

شرکت شهرکهای صنعتی فارس

جواز تاسیس

متقاضیان احداث واحدهای صنعتی، لازم است ابتدایاً ضمن مراجعه به یکی از دستگاههای زیر، جواز تاسیس واحد تولیدی را اخذ و به این شرکت ارائه نمایند.

۱- **سازمان صنایع و معادن**: جهت اخذ جواز تاسیس صنعتی (صنایع شامل غذایی، فلزی، نساجی، کانی غیر فلزی، سلولزی، چرم، شیمیایی، لاستیک و پلاستیک، برق و الکترونیک، بهداشتی و دارویی)، ضمن مراجعه به سازمان مذکور ارائه تقاضا، در یک کلاس سه ساعته (دوره آموزشی سرمایه گذاران طرحهای جدید صنعتی) که هر ۱۴ روز یک بار (روزهای شنبه) در سازمان مذکور تشکیل می گردد شرکت نموده و پس از آن با توجه به نوع صنعت مورد تقاضا، به کارشناس مربوطه جهت تکمیل مدارک و سایر مراحل قانونی، مراجعه نمایند.

۲- **سازمان جهاد کشاورزی**: جهت اخذ جواز تاسیس صنایع تبدیلی کشاورزی لازم است به معاونت توسعه و صنایع روستائی سازمان مراجعه نمایند.

۳- **سازمان صنایع دستی**: جهت اخذ جواز تاسیس صنایع دستی به معاونت صنایع دستی سازمان مربوطه مراجعه نمایند.

۴- **سازمان بازرگانی**: جهت اخذ جواز تاسیس تولید فرش دستباف به معاونت بازرگانی خارجی سازمان مذکور مراجعه نمایند.

۵- **اداره کل ارشاد اسلامی**: جهت اخذ جواز تاسیس چاپ و...

تخصیص زمین

متقاضیان محترم با در دست داشتن جواز تاسیس از یکی از سازمانهای صنایع و معادن، جهاد کشاورزی، بازرگانی و یا صنایع دستی و... به واحد امور متقاضیان زمین شرکت شهرکهای صنعتی مراجعه می نمایند.

امور متقاضیان ضمن بررسی جواز تاسیس متقاضی، با توجه به حالات زیر نسبت به اتخاذ تصمیم در خصوص تخصیص زمین اقدام مینمایند.

حالت اول: واحد مورد تقاضا بدلیل آلودگی های زیست محیطی نمی تواند در شهرک صنعتی احداث شود.

حالت دوم: در شهرستان مورد تقاضای متقاضی شهرک صنعتی و یا ناحیه صنعتی ایجاد نگردیده است.

حالت سوم: مشکلی جهت واگذاری زمین در شهرک صنعتی وجود ندارد.

جهت حالت اول ابتدا از اداره کل حفاظت محیط زیست و معاونت بهداشت و دارو و غذا استعلام می گردد. چنانچه ادارات مذکور با استقرار واحد در شهرک صنعتی مخالفت نمایند، متقاضی به سازمان صنایع و معادن جهت واگذاری زمین اراضی منابع ملی برابر استاندارد که با همکاری کارشناسان شرکت شهرکهای صنعتی و سازمانهای صنایع و معادن و جهاد کشاورزی و نظارت استاندارد فارس تهیه گردیده، معرفی میگردد.

جهت حالت دوم نیز متقاضی به سازمان صنایع و معادن جهت واگذاری زمین اراضی منابع ملی برابر استاندارد معرفی میگردد.

جهت حالت سوم، با توجه به میزان زمین مندرج در جواز تاسیس (حداکثر تا سقف جواز) زمین مورد تقاضا در جانمایی تعریف شده در هر شهرک جهت متقاضی در نظر گرفته و از اداره کل حفاظت محیط زیست و معاونت بهداشت دانشگاه استعلام میگردد.

پس از آنکه متقاضی پاسخ مثبت ادارات مذکور را به امور متقاضیان ارائه نمود، برگ محاسبه قیمت تخصیص زمین (با توجه به نوع خدمات هر شهرک قیمت حق بهره برداری متفاوت میباشد) به شرح زیر در دو نسخه تنظیم، یک نسخه به متقاضی تحویل و رسید دریافت می گردد.

الف - اطلاعات متقاضی: شامل

نام متقاضی (حقیقی یا حقوقی)، شماره (شناسنامه یا ثبت شرکت)، وضعیت شرکت، آدرس متقاضی، تلفن متقاضی، شماره جواز تاسیس متقاضی، نوع تولید

ب - اطلاعات زمین: شامل

نوع کاربری، شماره قطعه، شماره بلوک، مساحت زمین

پ - اطلاعات محاسباتی: شامل

حق بهره برداری از تاسیسات، حق مرغوبیت، برق، آب، تلفن، گاز، فاضلاب که بصورت زیر محاسبه و اخذ میگردد.

۱- مبلغ نقدی (حقوق بهره برداری و مرغوبیت در شهرکهای صنعتی استان فارس ۳۰٪ و نواحی صنعتی ۱۵٪) و سرمایه گذاری آب، برق، گاز و... ۱۰۰٪

- ۱-۱ سهم بخش نقدی شرکت های تعاونی، ده درصد (۱۰٪) کمتر از سایرین خواهد بود (۸۰٪ باقیمانده تقسیم می گردد)
- ۲-۱ سهم نقدی ایثارگران و نخبگان و مخترعین در قرارداد، به دوشکل دریافت می گردد
- ۳-۱ ۱- بدون تغییر در مبلغ کل قرارداد در مناطق توسعه یافته حداقل ۱۰ درصد و در مناطق کمتر توسعه یافته حداقل ۵ درصد خواهد بود تعداد اقساط حداکثر ۱۴ قسط سه ماهه می باشد
- ۴-۱ ۲- پنج درصد (۵٪) بخشودگی از کل مبلغ قرارداد و مبلغ نقدی قرارداد برای مناطق توسعه یافته ۳۰ درصد با تعداد اقساط حداکثر ۱۰ قسط سه ماهه و مبلغ نقدی قرارداد برای مناطق کمتر توسعه یافته ۱۵ درصد با تعداد اقساط حداکثر ۱۲ قسط سه ماهه تعیین گردیده است .
- ۵-۱ استفاده از تسهیلات و تشویقات این ماده فقط برای یک بار مجاز است که بنابر تعهد کتبی متقاضی احراز می شود .
- ۲- مبلغ اقساط {۷۰٪ حقوق بهره برداری و مرغوبیت (شهرکهای صنعتی استان فارس ۱۰ قسط سه ماهه ، نواحی صنعتی استان فارس ۱۲ قسط سه ماهه) در مورد شرکت های تعاونی ۸۰٪ حقوق بهره برداری و مرغوبیت می باشد}
- ۳- هیات مدیره مجاز است بهای کارگاه ها و واحدهای ساخته شده مستقر در مجتمع های خدماتی داخل شهرک ها و نواحی صنعتی را در مناطق برخوردار بصورت حداقل ۳۰ درصد نقدی و مابقی طی اقساط حداکثر ۲۴ ماهه و در مناطق غیر برخوردار بصورت حداقل ۱۰ درصد نقدی و مابقی طی اقساط حداکثر ۳۰ ماهه دریافت نماید.
- ۴- بخش نقد و اقساط حق بهره برداری زمین های خدماتی (با اعمال ضرائب خاص اینگونه اراضی) همانند عرصه های صنعتی دریافت می شود .
- ۵- هیات مدیره مجاز است تا سقف ۲۰۰۰ مترمربع حق بهره برداری زمین های مورد نیاز جهت احداث نیروگاه ها در شهرک ها و نواحی صنعتی را بر اساس مفاد تفاهم نامه مورخ ۱۳۸۷/۷/۲۳ فی مابین وزارت نیرو و وزارت صنایع و معادن و الحاقیه آن بصورت تولید هرگاه وات برق ۱۰۰ مترمربع حق بهره برداری رایگان اختصاص داده و مزاد بر آن نیز با ارائه مجوز از وزارت نیرو و شرکت های تابعه معادل قیمت حق بهره برداری زمین صنعتی محاسبه و تقسیم آن در مناطق توسعه یافته حداکثر ۱۰ قسط سه ماهه و در مناطق کمتر توسعه یافته حداکثر ۱۲ قسط سه ماهه تعیین گردیده است .
- ۶- متقاضیانی که حق بهره برداری را در زمان عقد قرارداد بصورت نقدی و یکجا پرداخت کنند مشمول ۱۲ درصد بخشودگی به ماخذ کل مبلغ قرارداد می شوند
- ۷- در صورتی که متقاضی قبل از سررسید نسبت به پرداخت باقیمانده اقساط و یا درصدی از بدهکاری خود اقدام نماید، بر اساس فرمول زیر و بانرخ سود تسهیلات بانکی بخش صنعت (بدون یارانه) مشمول تشویق قرار می گیرد.

