

«دستورالعمل اجرایی مناطق ویژه اقتصادی»

۱- هدف

این دستورالعمل به منظور یکسان سازی و ایجاد یکپارچگی در اداره مناطق ویژه با اهداف ذیل تدوین شده است:

- تشریح نحوه اداره و انجام امور اجرایی در مناطق ویژه اقتصادی.
- قاعده مند ساختن ایجاد زیر ساختها ارائه خدمات نحوه واگذاری اراضی و امکانات زیربنایی.
- محاسبه و دریافت تعرفه ها.

۲- محدوده کاربرد

محدوده کاربرد این دستورالعمل مناطق ویژه اقتصادی سازمان توسعه و نوسازی معادن و صنایع معدنی ایران می باشد.

۳- تعاریف و مفاهیم

- کشور: کشور جمهوری اسلامی ایران.
- سازمان: سازمان توسعه و نوسازی معادن و صنایع معدنی ایران به عنوان سازمان مسئول منطقه.
- گمرک: گمرک جمهوری اسلامی ایران.
- دبیرخانه: دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری- صنعتی و ویژه اقتصادی
- منطقه: مناطق ویژه اقتصادی سازمان توسعه و نوسازی معادن و صنایع معدنی ایران.
- مدیر منطقه: مدیر عامل شخص حقوقی یا رئیس هیات اجرایی نماینده سازمان که از سوی رئیس هیات عامل به عنوان مدیر منطقه معرفی می گردد.
- طرح جامع: طرح جامع منطقه مشتمل بر مطالعات کامل حوزه راهبردی منطقه که توسط سازمان مسئول منطقه تدوین و با پیشنهاد دبیرخانه به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.
- طرح کاربری: اراضی کاربری اراضی که در چارچوب طرح جامع منطقه تعریف و تصویب شده است.
- کمیته: کمیته واگذاری اراضی منطقه.
- کمیته سرمایه گذاری: کمیته سرمایه گذاری سازمان توسعه و نوسازی معادن و صنایع معدنی ایران.
- سرمایه گذار: شخص حقیقی یا حقوقی است که با هدف انجام فعالیتهای اقتصادی اعم از تولید کالا یا ارائه خدمات، متقاضی انجام سرمایه گذاری در محدوده مناطق ویژه اقتصادی می باشد.
- کارشناسی: نظریه کارشناس رسمی دادگستری یا هیاتی متشکل از حداقل سه نفر کارشناس رسمی دادگستری به تشخیص کمیته.
- جواز تاسیس: مجوزی است که بیانگر پیش بینی نوع و ظرفیت تولید یک یا گروهی از محصولات در یک واحد صنعتی می باشد. فرآیند: فرآیند سرمایه گذاری و واگذاری اراضی " مطابق پیوست شماره ۱.
- اراضی استراتژیک: زمینهای مشرف به آبهای آزاد زیر ساختهای هوایی دریایی ترانزیت، زمینی کریدورهای عبوری و تاسیساتی با رعایت حریم قانونی زمینهای طرحهای زیر ساختی منطقه از جمله نیروگاهها آب شیرین کن ها و زمینهایی که در موقعیت مکانی خاص به تشخیص کمیته واگذاری زمین قرار می گیرند.

۴- شرح روش و مسئولیتها

بخش اول : ایجاد زیر ساختها

ماده ۱- تهیه طرح جامع زیرساختی

طرح جامع زیر ساختی منطقه با هدف توسعه منطقه و فراهم نمودن بسترهای لازم جهت جذب سرمایه گذار مطابق با طرح جامع " از جمله در حوزه های برق ، گاز ، آب و کریدورهای عبوری و تاسیساتی به شرح ذیل تصویب و اجرا می گردد:

الف) شناسایی و اولویت بندی طرحهای زیر ساختی منطقه توسط مدیر منطقه انجام و جهت اخذ مصوبه به کمیته سرمایه گذاری ارسال می گردد.

ب) برنامه زمان بندی اجرای طرحهای زیر ساختی مصوب در کمیته سرمایه گذاری در قالب موافقتنامه ۵ ساله و سالانه توسط مدیر منطقه تدوین و طبق فرایند برنامه و بودجه سالانه سازمان مصوب می گردد.

تبصره: هرگونه اصلاح طرح جامع زیر ساختی می بایست توسط مدیر منطقه پیشنهاد و به تصویب کمیته سرمایه گذاری برسد.

ماده ۲ - روشهای تامین منابع مالی و نحوه هزینه کرد برای ایجاد زیر ساختها

الف) در آمد حاصل از ارائه خدمات واگذاری اراضی و منابع داخلی؛ این درآمد در چارچوب برنامه و بودجه مصوب سالانه و موافقتنامه مبادله شده با سازمان با رعایت ضوابط قوانین و مقررات جهت توسعه زیر ساختها مطابق طرح جامع زیر ساختی هزینه می گردد.

ب) منابع عمومی (طرح تملک داراییهای سرمایه ای؛ این منابع در چارچوب موافقتنامه مبادله شده با سازمان برنامه و بودجه کشور با رعایت ضوابط، قوانین و مقررات، جهت توسعه زیر ساختها مطابق طرح جامع زیر ساختی هزینه می گردد.

تبصره: میزان اسناد خزانه در منابع عمومی هر سال توسط معاونت مالی و اداری سازمان اعلام میگردد. مدیر منطقه موظف است بگونه ای برنامه ریزی نماید که اسناد تخصیص داده شده را در پیمانهای آن سال هزینه نماید.

ج) سرمایه گذاری بخش خصوصی؛ اجرای طرح های زیر ساختی با سرمایه گذاری بخش خصوصی از طریق انعقاد قراردادها در قالب مشارکت با بخش خصوصی از جمله BOT, BOO و غیره انجام میشود طرح سرمایه گذاری الزاماً می بایست به تصویب کمیته سرمایه گذاری سازمان برسد.

بخش دوم جذب سرمایه گذار

ماده ۳- بررسی طرح سرمایه گذاری و تایید صلاحیت سرمایه گذار

مسئولیت تأیید و یا رد صلاحیت تخصصی و توانمندی مالی سرمایه گذار و تایید طرح سرمایه گذاری بر عهده هیات مدیره یا هیات اجرایی مطابق فرایند سرمایه گذاری و واگذاری اراضی مطابق پیوست شماره ۱ به شرح زیر می باشد:

۱) سرمایه گذار موظف است اطلاعات و مستندات مورد نیاز را در قالب فرمهای پیوست شماره ۲ به منطقه ارائه نماید.

