

دستورالعمل اجرایی آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری - صنعتی

### دستورالعمل اجرایی آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری - صنعتی

#### موضوع تبصره ۱ ماده ۵۲ آیین نامه مالی و معاملاتی سازمانهای مناطق آزاد

#### بخش اول: اهداف و تعاریف

##### ماده ۱: اهداف

این دستورالعمل برای تحقق اهداف زیر تدوین گردیده است:

- الف - ساندنهی فرایند واگذاری زمین به متقاضیان سرمایه گذاری
- ب- صیانت از بیت المال و حقوقی عادلانه و یکسبه قانونی سرمایه گذاران اعم از خریدار ، مستاجر و شرکای بهره مند و همچنین جلب اعتماد و اطمینان بیش از پیش آنان
- ج- شفاف سازی فرآیندها و چارچوبهای تصمیم گیری در واگذاری زمین
- د - پیشگیری از ایجاد رانت و بهره گیری غیر اصولی از مویت های پیش بینی شده برای سرمایه گذاران و

##### کارآفرینان

##### ماده ۲: تعاریف

در این دستورالعمل واژه های زیر به جای عبارت های مشروح مربوط به کار می رود:

- ۱-۲- سازمان : سازمان هر منطقه آزاد تجاری - صنعتی
- ۲-۲- منطقه: منطقه آزاد تجاری - صنعتی
- ۳-۲- هیات مدیره : هیات مدیره سازمان های مناطق آزاد تجاری - صنعتی که براساس قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری - صنعتی و اساسنامه مربوطه انتخاب و بعنوان بالاترین مرجع تصمیم گیری در اجرای این دستورالعمل می باشد.

باشند.

۴-۲- مدیرعامل: مدیرعامل سازمان هر منطقه که بر اساس قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری - صنعتی انتخاب شده و به عنوان بالاترین مقام اجرایی منطقه می باشد.

۵-۲- فروشنده (واگذار کننده زمین): سازمان منطقه آزاد ذیربط به نمایندگی افراد دارای سهم قانونی مندرج در اساسنامه مربوطه که اختیار انعقاد قرارداد را دارند

۶-۲- متقاضی زمین: اشخاص حقیقی یا حقوقی که برای انجام هر نوع فعالیت اقتصادی مجاز و ایجاد بنا و تأسیسات و تصدی به انواع مشاغل از سازمان مجوز یا پروانه تاسیس و بهره برداری در یافت نموده اند و برای انجام فعالیت خسره

نیاز به زمین دارند.

دستورالعمل اجرایی آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری - صنعتی

۲-۷- طرح جامع: عبارت از طرح بلند مدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی در تطبیق با طرح های ناحیه ای و منطقه ای شهری تهیه و به تصویب شورای عالی مناطق آزاد و ویژه اقتصادی می رسد.

در این طرح منطقه بندی مربوط به حوزه های مسکونی، آموزشی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی و تأسیسات، تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندی های عمومی منطقه، خطوط کلی ارتباطی و فرودگاه ها و بنادر و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات، تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق، نوسازی، بهسازی و تعیین اولویت های مربوطه و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی تهیه و تنظیم می گردد.

۲-۸- مالک: طبق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱/۲۶ مالک کسی است که اسمش و یا انتقال به او در دفتر املاک اداره ثبت اسناد و املاک محل به ثبت رسیده باشد و یا از مالک رسمی ارثاً و قهرأ بسوی منتقل شده باشد.

۲-۹- قیمت کارشناسی: بهای اراضی و آگذاری که براساس ارزش روز شمن معامله توسط کمیته ارزیابی زمین تعیین می شود.

۲-۱۰- قرارداد و آگذاری: قراردادی است که سازمان به منظور و آگذاری عین یا منافع عرصه و اعیان و یا تماماً، با کاربری مشخص با شرایط و ضوابط قانونی و در قبال تعهد مالی و غیر مالی معینه با اشخاص حقیقی و حقوقی منعقد و بجاآورد می نماید. قراردادهای منعقد بین سازمان هر منطقه و متقاضیان در حکم سند رسمی است.

۲-۱۱- قرارداد سه جانبه: قراردادی که بین سه شخصیت سازمان منطقه به عنوان طرف اول، بانک، تامین کننده مالی یا موسسه مالی معتبر به عنوان طرف دوم و سرمایه گذار به عنوان طرف سوم به منظور در یافت رام از بانک های معادل علیه یا مشارکت مالی منعقد می گردد.