۳۶۰ / (مدت باقیمانده به روز) × (نرخ تسهیلات بانکی بخش صنعت و معدن) × (مبلغ پرداختی نقدی) = مبلغ بخشودگی

هر قسط

ت : مدارک مورد نیاز جهت ثبت نام

اصل و فتوکپی جواز تاسیس

فتوکپی شناسنامه متقاضی (در صورتیکه متقاضی شرکت باشد فتوکپی اساسنامه ، اظهارنامه ثبتی ، آگهی تاسیس ، آگهی آخرین تغییرات شرکت ، آگهی روزنامه رسمی و شناسنامه مدیران صاحب امضاء تعهد آور)

اصل و دونسخه فتوکپی فیش واریز مبلغ نقدی

ده فقره چک جهت تقسیم مبلغ تعهدی

تعدادی سفته تا سقف مبلغ کل اقساط (اسناد تعهدی)

پس از اینکه متقاضی مدارک خواسته شده را تهیه و به امور متقاضیان ارائه نمود جهت انجام امور مالی به واحد مالی شرکت معرفی می گردد.

واحد امور مالی پس از اخذ چک ها و سفته ها از متقاضی ، فرم مربوط به امور متقاضیان را تنظیم مینماید.

(لازم است پشت سفته های متقاضی را دو نفر بعنوان ضامن امضاء و پرداخت آن را تعهد نمایند.)

متقاضی در واحد امور متقاضیان فرم ثبت نام ، فرم آدرس ، فرم تعهد ساخت و ساز ، فرم زمان بندی ساخت و ساز و فرم رعایت حریم و فرمهای زیست محیطی را تنظیم ، امضاء و به مسئول ثبت نام در واحد امور متقاضیان تحویل می دهد.

مسئول ثبت نام ضمن تحویل ، یک نسخه ضوابط و مقررات ساخت و ساز در شهرکها به متقاضی ، فرم ف ۱ حاوی اطلاعات تاریخ تنظیم ، نام متقاضی ، نوع کاربری زمین ، قطعه ، بلوک ، مساحت زمین ، تاریخ تخصیص زمین جهت متقاضی تنظیم و به بخش امور اجرائی ارسال می نماید.

بخش امور اجرائی پس از بررسی بر روی نقشه کامپیوتری حدود اربعه و کروکی زمین را در فرم ف ۱ تکمیل و دو نسخه از آن را (یکی جهت واحد امور متقاضیان و یکی جهت متقاضی) به متقاضی تحویل می دهد.

امور متقاضیان ضمن اخذ فرم ف ۱ تکمیل شده نسبت به صدور رابط مالی اقدام می نماید.

متقاضی در دفتر واحد امور متقاضیان نسبت به قرائت و امضاء تمامی صفحات دو جلد دفترچه قرارداد و دو جلد دفترچه ضمائم قرارداد اقدام می نماید.

مجوز احداث ساختمان

متقاضی مکلف است ظرف مدتی که در تعهدنامه و برنامه زمان بندی تعهد نموده نسبت به تنظیم تقاضای صدور مجوز احداث ساختمان ، منضم به نقشه سایت پلان و نقشه های اجرایی طرح (مطابق ضوابط و مقررات ساخت و ساز در شهرکها) که ممهور به مهر مهندس ناظر شده است اقدام و به واحد امور متقاضیان تحویل نماید. (حداقل مساحت زیربنا ۳۵٪ عرصه زمین)

بر اساس نقشه و تعهد نامه ای که مهندس ناظر (معرفی شده از سوی متقاضی) تهیه نموده فرم ت ۲ تنظیم و جهت بررسی نقشه بمنظور صدور جواز احداث ساختمان به بخش امور اجرایی ارسال میگردد.

امور اجرایی پس از بررسی نقشه ها (از نظر ضوابط و مقررات ساخت و ساز در شهرکهای صنعتی وسازمان نظام مهندسی) نسبت به صدور جواز احداث ساختمان اقدام و مراتب را به امور متقاضیان اعلام می دارد.

امور متقاضیان بر اساس جواز احداث ساختمان صادره نسبت به تنظیم فرم تقاضای تحویل زمین به متقاضی از بخش امور اجرایی اقدام می نماید.

امور اجرایی حداکثر یک هفته پس از وصول فرم تحویل زمین نسبت به تحویل آن در طبیعت و تنظیم صورتمجلس تحویل و تحول زمین و ارائه کد برو کف و کد فاضلاب به متقاضی اقدام خواهد نمود.

واحد امور متقاضیان موظف است حداکثر یکماه پس از امضاء دفترچه های مذکور، توسط متقاضی نسبت به تنظیم و تکمیل آنها اقدام نماید.

متقاضی مکلف است بر اساس فرم نظارت در پایان هر مرحله ، گزارش ناظر را جهت اخذ تاییدیه بمنظور ادامه فعالیت به واحد امور اجرایی ارائه نماید.

متقاضی در دفتر واحد امور متقاضیان نسبت به قرائت و امضاء تمامی صفحات دو جلد دفترچه ضامم قرارداد اقدام می نماید.