۲) مدیر منطقه موظف است مطابق زمان بندی فرایند مستندات مذکور در بند ۱ را بررسی و اقدام نماید.

اقدامات لازم جهت بررسی و تایید یا رد طرح سرمایه گذاری:

۱- بررسی طرح ارائه شده از سوی سرمایه گذار شامل ابعاد فنی، بازار و زیست محیطی طرح بر اساس گزارش امکان سنجی و انطباق نوع کاربری طرح بر اساس طرح جامع.

۲- بررسی تاسیسات جانبی و نیازهای زیر ساختی طرح با توجه به شرایط منطقه و در صورت لزوم بررسی مجوزهای موردنیاز.

۳- بررسی دقیق مساحت زمین مورد نیاز طرح بر اساس مطالعه تطبیقی و جانمایی بناها و تجهیزات طرح با استفاده از طرح های نمونه مشابه.

۳) در صورت تایید طرح سرمایه گذاری و تطبیق با طرحهای بالا دستی نسبت به صدور نامه تخصیص و اعلام به سرمایه گذار اقدام می گردد.

(۴) پس از اعلام نامه تخصیص توسط منطقه سرمایه گذار موظف است جهت اخذ کلیه مجوزهای مورد نیاز از مراجع ذیصلاح (مانند مجوز محیط زیست، تامین خوراک از جمله طرح فولاد طرح جامع مس و... با مهلت زمانی حداکثر ۶۰ روز اقدام نماید.

(۵) در صورت ارائه مجوزهای معتبر توسط سرمایه گذار منطقه نسبت به تعیین اجاره بهای اراضی و عقد قرارداد اقدام می نماید.

(۶) پس از انعقاد قرارداد و تحویل زمین نظارت بر اجرای تعهدات مطابق قرارداد و فرایند توسط منطقه صورت می پذیرد.

تبصره ۱: سرمایه گذار ملزم می باشد برنامه تامین منابع مالی مورد نیاز طرح را چه از طریق آورده نقدی و چه از طریق دیگر منابع به روشنی و با ارائه مدارک و مستندات کافی اعلام نماید.

تبصره ۲: در صورتی که سرمایه گذار قادر به ارائه صورتهای مالی قابل بررسی، نباشد صورتهای مالی سهامداران حقوقی عمده سرمایه گذار، مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار میگیرند در مورد سهامداران حقیقی سرمایه گذار لیست دارایی اشخاص به همراه مدارک مثبت بررسی می شود.

تبصره ۳: هنگام صدور مجوز فعالیت از جمله جواز تاسیس، پروانه احداث پایان کار، پروانه بهره برداری و ... رعایت سیاست ها، قوانین، ضوابط و مقررات دولتی توسط منطقه الزامی است.

تبصره ۴: مدیر منطقه موظف است گزارشی ماهیانه از تولیدات سرمایه گذاریها و پیشرفت طرحهای سرمایه گذاری را به سازمان ارائه نماید. عملکرد منطقه با میزان تولید واحدهای بهره برداری شده اشتغال و حجم سرمایه گذاری در طرحهای صنعتی و زیر ساختی ارزیابی خواهد شد.

بخش سوم واگذاری اراضی

ماده ۴- انواع واگذاری اراضی

(۱) اجاره

۱-۱ اجاره دوران ساخت تجهیز

۱-۲ اجاره دوران بهره برداری

(۲) مشارکت

تبصره: انتقال مالکیت عرصه اراضی استراتژیک منطقه ممنوع است.

ماده ۵- شرایط اجاره دادن اراضی

اراضی که برای اجاره در نظر گرفته میشوند را می توان با رعایت مفاد این دستورالعمل و فرایند مربوطه پس از احراز شرایط با توجه به نوع پروژه اجاره داد. در صورت تحقق شرایط مدیر منطقه نسبت به انعقاد قرارداد اجاره دوران ساخت تجهیز مطابق با نمونه قرارداد (پیوست شماره ۳) برای فعالیتهای خدماتی، پشتیبان صنعت و احداث پروژه های صنعتی با توجه به نوع پروژه با تعدیل سالانه اجاره بهاء حداکثر تا ۵ سال اقدام نماید.

پس از انجام کلیه تعهدات قرارداد اجاره دوران ساخت تجهیز، اجرای کامل طرح و تسویه حساب کامل انعقاد قرارداد اجاره دوران بهره برداری مطابق نمونه قرارداد اجاره دوران بهره برداری (پیوست شماره ۴) منوط به صدور پایان کار پروانه بهره برداری توسط منطقه خواهد بود.

۵-۱- مبلغ اجاره بهاء با اخذ نظر کارشناسی و پس از تایید کمیته تعیین خواهد شد.

۵-۲- اجاره بهای اراضی در قراردادهای دوران ساخت تجهیز و بهره برداری بر اساس نظر کارشناسی تعیین می گردد. در صورتیکه مستاجر درخواست تمدید مدت اجاره را داشته باشد مبلغ اجاره بها برای سالهای آتی توسط کارشناسی تعیین میگردد.

تبصره: کمیته بر اساس شاخص نرخ تورم مطلوبیت و مرغوبیت زمین در رد یا قبول نظریه کارشناسی مختار است.

ماده ۶- کمیته واگذاری اراضی

الف) اعضاء کمیته

کمیته واگذاری اراضی متشکل از اشخاص به شرح ذیل که سه عضو آن از بین، معاونین مدیران و یا کارشناسان متخصص در زمینه های فنی مهندسی، حقوقی، سرمایه گذاری یا مالی با معرفی هیات مدیره یا هیات اجرایی با موافقت ریاست هیأت عامل سازمان منصوب می گردند:

(۱) مدیر منطقه به عنوان رئیس کمیته

(۲) متخصص فنی - مهندسی منطقه

(۳) متخصص سرمایه گذاری یا مالی منطقه

(۴) متخصص حقوقی منطقه

(۵) یکی از اعضای هیات مدیره یا هیات اجرایی منطقه

تبصره ۱: در اولین جلسه کمیته یکی از اعضاء بعنوان دبیر کمیته تعیین میگردد.

