



مدیران عامل محترم سازمانهای مناطق آزاد تجاری - صنعتی

با سلام و احترام

پیرو ابلاغیه دستورالعمل اجرایی آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری - صنعتی موضوع تبصره ۴ ماده ۵۲ آیین نامه مالی و معاملاتی سازمانهای مناطق آزاد تجاری - صنعتی به شماره ۱۴۰۳۳ / ۱۰ / ۱۴۰۱۲ مورخ ۱۴۰۱ / ۱۲ / ۲۷ بدینوسیله :

۱- فراز پایانی بند ۴-۲ به شرح ذیل اصلاح می گردد:

«در صورتی که در یک بازه زمانی (به تشخیص سازمان) برای یک زمین بیش از یک متقاضی واجد شرایط یکسان وجود داشته باشد، قیمت های پیشنهادی متقاضیان اخذ و زمین به متقاضی که بیشترین قیمت را برای خرید زمین ارائه داده است، بر اساس ضوابط این دستور العمل واگذار خواهد شد»

۲- یک تبصره به شرح ذیل به بند ۴-۲ دستورالعمل به شرح ذیل الحاق می گردد:

«در واگذاری اراضی مشرف به حریم اماکن نظامی، قبل از صدور مجوز تعیین یا تغییر کاربری و ساخت و ساز، سازمان مکلف است ضوابط مربوط به حریم اماکن نظامی امنیتی را رعایت نماید»

۳- بند ۷-۶ به ماده ۶ به شرح زیر اضافه می شود:

«در راستای احراز تمکن مالی و سایر شرایط مندرج در این دستورالعمل، طرف مشارکت در پروژه های مشارکتی به تشخیص هیات مدیره از طریق فراخوان عمومی تعیین خواهد شد. شیوه نامه مربوطه توسط هیات مدیره هر سازمان مصوب و اجرایی می شود.»

۴- مفاد تبصره ۹ ذیل ماده ۶ دستورالعمل به شرح ذیل اصلاح می گردد:

«در صورت تصمیم هیات مدیره برای تمدید دوره اجرای طرح و پروانه ساخت و اعطای مهلت براساس شرایط مندرج در بندهای ((ج)) و ((د)) و ((و)) جدول فوق، سازمان مخیر است با دریافت درصدی از بهای روز زمین که متناسب با عدم پیشرفت پروژه، مدت تمدید، شرایط منطقه و نوع کاربری، روش محاسبه، میزان و شرایط پرداخت آن توسط هیات مدیره سازمان منطقه تعیین می شود، نسبت به تمدید دوره اجرای طرح اقدام نماید.»

۵- ماده دیگری بعنوان ماده ۱۲ به دستورالعمل مزبور به شرح ذیل اضافه می گردد:

«۱۲- مفاد این دستورالعمل از زمان تصویب و ابلاغ برای کلیه قراردادهایی که از این پس منعقد می گردند لازم الاتباع می باشد.»

۶- ماده دیگری بعنوان ماده ۱۳ به دستورالعمل مزبور به شرح ذیل اضافه می گردد:

		که موضوع قرارداد (به غیر از سهم کاربری های مسکونی و تجاری) در مدت تعیین شده در قرارداد ، بدون تمدید زمان و بدون هرگونه تخلف از 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 ، حداکثر تا ۱۰ درصد عوارض پذیره را به عنوان پاداش تسریع در اجرای طرح های سرمایه گذاری به طرف قرارداد مسترد نماید.
ب	عملیات اجرایی احداث شروع شده و در حال حاضر فعال بوده و مدت قرارداد پایان نیافته است ولی مطابق برنامه زمان بندی پروژه پیش نرفته است	دو بار اخطار تسریع در عملیات صادر گردد در صورت عدم اعتناء به اخطار و عدم پیشرفت کار موضوع جهت تصمیم گیری مقتضی به هیات مدیره ارسال شود.
ج	عملیات اجرایی احداث شروع شده و پروژه در حال حاضر فعال می باشد ولی در مهلت مقرر خاتمه نیافته و دچار تاخیر در <u>دوره ساخت</u> بوده است.	هیات مدیره می تواند یا با رعایت تبصره ۳ دستورالعمل ، پروانه ساخت تمدید و استمهال می گردد.
د	عملیات اجرایی احداث شروع شده باشد ولی مستند به دلایل مورد تایید هیات مدیره سازمان منطقه ، از سوی طرف قرارداد متوقف شده باشد .	با بررسی مستندات ، مدت موثر بر تاخیر با پیشنهاد مدیرعامل و تصویب هیئت مدیره و با رعایت تبصره ۳ دستورالعمل به مدت قرارداد اضافه می شود.
هـ	عملیات اجرایی احداث شروع شده باشد ولی به دلیل حوادث قهریه خارج از اراده طرفین متوقف شده باشد.	با بررسی مستندات ، مدت موثر بر تاخیر با پیشنهاد مدیرعامل و تصویب هیئت مدیره به مدت قرارداد اضافه می شود.
و	عملیات اجرایی احداث شروع شده باشد و علی رغم داشتن پیشرفت فیزیکی به دلیل عدم انجام تعهدات طرف قرارداد یا عدم توان مالی متوقف شده باشد	اخطار شروع عملیات صادر و با رعایت تبصره ۳ دستورالعمل با تمدید پروانه ساخت، مهلت یک تا سه ماهه برای شروع مجدد داده می شود . در صورت عدم شروع فعالیت در مهلت تعیین شده ، سازمان قرارداد را بدون الزام به جلب توافق طرف قرارداد فسخ نموده و هزینه های مفید انجام شده طرف قرارداد اولیه به قیمت روز کارشناسی رسمی از محل فروش مزایده ای ملک یا فروش به سرمایه گذار جایگزین در وجه طرف قرارداد اولیه پرداخت می گردد.
ز	عملیات اجرایی احداث شروع نشده باشد و مهلت شروع عملیات نیز براساس زمانبندی مندرج در قرارداد سپری شده باشد .	اخطار شروع عملیات با مهلت سه ماهه صادر در صورت عدم شروع عملیات اجرایی یا عدم وجود پیشرفت محسوس به تشخیص سازمان ، قرارداد بدون نیاز به جلب توافق طرف قرارداد توسط سازمان فسخ می گردد

