


صفحه ۱ از ۲۳ ویرایش: ۰	آیین نامه نحوه واگذاری و حق بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات مناطق ویژه اقتصادی	 سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران
	W-HLD-RG-102	

مجموعه مقررات و رویه‌ها


آیین نامه نحوه واگذاری و حق بهره‌برداری
از زمین، اعیانی و تاسیسات مناطق ویژه اقتصادی

کد مدرک: W-HLD-RG-102

تاریخ اجرا	تاریخ صدور	شرح تغییرات	ویرایش
۱۴۰۱/۱۱/۳۰	۱۴۰۱/۱۱/۳۰	تدوین - جایگزینی با دستورالعمل W-HLD-WI-146-1	۰

سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران
مدرک معتبر

ساعد شهسوار مدیر کل دفتر مرکزی حقوقی	فرشاد مقیمی معاون نوسازی و بهره‌برداری	شاهپور رستم زاده مدیر اجرای طرح‌های صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی
		
حسن شیخ‌نیا عضو هیأت عامل و معاون مالی و اقتصادی	مهدی صادقی نیارکی عضو هیأت عامل و معاون برنامه‌ریزی و توسعه	محمدحسین صابر عضو هیأت عامل
		
		علی نبوی ریاست هیأت عامل
		

صفحه ۲ از ۲۳ ویرایش: ۰	آیین نامه نحوه واگذاری و حق بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات مناطق ویژه اقتصادی	 سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران
W-HLD-RG-102		

۱- هدف:

هدف از تدوین این آیین نامه، تشریح الزامات، چگونگی بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات مناطق ویژه اقتصادی بصورت واگذاری زمین می‌باشد.

۲- دامنه کاربرد:

دامنه کاربرد این آیین نامه، سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران و شرکت‌های مدیریت مناطق ویژه اقتصادی گرمسار و جهرم را در بر می‌گیرد.

۳- تعاریف:

۳-۱- **مناطق ویژه اقتصادی:** منظور از مناطق ویژه اقتصادی در این آیین نامه، مناطق ویژه اقتصادی گرمسار و جهرم (که سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران، سازمان مسئول آنها می‌باشد) است.

۳-۲- **سازمان مسئول:** منظور از سازمان مسئول، سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران است.

۳-۳- **شرکت:** منظور از شرکت، شرکت مدیریت منطقه ویژه اقتصادی گرمسار و شرکت مدیریت منطقه ویژه اقتصادی جهرم می‌باشد.

۳-۴- **هیات مدیره:** هیات مدیره شرکت مدیریت منطقه ویژه اقتصادی گرمسار و شرکت مدیریت منطقه ویژه اقتصادی جهرم

۳-۵- **دبیرخانه:** دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری- صنعتی و ویژه اقتصادی

۳-۶- **شورای عالی:** شورای عالی مناطق آزاد تجاری- صنعتی و ویژه اقتصادی

۳-۷- **گمرک:** گمرک جمهوری اسلامی ایران


۳-۸- **واگذاری:** فروش، اجاره، اجاره به شرط تملیک و بطور کلی هر نوع قرارداد واگذاری اعم از انتقال عین یا منافع می‌باشد.

۳-۹- **حق مرغوبیت:** ارزش بالاتر از معمول عرصه و اعیانی در منطقه، به دلیل ویژگی‌های خاص از جمله موقعیت منطقه‌ای، معابر اصلی و اطراف میادین، تقاطع‌ها، فازهای تکمیل شده و ... که توسط هیئت مدیره تعیین می‌گردد.

۳-۱۰- **حق بهره‌برداری:** حق استفاده از زمین و آن بخش از امکانات زیربنایی و خدماتی عمومی در مناطق ویژه اقتصادی می‌باشد که در دفترچه قرارداد ذکر شده و با پرداخت بهای آن توسط طرف قرارداد، احداث و تامین می‌گردد. حق بهره‌برداری از امکانات زیربنایی و خدمات منطقه ویژه اقتصادی، وابسته و متعلق به زمین تحت اختیار طرف قرارداد بوده و قابل انتزاع و انصراف نمی‌باشد.

۳-۱۱- **فعالان اقتصادی:** منظور از فعالان اقتصادی در این آیین نامه، اشخاص حقیقی یا حقوقی مستقر در منطقه که کالا یا خدمات ارائه می‌نمایند و به موجب قرارداد فی مابین، طرف قرارداد شرکت محسوب می‌گردند.

۳-۱۲- **قیمت کارشناسی:** ارزیابی کارشناسی ارزش واگذاری حق بهره‌برداری از تاسیسات و ابنیه قطعه و یا قطعات اراضی و اعیانی مناطق ویژه اقتصادی است که توسط کارشناس رسمی دادگستری انجام می‌شود.

صفحه ۳ از ۲۳ ویرایش: ۰	آیین نامه نحوه واگذاری و حق بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات مناطق ویژه اقتصادی	 سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران
	W-HLD-RG-102	

۳-۱۳- **قیمت پایه واگذاری:** قیمتی است که با رعایت روش های قیمت گذاری مطابق پیوست ۲ و مفاد ماده ۲۲ قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی تعیین می گردد.

۳-۱۴- **هزینه خدمات منطقه ویژه اقتصادی:** هزینه خدمات منطقه ویژه اقتصادی شامل: هزینه خدمات عمومی و زیربنایی، هزینه خدمات مهندسی، هزینه خدمات تسهیلات مواصلاتی، هزینه خدمات انبارداری، تخلیه و بارگیری، هزینه خدمات بهداشتی، فرهنگی، آموزشی و رفاهی و هزینه خدمات ارتباطات می باشد که ارقام آن مطابق آئین نامه اجرایی قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی جمهوری اسلامی ایران، تعیین و پس از تصویب شورای عالی مناطق از فعالان اقتصادی مستقر در منطقه دریافت می گردد.