۲-۱۲- حق بهره برداری (حق الانتفاع): حق بهره برداری (در مورد زمین هایی که در اختیار سازمان بوده و اسناد مالکیت آن به نمایندگی از طرف دولت به سازمان منطقه تفهید و اجبار می شود) عبارت است از حق استفاده از زمین و امکانات زیربنایی با میزان دخل و تصرف و مدت معین و بدون حق انتقال مالکیت در مقابل پرداخت هزینه های بهره برداری یا حق المنافع آن توسط اشخاص حقیقی و حقوقی طرف قرارداد، که براساس پیشنهاد کمیته ارزیابی و با تصویب هیات مدیره سازمان تعیین می گردد.

۲-۱۳- اجاره: اجاره عبارت است از حق استفاده از زمین و امکانات زیربنایی با میزان دخل و تصرف و مدت معین و بدون حق انتقال مالکیت در مقابل پرداخت اجاره آن توسط اشخاص حقیقی و حقوقی طرف قرارداد، که براساس پیشنهاد کمیته ارزیابی و با تصویب هیات مدیره سازمان تعیین می گردد.

۲-۱۴- (الحاقی مورخ ۹۴/۸/۱۶) اجاره به شرط تملیک: عقدی است که در آن شرط شود مستاجر در پایان مدت اجاره در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد عین مستاجره را مالک شود.

دستورالعمل اجرایی آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری - صنعتی

۱۶-۲- (الحاقی مورخ ۹۴/۸/۱۶) مشارکت، مشارکت عبارتست از درآمیختن سهم شرکتی نقدی و غیر نقدی متعلق به سازمان با اشخاص حقیقی و حقوقی متعدد با تعیین سهم شرکتی که به منظور انتقال و طبق قرارداد مشخص

۱۶-۲- (الحاقی مورخ ۹۴/۸/۱۶) ساخت، بهره برداری و انتقال (BOT)؛ نوعی قرارداد ساخت است که بر اساس آن بخش خصوصی با دریافت مجوز از سازمان اقدام به طراحی، تأمین مالی، ساخت و بهره برداری یک پروژه یا مجموعه ای از چند پروژه برای مدت زمان مشخص می نماید و پس از اتمام زمان تعیین شده مالکیت تأسیسات مورد نظر به سازمان برگردانده می شود. درطول مدت بهره برداری از پروژه، بخش خصوصی مجاز است با اعمال عوارض، اجاره بها، فروش محصولات، رهن و... بر اساس توافق انجام شده با سازمان و به نحو مناسب از استفاده کنندگان از تأسیسات مبالغی را دریافت و صرف هزینه ساخت، بهره برداری و تعمیرات نموده و سود سرمایه خود را بازافت نماید.

**بخش سوم: قیمت گذاری  
ماده ۳: بهای زمین:**

۱-۳- ارزش هر متر مربع زمین با در نظر گرفتن موقعیت اقتصادی و کاربری، هزینه آماده سازی از قبیل تأمین زیرساخت ها، تسطیح، خاکبرداری، خیابان بندی، زه کشی که براساس صورت های مالی و تقویم روز این گونه هزینه ها و سایر عوامل موثر بر قیمت زمین، توسط کارشناسان کمیته ارزیابی زمین تعیین می گردد.

۲-۳- (اصلاحی مورخ ۹۴/۸/۱۶) کمیته ارزیابی زمین: متشکل از پنج نفر از افراد دارای صلاحیت، تخصص و اهلیت ارزیابی و قیمت گذاری در امور خرید و فروش زمین و ساختمان و تأسیسات است که سه نفر از آنان از بین کارکنان سازمان یک نفر معاون اقتصادی و سرمایه گذاری سازمان به عنوان رئیس کمیته و دو نفر از کارکنان دیگر) و دو نفر مستند و متخصص خوشنام (ترجیحاً یک نفر کارشناس رسمی) به عنوان امین سازمان که با پیشنهاد مدیر عامل و تصویب هیات مدیره انتخاب می شوند.

در اولین جلسه کمیته یک نفر از کارکنان سازمان (از بین اعضای کمیته) به عنوان دبیر کمیته تعیین و وظایف و مسئولیت های زیر را به عهده دارد:

- الف - پیگیری و دریافت مدارک مورد نیاز برای تصمیم گیری کمیته از واحدهای ذیربط در مواردی که به کمیته ارجاع شده است.
- ب- ارسال مدارک به اعضای جلسه در مهلت تعیین شده در دستورالعمل
- ج- ارسال صورتنامه جلسه
- د- جمع بندی فرم نظرات اعضای کمیته بر اساس مفاد بند ۳-۳ دستورالعمل

