



سازمان منطقه آزاد اروند


نام سند: فرایند پنجره واحد سرمایه گذاری

شماره سند: P-۸۵۰-۲۵

تصویب کننده	تأیید کنندگان	تهیه کننده(گان)	نام و نام خانوادگی
اسمعیل زمانی	سید علی موسوی موعود شمخانی احمد رستمی	فریدون نارویی سیده مریم حسینی	
مدیر عامل	معاونت سرمایه گذاری و توسعه کسب کارها معاونت فنی و زیر بنایی مدیر توسعه و تسهیل سرمایه گذاری نماینده مدیریت QMS	کارشناس بهره وری کارشناس طراحی استقرار فرایند	سمت
			امضاء

وضعیت کنترل		
بازنگری سالانه	منسوخ	معتبر
دبیر QMS : شیرین میشل قشقایی	دبیر QMS : شیرین میشل قشقایی	دبیر QMS : شیرین میشل قشقایی
امضاء: تاریخ:	امضاء: تاریخ:	امضاء: تاریخ:

تاریخ	شماره	تاییدیه
۹۷/۰۱/۲۲	۰۱	

صفحه ۲ از ۱۴	روش اجرایی پنجره واحد سرمایه گذاری	عنوان سند :	 سازمان منطقه آزاد اروند
	P-850-25	کد سند :	
	01	شماره بازنگری :	

۱- هدف :

ارایه راهکاری مکانیزه جهت رسیدگی به درخواست متقاضیان خدمات و سرمایه گذاری در زمینه های خدماتی، صنعتی و بازرگانی و کمک به رشد و توسعه اقتصادی، افزایش فرصتهای شغلی، اخذ و توسعه فناوری و مهارتهای مدیریتی، امکان پیگیری ساده تر فرایند و مشاهده زمان تائید و اقدامات صورت گرفته در این خصوص و پیگیری عملکرد کارشناسان توسط مدیریت سرمایه گذاری منطقه

۲- محدوده کاربرد :

کلیه تقاضاهای امور مربوط به سرمایه گذاری در خصوص خدمات، امور صنعتی و فعالیتهای بازرگانی در محدوده منطقه آزاد اروند.

۳- مراجع :

۳-۱- قوانین و مقررات مناطق آزاد

۳-۲- قانون تجارت ایران

۳-۳- قوانین اتاق بازرگانی صنایع و معادن ایران

۳-۴- قانون و مقررات صادرات و واردات کالا

۳-۵- استاندارد ISO 9001:2015

۶- مصوبه شهریور ماه ۱۳۹۰ هیئت مدیره سازمان منطقه آزاد اروند

۴- واژگان و تعاریف:

۴-۱- QMS: مخفف Quality Management System و به معنای سیستم مدیریت کیفیت مبتنی بر استاندارد های ISO 9001:2015 می باشد.

۴-۲- سازمان: سازمان منطقه آزاد اروند

۴-۳- واحد: هر نوع از تشکیلات اداری اعم از ادارات، مدیریت یا معاونت.

۴-۴- سرمایه گذاری: به کارگیری سرمایه در اشکال مختلف در هر یک از فعالیتهای اقتصادی به منظور تولید کالا یا خدمت


۴-۵- سرمایه خارجی: کلیه سرمایه های مورد اشاره در تعریف فوق (به استثنای وجوه ریالی) که توسط سرمایه گذار خارجی وارد منطقه شود.

۴-۶- سرمایه ارزی: کلیه سرمایه های مورد اشاره در تعریف فوق (به استثنای وجوه ریالی) که توسط اتباع ایرانی از خارج از سرزمین اصلی به منطقه وارد شود.

۴-۷- فعالیت های صنعتی: شامل کلیه فعالیت های تولیدی

۴-۸- فعالیت های بازرگانی: اعم از صادرات کالا، واردات کالا و ارایه خدمات بازرگانی (نظیر توزیع کالا، مواد غذایی

و ...)

صفحه ۳ از ۱۴	روش اجرایی پنجره واحد سرمایه گذاری	عنوان سند :	 سازمان منطقه آزاد اروند
	P-850-25	کد سند :	
	01	شماره بازنگری :	

۹-۴- **فعالیت‌های سرمایه گذاری خدماتی:** به کارگیری سرمایه در اشکال مختلف در هر یک از فعالیت‌های اقتصادی به منظور تولید کالا و یا خدمت که شامل سرمایه خارجی، سرمایه ارزی و سود ویژه می باشد.

۱۰-۴- **کارت بازرگانی:** مجوزی که به اشخاص حقیقی و حقوقی متقاضی سرمایه گذاری در بخش بازرگانی جهت فعالیت در امر صادرات و واردات کالا و خدمات در محدوده منطقه و سرزمین اصلی و نیز جهت شناسنامه دار کردن بازرگانان فعال صادر می گردد.

۱۱-۴- **خلاصه طرح توجیهی اولیه:** مستندی که به صورت چکیده، طرح اقتصادی را معرفی و تشریح می نماید.

۱۲-۴- **معرفی نامه ثبت شرکت:** تاییده ای که پس از تایید خلاصه طرح جهت معرفی و مراجعه به ثبت شرکت ها صادر می گردد.

