

نسخه

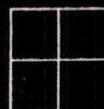
۱۰

دستورالعمل مدیریت طرح های سرمایه گذاری منطقه ویژه اقتصادی انرژی پارس

بهار ۱۳۹۹

شرکت ملی نفت ایران

نسخه ۱۰





فهرست

عنوان	صفحه
۱ مقدمه.....	۳
۲ تعاریف و اصطلاحات.....	۳
۳ دامنه کاربرد.....	۴
۴ مسئولیت‌ها و ارکان اجرایی.....	۴
۵ بررسی و تایید اهلیت سرمایه‌گذار و طرح سرمایه‌گذاری.....	۵
۵.۱ بررسی اهلیت سرمایه‌گذاران دارای موافقت اصولی.....	۵
۵.۲ بررسی اهلیت سرمایه‌گذاران بدون موافقت اصولی.....	۵
۵.۲.۱ اطلاعات و مستندات مورد نیاز جهت ارائه طرح سرمایه‌گذاری.....	۵
۵.۲.۲ نحوه رسیدگی به توانمندی مالی سرمایه‌گذاری شرکت‌های متقاضی.....	۶
۵.۳ بررسی طرح سرمایه‌گذاری.....	۶
۵.۳.۱ مدارک و مستندات مورد نیاز.....	۶
۵.۳.۲ مشخصات طرح امکان‌سنجی.....	۶
۵.۳.۳ بررسی و تایید/ رد طرح سرمایه‌گذاری.....	۷
۶ جانمایی، تعیین اجاره بها و تخصیص زمین.....	۷
۶.۱ جانمایی زمین.....	۷
۶.۲ تعیین قیمت اجاره بهای اراضی قابل تخصیص.....	۸
۶.۲.۱ تعیین قیمت پایه سالانه اجاره بها.....	۸
۶.۲.۲ تعیین قیمت حقوق و اجاره بها زمین تخصیص یافته.....	۸
۷ انعقاد قرارداد اجاره.....	۹
۷.۱ مراحل اجرایی عقد قرارداد.....	۹
۷.۲ انواع قرارداد.....	۱۰
۷.۲.۱ قرارداد کوتاه مدت اجاره.....	۱۰
۷.۲.۲ قرارداد بلند مدت اجاره.....	۱۱
۷.۳ ثبت اعیانی و اخذ سند.....	۱۲
۷.۴ تعیین تکلیف اعیانی در صورت انقضا یا فسخ قرارداد.....	۱۳
۸ پایش فرآیند مدیریت طرح‌های سرمایه‌گذاری.....	۱۳
۹ مجوزهای مورد نیاز سرمایه‌گذاری.....	۱۴
۹.۱ کلیات.....	۱۴
۹.۲ مراحل صدور، تمدید، اصلاح و تعلیق جواز تاسیس.....	۱۴
۹.۳ مراحل صدور، تمدید، اصلاح و تعلیق پروانه بهره‌برداری.....	۱۵
۱۰ زمانبندی اجرای فعالیت‌های دستورالعمل.....	۱۶

۱ مقدمه

این دستورالعمل با توجه به قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۴/۳/۱۱ مجلس شورای اسلامی، آئین‌نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۸۶/۳/۲ رئیس جمهور و دیگر قوانین و مقررات و در راستای تسهیل و شفاف‌سازی فرایند سرمایه‌گذاری از مرحله وصول تقاضا تا مرحله بهره‌برداری و اطمینان از استمرار تولید کالا و ارائه خدمات، تخصیص بهینه زمین بر اساس طرح جامع منطقه و در نهایت اطمینان از تکمیل به موقع طرح‌های سرمایه‌گذاری در محدوده منطقه ویژه اقتصادی انرژی پارس، تهیه گردیده است.

۲ تعاریف و اصطلاحات

(الف) پروانه بهره‌برداری: سندی است که بیانگر نوع و ظرفیت تولید ایجاد شده برای یک یا گروهی از محصولات یک واحد صنعتی در مکانی معین می‌باشد.

(ب) پنجره واحد سرمایه‌گذاری: بخش کوچک و چابکی است که توسط مدیریت توسعه اقتصادی و جذب سرمایه سازمان تشکیل و در قالب یک درگاه الکترونیکی واحد با امکان دریافت درخواست سرمایه‌گذاری و اطلاعات لازم از متقاضی سرمایه‌گذاری، تبادل اطلاعات و استعلامات میان واحدهای مشمول برای پاسخگویی متمرکز ظرف مدت معین و دریافت و بررسی شکایات سرمایه‌گذاران ایجاد شده و در نهایت امکان رهگیری و ارائه الکترونیکی پاسخ به متقاضی را فراهم می‌آورد.