در صورت پرداخت بخشی از اقساط زمین توسط متقاضی ، درخواست طرف قرارداد و تصویب هیئت مدیره ، سازمان می تواند ضمن انعقاد قرارداد جدید با ضوابط سازمان به روش زیر عمل نماید: بخشی از زمین موضوع قرارداد ، معادل رقم پرداخت شده توسط متقاضی به قیمت قرارداد جاری و یا زمین دیگری حسب تشخیص سازمان معادل رقم پرداختی به قیمت سال انعقاد قرارداد جاری تخصیص و زمین مازاد مورد نیاز حداکثر تا مساحت درج شده در قرارداد جاری به قیمت روز به طرف قرارداد واگذار می شود و صورت جلسه توافق در خصوص فسخ قرارداد جاری و انعقاد قرارداد جدید ضمن اعمال تبصره ۳ این دستورالعمل به امضای طرفین می رسد. اعمال حکم این بند در مورد قراردادهایی که زمان انعقاد آنها قبل از تاریخ ابلاغ اصلاحات مقرر در این بند است منوط به موافقت طرفین قرارداد و انجام اصلاحات مورد نظر در مفاد مربوط به قرارداد فیما بین است.	۱
---	---

تبصره ۹: در صورت تصمیم هیئت مدیره برای تمدید دوره اجرای طرح و پروانه ساخت و اعطای مهلت بر اساس شرایط مندرج در بندهای «ج» و «د» و «و» جدول فوق ، سازمان موظف است با تصویب هیئت مدیره بر اساس محاسبه بهای روز زمین توسط کمیته ارزیابی ، مابه التفاوت قیمت روز زمین نسبت قیمت زمان واگذاری را متناسب با عدم پیشرفت پروژه دریافت و نسبت به تمدید دوره اجرای طرح اقدام نماید.

۶-۱-۱- در قرارداد های موضوع این ماده ، سرمایه گذار صرفاً با موافقت هیئت مدیره و ابلاغ کتبی سازمان ، مجاز به واگذاری رسمی و غیررسمی حقوق و تعهدات خود با رعایت ضوابط و مقررات به غیرابوده و در غیر این صورت سازمان باید ضمن فسخ قرارداد خسارات وارده را به میزان تا ۲۰ درصد قیمت روز زمین که توسط کمیته ارزیابی می شود را دریافت نماید.

۶-۱-۲- سازمان می تواند پس از اتمام تعهدات طرف قرارداد و صدور پایان کار با رعایت ضوابط مصوب ، طرف قرارداد را برای اخذ سند مالکیت به اداره ثبت اسناد و املاک معرفی نماید.

تبصره ۱۰: سازمان می تواند برای اجرای پروژه های سرمایه گذاری مسکونی به شرکت های تعاونی تولید مسکن بر اساس مفاد این دستورالعمل زمین واگذار نماید.

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 و قابل تمدید با توافق طرفین ، فیما بین سازمان و سرمایه گذار منعقد می گردد.

۶-۲-۲- حق بهره برداری در هر سه تا پنج سال یکبار به تشخیص سازمان صرفاً متناسب با ارزش روز زمین تعدیل می گردد.

۳-۲-۶ متقاضیان قراردادهای حق بهره برداری در برابر متقاضیان قراردادهای واگذاری قطعی (بارعایت سقف های تعیین شده در بودجه سالانه) اولویت دارند.

