هر تشکل) با تأیید کمیسیون نظارت بر تأسیس و فعالیت تشکلهای صنعتی و معدنی (جمعاً حداکثر ۱۰۰۰ متر)؛
- ✓ مراکز درمانی (۵۰۰ مترمربع)؛
- ✓ ایستگاه گاز بر اساس طرح مربوطه؛
- ✓ پست برق بر اساس طرح مربوطه.

** حداکثر مساحت برای مؤسسات و خدمات عام‌المنفعه گروه ۲، بر اساس طرح مربوطه.

ماده ۱۰- مدیرعامل شرکت استانی مکلف است در صورت تحقق شروط ذیل، ظرف حداکثر چهارده روز (۱۴) کاری نسبت به امضاء و تحویل دفترچه قرارداد به متقاضی اقدام نماید:

الف- ارائه مجوز فعالیت صنعتی معتبر و یا معرفی نامه (معرفی نامه برای متقاضیان اراضی صنفی) از مراجع ذیصلاح صرفاً به نام متقاضی.
ب- ارائه اسناد تشخیص 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 شباهت متقاضی جهت عودت مبلغ واریزی.

ه- تعیین تکلیف تعهدات قراردادهای قبلی برای متقاضیان دارای قرارداد در سایر شهرکها و نواحی صنعتی استان.

و- ارائه "فیش واریزی بخش نقدی قرارداد" و "سفته به عنوان وسیله تضمین پرداخت مبلغ اقساط حق بهره برداری" و همچنین "چک جهت وصول اقساط، به تعداد و تاریخ سررسید هر قسط". (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 ازجمله ضوابط استقرار واحدها در شهرکها و نواحی صنعتی.

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

ماده ۱۱- شرکت استانی، واگذاری حق بهره برداری اراضی صنعتی و غیرصنعتی و واحدهای کارگاهی و صنفی را که بر اساس صرفه و صلاح در آنها قصد برگزاری مزایده را دارد، مشخص و نسبت به تشریفات آن اقدام می‌نماید.



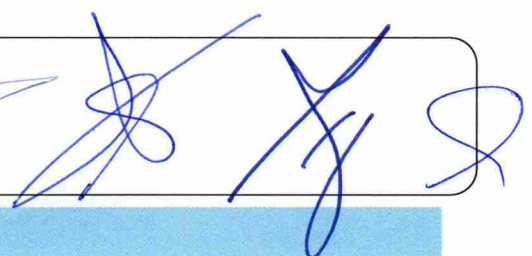
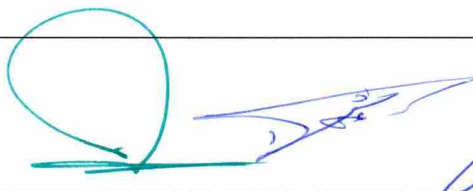
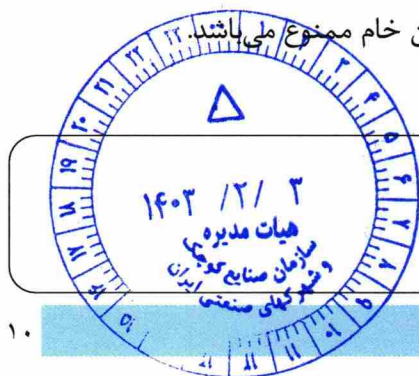
(Handwritten signature in green ink)

(Handwritten signature in blue ink)

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



- تبصره:** 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، 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.
- ماده ۱۲-** واگذاری اراضی و یا ایجاد مجتمع‌های کارگاهی و صنفی 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 ۱۳-** انعقاد قرارداد جهت اجرای هرگونه طرح توسعه واحدها پس از اخذ پروانه بهره برداری یا پروانه کسب، با ارائه مجوز توسعه از مراجع ذیصلاح، صرفاً در صورت وجود قطعات همجوار، بر مبنای قیمت واگذاری و شرایط مندرج در ماده (۸) امکان پذیر می‌باشد.
- ماده ۱۴-** هرگونه افزایش مساحت اراضی به درخواست متقاضی، قبل از اخذ پروانه بهره برداری یا پروانه کسب، با ارائه مجوزهای اصلاحی از مراجع ذیصلاح و بر مبنای قیمت واگذاری صرفاً در قطعات همجوار، با اصلاح قرارداد اولیه و شرایط مندرج در ماده (۸) امکان پذیر می‌باشد.
- ماده ۱۵-** خدمات زیربنایی تعهد شده که بهای آن در قیمت حق بهره برداری لحاظ گردیده، می‌بایست ضمن درج در سامانه مربوطه، در قرارداد نیز به صورت روشن و دقیق تصریح و درج شود.
- ماده ۱۶-** شرکت استانی مکلف است، بهای امکانات و خدمات مزاد عمومی و اختصاصی را که توسط معاونت فنی شرکت استانی محاسبه شده، پس از تصویب در هیأت مدیره، از طرف قرارداد 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. همچنین دریافت بهای آن "به صورت یکجا" و یا "به صورت حداقل ۲۰ درصد نقدی و حداکثر طی اقساط ۲۴ ماهه" خواهد بود و مشمول مشوق نیز نمی‌شود.
- تبصره ۲:** بهای خدمات مزاد اختصاصی، قبل از ارائه به طرف قرارداد محاسبه و بر اساس تبصره یک این ماده دریافت می‌گردد.
- تبصره ۳:** هیأت مدیره می‌تواند هزینه خدمات مزاد عمومی را در صورتی که در زمان دریافت بهای خدمات مزاد عمومی، شهرک/ ناحیه صنعتی مشمول مشوق منطقه کمتر توسعه یافته باشد، اعمال نماید.
- تبصره ۴:** اطلاع رسانی هزینه‌های مزاد عمومی به صورت مکتوب و در قالب ارسال صورتحساب، پیامک و ... به طرف‌های قراردادی می‌باشد.
- ماده ۱۷-** 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 ۱۸-** واگذاری زمین در شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری به صورت زمین خام ممنوع می‌باشد.



فصل سوم

محاسبه مابه‌التفاوت اقساط معوق

ماده ۱۹- 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.

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

مبلغ بدهی حال شده $A =$

شاخص تورم در زمان تسویه $I_2 =$

شاخص تورم در زمان سررسید $I_1 =$

اصل مبلغ قسط $B =$

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:

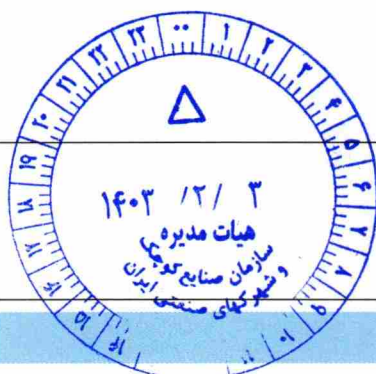
$I_2 = ۱۶۹.۳ =$ شاخص تورم در فروردین سال ۱۳۹۸

$I_1 = ۱۰۹.۵ =$ شاخص تورم در آبان سال ۱۳۹۶

اصل مبلغ قسط (میلیون ریال) $B = ۱۰۰$

مبلغ بدهی قابل پرداخت:

$$A = (۱۶۹.۳ / ۱۰۹.۵) * ۱۰۰ = ۱۵۴/۶۱ \text{ میلیون ریال}$$




فصل چهارم

مشوق‌ها

ماده ۲۰- هیأت مدیره مجاز است به طرف‌های قراردادی که بدهی معوق قرارداد 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. تعداد اقساط قابل استمهال برای شرکت‌های دانش بنیان که از هیچ یک از مشوقات استفاده ننموده‌اند، حداکثر تا ۴ قسط می‌باشد.

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

ماده ۲۱- 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 مصوب 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.