(ج) تولید آزمایشی: تولیدی است که به منظور راه‌اندازی ماشین‌آلات و تجهیزات، ارزیابی ظرفیت و تنظیم کیفیت محصول یا محصولات انجام می‌شود.

(د) جواز تاسیس: سندی است که بیانگر پیش‌بینی نوع و ظرفیت تولید یک یا گروهی از محصولات یک واحد صنعتی می‌باشد.

(ه) حق مرغوبیت: ارزش بالاتر از معمول عرصه (زمین) به دلیل ویژگی‌های خاص از جمله موقعیت منطقه‌ای، معابر اصلی و اطراف میادین، تقاطع‌ها و بخش‌های تکمیل شده و امکانات در مجاورت و رشد قیمت و ارزش افزوده در آن ناحیه و اطراف آن به دلیل سرمایه‌گذاری‌های صورت گرفته می‌باشد.

(و) سازمان: سازمان منطقه ویژه اقتصادی انرژی پارس

(ز) سرمایه‌گذار: شخصی است حقوقی یا حقیقی که با هدف انجام فعالیت اقتصادی اعم از تولید کالا یا ارائه خدمت، متقاضی انجام سرمایه‌گذاری در محدوده منطقه ویژه اقتصادی انرژی پارس می‌باشد.

(ح) سیفام: سامانه یکپارچه فعالان اقتصادی مناطق آزاد تجاری صنعتی و ویژه اقتصادی

(ط) طرح‌های زیربنایی: طرح‌هایی که سازمان بایستی در راستای وظایف محوله در زمینه امور زیربنایی از قبیل برق، آب، گاز، مخابرات، فرودگاه، اسکله، راه‌آهن، بندر، خدمات عمومی، تسهیلات مواصلاتی، انبارداری، تخلیه و بارگیری، بهداشتی، فرهنگی، رفاهی و غیره در راستای توسعه منطقه و فراهم نمودن بسترهای لازم سرمایه‌گذاری مصوب و اجرا نماید که جبران بخشی از هزینه آنها از محل اخذ تعرفه خدمات عمومی از فعالان اقتصادی انجام می‌شود.

(ی) طرح‌های سرمایه‌گذاری: طرح‌هایی که توسط سرمایه‌گذار جهت اجرا در منطقه به سازمان ارائه می‌گردند و جزء طرح‌های زیربنایی سازمان نمی‌باشند. این طرح‌ها از جمله طرح‌های احداث و بهره‌برداری واحدهای پتروشیمی، واحدهای تولیدی، پالایشگاه‌ها، ارائه خدمات مختلف مانند حمل و نقل و آزمایشگاهی و غیره می‌باشند.

ک) قرارداد بلندمدت اجاره: قرارداد اجاره ده (۱۰) ساله زمین است که بعد از قرارداد کوتاه‌مدت طی دوران بهره‌برداری از طرح با متقاضی سرمایه‌گذاری منعقد می‌گردد.

ل) قرارداد کوتاه‌مدت اجاره: قرارداد اجاره موقت زمین است که طی دوران ساخت و احداث طرح با متقاضی سرمایه‌گذاری منعقد می‌گردد.

م) کمیته ارزیابی اجاره بهای پایه زمین: متشکل از چهار نفر از افراد دارای صلاحیت، تخصص و اهلیت ارزیابی و قیمت‌گذاری عین و حقوق و تعیین اجاره بهاء زمین، ساختمان و تاسیسات که یک نفر از آنان از بین کارکنان سازمان و سه نفر کارشناس رسمی دادگستری با پایه ۱ می‌باشند. نماینده سازمان با پیشنهاد مدیر عامل و تصویب هیات مدیره انتخاب می‌شود که در کنار کارشناسان رسمی مذکور هر ساله وظیفه تعیین قیمت پایه اجاره بهای اراضی قابل واگذاری را بنا به پهنه‌بندی منطقه به عهده دارند.

ن) کمیته قیمت‌گذاری حقوق و اجاره بهای زمین: متشکل از پنج نفر از افراد دارای صلاحیت، تخصص و اهلیت ارزیابی و قیمت‌گذاری در امور زمین، ساختمان و تاسیسات است که دو نفر از آنان از بین کارکنان سازمان انتخاب شده و سه نفر کارشناس رسمی دادگستری می‌باشند. کارکنان سازمان با پیشنهاد مدیر عامل و تصویب هیات مدیره و کارشناسان رسمی دادگستری از طریق مکاتبه با کانون کارشناسان رسمی دادگستری انتخاب می‌شوند و برای هر قرارداد اجاره وظیفه تعیین حقوق و اجاره بهای زمین قابل واگذاری را به عهده دارند.