۴-۲-۶ سازمان می تواند زمین های دارای کاربری های فرهنگی ، گردشگری ، تفریحی ، ورزشی و بهداشتی را با قرارداد حق بهره برداری 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 قرار داد توسط سازمان می گردد.

۳-۶-۱- قرارداد اجاره زمین:

۱-۳-۶-۱- 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 و قابل تمدید با توافق طرفین فی مابین سازمان و سرمایه گذار منعقد می گردد

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

۳-۳-۶-۳- مستاجر حائز شرایط خرید در طول مدت اجاره می تواند تقاضای خرید مورد اجاره به انضمام مستحقات را بنماید و در صورت تصویب سازمان آن را به بهای روز خرید اری نماید .

۴-۳-۶-۴- مستاجر در فراخوان واگذاری قطعی موضوع قرارداد خود در شرایط یکسان برای واگذاری دارای اولویت می باشد.

۵-۳-۶-۵- متقاضیان اجاره زمین در برابر متقاضیان واگذاری قطعی (بارعایت سقف های تعیین شده در بودجه سالانه) اولویت دارند.

۶-۳-۶-۶- برای اجرای طرح توسعه واحدهای صنعتی فعال در منطقه ، در صورت نیاز طرح به زمین اضافه بر میزان واگذار شده ، متقاضیان می توانند با تصویب هیئت مدیره میزان نیاز را به صورت قرارداد اجاره زمین یا واگذاری قطعی حسب مورد تامین نمایند.

۷-۳-۶-۷- در قراردادهای بلند مدت حق بهره برداری یا اجاره زمین های کشاورزی که بهره برداری از زمین مستلزم تامین زیرساخت ها از قبیل احداث سد ، ایستگاه پمپاژ، خطوط انتقال آب ، اجرای شبکه زه کشی و اجرای آبیاری تحت فشار توسط سرمایه گذار می باشد بنا به درخواست طرف قرارداد و تایید هیئت مدیره سازمان ، زمان شروع پرداخت اقساط می تواند حسب نوع کشت و زمان رسیدن به بازدهی اقتصادی حداکثر تا پنج سال از تاریخ انعقاد قرارداد تعیین شود. این مهلت در مورد سایر طرحهای کشاورزی که زیر ساخت های آن توسط دولت یا سازمان منطقه تامین شده است حسب نوع کشت و زمان بازدهی اقتصادی حداکثر تا سه سال پس از تاریخ انعقاد قرارداد خواهد بود. در این نوع قراردادها مبلغ اجاره بها یا حق الانتفاع در زمان انعقاد قرارداد مشخص و میزان آن پس از اتمام مهلت بازپرداخت تعیین شده با اعمال شاخص نرخ تورم بانک مرکزی تعیین خواهد شد.

۴-۶- 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 با احتساب نرخ تورم سالانه بر اساس شاخص مرکز آمار ایران در انتهای مدت قرارداد با بهای روز ملک برابری نماید. در صورت وجود تفاوت در ارزش تعیین شده با بهای روز زمان تملک ، مبلغ قرارداد به مبلغ بهای روز زمین تعدیل می گردد.

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

۵-۶- قرارداد مشارکت :

زمین با کاربری و متعلقات و منصوبات و امتیازات مربوطه به بهای کارشناسی و عوارض متعلق به پروژه یا فعالیت بر اساس دستورالعمل اخذ عوارض مصوب شورای عالی مناطق آزاد به عنوان 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 به عنوان 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.

طرفین می توانند سهم مشارکت خود را به صورت درصدی از پروژه پس از اتمام انجام کار تعیین نموده یا در زمان انعقاد قرارداد به صورت سهم قطعی و مشخص از نقشه های پروژه که به تایید سازمان می رسد تعیین نمایند. در این صورت چنانچه با تایید سازمان تغییری در نقشه اولیه مورد توافق و یا حجم پروژه صورت پذیرد ، سهم طرفین از تغییرات آتی که به تایید سازمان رسیده است علاوه بر تسهیم اولیه محاسبه می گردد. سازمان می تواند سهم قطعی خود را که در زمان انعقاد قرارداد مشخص می شود با رعایت ضوابط بودجه در هر زمان به اشخاص ثالث واگذار نماید.

سهم آتی سازمان ناشی از هرگونه تغییر در نقشه اولیه و حجم پروژه پس از قطعی شدن سهم طرفین با رعایت ضوابط بودجه سالیانه قابل واگذاری خواهد بود.

تبصره ۱۱: قراردادهای مشارکت سازمان در اجرای این بند از نوع مشارکت مدنی بوده و سازمان مجاز به تشکیل شرکت یا سهامداری در شرکتها نمی باشد.