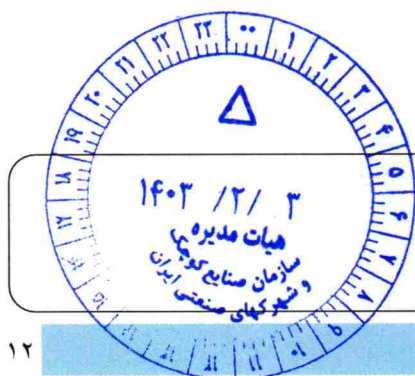
تبصره ۱: به استناد ماده (۶) آیین نامه اجرایی قانون «حمایت از ایجاد نواحی صنعتی روستایی» مصوب ۱۳۸۵/۰۹/۱۸، تمام نواحی صنعتی روستایی، مشمول مشوق این ماده می‌شوند.

تبصره ۲: شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی تقاضا محور، مشمول مشوقات این ماده نمی‌شوند.

ماده ۲۲- هیأت مدیره در موارد ذیل، نسبت به اعطای مشوقات مربوطه اقدام می‌نماید:

الف) شرکت استانی می‌تواند در موارد ذیل، ۵ درصد از کل مبلغ قرارداد را به عنوان مشوق در قرارداد متقاضیان اعمال نماید:

- ۱- شهرک‌ها و نواحی صنعتی غیر تقاضا محور؛
- ۲- واحدهای تولیدی بهره‌بردار فعال (در داخل و خارج شهرک‌ها و نواحی صنعتی) که ساختمان و یا خط تولید آنها بدلیل حوادث غیرمترقبه نظیر سیل، زلزله، آتش سوزی و ... دچار آسیب شده (با ارائه مدارک و مستندات مثبت) و متقاضی دریافت حق بهره‌برداری زمین در شهرک‌ها و نواحی صنعتی می‌باشند؛
- ۳- ایثارگران (اشخاص حقیقی) و متناسب با قدرالسهم (اشخاص حقوقی)؛
- ۴- سرپرست خانوار تحت پوشش سازمان بهزیستی و کمیته امداد امام خمینی (ره) حداکثر تا سقف ۱۰۰۰ مترمربع؛
- ۵- سرمایه‌گذاران خارجی؛
- ۶- شرکت‌های تعاونی؛
- ۷- واحدهای فناور دارای مجوز از پارک‌های علم و فناوری؛



۸- مشمولین ماده (۵) آئین نامه اجرایی تبصره ماده (۱۴) قانون هوای پاک؛

۹- صنوف تولیدی در چارچوب ساماندهی اصناف.

ب) شرکت استانی می‌بایست در خصوص شرکت‌های دانش‌بنیان، ۱۰ درصد از مبلغ کل قرارداد را به عنوان مشوق اعمال و پرداخت اقساط قرارداد، بر اساس ساز و کار مندرج در تبصره ۲ ماده ۸، حداکثر تا ۴۸ ماه قابل افزایش می‌باشد. همچنین برای شرکت‌های دانش‌بنیان فناوری و شرکت‌های دانش بنیان فعال در حوزه استراتژیک صنعت (با معرفی و تأیید دفتر فناوری و نوآوری وزارت صنعت، معدن و تجارت)، شش ماه تنفس نیز اضافه می‌گردد.

ج) شرکت استانی می‌بایست به مشمولین ماده ۱۴ قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت، مطابق مفاد قانون مزبور مشوق اعطاء نماید. **تبصره:** شرکت استانی می‌بایست در هنگام انعقاد قرارداد، معادل میزان مشوق ارائه شده در این ماده را (به استثناء مشوق ایثارگران) از طرف قرارداد، در قالب اسناد تعهدی دریافت و در صورت اخذ گواهی پایان کار ساختمان و پروانه بهره‌برداری در چارچوب برنامه زمانبندی، به متقاضی مسترد و در غیر این صورت نسبت به وصول آن اقدام نماید.

ماده ۲۳- چنانچه طرف قرارداد برابر شرایط ذیل اقدام به بهره برداری پیش از موعد نماید، شرکت مجاز است در شهرک‌ها و نواحی صنعتی کمتر توسعه یافته‌ی غیر تقاضا محور، به میزان ۳۰ درصد و در سایر مناطق، به میزان ۱۵ درصد به اقساط باقیمانده (به استثناء اقساط ناشی از اعمال ماده (۱۹)) مشوق اعطاء نماید:

الف- ارائه پروانه بهره برداری، (محاسبه مشوق این بند متناسب با نوع و میزان تولید مندرج در پروانه بهره‌برداری نسبت به جواز تاسیس اعمال می‌گردد).

ب- ارائه گواهی پایان کار ساختمان با شرایط ذیل:

۱- گواهی پایان کار ساختمان از طریق الحاقیه ضوابط ساخت و ساز صادر نشده باشد.

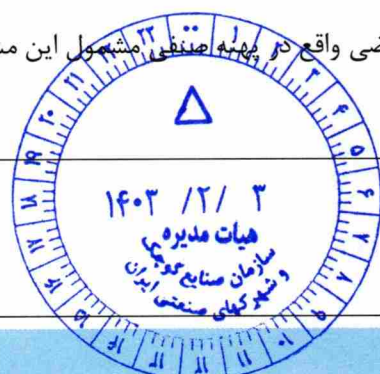
۲- گواهی پایان کار ساختمان نباید براساس مجوز احداث ساختمان در قالب طرح‌های خاص و ویژه صادر شده باشد یا این که بخشی از سطح روباز به عنوان سطح اشغال محسوب نشده باشد.

ج- پرداخت اقساط در سررسیدهای تعیین شده.

تبصره ۱: در صورتی که طرف قرارداد دارای یک قسط معوق بوده و از ماده (۱۹) نیز استفاده نموده باشد، 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، ۹ ماه"، "یک هزار و یک (۱۰۰۱) تا دو هزار (۲۰۰۰) مترمربع، ۱۵ ماه" و برای مازاد بر آن به ازای "هر پانصد (۵۰۰) مترمربع یک ماه افزایش تا سقف سی ماه" می‌باشد. هیأت مدیره می‌تواند در شرایط خاص، پس از انقضای برنامه زمان بندی اولیه نسبت به تمدید آن به مدت حداکثر شش (۶) ماه موافقت نماید.

تبصره ۳: کارگاه‌ها و واحدهای صنفی ساخته شده و نیمه ساخته (توسط شرکت استانی) و اراضی واقع در بهره‌برداری مشمول این مشوق نمی‌شوند.



www.isipo.ir

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



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 مشوق این ماده نمی‌شوند.

ماده ۲۴- در صورت نقل و انتقال موضوع قرارداد، قبل از تکمیل سالن تولید، مشوق‌های مواد (۲۲) و (۲۳)، به انتقال گیرنده منتقل نخواهد شد.

ماده ۲۵- 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.

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.

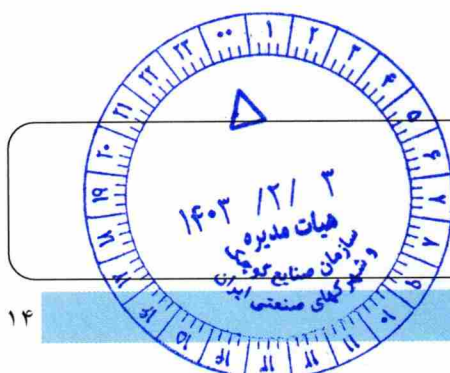
تبصره ۳: زمین‌هایی که در هفتاد (۷۰) درصد مساحت آن، خط تراز زمین نسبت به خط پروژه واحد صنعتی که به تأیید معاونت فنی شرکت استانی رسیده است، دارای شیب بیش از ده (۱۰) درصد در شرایط خاکریزی یا خاکبرداری باشد، حائز شرایط زمین‌های ناهموار می‌باشد.

ماده ۲۶- حداکثر کل مشوقات اعطایی به‌هنگام عقد قرارداد (به استثنای مشوق مناطق کمتر توسعه یافته - موضوع ماده ۲۱)، برای مشمولین قانون جوانی جمعیت، ۲۵ درصد و برای سایرین، به میزان ۲۰ درصد مبلغ کل قرارداد می‌باشد.