شرکت شهرکهای صنعتی فارس

گواهی پایان کار ساختمان

متقاضی پس از اینکه طبق برنامه زمانبندی که تکمیل نموده است ، مستحقات موضوع جواز احداث ساختمان را انجام و گزارش سه مرحله ای مهندس ناظر شامل :

۱- اتمام عملیات فونداسیون شامل پی کنی و پی ریزی و فونداسیون

۲- پایان ساخت اسکلت ساختمان ها

۳- اتمام عملیات ساختمانی بر اساس نقشه ها و ضوابط را تحویل نمود نسبت به تنظیم تقاضای صدور گواهی پایان کار از واحد امورمتقاضیان زمین اقدام می نماید.

واحد امورمتقاضیان زمین نسبت به تنظیم فرم بررسی عملکرد متقاضی بمنظور صدور پایان کار از بخش امور اجرائی و فرم بررسی عملکرد مالی از واحد امور مالی اقدام می نماید.

بخش امور اجرائی پس از بررسی ساخت و سازانجام شده توسط متقاضی درزمین تخصیص یافته، بشرط رعایت شرایط و ضوابط حاکم بر ساخت و سازکه ازطرف شرکت شهرکهای صنعتی ایران صادرگردیده ، نسبت به موافقت با تنظیم گواهی پایان کاراقدام خواهد نمود.

امور مالی ضمن بررسی عملکرد مالی متقاضی ، موافقت خود را با صدور پایانکار ساختمان اعلام مینماید.
واحد امور متقاضیان زمین پس از اخذ پاسخ استعلام مالی و فنی نسبت به صدور پایان کار اقدام خواهد نمود.

وام (ترهین)

متقاضی ضمن اینکه ساخت و ساز خود را در زمین تخصیصی شروع می نماید نسبت به پیگیری اخذ وام از یکی از بانکها و یا موسسات اعتباری اقدام می نماید.

متقاضی پس از اخذ موافقت بانک و یا موسسه اعتباری می تواند از تسهیلات بانکی بشرط آماده بودن سند مالکیت شهرک به شرح زیر استفاده نماید :

۱- ارائه استعلام بانک به واحد امور متقاضیان .

۲- واحد امور متقاضیان ضمن استعلام از واحد مالی و بخش امور اجرائی، عملکرد مالی و پیشرفت فیزیکی متقاضی را سوال می نماید.

۳- واحد امور متقاضیان پس از اخذ پاسخ مثبت استعلامهای فوق نسبت به ارسال نامه موافقت به بانک که حاوی پرداختی های متقاضی می باشد اقدام خواهد نمود.

۴- بانک سپس نسبت به معرفی متقاضی به یکی از دفاتر اسناد رسمی بمنظور تنظیم سند ترهین محل اجرای طرح و ساخت و ساز انجام شده اقدام خواهد نمود.

۵- دفتر اسناد رسمی با توجه به قانون تاسیس شرکت شهرکهای صنعتی فقط می تواند از ادارات امور اقتصادی و دارائی ، ثبت اسناد و املاک و شرکت شهرکهای صنعتی استعلام نماید.

۶- متقاضی مکلف است پاسخ استعلام را از ادارات فوق اخذ و به دفتر اسناد رسمی ارایه نماید.

۷- واحدامور متقاضیان با توجه به موافقت قبلی با بانک ، نسبت به اعلام موافقت با ترهین به دفترخانه اسناد رسمی اقدام خواهد نمود.

۸- پس از تکمیل و تنظیم سند ترهین در دفترخانه ، نماینده شرکت (واحد امور متقاضیان) نسبت به امضاء ثبت و سند ترهین در دفترخانه اقدام خواهد نمود.

۹- ممکن است عمل ترهین محل اجرای طرح چندین بار برای یک واحد صنعتی (با توجه به حجم عملیات بانکی) انجام گردد.

انصراف

چنانچه متقاضی بدلائلی تقاضای انصراف از زمین را بنماید با شرایط زیر موافقت می شود :

- ۱- اصلا هیچگونه اقدامی بر روی زمین انجام نداده باشد.
- ۲- چنانچه متقاضی، ساخت و سازی بر روی زمین انجام داده باشد باستناد بند ۵ فصل ۱۰ و ۱۱ دفترچه قرارداد مکلف است نسبت به تخریب آن و تبدیل زمین به حالت اول اقدام نماید.
- ۳- متقاضی طی تقاضانامه ای از واحد امور متقاضیان انصراف خود را از زمین تخصیصی اعلام میدارد.
- ۴- واحد امور متقاضیان نسبت به تنظیم استعلام از بخش امور اجرائی در خصوص پیشرفت فیزیکی متقاضی بر روی زمین اقدام می نماید.
- ۵- پس از اخذ پاسخ بلامانع بودن از سوی بخش امور اجرائی ، واحد امور متقاضیان نسبت به تنظیم فرم استرداد وجه اقدام و به واحد امور مالی ارسال می نماید. (در صورتی که متقاضی از تسهیلات بانکی استفاده نموده باشد ارائه مفاسد حساب از بانک مرتهن الزامی می باشد)
- ۶- واحد مالی پس از بررسی عملکرد ریالی متقاضی نسبت به صدور چک باقی مانده به نام متقاضی اقدام خواهد نمود.

لغو قرارداد زمین

چنانچه متقاضی بر خلاف تعهدات اخذ شده، بر اساس فرم زمان بندی ساخت و ساز را انجام ندهد و یا اقساط را بموقع پرداخت ننماید پس از طرح موضوع در جلسه هیات حل اختلاف و داوری بر اساس تصمیم هیات نسبت به لغو قرارداد اقدام و وجوه پرداختی پس از کسر هزینه ستادی به متقاضی پرداخت خواهد شد.

انتقال تخصیص

چنانچه متقاضی در زمین تخصیصی ساختمان واحدا را احداث و تکمیل نموده باشد می تواند با استناد بند ۴ فصل (دال) دفترچه قرارداد، زمین تخصیص یافته را به شخص حقیقی و یا حقوقی دیگر به شرح زیر انتقال دهد.

۱- تکمیل فرم تقاضای انتقال تخصیص زمین. (در صورتی که متقاضی از تسهیلات بانکی استفاده نموده باشد ارائه مفاسد حساب از بانک مرتهن الزامی می باشد)

۲- واحد امور متقاضیان ضمن استعلام از واحد مالی و بخش امور اجرائی عملکرد مالی و پیشرفت فیزیکی متقاضی را سوال می نماید.

۳- واحدا و امور متقاضیان پس از پاسخ مثبت استعلامهای فوق نسبت به تنظیم صورتجلسه انتقال تخصیص در حضور انتقال دهنده و انتقال گیرنده اقدام می نماید، که در این صورت تمامی تعهدات متقاضی عیناً به انتقال گیرنده منتقل میگردد. بدیهی است قبل از امضاء و تایید شرکت شهرکهای صنعتی صورتجلسه نقل و انتقال فاقد اعتبار می باشد.

شرکت مکلف است درازای هرگونه نقل و انتقال قرارداد و بمنظور جبران بخشی از هزینه های اداری، ۳درهزارمبلغ روز حق بهره برداری قرارداد، برای تغییر کاربری موضوع قرارداد که مستلزم درج در دفترچه قرارداد می شود ۲درهزارو برای تغییر نوع فعالیت صنعتی، صدورالمثنی و باتعویض دفترچه قرارداد مبلغ ۲۰۰۰۰۰۰۰ریال دریافت نماید.