تبصره ۲: تصمیمات کمیته با حضور و موافقت حداقل ۳ عضو که یکی از آنها، الزاماً مدیر منطقه و دیگری عضو هیات مدیره یا هیات اجرایی می باشد قابل اجرا خواهد بود.

تبصره ۳: مصوبات واگذاری اراضی منطقه توسط کمیته با ذکر مشخصات، شرایط و نحوه واگذاری با تنظیم و امضاء صورتجلسه انجام می شود.

ب مسئولیت ها و اختیارات کمیته

(۱) بررسی و تشخیص پیشنهادات مربوط به هر نوع واگذاری اراضی و اختیار رد یا قبول پیشنهاد واگذاری بر اساس فرایند.

(۲) نحوه پرداخت، مدت زمان و تعداد اقساط با توجه به نوع پروژه تعیین می گردد.

(۳) بررسی و اتخاذ تصمیم نسبت به خلع ید و بازپس گیری اراضی واگذار شده به طرفهای قراردادی تحت هر عنوان اعم از اینکه با انقضای مدت به بهره برداری نرسیده اند و یا وفق مندرجات قرارداد به تعهدات خود عمل نکرده اند.

(۴) تشخیص اراضی استراتژیک.

تبصره ۱: کمیته موظف است ظرف مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل نسبت به تشخیص و پیشنهاد تصویب فهرست اراضی استراتژیک منطقه جهت تصویب در هیات عامل به سازمان اقدام نماید.

تبصره ۲: اراضی استراتژیک جهت اجرای طرحهای زیر ساختی فقط بصورت قرارداد اجاره در اختیار سرمایه گذاران قرار می گیرند و مشمول ماده ۹ این دستورالعمل نمی گردد.

ج) مدیر منطقه موظف است ماهیانه گزارشی از عملکرد کمیته و لیست مصوبات را برای ریاست هیات عامل سازمان ارسال نماید.

د) مدیر منطقه در صورت وجود متقاضیان متعدد برای واگذاری یک قطعه زمین مشخص میبایست از طریق برگزاری مزایده و بر اساس صرفه و صلاح سازمان اتخاذ تصمیم و اقدام نماید.

ه) واگذاری اراضی به سرمایه گذاران خارجی و فعالان اقتصادی غیر ایرانی بر اساس قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی و مقررات مربوطه خواهد بود.

ماده ۷- مشارکت

الف) سازمان برای اجرای پروژه های اقتصادی در محدوده مناطق ویژه اقتصادی با رعایت قوانین بالادستی و مقررات حاکم، به ویژه مقررات امری قانون اجرای سیاستهای کلی اصل چهل و چهار قانون اساسی می تواند مشارکت نماید.

تبصره ۱: نحوه مشارکت از جمله نوع فراخوان چگونگی فراخوان و موارد دیگر در چارچوب قوانین و مقررات خواهد بود.

تبصره ۲: در این نوع مشارکت زمین مطابق با قراردادهای واگذاری اراضی به شرکت مشارکت واگذار می گردد. سایر شرایط واگذاری مطابق با تبصره قوانین و مقررات مربوطه و در متن قرارداد تعیین خواهد شد.

ب) مدیر منطقه جهت انجام وظایف خود از جمله تامین زیر ساختها و ارائه خدمات صنعتی و عمومی میتواند از طریق فراخوان در قالب قراردادهای مشارکت با بخش خصوصی با روشهایی از جمله BOO و BOT اقدام نماید.
برای مشارکت باید شرایط زیر رعایت گردد:

(۱) موضوع فعالیت و برنامه کار ، میزان سرمایه مورد نیاز و نحوه تامین آن در قالب مطالعات فنی و اقتصادی توجیه پذیر ارائه شده از سوی سرمایه گذار، باید توسط مدیر منطقه بررسی و پس از تایید هیات اجرایی یا هیات مدیره جهت طرح در کمیته سرمایه گذاری سازمان ارسال گردد.

(۲) طرح سرمایه گذاری، نحوه فراخوان و میزان مشارکت مطابق مصوبه کمیته سرمایه گذاری ابلاغی طی تصویب نامه هیات عامل سازمان اجراء می گردد.

ماده ۸- شرایط تمدید قرارداد

در صورت عدم تکمیل به موقع طرح و تقاضای سرمایه گذار برای تمدید قرارداد سرمایه گذار موظف است لایحه تاخیرات طرح مشتمل بر دلایل تاخیر در اجرای طرح و برنامه زمانبندی اصلاحی را همزمان با درخواست تمدید قرارداد به منطقه ارائه نماید کمیته نسبت به تمدید زمان قرارداد حداکثر برای ۲ دوره که مجموع آن معادل ۵۰ زمان قرارداد اولیه) میباشد با تحقق شرایط ذیل مجاز خواهد بود:

(۱) تایید لایحه تاخیرات توسط کمیته

(۲) اختلاف عملکرد پیشرفت فیزیکی واقعی با برنامه ای کمتر از ۳۰

(۳) انجام سایر تعهدات قراردادی

تبصره ۱: تایید برنامه زمانبندی اصلاحی توسط کمیته

تبصره ۲: در صورت تایید شرایط تمدید قرارداد ارزیابی مجدد اجاره بهاء اراضی واگذار شده و هزینه کارشناسی از سرمایه گذار اخذ می گردد.

تبصره ۳: در صورتی که طرح سرمایه گذاری جزء طرحهای تامین زیر ساخت منطقه بوده و منطقه در قبال آن به سایر سرمایه گذاران متعهد باشد، در قرارداد می بایست صراحتاً تعهد سرمایه گذار به جبران خسارات منطقه قید گردد.

ماده ۹- اخذ سند

صدور سند مالکیت رسمی به نام سرمایه گذار با درخواست و ارائه پروانه بهره برداری برای واحدهای صنعتی یا گواهی پایان کار برای سایر واحدها از سوی سرمایه گذار پس از تایید کمیته با تعیین قیمت روز زمین توسط کارشناس امکان پذیر خواهد بود.

بخش چهارم تفکیک تجمیع / انتقال / تغییر کاربری و تغییر فعالیت

ماده ۱۰- ضوابط تفکیک قراردادها

ضوابط تفکیک قراردادهای واگذاری اراضی منعقد به دو یا چند قرارداد با درخواست سرمایه گذار و با رعایت مفاد قرارداد و موارد زیر توسط کمیته امکان پذیر است:

(۱) فعالیت قطعات تفکیک شده میبایست مطابق با طرح جامع مصوب منطقه باشد.