ماده ۲۷- تشویقات قراردادهای سنوات گذشته مطابق با دستورالعمل سال انعقاد قرارداد می‌باشد.

تبصره: شرکت استانی مکلف است شهرک‌هایی که یک یا چند مشوق این فصل (از جمله مشوق پرداخت نقدی قرارداد) به آن تعلق می‌گیرد را مشخص و جهت درج در سامانه واگذاری الکترونیک، ضمن اعلام به سازمان، در درگاه رسمی خود اعلام نماید. هرگونه تبعیض در اعمال مشوق به متقاضیان و ذینفعان این دستورالعمل، ممنوع است.

ماده ۲۸- 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 نام / تغییر کاربری / مجوز احداث

ماده ۲۹- نقل و انتقال موضوع قرارداد با شرایط ذیل صورت می‌پذیرد:

- موافقت شرکت استانی و تنظیم صورتجلسه نقل و انتقال با ذکر شناسه ملی درمورد اشخاص حقوقی و با ذکر کد ملی در مورد اشخاص حقیقی 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.

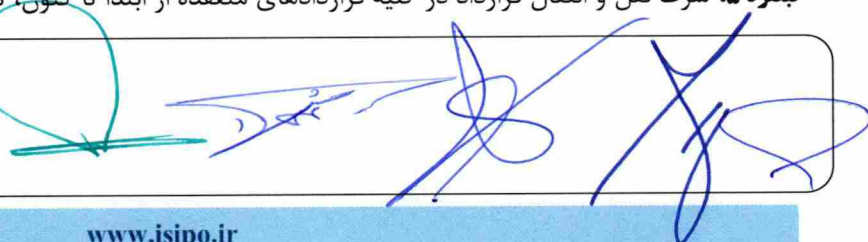
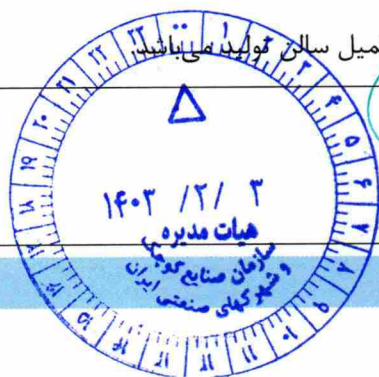
تبصره ۱: شرکت استانی مکلف است به منظور جبران بخشی از هزینه‌های اداری در ازای هر نقل و انتقال در شهرک‌ها و نواحی صنعتی مستقر در مناطق توسعه یافته حداقل مبلغ پنج (۵) در هزار قیمت مصوب (روز عرصه) و در شهرک‌ها و نواحی صنعتی مستقر در مناطق محروم/کمتر توسعه یافته حداقل مبلغ سه (۳) در هزار قیمت مصوب (روز عرصه) را دریافت نماید. این مبلغ از سی (۳۰) میلیون ریال کمتر نخواهد بود.

تبصره ۲: واحدهایی که به جهت بازفعال‌سازی "واحدهای راکد" و "نوسازی و بازسازی واحد" به سرمایه‌گذار جدید انتقال می‌یابد (با معرفی معاونت صنایع کوچک استان)، از پرداخت هزینه نقل و انتقال معاف می‌باشند.

تبصره ۳: شرکت استانی مکلف است به منظور جبران بخشی از هزینه‌های اداری، برای تغییر هر نوع فعالیت صنعتی، کارگاهی و صنفی، تجمیع، تغییر نام، صدور دفترچه المثنی و یا تعویض دفترچه قرارداد مبلغ حداقل بیست میلیون ریال را از طرف قرارداد دریافت نماید.

تبصره ۴: 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 ۵: شرط نقل و انتقال قرارداد در کلیه قراردادهای منعقد از ابتدا تا کنون، تکمیل سالن تولید می‌باشد.



دستورالعمل بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تأسیسات شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری



تبصره ۶: هیأت مدیره می‌بایست در خصوص درخواست‌های نقل و انتقال دفترچه قرارداد واگذاری حق بهره‌برداری اشخاص حقیقی و حقوقی، مشروط بر اینکه شخص حقیقی و حقوقی انتقال دهنده، سهامدار عمده (بالای ۵۰٪ سهام) شخصیت حقوقی انتقال گیرنده بوده و در قرارداد موضوع نقل و انتقال، فاقد سابقه فسخ باشد، صرفاً یک بار تا قبل از تحقق شروط مندرج در تبصره ۴ این ماده اتخاذ تصمیم نماید. ضمناً در صورتی که انتقال گیرنده شرکت تعاونی باشد، در خصوص میزان سهام انتقال دهنده، با رعایت شروط این ماده، می‌بایست حداکثر میزان قانونی سهامی که هر سهامدار می‌تواند در شرکتهای تعاونی داشته باشد را دارا باشد.

ماده ۳۰- هرگونه استعلام در خصوص نقل و انتقال اسناد مالکیت واحدهای صنعتی پس از نقل و انتقال قرارداد حق بهره‌برداری و ثبت در دفترچه میسر می‌باشد.

ماده ۳۱- 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 ۳۲- هرگونه تغییر کاربری با لحاظ ضوابط مندرج در دستورالعمل کمیته فنی مطالعات طراحی در شرکت استانی و دریافت مابه‌التفاوت قیمت مصوب امکان پذیر می‌باشد.

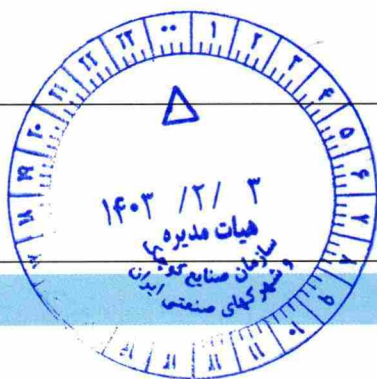
تبصره ۱: هیأت مدیره با توجه به ملاحظات فنی-اقتصادی و صرفه و صلاح شرکت می‌تواند پس از اخذ تأییدیه کمیته فنی مطالعات طراحی شرکت استانی و معاونت‌های برنامه ریزی و توسعه مدیریت، با تغییر کاربری زمین‌های صنفی و کارگاهی به زمین‌های صنعتی، با حداقل قیمت واگذاری زمین صنعتی اقدام نماید.

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

ماده ۳۳- شرکت استانی می‌بایست در هنگام صدور مجوز احداث ساختمان، نسبت به اخذ هزینه‌های مربوطه بر اساس فرمول زیر اقدام نماید.

$$۱۰۰ / \text{قیمت حق بهره‌برداری مصوب یک متر مربع زمین} \times \text{کل مساحت زیربنا} = \text{هزینه صدور مجوز احداث ساختمان}$$

تبصره: موضوع مفاد این ماده، می‌بایست ضمن درج در دفترچه قرارداد، در زمان انعقاد قرارداد حق بهره‌برداری به اطلاع طرف قرارداد رسانده شود. مفاد این ماده برای صدور و اصلاح (به ازای زیربنای مازاد بر مجوز احداث ساختمان) احداث ساختمان نافذ است.



فصل ششم

سایر موارد

ماده ۳۴- با توجه به این که در هنگام واگذاری قطعات به متقاضیان واحدهای صنعتی، احتمال مغایرت در مترآژ اراضی تحویلی با سند تفکیکی وجود دارد، شرکت استانی می‌تواند مابه‌التفاوت مترآژ 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.

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 قیمت مصوب روز (با اعمال مشوق مناطق کمتر توسعه یافته در زمان انعقاد قرارداد) به طرف قرارداد مسترد نماید.