۶-۶- سایر روشهای مشارکت در سرمایه گذاری (متکی به واگذاری زمین):

دستورالعمل سایر روشهای مشارکت طرف مدت سه ماه از ابلاغ این دستورالعمل توسط دبیرخانه شورای عالی ابلاغ خواهد شد.

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 امثال آن به تشخیص سازمان از طرف قرارداد اخذ و موضوع در دفتر اسناد رسمی ثبت می شود.

ماده ۸: 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 و 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: پیش دریافت و تقسیط:

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 واگذاری زمین را به صورت اقساطی و حداکثر به مدت پنج سال (شصت ماه) وصول نماید. سازمان می تواند بر اساس شیوه نامه ای که به تصویب هیئت مدیره می رسد، به مآخذ نرخ تسهیلات بانکی مطابق جدول محاسبه ابلاغی بانک مرکزی جمهوری اسلامی، متناسب با مدت اقساط به مبلغ نقدی مورد مطالبه اضافه نماید. پیش دریافت به میزان ده تا بیست درصد مبلغ قرارداد به تشخیص هیئت مدیره 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 طریق فراخوان یا فروش به سرمایه گذار جایگزین به وی پرداخت می گردد.

تبصره ۱۲: 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.

تبصره ۱۳: سازمان می تواند با تصویب هیئت مدیره مجوز پیش فروش در پروژه های سرمایه گذاری تجاری یا مسکونی را بر اساس قوانین و مقررات موضوعه صادر نماید.

تبصره ۱۴: سازمان می تواند به منظور وصول مطالبات خود یا در صورت درخواست سرمایه گذار پروژه تجاری یا مسکونی برای تادیه مبلغ فروش زمین و هرگونه عوارض متعلق به پروژه از محل پیش فروش واحدهای در حال احداث، با رعایت شرایط زیر نسبت به پیش خرید واحدها اقدام نماید.

الف - صدور مجوز پیش فروش توسط سازمان

ب- تصویب موضوع توسط هیئت مدیره سازمان

ج- وصول مبلغ پیش دریافت زمین بر اساس ماده ۹ دستورالعمل

د- پروژه دارای پروانه ساخت برابر ضوابط سازمان بوده و حداقل ۴۰ درصد پیشرفت فیزیکی بر اساس اسناد مثبته مورد تایید معاونت فنی و زیر بنایی سازمان باشد.

هـ انعقاد قرارداد جداگانه برای موضوع پیش خرید با شرایط و تعهدات قراردادی مشخص و بر اساس بند ب ماده ۴۴ آیین نامه مالی معاملاتی سازمانها

و- تعیین مشخصات فنی، معماری، تاسیساتی، مصالح بکار رفته و نقشه های کامل اجرایی پروژه و جانمایی دقیق واحدها در نقشه پروژه و تایید آنها توسط معاونت فنی و زیربنایی سازمان

ز- رعایت مبنای زمانی یکسان برای محاسبه مطالبات سازمان و برآورد قیمت پیش فروش پروژه به تشخیص هیئت مدیره و با رعایت صرفه و صلاح سازمان

ح- انجام پیش خرید تا سقف مطالبات سازمان

ط- قیمت گذاری مربوط به واحدهای مورد نظر برای پیش فروش توسط هیئت سه نفره کارشناسان دادگستری بر اساس فهرست بها

ی- ذکر این نکته در قرارداد که سازمان در هر زمان می تواند نسبت به واگذاری واحدهای خریداری شده به اشخاص ثالث برابر ضوابط مقرر در بودجه مصوب اقدام نماید.

ماده ۱۰: ساخت و ساز غیر مجاز:

در صورتی که در اثر ساخت و ساز غیر مجاز ، قسمتی از مشاعات از بین رفته و یا تخریب گردد، یا ساخت و ساز مغایر با کاربری تعیین شده ویا با تراکم غیر مجاز صورت گرفته باشد با متخلفین برابر مقررات مربوطه رفتار خواهد 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 مغایرت با ضوابط کلی شهرسازی بر اساس جدول تادیه خسارتی که به تایید هیئت مدیره سازمان می رسد و حداقل ارزش آن برای هر متر مربع از پنجاه درصد ارزش هر متر مربع زمین مندرج در قرارداد کمتر نخواهد بود و به تناسب متراژ تخلف صورت گرفته به مبلغ قرارداد اضافه و پروانه اصلاحی صادر می شود . در صورت مغایرت با ضوابط کلی شهرسازی به تایید کمیته مذکور در این ماده با متخلف برابر مقررات مربوطه رفتار خواهد شد. این موضوع باید در قراردادهای منعقد سازمان به عنوان یکی از شروط ذکر شود.

ماده ۱۱ - 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 (واگذار شده ، اجاره ، بهره برداری ، آماده واگذاری)

ب- بهای ارزیابی تعیین شده توسط کمیته ارزیابی زمین برای هریک از اراضی با توجه به مشخصات آن در دوره زمانی مشخص

ج- شرایط واگذاری اراضی و املاک

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

ماده ۱۲- این دستورالعمل مشتمل بر ۱۲ ماده و ۱۴ تبصره می باشد و اصلاحات مندرج در متن در تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۷ به تصویب دبیر شورای عالی رسیده است.