### دستورالعمل اجرایی آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری - صنعتی

- ه - تنظیم صورتجلسه تصمیمات کمیته و اخذ اعضای اعضای حاضر بر اساس بند ۳-۲ دستورالعمل
- و - ابلاغ تصمیمات به میزبانی ذیربط
- ز - نگهداری مدارک و مستندات به طور منظم و قابل دسترسی به صورت دستی و الکترونیکی
- ۳-۲ - (اصلاحی مورخ ۹۴/۸/۱۶) شیوه قیمت گذاری: قیمت گذاری با بررسی مدارک و مستندات موضوع قیمت گذاری از جمله قیمت تمام شده و ارزش روز املاک یا بناهای محدوده مورد نظر ویا در نظر گرفتن جمیع عوامل مؤثر در قیمت صورت می گیرد. مدارک لازم باید حداقل یک هفته قبل از زمان تشکیل جلسه کمیته در اختیار اعضا قرار گیرد. در جلسه تعیین قیمت، نظر کارشناسی هر یک از اعضا بر اساس معیار های فنی و کارشناسی تعیین و در فرم واحدی به صورت منطقی درج و سپس در همان جلسه بازگشایی می شود. میانگین قیمت های اعلامی توسط اعضای حاضر که نباید کمتر از چهار نفر باشند، به عنوان قیمت قطعی محسوب و صورتجلسه آن به اعضای اعضای حاضر می رسد.
- ۳-۴ - (اصلاحی مورخ ۹۴/۸/۱۶) قیمت پایه سالانه فروش، اجاره یا حق بهره برداری از زمین، اعیانی و تاسیسات زیر بنایی یا در نظر گرفتن جمیع اجزای از جمله افزایش نرخ های ذیل و صرفه و صلاح منطقه محاسبه به صورت سالانه یک بار اعلان عمومی می شود.
- الف - افزایش ضریب آخرین فهرست بهای ساختمانی
- ب - نرخ تورم سال قبل اعلام شده توسط بانک مرکزی
- ج - میانگین افزایش قیمت های اراضی مشابه در منطقه
- د - میانگین عوامل فوق
- توضیح: تعیین قیمت سالانه نباید منجر به رکود در تقاضای اجاره زمین گردد، در صورت کاهش میزان تقاضای اجاره نسبت به خرید در شش ماهه اول سال، سازمان مجاز به تجدید نظر با تعدیل و اصلاح نرخ های اجاره در زمان تعیین شده برای قراردادهای جدید اجاره می باشد مگر اینکه ظرفیت فروش مطابق بودجه سالانه تکمیل گردید، باشد.
- توضیح ۲: در مواردی که امکان انعقاد قرارداد به صورت اجاره، مسر نمی باشد قرارداد به صورت حق بهره برداری منعقد می گردد.
- ۳-۵ - (الحاقی مورخ ۹۴/۸/۱۶) بهای اجاره یا حق بهره برداری از کاربریهای آموزشی، فرهنگی، گردشگری، ورزشی و بهداشتی با توجه به شرایط منطقه و سیاست های تعیین شده از سوی هیئت مدیره سازمان، توسط کمیته ارزیابی تعیین می شود.
- ۳-۶ - باتوجه به اینکه سازمانها صرفاً در قالب بودجه سالانه تعیین شده مجاز به فروش زمین می باشند بنابراین برای حفظ ثبات بازار، قیمت های فروش در طول سال حداکثر یکبار قابل تجدید نظر می باشد.
- ۳-۷ - قیمت فروش نباید از قیمت تمام شده کمتر باشد و کاهش آن در طول سال و بصورت موردی ممنوع است.

دستورالعمل اجرایی آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری - صنعتی

- ۳-۸- پس از قیمت گذاری، زمینها برای دوره ها و روشهای معین واگذاری در اختیار واحد فروش قرار می گیرد.
- ۳-۹- واحد فروش سازمان مجاز به فروش زمین به قیمتی فراتر از ارزش تعیین شده و یا اعطای تخفیف نمی باشد و صرفا بر اساس مشخصات تعیین شده و به ترتیب اولویت توسعه منطقه، درخواست و انجام تعهدات متقاضیان نسبت به واگذاری زمین اقدام می نماید.

**بخش سوم روشهای واگذاری زمین**

ماده ۴: واگذاری زمین

۴-۱- سازمان منطقه موظف است حداکثر تا اول اردیبهشت ماه قیمت های جدید را تعیین و به اطلاع متقاضیان و دبیرخانه شورا برساند.

۴-۲- واگذاری زمین برای طرح های توسعه منطقه از طریق فراخوان عمومی با تعیین قیمت پایه توسط کمیته ارزیابی و واگذاری به بالاترین پیشنهاد واصله صورت می پذیرد. سازمان می تواند برای پروژه های سرمایه گذاری پیشنهادی از طرف اشخاص حقیقی و حقوقی در چارچوب طرح جامع یا تصویب هیئت مدیره و با رعایت مفاد این دستورالعمل زمین واگذار نماید.