۱۳-۴- **طرح توجیهی فنی - اقتصادی:** گزارش دقیقی که به طور مفصل و جامع طرح را مورد تشریح قرار می دهد.

۱۴-۴- **جواز تاسیس صنعتی:** مجوزی که پس از تایید طرح توجیهی و جهت تاسیس و راه اندازی واحد تولیدی ارایه می گردد.

۱۵-۴- **مجوز بهره برداری:** مجوزی که پس از بررسی شرایط و تایید واحد نظارت جهت بهره برداری صادر می گردد. در صورتی که واحد متقاضی پروانه بهره برداری واحد تولیدی باشد پس از تولید آزمایشی مجوز بهره برداری صادر می گردد. مجوز بهره برداری می باید قبل از تاریخ انقضای اعتبار آن، مجددا تمدید گردد.

۱۶-۴- **کمیسیون اقتصادی ، سرمایه گذاری و املاک :** کمیسیون متشکل از افراد ذیل به منظور بررسی و تأیید طرح های سرمایه گذاری :

- معاون سرمایه گذاری و توسعه کسب و کارها (رییس کمیسیون و عضو اصلی)

- مدیر اطلاعات جغرافیایی و طرح های کلان توسعه زیر ساخت به نمایندگی معاون فنی و زیر بنایی (عضو اصلی)

- مدیر توسعه گردشگری و میراث فرهنگی به نمایندگی از معاونت فرهنگی اجتماعی و گردشگری (عضو اصلی)

- مدیر توسعه و تسهیل سرمایه گذاری (دبیر کمیسیون و عضو اصلی)

- مدیر امور حقوقی و قراردادها (عضو اصلی)

- مدیر بازرسی و پاسخگویی به شکایات (عضو ناظر)

- مدیر حراست (عضو ناظر)

توجه ۱: مصوبات کمیسیون با امضاء تمامی اعضا اصلی رسمیت دارد.


توجه ۲: با تشخیص رییس کمیسیون و متناسب با دستور جلسه میتوان عضو میهمان بدون داشتن حق رای دعوت کرد .

توجه ۳: اعضای کمیسیون اشخاص حقوقی می باشند و با تغییر مدیر یا معاونت نیاز به صدور احکام جدید نمی باشد.

۵- مسئولیت و اختیارات:

۱-۵- اجرای این روش بر عهده مدیریت های سرمایه گذاری و توسعه و تسهیل سرمایه گذاری ، توسعه نواحی صنعتی، توسعه تجارت، توسعه زیرساخت های شهری و روستایی، توسعه گردشگری و میراث فرهنگی و محیط زیست می باشد.

۲-۵- نظارت بر اجرای صحیح این روش برعهده معاونت محترم توسعه اقتصادی و کسب و کار می باشد.

صفحه ۴ از ۱۴	روش اجرایی پنجره واحد سرمایه گذاری	عنوان سند :	 سازمان منطقه آزاد اروند
	P-850-25	کد سند :	
	01	شماره بازنگری :	

۶- شرح روش/دستورالعمل :

گام اول: ثبت نام سرمایه گذاران

۶-۱- ثبت نام

تمامی سرمایه گذاران میتوانند با ورود به سامانه بخش "ثبت نام سرمایه گذاران" بصورت الکترونیکی عملیات ثبت نام را انجام و نسبت به دریافت کد رهگیری اقدام نمایند. این کد به صورت پیامکی و یا در صورت ثبت ایمیل از طریق ایمیل برای سرمایه گذار ارسال می گردد.

سرمایه گذار میتواند یکی از حالت‌های زیر را انتخاب کند :

الف) بسته های پیشنهادی سرمایه گذاری

ب) ارایه پیشنهاد جدید توسط سرمایه گذار

۶-۲- تکمیل اطلاعات

الف- سرمایه گذار تمامی اطلاعات خود را در این مرحله تکمیل می نماید که در صورت ارائه پیشنهاد جدید سرمایه گذاری مراحل ذیل طی می گردد و در صورت انتخاب پکیج های سرمایه گذاری منطقه اقدامات بعدی از قبیل ثبت شرکت و مشاوره با کارشناسان سرمایه گذاری در خصوص طرح مورد در صورت نیاز، انعقاد قرارداد، تحویل زمین، صدور پروانه ساختمان، شروع عملیات اجرایی و اقدامات نظارتی نظر تا صدور مجوز بهره برداری انجام می پذیرد.

ب- پس از تکمیل مدارک در سامانه، پرونده به صورت الکترونیکی جهت بررسی به مدیریت سرمایه گذاری ارسال می گردد. پس از ارسال پرونده توسط متقاضی، امکان ویرایش اطلاعات از سرمایه گذار گرفته می شود.

توجه: کلیه پکیج های سرمایه گذاری می بایست دارای تاییدیه هیات مدیره، بررسی زیست محیطی، لکه گذاری و تعیین قیمت باشند و کلیه مراحل تصویب را سپری نموده باشند. همچنین کلیه اطلاعات فنی و اقتصادی طرح های سرمایه گذاری باید با شرایط روز همخوان باشد.

ج- نماینده سرمایه گذاری پس از تأییدیه مدیریت سرمایه گذاری مطابق چک لیست مدارک مورد نیاز برای جانمایی را بر روی سامانه بارگذاری و به نماینده شهرسازی ارسال می نماید.


