



جمهوری اسلامی ایران

وزارت صنعت، معدن و تجارت

سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران



معاون وزیر
رئیس هیئت مدیره پیمان

تاریخ: ۹۵/۲/۱
شماره: ۴۰۲۵۷
پیوست: ۱ برگ

مدیران عامل محترم شرکت شهرکهای صنعتی کلیه استانها

موضوع: ابلاغ دستورالعمل بهره برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات شهرکها و نواحی صنعتی و شهرکهای فناوری سال ۱۳۹۵

با سلام و احترام

به پیوست دستورالعمل بهره برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات شهرکها و نواحی صنعتی و شهرکهای فناوری سال ۱۳۹۵ جهت اطلاع، اقدام و بهره برداری ارسال می گردد.

علی یزدانی

۹۵/۲/۱
رونوشت:

- معاونین و مدیران مستقل محترم سازمان جهت استحضار
- معاونت برنامه ریزی و امور اقتصادی
- مدیریت نظارت و ارزیابی

فرستاده شد ۹۵/۲/۱

تهران، بزرگراه کردستان، بالاتر از پل ملاصدرا، خیابان نیروی انتظامی، پلاک ۱۰

تلفن: ۰۲۱-۸۸۷۷۰۹۲۰ نماینده: ۰۲۱-۸۸۷۷۰۸۰۰

Internet: www.isipo.ir e-mail: info@isipo.ir



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

**دستورالعمل بهره برداری
از زمین، اعیانی و تاسیسات
شهرکها و نواحی صنعتی و شهرکهای فناوری
سال ۱۳۹۵**

معاونت برنامه ریزی و امور اقتصادی

تعاریف دستورالعمل

- ۱- سازمان: سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران
- ۲- شرکت: شرکت شهرکهای صنعتی استان
- ۳- هیات مدیره: هیات مدیره شرکت شهرکهای صنعتی استان
- ۴- مجمع عمومی: مجمع عمومی شرکت شهرکهای صنعتی استان (هیات مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران)
- ۵- رئیس مجمع عمومی: معاون وزیر صنعت، معدن و تجارت و مدیر عامل سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران
- ۶- شهرک صنعتی: مکانی است، دارای محدوده و مساحت معین، برای استقرار مجموعه ای از واحدهای صنعتی، پژوهشی، فناوری و خدمات پشتیبانی که تمام یا پاره ای از امکانات زیربنایی و خدمات ضروری را در اختیار واحدهای مذکور قرار می دهد و با تصویب هیات دولت ایجاد می شود.
- ۷- ناحیه صنعتی: مکانی است، دارای محدوده و مساحت کمتر از پنجاه هکتار که در چارچوب طرحهای ناحیه ای موجود مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری کشور در کانون محصولات کشاورزی و با هدف اشتغالزایی روستایی ایجاد می شود و شامل مجموعه ای ساماندهی شده از واحدهای صنعتی با اولویت صنایع تبدیلی و تکمیلی کشاورزی و خدمات پشتیبانی است که در آن امکانات زیربنایی و خدمات ضروری مورد نیاز واحدهای مذکور تأمین می شود. نواحی صنعتی پس از تصویب در هیات مدیره و مجمع عمومی و نهایتاً شورای برنامه ریزی و توسعه استان، ایجاد می شود.
- ۸- شهرک فناوری: مکانی است، دارای محدوده و مساحت معین برای استقرار مجموعه ای از خدمات نرم افزاری، مشاوره فنی و مهندسی، تحقیق و توسعه (R&D)، آزمایشگاه مرجع که در عرصه های مستقل برای ارائه خدمات و مشاوره به واحدهای تولیدی و صنعتی ایجاد می شود.
- ۹- مرکز خدمات فناوری و کسب و کار: مکانی است که در داخل شهرکهای صنعتی بزرگ و یا شهرکهای فناوری، برای ارائه خدمات نرم افزاری به واحدهای تولیدی و صنعتی (با اولویت واحدهای مستقر در شهرک صنعتی) ایجاد می شود. مالکیت این مراکز، همواره متعلق به سازمان (شرکت شهرکهای استانی) باقی خواهد ماند که در قالب قرارداد اجاره در اختیار شرکتها و مراکز مشاوره ای، آموزشی و ... و ارائه دهندگان خدمات نرم افزاری قرار می گیرد.
- ۱۰- مجتمع فناوری اطلاعات و خدمات نرم افزاری (IT): مکانی است که مالکیت آن با حفظ کاربری مربوط، واگذار می شود. این مجتمع ها در مراکز شهرستانهای بزرگ و همچنین شهرکهای صنعتی و فناوری با هدف توسعه و ترویج خدمات نرم افزاری ایجاد میگردد.
- ۱۱- مجتمع کارگاهی و صنعتی (تولیدی): مجموعه ای از واحدهای ساخته شده غالباً با مساحت کمتر از یک هزار (۱۰۰۰) متر مربع که در داخل یک شهرک و یا ناحیه صنعتی ایجاد گردیده و بصورت استیجاری و یا قطعی در اختیار بنگاههای کوچک زودبازده، کارآفرین و اشتغال زا قرار داده می شوند.
- ۱۲- واحدهای صنعتی (توزیعی و خدماتی): واحدهای توزیعی و خدماتی که در تمامی شهرکها و نواحی صنعتی مستقر می شوند. مانند تعمیرگاهها، فروشگاهها، آژانس مسافرتی و غیره.
- ۱۳- واحدهای ارائه دهنده خدمات تخصصی کسب و کار (BDS): اشخاص حقیقی/حقوقی با ماهیت ارائه خدمات مشاوره ای، مهندسی و آزمایشگاهی در حوزه های مورد نیاز کسب و کار های تولیدی از جمله خدمات مالی و بازرگانی، منابع انسانی، بهبود مدیریت، ارتقاء سطح فناوری اطلاعات و تولید و ... می باشند که موجبات توانمندی، رقابت پذیری، توسعه بازار و سودآوری کسب و کارهای تولیدی را فراهم آورده و ادامه فعالیت را برای این واحدها تسهیل می سازند.

۱۴- بنگاههای خدمات عمومی انتفاعی: از قبیل موسسات حمل و نقل، بانک (خصوصی یا دولتی)، بیمه، دفتر پست مراسلات، مهدکودک، مراکز آموزشی غیر دولتی، دانشگاهها و مراکز پژوهشی غیر دولتی، پمپ گاز (CNG)، پمپ بنزین، باسکول، انبار، هتل، رستوران.

۱۵- موسسات و خدمات عام المنفعه (گروه ۱): از قبیل اورژانس (۲۰۰ مترمربع)، ایستگاه راه آهن، پاسگاه نیروی انتظامی (۴۰۰ مترمربع)، دفتر یا پایگاههای مقاومت بسیج (۲۰۰ مترمربع)، آتش نشانی، مسجد، دفتر شرکت خدماتی شهرک/ناحیه صنعتی (موضوع قانون) (۲۰۰ مترمربع)، مراکز درمانی (۵۰۰ مترمربع)، کلینیک پزشکی (۲۰۰ مترمربع)، اماکن ورزشی (۵۰۰ متر مربع)، مرکز تلفن و مخابرات (۲۰۰ مترمربع)، سامانه اتوبوسرانی عمومی و شرکت تامین و اتصالات و پست برق و ایستگاه گاز و انتقال آب به شرط تامین خدمات برای شهرکها و نواحی صنعتی در صورت نیاز و مطابق طرح.

۱۶- موسسات و خدمات عام المنفعه (گروه ۲): دستگاههای دولتی و مراکز آموزشی، دانشگاهی و پژوهشی دولتی

۱۷- واحدهای تحقیق و توسعه (R&D): واحدهای دارای پروانه معتبر از دستگاههای ذیربط که به تحقیق و توسعه در حوزه صنعت و فناوری می پردازند.

۱۸- شرکتهای تعاونی: تعاونی هایی که مجوز وزارت تعاون را دریافت کرده اند.