۳-۱۵- **نقل و انتقال:** عبارت است از انتقال حقوق طرف قرارداد به شخص حقیقی / حقوقی دیگر با موافقت شرکت و ثبت در دفترچه قرارداد.

۳-۱۶- **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)

۳-۱۷- **تغییر فعالیت:** تبدیل یک فعالیت صنعتی به فعالیت صنعتی دیگر و یا یک فعالیت غیر صنعتی به فعالیت غیر صنعتی دیگر با رعایت ضوابط و مقررات.

۳-۱۸- **شاخص تورم:** آخرین شاخص تورم اعلام شده توسط مرکز آمار ایران براساس سال پایه مصوب.


۳-۱۹- **نرخ تورم:** آخرین نرخ تورم اعلام شده توسط مرکز آمار ایران

۳-۲۰- **مناطق کمتر برخوردار:** به آن دسته از شهرستان ها، بخش ها و دهستان های که نام آنها در فهرست مصوبه شماره ۷۶۲۵۴/ت/۳۶۰۹۵-هـ مورخ ۱۳۸۸/۴/۱۰ هیأت دولت درج گردیده اطلاق می گردد.

۴- مراجع:

۴-۱- آئین نامه ها ، قوانین و مصوبات دولتی ابلاغ شده در این راستا

۴-۲- آئین نامه ها، قوانین و مقررات و مصوبات داخلی سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران

صفحه ۴ از ۲۳ ویرایش: *	آیین نامه نحوه واگذاری و حق بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات مناطق ویژه اقتصادی	 سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران
	W-HLD-RG-102	

۵- مسئولیت‌ها:

- ۵-۱- مسئولیت تهیه این آئین نامه بر عهده معاون بهره‌برداری و نوسازی می‌باشد.
- ۵-۲- مسئولیت اجرای این آئین نامه بر عهده شرکت است که به نمایندگی از سازمان مسئول، عملیات واگذاری را انجام می‌دهد.
- ۵-۳- مسئولیت نظارت بر حسن اجرای این آئین نامه بر عهده مدیریت اجرای طرح‌های صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی می‌باشد.

۶- هزینه خدمات مناطق ویژه اقتصادی و نحوه واگذاری زمین، اعیانی، تاسیسات و امکانات زیربنایی:

۶-۱- هزینه خدمات مناطق ویژه اقتصادی

تعرفه هزینه خدمات مناطق ویژه اقتصادی به استناد مصوبه سالیانه هیئت محترم وزیران (پیوست ۱) توسط شرکت به نمایندگی از سازمان مسئول از فعالان اقتصادی مستقر در منطقه اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی دریافت می‌گردد. میزان هزینه هریک از خدمات از سوی شرکت متناسب با خدمات مربوطه و با هدف حفظ موقعیت رقابتی هر منطقه با تصویب هیأت مدیره به ترتیب مقرر در ماده (۶) آیین نامه اجرایی قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی جمهوری اسلامی ایران موضوع تصویب نامه شماره ۳۴۱۸۴/ت/۳۵۳۶۱ک مورخ ۱۳۸۶/۳/۶ هیأت محترم وزیران با اصلاحات بعدی، جهت تأیید به شورای عالی ارائه می‌شود. شورا ظرف یک ماه نسبت به بررسی و تأیید یا اصلاح تعرفه‌های مزبور اقدام می‌کند، در غیر این صورت تعرفه‌های پیشنهادی تأیید شده تلقی می‌گردد.

۶-۲- شرکت مکلف است هزینه‌های امکانات و خدمات مزاد بر تعهدات مندرج در دفترچه قرارداد فی مابین را مطابق مفاد ماده ۶-۱ این آئین نامه از طرف‌های قرارداد به عنوان هزینه خدمات مناطق ویژه اقتصادی دریافت نماید.


۶-۳- مطابق ماده ۲۲ قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی مصوب ۱۳۸۴/۳/۱۱، سازمان مسئول می‌تواند مستحقات و اراضی متعلق به خود در مناطق را به قیمت کارشناسی واگذار نماید.

۶-۴- قیمت حق بهره‌برداری از عرصه، اعیان و تاسیسات زیربنایی در مناطق ویژه اقتصادی برای اولین بار در ابتدای هر سال مطابق مفاد آئین نامه قیمت‌گذاری (پیوست شماره ۲) با تصویب هیأت عامل سازمان مسئول تعیین می‌گردد. تبصره ۱: قیمت‌های حق بهره‌برداری پایه سال بعد براساس ماده (۶-۳) این آئین نامه به قیمت کارشناسی تعیین و حداکثر تا پایان اسفند ماه توسط هیأت مدیره، تصویب و به اطلاع متقاضیان و هیأت عامل سازمان می‌رسد.

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

تبصره ۳: واگذاری اراضی در هریک از مناطق ویژه اقتصادی پس از تصویب طرح جامع، اخذ مجوز ارزیابی زیست محیطی، دریافت پروانه بهره‌برداری از دبیرخانه، استقرار گمرگ و با رعایت حدود فعالیت مجاز مصوب هر منطقه می‌باشد.

بدیهی است واگذاری اراضی به صورت علی‌الحساب مجاز نخواهد بود. مسئولیت واگذاری اراضی قبل از اخذ هریک از موارد مذکور بر عهده هیأت مدیره می‌باشد.