۶-۳- پیشنهاد زمین

- نماینده سرمایه گذاری با توجه به زون بندی (منطقه بندی) های کلان تهیه شده مطابق با طرح جامع و به کمک سامانه املاک و اراضی نسبت به انجام جانمایی اولیه اقدام نموده و نقشه جانمایی طرح را در فرم جانمایی طرح درج کرده و پس از بارگذاری به کارتابل اعضای کمیسیون سرمایه گذاری جهت اظهار نظر قطعی ارسال می نماید.

۶-۴- تأییدیه طرح توسط کمیسیون سرمایه گذاری

وظیفه اعضای کمیسیون سرمایه گذاری به شرح ذیل می باشد :

- نماینده معاونت فنی و زیربنایی (تأییدیه زمان بندی ساخت، جانمایی طرح از نظر کاربری زمین و مطابقت با طرح جامع، زمان و برآورد مورد نیاز جهت تامین زیرساخت های لازم)

صفحه ۵ از ۱۴	روش اجرایی پنجره واحد سرمایه گذاری	عنوان سند :	 سازمان منطقه آزاد اروند
	P-850-25	کد سند :	
	01	شماره بازنگری :	

- نماینده معاونت فرهنگی اجتماعی و گردشگری (تأییدیه طرح که نیاز به ارزیابی زیست محیطی دارد یا خیر و تأییدیه موضوعات گردشگری مرتبط با طرح با توجه به طرح های جامع گردشگری و نیاز منطقه)
- مدیر توسعه و تسهیل سرمایه گذاری (تأییدیه طرح از نظر کلیات طرح اجرایی، برنامه تامین مالی، برنامه زمان بندی اجرا از ورود سرمایه تا بهره برداری، توجیهات فنی لازم برای میزان زمین مورد نیاز و همچنین اسناد احراز تمکن مالی و توانایی های تخصصی متقاضی و تأییدیه طرح توجیهی از نظر فنی و اقتصادی با توجه به قوانین و مقررات جاری صنایع)
- مدیر حقوقی (تأییدیه تمامی موضوعات حقوقی مرتبط با بخش سرمایه گذاری)

سایر موارد :


- بررسی و تایید کلیه طرح های سرمایه گذاری در منطقه
- بررسی و تصویب کلیه فراخوان های سرمایه گذاری در منطقه جهت طرح در هیئت مدیره سازمان
- بررسی و تایید کلیه واگذاری های املاک در منطقه جهت طرح در هیئت مدیره سازمان با توجه به درخواست سرمایه گذار
- بررسی و تایید کلیه مجوزهای سرمایه گذاری (صنعتی ، بازرگانی ، گردشگری و ...) در منطقه
- بررسی و تایید کلیه درخواست های تملک یا اجاره زمین توسط سازمان جهت طرح در جلسات هیئت مدیره سازمان
- بررسی و تصویب کلیه طرح های سرمایه گذاری با مشارکت سازمان در منطقه
- بررسی و تایید کلیه طرح های اقتصادی با هدف توسعه منطقه
- تعیین شرایط ارزیابی فراخوان طرح های سرمایه گذاری
- بررسی و تایید بسته ها و فرصت های سرمایه گذاری

توجه ۱: در صورت تایید اعضاء سامانه املاک باید به روز رسانی شود.

توجه ۲: لازم به ذکر است در صورت نیاز به گزارش ارزیابی زیست محیطی در داخل سامانه به شرح ذیل تهیه می گردد :
- سرمایه گذار می بایست با توجه به نوع طرح سرمایه گذاری نسبت به ارائه گزارش ارزیابی زیست محیطی از طریق مشاورین معتمد اقدام نماید و اطلاعات قراردادی خود را بارگزاری و پس از تهیه گزارش، گزارش مربوطه را نیز بارگزاری و ارسال نماید.

۶-۷- کمیته زیست محیطی

- کمیته زیست محیطی به منظور بررسی ارزیابی طرح های دارای گزارشات زیست محیطی و موضوعات زیست محیطی متشکل از اعضاء ذیل می باشد :
- معاون سرمایه گذاری و توسعه کسب و کارها (رئیس کمیسیون و عضو اصلی)
 - مدیریت توسعه و تسهیل تولید (دبیر و عضو اصلی)

صفحه ۶ از ۱۴	روش اجرایی پنجره واحد سرمایه گذاری	عنوان سند :	 سازمان منطقه آزاد اروند
	P-850-25	کد سند :	
	01	شماره بازنگری :	

- مدیریت محیط زیست، بهداشت و سلامت (عضو اصلی)

- مدیریت نواحی صنعتی (عضو اصلی)

- دو استاد دانشگاه در زمینه محیط زیست به وسیله کمیسیون اقتصادی، سرمایه گذاری و املاک انتخاب می شوند.

توجه ۱: مصوبات کمیته محیط زیست باید به امضاء حداقل سه عضو اصلی کمیسیون رسیده باشد.

توجه ۲: با توجه به قوانین وقت مناطق آزاد در صورت نیاز پس از تایید کمیته محیط زیست سازمان طرح ملزم به اخذ تاییدیه های مورد نیاز میباشد.

توجه ۳: اعضای کمیسیون اشخاص حقوقی می باشند و با تغییر مدیر یا معاونت نیاز به صدور احکام جدید نمی باشد.