۱۹- ایثارگران: مطابق با قانون جامع خدمات رسانی به ایثارگران مصوب مجلس شورای اسلامی

۲۰- نخبگان: براساس مصوبه شورای عالی انقلاب فرهنگی و با معرفی بنیاد ملی نخبگان کشور

۲۱- مخترعین: دارندگان گواهی ثبت اختراع از مراجع قانونی ذیصلاح

۲۲- دانش بنیان: شرکتهای موضوع ماده (۱) قانون حمایت از شرکتهای و موسسات دانش بنیان و تجاری سازی نوآوری ها و اختراعات، فهرست شرکتهای تأیید صلاحیت شده معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری از طریق سایت www.daneshbonyan.ir منتشر و به روز می شود.

۲۳- سرمایه گذاران خارجی: متقاضیانی که از دفتر سرمایه گذاری خارجی وزارت متبوع معرفی می شود.

۲۴- قیمت کارشناسی: ارزیابی کارشناسی از ارزش روز حق بهره برداری از تاسیسات و یا ابنیه تمامی شهرکها و نواحی صنعتی است که توسط کارشناس رسمی (انتخاب شده بر اساس آئین نامه نحوه تعیین کارشناسان رسمی دادگستری) انجام می شود. قیمت کارشناسی اراضی و ابنیه و اعیانی ها نباید کمتر از قیمت تمام شده باشد.

۲۵- قیمت تمام شده هر مترمربع حق بهره برداری صنعتی: نسبت هزینه ساخت و احداث مجموعه ابنیه و تاسیسات بر کل متر از زمینهای قابل واگذاری صنعتی در آن شهرک یا ناحیه می باشد.

۲۶- قیمت پایه سالانه: قیمتی است که در ابتدای هر سال با رعایت روشهای قیمت گذاری تعیین می گردد.

۲۷- شاخص تورم: آخرین شاخص تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران براساس سال پایه مصوب

۲۸- نرخ تورم: آخرین نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

۲۹- حق مرغوبیت: ارزش بالاتر از معمول عرصه و اعیانی در شهرکها و نواحی صنعتی بدلیل ویژگیهای خاص از جمله موقعیت منطقه‌ای، معابر اصلی و اطراف میادین، تقاطعها و فازهای تکمیل شده و امکانات شهرک و ناحیه صنعتی، رشد قیمت‌های عرصه و اعیانی در جوار شهرک و ناحیه صنعتی و کلاً رشد قیمت‌ها و ارزش افزوده محلی در شهرک و ناحیه صنعتی و اطراف آن بنا به دلایل سرمایه گذارهای کلان و یا خاص می باشد.

۳۰- حق بهره برداری: حق استفاده از زمین و آن بخش از امکانات زیربنایی و خدماتی عمومی در کلیه شهرکها و نواحی صنعتی است که در دفترچه قرارداد قید می گردد و به عنوان سهم مشاع متناسب با عرصه واگذاری بوده و قابل انتزاع و قابل انصراف (عدم قبول) نمی باشد.

- ۳۱- زمین (عرصه): قطعه ای از اراضی شهرک و یا ناحیه صنعتی که طبق قرارداد منعقد شده به متقاضیان واگذار می شود.
- ۳۲- عرصه بزرگ: به عرصه هایی اطلاق می گردد که مساحت آن حداقل ۵ برابر متوسط عرصه های واگذاری در همان شهرک و یا ناحیه صنعتی در سال قبل می باشد.
- ۳۳- عرصه های عارضه دار (ناهموار): به عرصه هایی اطلاق می گردد که بنا به موقعیت های اقلیمی و شرایط مکانیکی خاک و عوارض طبیعی و یا مصنوعی برای بهره برداری نیازمند صرف هزینه و عملیات خاکی می باشد.
- ۳۴- قدرالسهم: نسبت ارزش سهم احدی از متقاضیان به ارزش کل قرارداد.
- ۳۵- نقل و انتقال: عبارت است از انتقال حقوق طرف قرارداد به شخص حقیقی یا حقوقی دیگر با موافقت شرکت و ثبت در دفترچه قرارداد.
- ۳۶- امکانات و خدمات مزاد بر قرارداد: امکانات و خدماتی که مزاد بر تعهدات مندرج در قرارداد اولیه به متقاضی ارائه می شود.
- ۳۷- شهرکهای کارگاهی: شهرکهایی هستند که با مصوبه هیات محترم دولت ایجاد می شوند و واگذاری در اینگونه شهرکها طبق ضوابط و دستورالعمل حق انتفاع ابلاغی انجام می گیرد.
- ۳۸- مفاسد حساب بیمه: شامل کلیه قرارداد کارگاههای تکمیل شده و واحدهایی که سالن تولید در آنها ساخته شده می باشند. (ماده ۳۷ قانون تامین اجتماعی)
- ۳۹- تغییر کاربری: تبدیل کاربری زمین صنعتی به کاربری خدماتی و بالعکس.
- ۴۰- تغییر فعالیت: تبدیل یک فعالیت صنعتی به فعالیت صنعتی دیگر و یا یک فعالیت خدماتی به فعالیت خدماتی دیگر.
- ۴۱- مطالعات قیمت حق بهره برداری: مجموعه مطالعاتی که منجر به برآورد قیمت تمام شده حق بهره برداری از اراضی صنعتی شهرک یا ناحیه صنعتی در قالب فرم های ۱۰۱ الی ۱۰۴ به همراه مستندات آن صورت می پذیرد.
- متولی انجام مطالعات مذکور معاونت عمران و محیط زیست شرکت استانی می باشد.
- ۴۲- مطالعات قیمت علی الحساب: مجموعه مطالعاتی که قبل از مطالعات قیمت گذاری به منظور تعیین قیمت علی الحساب حق بهره برداری از اراضی صنعتی شهرکها و نواحی صنعتی دارای متقاضی در قالب فرم های ۱۰۱ الی ۱۰۴ صورت می پذیرد.
- متولی انجام مطالعات مذکور معاونت عمران و محیط زیست شرکت استانی می باشد.
- ۴۳- گزارش ارزش عرصه صنعتی مشابه در منطقه: گزارشی است که وضعیت فروش حق انتفاع عرصه های صنعتی مشابه در منطقه را ارائه می نماید.
- متولی تهیه گزارش مذکور معاونت عمران و محیط زیست شرکت استانی می باشد.
- ۴۴- گزارش اعتبار تخصیصی: گزارشی است که مبلغ و محل تامین اعتبارات تخصیصی را به منظور تعیین میزان تخفیف متناسب با اعتبار جذب شده مشخص می کند. متولی تهیه گزارش مذکور معاونت برنامه ریزی و امور اقتصادی شرکت های استانی گروه ۱/ معاونت پشتیبانی و برنامه ریزی شرکت های استانی گروه ۲/ مدیریت پشتیبانی و برنامه ریزی شرکت های استانی گروه ۳ می باشد.
- ۴۵- کمیته قیمت گذاری حق بهره برداری: کمیته ای که اعضا آن بر اساس ساز و کار طراحی شده در پیوست شماره (۳) منصوب شده و وظیفه آن بررسی قیمت علی الحساب و مطالعات قیمت حق بهره برداری جهت تعیین قیمت تمام شده حق بهره برداری و پیشنهاد قیمت حق بهره برداری به منظور ارائه به هیات مدیره می باشد.
- در پیوست شماره (۳) جهت رعایت اختصار از کلمه "کمیته" به جای "کمیته قیمت گذاری حق بهره برداری" استفاده می شود.

فصل اول:**بهای حق بهره برداری از زمین، اعیانی، تاسیسات و امکانات زیربنایی شهرکها و نواحی صنعتی**

ماده ۱- به منظور تعیین قیمت حق بهره برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات تمامی شهرکها و نواحی صنعتی و شهرکهای فناوری و فروش اعیانی مجتمع های فناوری اطلاعات و خدمات نرم افزاری (IT) که برای اولین بار قیمت گذاری می شوند، مطابق پیوست شماره (۳) اقدام می گردد.

ماده ۲- هیات مدیره موظف است قیمت پایه حق بهره برداری سال بعد را حداکثر تا انتهای اسفند ماه پس از تأیید معاونت عمران و محیط زیست سازمان تعیین و به اطلاع متقاضیان برساند.

تبصره ۱: واگذاری حق بهره برداری سی درصد (۳۰٪) باقیمانده زمین های صنعتی از هر فاز عملیاتی، در هر شهرک یا ناحیه صنعتی بر مبنای قیمت کارشناسی رسمی می باشد.

تبصره ۲: واگذاری حق بهره برداری در شهرکها و نواحی صنعتی مطابق لیست پیوست شماره (۵) بر مبنای قیمت کارشناسی رسمی و به صورت مزایده می باشد.