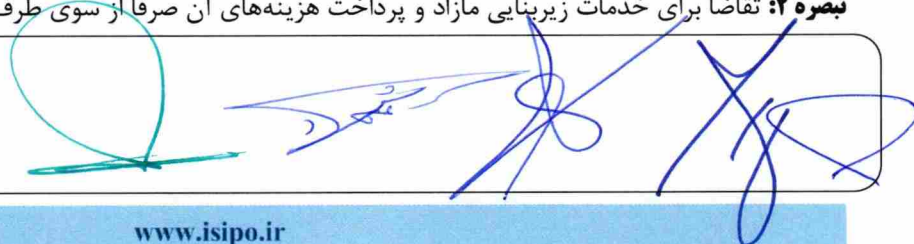
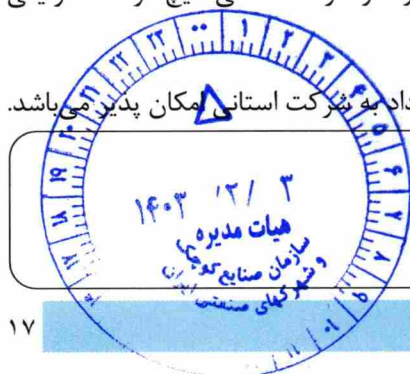
ب- جابه‌جایی عرصه تخصیصی منوط به انعقاد قرارداد جدید و پرداخت قیمت واگذاری روز و اصلاح مجوز مربوطه از مراجع ذیصلاح می‌باشد. چنانچه علت جابه‌جایی ناشی از قصور و عدم رعایت قوانین و مقررات مربوطه از جمله ضوابط استقرار، وجود معارض و اختلافات ناشی از واگذاری و... باشد، هیأت مدیره می‌تواند معادل مساحت واگذاری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

ماده ۳۵- شرکت استانی پس از فسخ (خلع ید) و یا انصراف طرف قرارداد، نسبت به عودت مبلغ قرارداد اقدام، و قبل از واگذاری مجدد، نسبت به تعیین تکلیف مستحقات احتمالی موجود اقدام نماید.

ماده ۳۶- واگذاری موقت حق بهره‌برداری طرح‌ها و 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 و با حفظ کاربری، 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 امکان‌پذیر می‌باشد.



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



تبصره ۳: در صورت تکمیل سالن تولید، طرف قرارداد 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 ۳۷- 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 در چارچوب ضوابط و مقررات مساعدت و موافقت نماید.

ماده ۳۸- 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.

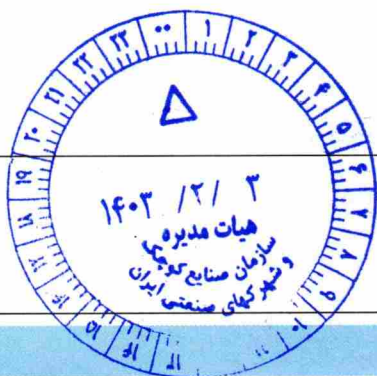
ماده ۳۹- عقد قرارداد حق بهره‌برداری استخراج رمز ارز (ماینینگ) مطابق جواز تأسیس صادر شده از سوی سازمان‌های صنعت، معدن و تجارت استانی امکان پذیر می‌باشد.

ماده ۴۰- از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل، کلیه مصوبات، دستورالعمل‌های قبلی و موارد مغایر با این دستورالعمل، نسخ و از درجه اعتبار ساقط و ملغی می‌باشد.

ماده ۴۱- انعقاد قرارداد و یا تغییر فعالیت به واحد صنفی مشاور املاک در شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری ممنوع می‌باشد.

ماده ۴۲- هیأت مدیره مکلف به رعایت مفاد دستورالعمل بهره برداری بوده و مدیر عامل ناظر بر نحوه اجرای این دستورالعمل می‌باشد. 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.

این دستورالعمل در ۴۲ ماده، ۴۱ تبصره و ۵ پیوست مورد تصویب هیأت مدیره سازمان قرار گرفته و از تاریخ ابلاغ، تا ابلاغ بعدی معتبر خواهد بود.



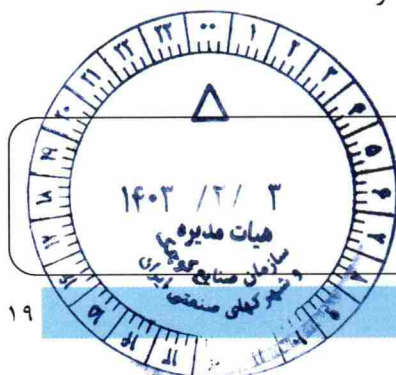
پیوست شماره ۱

ضوابط تفکیک و تجمیع

۱) تفکیک قراردادهای منعقد:

الف- ضوابط عمومی تفکیک:

- تفکیک قرارداد به دو یا چند قرارداد، با رعایت موارد زیر توسط شرکت استانی امکانپذیر است:
 - فعالیت قطعات تفکیک شده می‌بایست مطابق با زون‌بندی مصوب و مجوزهای اداره کل حفاظت محیط زیست استان انجام پذیرد؛
 - ارائه جواز تأسیس یا مجوز معتبر از مراجع ذیصلاح برای قطعه جدید و اصلاحیه آن برای قطعه قبلی؛
 - شرکت استانی امکان تأمین خدمات زیربنایی مطابق با مجوزهای جدید را داشته باشد؛
 - تسویه کل مبلغ قرارداد و سایر دیون مربوطه؛
 - اخذ موافقت بانک ارائه دهنده تسهیلات؛
 - قرارداد اولیه دارای پایان کار بوده و در قطعات تفکیک شده، رعایت ضوابط ساخت و ساز مطابق با دستورالعمل‌های ابلاغی الزامی است؛
 - قطعه تفکیک شده مشمول مشوق‌های فصل چهارم این دستورالعمل نمی‌باشد؛
 - تأیید کمیته فنی مطالعات طراحی و تصویب در هیأت مدیره.
- تبصره ۱:** آن دسته از قراردادهایی که در جلسات هیأت حل اختلاف و داوری مطرح و منجر به اعطای مهلت می‌گردد، تا زمان انجام کامل تعهدات، مشمول تفکیک قرارداد نمی‌گردند.
- تبصره ۲:** در صورت نیاز طرف قرارداد جدید به افزایش ظرفیت امکانات زیربنایی، هزینه انشعابات و خدمات مطابق ضوابط ومقررات شرکت استانی و براساس قیمت روز محاسبه و اخذ می‌شود.
- تبصره ۳:** 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 ۴:** 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 ۵:** کلیه قراردادهایی که منجر به صدور سند مالکیت شده اند نیز مشمول مفاد فوق می‌گردند.



ب- ضوابط اختصاصی تفکیک:

❖ تفکیک اراضی صنعتی:

- تنظیم قرارداد جدید برای هریک از قطعات تفکیکی جدید، منوط به دریافت پانزده (۱۵) درصد قیمت مصوب، به صورت "نقد" و یا بصورت "حداقل ۲۰ درصد نقدی و حداکثر طی اقساط ۱۲ ماهه" از قطعه تفکیکی امکانپذیر می‌باشد.
- در صورت استفاده طرف قرارداد از مشوق عرصه بزرگ، شرکت استانی می‌بایست درصد مشوق اعطاء شده برای قطعه تفکیکی را به درصد هزینه تفکیک اضافه و از طرف قرارداد دریافت نماید.

❖ تفکیک قراردادهای منعقد اراضی کارگاهی و صنفی:

- تفکیک قراردادهای کارگاهی و صنفی صرفاً در صورت اخذ گواهی پایان ساختمان و انطباق طرح تفکیکی با طرح اولیه امکانپذیر می‌باشد.
- تنظیم قرارداد جدید برای هریک از قطعات تفکیکی جدید منوط به دریافت پانزده (۱۵) درصد قیمت مصوب اراضی کاربری مربوطه، به صورت "نقد" و یا بصورت "حداقل ۲۰ درصد نقدی و حداکثر طی اقساط ۱۲ ماهه" از قطعه تفکیکی امکانپذیر می‌باشد.