س) مجوز تخصیص خوراک: منظور مجوز تخصیص خوراک طرح‌های مختلف از جمله طرح‌های پتروشیمیایی و پالایشگاهی می‌باشد که توسط معاونت برنامه‌ریزی وزارت نفت صادر می‌گردد.

ع) مجوز فعالیت اقتصادی: سندی است که بیانگر انجام فعالیت اقتصادی سرمایه‌گذار یا پیمانکار جهت بهره‌مندی از معافیت مالیات بر ارزش افزوده در محدوده منطقه ویژه اقتصادی می‌باشد.

ف) منطقه: منطقه ویژه اقتصادی انرژی پارس

ص) موافقت اصولی: موافقت اصولی اولیه اجرای طرح‌هایی که توسط معاونت برنامه‌ریزی وزارت نفت، شرکت ملی صنایع پتروشیمی و یا وزارت صنایع صادر گردیده است.

ق) موافقت اصولی سرمایه‌گذاری: موافقت اصولی اولیه اجرای طرح‌های سرمایه‌گذاری که پس از تایید هیات مدیره سازمان صادر می‌گردد.

۳ دامنه کاربرد

این دستورالعمل فقط برای طرح‌های سرمایه‌گذاری در محدوده منطقه ویژه اقتصادی انرژی پارس لازم‌الاجرا بوده ولی برای سایر فعالیت‌های سازمان از جمله طرح‌های زیربنایی کاربرد ندارد.

۴ مسئولیت‌ها و ارکان اجرایی

الف) مسئولیت اجرای صحیح و دقیق این دستورالعمل به عهده مدیرعامل سازمان و مسئولیت نظارت بر حسن اجرا و همچنین دریافت و بررسی شکایات مرتبط با آن بر عهده اداره بازرسی شرکت ملی نفت می‌باشد.

ب) مسئولیت ارتباط با سرمایه‌گذاران در کل فرآیند سرمایه‌گذاری، پیگیری اجرای سریع و صحیح این دستورالعمل، رفع موانع، انجام تمامی هماهنگی‌های لازم، پاسخگویی به سرمایه‌گذاران، اخذ استعلامات مورد نیاز، ایجاد سیستم مکانیزه و ارائه



دسترسی های لازم به کلیه ارکان سرمایه گذاری شامل سرمایه گذاران و بخش های سازمان به عهده پنجره واحد سرمایه گذاری می باشد.

۵ بررسی و تایید اهلیت سرمایه گذار و طرح سرمایه گذاری

۵.۱ بررسی اهلیت سرمایه گذاران دارای موافقت اصولی

سرمایه گذاری که جهت اجرای طرح های خود دارای موافقت اصولی از معاونت برنامه ریزی وزارت نفت، شرکت ملی صنایع پتروشیمی و وزارت صنعت، معدن و تجارت می باشند، به جهت انجام بررسی های لازم از سوی مراجع یاد شده نیازی به طی فرآیند بررسی اهلیت سرمایه گذار و نیز طرح سرمایه گذاری ندارند و سازمان از اجرای بندهای ۵.۲ و ۵.۳ در خصوص آنها معاف می باشد.

۵.۲ بررسی اهلیت سرمایه گذاران بدون موافقت اصولی

۵.۲.۱ اطلاعات و مستندات مورد نیاز جهت ارائه طرح سرمایه گذاری

الف) سرمایه گذار باید اطلاعات و مستندات مربوط به خود شامل اطلاعات مربوط به شرکت، سهامداران، مدیرعامل و اعضای هیات مدیره، سوابق اجرایی، اساسنامه، صورت های مالی حسابرسی شده سه سال آخر، مجوزهای لازم و سایر اطلاعات مورد نیاز را در پورتال سرمایه گذاری سازمان بارگذاری کند.

تبصره ۱: شرکت های متقاضی سرمایه گذاری بایستی حداقل ۶ ماه از زمان ثبت قانونی آنها گذشته باشد.

تبصره ۲: واگذاری زمین به اشخاص حقیقی صرفاً برای طرح های خدماتی عمومی با متراژ زمین مورد نیاز حداکثر ۴۰۰ متر (بر اساس طرح ارائه شده و ارزیابی سازمان در خصوص متراژ قابل تخصیص) مربع امکانپذیر است. احراز توانایی مالی این دسته از متقاضیان نیز مطابق آنچه در بخش ۵.۲.۲ ذکر شده انجام می پذیرد.