دبیر شورا



ریاست جمهوری
شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی

مشاور رئیس جمهور و دبیر شورا

شماره: ۱۴۰۲۲/۱۰/۳۵۷۱
تاریخ: ۱۴۰۲/۰۵/۱۴
پوست: ندارد

«۱۳- براساس ماده ۸ قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری - صنعتی، سازمان اختیار دارد به اختلافات و دعاوی ناشی از قراردادهای منعقد شده حسب توافق ها و تعهدهای قراردادی دو طرف، رسیدگی و حل و فصل نماید.»

۷- دربند ۲-۹ عبارت ذیل به پایان بند اضافه می گردد:

«بهای ارزیابی از تاریخ ارزیابی توسط کمیته به مدت ۶ ماه اعتبار خواهد داشت.»

۸- جدول شرایط قراردادی و نحوه اقدام موضوع بند ۶-۱ به شرح ذیل اصلاح می شود:

۱- بند (ج) درستون وضعیت زمین عبارت «اجرای طرح» داخل پرانتز بعد از دوره ساخت اضافه می شود و در ستون مربوط به اقدام سازمان، جمله مندرج در ستون به طریق ذیل ویرایش گردد: «هیات مدیره می تواند با رعایت تبصره ۹ دستورالعمل، پروانه ساخت را تمدید و استمهال نماید.»

۲- بندهای (د)، (و) و (ز) شماره تبصره ۳ به «تبصره ۹» تصحیح گردد.

۳- بند (ز) در ستون اقدام سازمان عبارت «یک تا» بعد از عبارت «مهلت» اضافه شود.

۴- در بند (و) در ستون موقعیت زمین، عبارت «و یا مهلت اجرای طرح خاتمه یافته است» به پایان بند اضافه شود.

۹- شماره ماده ۱۲ دستورالعمل به ماده ۱۴ تصحیح و عبارت «مشمول بر ۱۲ ماده» به عبارت «مشمول بر ۱۴ ماده» اصلاح می گردد.

حجت اله عبدالملکی



رونوشت :

- جناب آقای مهدی زاده معاونت محترم تنقیح ، تدوین و انتشارات معاونت حقوقی ریاست جمهوری جهت استحضار و صدور دستور لازم -

دبیرخانه مرکزی ریاست جمهوری

شماره: ۸۲۸۳۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۵/۱۵

ساعت: ۱۱:۴۸

- معاون محترم اقتصادی جناب آقای دکتر احمد جمالی -
- معاون محترم توسعه مدیریت جناب آقای سید علی موسوی جم -
- معاون محترم حقوقی و امور مجلس سرکار خانم مرضیه داوری -
- مدیر کل محترم امور حقوقی و تقنین جناب آقای محسن پوراحمدی -
- مشاور عالی محترم معاونت برنامه ریزی و هماهنگی امور مناطق جناب آقای علیرضا موحدی -

خیابان ولیعصر، بالاتر از ظفر، بلوار اسفندیار، پلاک ۵۱ کد پستی: ۱۹۶۷۹۱۵۷۷۳ تلفن: ۷۵۲۰۷۰۰۰ فکس: ۲۲۰۵۸۶۵۷

www.freezones.ir - info@freezones.ir



ریاست جمهوری

شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی

مشاور رئیس جمهور و دبیر شورا

شماره: ۳۳۰۰۰۰۰۰/۱۴۰۱۲/۱
تاریخ: ۱۴۰۱/۱۲/۱۴
پیوست:

مدیران عامل محترم سازمان های مناطق آزاد تجاری - صنعتی

با سلام

احتراماً، به پیوست دستورالعمل اجرایی آئین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری - صنعتی موضوع تبصره ۴ ماده ۵۲ آئین نامه مالی و معاملاتی سازمان های مناطق آزاد با آخرین اصلاحات مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۷ جهت اجراء ابلاغ می گردد.