۴-۳- دریافت مبلغ حق بهره برداری باید معین و قطعی باشد و هرگونه دریافت بصورت علی الحساب ممنوع است.

۴-۴- به منظور تصمیم گیری هیات مدیره برای واگذاری زمین و انعقاد قرارداد ارائه مدارک زیر ضروری است :

الف- درخواست زمین

ب- ارائه برنامه اجرایی شامل : کلیات طرح اجرایی ، برنامه تامین مالی مطمئن و برنامه زمانبندی اجرا

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

د- مجوز فعالیت

هـ- ارائه اسنادنامه ، آگهی آخرین تغییرات ، ترانزنامه تا سه سال آخر (در صورت وجود) و گردش مالی حساب بانکی برای اشخاص حقوقی یا سهامداران حقوقی شرکت تازه تاسیس و مدارک شناسایی و احراز هویت اشخاص

حقیقی

و- ارائه اسنادی که تمکن مالی متقاضی و بهره گیری از تواناییهای تخصصی برای اجرای پروژه را محرز نماید.

دستورالعمل اجرایی آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری - صنعتی

ماده ۵: اراضی قابل واگذاری:

۵-۱- میزان سطح اشغال عرصه های واگذاری ، تراکم و نوع کاربری براساس طرح جامع منطقه و تا زمانی که طرح جامع به تصویب نرسیده است براساس طرح مصوب نقشه های کاربری زمین تعیین می گردد .

۵-۲- مبنای واگذاری بر اساس تفکیک زمینها در محدوده طرح جامع کالبدی و طرحهای تقسیمی و ضوابط ساخت و ساز مربوط به کاربری اراضی مر منطقه است.

۵-۳- (اصلاحی مورخ ۹۴/۸/۱۶) کاربری زمین های قابل واگذاری:

- زمین های صنعتی
- زمین های تجاری
- زمین های مسکونی
- زمین های تجاری مسکونی
- زمین های اداری و خدماتی
- زمین های گردشگری و تفریحی
- زمین های بهداشتی و درمانی
- زمین های آموزشی، فرهنگی ، ورزشی و خدمات اجتماعی (شامل محیط زیست ، امور خیریه ، بهزیستی ، قرض الحسنه)

- زمین های با کاربری کشاورزی

- کاربری های ویژه و چند وجهی

۵-۴- انواع واگذاری های زمین:

الف- فروش قطعی زمین (عرصه) به شرط اجرا و تکمیل طرح

ب- واگذاری حق بهره برداری (حق الانتفاع)

ج- اجاره (اجاره در مورد زمین هایی که در تملک سازمان است).

د- اجاره به شرط تملیک

ه- مشارکت

و- ساخت و بهره برداری و انتقال (BOT)

۵-۵- (الحاقی مورخ ۹۴/۸/۱۶) تعیین میزان زمین قابل واگذاری به متقاضیان باید در تناسب با طرح توجیهی فنی و

اقتصادی مورد قبول سازمان صورت پذیرد.

مستور العمل اجرایی آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری - صنعتی

ماده ۲۱ انواع قرارداد

۲-۱- (اصلاحی مورخ ۹۴/۸/۱۶) فروش قطعی زمین (معرضه) به شرط اجرا و تکمیل:

این قرارداد مقدمه قرارداد فروش قطعی است و در آن انتقال مالکیت قطعی پس از انجام تعهدات متقاضی خرید صورت می گیرد. این قرارداد با تعیین مبلغ قرارداد و نوع طرح اجرایی و مهلت اجرای آن به صورت مشروط تنظیم و مبادله می گردد. شرایط متصور برای قرارداد های فوقی پس از انعقاد و تحویل زمین به متقاضی و نحوه اقدام در هر مورد به شرح جدول زیر بوده و موارد در متن قرارداد درج می شود:

الف.	عملیات اجرایی احداث شروع شده و در زمان حضور و مهلت مشارکت و یا تحویل موقت انجام شده در مرحله بهره برداری باشد.	پس از تسویه حساب و انجام کامل تعهدات مندرج در قرارداد انتقال قطعی زمین صورت می پذیرد. به منظور تسهیل سرمایه گذاران برای اجرای به موقع طرح های سرمایه گذاری در مواردی که موضوع قرارداد (به غیر از سهم گذاری های مسکنی و تجاری) در مدت تعیین شده در قرارداد، بدون تعهد زمان و بدون هرگونه تعطل یا پروانه صادره، تراکم و کاربری تعیین شده به اتمام رسیده و تعهدات طرف قرارداد به طور کامل محقق شده باشد، سازمان می تواند بر اساس جدولی که توسط هیئت مدیره و در تناسب با نوع و ارزش کار تعیین می شود، حاکمیت یا سی درصد مبلغ قرارداد را به عنوان پاداش تسویه کار اجرایی طرح های سرمایه گذاری به طرف قرارداد مسترد نماید.
ب.	عملیات اجرایی احداث شروع نشده باشد ولی در مهلت مقرر خاتمه نماند و دچار تاخیر بوده و تکالیف نسیان و کسورات ۷۵٪ مدت دوره قرارداد تاخیر داشته باشد.	تجدید راندها می گردد.
ج.	عملیات اجرایی احداث شروع شده باشد ولی مستند به لایحه مورد تایید هیئت مدیره سازمان منطقه، از سوی طرف قرارداد متوقف شده باشد.	بازرسی مستندات، علت موثر بر تاخیر پیش نهاد مدیر عامل و تصویب هیئت مدیره و با رعایت تبصره ۲ دستورالعمل به مدت قرارداد اتمام می شود.
د.	عملیات اجرایی احداث شروع شده باشد ولی به دلیل حوادث قهریه خارج از اراده طرفین متوقف شده باشد.	بازرسی مستندات، علت موثر بر تاخیر پیش نهاد مدیر عامل و تصویب هیئت مدیره به مدت قرارداد اتمام می شود.
ه.	عملیات اجرایی احداث شروع شده باشد و علی رغم دفعات پیشرفت تیرگی به دلیل قصور طرف قرارداد با علم توان مالی و با اراده و اختیار وی متوقف شده باشد.	انتظار تسویه حساب صادر و با رعایت تبصره ۲ دستورالعمل با تجدید پروانه ساخت، مهلت سه تا شش ماهه برای شروع مجدد داده می شود. در صورت عدم شروع فعالیت در مهلت تعیین شده، سازمان قرارداد را بدون ابرام به حلیه توافق طرف قرارداد تسویه نموده و هزینه های مفید انجام شده طرف قرارداد اولیه به قسمت روز کارشناسی رسمی از محل فروش مزایده ای ملک با افزودن به سرمایه گذار جایگزین در وجه طرف قرارداد اولیه پرداخت می گردد.
و.	عملیات اجرایی احداث نشده باشد و مهلت شروع عملیات نیز بر اساس زمان بندی مندرج در قرارداد سپری شده باشد.	انتظار تسویه حساب و پس از مهلت سه ماهه برای شروع در صورت عدم شروع عملیات اجرایی، قرارداد بدون نیاز به حلیه توافق وی، بصورت یک جانبه تسویه می گردد.

مشورالسمل اجرائی آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری - صنعتی

تیمبره ۳: در صورت تصمیم هیئت مدیره برای تعدید پروانه فعالیت و اعطای مهلت بر اساس شرایط مندرج در بندهای "ب" و "ج" و "هـ" جدول فوق ، سازمان موظف است با تصویب هیئت مدیره عوارض تعدید مجوز فعالیت را به میزان حداکثر عوارض مجاز براساس دستورالعمل اجرائی آیین نامه اخذ عوارض تا سقف دو برابر عوارض صدور مجوز اولیه تعیین نماید.

۱-۱-۶- در قرارداد های فوق ، خریدار بدون اخذ موافقت کمی سازمان مجاز به واگذاری رسمی وغیررسمی حقوق و تعهدات خود به غیر نبوده و دراین صورت ضمن فسخ قرارداد باید خسارات وارده به سازمان ازجمله هزینه فرصت راسطابق نظر کارشناس رسمی پرداخت نماید.

۱-۲-۶- سازمان می تواند پس از افراز یا تفکیک با تنظیم صورتجلسه تفکیکی و رعایت ضوابط مصوب ، مالکین را برای اخذ سند مالکیت به مراجع ذیربط معرفی نماید.

تیمبره ۴: هرگونه واگذاری زمین به کارکنان سازمان و سایر دستگامها ی اجرائی صرفاً تابع شیوه نامه ای است که از طرف دیرخانه تنظیم و ابلاغ خواهد شد.

تیمبره ۵ : (الحاقی مورخ ۹۴/۸/۱۶) سازمان می تواند به منظور ایجاد پیوند بین گروه های مرجع و موثر ملی و منطقه ای با مناطق آزاد تجاری - صنعتی و فراهم آوردن زمینه ارتقای سطح علمی، اجتماعی و فرهنگی منطقه از طریق بهره گیری از ظرفیت انتشار فرهیخته و نام آور به گروه های تعیین شده زیر در چارچوب این دستورالعمل و بدون نیاز به فراخوان ، زمین مسکونی واگذار نماید.