(۲) ارائه جواز تاسیس یا مجوز معتبر از مراجع ذیصلاح برای قطعه جدید و اصلاحیه جواز برای قطعه قبلی.

(۳) امکان تامین خدمات زیربنایی مطابق با مجوزهای جدید امکان پذیر باشد.

(۴) تسویه کل مبلغ قرارداد و سایر دیون مربوطه؛

(۵) رعایت کلیه ضوابط ساخت و ساز و ایمنی مطابق با مقررات مربوطه الزامی است.

۶) تفکیک قرارداد جدید برای هر یک از قطعات جدید منوط به دریافت هزینه تفکیک اجاره بهاء و سایر شرایط می باشد.

تبصره ۱: در صورت نیاز طرف قرارداد به افزایش ظرفیت امکانات زیربنایی قرارداد جدید تمامی هزینه ها از جمله انشعابات بر اساس ضوابط منطقه و مطابق قیمت تمام شده روز محاسبه و اخذ می گردد

تبصره ۲: در صورتیکه مجموع ظرفیت امکانات زیربنایی تامین شده در قراردادهای جدید و اصلاحی کمتر از ظرفیت قرارداد اولیه باشد، هیچگونه هزینه ای قابل استرداد نمی باشد.

۱-۱۰- هرگونه تصرف توسط طرف قرارداد مازاد بر مساحت مندرج در قرارداد به هر نحو ممنوع است .

تبصره ۱: در صورت بروز مشکل در تولید یا تایید کارشناس طرف قرارداد مکلف است بابت مساحت مازاد تصرف با موافقت کتبی مدیر منطقه برای یک دوره ۵۰ برابر قیمت روز کارشناسی اجاره اراضی تصرف شده را پرداخت .نماید برای دوره های ،بعدی اجاره بهاء بر اساس قیمت کارشناسی دریافت می گردد.

تبصره ۲: در صورت عدم بروز مشکل در تولید یا تایید کارشناس مشمول خلع ید و تخریب شود، طرف قرارداد مکلف است بلادرنگ نسبت به رفع تصرف تحویل میزان مازاد تصرف و جبران خسارت وارده و اعاده به وضع سابق اقدام نماید در صورت تعلل طرف قرارداد ظرف مهلت مقرر تعیین شده از سوی منطقه اقدام قانونی صورت می پذیرد.

۲-۱۰- با توجه به اینکه در هنگام واگذاری قطعات به متقاضیان واحدهای صنعتی احتمال مغایرت در متراژ اراضی تحویلی با سند تفکیکی وجود دارد، منطقه میبایست مطابق شرایط ذیل عمل نماید.

الف) چنانچه میزان مساحت طرف قرارداد کمتر از مساحت مندرج در قرارداد بوده و مدیر منطقه اجاره بهای مساحت مندرج در قرارداد را دریافت نموده باشد مدیر منطقه موظف است در صورت امکان نسبت به تحویل عرصه تا میزان مساحت قراردادی اقدام و در صورت عدم امکان تحویل عرصه، مبلغ اجاره بهاء مازاد بر مساحت را به بهای زمان انعقاد قرارداد به طرف قرارداد مسترد نماید.

ب) در صورت هرگونه اشتباه در زمان تنظیم صورجلسه ،واگذاری اشتباه نقشه بردار و نقشه های تفکیکی و ... در مساحت واگذاری در هنگام تنظیم قرارداد، تا میزان مساحت مندرج در قرارداد به قیمت روز اجاره بهاء کارشناسی باید پرداخت گردد.

ماده ۱۱- ضوابط تجميع قطعات

۱) تجميع قطعات مجاور در صورت ارائه مجوزهای لازم با رعایت کلیه ضوابط ساخت و ساز ایمنی و موقعیت استقرار فیزیکی، بر اساس ضوابط و قبول کلیه مفاد قرارداد مجاز میباشد

۲) در صورت تامین خدمات زیربنایی مازاد برای قراردادهای تجميع ،شده هزینههای تمام شده خدمات زیربنایی به تعرفه های روز منطقه محاسبه و اخذ می گردد.

۳) تجميع انشعابات قطعات تجميع شده در قالب انشعاب واحد انجام می گیرد.

تبصره: در صورت تجميع قطعات تا قبل از بهره برداری کلیه طرحها سرمایه گذار حق واگذاری و نقل و انتقال قطعه را ندارد.

ماده ۱۲ ضوابط انتقال قرارداد

انتقال قرارداد با موافقت کمیته واگذاری اراضی و رعایت شرایط ذیل صورت می گیرد:

۱) ارائه اقرار نامه و صلح نامه محضری به نام انتقال گیرنده

۲) رعایت ماده ۳۷ قانون تامین اجتماعی و مواد ۵۲ و ۵۹ قانون مالیاتهای مستقیم

۳) پرداخت و تسویه کلیه بدهیها

۴) حداقل ۴۰ پیشرفت فیزیکی پروژه و انجام تعهدات طبق قرارداد تا زمان انتقال قرارداد

۵) تنظیم صورجلسه انتقال با ذکر شناسه ملی

تبصره: انتقال رسمی اعیان از نام سرمایه گذار به نام سایر اشخاص با تصویب کمیته مجاز است.

ماده ۱۳ ضوابط تغییر کاربری و تغییر فعالیت

(۱) هرگونه تغییر کاربری اراضی منطقه که با درخواست مدیر منطقه و با پیشنهاد دبیرخانه و تصویب هیات وزیران صورت پذیرد با اخذ اجازه بهاء زمین امکان پذیر می باشد.

(۲) تغییر فعالیت مغایر با طرح جامع منطقه ممنوع است.