صفحه ۵ از ۲۳ ویرایش: ۰	آیین نامه نحوه واگذاری و حق بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات مناطق ویژه اقتصادی	 سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران
	W-HLD-RG-102	

۵-۶- نحوه دریافت حق بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات زیربنایی (بخش نقدی و تعهدی) در مناطق ویژه اقتصادی به شرح جداول ذیل می‌باشد:

نحوه دریافت حق بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات زیربنایی در اراضی زیر پنج هزار مترمربع

مساحت	ردیف	پیش دریافت (%)	تعداد ماه‌های اقساط	مشوق پرداخت نقدی کل قرارداد	*سقف مشوقات بهره‌برداری پیش از موعد جهت اقساط باقیمانده در دوران ساخت (%)	توضیحات
مساحت زیر پنج هزار متر مربع	۱	۱۰	۳۰	۰	۵۰	ویژه مناطق کمتر برخوردار غیر تقاضا محور / حداکثر ۳۰٪ اراضی فاز ۱
	۲	۱۰	۲۴	۰	۵۰	ویژه مناطق کمتر برخوردار غیر تقاضا محور / ۳۰ الی ۶۰٪ اراضی فاز ۱
	۳	۱۵	۲۴	۰	۵۰	ویژه مناطق کمتر برخوردار غیر تقاضا محور / ۴۰٪ اراضی باقیمانده فاز ۱
	۴	۲۰	۱۸	۰	۲۰	ویژه مناطق برخوردار و تقاضا محور
	۵	۳۰	۲۴	۰	۳۰	
	۶	۴۰	۳۰	۰	۴۰	
	۷	۱۰۰	۰	۲۰	۰	ویژه مناطق کمتر برخوردار غیر تقاضا محور
			۱۵		ویژه مناطق برخوردار و تقاضا محور	


*مشروط به اجرای طرح در کمتر از ۲۴ ماه و اشتغال بالای ۳۰ نفر برای اراضی تا ۱۰ هزار مترمربع و کمتر از ۳۶ ماه و اشتغال بالای ۱۰۰ نفر برای اراضی بیش از ۱۰ هزار مترمربع

صفحه ۶ از ۲۳ ویرایش: ۰	آیین نامه نحوه واگذاری و حق بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات مناطق ویژه اقتصادی	 سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران
	W-HLD-RG-102	

نحوه دریافت حق بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات زیربنایی در اراضی پنج هزار تا ده هزار مترمربع

توضیحات	*سقف مشوقات بهره‌برداری پیش از موعده جهت اقساط باقیمانده در دوران ساخت (%)	مشوق پرداخت نقدی کل قرارداد	تعداد ماه‌های اقساط	پیش دریافت (%)	ردیف	مساحت
ویژه مناطق کمتر برخوردار غیر تقاضا محور / حداکثر ۳۰٪ اراضی فاز ۱	۵۰	۰	۴۲	۱۰	۱	مساحت پنج هزار مترمربع تا ده هزار مترمربع
ویژه مناطق کمتر برخوردار غیر تقاضا محور / ۳۰ الی ۶۰٪ اراضی فاز ۱	۵۰	۰	۳۶	۱۰	۲	
ویژه مناطق کمتر برخوردار غیر تقاضا محور / ۴۰٪ اراضی باقیمانده فاز ۱	۵۰	۰	۳۶	۱۵	۳	
ویژه مناطق برخوردار و تقاضا محور	۱۰	۰	۳۰	۱۵	۴	
	۱۵	۰	۳۶	۲۰	۵	
	۲۰	۰	۴۲	۲۵	۶	
	۲۵	۰	۴۸	۳۰	۷	
	۳۰	۰	۴۸	۳۵	۸	
	۴۰	۰	۴۸	۴۰	۹	
ویژه مناطق کمتر برخوردار غیر تقاضا محور	۰	۲۰	۰	۱۰۰	۱۰	
ویژه مناطق برخوردار و تقاضا محور		۱۵				

*مشروط به اجرای طرح در کمتر از ۲۴ ماه و اشتغال بالای ۳۰ نفر برای اراضی تا ۱۰ هزار مترمربع و کمتر از ۳۶ ماه و اشتغال بالای ۱۰۰ نفر برای اراضی بیش از ۱۰ هزار مترمربع

صفحه ۷ از ۲۳ ویرایش: ۰	آیین نامه نحوه واگذاری و حق بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات مناطق ویژه اقتصادی	 سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران
	W-HLD-RG-102	


نحوه دریافت حق بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات زیربنایی در اراضی بالای ده هزار مترمربع

مساحت	ردیف	پیش دریافت (%)	تعداد ماه های اقساط	مشتق پرداخت نقدی کل قرارداد	*سقف مشوقات بهره برداری پیش از موعد جهت اقساط باقیمانده در دوران ساخت (%)	توضیحات
مساحت اراضی بالای ده هزار متر مربع	۱	۱۰	۵۴	۰	۵۰	ویژه مناطق کمتر برخوردار غیرتقاضا محور / حداکثر ۳۰٪ اراضی فاز ۱
	۲	۱۰	۴۸	۰	۵۰	ویژه مناطق کمتر برخوردار غیرتقاضا محور / ۳۰ الی ۶۰٪ اراضی فاز ۱
	۳	۱۵	۴۸	۰	۵۰	ویژه مناطق کمتر برخوردار غیرتقاضا محور / ۴۰٪ اراضی باقیمانده فاز ۱
	۲	۱۵	۳۰	۰	۱۰	ویژه مناطق توسعه یافته و تقاضا محور
	۳	۲۰	۳۶	۰	۱۵	
	۴	۲۵	۴۲	۰	۲۰	
	۵	۳۰	۴۸	۰	۲۵	
	۶	۳۵	۴۸	۰	۳۰	
	۷	۴۰	۴۸	۰	۴۰	
	۸	۱۰۰	۰	۲۰	۰	ویژه مناطق کمتر برخوردار غیرتقاضا محور
			۱۵		ویژه مناطق توسعه یافته و تقاضا محور	

*مشروط به اجرای طرح در کمتر از ۲۴ ماه و اشتغال بالای ۳۰ نفر برای اراضی تا ۱۰ هزار مترمربع و کمتر از ۳۶ ماه و اشتغال بالای ۱۰۰ نفر برای اراضی بیش از ۱۰ هزار مترمربع

تبصره ۴: در صورتیکه متقاضی شرکت دانش بنیان دارای مجوز از کارگروه ارزیابی شرکتهای دانش بنیان و یا معاونت علمی، فناوری و اقتصاد دانش بنیان ریاست جمهوری و نوع تولیدی (۱ و ۲) باشد، بازپرداخت اقساط در هر حالت ۶ ماه بیشتر از سایر متقاضیان خواهد بود، سایر شرایط پرداخت، مطابق جداول فوق اعمال خواهد گردید.