تبصره ۳: قیمت واگذاری حق بهره برداری در سال جدید نیایستی کمتر از قیمت واگذاری حق بهره برداری سال گذشته باشد.

تبصره ۴: قیمت مصوب در فازهای عملیاتی بعدی، از قیمت مصوب فاز قبلی، کمتر نخواهد بود.

ماده ۳- به منظور استفاده مطلوب از عرصه های صنعتی، حداقل سطح اشغال تخصیصی در شهرکها و نواحی صنعتی مطابق لیست پیوست شماره (۵و۱)، ۴۵ درصد و در شهرکها و نواحی صنعتی مطابق لیست پیوست شماره (۴و۲و۳) ۳۵ درصد عرصه تخصیصی می باشد.

تبصره ۱: در صورت ضرورت تغییر حداقل سطح اشغال تخصیصی با توجه به نوع طرح متقاضی از اختیارات هیات مدیره است که می بایست قبل از صدور پروانه ساخت و ساز انجام گیرد.

تبصره ۲: طرحهایی که بخشی از فرآیند تولید آنها، خارج از سالن های سرپوشیده، احداث می گردد و نقشه های جانمایی آن به تأیید شرکت می رسد، با تصویب هیات مدیره به عنوان قسمتی از سطح اشغال تولیدی محسوب می شود.

تبصره ۳: کاهش درصد سطح اشغال تعیین شده در قراردادهای منعقد شده برای آنها جواز ساخت و ساز با رعایت حداقل سطح اشغال این ماده صادر شده امکان پذیر نمی باشد.

ماده ۴- هیات مدیره می تواند با توجه به ویژگیهای مطلوب قطعات زمین های قابل تخصیص و یا شهرکها و نواحی صنعتی دارای ویژگی خاص، قطعات مذکور را با دریافت حق مرغوبیت مناسب افزون بر قیمت مصوب روز به عنوان حق مرغوبیت منطقه ای و مکانی براساس گزارش توجیهی تعیین نماید.

تبصره ۱: حق مرغوبیت منطقه ای و مکانی شهرکها و نواحی صنعتی، در ابتدای هر سال توسط شرکت تعیین و پس از تصویب هیات مدیره به اطلاع متقاضیان رسانده و تا پایان سال قابل کاهش نمی باشد.

ماده ۵- قیمت سالانه حق بهره برداری غیر صنعتی از عرصه ها با توجه به استقبال متقاضیان، مرغوبیت و شرایط منطقه با تصویب هیات مدیره بر اساس جدول ذیل تعیین می گردد:

جدول شماره (۱) - بهای حق بهره برداری واحدهای غیر صنعتی

در شهرکها و نواحی صنعتی مطابق لیست پیوست شماره (۱و۵)	در شهرکها و نواحی صنعتی مطابق لیست پیوست شماره (۲و۳و۴)	قیمت پایه سالانه حق بهره برداری
۴ برابر حق بهره برداری زمین صنعتی	۲ برابر حق بهره برداری زمین صنعتی	واحدهای صنعتی (توزیعی و خدماتی)
زیر ۵۰۰ مترمربع ۱,۵ برابر حق بهره برداری زمین صنعتی و بالای ۵۰۰ مترمربع برابر حق بهره برداری زمین صنعتی		واگذاری زمین خام برای ایجاد واحدهای کارگاهی و صنعتی (تولیدی)
۴ برابر حق بهره برداری زمین صنعتی	۲ برابر حق بهره برداری زمین صنعتی	بنگاههای خدمات عمومی انتفاعی
	برابر حق بهره برداری زمین صنعتی	واحدهای ارائه دهنده خدمات تخصصی کسب و کار
	تا سقف نصاب تعیین شده بصورت رایگان و مازاد بر آن برابر قیمت حق بهره برداری زمین صنعتی	موسسات و خدمات عام المنفعه (گروه ۱)
	برابر حق بهره برداری زمین صنعتی	موسسات و خدمات عام المنفعه (گروه ۲)

تبصره ۱: در صورت وجود متقاضیان متعدد برای واگذاری حق بهره برداری یک قطعه مشخص صنعتی و یا غیر صنعتی، کارگاهی و صنعتی (تولیدی، توزیعی و خدماتی)، شرکت استانی مکلف است قطعات مذکور را از طریق فراخوان عمومی و بر اساس قیمت پایه مصوب به متقاضیان واجد شرایط که بالاترین قیمت پیشنهادی را ارائه نمایند تحت نظر کمیته مناقصات شرکت واگذار نماید. ضمناً واحدهای کارگاهی و صنعتی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) نیز مشمول این شرایط می باشند.

تبصره ۲: واگذاری زمین خام برای ایجاد مجتمع های کارگاهی و صنعتی (تولیدی) با ارائه طرح توجیهی فنی، اقتصادی با تأیید معاونت عمران و محیط زیست شرکت و تصویب هیات مدیره امکان پذیر می باشد.

ماده ۶- قیمت واحدهای ساخته شده کارگاهها و واحدهای صنعتی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) پس از تعیین قیمت پایه براساس نظر کارشناس رسمی و با تصویب هیات مدیره که نیابستی کمتر از قیمت تمام شده باشد، تعیین خواهد شد.

ماده ۷- اجاره بهاء سالانه کارگاهها و واحدهای صنعتی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) در شهرکها و نواحی صنعتی بر اساس نظر کارشناس رسمی دادگستری و تصویب هیات مدیره تعیین می گردد.

ماده ۸- هیات مدیره مجاز است تا سقف ۲۰۰۰ متر مربع حق بهره برداری زمین های مورد نیاز جهت احداث نیروگاه در شهرکها و نواحی صنعتی را بر اساس مفاد تفاهم نامه مورخ ۱۳۸۷/۷/۲۳ فیما بین وزارت نیرو و وزارت صنعت، معدن و تجارت و الحاقیه آن مشروط به تامین گاز و بصورت تولید هر مگا وات برق، ۱۰۰ متر مربع حق بهره برداری رایگان اختصاص دهد. مازاد بر آن را نیز با ارائه مجوز از وزارت نیرو و شرکت های تابعه، معادل قیمت حق بهره برداری زمین صنعتی محاسبه و مطابق جدول شماره (۲) ماده ۱۱ تقسیم نمایند.

ماده ۹- واگذاری دفاتر به متقاضیانی که در مراکز خدمات فناوری و کسب و کار پذیرفته می شوند، مشمول موارد ذیل می گردند: الف) هیات مدیره مجاز است برای متقاضیانی که برای اولین بار در مراکز مذکور مستقر می گردند در شش ماهه اول هیچ وجهی دریافت ننموده و در صورت مثبت بودن ارزیابی عملکرد، در شش ماهه دوم به میزان ۵۰ درصد اجاره بها را مسترد نماید.

ب) در صورت مثبت بودن نتایج ارزیابی عملکرد واحدهای مستقر، شرکت استانی می تواند نسبت به تمدید قرارداد اجاره اقدام نماید.

ج) هیات مدیره مجاز است قراردادهای اجاره سال دوم را با اعمال ۲۵ درصد تخفیف در شهرکها و نواحی صنعتی مطابق لیست پیوست شماره (۱ و ۲و ۵) و در شهرکها و نواحی صنعتی مطابق لیست پیوست شماره (۳ و ۴) به میزان ۵۰ درصد تخفیف نسبت به قیمت کارشناسی اجاره همان سال تمدید نماید.

ماده ۱۰- شرکت می تواند به منظور تامین منابع مالی ایجاد مجتمع های کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) نسبت به پیش فروش کارگاهها و مراکز صنفی در شهرکها و نواحی صنعتی دارای توجیه فنی و اقتصادی، با رعایت موارد ذیل اقدام نمایند:

- برآورد قیمت روز کارگاه ساخته شده
 - تصویب قیمت پیش فروش توسط هیات مدیره و نحوه دریافت آن.
- تبصره: قیمت نهایی کارگاه و واحد صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) با رعایت قیمت تمام شده، تعدیلات، افزایش بها و قیمت عرصه و حق بهره برداری آن و اعیانی و صرفه و صلاح شرکت تعیین می شود.