بخش پنجم فسخ قرارداد

ماده ۱۴ - شرایط فسخ قرارداد

- (۱) تاخیر در شروع و ادامه عملیات اجرایی طبق برنامه زمانبندی پیوست موضوع قرارداد بیش از ۳ ماه .
- (۲) تاخیر در ارائه برنامه زمانبندی تفصیلی به مدت بیش از نصف مدت تعیین شده در قرارداد برای ارائه برنامه زمانبندی
- (۳) تاخیر در اتمام هر یک از موارد پیش بینی شده در برنامه زمان بندی تفصیلی بیش از نصف مدت تعیین شده برای آن کار
- (۴) اختلاف ۵۰ درصدی پیشرفت فیزیکی عملیات اجرائی با برنامه زمان بندی ارائه و تایید شده برای قراردادهای کوتاه مدت نصف مدت قرارداد و بلند مدت هر سال)

(۵) عدم پرداخت کامل ۲ قسط متوالی یا تاخیر در پرداخت کامل ۴ قسط متناوب از اقساط قرارداد در سر رسید مقرر

تبصره: خسارت تاخیر قسط یا اقساط پرداخت نشده حداقل بر اساس شاخص نرخ تورم بانک مرکزی باید همزمان با مبلغ اولین قسط سر رسید شده به همراه مبلغ قسط یا اقساط معوق پرداخت گردد. در غیر اینصورت هر پرداخت به عنوان اقساط معوق و جرایم آن محاسبه و اعمال خواهد شد.

(۶) سایر شرایط فسخ مطابق قرارداد لحاظ خواهد گردید.

تبصره: ملاک تشخیص و تایید عملکرد پیشرفت فیزیکی، پروژه مصوبه هیات اجرایی و هیات مدیره خواهد بود.

ماده ۱۵- اقدامات پس از فسخ یا انقضاء مدت

الف) کمیته همزمان با اتخاذ تصمیم در خصوص فسخ قرارداد یا انقضاء مدت قرارداد و در صورت عدم انجام کامل تعهدات قراردادی توسط سرمایه گذار، مدت زمان متعارف حداکثر ۶ ماه را جهت واگذاری موضوع قرارداد به سرمایه گذار جدیدی که صلاحیت وی مطابق فرایند مندرج در این دستورالعمل به تایید مدیر منطقه برسد اقدام نماید در صورتی که صلاحیت سرمایه گذار جدید مورد تایید قرار نگیرد به منظور حفظ حقوق و منافع طرفین، مدیر منطقه نسبت به انجام فراخوان عمومی مزایده اعیانی اقدام مینماید. در صورت تایید صلاحیت و برنده شدن متقاضی، اعیان به سرمایه گذار برنده منتقل میشود ۹۰ درصد بهای واگذار شده پس از کسر حق الزحمه کارشناسی و مطالبات سازمان و سایر مراجع عمومی و دولتی، به سرمایه گذار پیشین پرداخت شده و مابقی متعلق به سازمان می باشند.

ب) در صورت عدم امکان واگذاری وفق بند الف سازمان ضمن اعلام مراتب به سرمایه گذار، مهلت یک ماهه به سرمایه گذار اعطاء می نماید تا اعیانی خود را قلع نماید. در غیر اینصورت سازمان می تواند با هزینه سرمایه گذار نسبت به قلع و فروش بقایا اقدام و پس از فروش ضایعات، عواید

حاصل را پس از کسر مطالبات سازمان و حق الزحمه کارشناسی و سایر مراجع عمومی و دولتی به سرمایه گذار پیشین پرداخت مینماید.

بخش ششم نظارت

ماده ۱۶- نظارت عالیه

(۱) منطقه تحت نظارت معاونت طرحهای توسعه معدن و صنایع معدنی بعنوان معاونت تخصصی و مدیریت زیر ساخت بعنوان مدیریت تخصصی مطابق فرایند نظارت عالیه بر اجرای طرحهای توسعه قرار دارد.

(۲) تایید موافقتنامه ها برنامهها و بودجه سالانه و فرمهای تخصیص اعتبار در مباحث تخصصی با تایید معاونت و مدیریت تخصصی مربوطه مطابق فرایندهای بررسی موافقت نامههای تخصیص اعتبار " ، " تدوین، بازنگری و ارزیابی برنامههای عملیاتی سازمان نظارت بر عملکرد بهداشت، ایمنی، محیط زیست و انرژی و حسابرسی داخلی صورت می پذیرد.

بخش هفتم مسئولیت ها و وظایف

ماده ۱۷ مسئولیتهای مدیر حقیقی و هیات اجرایی یا شخص حقوقی

- (۱) اداره منطقه ای که بصورت طرح میباشد بر عهده هیأت اجرایی متشکل از ۳ یا ۵ نفر به تشخیص رئیس هیات عامل سازمان و با حکم ایشان منصوب میگردد. مدت عضویت اعضای هیأت اجرایی ۲ سال تعیین می گردد و انتخاب مجدد اعضاء برای دوره های بعدی بلامانع است.
- (۲) از بین اعضای هیأت اجرایی با حکم رئیس هیأت عامل سازمان یک نفر به عنوان مدیر منطقه منصوب می گردد. جلسات هیات اجرایی ۳ نفره با حضور تمامی اعضاء و در هیات اجرایی ۵ نفره با حضور حداقل ۳ نفر از اعضاء رسمیت می یابد.
- (۴) تصمیمات هیات اجرایی ۳ نفره با اکثریت آراء و هیات اجرایی ۵ نفره با حداقل ۳ رای موافق قابل اجرا می باشد.
- (۵) تمامی مسئولیتهای و وظایف منطقه حسب مورد به عهده شخص حقوقی یا مدیر حقیقی و هیات اجرایی میباشد میزان اختیارات و مسئولیتهای، چگونگی انجام امور و ارائه گزارش کار مراجع تأیید و تصویب و سایر موارد عنوان شده در چارچوب مقررات این دستورالعمل می باشد.

ماده ۱۸- وظایف مدیر حقیقی و هیات اجرایی یا شخص حقوقی

- (۱) تدوین طرح جامع منطقه و ارائه جهت اخذ مصوبه به دبیرخانه
- (۲) تعریف و اجرای پروژه های زیر ساختی
- (۳) احداث، بهره برداری و نگهداری زیر ساختهای عمومی از جمله راه برق آب، گاز، راه آهن، بندر و ارائه خدمات مرتبط
- (۴) جذب سرمایه گذار مطابق با طرح جامع
- (۵) صدور مجوزهایی که در این دستورالعمل به مناطق داده شده است مطابق قوانین و مقررات مربوطه
- (۶) نظارت کارگاهی بر عملیات اجرایی و طرح های سرمایه گذاری منطقه
- (۷) ارائه برنامه ها و بودجه پیشنهادی سالانه منطقه جهت بررسی و تصویب در سازمان
- (۸) اداره امور و نظارت بر حسن انجام امور در منطقه
- (۹) تعیین و انتخاب صاحبان امضاء مجاز برای انعقاد قرارداد توسط هیات اجرایی یا شخص حقوقی