حجت اله عبدالملکی

دستور العمل اجرایی آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری - صنعتی
موضوع تبصره ۴ ماده ۵۲ آیین نامه مالی و معاملاتی سازمانهای مناطق آزاد

بخش اول: اهداف و تعاریف

ماده ۱: اهداف

این دستور العمل برای تحقق اهداف زیر تدوین گردیده است:

- الف - ساماندهی فرآیند واگذاری زمین به متقاضیان سرمایه گذاری
- ب- صیانت از بیت المال و حقوق عادلانه و مکتسبه قانونی سرمایه گذاران و همچنین جلب اعتماد و اطمینان بیش از پیش آنان
- ج- شفاف سازی فرآیندها و چارچوبهای تصمیم گیری در واگذاری زمین
- د- بهره گیری اصولی از مزیت های پیش بینی شده برای سرمایه گذاران

ماده ۲: تعاریف

در این دستور العمل 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 هر سازمان منطقه آزاد تجاری - صنعتی که براساس قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری - صنعتی و اساسنامه مربوطه انتخاب و به عنوان بالاترین مرجع تصمیم گیری در اجرای این دستور العمل می باشند.
 - ۴-۲- مدیرعامل: مدیرعامل سازمان هر منطقه که براساس قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری - صنعتی انتخاب شده و بر اساس ماده ۶۵ قانون احکام دائمی برنامه های توسعه به عنوان بالاترین مقام منطقه محسوب می شود.
 - ۵-۲- واگذار کننده زمین : سازمان با نمایندگی افراد دارای سمت قانونی مندرج در اساسنامه مربوطه که اختیار انعقاد قرارداد را دارند
 - ۶-۲- متقاضی زمین : اشخاص حقیقی یا حقوقی که برابر ماده ۱۱ قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری - صنعتی برای انجام هر نوع فعالیت اقتصادی مجاز، ایجاد بنا و تأسیسات از منطقه مجوز دریافت نموده و نیاز به زمین دارند.
 - ۷-۲- طرح جامع : عبارت است از طرح بلند مدتی که در آن نحوه استفاده از اراضی در تطبیق با طرح های ناحیه ای و منطقه ای تهیه و به تصویب شورای عالی مناطق آزاد و ویژه اقتصادی می رسد.
- در این طرح منطقه بندی مربوط به حوزه های مسکونی، فرهنگی، 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 ... 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.

۸-۲- بهای کارشناسی: ارزش پیشنهادی زمین که توسط کارشناس رسمی دادگستری ارزیابی می شود.
۹-۲- بهای ارزیابی: ارزش اراضی در زمان واگذاری که براساس ارزش روز ثمن معامله توسط کمیته ارزیابی زمین تعیین می شود.

۱۰-۲- بهای پایه: ارزش پایه واگذاری زمین که توسط کمیته ارزیابی به صورت سالانه تعیین و حداکثر در طول سال یکبار تجدید و اعلان عمومی می شود و مبنای فراخوان خواهد بود.
۱۱-۲- قرارداد واگذاری: قراردادی است که سازمان به منظور واگذاری عین یا منافع عرصه و اعیان ویا توأماً، با کاربری مشخص با شرایط و ضوابط قانونی و در قبال تعهد مالی و غیر مالی معینه با متقاضی زمین منعقد و مبادله می نماید. قراردادهای منعقد بین سازمان هر منطقه و متقاضیان در حکم سند رسمی است.

۱۲-۲- قرارداد سه جانبه: قراردادی که بین سازمان منطقه به عنوان طرف اول، بانک، موسسه مالی یا تامین کننده مالی دارای مجوز از مقام صلاحیت دار به عنوان طرف دوم و سرمایه گذار به عنوان طرف سوم به منظور دریافت وام از بانک های محال علیه یا مشارکت مالی منعقد می گردد.
۱۳-۲- 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 تنفیذ و اخبار می شود) عبارت است از حق استفاده از زمین و امکانات زیربنایی با مدت معین و بدون حق انتقال مالکیت در مقابل پرداخت هزینه های بهره برداری یا حق المنافع آن توسط متقاضی زمین، که توسط کمیته ارزیابی تعیین می گردد.

۱۴-۲- قرارداد 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 متقاضی زمین، که توسط کمیته ارزیابی تعیین می گردد.

۱۵-۲- قرارداد 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 مستاجر را مالک شود.

۱۶-۲- قرارداد مشارکت: عبارتست از اجتماع سهم الشرکه نقدی و غیر نقدی متعلق به سازمان با متقاضی زمین با تعیین سهم الشرکه طرفین

تبصره ۱: سایر روشهای مشارکت در سرمایه گذاری: واگذاری زمین برای پروژه های سرمایه گذاری در قالب انواع روشها و قراردادهای مشارکت عمومی - خصوصی از جمله:

ساخت، بهره برداری، واگذاری (B.O.T)

ساخت، بهره برداری، تملک، واگذاری (B.O.O.T)

ساخت، بهره برداری، تملک (B.O.O)

خرید، ساخت، بهره برداری (B.B.O)

ساخت، اجاره، واگذاری (B.L.T)

بخش دوم: قیمت گذاری

ماده ۳: بهای زمین:

۱-۳- بهای ارزیابی هر متر مربع زمین با در نظر گرفتن موقعیت اقتصادی و کاربری، هزینه آماده سازی از قبیل تامین زیر ساخت 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- کمیته ارزیابی زمین: متشکل از پنج نفر از افراد دارای صلاحیت، تخصص و اهلیت ارزیابی و قیمت گذاری در امور خرید و فروش زمین، ساختمان و تاسیسات است که سه نفر از آنان از بین کارکنان سازمان شامل معاون اقتصادی و سرمایه گذاری، معاون فنی و زیربنایی و یک نفر از کارکنان سازمان با انتخاب هیئت مدیره و دو نفر کارشناس رسمی دادگستری (در رشته مرتبط) 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 مدارك مورد نیاز برای تصمیم گیری کمیته از واحدهای ذیربط در مواردی که به کمیته ارجاع شده است.