فصل دوم:

نحوه دریافت حق بهره برداری

ماده ۱۱- نحوه دریافت حق بهره برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات زیربنایی در کلیه شهرکها و نواحی صنعتی، شهرکهای فناوری و... طبق جدول ذیل خواهد بود.

جدول شماره (۲)- میزان و نحوه دریافت حق بهره برداری

ردیف	عنوان	حداقل بخش نقدی قرارداد (درصد)	حداکثر تعداد اقساط (سه ماهه)
۱	در شهرکها و نواحی صنعتی مطابق لیست پیوست شماره (۵ و ۱)	۳۰	۱۰
۲	در شهرکها و نواحی صنعتی مطابق لیست پیوست شماره (۲)	۲۰	۱۰
۳	در شهرکها و نواحی صنعتی مطابق لیست پیوست شماره (۳ و ۴)	۱۵	۱۲

تبصره ۱: هیات مدیره مجاز است با رعایت صرفه و صلاح شرکت حداقل بخش نقدی قراردادهای حق بهره برداری در شهرکها و نواحی صنعتی مطابق لیست پیوست شماره (۵ و ۱) را تا ۲۰ درصد و در شهرکها و نواحی صنعتی مطابق لیست پیوست شماره (۲) را تا ۱۰ درصد و تنها در شهرکها و نواحی صنعتی مطابق لیست پیوست شماره (۳ و ۴) تا ۵ درصد و با شش ماه تنفس در پرداخت اقساط کاهش دهد.

تبصره ۲: هرگونه تغییر در مفاد دفترچه قراردادهای منعقد منجمله کاهش مبلغ قرارداد امکان پذیر نمی باشد.

تبصره ۳: خدمات زیربنایی تعهد شده که بهای آن در قیمت حق بهره برداری لحاظ شده می بایست در قرارداد تصریح و درج گردد.

تبصره ۴: شرکت مکلف است هزینه امکانات و خدمات مازاد بر تعهدات مندرج در قرارداد را جداگانه محاسبه و از طرف قرارداد دریافت نماید.

تبصره ۵: هیات مدیره می تواند بهای واحدهای کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) ساخته شده در شهرکها و نواحی صنعتی و مجتمع های فناوری اطلاعات و خدمات نرم افزاری (IT) را مطابق لیست پیوست شماره (۱ و ۵) بصورت حداقل ۳۰ درصد نقد و اقساط ۳۰ ماهه و مطابق لیست پیوست شماره (۲) بصورت حداقل ۲۰ درصد نقد و اقساط ۳۲ ماهه و مابقی را طبق لیست پیوست شماره (۳ و ۴) بصورت حداقل ۱۵ درصد نقد و اقساط ۳۶ ماهه دریافت نماید.

فصل سوم:

محاسبه مابه التفاوت اقساط معوق

ماده ۱۲- شرکت در قبال پرداخت نشدن وخواست اسناد تجاری تعهد شده مربوط به حق بهره برداری طرف قرارداد، وفق اختیارات حاصل از فصل «و» دفترچه قرارداد، حق فسخ قرارداد را داشته و یا می تواند به منظور مساعدت با طرف قرارداد، قرارداد مذکور را حفظ و مطالبات معوقه را از تاریخ سررسید لغایت زمان تسویه، با لحاظ آخرین شاخص تورم بانک مرکزی به شکل زیر محاسبه و می تواند حداکثر ظرف مدت ۱۸ ماه (شش قسط سه ماهه) تقسیط و دریافت نماید.

مثال: چنانچه سررسید یکی از اقساط متقاضی مبلغ ۱۰۰ میلیون ریال در آبان ماه ۱۳۸۶ بوده است و در فروردین ماه ۱۳۸۸ بدهی خود را تسویه نماید، مبلغ حال شده بدهی با لحاظ آخرین شاخص تورم به صورت زیر محاسبه میشود:

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

A = مبلغ بدهی حال شده

I₂ = شاخص تورم در زمان تسویه

I₁ = شاخص تورم در زمان سررسید

B = اصل مبلغ قسط

I₂ = ۷۰ = شاخص تورم در فروردین ماه ۸۸

I₁ = ۵۳/۵ = شاخص تورم در آبان ماه ۸۶

B = ۱۰۰ = اصل مبلغ قسط (میلیون ریال)

مبلغ بدهی قابل پرداخت:

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

ماده ۱۳- شرکت مجاز است به طرفهای قراردادی که بدهی معوق حق بهره برداری تعیین تکلیف نشده نداشته و قبل از سررسید قسط تقاضای استمهال آن را داشته باشد، با استمهال حداکثر دو قسط به مدت شش ماه موافقت نماید.

ماده ۱۴- طرفهای قرارداد که سفته های خود را در موعد مقرر پرداخت ننموده اند، می توانند با پرداخت یکجا و همزمان سفته ها و معادل آن از سفته هایی که موعد پرداخت آن نرسیده است از معافیت پرداخت مابه التفاوت، استفاده نمایند.

فصل چهارم :**تشویقات و تخفیفات**

ماده ۱۵- هیات مدیره مجاز است در راستای توسعه متوازن صنعتی و حمایت از سرمایه گذاران و کارآفرینان با در نظر گرفتن صرفه و صلاح شرکت و با توجه به تامین اعتبارات از محل طرحهای عمرانی استانی، کمکهای بلاعوض از منابع داخلی و یا جبران از محل درآمد شهرکها و نواحی صنعتی مناطق برخوردار استان، به میزان ۵۰ درصد تخفیف در قیمت حق بهره برداری شهرکها و نواحی صنعتی طبق لیست پیوست شماره (۴و۳) منظور نماید.

ماده ۱۶- طرفهای قراردادی که حق بهره برداری زمین و ابنیه را در زمان عقد قرارداد نقدی و یکجا پرداخت کنند و یا قبل از سررسید نسبت به پرداخت اقساط سر رسیده نشده خود اقدام نمایند، مشمول بخشودگی به میزان ۲۵ درصد اقساط باقیمانده سالانه می گردند.

تبصره ۱: بخش نقدی قرارداد مطابق جدول شماره (۲) ماده ۱۱ مشمول بخشودگی نمی گردد.
تبصره ۲: تشویقات قراردادهای سنوات گذشته مطابق با دستورالعمل سال انعقاد قرارداد می باشد.

ماده ۱۷- با توجه به قدر السهم ایثارگران، نخبگان، دانش بنیان، مخترعین و سرمایه گذاران خارجی، بخش نقدی قرارداد در شهرکها و نواحی صنعتی مطابق لیست پیوست شماره (۵و۱) به میزان ۱۰ درصد و در شهرکها و نواحی صنعتی مطابق لیست پیوست شماره (۴و۳و۲) به میزان ۵ درصد خواهد بود و تعداد اقساط حداکثر ۱۶ قسط سه ماهه (مجموعاً ۴۸ ماه) می باشد و در غیر این صورت میتوانند از روش ۱۰ درصد بخشودگی از کل مبلغ قرارداد و پرداخت نقد و اقساط مطابق مفاد جدول شماره (۲) ماده ۱۱ استفاده نمایند.

تبصره ۱: شرکتهای دانش بنیان و مخترعین در صورتی مشمول این ماده می گردند که مجوز تولید طرح یا اختراع مربوطه را ارائه نمایند.

تبصره ۲: در صورت بهره برداری پیش از موعد مشوقات ماده ۱۸ قابل اعمال می باشد.

تبصره ۳: استفاده از مفاد این ماده صرفاً در یک مورد، یک نوبت، یک قرارداد و تنها در یک شهرک یا ناحیه صنعتی مجاز است که بنا بر تعهد کتبی متقاضی احراز می شود.

تبصره ۴: شرکت مکلف است از مبلغ نقدی شرکت های تعاونی، ۱۰ درصد کسر و به اقساط قرارداد آنها اضافه نماید.

ماده ۱۸- چنانچه طرف قرارداد برابر شرایط ذیل اقدام به بهره برداری پیش از موعد نمایند شرکت موظف است به میزان ۱۰ درصد کل مبلغ قرارداد از سفته های سررسید نشده را مسترد نماید:

- ارائه پروانه بهره برداری و پایان کار ساخت و ساز؛
- پرداخت اقساط در موعد مقرر مطابق جدول شماره (۲) ماده ۱۱؛
- تبدیل حداقل ۴۵ درصد مطابق لیست پیوست شماره (۵و۱) و حداقل ۳۵ درصد مطابق لیست پیوست شماره (۴و۳و۲) عرصه به سطح اشغال؛
- اعاده سفته ها در زمان سررسید منوط به فعال بودن واحد تولیدی.