تبصره ۵: مشوقات صرفا شامل ساخت کل سطح اشتغال عرصه در اختیار می‌باشد.

صفحه ۸ از ۲۳ ویرایش: ۰	آیین نامه نحوه واگذاری و حق بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات مناطق ویژه اقتصادی W-HLD-RG-102	 سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران
---------------------------	---	---

۶-۶- شرکت می‌تواند در صورت وجود متقاضیان متعدد برای واگذاری حق بهره‌برداری یک قطعه مشخص صنعتی و یا غیر صنعتی، کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) و واحدهای ساخته شده کارگاهی و صنفی از طریق برگزاری مزایده و براساس قوانین و مقررات سازمان مسئول منطقه اتخاذ تصمیم نماید.

۶-۷- قیمت پایه حق بهره‌برداری اراضی غیرصنعتی شامل کارگاهی، انبار، سردخانه، باربری، نیروگاهی و ... با توجه به استقبال متقاضیان سرمایه‌گذاری، مرغوبیت و شرایط منطقه با دریافت حداقل ۲ برابر قیمت بهره‌برداری اراضی صنعتی و قیمت حق بهره‌برداری اراضی غیرصنعتی شامل دفتر کار، مغازه و ... در منطقه حداقل ۴ برابر قیمت اراضی صنعتی با تصویب در هیات مدیره قابل انجام است.

۶-۸- واگذاری عرصه و اعیان به سرمایه‌گذاران خارجی و فعالان اقتصادی غیر ایرانی در قالب قراردادهای اجاره و حق بهره‌برداری مجاز بوده و براساس قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی و مقررات مربوطه اقدام خواهد شد.

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

۷-۱- ضوابط تفکیک قراردادهای منعقد:

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

- فعالیت قطعات تفکیک شده می‌بایست مطابق با طرح جامع مصوب منطقه باشد.

- ارائه جواز تاسیس یا مجوز معتبر از مراجع ذیصلاح برای قطعه جدید و اصلاحیه جواز برای قطعه قبلی؛

- شرکت امکان تامین خدمات زیربنایی مطابق با مجوزهای جدید را داشته باشد؛

- تسویه کل مبلغ قرارداد و سایر دیون مربوطه؛

- قطعات تفکیک شده کمتر از ۲۰۰۰ متر مربع و مساحت هر یک از قطعات تفکیک شده از بیست درصد مساحت قرارداد اولیه کمتر نباشد؛

- اخذ موافقت بانک ارائه دهنده تسهیلات؛


- رعایت کلیه ضوابط ساخت و ساز و ایمنی مطابق با آئین نامه‌های ابلاغی.

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

تبصره ۷: تفکیک هر گونه سند مالکیت مشروط به تفکیک دفترچه قرارداد اگر مالکیت به دو نفر یا چند نفر واگذار شود و تصویب هیات مدیره می‌باشد.

تبصره ۸: تنظیم قرارداد جدید برای هر یک از قطعات تفکیکی منوط به دریافت ۳۰ درصد قیمت مصوب روز امکان‌پذیر می‌باشد.

تبصره ۹: در صورت نیاز طرف قرارداد به افزایش ظرفیت امکانات زیربنایی قرارداد جدید، هزینه انشعابات بر اساس ضوابط و مطابق قیمت تمام شده روز (در صورت امکان تأمین) محاسبه و اخذ می‌گردد.

صفحه ۲۳ از ۲۳ ویرایش: ۰	آیین نامه نحوه واگذاری و حق بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات مناطق ویژه اقتصادی W-HLD-RG-102	 سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران
----------------------------	--	---

تبصره ۱۰: در صورتیکه سرجمع ظرفیت امکانات زیربنایی تامین شده در قراردادهای جدید و اصلاحی، کمتر از ظرفیت قرارداد اولیه باشد، هیچگونه هزینه ای قابل استرداد نمی باشد.

تبصره ۱۱: تفکیک قرارداد صرفاً برای یک بار مجاز می باشد.

۷-۲- ضوابط تفکیک قراردادهای منعقدہ کارگاهی و صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی):

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

تبصره ۱۲: در صورتیکه بیش از یک قطعه کارگاهی (سوله) / خدماتی (اراضی - واحد ساخته شده) و تحت یک دفترچه قرارداد به متقاضی واگذار شده و در حال حاضر تقاضای تفکیک مطابق طرح مصوب را دارد و واحدها مجزا بوده و امکان تامین خدمات زیربنایی فراهم باشد، با اخذ مجوز و استعلام های لازم از دستگاههای مرتبط پرداخت ۳۰ درصد قیمت مصوب روز (عرصه و اعیان) و کلیه هزینه های انشعابات، تفکیک قرارداد امکان پذیر می باشد.

۷-۳- با توجه به این که در هنگام واگذاری قطعات به متقاضیان واحدهای صنعتی، احتمال مغایرت در متراژ اراضی تحویلی با سند تفکیکی وجود دارد، لذا شرکت می تواند مابه التفاوت متراژ اراضی را مطابق شرایط ذیل محاسبه و اخذ نماید:

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

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

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

۷-۴- ضوابط تفکیک مجتمع های صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) تفکیک

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

صفحه ۱۰ از ۲۳ ویرایش: *	آیین نامه نحوه واگذاری و حق بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات مناطق ویژه اقتصادی	 سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران
	W-HLD-RG-102	

تبصره ۱۳: هزینه های انشعابات زیر ساختهای لازم برای هر واحد منوط به رعایت بندهای ۱۵ و ۱۶، فصل (د) دفترچه قرارداد قابل انجام می باشد.