مبالغ دریافتی در موارد فوق الذکر، نباید ازدو میلیون ریال کمتر باشد.

نقل و انتقال موضوع قرارداد به سایر اشخاص قبل از احداث سالن در واحدهای صنعتی و بنا در واحدهای تولیدی به تشخیص و تائید هیات مدیره صرفاً برای یکبار در موارد ذیل مجاز می باشد

- تغییر نام اشخاص حقیقی و حقوقی در قراردادهای مشروط به ارائه موافقت نامه سازمان صنعت، معدن و تجارت استان و یادستگاههای ذیربط و ذیصلاح مجاز بوده و به رایگان صورت می پذیرد.
 - انتقال قرارداد از شخص حقیقی به شخص حقوقی دیگر به شرط حضور شخص حقیقی در ترکیب سهامداران شخصیت حقوقی
 - انتقال قرارداد از شخص حقوقی به شخص حقوقی دیگر با حضور یکی از سهامداران در ترکیب شخصیت حقوقی دوم
 - انتقال قرارداد از شخصیت حقوقی به شخص حقیقی در صورتیکه شخص حقیقی عضو و سهامدار شخصیت حقوقی باشد.
- تبصره: تغییر نام، انتقال، تفکیک و تجمیع، تغییر کاربری، جابجائی عرصه قراردادهای واگذاری حق بهره برداری و واحدهای ساخته شده در شهرکها و نواحی صنعتی روستائی به موجب آئین نامه پیوست شماره ۵ انجام می شود.

پیوست شماره ۵:

آئین نامه تبصره ذیل ماده ۳۷

تغییر نام، انتقال، تجمیع، تفکیک قراردادهای و تغییر کاربری اراضی با هدف تسریع در ساخت و ساز طرحها و بهره برداری از واحدهای صنعتی و خدماتی مستقر در شهرکها و نواحی صنعتی با رعایت مفاد این آئین نامه مجاز است.

- **ماده ۱:** نقل و انتقال موضوع قرارداد قبل از احداث سالن تولید (زمین خام ، دیوارکشی ، سوله ناقص) فقط برای یک بار مجاز می باشد و انتقال مجدد این قراردادها به اشخاص حقیقی و حقوقی دیگر صرفاً با رعایت مفاد دفترچه های قرارداد امکان پذیر است .
- **ماده ۲:** برای نقل و انتقال آن دسته از واحدهای صنعتی و خدماتی که نسبت به احداث مستحقات و اخذ پروانه بهره برداری اقدام نموده اند پس از اعلام موافقت کتبی شرکت ، تنظیم سند انتقال در دفاتر اسناد رسمی و تصریح به انتقال کلیه تعهدات ناشی از قرارداد به منتقل الیه ، الزامی است .
- **ماده ۳:** نقل و انتقال سایر موارد تنها با تنظیم صورتجلسه و امضاء طرفین در محل شرکت صورت پذیرد .
- **ماده ۴:** متقاضی در صورتی می تواند تقاضای نقل و انتقال و تغییر نام نماید که کلیه تعهدات خود را نسبت به شرکت انجام داده و فاقد هرگونه بدهی و اسناد معوقه باشد . بدیهی است کلیه بدهی ها و اسناد سررسید نشده توسط انتقال گیرنده تعهد می شود .
- **ماده ۵:** تجمیع قطعات مجاور متعلق به یک شخص حقیقی و یا حقوقی در صورت ارائه مجوزهای لازم و رعایت کلیه ضوابط ساخت و ساز و موقعیت استقرار فیزیکی و همگن بودن از لحاظ نوع تولید و قبول کلیه مفاد دفترچه قرارداد فی مابین بصورت رایگان می باشد .
- **ماده ۶:** تجمیع قطعات مجاور متعلق به شخص حقیقی و یا حقوقی دیگری در صورت موافقت شرکت و رعایت کلیه ضوابط ساخت و ساز ابلاغی و قبول کلیه مفاد دفترچه قرارداد فی مابین با دریافت مابه التفاوت ۳۰ درصد قیمت روز حق بهره برداری قطعه تجمیع شونده مجاز می باشد .
- **تبصره:** تجمیع قطعات مجاور در مواد ۵ و ۶ همین پیوست پس از محاسبه و دریافت نقدی بدهی های معوق امکان پذیر است .
- **ماده ۷:** کلیه قراردادهای راجع به اراضی تجمیع شده ، در حکم قرارداد واحد است و بنابراین انشعابات ، خدمات زیربنایی و دسترسی واحد صنعتی به خیابان های شهرک یاناحیه از شرایط قراردادهای واحد ، تبعیت خواهند نمود . ضروری است متقاضی ، مجوزهای لازم را از مراجع مربوط دریافت نماید .
- **ماده ۸:** تفکیک قرارداد اراضی صنعتی به دویاچند قرارداد ، منوط به کسب موافقت کتبی شرکت و بارعایت اصول طراحی و کاربری قسمت های مختلف شهرک و نواحی صنعتی ، امکانات قابل تخصیص و ارائه جواز تاسیس یا مجوز فعالیت معتبر مشروط بر اینکه اولاً مساحت پلاکهای تفکیک شده کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع نبوده و ثانیاً مساحت هر یک از پلاکهای تفکیک شده از ۳۰ درصد مساحت پلاک اولیه کمتر نباشد ، بارعایت شرایط مندرج در مواد ۹ و ۱۰ همین پیوست مجاز است .
- **تبصره:** اراضی خدماتی مشمول این ماده نمی شوند .
- **ماده ۹:** تنظیم قرارداد جدید برای هر یک از قطعات تفکیکی متعلق به شخص حقیقی و یا حقوقی بنام همان شخص حقیقی و یا حقوقی منوط به پرداخت ۱۰ درصد حق بهره برداری به قیمت روز و پس از تسویه حساب کامل و با شرایط ذیل می باشد :
- **الف)** ارائه مجوز فعالیت معتبر برای قطعه تفکیک شده
- **ب)** رعایت کلیه شرایط و ضوابط ساخت و ساز در کلیه قطعات
- **پ)** اخذ مجوز ساخت و ساز برای قطعه تفکیکی