گروه های مشمول عبارتند از:  
الف - گروه های مرجع علمی : اساتید دانشگاههای فعال منطقه، دانشجویان حائز رتبه های سه رقمی آموزشی سراسری سازمان سنجش و دورقمی دانشگاه آزاد اسلامی. حائزین رتبه های علمی در سطح ملی و بین المللی به تائید مراجع رسمی ذیربط، برگزیدگان المپیادهای ملی و بین المللی، پزشکان فعال و صاحب نام در سطح ملی و بین المللی، صاحبان اختراعات و اکتشافات ثبت شده، فارغ التحصیلان دارای معدل ۱۸ و بالاتر مقاطع تحصیلی کارشناسی ، کارشناسی ارشد و دکتری ده دانشگاه سراسری اول کشور بر اساس رتبه بندی وزارت علوم ، تحقیقات و فناوری

ب - گروه های مرجع ورزشی: قهرمانان صاحب مدال ملی، منطقه ای و بین المللی در رشته های ورزشی مختلف، مربیان و بازیکنان رشته های ورزشی در سطح ملی و منطقه ای  
ج - گروه های مرجع فرهنگی - مذهبی: حائزین رتبه های اول تا سوم مسابقات بین المللی حفظ و قرأت قرآن کریم ، اندیشمندان دارای موقعیت های ممتاز دینی و مذهبی ، دارندگان درجه های هنری از مراجع رسمی ذیربط، چهره های برتر و دارندگان هنرهای انحصاری ، هنرمندان و نویسندگان برتر در سطح ملی و منطقه ای ،



دستورالعمل اجرایی آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری - صنعتی

د - سایر گروهها: چهره های ماندگار ، دارندگان نشانهای ملی دولتی  
- تشخیص قرار گیری در هر یک از گروه ها با مشخصات ذکر شده به عهده هیئت مدیره هر منطقه خواهد بود.

۶-۲- حق بهره برداری (حق الانتفاع):

۶-۲-۱- قرارداد حق بهره برداری از زمین با کاربری معین و تعیین حق الانتفاع توسط کمیته ارزیابی زمین، تعیین مواعد پرداخت اقساط و افزایش مشخص و مورد توافق سالانه ، برای مدت معین وقابل تمدید با توافق طرفین فیما بین سازمان و سرمایه گذار منعقد می گردد.

۶-۲-۲- حق بهره برداری در هر پنج سال یکبار متناسب با ارزش روز زمین تعدیل می گردد.

۶-۲-۳- متقاضیان بهره برداری در برابر متقاضیان خرید (بازعایت سقف های تعیین شده در بودجه سالانه ) اولویت دارند.

۶-۲-۴- (اصلاحی مورخ ۹۴/۸/۱۶) سازمان می تواند زمین های دارای کاربری های فرهنگی ، گردشگری ، تفریحی ، آموزشی و بهداشتی ، را با قراردادهای حق بهره برداری تا ۹۹ ساله واگذار نماید. سازمان با طرف قرارداد مجاز به تغییر گردد.

۶-۲-۴- قرارداد اجاره زمین و املاک :

۶-۳-۱- قرارداد اجاره زمین با کاربری معین و نرخ تعیین شده توسط کمیته ارزیابی زمین، زمان اقساط اجور و افزایش مشخص و مورد توافق سالانه ، برای مدت معین وقابل تمدید با توافق طرفین فیما بین سازمان و سرمایه گذار منعقد می گردد

۶-۳-۲- اجاره بهای زمین در هر پنج سال یکبار متناسب با ارزش روز زمین تعدیل می گردد.

۶-۳-۳- مستاجر حائز شرایط خرید در طول مدت اجاره می تواند تقاضای خرید زمین و با املاک را بنماید بوده در صورت تصویب سازمان آن ربه قیمت روز خرید آری نماید .

۶-۳-۴- مستاجر در فراخوان فروش زمین با املاک موضوع قرارداد خود در شرایط یکسان و خرید به بالاترین قیمت پیشنهادی فراخوان دارای اولویت می باشد.

۶-۳-۵- متقاضیان اجاره زمین و املاک دو برابر متقاضیان خرید (بازعایت سقف های تعیین شده در بودجه سالانه )

اولویت دارند.

مستورالعمل اجرایی آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری - صنعتی

۶-۳-۶- (اصلاحی مورخ ۹۴/۸/۱۶) سازمان می تواند زمین های دارای کاربری های فرمکنگی ، گردشگری ، تفریحی ، ورزشی و بهداشتی را با قرارداد اجاره تا ۹۹ ساله واگذار نماید. سازمان یا طرف قرارداد مجاز به تغییر کاربری این زمین ها در طول مدت قرارداد نمی باشد. هرگونه تغییر کاربری موجب فسخ قرارداد توسط سازمان می گردد.