۸-۶- ثبت شرکت

در صورت نیاز به ثبت شرکت، نماینده سرمایه گذاری در سامانه پنجره واحد، قسمت ارسال پیام الکترونیکی مربوطه را فعال می نماید.

- مدارک لازم جهت ثبت شرکت:

ثبت شرکت (سهامی خاص)

- نامه افتتاح حساب از سازمان به بانک

- اساسنامه

- اظهارنامه

- صورتجلسه مجمع عمومی ----- و هیئت مدیره

- کپی برابر اصل اعضا

- تاییدیه اداره پست

- نشانی و گزارش بازرسی

- فیش واریزی

ثبت شرکت (مسئولیت محدود)

- اساسنامه

- کپی برابر اصل اعضا

- تقاضا نامه

- صورتجلسه مجمع عمومی موسس و هیئت مدیره

- تاییدیه اداره پست

- نشانی و گزارش بازرسی

- فیش واریزی

۹-۶- صدور و تمدید جواز تاسیس

- مدارک لازم جهت صدور:

- ارائه گواهی ثبت شرکت در منطقه

- نقشه پلان پیشنهادی کارخانه

- تکمیل فرم تعهدات زیست محیطی

- تکمیل فرم طرح توجیهی


- اصل و کپی فیش واریزی

- مدارک لازم جهت تمدید:

- ارائه درخواست کتبی و معرفی شخص پیگیر به معاونت سرمایه گذاری

- اصل و کپی فیش واریزی

- هماهنگی جهت بازدید از کارخانه

صفحه ۷ از ۱۴	روش اجرایی پنجره واحد سرمایه گذاری	عنوان سند :	 سازمان منطقه آزاد اروند
	P-850-25	کد سند :	
	01	شماره بازنگری :	

۱۰-۶- جانمایی نهایی

نماینده شهر سازی پس از دریافت تاییدیه کمیسیون سرمایه گذاری در خصوص جانمایی اولیه، نسبت به بارگذاری نقشه های مربوط به جانمایی به همراه مختصات زمین نهایی قابل واگذاری اقدام می نماید.

۱۱-۶- تایید هیأت مدیره

پس از انجام جانمایی، طرح بصورت کامل در پروفایل دبیر هیأت مدیره جهت اخذ تاییدیه هیأت مدیره قرار می گیرد. در صورت تصویب، طرح جهت تعیین قیمت زمین در پروفایل نماینده حقوقی قرار می گیرد. مطابق بند ۴ ماده ۴ دستورالعمل اجرایی آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری- صنعتی مصوب ۹۴/۸/۱۶، به منظور تصمیم گیری هیأت مدیره برای واگذاری زمین و انعقاد قرارداد، ارائه مدارک ذیل ضروری می باشد :

الف- درخواست زمین

ب- ارائه برنامه اجرایی شامل : کلیات طرح اجرایی، برنامه تأمین مالی مطمئن و برنامه زمان بندی اجرا

ج- ارائه توجیهات فنی لازم برای میزان زمین مورد نیاز بر اساس طرح پیشنهادی

د- مجوز فعالیت

ه- ارائه اساسنامه، آگهی آخرین تغییرات، ترازنامه تا سه سال آخر (در صورت وجود) و گردش مالی حساب بانکی برای اشخاص حقوقی یا سهامداران حقوقی شرکت تازه تأسیس و مدارک شناسایی و احراز هویت اشخاص حقیقی و- ارائه اسنادی که تمکن مالی متقاضی و بهره گیری از توانایی های تخصصی برای اجرای پروژه را محرز نماید. توجه: مدارک مربوط به بندهای "ب"، "ج"، "و" به همراه درخواست زمین جهت طرح در هیأت مدیره الزامی است.

۱۲-۶- قیمت گذاری زمین

کمیته قیمت گذاری موظف است قیمت املاک قابل واگذاری را هر ساله تعیین و در سامانه املاک و اراضی بروز رسانی نماید. با توجه به تعهد سازمان در خصوص تأمین زیرساخت های لازم جهت سرمایه گذار، می بایست ارزش زیرساخت های مورد نظر در قیمت نهایی زمین لحاظ گردد.

روش قیمت گذاری بر اساس اصلاحیه مورخ ۹۴/۸/۱۶ دستورالعمل اجرایی آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری - صنعتی موضوع تبصره ۳ ماده ۲ آیین نامه مالی و معاملاتی سازمانهای مناطق آزاد میباشد.


۱۳-۶- انعقاد قرارداد

۱- پس از تصویب هیئت مدیره، سامانه کل پرونده را به نماینده حقوقی ارجاع میدهد.

۲- در صورت کمبود مدارک مورد نیاز جهت عقد قرارداد سامانه موارد نقص پرونده را به سرمایه گذار اطلاع می دهد که پس از بارگذاری، پرونده در دستور کار نماینده حقوقی قرار می گیرد.

۳- بعد از تنظیم قرارداد و قرارگیری یک نسخه روی پروفایل سرمایه گذار تاریخ امضاء قرارداد برای سرمایه گذار تعیین می شود.

۴- سرمایه گذار جهت امضای قرارداد و ارائه ضمانت های لازم جهت ابلاغ قرارداد حضوراً به مرکز خدمات سرمایه گذاری (نماینده حقوقی) مراجعه می نماید.