ب) سرمایه گذار ملزم می باشد برنامه تامین منابع مالی مورد نیاز طرح مورد نظر را چه از طریق آورده خود و چه از طریق دیگر منابع به روشنی و با ارائه مدارک و مستندات کافی اعلام نماید.

تبصره ۱: شرکت های متقاضی سرمایه گذاری که در برنامه تامین مالی طرح پیشنهادی آنها استفاده از منابع مالی بانک ها (حداکثر ۷۰٪ مبلغ تایید شده طرح) پیش بینی شده باشد باید گواهی معتبر بانکی با ذکر نام شرکت و نام طرح جهت تایید تامین مالی از بانک عامل ارائه نمایند. همچنین برای آورده نقدی (حداقل ۳۰٪ مبلغ تایید شده طرح) باید گواهی سپرده و توان مالی از سوی بانک یا موسسه مالی معتبر ارائه نماید.

تبصره ۲: در صورتیکه طرح های شرکت متقاضی هنوز به بهره برداری نرسیده باشد و یا هنوز به پایان اولین سال مالی فعالیت در دوران بهره برداری طرح ها نرسیده باشد و قادر به ارائه صورت های مالی قابل بررسی نباشد، صورت های مالی هر یک از سهامداران عمده مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار می گیرند. در مورد سهامداران حقیقی شرکت های متقاضی، لیست دارایی اشخاص به همراه مدارک مثبت بررسی می شود.

تبصره ۳: در مورد سرمایه گذاری توسط اشخاص خارجی، یک بانک معتبر خارجی باید رسماً اعلام کند که مبالغ سرمایه گذاری را برای طرح درخواستی فاینانس می کند یا شرکت خارجی باید مبالغی را در بانک خارجی سپرده کند و یا بانک بصورت رسمی توان مالی شرکت را تایید نماید. سازمان بایستی در خصوص درجه اعتباری بانک و گواهی صدور سپرده، از اداره مطالعات اقتصادی بانک مرکزی استعلام نماید. لازم به ذکر است سرمایه گذاری خارجی در منطقه تابع قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی مصوب ۱۳۸۰/۱۲/۱۹ مجلس شورای اسلامی و آیین نامه های اجرایی آن می باشد.

۵.۲.۲ نحوه رسیدگی به توانمندی مالی سرمایه گذاری شرکت های متقاضی

الف) سازمان بایستی نسبت به استعلام شناسه ملی برای کلیه متقاضیان حقوقی از طریق سامانه شناسه ملی اشخاص حقوقی کشور به نشانی www.ilenc.ir و استعلام کد اقتصادی اشخاص برای کلیه متقاضیان حقیقی از طریق سامانه مالیات بر ارزش افزوده به نشانی www.evat.ir اقدام نماید.

ب) به منظور بررسی توانمندی مالی شرکت های متقاضی، میزان دارایی پس از کسر بدهی در مقایسه با میزان آورده نقدی متعهد شده به میزان حداقل ۳۰٪ سرمایه ثابت مورد نیاز پروژه بایستی محاسبه و کافی بودن آن متناسب با آورده نقدی مورد بررسی قرار گیرد. نسبت های مالی مانند حاشیه سود، بازده دارایی، حقوق صاحبان سهام، نسبت مالکانه، نسبت جاری و نسبت آبی نیز محاسبه و از نظر امکان تامین مالی اعتبار کل طرح از منابع مختلف نظیر فاینانس مورد بررسی قرار می گیرد. تبصره: چنانچه فعالیت اصلی سرمایه گذار متقاضی، احداث طرحی باشد که هنوز به مرحله بهره برداری نرسیده باشد و به این دلیل نتواند صورت مالی قابل بررسی ارائه دهد و یا با توجه به صورت مالی، توانمندی شرکت تایید نشود، تامین آورده نقدی متناسب با قدرالسهم سهامداران عمده به شکل ذیل مورد بررسی قرار می گیرد:

- ۱- در بررسی سهامداران حقوقی، صورت های مالی مطابق رویه بند فوق بررسی می شود.
- ۲- در مورد سهامداران حقیقی، دارایی و اموال و وجوه نقد (با تاییدیه بانک) به همراه مدارک مثبت مد نظر قرار خواهد گرفت.
- ۳- علاوه بر اموال درج شده در صورت های مالی، سرمایه اوراق سهام (با استعلام از شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار) و وجوه نقد (با تاییدیه بانک) و یا سایر دارایی ها مورد بررسی قرار خواهد گرفت.
- ج) مسئولیت بررسی و تأیید/رد توانمندی مالی سرمایه گذار بر عهده مدیریت توسعه اقتصادی و جذب سرمایه سازمان می باشد.