۶-۳-۷- برای اجرای طرح توسعه واحدهای صنعتی فعال در منطقه ، در صورت نیاز طرح به زمین اضافه بر میزان تملک شده ، متقاضیان می توانند میزان نیاز را به صورت قرارداد اجاره زمین تعیین نمایند.

۶-۴- قرارداد اجاره به شرط تملیک :

این قرارداد برای یک دوره معین منعقد شده و تعیین مبلغ قرارداد باید بگونه ای صورت پذیرد که قیمت تعیین شده توسط کمیته ارزیابی زمین یا احتساب نرخ تورم سالانه بر اساس شاخص بانک مرکزی در انتهای مدت قرارداد با ارزش روز ملک برابری نماید. در صورت وجود تفاوت در ارزش زمین شده ، با ارزش روز زمان تملک ، مبلغ قرارداد به مبلغ ارزش روز زمین تعدیل می گردد.

میزان پیش دریافت تعیین شده در این قرارداد ها معادل ۲۰٪ ارزش قرارداد تعیین می گردد.

۶-۵- قرارداد مشارکت :

زمین با کاربری رنخ روز و عوارض متعلق به پروژه یا فعالیت بر اساس دستورالعمل اخذ عوارض مصوب شورای عالی مناطق آزاد بعنوان آورده سازمان در مشارکت تعیین می گردد و برآورد هزینه های ساخت و ساز طبق برآورد قیمت روز واگذاری زمین و انعقاد قرارداد بر مبنای شاخص های سال انعقاد قرارداد مشارکت بعنوان آورده سرمایه گذار محسوب گردیده و مبنای در صد سرمایه گذاری طرفین خواهد بود. رعایت سقف مجاز مشارکت سازمان در سرمایه گذاری بر اساس مقررات جاری الزامی است.

۶-۶- قرارداد ساخت ، بهره برداری و انتقال (BOT)

زمین برای احداث پروژه مشخص در اختیار سرمایه گذار قرار می گیرد تا ظرف مدت مورد نظر پروژه را به بهره برداری رسانده و برای مدت توافق شده در قرارداد منابع حاصل از بهره برداری را به نفع خود بعنوان اصل و در آمد حاصل از سرمایه گذاری منظور نماید. پس از اتمام مدت قرارداد سرمایه گذار موظف به انتقال زمین و کلیه مستحقات آن به سازمان خواهد بود.

ماده ۷: در صورت نیاز به ثبت قرارداد در دفتر اسناد رسمی ، تضامین لازم برای انجام تعهدات طرف قرارداد با روشهای ضمانت نامه بانکی ، بیمه ، وثیقه ملکی جایگزین یا ائمال آن به تشخیص سازمان از طرف قرارداد اخذ و موضوع در

دفتر اسناد رسمی ثبت می شود.

دستورالعمل اجرایی آیین نامه نحوه استفاده از زمین منابع ملی در مناطق آزاد تجاری - صنعتی

ماده ۱۰ در صورتی که سرمایه گذار بخواهد در اجرای ماده ۱۴ آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری - صنعتی از بانک ها یا موسسات مالی اعتباری ، تسهیلات دریافت نماید باید در قرارداد سه جانبه ذکر شود که سازمان منطقه موظف است در صورت تخلف متقاضی در اجرای قرارداد تسهیلات اعطایی بانک ها ، بنا به درخواست بانک یا موسسه اعتباری یا تامین کننده مالی ذینفع ، آنها را به عنوان جانشین طرف قرارداد واگذاری زمین شناخته و بپذیرد و کلیه حقوق و تعهدات ناشی از قرارداد تخصیص زمین را به بانک یا موسسه اعتباری یا تامین کننده مالی ذینفع منتقل نماید تا در حفظ منافع بانک مورد استفاده قرار گیرد.

ماده ۹: (اصلاحی مورخ ۹۴/۸/۱۶) پیش دریافت و تسویه:

سازمان مجاز است در صورت درخواست متقاضی برای پرداخت اقساطی پس از تصویب هیئت مدیره ضمن اعمال حساب در دفاتر خود وجوه مورد مطالبه در قبال فروش زمین را به صورت اقساطی و حداکثر به مدت شصت ماه وصول نماید. سازمان می تواند با تصویب هیئت مدیره ، به مانده نرخ سود تسهیلات بانکی مطابق جدول محاسبه ابلانشی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ، متناسب با مدت اقساط به مبلغ نقدی مورد مطالبه اضافه نماید. پیش دریافت تا بیست درصد مبلغ قرارداد بر اساس جدول ارزش ریالی سقف سرمایه گذاریها که به تصویب هیئت مدیره سازمان می رسد ضروری است و واگذاری قطعی پس از دریافت آخرین قسط ، انجام تعهدات متقاضی و تسویه حساب صورت خواهد گرفت. در قراردادهای باید ذکر شود که در صورت تاخیر در پرداخت اقساط ، سازمان می تواند براساس شیوه نامه مصوب هیئت مدیره سازمان نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید. در صورت فسخ قرارداد هزینه های مفید انجام شده از سوی طرف قرارداد اولیه ، به قیمت روز کارشناس رسمی از محل فروش مزایده ای ملک یا فروش به سرمایه گذار جایگزین به وی پرداخت می گردد.