ماد ۱۹- سایر موارد

- (۱) هزینه خدمات وفق قوانین و مقررات و مصوبات مربوطه و تعرفه های قانونی خواهد بود.
- (۲) مدیر منطقه موظف است ظرف مدت یک ماه کلیه قراردادهای آیین نامه ها فرایندها دستورالعملها فرم و قراردادهای مرتبط را مطابق با این دستور العمل بروزرسانی نماید.
- (۳) وظیفه اجرای صحیح و دقیق این دستورالعمل به عهده مدیر منطقه است.
- (۴) مصوبات هیات عامل دستورالعملها و آیین نامه های قبلی در موارد مغایر، از تاریخ ابلاغ این دستور العمل ملغی الاثر خواهند بود تشخیص مغایرت و تفسیر مفاد این دستورالعمل حسب استعلام با هیات عامل می باشد
- این دستورالعمل با ۱۹ ماده مورد تصویب هیات عامل سازمان توسعه و نوسازی معادن و صنایع معدنی قرار گرفت و از تاریخ ابلاغ لازم الاجرا می باشد.

۵- مراجع

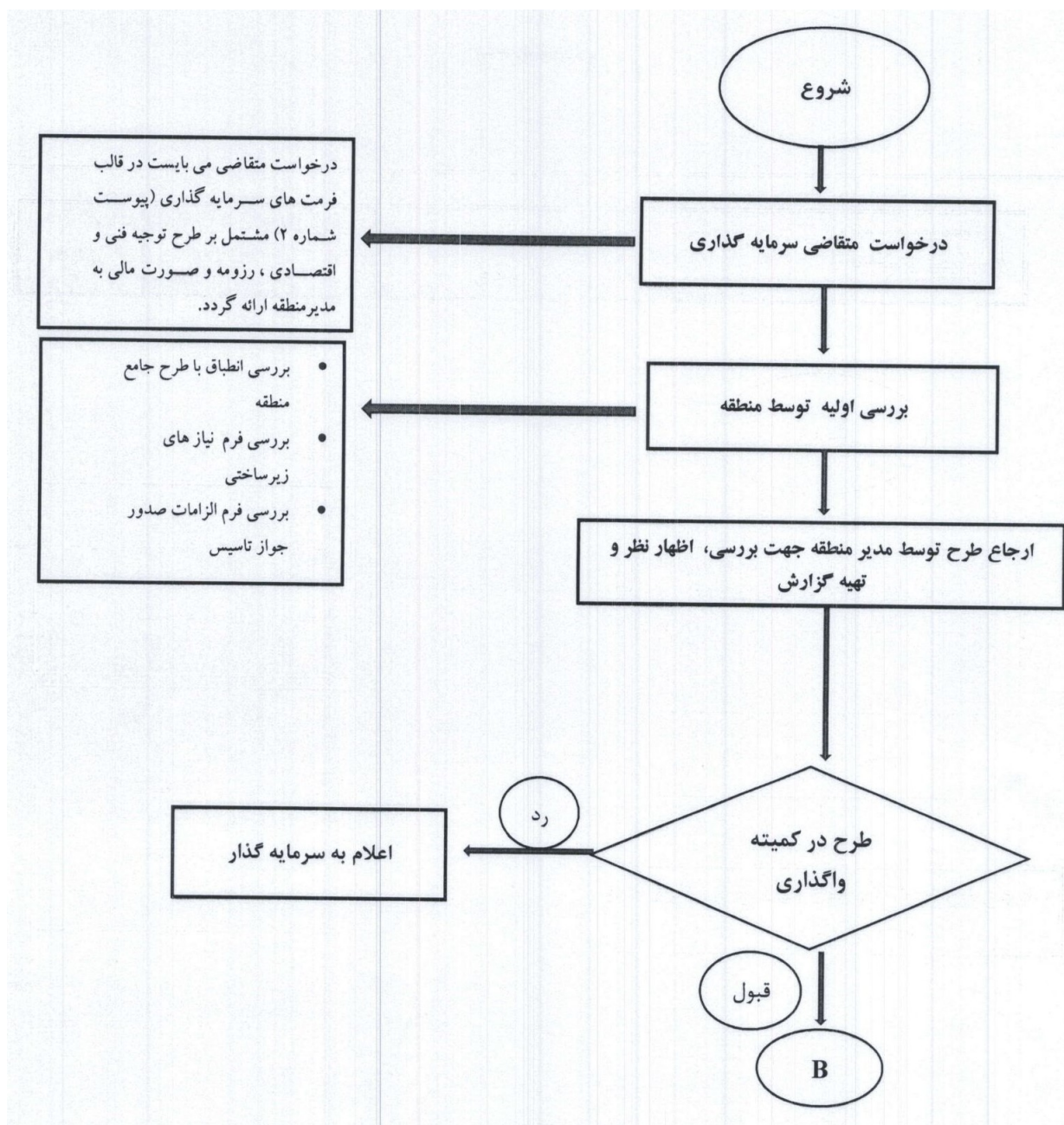
- قانون مدنی
- قانون تجارت

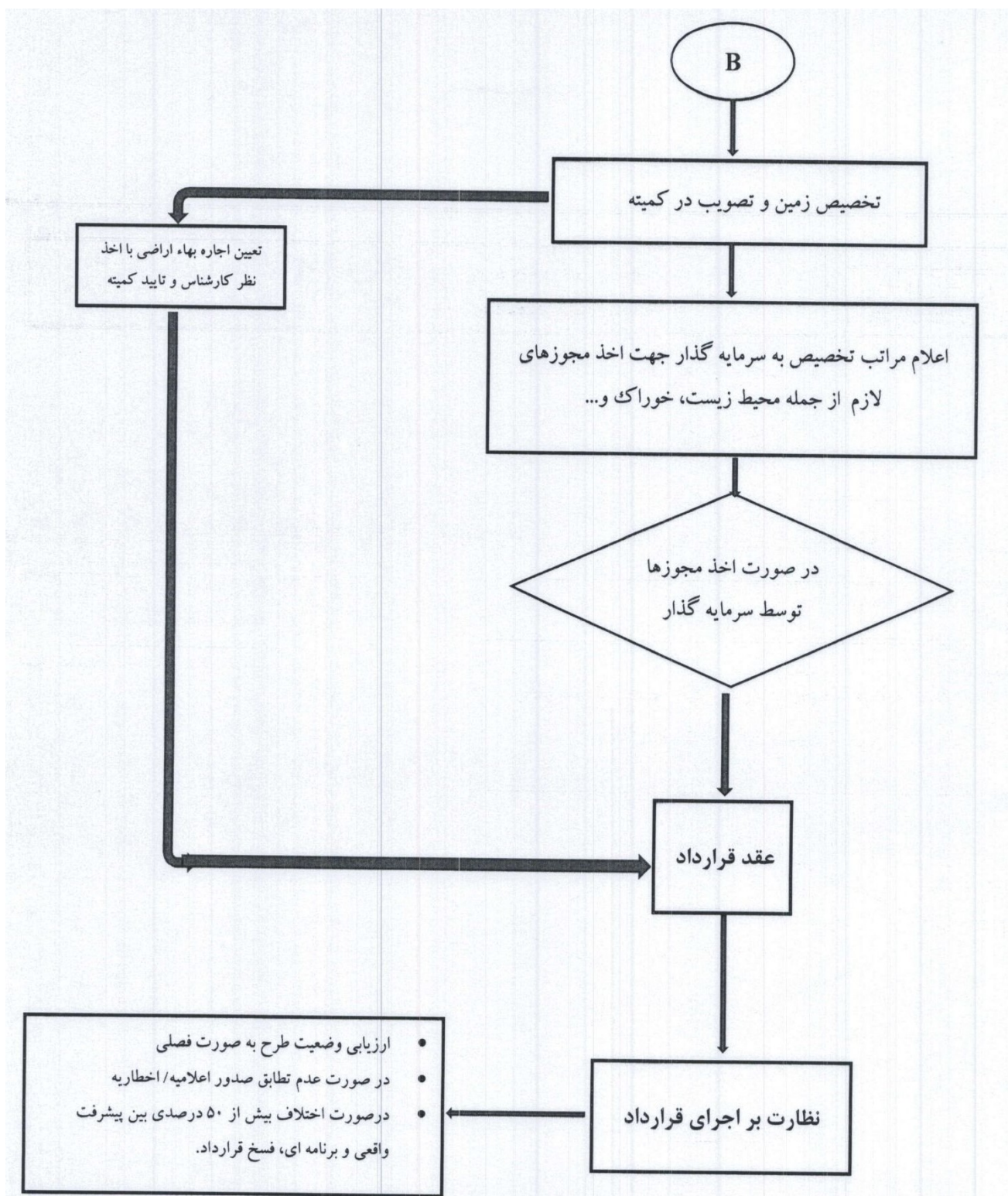
- دستورالعمل اجرایی مناطق ویژه اقتصادی
- کد مدرک
- قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی جمهوری اسلامی ایران
- قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی و مقررات مربوطه
- آئین نامه قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی جمهوری اسلامی ایران
- تصویب نامه شماره ۶۷۷۲۵ ت ۵۳۲۱۹ هـ مورخ ۰۶/۰۶/۱۳۹۵ هیات محترم وزیران
- تصویب نامه شماره ۳۴۱۸۶ ت ۳۵۳۶۱ ک مورخ ۰۶/۰۳/۱۳۸۶ هیات محترم وزیران
- تصویب نامه شماره ۶۷۳۳۷ ت ۵۳۲۱۹ هـ مورخ ۰۶/۰۶/۱۳۹۵ هیات محترم وزیران
- تصویب نامه ها و قوانین مرتبط

۶- پیوست ها

- پیوست شماره ۱: فرایند سرمایه گذاری و واگذاری اراضی
- پیوست شماره ۲: فرم اطلاعات و مستندات
- پیوست شماره ۳: نمونه قرارداد اجاره دوران ساخت تجهیز