- (ت) پرداخت کلیه هزینه های مربوط به خدمات درخواستی برای قطعه تفکیکی اعم از آب ، برق ، گاز و غیره
- (ث) صدور دفترچه قرارداد جدید برای قطعه تفکیکی
- **ماده ۱۰:** تنظیم قرارداد جدید برای هر یک از قطعات تفکیکی متعلق به شخص حقیقی و یا حقوقی بنام شخص حقیقی و یا حقوقی دیگری منوط به پرداخت ۳۰ درصد حق بهره برداری به قیمت روز تحت شرایط مندرج در بندهای (الف تا ث) ماده ۹ است .
- **تبصره:** تفکیک قطعات تحت شرایط مندرج در بندهای (الف تا ث) ماده ۹ پس از دریافت نقدی بدهی های معوق موضوع قرارداد مجاز می باشد .
- **ماده ۱۱:** تغییر کاربری در بخش خدماتی به واحدهای خدماتی با گرایش غیر از کاربری فعلی باتصویب هیات مدیره شرکت استانی و کاربری صنعتی به خدماتی با کسب موافقت کتبی شرکت استانی و دریافت مابه التفاوت قیمت روز اراضی خدماتی با توجه به نصاب های مندرج در ماده ۱۴ دستورالعمل انجام می شود .
- **تبصره:** تبدیل واحد با کاربری خدماتی به واحد صنعتی ، بدون پرداخت مابه التفاوت قیمت به متقاضی صورت میگیرد .
- **ماده ۱۲:** تغییر کاربری صنعتی به سایر گروههای صنعتی با اخذ مجوز اداره کل محیط زیست استان و حفظ سقف امکانات و خدمات زیر بنائی و انشعابات موجود همان طرح قابل انجام است .
- **ماده ۱۳:** دریافت جواز تاسیس و یا فعالیت معتبر و نداشتن بدهی به اشخاص ثالث از جمله سیستم بانکی در ارتباط با موضوع قرارداد در کلیه موارد الزامی است و طرف های قرارداد جدید موظف به ایفاء تعهدات انتقال دهندگان طبق ضوابط آخرین دستورالعمل بهره برداری می باشند .
- **ماده ۱۴:** هرگونه تغییر نام ، نقل و انتقال ، تجمیع و تبدیل کاربری غیر از موارد مصرح در این آئین نامه ، فاقد اعتبار بوده و هیچگونه تکلیفی برای شرکت شهرکهای صنعتی ایجاد نمی نماید .
- **تبصره:** تغییر نام اشخاص حقوقی بدون تغییر سهامداران و شماره ثبت شرکت خارج از شمول این آئین نامه می باشد .
- **ماده ۱۵:** در صورت ترهین قطعه زمین مورد نظر و یا معرفی به بانک ، جهت اخذ تسهیلات از بانک یا موسسات مالی و اعتباری ، هرگونه نقل و انتقال، تجمیع و تفکیک قرارداد ، تغییر کاربری و تغییر نام منوط به موافقت کتبی بانک یا موسسه مالی ، اعتباری خواهد بود .
- **ماده ۱۶:** قراردادهای منعقد شده پیش از ابلاغ این آئین نامه نیز مشمول مفاد آن هستند .
- **ماده ۱۷:** کلیه مصوبات و دستورالعمل های مغایر این آئین نامه تا این تاریخ ، فسخ و از درجه اعتبار ساقط و ملغی می باشد .
- **ماده ۱۸:** تفکیک اراضی واگذار شده به متقاضیان قبل از احداث سالن تولید امکان پذیر نمی باشد .
- **ماده ۱۹:** تفکیک و تجمیع اراضی واحدهای مستقر در نواحی صنعتی انتقالی که تبدیل قرارداد یا شرکت نموده اند به تشخیص هیات مدیره و با رعایت اصول طراحی و کاربری قسمتهای مختلف ناحیه صنعتی و امکانات قابل تخصیص و ارائه جواز تاسیس و یا فعالیت معتبر بدون اخذ هزینه های مربوطه امکان پذیر است .

شرکت شهرکهای صنعتی فارس

پروانه بهره برداری

متقاضی پس از نصب ماشین آلات و شروع به فعالیت تولیدی می تواند از سازمان صادر کننده جواز تاسیس ، پروانه بهره برداری اخذ نماید که از این پس کلمه **صنعتگر جایگزین متقاضی** خواهد شد.
تبصره : واحدهای تولیدی صنایع غذایی ، بهداشتی و آرایشی قبل از شروع فعالیت مکلف به اخذ و ارائه پروانه های بهداشتی از وزارت بهداشت و درمان می باشند .

انتقال سند

صنعتگر پس از اخذ و ارائه پروانه بهره برداری و اخذ گواهی پایان کار به واحد امور متقاضیان زمین ، تقاضای انتقال قطعی محل اجرای طرح را می نماید.
واحد امور متقاضیان زمین به شرط آماده بودن سند مالکیت و صورتمجلس تفکیکی پلاک زمین تخصیصی به صنعتگر ، مجدداً از واحد مالی و بخش امور اجرائی عملکرد مالی و پیشرفت فیزیکی صنعتگر را استعلام می نماید.
واحد امور متقاضیان زمین پس از اخذ پاسخ مثبت استعلامها، **(در صورتی که متقاضی از تسهیلات بانکی استفاده نموده باشد ارائه مفاسد حساب از بانک مرتبه الزامی می باشد)** پس از تسویه حساب کلیه مطالبات شرکت و همچنین هیات امنا ' شهرک نسبت به ارسال معرفی نامه به یکی از دفاتر اسناد رسمی جهت تنظیم سند انتقال قطعی محل اجرای طرح بنام صنعتگر اقدام خواهد نمود.
دفترخانه مجدداً استعلامهای لازم را تنظیم و به صنعتگر تسلیم خواهد نمود (**در هیچ شرایطی نباید از شهرداری استعلام گردد.**)
پس از اخذ پاسخ مثبت استعلامها از مراجع ذیربط و تنظیم سند انتقال قطعی در دفاتر اسناد رسمی نماینده شرکت شهرکهای صنعتی نسبت به امضاء ثبت و سند انتقال به نام صنعتگر اقدام خواهد نمود. **بدیهی است صنعتگر مکلف است علی الابد تمامی شروط مندرج در دفترچه های قرارداد و ضوابط آن را رعایت نماید.**

شرکت شهرکهای صنعتی فارس

مزایای استقرار در شهرکهای صنعتی

- ۱- استفاده آسان از زمین صنعتی دارای آب، برق، گاز، تلفن، شبکه فاضلاب و خیابان کشی، سند و صورتمجلس تفکیکی ثبتی.
- ۲- پرداخت نقد و اقساط حق بهره برداری از تاسیسات.
- ۳- استفاده از امکانات زیربنایی و موقعیت ممتاز شهرک صنعتی .
- ۴- عدم نیاز به اخذ استعلام های ادارات و دستگاه های دولتی .
- ۵- ترهین سند زمین شهرک صنعتی در استفاده از تسهیلات بانکی .
- ۶- ایجاد ارزش افزوده زمین و تاسیسات احداثی به علت قرار داشتن در منطقه صنعتی تصویب شده هیئت وزیران و سایر ادارات و دستگاه های دولتی .
- ۷- امکان استفاده از واحدهای خدماتی مانند باسکول ، نگهبانی، رستوران ، نمایشگاه محصولات ، آموزشگاه ، مسجد ، سالن اجتماعات ، آتش نشانی، درمانگاه، اتوبوس واحد ، تاکسی تلفنی ، پست ، بیمه ، بانک و ... در شهرک صنعتی .
- ۸- امکان استفاده از سرویس رفت و آمد مشترک واحدهای صنعتی .
- ۹- امکان استفاده از تولیدات ، نیروی متخصص و ماهر و تجارب واحد های صنعتی درون شهرک .
- ۱۰- امکان استفاده از تخفیف مالیاتی طبق تبصره ۲ ذیل ماده ۱۳۲ فصل اول معافیت های مالیاتی (شرکت های صنعتی مستقر در شهرکهای صنعتی از موضوع این ماده برخوردار می گردند)
- ۱۱- بخشودگی برابر تخفیفات مندرج در دستورالعمل حق بهره برداری
- ۱۲- بهره گیری از طراحی فنی و مهندسی شهرکهای صنعتی .