تبصره ۱: حداکثر مهلت اخذ پروانه بهره برداری در این ماده از تاریخ انعقاد قرارداد برای واحدهای تا ۲۰۰۰ مترمربع ۱۲ ماه و برای مازاد بر آن به ازای هر ۳۰۰ متر مربع یک ماه و تا سقف ۳۰ ماه می باشد.

تبصره ۲: مجتمع های کارگاهی، واحدهای صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) و زمینهای زیر یکهزار مترمربع مشمول این مشوق نمی شوند.

تبصره ۳: طرفهای قراردادی که مطابق تبصره های ۱ و ۲ ماده ۳ عمل نموده و به حداقل سطح اشغال اعلامی نرسیده باشند مشمول استفاده از مشوقات این ماده نمی گردند.

تبصره ۴: اراضی که در هنگام عقد قرارداد تا مرحله اجرای سوله پیشرفت فیزیکی در آن وجود داشته باشند، مشمول استفاده از مشوقهای اعطائی این ماده می گردند.

ماده ۱۹- شرکت مکلف است با در نظر گرفتن صرف و صلاح و بررسی گزارش توجیهی، فنی و اقتصادی به عرصه های بزرگ و عرصه های عارضه دار (در نقشه شهرک یا ناحیه صنعتی مشخص گردد) تا سقف ۱۰ درصد تخفیف در زمان عقد قرارداد اعطا نماید.

تبصره ۱: شرکت استانی موظف است تخفیفات موضوع این ماده را قبل از انعقاد قرارداد بررسی و نسبت به درج میزان تخفیفات اعطایی و همچنین کلیه تعهدات طرفین قرارداد در دفترچه اقدام نماید.

تبصره ۲: در صورتی که متقاضی از تخفیفات عرصه های بزرگ استفاده نموده و سپس درخواست کاهش مساحت اراضی (عودت به شرکت) را نماید بگونه ای که از شرایط عرصه بزرگ خارج شود، تخفیفات اعطایی کن لم یکن می گردد.

فصل پنجم:

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

ماده ۲۰- شرکت مکلف است به منظور جبران بخشی از هزینه های اداری در ازای هرگونه نقل و انتقال قرارداد، پنج در هزار قیمت مصوب روز حق بهره برداری را دریافت نماید که این مبلغ از ده میلیون ریال کمتر نخواهد بود و برای تغییر نوع فعالیت صنعتی، تجمیع، صدور المثنی و یا تعویض دفترچه قرارداد مبلغ پنج میلیون ریال را از طرف قرارداد دریافت نماید.

تبصره: برای هرگونه نقل و انتقال واحدهای کارگاهی مبلغ ده میلیون ریال و صنفی پنج میلیون ریال دریافت می گردد.

ماده ۲۱- نقل و انتقال موضوع قرارداد، مطابق مفاد دفترچه و با تسویه کلیه بدهی و اسناد معوق قرارداد و تعهد انتقال گیرنده نسبت به کلیه اسناد سررسید نشده و همچنین اخذ موافقت بانک ارائه دهنده تسهیلات در رابطه با موضوع قرارداد و مفاصا حساب های بیمه و مالیات صورت می پذیرد.

تبصره: نقل و انتقال حق بهره برداری موضوع قرارداد به سایر اشخاص، قبیل از تکمیل بنا و سالن تولید (به استثناء زمین خام و دیوار کشی) صرفاً برای یکبار با رعایت ضوابط و مقررات مجاز می باشد.

ماده ۲۲- تغییر کاربری صنعتی به خدماتی در قراردادهای منعقد شده با تصویب هیات مدیره و تأیید معاونت عمران و محیط زیست سازمان و دریافت مابه التفاوت قیمت روز حق بهره برداری اراضی خدماتی با رعایت کلیه مقررات ذریبط و باتوجه به نصاب های مندرج درجدول شماره (۱) ماده ۵ انجام می شود و تغییر کاربری خدماتی به صنعتی با رعایت شرایط فوق به صورت رایگان می باشد.

ماده ۲۳- تغییر فعالیت صنعتی با حفظ سقف امکانات و خدمات زیربنایی و انشعابات موجود همان طرح قابل انجام است. همچنین تغییر فعالیت در بخش خدمات پس از تصویب هیات مدیره امکان پذیر می باشد.

تبصره: هرگونه تغییر فعالیت صنعتی برای فعالیتهای مرتبط نیاز به اخذ مجوز از اداره کل محیط زیست استان نمی باشد.

ماده ۲۴- تغییر نام اشخاص حقیقی با اعلام سازمان ثبت احوال کشور و همچنین اشخاص حقوقی بدون تغییر شماره ثبت شرکت با اعلام اداره کل ثبت اسناد و املاک (ثبت شرکتهای) با توجه به عدم تغییر در شخصیت طرف قرارداد مشمول هزینه های انتقال نمی شود.

فصل ششم:

سایر موارد

ماده ۲۵- با توجه به اینکه در هنگام واگذاری قطعات به متقاضیان واحدهای صنعتی احتمال مغایرت در متراژ اراضی تحویلی با سند تفکیکی وجود دارد ، لذا شرکتهای استانی می توانند مابه التفاوت متراژ اراضی را مطابق شرایط ذیل محاسبه و اخذ نمایند :

- چنانچه شرکت استانی با اشخاص قرارداد منعقد و مساحت در دفترچه قرارداد قید و به موجب صورتمجلس تنظیمی ، تحویل طرف قرارداد گردد ولی طرف قرارداد اقدام به تصرف مازاد بر مساحت مندرج در آن نموده و در این باب نیز شرکت استانی هیچگونه اذن کتبی و یا مجوزی صادر نکرده باشد ، طرف قرارداد مکلف است بابت مساحت مازاد قیمت روز حق بهره برداری را پرداخت نماید .
- چنانچه میزان تصرف طرف قرارداد کمتر از مساحت مندرج در دفترچه قرارداد بوده و شرکت بهای مساحت مندرج در قرارداد را دریافت نموده باشد ، شرکت استانی موظف است در صورت امکان نسبت به واگذاری و تحویل عرصه تا میزان مساحت قراردادی به قیمت زمان انعقاد قرارداد اقدام و یا در صورت عدم امکان واگذاری عرصه ، مبلغ مازاد بر مساحت تصرفی را به طرف قرارداد مسترد نماید .

ماده ۲۶- اختیارات هیات مدیره شرکت های استانی مندرج در این دستورالعمل، قابل تفویض به مدیرعامل یا فرد دیگری نمی باشد.

ماده ۲۷- پاسخ به استعلامهای شرکت های استانی حسب مورد طبق نظر سایر معاونتها و مدیريتها ، توسط معاونت برنامه ریزی و امور اقتصادی سازمان ابلاغ خواهد شد.

ماده ۲۸- کلیه امور مرتبط با تجمیع، تفکیک، تابع مفاد پیوست شماره (۱) این دستورالعمل می باشد.

ماده ۲۹- هرگونه افزایش مساحت اراضی به عنوان توسعه واحد صنعتی با ارائه مجوز های مربوطه مستلزم انعقاد قرارداد جدید می باشد.

ماده ۳۰- هیات مدیره می تواند موارد خاص را همراه با دلایل توجیهی، جهت بررسی و اتخاذ تصمیم به مجمع عمومی ارائه نماید.

ماده ۳۱- کلیه واحدهای مستقر در شهرکها و نواحی صنعتی که قبلاً با وزارت جهاد کشاورزی و یا سایر سازمانها و دستگاههای ذیربط قرارداد منعقد نموده اند ، تابع شرایط مندرج در پیوست شماره (۲) می باشند.

ماده ۳۲- کلیه مصوبات و دستورالعمل های مغایر این دستورالعمل نسخ و از درجه اعتبار ساقط و ملغی می باشد.

ماده ۳۳- مدیران عامل شرکت ها، مسئول اجرای صحیح و دقیق این دستورالعمل هستند.

این دستورالعمل در ۳۳ ماده، ۳۱ تبصره، ۳ پیوست، ۴۵ تعریف و ۵ لیست قیمت شهرکها و نواحی صنعتی مورد تصویب هیات مدیره سازمان قرار گرفت و از تاریخ ابلاغ ، تا اطلاع ثانوی معتبر خواهد بود.