❖ تفکیک مجتمع و واحدهای کارگاهی و صنفی:

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 بوده و تفکیک آن با رعایت شرایط ذیل امکانپذیر می‌باشد:

- دریافت گواهی پایان کار ساختمانی.
- هزینه تفکیک مستحقات مربوط به اراضی که به منظور احداث مجتمع و یا واحدهای کارگاهی و صنفی (در سطح یا طبقات) به متقاضی در قالب یک قرارداد اولیه واگذار می‌گردد، به میزان پنج (۵) درصد قیمت مصوب روز قدرالسهم قطعه تفکیکی کاربری مربوطه، تعیین و به صورت "نقد" و یا "حداقل ۲۰ درصد نقدی و حداکثر طی اقساط ۱۲ ماهه" دریافت می‌گردد.

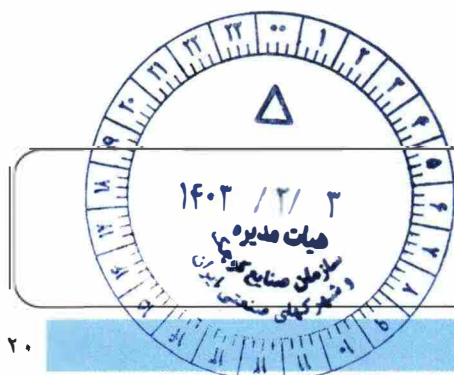
۲) تجمیع قراردادهای منعقد:

تجمیع قطعات / واحد مجاور (صنفی، کارگاهی و صنفی) در صورت ارائه مجوزهای لازم، موقعیت استقرار فیزیکی، براساس ضوابط و قبول تمامی مفاد دفترچه قرارداد و با احتساب موارد ذیل بوده و هزینه آن وفق تبصره ۳ ماده ۲۹ دریافت می‌گردد؛

۱- هیچ کدام از قطعات حائز شرایط فسخ نباشد؛

۲- ارائه مجوز اصلاحی؛

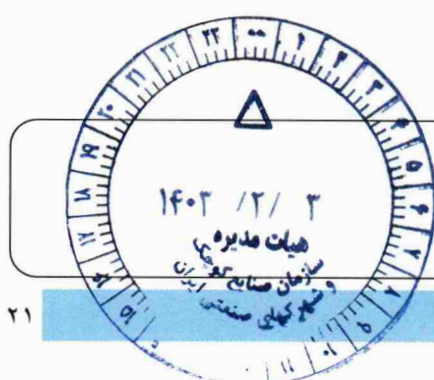
۳- عدم داشتن بدهی یا تعهدات معوق؛



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



- 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؛
- ۸- برای تجمیع صنایع با زون بندی یا کاربری متفاوت، 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.



Three handwritten signatures in blue ink.

پیوست شماره ۲

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 اداره کل حفاظت محیط زیست استان و در صورت لزوم دانشگاه علوم پزشکی و خدمات بهداشتی درمانی را به همراه داشته باشد. (اراضی در مالکیت شرکت استانی باشد).
- (۳) معاونت فنی شرکت استانی هزینه‌های الحاق واحد مذکور و اتصال آن به زیرساخت‌های شهرک/ناحیه را به دقت محاسبه و برای اتخاذ تصمیم به 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 مزاد 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 ننموده 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 مزاد 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



دستورالعمل بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تأسیسات شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری



صنعتی و واحدهای همجوار خواهند داشت؛ بنابراین ضروری است درخواست هریک از این دسته از متقاضیان به صورت انفرادی 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 شرکت استانی با واحد الحاقی به منظور سهیم شدن آن‌ها در مشاعات شهرک/ناحیه صنعتی، عنوان «واحد الحاقی به شهرک» درج شده و برخورداری یا عدم برخورداری 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.

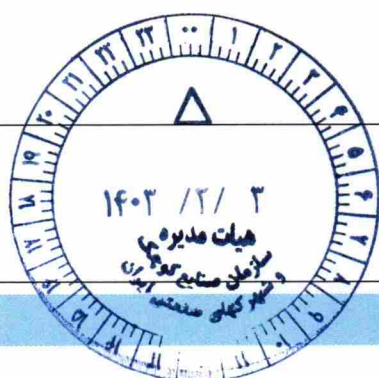
۱۲) در صورت افزایش ظرفیت و توسعه واحدهای الحاقی، شرکت استانی مجاز به بررسی مجدد قرارداد حق بهره‌برداری و اخذ هزینه‌های مازاد خواهد بود.

۱۳) ارائه خدمات به اشخاص خارج از شهرک‌ها و نواحی صنعتی ممنوع می‌باشد.

ب- فرآیند الحاق:

۱۴) تقاضای واسله 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

نحوه تعیین قیمت واگذاری

❖ بخش الف: نحوه تعیین قیمت محاسباتی

تعیین قیمت محاسباتی بر اساس ساز و کار و مراحل تدوین شده ذیل امکان‌پذیر 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 در شرکت استانی

ردیف	عنوان پست سازمانی	گروه شرکت استانی	سمت در کمیته	حق رأی
۱	معاون فنی	کلیه گروه‌ها	رئیس کمیته	دارد
۲	مدیر فنی و پیمان‌ها		دبیر کمیته	
۳	مدیر نظارت و ارزیابی فنی		عضو کمیته	
۴	رئیس گروه زیربنایی و کنترل پروژه	۱		
۵	کارشناس برنامه عملیاتی و قیمت‌گذاری			
۶	کارشناس برنامه عملیاتی، قیمت‌گذاری و اطلاعات مکانی	۲-۱		
۷	کارشناس زیربنایی و امور پیمان/ کارشناس زیربنایی	۲-۲		
۸	مشاور مطالعات قیمت‌گذاری	کلیه گروه‌ها	عضو کمیته (حسب ضرورت)	ندارد
۹	نماینده متولی شهرک/ ناحیه صنعتی غیردولتی			

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؛

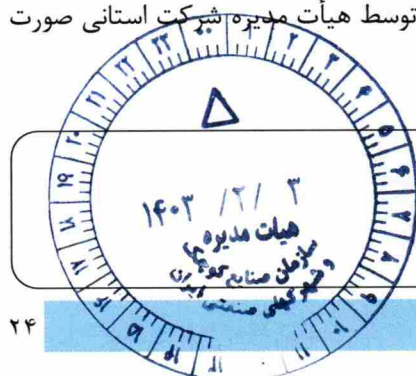
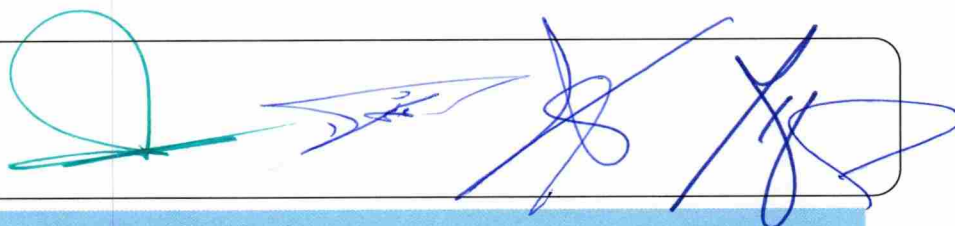
ه- (۱) فهرست بهاء سازمان برنامه و بودجه با در نظر گرفتن آخرین تعدیلات؛

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 قیمت‌گذاری 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 ۲ و توسط هیأت مدیره شرکت استانی صورت می‌پذیرد.