ضوابط و مقررات ساخت و ساز در شهرکها و نواحی صنعتی

۱- طرف قرارداد موظف است ساختمانها و تاسیسات مربوط به کارگاه، کارخانه، انبار و یا اداری خود را حداقل به فاصله ۵ متر از اطراف محدوده زمین احداث نماید. در مورد زمین های به مساحت یک هزار متر مربع و کمتر از آن حریم مرقوم می تواند حداقل ۳/۵ متر منظور شود مشروط به اینکه حداکثر ارتفاع ساختمان های داخل عرصه از ۶ متر تجاوز نکند و در غیر آن صورت حریم ۵ متر باید رعایت شود.

تبصره ۱- تنها ساختمان نگهبانی و سرایداری در یک طبقه (همکف) می تواند در حریم دیوار مجاور به خیابان دسترسی احداث گردد.

۲- در صورتی که شهرک نزدیک فرودگاه بوده و ارتفاع ساختمان یا تاسیسات و یا دودکش آن بیش از ۲۰ متر باشد طرف قرارداد موظف است با مراجعه به اداره فرودگاه محل، موافقت فرودگاه را با ارتفاع مستحذات اخذ و به شرکت ارائه نماید و در صورتی که طبق تشخیص فرودگاه نیاز به نصب علائم و چراغ های مخصوص هوانوردی باشد نسبت به نصب علائم و چراغ طبق نظر مقامات فرودگاه اقدام نماید.

۳- احداث هر گونه ساختمان مستلزم دریافت جواز احداث بنا از شرکت شهرکهای صنعتی استان میباشد.

۴- دیوارهای بین قطعات می بایست حداکثر به ارتفاع ۲ متر و اضلاع مجاور معابر باید به صورت مشبک به ارتفاع حدود ۲ متر (احداث سکو با مصالح بنایی حداکثر به ارتفاع ۸۰ سانتیمتر و بقیه آن تا ارتفاع مورد نظر به صورت مشبک) اجرا شود.

۵- طرف قرارداد ملزم است امور رفاهی و بهداشتی و حفاظتی کارگران را مطابق قوانین و مقررات جاری کشور چه در زمان اجرای عملیات ساختمانی و چه پس از پایان کار و در حین بهره برداری مراعات و اجرا نماید.

تبصره ۱- مستحذاتی که تولید آنان تحت نظارت اداره نظارت بر مواد غذایی، آشامیدنی، آرایشی و بهداشتی میباشد، قبل از ارائه نقشه موظفند تأییدیه مدیریت مذکور را اخذ نمایند.

۶- به منظور حفظ حریم چاههای آب مورد نیاز شهرک، حفر چاه آب توسط طرف قرارداد در داخل شهرک صنعتی منوط به تصویب هیئت مدیره شرکت شهرکهای صنعتی استان می باشد.

۷- آبهای جاری ناشی از بارندگی می بایست توسط لوله و کانل و یا کانپو به کانال ها و کانپوهای شبکه تخلیه آبهای سطحی شهرک منتقل گردد. هدایت آبهای سطحی به شبکه فاضلاب مجاز نبوده، همچنین تخلیه پساب بهداشتی و صنعتی به شبکه آبهای سطحی ممنوع میباشد.

۸- چنانچه قطعه زمین در نیش قرار گرفته باشد گوشه هایی از زمین که در تقاطع قرار میگیرد میبایستی مطابق نقشه تفکیکی و یا ضوابط مربوطه یخ یا قوس ساخته شود. در هر حال نصب درب ورودی واحد صنعتی در پخی یا قوس مجاز نمی باشد.

۹- برای حفاری پیاده رو یا خیابان به منظور کابل کشی و یا لوله گذاری و یا نظایر آن طرف قرارداد باید قبلا اجازه نامه کتبی از دفتر شهرک صنعتی دریافت و در صورت برخورد با کابل برق، تلفن، لوله آب، گاز و یا فاضلاب می بایست فوراً مراتب را به شهرک صنعتی گزارش نماید.

بدیهی است جبران کلیه خسارات وارده به تاسیسات و مستحذات شهرک از جمله زیرسازی، روسازی، خیابانها، پیاده روها، فضای سبز، شبکه آب، فاضلاب، برق، گاز، تلفن، کانالها و غیره به عهده طرف قرارداد خواهد بود.

۱۰- واحدهایی که به دلیل ماهیت تولید خود دارای صداها و ارتعاشات بیشتر از حد مجاز قابل قبول سازمان حفاظت محیط زیست می باشند موظف هستند در طرح های ساختمانی خود پیش بینی لازم را جهت عایق بندی و جلوگیری از انتشار صوت و ارتعاش به عمل آورند.

۱۱- طرف قرارداد ملزم است از نگهداری زباله در محوطه کارگاه خودداری نماید همچنین سوزاندن زباله ها در محوطه کارگاه به هیچ وجه مجاز نبوده و در صورت مشاهده برابر مقررات رفتار خواهد شد.

۱۲- واحدهایی که میزان آلودگی فاضلاب آنها بیش از حد مجاز قابل قبول تصفیه خانه فاضلاب شهرک صنعتی باشد، می بایستی قبل از تخلیه فاضلاب خود به شبکه، تصفیه اولیه نموده و بعد از پایی آوردن میزان آلودگی آن به حد استاندارد تصفیه خانه، آن را به شبکه تخلیه نمایند. بدیهی است احداث حوضچه رسوب گیر و نصب آشغال گیر در محل اتصال به شبکه فاضلاب این گونه واحدها ضروری است. همچنین طرف قرارداد موظف است قبل از احداث و بهره برداری تصفیه خانه فاضلاب شهرک صنعتی، پساب خود را مطابق ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست راسا دفع نماید. استاندارد میزان آلودگی مجاز فاضلاب کارگاه صنعتی هنگام تخلیه به شبکه، در پیوست شماره ۶ درج شده است و واحدهایی مجاز به تخلیه فاضلاب به شبکه می باشند که نتایج آزمایش شیمیایی فاضلاب خود را به تایید سازمان حفاظت محیط زیست رسانده باشند.

۱۳- طرف قرارداد موظف است ضوابط و مقررات قانونی مربوط به ساخت و ساز واحدهای صنعتی را رعایت نماید.

۱۴- طرف قرارداد در زمان احداث کارگاه ها و انبارها بایستی پیش بینی لازم را از نظر اتصال زمین (ارتینگ) بر اساس استانداردها به منظور جلوگیری از اتصال کوتاه رعد و برق و عواقب آن به عمل آورد.