۵.۳ بررسی طرح سرمایه گذاری

۵.۳.۱ مدارک و مستندات مورد نیاز

سرمایه گذار باید مدل کسب و کار (*Business Model*) و طرح امکان سنجی شامل مطالعات بازار، فنی، اقتصادی و زیست محیطی را ارائه دهد.

۵.۳.۲ مشخصات طرح امکان سنجی

بخش مطالعات مالی طرح علاوه بر بخش های متعارف بایستی حتما شامل بخش های ذیل باشد:

- ۱- میزان سرمایه گذاری ثابت
- تبصره: در صورت تصویب طرح سرمایه گذاری، مبلغ اجاره بهاء بر اساس ضوابط و فرآیند مربوطه توسط کمیته قیمت گذاری حقوق و اجاره بهای زمین تعیین خواهد شد و ذکر مبلغ هزینه های تقریبی اجاره بها در مطالعات مالی طرح، محدودیتی جهت تعیین اجاره بهای زمین ایجاد نمی کند.
- ۲- چگونگی توزیع میزان کل سرمایه گذاری ثابت در طی سال های دوران ساخت و ارائه برنامه تامین مالی متناسب با آن
- ۳- هزینه های دوره بهره برداری
- ۴- نحوه تامین منابع مالی طرح با ذکر تمام جزئیات
- ۵- پیش بینی درآمد و سود حاصل از اجرای طرح
- ۶- شاخص های اقتصاد مهندسی برآمده از مطالعه اقتصادی طرح شامل نرخ بازگشت سرمایه نقدینگی طرح (*IRR on Equity*)، نرخ بازگشت سرمایه (*IRR on Investment*)، دوره بازگشت سرمایه، نقطه سر به سر، ارزش خالص

فعلی با در نظرگیری حداقل نرخ جذاب سرمایه‌گذاری (با ارائه تحلیل برای چرایی در نظرگیری نرخ) و تحلیل حساسیت بر روی پارامترهای ورودی و اثرات آن بر خروجی‌ها

۵.۳.۳ بررسی و تایید/رد طرح سرمایه‌گذاری

الف) به منظور بررسی و تایید یا رد طرح سرمایه‌گذاری، مدیریت توسعه اقتصادی و جذب سرمایه سازمان باید اقدامات زیر را انجام دهد:

۱- بررسی طرح ارائه شده از سوی سرمایه‌گذار شامل ابعاد فنی، بازار و زیست محیطی طرح بر اساس گزارش امکان‌سنجی و انطباق نوع کاربری طرح بر اساس طرح جامع کالبدی منطقه

۲- بررسی تاسیسات جانبی طرح با توجه 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 طرح‌های تپ مشابه و یا سایر روش‌های صحت‌سنجی (مستندات و مراجع مربوط به بررسی و اعلام نظر در خصوص مترائ زمین مورد درخواست که از سوی مدیریت توسعه اقتصادی و جذب سرمایه سازمان انجام می‌گیرد، بایستی در سوابق نگهداری شود)

۴- بررسی موجود بودن مساحت مورد نیاز طرح در پهنه مناسب بر اساس طرح جامع کالبدی و زمین‌های تخصیص یافته

۵- استعلام از مدیریت بهداشت، ایمنی و محیط زیست در خصوص لزوم دریافت مجوز سازمان حفاظت از محیط زیست توسط سرمایه‌گذار برای اجرای طرح در منطقه

۶- اخذ استعلام از مدیریت برنامه‌ریزی و کنترل طرح‌های سازمان در خصوص صحت و دقت ساختار شکست کارها، پیش-بینی بودجه و جریانات نقدی طرح و برنامه زمانبندی اجرا

ب) در صورت اطمینان از جذاب بودن طرح از منظر مالی با ارزیابی مقادیر و شاخص‌های تایید شده مدیریت توسعه اقتصادی و جذب سرمایه سازمان در صورت احراز صلاحیت فنی، اجرایی و مالی، تکمیل بودن مجوزهای موردنیاز و توجیه‌پذیری طرح ارائه شده از نظر مطالعات بازار و فنی، مدیریت توسعه اقتصادی و جذب سرمایه سازمان باید گزارشی از این موارد به همراه مساحت تقریبی مورد تایید و نیز برنامه زمانبندی تایید شده را جمع‌بندی و به هیأت مدیره سازمان جهت بررسی و تصویب ارائه نماید.