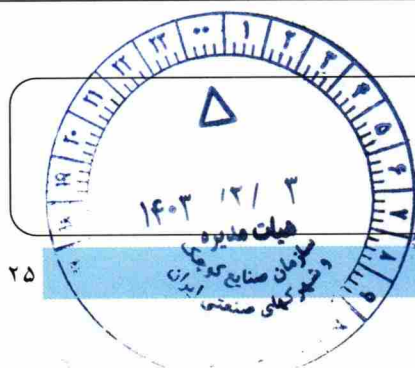



دستورالعمل بهره برداری از زمین، اعیانی و تأسیسات شهرک‌ها و نواحی صنعتی، صنفی و فناوری



جدول شماره ۲- 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 روشنائی	شبکه توزیع فشار متوسط و روشنائی	شبکه توزیع فشار متوسط و روشنائی	شبکه توزیع فشار متوسط و روشنائی	شبکه توزیع فشار متوسط و روشنائی	شبکه توزیع فشار متوسط و روشنائی
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	ساختمان اداری حدود ۱۰۰ مترمربع	-
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 (آسفالته)	پیاده‌روسازی (بتنی)	پیاده‌روسازی (ماسه‌ریزی)	پیاده‌روسازی (درحد 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 آبنا و آلاچیق	پارک تفریحی با آبنا و آلاچیق	-	-	-	-
۲۳	ساختمان درمانگاه ۲۵۰ مترمربع به بالا با تجهیز وسایل	ساختمان درمانگاه ۲۵۰ مترمربع	-	-	-	-
۲۴	پد بالگرد (آسفالته)	پد بالگرد (آسفالته)	-	-	-	-
۲۵	شبکه ریلی (فقط در شهرک‌های مستعد)	-	-	-	-	-



www.isipo.ir

ملاحظات:

- اجرای شبکه گاز منوط به تأمین گاز در منطقه می‌باشد.
- مرکز خدمات فناوری و کسب و کار 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 به عنوان تعهدات اصلی در دفترچه قرارداد منعکس می‌شود.

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 به صورت مکتوب به معاونت برنامه ریزی/ برنامه ریزی و توسعه مدیریت ارائه گردد.

ضمیمه شماره ۱:

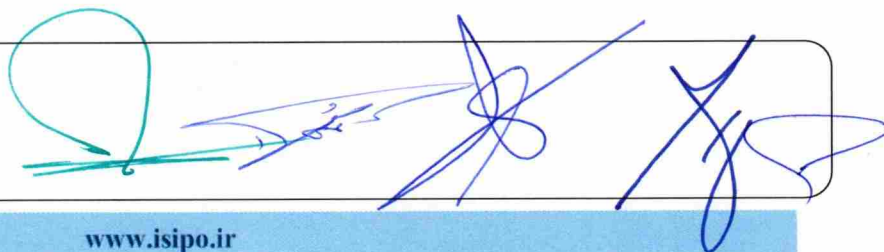
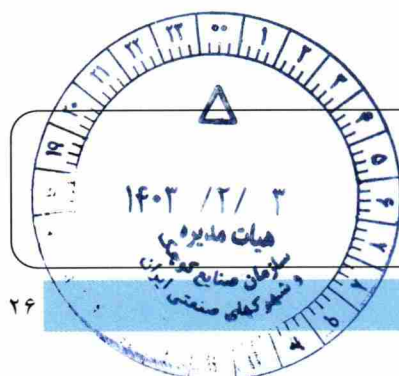
صورتجلسه کمیته قیمت محاسباتی اراضی صنعتی در شهرک/ ناحیه صنعتی/ قطعه واگذاری

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 کارشناسی

- شرکت استانی مکلف است در دو نوبت شش ماهه (فروردین ماه و مهرماه)، نسبت به تعیین قیمت محاسباتی اقدام و موضوع را به کارشناس رسمی اعلام تا نسبت به تعیین قیمت نقدی شهرک‌ها و نواحی صنعتی استان اقدام نماید.
- در صورتی که شرکت استانی واگذاری حق بهره‌برداری شهرک/ ناحیه صنعتی را در دوره زمانی ۲ و ۳ ساله در دستور کار خود داشته باشد، می‌بایست پس از ارجاع موضوع به کارشناس رسمی، با لحاظ افزایش هزینه‌های تأمین خدمات و امکانات زیربنایی و ضرورت پرداخت مطالبات پیمانکاران بر اساس فهرس بهاء سالهای آتی، بمنظور تعیین قیمت بصورت پرداخت حداقل ۲۰ درصد بعنوان پیش دریافت و الباقی در بازه‌های زمانی "دو ساله" و "سه ساله"، در اقساط سه ماهه اقدام نماید. در خصوص شرکت‌های دانش بنیان و نیروگاه‌های انرژی خورشیدی، طول دوره اقساط به چهار سال نیز قابل افزایش می‌باشد.



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



❖ بخش ج) نحوه تعیین قیمت مصوب

قیمتی است که بر مبنای حداقل قیمت کارشناسی تعیین و بر اساس جدول شماره ۳ به تصویب هیأت مدیره می‌رسد که نباید از قیمت محاسباتی و قیمت مصوب دوره قبل کمتر باشد.

جدول شماره ۳- تعیین قیمت مصوب هر متر مربع (ریال)

ستون ۲				ستون ۳				ستون ۴				ستون ۵			
قیمت مصوب دوره قبل				قیمت محاسباتی در دوره فعلی				نظر کارشناس رسمی				قیمت مصوب هیأت مدیره			
پرداخت و نقدی و یک ساله	دو ساله	سه ساله	چهار ساله	پرداخت و نقدی و یک ساله	دو ساله	سه ساله	چهار ساله	پرداخت و نقدی و یک ساله	دو ساله	سه ساله	چهار ساله	پرداخت و نقدی و یک ساله	دو ساله	سه ساله	چهار ساله

معاون توسعه مدیریت و منابع (در گروه ۱) -

مدیر برنامه‌ریزی و طرح‌ها/

رئیس گروه برنامه‌ریزی

(در گروه ۱-۲ و ۲-۲)

معاون فنی

معاون برنامه‌ریزی (در گروه ۱) -

معاون برنامه‌ریزی و توسعه مدیریت

(در گروه ۱-۲ و ۲-۲)

مدیر امور متقاضیان در (گروه ۱) -

مدیر امور متقاضیان/

مدیر برنامه‌ریزی و امور متقاضیان

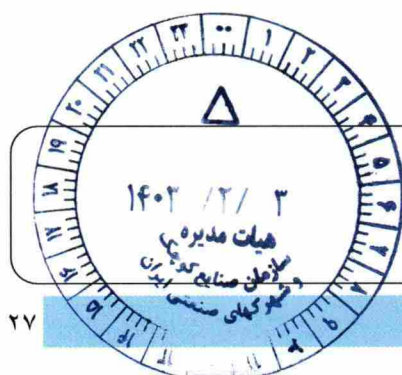
(در گروه ۱-۲ و ۲-۲)

مدیر امور مالی و ذی‌حسابی

❖ بخش د) نحوه تعیین قیمت "پایه واگذاری" و "واگذاری"

قیمت پایه واگذاری: قیمتی است که پس از اعمال "مرغوبیت منطقه‌ای" و "مشوق منطقه کمتر توسعه یافته" به قیمت مصوب، تعیین و متعاقباً در سامانه مربوطه درج و به اطلاع متقاضیان و سازمان می‌رسد.

قیمت واگذاری: قیمت حق بهره‌برداری است که پس از اعمال "مرغوبیت مکانی" و "کلیه مشوقات به استثناء مشوق منطقه کمتر توسعه یافته" به قیمت پایه واگذاری، تعیین می‌گردد.



[Handwritten signatures and stamps]

پیوست شماره ۴

نحوه واگذاری حق بهره‌برداری به متقاضیان ایجاد نیروگاه‌های خورشیدی

در راستای تحقق مصوبه مجمع عمومی عادی به طور فوق‌العاده 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:

الف. شهرک‌ها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی تخصصی انرژی خورشیدی؛

ب. توسعه تخصصی شهرک‌ها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی تقاضامحور موجود که تنها امکان استقرار نیروگاه خورشیدی در زمین مورد نظر مقدور باشد.

ج. شهرک‌ها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی غیر تقاضا محور موجود.