ضوابط تفکیک و تجمیع قراردادهای منعقدہ:

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

- فعالیت قطعات تفکیک شده مطابق با زون بندی مصوب باشد.
- ارائه جواز تاسیس یا مجوز فعالیت معتبر از مراجع ذیصلاح برای قطعه جدید و اصلاحیه جواز برای قطعه قبلی.
- شرکت استانی امکان تامین خدمات زیربنایی مطابق با مجوزهای جدید را داشته باشد.
- دریافت کل مبلغ قرارداد اولیه
- مساحت قطعات تفکیک شده کمتر از ۱۵۰۰ متر مربع نباشد.
- اخذ موافقت بانک ارائه دهنده تسهیلات
- مساحت هر یک از قطعات تفکیک شده از بیست درصد مساحت قرارداد اولیه کمتر نباشد.
- رعایت کلیه ضوابط ساخت و ساز و ایمنی مطابق با دستورالعملهای سازمان.

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

تبصره ۲: تنظیم قرارداد جدید برای هر یک از قطعات تفکیکی منوط به دریافت ۲۰ درصد حق بهره برداری به قیمت مصوب روز بصورت نقد امکانپذیر می باشد.

تبصره ۳: در صورت نیاز طرف قرارداد به افزایش ظرفیت امکانات زیربنایی قرارداد جدید، هزینه انشعابات بر اساس ضوابط شرکتهای استانی و مطابق قیمت تمام شده روز محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره ۴: در صورتیکه سرجمع ظرفیت امکانات زیربنایی تامین شده در قراردادهای جدید و اصلاحی، معادل ظرفیت قرارداد اولیه باشد، بدون اخذ هیچگونه هزینه ای امکانپذیر می باشد.

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

۲- تجمیع قطعات مجاور متعلق به یک شخص حقیقی و یا حقوقی در صورت ارائه مجوزهای لازم، رعایت کلیه ضوابط ساخت و ساز، موقعیت استقرار فیزیکی، همگن بودن از لحاظ نوع تولید و تجمیع انشعابات بر اساس ضوابط و قبول کلیه مفاد دفترچه قرارداد بصورت رایگان می باشد.

ضوابط تفکیک و تجمیع قراردادهای منعقدہ کارگاهی :

۳- تفکیک قرارداد اراضی و واحدهای کارگاهی ممنوع می باشد.

تبصره: در صورتیکه بیش از یک کارگاه (سوله) 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 ۲۰ درصد حق بهره برداری قیمت مصوب روز بصورت نقد و کلیه هزینه های انشعابات، تفکیک قرارداد امکانپذیر می باشد.

۴- تجمیع واحدهای کارگاهی مجاور یکدیگر متعلق به یک شخص حقیقی و یا حقوقی در صورت رعایت ضوابط زیست محیطی، عدم مزاحمت جهت سایر واحدهای مجاور و تجمیع انشعابات، بصورت رایگان بلامانع است.

تبصره: در صورت تامین خدمات زیربنایی مازاد برای قراردادهای تجمیع شده، هزینه های تمام شده خدمات زیربنایی به قیمت روز محاسبه و اخذ می گردد.

ضوابط تفکیک و تجمیع قراردادهای منعقدہ صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) :

۵- تفکیک قرارداد اراضی و واحدهای صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) ساخته شده ممنوع می باشد.

تبصره: در صورتیکه بیش از یک قطعه 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 ۲۰ درصد حق بهره برداری قیمت مصوب روز بصورت نقد و کلیه هزینه های انشعابات، تفکیک قرارداد امکانپذیر می باشد.

ضوابط تفکیک و تجمیع مجتمع های صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) :

۶- تفکیک قرارداد مجتمع های صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) که مطابق نقشه های تایید شده و مجوز ساخت و ساز صورت پذیرفته باشد با پرداخت هزینه های تامین امکانات زیربنایی مجزا برای هر واحد و ۲۰ درصد قیمت مصوب روز کل زیربنای احداث شده بصورت نقد قابل انجام می باشد.

تبصره ۱: هزینه های انشعابات زیر ساختهای لازم برای هر واحد منوط به رعایت تبصره های ۳، ۴ و ۵ بند (۱) همین پیوست قابل انجام می باشد.

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

تبصره ۳: هرگونه انعقاد قرارداد حق بهره برداری برای ساخت مجتمع های صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) پس از تایید واحد فنی شرکت استانی و صدور مجوزهای لازم مطابق نقشه های تایید شده قابل انجام می باشد.

تبصره ۴: هرگونه فعالیت در واحدهای تجاری مجتمع های صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) منوط به تصویب در هیات مدیره شرکت استانی می باشد.

۷- تجمیع واحدهای صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) مجاور یکدیگر متعلق به یک شخص حقیقی و یا حقوقی در صورت رعایت ضوابط زیست محیطی، عدم مزاحمت جهت سایر واحدهای مجاور و تجمیع انشعابات، بصورت رایگان بلامانع است.

تبصره: در صورت تامین خدمات زیربنایی مازاد برای قراردادهای تجمیع شده، هزینه های تمام شده خدمات زیربنایی به قیمت روز محاسبه و اخذ می گردد.

پیوست شماره ۲:

نحوه تبدیل قراردادهای نواحی صنعتی انتقالی

- ۱- واحدهای دارای سند مالکیت یا پروانه بهره برداری می توانند به یکی از دو روش ذیل نسبت به تبدیل قرارداد اقدام نمایند:
 - ۱-۱) واحدهایی که قبل از انتقال ناحیه صنعتی به شرکت استانی، سند قطعی مالکیت خود را از ارگانهای ذیربط دریافت نموده و یا دارای پروانه بهره برداری باشند براساس سطح بندی موجود، مشمول حداکثر ۸۰٪ تخفیف در بهای حق بهره برداری از زمین و تاسیسات در ناحیه صنعتی خواهند شد.
 - ۱-۲) پرداخت قدرالسهم هزینه خدمات، تاسیسات و امکانات زیربنایی ایجاد شده توسط شرکت استانی که پس از تحویل گرفتن ناحیه صنعتی از جهاد کشاورزی انجام پذیرفته است.
- تبصره:** تبدیل قرارداد درخصوص آن دسته از نواحی صنعتی که هیچ گونه خدمات و امکانات زیربنایی بعد از تحویل به شرکت استانی در آن ها ایجاد نگردیده به صورت رایگان خواهد بود، همچنین تبدیل قرارداد در موارد فوق براساس تیپ قرارداد جداگانه ای که توسط مدیریت حقوقی سازمان ابلاغ گردیده انجام می پذیرد.
- ۲- واحد هایی که دارای قرارداد حق انتفاع با جهاد کشاورزی بوده و نسبت به تبدیل قرارداد با شرکت استانی اقدام ننموده اند لیکن در حد تکمیل سالن تولید باشند، شرکت استانی می تواند نسبت به اعطای مهلت یک ساله جهت اخذ گواهی پایان کار و پروانه بهره برداری و نیز اعطای ۷۰٪ تخفیف در بهای حق بهره برداری از زمین و تاسیسات در نواحی صنعتی اقدام نماید و در صورت عدم تبدیل قرارداد، شرکت استانی مکلف به فسخ قراردادهای مزبور خواهد بود.
- ۳- آن دسته از واحدهای صنعتی انتقالی که دارای قرارداد اجاره با جهاد کشاورزی بوده لیکن در حد تکمیل سالن تولید و یا دارای پروانه بهره برداری باشند، می بایست نسبت به انعقاد قرارداد حق بهره برداری با لحاظ ۶۰٪ تخفیف اقدام نمایند.
 تبصره: تخفیف مذکور به قراردادهای اجاره فاقد ساخت و ساز (خام) تعلق نمی گیرد.
- ۴- درخصوص واحدهای صنعتی که مدت زمان قرارداد اجاره آن ها با جهاد کشاورزی به اتمام نرسیده باشد، شرکت استانی نسبت به وصول اجاره بهاء آن ها اقدام و چنانچه مدت قرارداد اجاره آنها به اتمام رسیده لیکن نسبت به انعقاد قرارداد اقدام نمایند شرکت استانی مکلف به تخلیه مستاجر از مورد اجاره می باشد.
- ۵- شرکت استانی موظف به اطلاع رسانی کتبی (در چندین مرحله) به کلیه واحدهای صنعتی مرتبط با این پیوست می باشد.
- ۶- صدور گواهی پایان کار، منوط به اخذ تعهد محضری از متقاضی مبنی بر پذیرش و قبول مسئولیت رعایت حریم ها، ضوابط و مقررات ساخت و ساز در نواحی صنعتی و همچنین پذیرش مسئولیت بروز هرگونه حادثه ناشی از عدم رعایت ضوابط ساخت و ساز و ارائه نقشه ساختمان و در سایر موارد در قبال ارائه فرم استحکام بنا صادره از سازمان نظام مهندسی و یا ارائه تاییدیه از سازمان آتش نشانی می باشند.
 تبصره: هرگونه تغییر در ساخت و ساز و احداث بنای جدید می بایست با هماهنگی شرکت استانی و مطابق با ضوابط ساخت و ساز در شهرکهای صنعتی صورت پذیرد.
- ۷- باعنایت به تبصره ۸ از ماده ۱ قانون تسهیل اعطای تسهیلات بانکی و تصویب نامه شماره ۱۱۵۶/۳۱۲۶۶/ه مورخ ۱۳۶۹/۰۵/۰۹ هیات محترم وزیران، شرکت استانی صرفاً مجاز به ترهین محل اجرای طرح برای متقاضیانی است که نسبت به تبدیل قرارداد اقدام نموده اند.
- ۸- متقاضیانی که از تخفیفات مندرج در این پیوست بهره مند می شوند، مشمول دیگر تخفیفات مندرج در دستورالعمل حق بهره برداری نخواهند گردید و بر مبنای سال انعقاد قرارداد جدید محاسبه خواهند شد.