ج) در صورت تصویب طرح سرمایه‌گذاری توسط هیأت مدیره سازمان، مدیریت توسعه اقتصادی و جذب سرمایه سازمان نسبت به صدور موافقت اصولی سرمایه‌گذاری و ابلاغ آن به سرمایه‌گذار اقدام می‌نماید. موافقت اصولی شامل مشخصات متقاضی، طرح، مساحت تقریبی زمین و مدت اعتبار موافقت می‌باشد.

تبصره: در موافقت اصولی سرمایه‌گذاری به صراحت تاکید می‌گردد که صدور این موافقت اصولی هیچ حق و حقوقی از هیچ نوعی برای سرمایه‌گذار ایجاد نمی‌نماید و سازمان حق دارد در هر مرحله قبل از انعقاد قرارداد، از اجرای طرح و ارائه زمین صرف نظر نماید.

۶ جانمایی، تعیین اجاره بها و تخصیص زمین

۶.۱ جانمایی زمین

پس از صدور موافقت اصولی سرمایه‌گذاری، مدیریت توسعه اقتصادی و جذب سرمایه سازمان باید اقدامات زیر را انجام دهد:

الف) تهیه کروکی زمین متناسب با کاربری‌های تعیین شده در طرح جامع با رعایت الگوی تخصیص بهینه اراضی



تبصره ۱: تعیین و تخصیص زمین، به نحوی است که حفظ پیوستگی در پلاک‌های واگذار شده و نیز دسترسی مناسب به زیرساخت‌های مورد نیاز مورد توجه قرار می‌گیرد.

تبصره ۲: در صورت درخواست زمین توسط متقاضی مجاور قطعه، به شرط فعال بودن و انجام تعهدات قراردادی، اولویت واگذاری با این متقاضی می‌باشد.

(ب) اخذ استعلام از مدیریت امور حقوقی و قراردادهای سازمان در زمینه وجود معارضین احتمالی

(ج) اخذ استعلام از مدیریت طرح‌های مهندسی سازمان در زمینه بررسی الزامات فنی و مهندسی و تطبیق کاربری زمین پیشنهادی با طرح جامع

(د) اخذ استعلام از مدیریت خدمات شهری سازمان در زمینه بررسی ملاحظات شهری و دسترسی به امکانات زیربنایی و کریدورهای منطقه

(ه) اخذ استعلام از مدیریت ایمنی، بهداشت، محیط زیست و پدافند غیر عامل سازمان در زمینه بررسی رعایت کلیه استانداردهای ایمنی، بهداشت، محیط زیست و پدافند غیر عامل

(و) اخذ استعلام از مدیریت‌های مناطق سه گانه پارس ۱ و ۲ و ۳ سازمان حسب مورد در خصوص رعایت حریم و استانداردهای لازم مطابق با پروژه‌های سازمان

(ز) اخذ استعلام از شرکت نفت و گاز پارس و نیز سایر مراجع حسب مورد و بسته به نیاز طرح سرمایه‌گذاری در خصوص هرگونه تخصیص اراضی در محدوده فازهای پالایشگاهی و تاسیسات و ابنیه شرکت نفت و گاز پارس و یا درخصوص سایر موارد حسب تشخیص

(ح) در صورت اخذ استعلام‌های فوق، لازم است کمیته قیمت‌گذاری حقوق و اجاره بها زمین جهت تعیین حقوق و اجاره بها زمین تشکیل گردد.

۶.۲ تعیین قیمت اجاره بهای اراضی قابل تخصیص

۶.۲.۱ تعیین قیمت پایه سالانه اجاره بها

قیمت اجاره بهای سالانه، هر ساله برای هر پهنه با در نظر گرفتن جمیع جهات از جمله صرفه و صلاح سازمان، نرخ‌های متعارف منطقه و موارد ذیل، توسط کمیته ارزیابی اجاره بهای پایه زمین محاسبه و پس از تایید هیات مدیره سازمان و هیات مدیره شرکت ملی نفت حداکثر تا پایان اسفند هر سال از طریق پایگاه اطلاع رسانی سازمان و همچنین سایر روش‌های اطلاع‌رسانی، اعلام عمومی می‌شود:

(الف) شاخص بهای کالاها و خدمات (CPI)