صفحه ۸ از ۱۴	روش اجرایی پنجره واحد سرمایه گذاری	عنوان سند :	 سازمان منطقه آزاد اروند
	P-850-25	کد سند :	
	01	شماره بازنگری :	

توجه ۱: واحد حقوقی حداکثر ظرف مدت ۳ روز می بایست نسبت به آماده سازی قرارداد و دعوت از سرمایه گذار جهت عقد قرارداد از طریق سامانه اقدام نماید.

۶-۱۴- تحویل زمین

پس از ابلاغ قرارداد، تاریخ تحویل زمین از طریق سامانه برای سرمایه گذار و نماینده شهرسازی و نماینده سرمایه گذاری در کارتابل قرار می گیرد که می بایست ظرف مدت حداکثر ۳ روز نسبت به تحویل چهارمیخ اقدام گردد و صورتجلسه تحویل زمین نهایی و برروی سامانه بارگذاری شود.


۶-۱۵- صدور پروانه ساخت و سازهای سرمایه گذاری

برای زمینهای با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع :

- ۱- ثبت درخواست صدور پروانه ساخت بر روی سامانه توسط سرمایه گذار
- ۲- معرفی مشاور و ثبت مدارک اعتبار دهی به مشاور بر روی سامانه
- ۳- بررسی مطابقت رتبه بندی و رزومه فعالیت مرتبط مشاور با پروژه مورد نظر توسط نماینده واحد شهرسازی و تایید نقشه های ساخت براساس ضوابط و مقررات قانونی و الزامات آتش نشانی و بارگذاری بر روی سامانه توسط سرمایه گذار
- ۴- بررسی نقشه های اجرایی تهیه شده توسط نماینده شهرسازی
- ۵- اخذ تاییدیه آتش نشانی جهت دریافت و رعایت ضوابط در طرح اجرایی و نقشه ها
- ۶- بارگذاری تعهد محضری توسط سرمایه گذار جهت اجرای پروژه مطابق نقشه های تایید شده و الزامات قانونی به وسیله فرم تعهد رعایت ضوابط و ارجاع به نماینده شهرسازی
- ۷- تعیین عوارض توسط کمیسیون عوارض و ثبت آن در سامانه توسط نماینده شهرسازی
- ۸- واریز عوارض و بیمه توسط سرمایه گذار از طریق درگاههای الکترونیکی ایجاد شده
- ۹- صدور پروانه ساخت و بارگذاری بر روی سامانه توسط نماینده شهرسازی

برای زمینهای با مساحت زیر ۵۰۰۰ مترمربع :

- ۱- ثبت درخواست صدور پروانه ساخت بر روی سامانه توسط سرمایه گذار
 - ۲- صدور و بارگذاری معرفی نامه نظام مهندسی جهت معرفی سرمایه گذار به دفتر فنی توسط نماینده شهرسازی
 - ۳- تهیه نقشه ها و اخذ تایید از نظام مهندسی. و اخذ تاییدیه آتش نشانی جهت دریافت و رعایت ضوابط در طرح اجرایی و نقشه ها و بارگذاری بر روی سامانه
 - ۴- تعیین عوارض توسط کمیسیون عوارض و ثبت آن در سامانه توسط نماینده شهرسازی
 - ۵- واریز عوارض و بیمه توسط سرمایه گذار از طریق درگاههای الکترونیکی ایجاد شده
 - ۶- صدور پروانه ساخت و بارگذاری بر روی سامانه توسط نماینده شهرسازی
- تبصره:** مدیریت اطلاعات جغرافیایی و شهرسازی قبل از اخذ عوارض مجاز به صدور پروانه ساخت نمی باشد.

صفحه ۹ از ۱۴	روش اجرایی پنجره واحد سرمایه گذاری	عنوان سند :	 سازمان منطقه آزاد اروند
	P-850-25	کد سند :	
	01	شماره بازنگری :	

۱۶-۶- شروع عملیات اجرایی

- ۱- سرمایه گذار می تواند بر اساس برنامه زمانبندی اعلام شده عملیات اجرایی ساخت و ساز را شروع نماید .
- ۲- سرمایه گذار موظف است برای پروژه های با مساحت بالای ۵۰۰۰ مترمربع به معرفی مقام ناظر از بین ناظرین مجاز سازمان مدیریت و برنامه ریزی با دارا بودن رتبه بندی مناسب در زمینه مربوطه اقدام نماید.
- ۳- در خصوص سرمایه گذاری های پایین تر از ۵۰۰۰ متر مربع، ناظر مربوطه از طریق سازمان نظام مهندسی معرفی می گردد.