۱۵- واحدهایی که دارای آلودگی از نظر صدا، بو، گرد و غبار و گاز، بخارات سمی بیش از حد استاندارد قابل قبول سازمان حفاظت محیط زیست می باشند ملزمند پیش بینی های لازم را برای فیلتراسیون و تصفیه آلودگی ایجاد شده توسط کارگاه های خود طبق ضوابط سازمان مزبور به عمل آورند.

۱۶- چنانچه کارگاه های صنعتی نیاز به مصرف گازهایی مانند اکسیژن و استیلن و غیره دارند میبایستی کپسول ها و مخازن مربوطه را در خارج از کارگاه ها به فاصله حداقل ۲ متر از کارگاه ها و انبارها با ایجاد سایبان (از مواد نسوز و عایق) قرار دهند.

۱۷- هر واحد صنعتی ملزم است زباله و نخاله های حاصل از کارهای ساختمانی و مواد زائد جامد صنعتی و خطرناک ناشی از فرایند تبدیل و تولید را بر اساس ضوابط شهرک صنعتی به محل های مجاز حمل و تخلیه نماید.

۱۸- مصالح ساختمانی در حین و بعد از اتمام ساختمان و همچنین نخاله های پس مانده ساختمانی، نباید معابر عمومی را اشغال نماید.

۱۹- مواد خام و کالای تولیدی واحد صنعتی باید در محل همان واحد انبار گردیده و اشغال معابر عمومی مطلقاً ممنوع می باشد. ضمناً واحد صنعتی موظف است محل بارگیری و باراندازی مواد و فضولات خود را بنا به احتیاج در محوطه داخلی پیش بینی نماید و استفاده از خیابانها و سطح پیاده روها بدین منظور ممنوع است.

۲۰- جهت انجام عملیات ساختمانی، طرف قرارداد مکلف به معرفی مهندس ناظر دارای پروانه اشتغال بکارمعتبر، طبق مقررات سازمان نظام مهندسی استان و تکمیل فرم نظارت میباشد.

تبصره ۱- حضور طرف قرارداد و مهندس ناظر هنگام اخذ مجوز احداث ساختمان الزامی بوده که با امضاء پشت نسخه دوم مجوز که در پرونده شرکت ضبط خواهد گردید عملی خواهد شد.

تبصره ۲- شروع عملیات ساختمانی از جانب طرف قرارداد منوط به صدور مجوز احداث ساختمان از طرف شرکت می باشد.

تبصره ۳- در صورت نیاز به هر گونه تغییرات در ساختمان ها و نقشه های اجرایی طرف قرارداد مکلف است نقشه های جدید را همراه با گزارش توجیهی مهندس ناظر جهت بررسی و تایید به شرکت ارائه نماید.

تبصره ۴- به منظور هماهنگی و وحدت رویه درنمای ساختمانها، طرف قرارداد ملزم به اجرای نمای ساختمان با آجرسفال میباشد (اجرای نماباسنگ، سیمان، شیشه، فلزو... پس از اخذ موافقت شرکت امکان پذیر است).

۲۱- جهت اخذ گواهی پایان کار ساختمان بعد از اتمام کامل ساختمان و محوطه سازی، گواهی استحکام بنا از سوی مهندس ناظر مربوطه الزامی میباشد (اجرای فضای سبز در سطح حداقل ۱۵٪ عرصه واحد و پل فلزی بر روی جدول جلوگیری واحد الزامی است).

۲۲- احداث درب ماشین رو به بلوارها و معابر اصلی ممنوع میباشد و درپها بایستی به خیابانهای دسترسی باز گردد.

۲۳- طرف قرارداد مکلف است حداقل ۳۵٪ زمین تخصیصی را به زیر بنا اختصاص و نقشه های مربوطه را ارائه نماید. ضمناً جهت احداث بنا بیش از ۵۰٪ عرصه، ارائه طرح توجیهی و اخذ موافقت شرکت شهرکها الزامی است.

۲۴- در خصوص اجباری بودن رعایت حرائم آتش نشانی توسط واحدهای صنعتی به جهت سهولت در امکان دسترسی به واحد صنعتی در مواقع اطفاء حریق و جلوگیری از تشدید حرق در موقع بروز، هرگونه کاشت درخت و ایجاد فضای سبز در حرائم ایمنی واحدهای صنعتی ممنوع بوده و فضای سبز تکلیفی (۱۵٪ مساحت واحدهای صنعتی) می بایستی در سایر فضاهای واحدها ایجاد شود.

شرکت شهرکهای صنعتی فارس

تعهذنامه برنامه زمانبندی

احتراماً، بدینوسیله برنامه زمان بندی ساخت و ساز، نصب ماشین آلات و ارائه پروانه بهره برداری اینجانب / شرکت در قطعه..... بلوک در شهرک صنعتی موضوع تولید را اعلام داشته، ضمن عقد خارج و لازم متعهد و ملزم قانونی میگردم / می گردیم طبق برنامه زمان بندی زیر و بارعایت ضوابط ساخت و ساز آن شرکت و نظام مهندسی کشور تا تاریخ نسبت به شروع فعالیت تولیدی و ارائه پروانه بهره برداری اقدام نمایم / نمائیم در غیر این صورت شرکت شهرکهای صنعتی اختیار دارد چنانچه هریک از بندهای برنامه زمان بندی را در موعد اعلام شده اجراء ننمایم / ننمائیم ضمن لغو تخصیص زمین، به صلاح دید خود و بدون مراجعه به مراجع قضائی، زمین مذکور را به فرد واجد شرایط دیگری اختصاص دهد و حق هیچگونه اعتراضی ندارم / نداریم.

- ۱- ارائه نقشه های ساختمانی تا تاریخ
 - ۲- تجهیز کارگاه تا تاریخ
 - ۳- پیاده کردن نقشه و پی کنی و پی ریزی تا تاریخ
 - ۴- آرماتوربندی، قالب بندی، بتن ریزی، فونداسیون و شناژها تا تاریخ
 - ۵- نصب سوله تا تاریخ
 - ۶- عملیات ساختمانی سالن تولید و ساختمان اداری و نصب درب ها تا تاریخ
 - ۷- نصب تاسیسات سرمایشی و گرمایشی، سرویس بهداشتی، آب، فاضلاب و گاز تا تاریخ
 - ۸- محوطه سازی و دیوارکشی دور واحد تا تاریخ
 - ۹- نصب ماشین آلات خط تولید تا تاریخ
 - ۱۰- شروع فعالیت تولیدی و اخذ پروانه بهره برداری تا تاریخ
- مهلت انجام بندهای ۲ لغایت ۶ حداکثر یکسال و جهت بندهای ۷ لغایت ۱۰ حداکثر یک و نیم سال می باشد.

تشویقات و تخفیفات مربوط به حق بهره برداری در سال ۹۱

تشویقات :

ماده ۱- متقاضیان در صورت ارائه برنامه زمانبندی ساخت و ساز واحد صنعتی حداکثر در ۱۲ ماه مشمول پنج درصد بخشودگی با داشتن شرایط ذیل خواهند شد .