(ب) افزایش ضریب آخرین فهرست بهای ساختمانی

(ج) میانگین افزایش قیمت‌های اراضی سایر مناطق ویژه

(د) سایر موارد موثر بر تعیین نرخ زمین

۶.۲.۲ تعیین قیمت حقوق و اجاره بها زمین تخصیص یافته

جهت تعیین اجاره بهاء زمینی که قابل تخصیص به سرمایه‌گذار است و جانمایی آن انجام شده است، کمیته قیمت‌گذاری حقوق و اجاره بها زمین، باید نسبت به بررسی عوامل موثر در قیمت‌گذاری از جمله ارزش روز املاک یا بناها و حقوق اراضی واقع در محدوده مورد نظر، حق مرغوبیت و با در نظر گرفتن جمیع عوامل موثر در تعیین ارزش و اجاره بها اقدام نماید. مدارک لازم باید حداقل یک هفته قبل از زمان تشکیل جلسه کمیته قیمت‌گذاری حقوق و اجاره بها زمین توسط مدیریت توسعه اقتصادی و جذب سرمایه سازمان در اختیار اعضا قرار گیرد. در جلسه تعیین قیمت، قیمت کارشناسی هر یک از اعضا توسط وی در فرم همسانی به صورت مخفی درج و سپس در همان جلسه بازگشایی می‌شود. میانگین ساده قیمت‌های

اعلامی توسط تمامی اعضای حاضر که نباید کمتر از چهار نفر باشند، به عنوان قیمت قطعی محسوب و صورتمجلس آن به امضای اعضای حاضر می‌رسد.

تبصره ۱: هیچ یک از اعضا حق ندارد قیمتی زیر قیمت پایه سالیانه آن پهنه ارائه دهد. اظهار نظر هر یک از اعضا که پایین‌تر از قیمت پایه سالیانه آن پهنه باشد، فاقد اعتبار بوده و امکان تجدیدنظر و پرکردن مجدد فرم وجود ندارد.

تبصره ۲: تعیین ارزش حقوق و اجاره بهاء از سوی کمیته قیمت‌گذاری حقوق و اجاره بهای زمین حداکثر دارای ۶ ماه اعتبار است و در صورت عدم عقد قرارداد اجاره در زمان یاد شده، بایستی فرآیند قیمت‌گذاری مجدد انجام پذیرد.

تبصره ۳: برای طرح‌های با طول مدت بیشتر از یک سال، نرخ اجاره بهاء سال‌های بعد بایستی مجدداً توسط کمیته قیمت‌گذاری حقوق و اجاره بهای زمین قبل از فرا رسیدن موعد تعیین شود. درصد افزایش قیمت قرارداد هر زمین برای هر سال نمی‌تواند کمتر از درصد افزایش یافته قیمت پایه برای آن پهنه باشد. همچنین در صورت عدم انجام طرح در مدت قرارداد و موافقت موجد با تمدید قرارداد، در هر مورد تمدید مدت، ۲۵٪ به مبلغ اجاره بها ماه آخر قرارداد (یا در صورتی که قرارداد قبلاً تمدید شده باشد، آخرین ماه دوره تمدید شده) اضافه و به عنوان اجاره بهاء مدت تمدیدی در نظر گرفته می‌شود. (در صورت افزایش قیمت پایه سالیانه بیش از ۲۵٪، تعیین اجاره بهاء برای موارد تمدید مدت قرارداد با کمیته قیمت‌گذاری حقوق و اجاره بهای زمین خواهد بود.)

تبصره ۴: کلیه هزینه‌های کارشناسی کارشناسان رسمی دادگستری عضو کمیته قیمت‌گذاری حقوق و اجاره بهای زمین جهت قیمت‌گذاری اجاره بهای هر زمین به عهده سرمایه‌گذار خواهد بود. در صورتیکه مطابق تبصره ۲ همین بخش اجاره بهای تعیین شده منقضی گردد، هزینه کارشناسی مجدد بر عهده مقصر تاخیر در عقد قرارداد خواهد بود. تشخیص مقصر در این امر بر عهده کمیته مذاکره برای حل اختلافات قراردادی است.

۷ انعقاد قرارداد اجاره

۷.۱ مراحل اجرایی عقد قرارداد

الف) هیات مدیره سازمان، موظف است پس از تصویب طرح نسبت به اخذ مجوز انعقاد قرارداد اجاره درخصوص زمین جانمایی شده، از مجمع عمومی سازمان اقدام نماید.

ب) در صورت صدور مجوز بند (الف) فوق توسط مجمع عمومی، سازمان نسبت به انعقاد قرارداد کوتاه مدت اجاره برای دوران ساخت یا احداث با سرمایه‌گذار، اقدام می‌نماید. در صورت تحقق تعهدات سرمایه‌گذار، اخذ پایان کار، شروع بهره‌برداری و دریافت پروانه بهره‌برداری، سازمان با سرمایه‌گذار قرارداد بلندمدت اجاره منعقد خواهد کرد.