۱۷-۶- نظارت بر ورود سرمایه

- ۱- ناظر می بایست گزارشات پیشرفت فیزیکی طرح را به صورت ماهیانه از طریق پروفایل سرمایه گذار بر روی سامانه بار گذاری نماید .
 - ۲- کارشناس نظارت بر سرمایه گذاری در واحدهای تخصصی موظف است هر سه ماه یکبار از روند سرمایه گذاری بازدید و گزارش مشاور ناظر را از پیشرفت ساخت و ساز تایید و روند ورود سرمایه را مطابق زمان بندی اعلام شده طرح، چک نماید و نتایج را بر روی سامانه ثبت نماید. تا زمان راه اندازی سامانه مذکور، نتایج می بایست به مدیریت آمار و کنترل پروژه ارائه گردد.
- توجه ۱:** چنانچه در بازدید ها و گزارشات مربوطه تاخیر در پیشرفت فیزیکی طرح مشاهده گردد، حوزه نظارتی مربوطه به همراه مدیریت سرمایه گذاری می بایست نسبت به بررسی موضوع اقدام و در صورت غیر موجه بودن تاخیرات اخطاریه های لازم را به سرمایه گذار با تعیین مهلت قانونی جهت رفع موارد صادر و در صورت عدم تمکین (در بار سوم) نسبت به لغو مجوزات مربوطه اقدام نماید. در این خصوص مطابق روش اجرایی پایش، اندازه گیری و کنترل خدمات نامنطبق عمل می گردد.
- توجه ۲:** در خصوص پروژه های سرمایه گذاری مشارکتی، در صورت نیاز به حضور ناظر مقیم و عالیه از طرف سازمان، این امر توسط مدیریت محترم سرمایه گذاری می بایست پیش از انعقاد قرارداد به اطلاع حوزه فنی و مهندسی سازمان برسد.

توجه ۳: نماینده پنجره واحد سرمایه گذاری موظف است در صورت بروز مشکل در هر یک از زمینه های زیر هماهنگی های لازم را انجام و نتایج را به اطلاع سرمایه گذار برساند :

- ثبت سفارش ماشین آلات و تجهیزات نزد وزارت بازرگانی


- هماهنگی های لازم مرتبط با مسائل گمرکی

- امور مالیاتی

- وزارت امور خارجه

- وزارت صنعت، معدن و تجارت

- محیط زیست

صفحه ۱۰ از ۱۴	روش اجرایی پنجره واحد سرمایه گذاری	عنوان سند :	 سازمان منطقه آزاد اروند
	P-850-25	کد سند :	
	01	شماره بازنگری :	

۱۸-۶- ارائه تسهیلات

۱- ثبت درخواست سرمایه گذار

۲- معرفی سرمایه گذار به سازمانها و موسسات مورد نیاز ارایه دهنده تسهیلات (آب، برق، تلفن، مالی و ...)، انجام هماهنگی های لازم جهت صدور مجوزهای مورد نیاز (مجوز سازمان محیط زیست، صدور پروانه انشعاب آب، برق، گاز و تلفن) از طریق نماینده پنجره واحد شهرسازی و نماینده نواحی صنعتی و پیگیری تا زمان دریافت و ثبت نتایج بر روی سامانه

۱۹-۶- صدور پایان کار

- رویه صدور:

۱- ثبت درخواست پایان کار توسط سرمایه گذار

۲- بررسی ساختمان توسط نماینده شهرسازی براساس نقشه های تایید شده و در صورت تایید، صدور پایان کار و بارگذاری بر روی سامانه توسط نماینده شهر سازی

۳- در صورت وجود نواقص، موارد بر روی سامانه اعلام و پس از رفع نواقص، سرمایه گذار دوباره اقدام به ثبت درخواست می نماید.

- مدارک لازم :

بیمه مسئولیت مدنی - تاییدیه آتش نشانی - تاییدیه مهندس ناظر - نقشه با تاییدیه و امضاء مشاور کپی شناسنامه و کارت ملی مدیر عامل شرکت یا سرمایه گذار - گواهی صلاحیت شرکت مشاور و طراح - کپی قرارداد با مشاور و طراح و ناظر - قرارداد با سازمان - صورتجلسه تحویل زمین - اساسنامه شرکت (فقط زمانی که شخصیت حقوقی سرمایه گذار باشد) - برنامه فیزیکی

۲۰-۶- درخواست تمدید پروانه ساخت

- رویه تمدید:

۱- ثبت درخواست سرمایه گذار و بارگذاری برنامه زمانی جدید و ذکر دلایل تأخیر

۲- بررسی برنامه زمانی و دلایل تأخیر توسط نماینده سرمایه گذاری

۳- در صورت تایید تمدید صدور پروانه ساخت و بارگذاری آن بر روی سامانه توسط نماینده شهرسازی

- مدارک لازم:

گزارش دوره ای مهندس ناظر - تمدیدیه تعهد نظارت مهندس ناظر - تمدیدیه مسئولیت مدنی

۲۱-۶- مجوز بهره برداری


- رویه صدور مجوز:

۱- ثبت درخواست مجوز بهره برداری پس از پایان عملیات ساخت و ساز و دریافت پایان کار توسط سرمایه گذار

۱- محاسبه عوارض و بارگذاری موارد بر روی سامانه

۲- پرداخت عوارض از طریق درگاه های پرداختی سامانه

۴- بازدید و تهیه گزارش و اعلام نتایج

صفحه ۱۱ از ۱۴	روش اجرایی پنجره واحد سرمایه گذاری	عنوان سند :	 سازمان منطقه آزاد اروند
	P-850-25	کد سند :	
	01	شماره بازنگری :	