پیوست شماره ۳:

نحوه قیمت گذاری شهرک ها و نواحی صنعتی برای اولین بار

قیمت گذاری شهرک ها و نواحی صنعتی برای اولین بار بر اساس ساز و کار و مراحل تدوین شده ذیل امکان پذیر می باشد:

۱- انتصاب اعضای کمیته

اعضا کمیته بر اساس گروه بندی شرکتهای استانی وفق جداول ذیل با حکم مدیر عامل شرکت استانی منصوب می گردند.

جدول شماره ۱ - اعضای کمیته قیمت گذاری (شرکتهای گروه یک)

ردیف	عنوان پست سازمانی	سمت در کمیته	حقوقی
۱	معاون عمران و محیط زیست	رئیس کمیته	دارد
۲	مدیر فنی و نظارت	دبیر کمیته	دارد
۳	مدیر محیط زیست، ایمنی و بهداشت	عضو کمیته	دارد
۴	مدیر امکانسنجی و امور شهرکها و نواحی صنعتی	عضو کمیته	دارد
۵	معاون صنایع کوچک	عضو کمیته	دارد
۶	معاون برنامه ریزی و امور اقتصادی	عضو کمیته	دارد
۷	معاون پشتیبانی و منابع انسانی	عضو کمیته	دارد
۸	مشاور مطالعات قیمت گذاری	عضو کمیته (حسب ضرورت)	ندارد
۹	نماینده متولی شهرک / ناحیه صنعتی غیردولتی	عضو کمیته (حسب ضرورت)	ندارد

جدول شماره ۲ - اعضای کمیته قیمت گذاری (شرکتهای گروه دو)

ردیف	عنوان پست سازمانی	سمت در کمیته	حقوق رای
۱	معاون عمران و محیط زیست	رئیس کمیته	دارد
۲	مدیر فنی و نظارت ، امور پیمانها ، رسیدگی و محیط زیست	دبیر کمیته	دارد
۳	مدیر طرحهای توسعه و عمران	عضو کمیته	دارد
۴	معاون صنایع کوچک	عضو کمیته	دارد
۵	معاون برنامه ریزی و پشتیبانی	عضو کمیته	دارد
۶	مشاور مطالعات قیمت گذاری	عضو کمیته (حسب ضرورت)	ندارد
۷	نماینده متولی شهرک / ناحیه صنعتی غیردولتی	عضو کمیته (حسب ضرورت)	ندارد

جدول شماره ۳ - اعضای کمیته قیمت گذاری (شرکتهای گروه سه)

ردیف	عنوان پست سازمانی	سمت در کمیته	حقوق رای
۱	معاون عمران و محیط زیست	رئیس کمیته	دارد
۲	مدیر فنی و نظارت ، امور پیمانها ، رسیدگی و محیط زیست	دبیر کمیته	دارد
۳	مدیر طرحهای توسعه و عمران	عضو کمیته	دارد
۴	معاون صنایع کوچک	عضو کمیته	دارد
۵	مدیر برنامه ریزی و پشتیبانی	عضو کمیته	دارد
۶	مشاور مطالعات قیمت گذاری	عضو کمیته (حسب ضرورت)	ندارد
۷	نماینده متولی شهرک / ناحیه صنعتی غیردولتی	عضو کمیته (حسب ضرورت)	ندارد

۲- نحوه تشکیل جلسات

جلسات کمیته با حضور رئیس، دبیر جلسه و اکثریت اعضای دارای حق رای (برای شرکتهای گروه یک ۴ نفر و برای شرکتهای گروه دو و سه ۳ نفر) رسمیت خواهد یافت.

تشکیل جلسات کمیته با ارسال دعوت نامه به همراه مستندات مربوطه از سوی معاونت عمران و محیط زیست شرکت استانی به اعضای کمیته صورت خواهد پذیرفت.

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

۳- مدارک مورد نیاز جهت تشکیل جلسات

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

۱-۴- قیمت شهرکها و نواحی صنعتی جدید و قیمت علی الحساب:

الف) مصوبه شهرک یا ناحیه صنعتی

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

ج) تعیین سطح بندی مطابق بند ۵

د) مطالعات قیمت گذاری / مطالعات قیمت علی الحساب

ه) گزارش ارزش عرصه صنعتی مشابه در منطقه

و) گزارش اعتبار تخصیصی

توضیح اینکه جهت تهیه مستندات مرتبط با بند(د) از ماده ۴-۱ جهت تعیین قیمت احجام عملیات رعایت مفاد ذیل به ترتیب تقدم و تاخر الزامی 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- نحوه تعیین سطح بندی خدمات شهرک صنعتی یا ناحیه صنعتی

نحوه تعیین سطح خدمات قابل ارائه در شهرک صنعتی یا ناحیه صنعتی مطابق با جدول شماره ۴ صورت می پذیرد.

پس از تعیین سطح خدمات قابل ارائه، حداقل خدمات قابل ارائه در شهرکها و نواحی صنعتی به تفکیک سطوح پنجگانه مطابق با جدول شماره ۵ صورت می پذیرد.

جدول شماره ۴ - دسته بندی شهرکها و نواحی صنعتی براساس بهره گیری از الگوی سطح بندی خدمات زیربنایی قابل ارائه

ردیف	شهرک/ ناحیه صنعتی	استان های مربوط	مکان	مساحت (هکتار)	سطح
۱	شهرکهای صنعتی	آذربایجان شرقی، اصفهان، تهران، خوزستان، خراسان رضوی، سمنان، فارس، کرمان، مازندران، یزد، قزوین، قم، مرکزی، البرز	در جوار شهر مرکز استان	بدون محدودیت مساحت	۲ا
			سایر نقاط استان	بدون محدودیت مساحت	۳
		آذربایجان غربی، چهارمحال و بختیاری، زنجان، سیستان و بلوچستان، کرمانشاه، گیلان، هرمزگان، همدان، گلستان	در جوار شهر مرکز استان	۲۰۰ هکتار و بیشتر	۲ا
			سایر نقاط استان	کمتر از ۲۰۰ هکتار	۳
		اردبیل، ایلام، بوشهر، خراسان جنوبی، کردستان، خراسان شمالی، کهگیلویه و بویر احمد، لرستان	در جوار شهر مرکز استان	بدون محدودیت مساحت	۳
			سایر نقاط استان	۲۰۰ هکتار و بیشتر	۳
کمتر از ۲۰۰ هکتار	۴				
۴	مناطق غیر برخوردار	کلیه استانها	بدون محدودیت مساحت	۴	
۵	ناحیه صنعتی	کلیه استانها	در کلیه مناطق	کمتر از ۱۰۰ هکتار	۵