- پیوست شماره ۴: نمونه قرارداد اجاره دوران بهره برداری
- پیوست شماره ۵: تصویب نامه شماره ۶۷۷۲۵ ت ۵۳۲۱۹ هـ مورخ ۰۶/۰۶/۱۳۹۵ هیات محترم وزیران
- پیوست شماره ۶: تصویب نامه شماره ۳۴۱۸۶ ت ۳۵۳۶۱ ک مورخ ۰۶/۰۳/۱۳۸۶ هیات محترم وزیران
- پیوست شماره ۷: تصویب نامه شماره ۶۷۳۳۷ ت ۵۳۲۱۹ هـ مورخ ۰۶/۰۶/۱۳۹۵ هیات محترم وزیران

پیوست شماره ۱ فرایند سرمایه گذاری و واگذاری اراضی





ردیف	شرح اقدام	مدت زمان (روز کاری)	توضیحات
۱	درخواست متقاضی سرمایه گذاری	-	
۲	بررسی اولیه توسط منطقه	۷	
۳	ارجاع طرح توسط منطقه جهت بررسی ، اظهار نظر و تهیه گزارش	۱۵	
۴	طرح در کمیته واگذاری	۵	
۵	تخصیص زمین و صدور مصوبه کمیته	۵	
۶	صدور نامه تخصیص برای سرمایه گذار و اعلام به سرمایه گذار جهت اخذ مجوزها *	۳	
۷	اخذ مجوزها توسط سرمایه گذار	۶۰	
۸	تعیین مبلغ اجاره بهاء اراضی	۳۰	
۹	عقد قرارداد	۱۵	
۱۰	نظارت بر اجرای قرارداد	-	طبق زمان قرارداد

پیوست شماره: ۵ تصویب نامه شماره ۶۷۷۲۵ ت ۵۳۲۱۹ هـ مورخ

۱۳۹۵/۰۶/۰۶ هیات محترم وزیران

شماره
تاریخ: ۱۳۹۵/۰۶/۰۶

جمهوری اسلامی ایران
رئیس جمهور
تصویب نامه هیات وزیران

بسمه تعالی
"با صلوات بر محمد و آل محمد"

دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی

هیئت وزیران در جلسه ۱۳۹۵/۵/۲۷ به پیشنهاد شماره ۹۵۲/۱۰/۸۹۹ مورخ ۱۳۹۵/۳/۱۸ 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 - آیین نامه هزینه خدمات مناطق ویژه اقتصادی را به شرح زیر تصویب کرد:

آیین نامه هزینه خدمات مناطق ویژه اقتصادی

ماده ۱- در این آیین نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:
الف - منطقه: هر یک از مناطق ویژه اقتصادی جمهوری اسلامی ایران.
ب - سازمان: سازمان مسئول هر منطقه.