- ۵- بررسی شرایط اعطای مجوز بهره برداری توسط نماینده سرمایه گذاری و صدور مجوز بهره برداری در صورت تأیید
- ۶- در صورت عدم تأیید، انجام اصلاحات لازم توسط سرمایه گذار و بارگذاری نتایج بر روی سامانه جهت اطلاع سرمایه گذار

مدارک لازم جهت صدور:

- تکمیل فرم درخواست مجوز بهره برداری
- تکمیل شناسه واحد تولیدی و در صورت فعالیت گزارش تولید
- نقشه (سایت پلان) کارخانه با فرمت dwg
- رونوشت گواهی پایان کار ساختمان و پروانه ساختمان
- رونوشت سند زمین یا دفترچه قرارداد
- تکمیل فرم پرسشنامه زیست محیطی
- کاتالوگ ماشین آلات و تجهیزات
- هماهنگی جهت بازدید از کارخانه
- معرفی به امور مالی جهت پرداخت عوارض

شرایط :

- تطبیق با استانداردها، مفاد قرارداد وضعیت زیست محیطی، بهداشتی و شرایط کارکنان، در صورت لزوم
 - بررسی مدارک و گزارشات و صدور پروانه بهره برداری توسط مدیریت مربوطه.
 - نصب ماشین آلات و شروع تولید آزمایشی در صورت صنعتی بودن سرمایه گذاری.
 - استعلام از مراجع ذیصلاح برای بررسی و صدور بلامانع بودن تولید در صورت صنعتی بودن طرح.
- توجه ۱:** سرمایه گذار می باید قبل از پایان اعتبار پروانه بهره برداری نسبت به تمدید مجوز بهره برداری از مدیریت مربوطه اقدام نماید. سامانه باید زمان اتمام پروانه بهره برداری را به سرمایه گذار اطلاع دهد.

۲۲-۶- تمدید مجوز بهره برداری:


- کلیه فعالان اقتصادی می بایست سالانه با توجه به تاریخ دریافت پروانه بهره برداری نسبت به تمدید پروانه بهره برداری خود اقدام نماید در غیر این صورت مطابق روش اجرایی کنترل خدمات نامنطبق اقدام می گردد.
- سالیانه

- رویه تمدید

- ۱- ثبت درخواست تمدید مجوز بهره برداری
 - ۲- محاسبه عوارض و بارگذاری موارد بر روی سامانه
 - ۳- پرداخت عوارض از طریق درگاه های پرداختی سامانه
 - ۴- بازدید از محل و تهیه گزارش بازرسی توسط کارشناس سرمایه گذاری و در صورت تأیید تمدید مجوز بهره برداری
- توجه ۱:** در صورتی که متقاضی در موعد مقرر (حداقل یک ماه قبل از اتمام مدت پروانه) اقدام به تمدید پروانه بهره برداری ننماید شرکت مذکور می بایست نسبت به پرداخت مالیات اقدام نماید.

- مدارک لازم جهت تمدید:

- ارائه درخواست کتبی و معرفی شخص پیگیر به معاونت سرمایه گذاری
- تکمیل فرم گزارش تولید
- هماهنگی جهت بازدید از کارخانه
- ارائه آخرین لیست بیمه کارکنان

صفحه ۱۲ از ۱۴	روش اجرایی پنجره واحد سرمایه گذاری	عنوان سند :	 سازمان منطقه آزاد اروند
	P-850-25	کد سند :	
	01	شماره بازنگری :	

- نامه تایید پرداخت عوارض پذیره

- قبوض ۲ دوره متوالی آب/برق و....

۶-۲۳- سامانه املاک و اراضی

مدیریت شهرسازی مسئول به روز رسانی اطلاعات کاربری زمین های تحت تملک سازمان ، لکه گذاری های انجام شده بر اساس طرح های جامع و تفصیلی می باشد. بدین ترتیب قیمت زمین در مراحل سرمایه گذاری به صورت شفاف مشخص شده و سرمایه گذار می تواند جهت تهیه طرح توجیهی از آن بهره برداری نماید .

توجه: کلیه قیمت های زمین باید بصورت سالانه بروز آوری گردیده و در سامانه منطقه آزاد اروند جهت رویت و انجام محاسبات توسط سرمایه گذار درج گردد.

۶-۲۵- نظارت بر فعالیت های سرمایه گذاری منطقه

- مدیریت های نواحی صنعتی، تولید، صادرات و گمرک با هماهنگی مدیریت تسهیل سرمایه گذاری به منظور اطمینان از رعایت قوانین و مقررات سرمایه گذاری نسبت به بازدید و بازرسی های دوره ای و موردی در سطح منطقه اقدام و در صورت مشاهده هر گونه تخلف نسبت به ثبت و گزارش موارد اقدام و با هماهنگی معاونت توسعه اقتصادی و کسب و کار نسبت به برخورد با تخلف مشاهده شده بر اساس قوانین و مقررات مربوطه اقدام نمایند. در این خصوص مطابق روش اجرایی پایش و اندازه گیری خدمات و کنترل خدمات نامنطبق عمل می گردد.

- مدیریت های نواحی صنعتی، تولید، صادرات و گمرک می باید نسبت به انجام اقدامات اصلاحی جهت برطرف سازی علل ریشه ای تخلفات گزارش شده و جلوگیری از وقوع مجدد آنها اقدام نمایند. در این خصوص مطابق روش اجرایی اقدام اصلاحی/پیشگیرانه عمل می گردد.