د. اراضی که امکان واگذاری به منظور کاربری صنعتی و غیرصنعتی بدلیل رعایت ملاحظات زیست‌محیطی، مشخصات فنی زمین، استقرار در حرائم از جمله خطوط انتقال برق، نفت و گاز، راه، تأسیسات نظامی و غیره وجود نداشته ولیکن امکان استقرار نیروگاه انرژی خورشیدی با اخذ مجوز از مراجع ذیربط، فراهم می‌باشد.

مطابق با مفاد ذیل صورت پذیرد:

(۱) ارائه پروانه احداث از وزارت نیرو (سازمان انرژی‌های تجدیدپذیر و بهره‌وری انرژی برق)

(۲) میزان زمین قابل تخصیص به متقاضیان ایجاد نیروگاه خورشیدی بر اساس مساحت عرصه مندرج در مجوز صادره (وفق بند

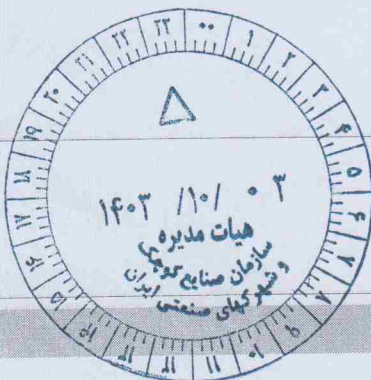
(۱) که از طریق وزارت نیرو سازمان انرژی‌های تجدیدپذیر و بهره‌وری انرژی برق (ساتبا)) بر اساس استانداردهای فنی و ظرفیت برق تولیدی مشخص شده تعیین میشوند.

(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) قیمت‌گذاری و سطح خدمات قابل ارائه در شهرک‌ها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به نیروگاه‌های انرژی‌های خورشیدی به قرار ذیل می‌باشد:

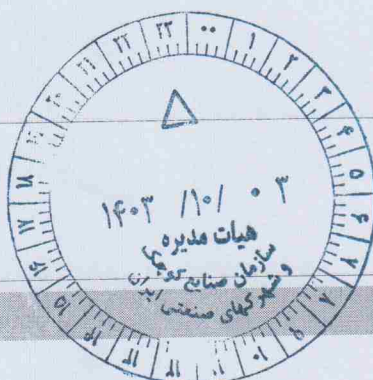
* بندهای «الف»، «ب» و «د» حداقل برابر با سطح ۶ خدمات

* بند «ج» برابر با خدمات ایجاد شده (حداقل سطح ۶)



- (۵) قیمت واگذاری اراضی موصوف مشمول مشوقات مؤسسات و خدمات عام‌المنفعه گروه ۱ و ۲ و مشوق پرداخت نقدی نمی‌باشد.
- (۶) استقرار واحدهای انرژی خورشیدی در زون‌های دارای کاربری صنعتی (برق و الکترونیک - فلزی) امکان‌پذیر می‌باشد.
- تبصره: استقرار واحدهای انرژی خورشیدی با توجه به ظرفیت‌های تعیین‌شده مندرج در ماده (۴) مقررات استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی امکان‌پذیر می‌باشد.
- (۷) تغییر فعالیت طرح یا واحد صنعتی برای استقرار واحدهای نیروگاههای خورشیدی با درخواست متقاضی و رعایت مفاد بند (۱) و موافقت هیات مدیره شرکت استانی امکان‌پذیر می‌باشد.
- (۸) تغییر فعالیت نیروگاههای انرژی خورشیدی در صورت فراهم بودن امکانات زیربنایی مورد نیاز پس از اخذ مابه‌التفاوت قیمت واگذاری حق بهره‌برداری انرژی خورشیدی از کاربری مورد درخواست (در زمان اعمال تغییر کاربری) و مجوز زیست محیطی به غیر از شهرکها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی تخصصی انرژی خورشیدی امکان‌پذیر می‌باشد.
- تبصره: در صورتی که تغییر فعالیت، قبل از اخذ پروانه بهره‌برداری و یا در بازه زمانی کمتر از ۵ سال از زمان بهره‌برداری صورت گیرد، درصد مشوق اعمال شده به قیمت واگذاری حق بهره‌برداری انرژی خورشیدی در زمان انعقاد قرارداد، عیناً به قیمت واگذاری حق بهره‌برداری انرژی خورشیدی در زمان تغییر کاربری اعمال و از طرف قرارداد اخذ می‌گردد.
- (۹) واگذاری زمین کارگاهی برای استقرار واحدهای انرژی خورشیدی ممنوع می‌باشد.
- (۱۰) نحوه دریافت قیمت واگذاری حق بهره‌برداری، برای متقاضیان ایجاد نیروگاه خورشیدی، به صورت زیر می‌باشد:
- الف) اعطای ۲۰ درصد کل مبلغ قرارداد به عنوان مشوق؛

- ب) ۶ ماه تنفس در پرداخت اقساط و حداکثر اقساط تا ۴۸ ماه، براساس ساز و کار مندرج در تبصره ۲ ماده ۸ این دستورالعمل.
- تبصره: شرکت استانی می‌بایست در هنگام انعقاد قرارداد، معادل میزان مشوق ارائه شده در بند ۱۰ این پیوست را به صورت اسناد تعهدی به تاریخ سه ماه پس از تاریخ سررسید آخرین اسناد مالی (مربوط به مبلغ حق بهره‌برداری) از طرف قرارداد دریافت و در صورت اخذ گواهی پایان کار ساختمان و پروانه بهره‌برداری در چارچوب برنامه زمانبندی، به میزان پروانه بهره‌برداری اخذ شده (نسبت به جواز تاسیس) به متقاضی مسترد و در غیر این صورت نسبت به وصول آن در تاریخ سررسید اقدام نماید.
- (۱۱) در صورتی که واگذاری زمین به طرح ایجاد نیروگاه خورشیدی موجب خروج شهرک/ناحیه صنعتی از شمول مدیریت مصرف برق وزارت نیرو گردد، مشوق‌های ذیل اعمال می‌گردد (نحوه اجرا توسط معاونت فنی سازمان تعیین می‌گردد):
- الف) در صورت بهره‌برداری کمتر از شش ماه از زمان انعقاد قرارداد، تنفس در پرداخت اقساط به ۱۵ ماه افزایش می‌یابد (۹ ماه علاوه بر تنفس ۶ ماه)
- ب) در صورت بهره‌برداری بین شش تا نه ماه از زمان انعقاد قرارداد، تنفس در پرداخت اقساط به ۱۲ ماه افزایش می‌یابد (۶ ماه علاوه بر تنفس ۶ ماه)
- در صورت بهره‌برداری بین نه تا دوازده ماه از زمان انعقاد قرارداد، تنفس در پرداخت اقساط به ۹ ماه افزایش می‌یابد (۳ ماه علاوه بر تنفس ۶ ماه)



برای اولین بار

جهت ایجاد نیروگاه‌های خورشیدی

با اعطاء مشوق ۳۰ تا ۸۰ درصدی

الف) اراضی در اختیار داخل و خارج از فاز عملیاتی شهرک‌ها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به استثناء اراضی واقع در زون‌های غیر تخصصی انرژی خورشیدی.

ب) اراضی که در قسمت‌های مشاعی (مشترک) قرار نداشته و امکان تخصیص و واگذاری آنها با کاربری صنعتی و غیرصنعتی بدلیل رعایت ملاحظات زیست‌محیطی، مشخصات فنی زمین، استقرار در حرائم از جمله خطوط انتقال برق، نفت، گاز، راه، تاسیسات نظامی و غیره فراهم نبوده لیکن امکان استقرار نیروگاه انرژی خورشیدی با اخذ مجوز از مراجع ذیربط، ممکن می‌باشد.