۱- شرایط

- ۱-۱- ارائه جدول زمانبندی ۱۲ ماهه اجرای طرح در زمان عقد قرارداد
- ۱-۲- نداشتن تخلف از ضوابط ساخت و ساز و ارائه پایان کار
- ۱-۳- پرداخت به موقع اقساط طبق ضوابط دستورالعمل
- ۱-۴- رعایت حداقل زیربنای احداثی در عرصه تخصیصی طبق ماده ۷ دستورالعمل

ماده ۷- به منظور استفاده مطلوب از عرصه های صنعتی ، حداقل زیربنای تخصیصی در استانهای گیلان ، مازندران ، گلستان ، کردستان ، لرستان ، ایلان ، کهگیلویه و بویراحمد ، آذربایجان غربی چهل و پنج درصد (۴۵٪) و در سایر استانها، سی و پنج درصد (۳۵٪) عرصه تخصیصی می باشد .

تبصره یک _ تغییر حداقل زیربناهای تخصیصی و با توجه به نوع طرح متقاضی از اختیارات هیات مدیره است .

تبصره دو- طرحهایی که بخشی از فرآیند تولید آنها خارج از سالن های سرپوشیده ، احداث می گردد و نقشه های جانمایی آن به تأیید شرکت می رسد ، با تصویب هیات مدیره به عنوان قسمتی از زیربنای تولیدی محسوب می شود.

ماده ۸ - اعطاء تشویقات به بهره برداری که زودتر از جدول زمان بندی اجرای طرح ، به بهره برداری می رسند ، مطابق با آئین نامه اجرائی مجاز است . (پیوست شماره ۲)

تبصره _ در عرصه های دارای زیربنا در زمان عقد قرارداد ، متقاضی جدید در صورتی مشمول تخفیفات می شود که حداقل ۳۰ درصد کل عرصه (علاوه بر زیربنای فعلی) را احداث نماید .

ماده ۲- متقاضیان در صورت دریافت و ارائه پروانه بهره برداری حداکثر ۱۲ ماه از زمان انعقاد قرارداد از ارگانهای ذیربط مطابق ظرفیت محصولات تولیدی مندرج در جواز تاسیس و ارائه بیمه کارکنان از سازمان تامین اجتماعی ، برای هراشتغال ایجاد شده مشمول نیم درصد بخشودگی در قیمت حق بهره برداری از زمین و تاسیسات تا سقف ۵۰ نفر خواهند شد . (حداکثر بخشودگی بیست و پنج درصد (۲۵٪))

ماده ۳- مدت اجرای طرح حداکثر تا ۱۸ ماه قابل افزایش است ، لیکن بابت ۶ ماه تاخیر در بخش ساخت و بهره برداری یک سوم (۱/۳) کل تخفیفات کسر خواهد شد .

تبصره ۱- در صورت افزایش زمان اجرای طرح از سقف ۱۸ ماه تخفیفات در بخش ساخت و بهره برداری کان لم یکن می گردد.

تبصره ۲ - متقاضیانیکه صرفا حائز یکی از شرایط باشند (ساخت یا بهره برداری) از امتیازات همان شرایط بهره مند خواهند شد .
تبصره ۳ - متقاضیان دارای اقساط و بدهی که در چارچوب این دستورالعمل قرارداد منعقد نموده اند در صورتیکه به موقع نسبت به پرداخت اقساط معوق و بدهی خود براساس مواد این فصل اقدام نمایند ، با دارا بودن سایر شرایط ، از حداکثر نصف تشویقات موضوع (پیوست شماره ۲) این دستورالعمل برخوردار خواهد شد .

ماده ۴ - متقاضیانی که حق بهره برداری را در زمان عقد قرارداد نقدی و یکجا پرداخت کنند مشمول ۱۲ درصد بخشودگی به ماخذ کل مبلغ قرارداد می شوند . در صورتیکه متقاضی قبل از رسیدن نسبت به پرداخت اقساط و یا درصدی از بدهکاری خود اقدام نماید ، براساس فرمول زیر و بانرخ سود تسهیلات بانکی بخش صنعت (بدون یارانه) مشمول تشویق قرار میگیرد.

(۳۶۰ / مدت باقیمانده به روز) * (نرخ تسهیلات بانک صنعت و معدن) * (مبلغ پرداختی نقدی) = مبلغ بخشودگی هر قسط

تبصره ۱ - کلیه قراردادهای بهره برداری زمین صنعتی و خدماتی مشمول این ماده می شوند . تشویقات قراردادهای سنوات گذشته مطابق با دستورالعمل سال انعقاد قرارداد است .

تبصره ۲ - هیات مدیره مجاز است در مناطقی که تقاضای تمام نقد برای کارگاهها و سایر اعیانی ها وجود ندارد ، تخفیفات این ماده را اعمال نماید .

تخفیفات :

ماده ۵ - هیات مدیره مجاز است حداکثر پنجاه درصد (۵۰٪) تخفیف حق بهره برداری ، برای شهرکهای صنعتی واقع در مناطق کمتر توسعه یافته که براساس فهرست مصوب سازمان مدیریت و برنامه ریزی سابق و یا معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور و یا مصوبات دولت مشخص می شوند (متناسب با تامین اعتبارات از محل طرحهای عمرانی استانی ، کمک های بلاعوض از منابع داخلی و یا جبران از محل درآمد مناطق برخوردار استان) منظور نماید .

تبصره ۱ - کلیه نواحی صنعتی روستائی مشمول تخفیفات این بند می شوند.

تبصره ۲ - تخفیفات واحد های صنعتی و طرحهای صنعتی نیمه تمام مستقر در نواحی صنعتی روستائی که قبل از انتقال ناحیه صنعتی به شرکت استانی (براساس قانون حمایت از ایجاد نواحی صنعتی روستائی مصوب ۱۳۸۴/۷/۶ مجلس شورای اسلامی) با وزارت جهاد کشاورزی عقد قرارداد نموده اند مطابق دستورالعمل بند یک مصوبه مورخ ۸۷/۱۰/۱۰ و اصلاحیه مورخ ۹۰/۲/۶ مجمع عمومی اعمال می گردد.

تبصره ۳ - واحد های صنعتی مستقر در شهرکها و نواحی صنعتی که با سایر سازمانها و دستگاههای ذیربط قرارداد دارند در صورت عقد قرارداد با شرکت مشمول بند ۱ مصوب ۸۷/۱۰/۱۰ و اصلاحیه مورخ ۹۰/۲/۶ هیات مدیره سازمان می گردد.

ماده ۶ - شرکت می تواند در خصوص عرصه های ناهموار ، نامرغوب ، بزرگ و شرایط خاص علاوه بر تخفیفات موضوع ماده ۵ باتصویب هیات مدیره حداکثر تا ۱۰ درصد (۱۰٪) و باتصویب رئیس مجمع عمومی پانزده درصد (۱۵٪) دیگر تخفیف اعطانماید .

ماده ۷ - مجموع تخفیفات یک قرارداد نباید بیش از هفتاد و پنج درصد (۷۵٪) قیمت پایه سالانه حق بهره برداری موضوع قرارداد باشد .