تبصره ۱۴: تفکیک مجتمع های ساخته شده پس از تأیید واحد فنی و تصویب در هیات مدیره قابل انجام می باشد.

تبصره ۱۵: هرگونه انعقاد قرارداد حق بهره برداری برای ساخت مجتمع های صنفی (تولیدی، توزیعی و خدماتی) پس از تأیید واحد فنی شرکت و صدور مجوزهای لازم مطابق نقشه های تأیید شده و منوط به تصویب هیات مدیره قابل انجام می باشد.

۷-۵- ضوابط تجمیع :

۷-۵-۱- تجمیع قطعات مجاور در صورت ارائه مجوزهای لازم با رعایت کلیه ضوابط ساخت و ساز، موقعیت استقرار فیزیکی، بر اساس ضوابط و قبول کلیه مفاد دفترچه قرارداد بصورت رایگان می باشد.

تبصره ۱۶: برای تجمیع واحدها استعلامات مربوطه از جمله استعلام از اداره کل حفاظت از محیط زیست استان الزامی است.

۷-۵-۲- تجمیع انشعابات قطعات تجمیع شده در قالب انشعاب واحد انجام می گیرد.

۷-۶- انتقال سند مالکیت اراضی صنعتی و صنفی و تجاری (تولیدی، توزیعی، خدماتی، خدمات فنی) و دستگاه های خدمات رسان منطقه به طرف های قرارداد حق بهره برداری منوط به اخذ پایان کار ساختمانی و پروانه بهره برداری/کسب و کار و تسویه حساب کامل (حق شارژ، آب بها، فاضلاب بها، و ...) و با درخواست شرکت توسط اداره ثبت اسناد و املاک مربوط انجام می شود.


۷-۷- هرگونه تغییر کاربری اراضی با تصویب هیات مدیره، منطبق با طرح جامع مصوب منطقه و دریافت مابه التفاوت قیمت روز امکان پذیر می باشد.

(یادآوری: مطابق ماده ۳۷ قانون تامین اجتماعی هنگام نقل و انتقال عین یا منافع موسسات و کارگاههای مشمول این قانون اعم از اینکه انتقال بصورت قطعی، شرطی، رهنی، صلح حقوق یا اجاره باشد و اعم از اینکه انتقال بصورت رسمی یا غیررسمی انجام بگیرد انتقال گیرنده مکلف است گواهی سازمان تامین اجتماعی مبنی بر نداشتن بدهی معوق بابت حق بیمه و متفرعات آن را از انتقال دهنده مطالبه کند)

۷-۸- ضوابط تغییر کاربری و تغییر فعالیت:

۷-۸-۱- هرگونه تغییر کاربری اراضی منطقه ویژه که طرح جامع آن توسط دبیرخانه مصوب گردیده است با پیشنهاد شرکت و اخذ مجوز از دبیرخانه و با دریافت مابه التفاوت قیمت روز امکان پذیر می باشد.

۷-۸-۲- تغییر فعالیت صنعتی براساس طرح جامع با اخذ مجوز از اداره کل محیط زیست استان و حفظ سقف امکانات و خدمات زیربنایی و انشعابات موجود همان طرح قابل انجام است.

صفحه ۱۱ از ۲۳ ویرایش: ۰	آیین نامه نحوه واگذاری و حق بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات مناطق ویژه اقتصادی	 سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران
W-HLD-RG-102		


تبصره ۱۷: تغییر فعالیت در بخش خدمات مجاز می باشد.

۸- سایر موارد

۸-۱- مدیران عامل شرکت ، وظیفه اجرای صحیح و دقیق این آئین نامه را بر عهده دارند

۸-۲- اختیارات هیات مدیره هر یک از مناطق ویژه اقتصادی که در این آئین نامه تعیین شده است، قابل تفویض به فرد دیگری نمی باشد.

۸-۳- این آئین نامه با ۸ ماده و ۱۷ تبصره در تاریخ به تصویب هیات عامل سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران رسید و از تاریخ ابلاغ معتبر است.

صفحه ۱۲ از ۲۳ ویرایش: ۰	آیین نامه نحوه واگذاری و حق بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات مناطق ویژه اقتصادی	 سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران
W-HLD-RG-102		

پیوست شماره ۱:

۱۷۱۵۱۰ / ۵۹۴۱۷ هـ

شماره
تاریخ: ۱۴۰۱/۹/۱۶


 جمهوری اسلامی ایران
رئیس جمهور
تصویب نامه هیئت وزیران
 بسمه تعالی
 "با صلوات بر محمد و آل محمد"

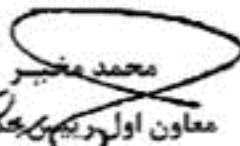
وزارت امور اقتصادی و دارایی
دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی


هیئت وزیران در جلسه ۱۴۰۱/۷/۲۴ به پیشنهاد دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی و به استناد ماده (۴) قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۸۴ - تصویب کرد:

۱- تعرفه‌های هزینه خدمات سال ۱۴۰۱ سازمان‌های مناطق ویژه اقتصادی (ارگ جدید، اسلام‌آباد غرب، انرژی یارس، بجنورد، بندر آستارا، بندر امام خمینی (ره)، بندر امیرآباد، بندر بوشهر، بندر شهید رجایی، بندر نوشهر، بوشهر، بیرجند، پارسیان، پتروشیمی، پیام، جهان‌آباد همنان، دامغان، دوغارون، رفسنجان، زرنده، سرخس، سلفچگان، سمنان، سهلان، سیرجان، شهرکرد، شیراز، صنایع معدنی و فلزی خلیج فارس، کازرون، کاشان، کالوه، کشتی‌سازی خلیج فارس، گرمسار، لامرد، لوان، لرستان، نمین و یزد) به شرح جدول پیوست که تأیید شده به مهر دفتر هیئت دولت است، تعیین می‌شود.