ب- ارسال مدارك به اعضای جلسه

چ- ارسال دعوتنامه جلسه

ه - تنظیم صورتجلسه تصمیمات کمیته و اخذ امضای اعضای حاضر بر اساس بند ۳-۳ دستورالعمل

و- ابلاغ تصمیمات به مبادی ذیربط

ز- نگهداری مدارك و مستندات به طور منظم و قابل دسترسی به صورت فیزیکی و الکترونیک

۳-۳- شیوه ارزش گذاری: ارزش گذاری زمین، منافع آن با بررسی مدارك و مستندات موضوع قیمت گذاری ازجمله قیمت تمام شده و ارزش روز املاک یا بناهای محدوده مورد نظر و با در نظر گرفتن جمیع عوامل موثر در قیمت صورت می گیرد. نرخ نهایی توسط اکثریت اعضای حاضر توسط اعضای حاضر در جلسه کمیته ارزیابی که نباید کمتر از چهار نفر باشند، به عنوان قیمت قطعی تعیین و صورتجلسه آن به امضای اعضای حاضر می رسد.

۴-۳- بهای پایه سالانه انواع واگذاری زمین های موضوع آیین نامه نحوه از استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد با در نظر گرفتن جمیع جهات ازجمله کاربری، موقعیت جغرافیایی، دسترسی به خدمات و تسهیلات، افزایش نرخ های ذیل و صرفه و صلاح منطقه محاسبه و به صورت سالانه تعیین و حداکثر در طول سال یکبار تجدید و 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

تبصره ۲: تعیین بهای پایه سالانه نباید منجر به رکود در تقاضای اجاره زمین گردد، در صورت کاهش میزان تقاضای اجاره در مقایسه با واگذاری قطعی نسبت به شش ماه قبل، 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 واگذاری قطعی مطابق بودجه سالانه تکمیل گردیده باشد.

۳-۵- با توجه به ضرورت توسعه کاربری های آموزشی ، فرهنگی ، ورزشی ، گردشگری و بهداشتی بهای اجاره یا حق بهره برداری زمین های مربوطه با توجه به شرایط منطقه و سیاست های حمایتی تعیین شده از سوی هیئت مدیره سازمان ، توسط کمیته ارزیابی تعیین می شود.

۳-۶- با توجه به اینکه سازمانها صرفاً در قالب بودجه سالانه تعیین شده مجاز به واگذاری زمین می باشند بنابراین برای حفظ ثبات بازار، قیمت های پایه واگذاری سالانه بعد از شش ماه قابل تجدید نظر می باشد.

۳-۷- بهای واگذاری قطعی نباید از قیمت تمام شده بر اساس صورتهای مالی کمتر باشد و کاهش آن در طول سال و بصورت موردی ممنوع است .

۳-۸- سازمان مجاز به واگذاری زمین به قیمتی فراتر (به جز روش فراخوان) از بهای ارزیابی تعیین شده توسط کمیته و یا اعطای تخفیف نمی باشد و صرفاً براساس بهای ارزیابی تعیین شده و به ترتیب اولویت توسعه منطقه ، درخواست و انجام تعهدات متقاضیان نسبت به واگذاری زمین اقدام می نماید.

تبصره ۳ : سازمان برای واگذاری زمین جهت طرح های سرمایه گذاری باید راساً و مباشرتاً اقدام نماید. و واگذاری از طریق سایر اشخاص بواسطه ممنوع است.

تبصره ۴: واگذاری به قیمت بالاتر از ارزش تعیین شده توسط کمیته بر اساس بند ۲-۴ به صورت فراخوان امکان پذیر است.

بخش سوم : روشهای واگذاری زمین

ماده ۴ : واگذاری زمین

۴-۱- سازمان منطقه موظف است حداکثر تا آخر خرداد ماه هر سال فهرست زمین های قابل واگذاری ، کاربری آنها و قیمت های پایه جدید را تعیین و در پایگاه اطلاع رسانی سازمان منتشر نماید. تا زمان اعلام قیمت های پایه جدید ، قیمت پایه سال قبل ملاک عمل خواهد بود

تبصره ۵ : در صورت تجدید نظر در قیمت های پایه بر اساس بند ۶-۳ دستورالعمل، سازمان باید قیمت های جدید را در پایگاه اطلاع رسانی منتشر نماید.