ماده ۲- شرایط ذیل می‌بایست در واگذاری زمین بصورت اجاره رعایت گردد:

الف) ارائه پروانه احداث از وزارت نیرو (سازمان انرژی‌های تجدیدپذیر و بهره‌وری انرژی برق (ساتبا))

ب) میزان زمین قابل تخصیص به متقاضیان ایجاد نیروگاه خورشیدی براساس میزان اراضی قابل واگذاری شرکت استانی و مطابق استانداردهای فنی و ظرفیت برق تولیدی مشخص شده، تعیین می‌شود.

ج) شرکت‌های استانی مراتب ظرفیت‌های موجود شهرک‌ها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی 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 موظفند هر سه ماه یکبار اطلاعات مربوط به این بند را به روزرسانی و به ساتبا و شرکت‌های توزیع نیروی برق استان‌ها اعلام نمایند.

ماده ۳- هیات مدیره شرکت استانی مکلف است فهرست شهرک‌ها و نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی که مستعد استقرار نیروگاه‌های انرژی خورشیدی می‌باشند را تصویب و درخصوص امکان انعقاد قرارداد واگذاری زمین بصورت اجاره اتخاذ تصمیم نماید.

ماده ۴- قیمت واگذاری زمین بصورت اجاره توسط هیات مدیره شرکت استانی تعیین و تصویب می شود و هیات مدیره شرکت استانی با توجه به صرفه و صلاح شرکت، با توجه به بند (۷) اصلاحی ماده واحده قانون تاسیس

Handwritten signatures and stamps in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones and stamps on the right.

شرکت شهرک‌های صنعتی ایران و ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی آن نسبت به اعطای مشوق از ۳۰ تا حداکثر ۸۰ درصد قیمت واگذاری زمین بصورت اجاره، اقدام می‌نماید.

تبصره: نحوه قیمت‌گذاری اراضی بصورت اجاره در مناطق ویژه اقتصادی براساس نظر کارشناس رسمی دادگستری صورت می‌پذیرد.

ماده ۵- نحوه انعقاد قرارداد واگذاری زمین بصورت اجاره:

الف) قرارداد واگذاری زمین بصورت اجاره بصورت ده ساله تنظیم و با توافق طرفین برای مدت ۱۰ سال دیگر قابل تمدید می‌باشد. مبلغ قرارداد واگذاری زمین بصورت اجاره در هر سال براساس سازوکار مندرج در ماده ۴ تعیین شده و به عنوان الحاقیه به قرارداد اصلی ضمیمه می‌گردد.

ب) دریافت مبلغ قرارداد سالانه واگذاری زمین بصورت اجاره طی ۴ قسط ۳ ماهه صورت می‌پذیرد.

ج) اسناد تعهدی به ماخذ مبلغ قرارداد واگذاری زمین بصورت اجاره برای دوره زمانی یک ساله در ابتدای همان سال از طرف قرارداد اخذ می‌گردد.

د) در صورت استنکاف طرف قرارداد از پرداخت اجاره بهاء به مدت ۲ قسط، شرکت استانی موظف به اخذ مبلغ اجاره از محل اسناد تعهدی اخذ شده، می‌باشد.

ه) در صورت عدم فعالیت طرف قرارداد و یا عدم ایفای تعهدات قراردادی، شرکت استانی مکلف به فسخ قرارداد مطابق با مفاد قرارداد منعقد می‌باشد.

ماده ۶- تبدیل قرارداد واگذاری زمین بصورت اجاره انرژی خورشیدی به قرارداد حق بهره‌برداری انرژی خورشیدی، در صورت امکان واگذاری حق بهره‌برداری، با تصویب هیات مدیره شرکت استانی به قیمت واگذاری روز مجاز می‌باشد. ایفای کلیه تعهدات قرارداد واگذاری زمین بصورت اجاره و تسویه کلیه دیون مالی تا زمان تبدیل و عقد قرارداد به حق بهره‌برداری، الزامی است.

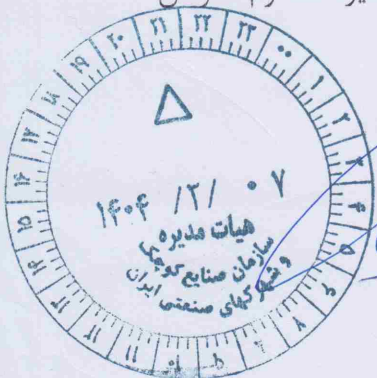
ماده ۷- در صورتی که طرف قرارداد اقدام به ارائه پروانه بهره‌برداری به میزان کمتر از پروانه احداث (صادر از سوی وزارت نیرو (سازمان انرژی‌های تجدیدپذیر و بهره‌وری انرژی برق (ساتبا)) نماید، هیات مدیره شرکت استانی با رعایت ضوابط و مقررات و صرفه و صلاح شرکت می‌تواند مساحت قرارداد را متناسب با میزان برق تولیدی اصلاح و اراضی مازاد را به شرکت استانی بازگرداند.

ماده ۸- واگذاری زمین کارگاهی و صنفی برای استقرار واحدهای انرژی خورشیدی ممنوع است.

ماده ۹- برای ایجاد نیروگاه انرژی خورشیدی در قالب مشارکت، شرکت استانی مطابق با مصوبه هیات مدیره محترم سازمان موضوع دستورالعمل مشارکت عمومی - خصوصی ایجاد نیروگاه‌های خورشیدی اقدام می‌نماید.

ماده ۱۰- واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برای انرژی خورشیدی مطابق دستورالعمل حق بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات صورت می‌پذیرد.

این دستورالعمل در ۱۰ ماده و یک تبصره تنظیم و در تاریخ به تصویب هیات مدیره محترم سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران رسید.



Several handwritten signatures in blue ink are present at the bottom of the page, likely representing the approval of the board members.

پیوست شماره ۵

نحوه واگذاری حق بهره‌برداری به متقاضیان احداث نیروگاه‌های مقیاس کوچک (تولید پراکنده)

به منظور استقرار مولدهای مقیاس کوچک (CHP) برای تأمین بخشی از برق مورد نیاز، مقرر شد استقرار 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 بهره‌برداری 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 بهره‌برداری توسط متقاضی حداکثر ظرف مدت هجده (۱۸) ماه به صورت رایگان تخصیص دهد.

تبصره ۱: شرکت استانی می‌بایست در هنگام انعقاد قرارداد، معادل میزان مشوق ارائه شده در این بند را از طرف قرارداد، در قالب اسناد تعهدی دریافت و در صورت اخذ پروانه بهره‌برداری در موعد تعیین شده، به متقاضی مسترد و در غیر این صورت نسبت به وصول آن اقدام نماید.

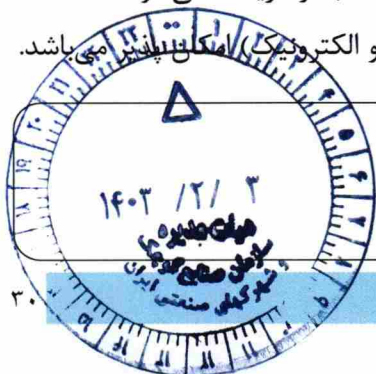
تبصره ۲: میزان حقوق انتفاع عرصه قابل تخصیص مازاد بر مفاد بند مذکور مطابق قیمت زمین صنعتی اخذ خواهد شد.

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 بهره‌برداری محاسبه و دریافت می‌شود.

۷- استقرار واحدهای مولدهای مقیاس کوچک در زون‌های دارای کاربری صنعتی (برق و الکترونیک) امکان‌پذیر می‌باشد.



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



تصویر ۵: استقرار مولدهای مقیاس کوچک با توجه به ظرفیت‌های مندرج در ماده (۴) 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) امکان‌پذیر است.

۹- تغییر فعالیت مولدهای مقیاس کوچک ممنوع می‌باشد.

۱۰- واگذاری زمین کارگاهی و صنفی برای استقرار واحدهای مولدهای مقیاس کوچک ممنوع می‌باشد.