۲- سازمان مسئول هر یک از مناطق ویژه اقتصادی ضمن رعایت صرفه و صلاح و ایجاد جذابیت سرمایه‌گذاری و بهبود وضعیت واحدهای تولیدی دانش‌بنیان، می‌تواند حداکثر تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) تخفیف نسبت به تعرفه‌های مصوب برای واحدهای تولیدی دانش‌بنیان اعمال نماید.

۳- پس از اتمام مهلت اجرای این تصویب‌نامه، تا زمان ابلاغ تعرفه‌های جدید، آخرین تعرفه‌های مصوب قابل اجرا خواهد بود.


 معاون اول رئیس جمهور

صفحه ۱۳ از ۲۳ ویرایش: ۰	آیین نامه نحوه واگذاری و حق بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات مناطق ویژه اقتصادی	 سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران
	W-HLD-RG-102	



تعرفه هزینه خدمات
منطقه ویژه اقتصادی گرمسار

در سال ۱۴۰۱

دفتر هیئت دولت



سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران

آیین نامه نحوه واگذاری و حق بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات مناطق ویژه اقتصادی

W-HLD-RG-102

صفحه ۱۷ از ۲۳
ویرایش: ۰

تعارف های هزینه خدمات منقله ویژه اقتصادی گرمسار در سال ۱۴۰۱

ردیف	نوع هزینه	نوع خدمات	شرح خدمات	واحد	تعارف سال ۱۴۰۱ (ریال)	توضیحات
۱۲۱	هزینه خدمات بهداشتی	امور نظامی نظامی و برقراری زمین یا کمپوز خدمات زمین به مقنن	زمین ۱۰۰۰۰ متر مربع	مترمربع	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	توجه: خدمات بهداشتی منقله ویژه اقتصادی گرمسار شامل خدمات پزشکی و دندانپزشکی می باشد.
۱۲۲	هزینه خدمات بهداشتی	امور نظامی و تهیه خدمات خدماتی سایر امور نظامی	زمین ۱۰۰۰۰ متر مربع	مترمربع	۲۸,۷۵۰,۰۰۰	توجه: خدمات بهداشتی منقله ویژه اقتصادی گرمسار شامل خدمات پزشکی و دندانپزشکی می باشد.
۱۲۳	هزینه خدمات بهداشتی	امور نظامی و تهیه خدمات خدماتی سایر امور نظامی	زمین ۱۰۰۰۰ متر مربع	مترمربع	۲۴,۵۰۰,۰۰۰	توجه: خدمات بهداشتی منقله ویژه اقتصادی گرمسار شامل خدمات پزشکی و دندانپزشکی می باشد.
۱۲۴	هزینه خدمات بهداشتی	امور نظامی و تهیه خدمات خدماتی سایر امور نظامی	زمین ۱۰۰۰۰ متر مربع	مترمربع	۲۰,۲۵۰,۰۰۰	توجه: خدمات بهداشتی منقله ویژه اقتصادی گرمسار شامل خدمات پزشکی و دندانپزشکی می باشد.
۱۲۵	هزینه خدمات بهداشتی	امور نظامی و تهیه خدمات خدماتی سایر امور نظامی	زمین ۱۰۰۰۰ متر مربع	مترمربع	۰	توجه: خدمات بهداشتی منقله ویژه اقتصادی گرمسار شامل خدمات پزشکی و دندانپزشکی می باشد.
۱۲۶	هزینه خدمات بهداشتی	امور نظامی و تهیه خدمات خدماتی سایر امور نظامی	زمین ۱۰۰۰۰ متر مربع	مترمربع	۲,۰۰۰,۰۰۰	توجه: خدمات بهداشتی منقله ویژه اقتصادی گرمسار شامل خدمات پزشکی و دندانپزشکی می باشد.
۱۲۷	هزینه خدمات عمومی و زودمانی	سرویس حمل و نقل و سایر خدمات عمومی	سخت گشت و گشت و سایر خدمات عمومی	مترمربع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	توجه: خدمات عمومی و زودمانی منقله ویژه اقتصادی گرمسار شامل خدمات حمل و نقل و سایر خدمات عمومی می باشد.
۱۲۸	هزینه خدمات عمومی و زودمانی	سرویس حمل و نقل و سایر خدمات عمومی	سخت گشت و گشت و سایر خدمات عمومی	مترمربع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	توجه: خدمات عمومی و زودمانی منقله ویژه اقتصادی گرمسار شامل خدمات حمل و نقل و سایر خدمات عمومی می باشد.
۱۲۹	هزینه خدمات عمومی و زودمانی	سرویس حمل و نقل و سایر خدمات عمومی	سخت گشت و گشت و سایر خدمات عمومی	مترمربع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	توجه: خدمات عمومی و زودمانی منقله ویژه اقتصادی گرمسار شامل خدمات حمل و نقل و سایر خدمات عمومی می باشد.
۱۳۰	هزینه خدمات عمومی و زودمانی	سرویس حمل و نقل و سایر خدمات عمومی	سخت گشت و گشت و سایر خدمات عمومی	مترمربع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	توجه: خدمات عمومی و زودمانی منقله ویژه اقتصادی گرمسار شامل خدمات حمل و نقل و سایر خدمات عمومی می باشد.
۱۳۱	هزینه خدمات عمومی و زودمانی	سرویس حمل و نقل و سایر خدمات عمومی	سخت گشت و گشت و سایر خدمات عمومی	مترمربع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	توجه: خدمات عمومی و زودمانی منقله ویژه اقتصادی گرمسار شامل خدمات حمل و نقل و سایر خدمات عمومی می باشد.
۱۳۲	هزینه خدمات عمومی و زودمانی	سرویس حمل و نقل و سایر خدمات عمومی	سخت گشت و گشت و سایر خدمات عمومی	مترمربع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	توجه: خدمات عمومی و زودمانی منقله ویژه اقتصادی گرمسار شامل خدمات حمل و نقل و سایر خدمات عمومی می باشد.
۱۳۳	هزینه خدمات عمومی و زودمانی	سرویس حمل و نقل و سایر خدمات عمومی	سخت گشت و گشت و سایر خدمات عمومی	مترمربع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	توجه: خدمات عمومی و زودمانی منقله ویژه اقتصادی گرمسار شامل خدمات حمل و نقل و سایر خدمات عمومی می باشد.
۱۳۴	هزینه خدمات عمومی و زودمانی	سرویس حمل و نقل و سایر خدمات عمومی	سخت گشت و گشت و سایر خدمات عمومی	مترمربع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	توجه: خدمات عمومی و زودمانی منقله ویژه اقتصادی گرمسار شامل خدمات حمل و نقل و سایر خدمات عمومی می باشد.
۱۳۵	هزینه خدمات عمومی و زودمانی	سرویس حمل و نقل و سایر خدمات عمومی	سخت گشت و گشت و سایر خدمات عمومی	مترمربع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	توجه: خدمات عمومی و زودمانی منقله ویژه اقتصادی گرمسار شامل خدمات حمل و نقل و سایر خدمات عمومی می باشد.
۱۳۶	هزینه خدمات عمومی و زودمانی	سرویس حمل و نقل و سایر خدمات عمومی	سخت گشت و گشت و سایر خدمات عمومی	مترمربع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	توجه: خدمات عمومی و زودمانی منقله ویژه اقتصادی گرمسار شامل خدمات حمل و نقل و سایر خدمات عمومی می باشد.
۱۳۷	هزینه خدمات عمومی و زودمانی	سرویس حمل و نقل و سایر خدمات عمومی	سخت گشت و گشت و سایر خدمات عمومی	مترمربع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	توجه: خدمات عمومی و زودمانی منقله ویژه اقتصادی گرمسار شامل خدمات حمل و نقل و سایر خدمات عمومی می باشد.
۱۳۸	هزینه خدمات عمومی و زودمانی	سرویس حمل و نقل و سایر خدمات عمومی	سخت گشت و گشت و سایر خدمات عمومی	مترمربع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	توجه: خدمات عمومی و زودمانی منقله ویژه اقتصادی گرمسار شامل خدمات حمل و نقل و سایر خدمات عمومی می باشد.
۱۳۹	هزینه خدمات عمومی و زودمانی	سرویس حمل و نقل و سایر خدمات عمومی	سخت گشت و گشت و سایر خدمات عمومی	مترمربع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	توجه: خدمات عمومی و زودمانی منقله ویژه اقتصادی گرمسار شامل خدمات حمل و نقل و سایر خدمات عمومی می باشد.