۴-۲- سازمان می تواند در اجرای مواد ۵ و ۲۴ قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری-صنعتی ، ماده ۱۱ آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری-صنعتی و بند ه ماده ۱۷ اساسنامه سازمانهای مناطق آزاد تجاری-صنعتی ، برای طرح ها یا پروژه های سرمایه گذاری در چارچوب مفاد این دستورالعمل با تصویب هیئت مدیره و به قیمت مصوب کمیته ارزشیابی و قیمت گذاری زمین واگذار نماید.

در صورتی که برای یک زمین بیش از دو متقاضی وجود داشته باشد واگذاری زمین منوط به تصویب در هیات مدیره و رعایت تشریفات آیین نامه مالی و معاملاتی سازمانهای مناطق آزاد تجاری-صنعتی خواهد بود.

تبصره ۶: در مواردی که طرح های پیشنهادی برای اجرا در یک قطعه زمین دارای موضوعات متفاوت باشند طرح مورد نظر به تشخیص هیئت مدیره سازمان انتخاب خواهد شد.

۳-۴- دریافت مبالغ 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 و برنامه زمانبندی اجرا

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

د- مجوز سرمایه گذاری

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 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 ملحوظ نماید.

تبصره ۷: شیوه نامه تشخیص تمکن مالی ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل توسط دبیرخانه شورای عالی ابلاغ می شود.

۴-۵- واگذاری بهره برداری از منابع ملی به اشخاص حقیقی و حقوقی با رعایت کلیه قوانین موضوعه در این مورد صورت می پذیرد.

ماده ۵: اراضی قابل واگذاری:

۵-۱- میزان سطح اشغال عرصه های قابل واگذاری، تراکم و نوع کاربری براساس طرح جامع هر منطقه تعیین می گردد.

تبصره ۸: با توجه به تکلیف سازمان های مناطق در تبصره ۵ ماده ۸ آیین نامه نحوه استفاده از زمین برای ارائه طرح جامع ظرف شش ماه از ابلاغ اصلاحیه آیین نامه یاد شده، سازمان های مناطقی که طرح های جامع خود را به دبیرخانه شورای عالی ارائه نموده اند تا تصویب طرح جامع در شورای عالی مناطق آزاد مجازند بر اساس تبصره ۶ ماده ۸ آیین نامه یاد شده نسبت به صدور مجوز استفاده از زمین براساس کاربری های فعلی اقدام نمایند.

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

۵-۳- انواع کاربری های زمین:

- زمین های صنعتی

- زمین های تجاری

- زمین های مسکونی
- زمین های تجاری مسکونی
- زمین های اداری
- زمینهای خدماتی
- زمینهای اداری خدماتی
- زمین های گردشگری و تفریحی
- زمینهای اقامتی
- زمین های بهداشتی و درمانی
- زمین های آموزشی، فرهنگی ، ورزشی و خدمات اجتماعی (شامل محیط زیست ، امور خیریه ، بهزیستی ، عام المنفعه)
- زمین های با کاربری کشاورزی
- کاربری های ویژه و چند وجهی (براساس طرح جامع)
- ۴-۵- انواع قراردادهای واگذاری زمین:
- الف- اختصاص عرصه به شرط اجرا و تکمیل طرح
- ب- حق بهره برداری (حق الانتفاع)
- ج- اجاره
- د- اجاره به شرط تملیک
- هـ- مشارکت
- و- سایر انواع روشهای مشارکت در سرمایه گذاری
- ۵-۵- تعیین میزان زمین قابل واگذاری به متقاضیان باید درتناسب با طرح توجیهی فنی و اقتصادی مورد قبول سازمان صورت پذیرد.
- ۵-۶- سازمان می تواند در شهرک های صنعتی که توسط سازمان احداث می شود ضوابط و مقررات زمین در شهرک های صنعتی داخل کشور یا مقررات این دستورالعمل را مورد عمل قرار دهد.
- ماد ۶: انواع قرارداد
- ۶-۱- اختصاص عرصه به شرط اجرا و تکمیل:

این قرارداد مقدمه انتقال رسمی است و درآن انتقال قطعی پس از انجام کامل تعهدات متقاضی 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 فوق 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 :

کد وضعیت	وضعیت زمین	اقدام سازمان
الف	عملیات اجرایی احداث شروع شده و در زمان مقرر و مهلت مجاز خاتمه یافته و در مرحله بهره برداری باشد	پس از تسویه حساب و انجام کامل تعهدات مندرج در قرارداد و اخذ پایان کار (برای کاربری مسکونی) و پروانه بهره برداری) برای سایر کاربری ها (انتقال قطعی زمین صورت می پذیرد .به منظور تشویق سرمایه گذاران برای اجرای به موقع طرح های سرمایه گذاری در مواردی