ماده ۲- هزینه خدمات مشروح زیر توسط سازمان حسب مورد از فعالان منطقه اخذ می شود:

الف - هزینه خدمات عمومی و زیربنایی: وجوهی که سازمان در قبال خدمات ایجاد، توسعه، حفظ و نگهداری کلیه زیرساخت های لازم، آماده سازی اراضی، راه ها و محوطه سازی ها، فضای سبز عمومی، تنظیمات عمومی منطقه، شبکه عمومی توزیع آب، شبکه عمومی توزیع برق، شبکه های مخابرات، خطوط لوله توزیع و انتقال خوراک واحدهای تولیدی، روشنایی عمومی، خدمات آتش نشانی، ایمنی، دفع پسماند عمومی، حراست و حفاظت فیزیکی، محیط زیست عمومی، بیمه محلی، صدور مجوز فعالیت، صدور پروانه اشتغال، تشریفات و امور پشتیبانی، کلیه خدمات گمرکی و امور اجرایی و نظارتی در منطقه شامل کالاهای صادراتی، وارداتی، ترانزیتی و انتقالی، صدور مجوز ترانزیت، صدور قبض انبار داخلی برای کلیه کالاهای وارده از سرزمین اصلی به منطقه، صدور قبض انبار خارجی، صدور قبض انبار اصلی جهت تسویه و اعلام وصول کالاهای ترانزیتی و کارانه تیر، صدور قبض انبار تفکیکی و قابل معامله، صدور گواهی مبدأ، صدور قبض تالی و صورتجلسه کشف اختلاف، صدور گواهی مصرف، صدور گواهی نصب و بکارگیری، صدور گواهی تولید، قبوض خروج کالا و تسویه دفاتر، بررسی و نظارت بر درخواست انتقال مواد و کالا از انبارهای عمومی منطقه به انبارهای اختصاصی و صنعتی، کنترل و نظارت بر انتقال مالکیت کالا، بررسی و نظارت در تهیه گزارش های کمیسیون ارزش افزوده و شرکت در کمیسیون های مربوط از فعالان اقتصادی دریافت می نماید.

ب - هزینه خدمات مهندسی: وجوهی که سازمان در قبال خدمات مهندسی، نقشه برداری، کنترل فنی و اسنادی تجهیزات و نقشه، صدور مجوزها، صدور پروانه ساخت، صدور پروانه بهره برداری، صدور گواهی پایان کار و نظایر آن از فعالان اقتصادی منطقه دریافت می نماید.

شماره ۶۷۲۲۵ / ت ۵۳۲۱۹ هـ

تاریخ ۱۳۹۵/۶/۶

جمهوری اسلامی ایران
رئیس جمهور
تصویب نامه هیات وزیران

پ - هزینه خدمات تسهیلات مواصلاتی: وجوهی که سازمان در قبال خدمات ایجاد، توسعه، حفظ و نگهداری معابر، راه‌های عمومی زمینی - هوایی - دریایی - ریلی، پل‌های دسترسی، باسکول و توزین، پایانه‌های کالا و مسافر، صدور مجوز فعالیت شرکت‌های حمل و نقل، صدور پروانه عبور بارهای ترافیکی، صدور پروانه بار خودروهای بوزی، صدور پروانه عبور بار خارجی، صدور برنامه، صدور برنامه داخلی، صدور مجوز ورود موقت و غیره از فعالان اقتصادی منطقه اخذ می‌نماید.

ت - هزینه خدمات انبارداری، تخلیه و بارگیری: وجوهی که سازمان در قبال خن کاری، انبارداری، باربری، صفافی، تخلیه، بارگیری، کالا و بارگنج (کانتینر) و حق نظارت بر عملیات خن کاری، انبارداری، باربری، صفافی، تخلیه، بارگیری، کالا و بارگنج (کانتینر) از فعالان اقتصادی دریافت می‌نماید.

ث - هزینه خدمات بهداشتی، فرهنگی، آموزشی و رفاهی: خدمات بهداشتی شامل ایجاد و راه اندازی مراکز درمانی و دارویی در حدود ظرفیت‌های جغرافیایی و محیطی و اجتماعی منطقه می‌باشد. خدمات فرهنگی و آموزشی شامل ایجاد و راه اندازی انواع مرکز آموزشی شامل تمامی مقاطع تا تحصیلات عالی و ایجاد مجموعه‌های فرهنگی، ورزشی و تربیتی برای نیروهای انسانی شاغل و فعال می‌باشد.

ج - هزینه خدمات ارتباطات: خدمات ارتباطی شامل ایجاد زیر ساخت‌های لازم برای راه اندازی و بهره‌برداری شبکه‌های مخابراتی و فیبرنوری و فناوری پیشرفته به منظور ارتقای سطح کیفی و کمی ارتباطات با آرایه کلیه خدمات مورد نیاز می‌باشد.

ماده ۳- میزان هزینه خدمات موضوع ماده (۲) این آیین‌نامه از طرف سازمان تعیین و به ترتیب مقرر در ماده (۶) آیین‌نامه اجرایی قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی جمهوری اسلامی ایران موضوع تصویب‌نامه شماره ۳۴۱۸۴/ت ۳۵۲۶۱ ک مورخ ۱۳۸۶/۳/۶ با اصلاحات بعدی، به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.

اسحاق جهانگیری

معاون اول رئیس جمهور

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس جمهور، دفتر رئیس قوه قضائیه، دفتر معاون اول رئیس جمهور، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، سازمان اداری و استخدامی کشور، سازمان برنامه و بودجه کشور، معاونت حقوقی رئیس جمهور، معاونت امور مجلس رئیس جمهور، معاونت اجرایی رئیس جمهور، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان بازرسی کل کشور، معاونت قوانین مجلس شورای اسلامی، امور تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات، کلیه وزارتخانه‌ها، سازمان ها و مؤسسات دولتی، نهادهای انقلاب اسلامی، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، دبیرخانه شورای اطلاع‌رسانی دولت و دفتر هیئت دولت ابلاغ می‌شود.