در خصوص رویداد های ۱۲۲ تا ۱۳۹ هر یک ماه به ازای ۱۰ درصد نسبت به نرخ پایه افزایش می یابد.

دفتر هیئت دولت

شاهپور رستم زاده مدیر اجرای طرح های صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	فرشاد مقیمی معاون نوسازی بهره برداری	ساعده شهسوار مدیر کل دفتر مرکزی حقوقی	محمد حسین صابر عضو هیات عامل	مهدی صادقی نیارکی عضو هیات عامل	حسن شیخ نیا عضو هیات عامل و معاون مالی و اقتصادی	علی نبوی ریاست هیات عامل
---	--	---	---------------------------------	------------------------------------	--	-----------------------------

پیوست شماره ۲: نحوه قیمت گذاری مناطق ویژه اقتصادی برای اولین بار


قیمت گذاری مناطق ویژه اقتصادی برای اولین بار در ابتدای هرسال بر اساس ساز و کار و مراحل تدوین شده

ذیل امکان پذیر می باشد:

الف: ساختار کمیته قیمت گذاری:

W-HLD-RG-102-0

سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران
مدرك معتبر

صفحه ۱۸ از ۲۳ ویرایش: *	آیین نامه نحوه واگذاری و حق بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات مناطق ویژه اقتصادی	 سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران
	W-HLD-RG-102	

۱- انتصاب اعضای کمیته:

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

اعضای کمیته قیمت گذاری

ردیف	عنوان پست سازمانی	سمت در کمیته	حق رای
۱	مدیرعامل	رئیس کمیته	دارد
۲	مدیر قراردادها	دبیر کمیته	
۳	مدیر فنی	عضو کمیته	
۴	مدیر برنامه ریزی / سرمایه گذاری		
۵	مدیر مالی		
۶	مشاور مطالعات قیمت گذاری (گزارش کارشناسی)		ندارد

۲- نحوه تشکیل جلسات:

جلسات کمیته با حضور رئیس، دبیر جلسه و اکثریت اعضا دارای حق رای رسمیت خواهد یافت. تشکیل جلسات کمیته با ارسال دعوت نامه به همراه مستندات مربوطه از سوی دبیر کمیته به اعضا 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:

(الف) مصوبه منطقه ویژه اقتصادی

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


(ج) مطالعات قیمت گذاری منطقه ویژه اقتصادی

(د) گزارش ارزش عرصه صنعتی جوار منطقه

(ه) گزارش اعتبار تخصیصی

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

- فهرست سازمان مدیریت و برنامه ریزی با در نظر گرفتن آخرین تعدیلات

صفحه ۱۹ از ۲۳ ویرایش: ۰	آیین نامه نحوه واگذاری و حق بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات مناطق ویژه اقتصادی	 سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران
	W-HLD-RG-102	

• کسب نظر از سازمانهای ذیربط (در صورتی که قیمت گذاری بر مبنای فهرست بها ممکن نباشد)

• لحاظ نمودن شاخص تورم در پیمانهای سال های قبل

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

۴-۱- تأییدیه کمیته:

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

۴-۲- تصویب در هیات مدیره شرکت:

هیات مدیره پس از بررسی اسناد و مدارک به شرح ذیل، نسبت به تصویب قیمت محاسباتی طی صورتجلسه (ضمیمه شماره ۲) اقدام می نماید:

الف) صورتجلسه کمیته قیمت گذاری

ب) پیش نویس متن مصوبه هیات مدیره

ج) مطالعات قیمت گذاری منطقه ویژه اقتصادی

د) موقعیت مکان یابی منطقه ویژه اقتصادی

ه) گزارش ارزش عرصه صنعتی جوار منطقه

و) گزارش اعتبار تخصیصی

۴-۳- تصویب در هیات عامل سازمان:


شرکت قیمت پیشنهادی خود را به همراه گزارش کارشناسی اراضی منطقه (کارشناسی رسمی) و همچنین قیمت محاسباتی را جهت طرح و تصویب در هیات عامل، به معاونت نوسازی و بهره برداری سازمان ارسال خواهد نمود.