تبصره ۱۶ الحاقی مورخ ۹۴/۸/۱۶: اعمال حکم ماده ۹ دستورالعمل در مورد قراردادهایی که زمان انعقاد آنها قبل از تاریخ ابلاغ اصلاحات مقرر در این ماده است منوط به موافقت طرفین قرارداد و انجام اصلاحات مورد نظر در مفاد مربوط در قرارداد فیما بین است.

ماده ۱۰: (اصلاحی مورخ ۹۴/۸/۱۶) ساخت و ساز غیر مجاز:

در صورتی که در اثر ساخت و ساز غیر مجاز مالک یا مالکین، قسمتی از مشاعات از بین رفته و یا تخریب گردد، یا ساخت و ساز معایر یا کاربری تعیین شده و یا با تراکم غیر مجاز صورت گرفته باشد یا متخلفین برابر مقررات مربوطه رفتار نخواهد شد. در صورتی که تخلف از کاربری تعیین شده ، تراکم مجاز و یا پروانه صادر شده در زمین های واگذاری سازمان و از سوی طرف قرارداد به عمل آمده باشد ، موضوع در کمیته ای که به این منظور توسط هیئت مدیره و با حضور واحدهای تخصصی ذیربط سازمان تشکیل می شود مطرح و در صورت عدم معافیت با ضوابط کلی شهرسازی بر اساس جدول ناهیه خسارتی که به تایید هیئت مدیره سازمان می رسد و حداقل ارزش آن برای هر متر

دستورالعمل اجرایی آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری - صنعتی

مرجع از پنجاه درصد ارزش هر متر مربع زمین مندرج در قرارداد کمتر نخواهد بود و ربه تناسب متر از تخلف صورت گرفته به مبلغ قرارداد اضافه و پروانه اصلاحی صادر می شود . در صورت مغایرت با ضوابط کلی شهرسازی به تأیید کمیته مانکور در این ماده با متخلف برابر مقررات مربوطه رفتار خواهد شد. این موضوع باید در قراردادهای منعقد شده سازمان به عنوان یکی از شروط ذکر شود.

ماده ۱۱- (الحاقی مورخ ۹۴/۸/۱۶) در مواردی که سازمان در اثر اجرای پروژه های مصوب و در سقف اعتبارات مندرج در بردهجه و موافقت نامه های مربوطه دارای بدهی و دین محقق و قطعی به اشخاص ثالث است می تواند با توافق طرف مقابل و در ازای تعهدات قطعی خود ، نسبت به واگذاری زمین اقدام نماید. زمین های واگذاری باید در چارچوب این دستورالعمل مورد بهره برداری قرار گیرند و قیمت آنها بر اساس ماده ۳ این دستورالعمل تعیین می شود.

ماده ۱۲- نقل وانتقال موضوع قرارداد به سایر اشخاص با رعایت قوانین و مقررات مربوطه از جمله تبصره ذیل ماده ۱۲ آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی مناطق آزاد و بنا به تشخیص و تصویب هیات مدیره سازمان مجاز می باشد. ماده ۱۳- سازمان منطقه مکلف است نسبت به اطلاع رسانی موارد زیر در پایگاه اینترنتی سازمان و بروز رسانی مستمر آن اقدام نماید:

الف- پهنه بندی و کاربری زمین های منطقه با نقشه مربوطه و وضعیت هر یک از قطعات (راگذار شده ، اجاره ، بهره برداری ،

آماده واگذاری)

ب- قیمت فروش تعیین شده توسط کمیته ارزیابی زمین برای هر یک از اراضی و املاک با توجه به مشخصات آن در دوره

زمانی مشخص

ج- شرایط فروش اراضی و املاک

د- تصویر تمام صفحات قرارداد های منعقد برای انواع واگذاری ها (شامل نام خریدار ، قیمت و نحوه پرداخت ، شرایط ...)

ماده ۱۳- از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل ، سایر دستورالعملهای منافی که با تصویب هیئت های مدیره سازمانهای مناطق اخیراً میگردد لغو می شود.

ماده ۱۴- این دستورالعمل مشتمل بر ۱۴ ماده و ۶ تبصره می باشد و اصلاحات مندرج در متن در تاریخ ۹۴/۸/۱۶ به تصویب دبیر شورای عالی رسیده است.

دبیر شورا  
اکبر یگان