جدول شماره ۵- حداقل سطوح خدمات قابل ارائه در شهرکها و نواحی صنعتی

ردیف	سطح ۱	سطح ۲	سطح ۳	سطح ۴	سطح ۵
۱	شبکه آبرسانی	شبکه آبرسانی	شبکه آبرسانی	شبکه آبرسانی	شبکه آبرسانی
۲	شبکه توزیع فشار متوسط و 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
۴	جدول گذاری و دفع آبهای سطحی	جدول گذاری و دفع آبهای سطحی	جدول گذاری و دفع آبهای سطحی	جدول گذاری و دفع آبهای سطحی	جدول گذاری و دفع آبهای سطحی
۵	ساختمان اداری حدود ۴۰۰ متر مربع	ساختمان اداری حدود ۳۰۰ متر مربع	ساختمان اداری حدود ۲۰۰ متر مربع	ساختمان اداری حدود ۱۵۰ متر مربع	ساختمان اداری حدود ۱۰۰ متر مربع
۶	ساختمان آتش نشانی و کمکهای اولیه (حداکثر ۳ دهانه)	ساختمان آتش نشانی و کمکهای اولیه (حداکثر ۳ دهانه)	ساختمان آتش نشانی و کمکهای اولیه (حداکثر ۲ دهانه)	ساختمان آتش نشانی و کمکهای اولیه (۱ دهانه)	ساختمان آتش نشانی و کمکهای اولیه (۱ دهانه)
۷	ساختمان نگهبانی	ساختمان نگهبانی	ساختمان نگهبانی	ساختمان نگهبانی	ساختمان نگهبانی
۸	سرود	سرود	سرود	سرود	سرود
۹	تابلوی ورودی	تابلوی ورودی	تابلوی ورودی	تابلوی ورودی	تابلوی ورودی
۱۰	ساختمان انبار حدود ۳۰۰ متر مربع	ساختمان انبار حدود ۲۵۰ متر مربع	ساختمان انبار حدود ۲۰۰ متر مربع	ساختمان انبار حدود ۱۵۰ متر مربع	ساختمان انبار حدود ۱۰۰ متر مربع
۱۱	پیاده رو سازی (بلوکی)	پیاده رو سازی (آسفالت)	پیاده رو سازی (بتنی)	پیاده رو سازی (ماده ریزی)	پیاده رو سازی (در حد تسطیح زمین)
۱۲	فضای سبز و آبیاری قطره ای	فضای سبز و آبیاری قطره ای	فضای سبز و آبیاری قطره ای	فضای سبز و آبیاری قطره ای	فضای سبز و آبیاری قطره ای
۱۳	شبکه مخاربات	شبکه مخاربات	شبکه مخاربات	شبکه مخاربات	شبکه مخاربات
۱۴	محل جمع آوری زباله	محل جمع آوری زباله	محل جمع آوری زباله	محل جمع آوری زباله	محل جمع آوری زباله
۱۵	شبکه گاز	شبکه گاز	شبکه گاز	شبکه گاز	شبکه گاز
۱۶	شبکه فاضلاب	شبکه فاضلاب	شبکه فاضلاب	شبکه فاضلاب	شبکه فاضلاب
۱۷	تصفیه خانه	تصفیه خانه	تصفیه خانه	تصفیه خانه	تصفیه خانه
۱۸	ساختمان مسجد ۲۵۰ متر مربع به بالا	ساختمان مسجد ۲۵۰ متر مربع به بالا	ساختمان مسجد ۱۵۰ متر مربع به بالا	ساختمان مسجد ۱۵۰ متر مربع به بالا	ساختمان مسجد ۱۵۰ متر مربع به بالا
۱۹	تابلو راهنما	تابلو راهنما	تابلو راهنما	تابلو راهنما	تابلو راهنما
۲۰	مرکز خدمات فناوری و کسب و کار	مرکز خدمات فناوری و کسب و کار	مرکز خدمات فناوری و کسب و کار	مرکز خدمات فناوری و کسب و کار	مرکز خدمات فناوری و کسب و کار
۲۱	زیبا سازی شهری (رنگ آمیزی جداول، آب نما و نیکت)	زیبا سازی شهری (رنگ آمیزی جداول)	زیبا سازی شهری (رنگ آمیزی جداول)	زیبا سازی شهری (رنگ آمیزی جداول)	زیبا سازی شهری (رنگ آمیزی جداول)
۲۲	پارک تفریحی با آبنا و آلاچین	پارک تفریحی با آبنا و آلاچین	پارک تفریحی با آبنا و آلاچین	پارک تفریحی با آبنا و آلاچین	پارک تفریحی با آبنا و آلاچین
۲۳	ساختمان درمانگاه ۲۵۰ متر مربع به بالا با تجهیز وسایل	ساختمان درمانگاه حدود ۲۵۰ متر مربع	ساختمان درمانگاه حدود ۲۵۰ متر مربع	ساختمان درمانگاه حدود ۲۵۰ متر مربع	ساختمان درمانگاه حدود ۲۵۰ متر مربع
۲۴	پد هلیکوپتر (آسفالت)	پد هلیکوپتر (آسفالت)	پد هلیکوپتر (آسفالت)	پد هلیکوپتر (آسفالت)	پد هلیکوپتر (آسفالت)
۲۵	شبکه ریلی (فقط در شهرکهای مستند)	شبکه ریلی (فقط در شهرکهای مستند)	شبکه ریلی (فقط در شهرکهای مستند)	شبکه ریلی (فقط در شهرکهای مستند)	شبکه ریلی (فقط در شهرکهای مستند)

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

• مرکز خدمات کسب و کار برای شهرکهای فناوری الزامی می باشد.

• خدمات اضافه بر جدول فوق که در جداول قیمت گذاری برای اولین بار اعمال می گردد، از مصادیق خدمات مازاد محسوب نمی گردد و به عنوان تمهیدات اصلی در دفترچه قرارداد منعکس می شود.

۵- مراحل و نحوه تصویب قیمت گذاری حق بهره برداری و علی الحساب

۵-۱- تأییدیه کمیته

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

۵-۲- تصویب در هیات مدیره شرکت استانی

هیات مدیره پس از بررسی اسناد و مدارک به شرح ذیل که توسط معاونت عمران و محیط زیست ارائه می گردد ، نسبت به تصویب قیمت فروش حق بهره برداری زمین صنعتی وفق صورتجلسه مربوطه (ضمیمه شماره ۲) اقدام می نماید:

الف) صورتجلسه کمیته قیمت گذاری

ب) پیش نویس متن مصوبه هیات مدیره

ج) مطالعات قیمت گذاری / مطالعات قیمت علی الحساب

د) موقعیت مکانی یابی شهرک یا ناحیه صنعتی

ه) گزارش ارزش عرصه صنعتی مشابه منطقه

و) گزارش اعتبار تخصیصی

قبصره ۱: در هر حال مصوبه هیات مدیره شرکت استانی از قیمت تمام شده حق بهره برداری کمتر نخواهد بود.

قبصره ۲: قیمت علی الحساب از تاریخ تصویب در هیات مدیره شرکت استانی شش ماه اعتبار داشته و غیر قابل تمدید می باشد. شرکت استانی موظف است حداکثر ظرف مدت تعیین شده نسبت به قطعی نمودن قیمت مصوب اقدام نماید.

ضمیمه شماره ۱

صورتجلسه کمیته قیمت گذاری حق بهره برداری شهرک/ناحیه صنعتی.....

به تاریخ جلسه کمیته قیمت گذاری شهرک / ناحیه صنعتی طبق دعوتنامه شماره مورخ

..... در محل معاونت عمران و محیط زیست تشکیل و ضمن تأیید کلیه اسناد و مدارک مورد نیاز جهت تشکیل جلسه ،

قیمت حق بهره برداری / علی الحساب بر اساس سطح خدمات ،ریال به تأیید رسید.

امضاء ها

ضمیمه شماره ۲

صورتجلسه هیات مدیره شرکت شهرکهای صنعتی

به تاریخ جلسه هیات مدیره تشکیل و ضمن تأیید کلیه اسناد و مدارک مورد نیاز جهت تشکیل جلسه ، قیمت حق

بهره برداری بر اساس سطح خدمات ،ریال به تصویب رسید.

امضاء ها