-معاونت نوسازی و بهره برداری نسبت به بررسی و کنترل مستندات ذیربط اقدام و در صورت تأیید، گزارش مربوطه جهت طرح در هیات عامل را تهیه و ارائه می نماید.

الف- سطح خدمات مناطق ویژه اقتصادی:

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


شرح	ردیف
شبکه آبرسانی	۱
شبکه توزیع فشار متوسط و روشنایی	۲
آسفالت و راههای اصلی	۳
جدول گذاری و دفع آبهای سطحی	۴
ساختمان اداری	۵

صفحه ۲۰ از ۲۳ ویرایش: ۰	آیین نامه نحوه واگذاری و حق بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات مناطق ویژه اقتصادی	 سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران
	W-HLD-RG-102	

**ساختمان آتش نشانی با تجهیزات شامل ماشین آتش نشانی و...*	۶
ساختمان نگهبانی	۷
**سردرب*	۸
تابلوی ورودی	۹
**ساختمان انبار تجهیزات*	۱۰
**پیاده رو سازی*	۱۱
فضای سبز و آبیاری قطره ای	۱۲
شبکه فیبر نوری	۱۳
**محل جمع‌آوری زباله*	۱۴
شبکه گاز	۱۵
شبکه فاضلاب	۱۶
**تصفیه خانه*	۱۷
**ساختمان مسجد*	۱۸
**تابلو راهنما*	۱۹
زیبا سازی شهری (رنگ آمیزی جداول)	۲۰
بوستان	۲۱
**ساختمان اورژانس و هلال احمر (درمانگاه)*	۲۲
ساختمان گمرک و حصارکشی پیرامون اراضی فاز عملیاتی منطبق با پروانه بهره برداری	۲۳
انبار کالا (سرپوشیده)	۲۴
**انبار کالا (روباز و محوطه سازی)*	۲۵
باسکول	۲۶
جاده دسترسی منطقه ویژه	۲۷
**نصب دوربینهای مداربسته پیرامون منطقه*	۲۸
** سایر ساختمان های مورد نیاز*	۲۹

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

تبصره : میزان آب و برق و گاز موجود بصورت مساوی بین قطعات واگذار شده تقسیم گردد.

صفحه ۲۱ از ۲۳ ویرایش: ۰	آیین نامه نحوه واگذاری و حق بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات مناطق ویژه اقتصادی	 سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران
W-HLD-RG-102		

ب: روش قیمت گذاری :

۱- قیمت پایه در مناطق برخوردار: برآورد قیمت در این مناطق بر اساس فهرست بهای اعلامی توسط سازمان برنامه و بودجه می باشد


۲- قیمت پایه واگذاری در مناطق کمتر برخوردار:

۱-۲- حداکثر ۳۰٪ اراضی قابل واگذاری فاز ۱: هزینه های پرداخت شده برمبنای حساب دفتری تا پایان سال ۱۴۰۱ بانضمام ۴۰ درصد (تورم اعلامی بانک مرکزی) برای هزینه پروژه های نیمه تمام شامل ساختمان پشتبانی گمرک ، تجهیز گمرک ، نصب دوربین های پیرامون انبارها ، تکمیل خیابان های اصلی و فرعی ، فضای سبز و هزینه های سربار.

تبصره : درخصوص مندرجات بند ۱-۲- میزان واگذاری به هر سرمایه گذار حقیقی یا حقوقی حداکثر به میزان ۲ قطعه (جمعاً ۱۰۰۰۰) مترمربع ، امکان پذیر می باشد.

۲-۲- ۳۰ الی ۶۰٪ اراضی قابل واگذاری فاز ۱ : هزینه های پرداخت شده به قیمت روز بانضمام تورم آتی برای هزینه های پروژه های نیمه تمام شامل ساختمان پشتبانی گمرک ، تجهیز گمرک ، نصب دوربین های پیرامون انبارها ، تکمیل خیابان های اصلی و فرعی ، فضای سبز و هزینه های سربار.

۲-۳- ۴۰٪ اراضی باقیمانده قابل واگذاری فاز ۱: برگزاری مزایده برمبنای اعلام قیمت کارشناس رسمی دادگستری

صفحه ۲۲ از ۲۳ ویرایش: ۰	آیین نامه نحوه واگذاری و حق بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات مناطق ویژه اقتصادی	 سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران
W-HLD-RG-102		

ضمیمه شماره ۱

صور تجلسه کمیته قیمت گذاری حق بهره برداری منطقه ویژه اقتصادی

به تاریخ جلسه کمیته قیمت گذاری منطقه ویژه اقتصادی..... طبق دعوتنامه شماره مورخ در محل دفتر مدیرعامل تشکیل و ضمن تائید کلیه اسناد و مدارک مورد نیاز جهت تشکیل جلسه ، قیمت حق بهره برداری.....ریال به تائید رسید


امضاء ها

ضمیمه شماره ۲

صور تجلسه هیات مدیره سازمان مسئول منطقه ویژه اقتصادی

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

امضاء ها

صفحه ۲۳ از ۲۳ ویرایش: ۰	آیین نامه نحوه واگذاری و حق بهره‌برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات مناطق ویژه اقتصادی	 سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران
W-HLD-RG-102		

پیوست شماره ۳:

تاریخ:

اقرارنامه

باسلام

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

انتقال گیرنده

انتقال دهنده