۶-۲۶- پایش و اندازه گیری فرآیند

- مدیریت های نواحی صنعتی، تولید، صادرات و گمرک می باید ضمن تعریف شاخص و معیارهای لازم نسبت به پایش و اندازه گیری امور سرمایه گذاری در سطح منطقه به صورت فصلی اقدام و نتیجه را به معاونت توسعه اقتصادی و کسب و کار ارائه نمایند. در این خصوص مطابق روش اجرایی پایش و اندازه گیری فرآیندها عمل می گردد.


توجه : چنانچه نتایج بدست آمده از پایش و اندازه گیری فرآیند امور سرمایه گذاری رضایت بخش نباشند، مدیریتهای مربوطه می باید نسبت به تعریف و اجرای اقدامات اصلاحی تا تأمین رضایت مندی لازم اقدام نماید.

۶-۲۷- ارزیابی فعالیت سرمایه گذاران

مدیریت های توسعه نواحی صنعتی، سرمایه گذاری و توسعه و تسهیل تولید، می باید نسبت به ارزیابی عملکرد سرمایه گذاران در منطقه به صورت فصلی اقدام و نتایج مربوطه را به معاونت سرمایه گذاری و توسعه کسب و کارها ارائه نمایند.

۶-۲۸- جمع آوری و تحلیل داده ها

مدیریت های نواحی صنعتی، تولید، صادرات و گمرک می باید نسبت به جمع آوری داده ها و ارائه آنها به مدیریت طرح و برنامه اقدام و پس از ارائه گزارش از طرف مدیریت طرح و برنامه نسبت به تحلیل گزارش و موارد مربوطه اقدام نمایند. در این خصوص مطابق روش اجرایی جمع آوری و تحلیل داده ها عمل می گردد.


صفحه ۱۳ از ۱۴	روش اجرایی پنجره واحد سرمایه گذاری	عنوان سند :	 سازمان منطقه آزاد اروند
	P-850-25	کد سند :	
	01	شماره بازنگری :	

۶-۲۹- تعریف اهداف و پروژه ها

معاونت سرمایه گذاری و توسعه کسب و کارها می باید در زمستان هر سال برای سال آتی ، بر اساس خط مشی و اهداف سازمان و نتایج حاصل از تحلیل داده ها، نسبت به تعریف اهداف و پروژه های تحقق اهداف در بخش سرمایه گذاری اقدام نماید. در این خصوص مطابق روش اجرایی طرح ریزی و تحقق اهداف عمل می گردد.

۷- پیوست ها:

ردیف	عنوان	کد	مدت نگهداری
۱	فرم درخواست مجوز فعالیت	F-750-25-00-01	۲ سال
۲	فرم خلاصه طرح توجیهی	F-750-25-00-02	۲ سال
۳	فرم طرح توجیهی	F-750-25-00-03	۲ سال
۴	ارزیابی طرح توجیهی	F-750-25-00-04	۲ سال
۵	فرم گزارش پیشرفت فیزیکی	F-750-25-00-05	۲ سال
۶	فرم درخواست مجوز بهره برداری	F-750-25-00-06	۲ سال
۷	فرم تعهدات دارنده پروانه بهره برداری واحد تولیدی	F-750-25-00-07	۲ سال
۸	فرم شناسه واحدهای تولیدی	F-750-25-00-08	۲ سال
۹	فرم پرسشنامه زیست محیطی	F-750-25-00-13	۲ سال
۱۰	فرم تعهد نامه زیست محیطی	F-750-25-00-16	۲ سال
۱۱	درخواست مجوز بهره برداری فعالیت های قراردادی	F-750-25-00-18	۲ سال
۱۲	فرم درخواست صدور گواهی حساب شش ماهه	F-750-25-00-22	۲ سال
۱۳	چک لیست صدور پروانه ساختمان	F-750-25-00-24	۲ سال
۱۴	چک لیست جانمایی زمین جهت سرمایه گذاران	F-750-25-00-25	۲ سال
۱۵	چک لیست مدارک مورد نیاز جهت اخذ تأییدیه هیأت مدیره برای واگذاری زمین	F-750-25-00-26	۲ سال
۱۶	فرم جانمایی های سرمایه گذاری	F-750-25-00-27	۲ سال

صفحه ۱۴ از ۱۴	روش اجرایی پنجره واحد سرمایه گذاری	عنوان سند :	 سازمان منطقه آزاد اروند
	P-850-25	کد سند :	
	01	شماره بازنگری :	

۸- مدارك مرتبط

- ۸-۱- طرح توجیهی کسب و کار
- ۸-۲- مجوزات سرمایه گذاری، فعالیت و بهره برداری
- ۸-۳- روش اجرایی پایش و اندازه گیری و کنترل خدمات نامنطبق.
- ۸-۴- روش اجرایی پایش و اندازه گیری فرایند
- ۸-۵- روش اجرایی اقدام اصلاحی / پیشگیرانه
- ۸-۶- روش اجرایی ارزیابی عملکرد سرمایه گذاران
- ۸-۷- روش اجرایی جمع آوری و تحلیل داده ها
- ۸-۹- روش اجرایی طرح ریزی و تحقق اهداف.
- ۸-۱۰- روش اجرایی کنترل سوابق