ج) مدیریت امور حقوقی و قراردادهای سازمان باید با همکاری سایر واحدهای ذیربط بر مبنای قالب قرارداد تایید شده توسط مدیریت امور حقوقی شرکت ملی نفت ایران، نسبت به تنظیم قرارداد طرح‌های سرمایه‌گذاری در منطقه ویژه اقتصادی انرژی پارس اقدام نماید.

د) قرارداد باید توسط مدیرعامل و یکی از اعضای هیات مدیره به عنوان صاحبان امضای مجاز بنا به بند (الف) ماده ۱۶ اساسنامه سازمان و همچنین توسط صاحبان امضای مجاز سرمایه‌گذار طبق اساسنامه و آخرین تغییرات شرکت سرمایه‌گذار، امضا گردد.

ه) پنجره واحد سرمایه‌گذاری باید یک نسخه از قرارداد امضا شده را به سرمایه‌گذار ارسال نماید.



و) پس از انعقاد قرارداد اجاره کوتاه مدت، سازمان حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز پس از پرداخت مبلغ اجاره به یکی از روش‌های نحوه وصول اجاره بهای سالیانه طی یک صورتجلسه تحویل و تحول که به امضای هر دو طرف می‌رسد، زمین را به سرمایه‌گذار تحویل می‌دهد. بدیهی است شروع قرارداد از زمان انعقاد قرارداد خواهد بود.

تبصره ۱: قالب قراردادهای اجاره کوتاه‌مدت و بلند مدت حداکثر ظرف (۱) ماه از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل و به عنوان ضمیمه آن توسط مدیریت امور حقوقی شرکت ملی نفت ایران تهیه و ابلاغ می‌شود. سازمان ملزم به انعقاد قراردادهای در قالب قراردادی مصوب ابلاغی است و حق تغییر در مفاد آن را ندارد.

تبصره ۲: هرگونه تغییر در قرارداد (اعم از اینکه در این دستورالعمل ذکر شده باشد یا خیر) و همچنین انشاء فسخ قرارداد باید قبل از انجام و به تصویب هیئت مدیره سازمان و مجمع عمومی رسانده شود.

۷.۲ انواع قرارداد

۷.۲.۱ قرارداد کوتاه مدت اجاره

الف) مشخصات قرارداد کوتاه مدت اجاره به شرح زیر می‌باشد:

۱) نوع قرارداد: اجاره

۲) مدت قرارداد: بر اساس زمانبندی تایید شده دوران ساخت یا احداث طرح طبق جواز تاسیس (حداکثر ۵ سال)

۳) مبلغ قرارداد: اجاره بهای تعیین شده توسط کمیته قیمت‌گذاری حقوق و اجاره بهای زمین که به طور سالانه با نظر کمیته یاد شده تعدیل و با تنظیم الحاقیه به امضاء طرفین خواهد رسید.

۴) نحوه وصول اجاره بهای سالیانه: اجاره بهای سالیانه به انتخاب سرمایه‌گذار به یکی از دو روش زیر بایستی پرداخت گردد:

- پرداخت کل مبلغ اجاره یکساله بصورت کامل حداکثر ۱۰ روز کاری بعد از عقد قرارداد (برای سال اول) و یا آغاز سال‌های بعدی دوره قراردادی. در صورت پرداخت اجاره بهاء هر سال از قرارداد به شکل فوق، به جای اجاره کامل، در مجموع ۹۰٪ مبلغ اجاره بهای سالیانه از متقاضی دریافت خواهد شد.
- پرداخت ۱۰٪ مبلغ اجاره یکساله حداکثر ۱۰ روز کاری بعد از عقد قرارداد و پرداخت مابقی بصورت اقساط سه ماهه در انتهای هر دوره سه ماهه در قرارداد به شرط تحویل سفته با ظهرنویسی اعضا هیات مدیره، برای اقساط باقیمانده قرارداد در هر سال

۵) جریمه دیرکرد اجاره بها: روزانه هفت صدم درصد (۰.۰۷٪) مبلغ اقساط معوق

ب) در صورت انجام کلیه تعهدات قراردادی و صدور پروانه پایان کار ساختمان و پروانه بهره‌برداری (واحدهای تولیدی) یا پروانه پایان کار ساختمان و جواز فعالیت (واحدهای غیرتولیدی)، پس از انقضای مدت قرارداد اجاره کوتاه مدت، سازمان نسبت به انعقاد قرارداد بلند مدت اجاره اقدام خواهد کرد.

ج) در صورت عدم تکمیل به موقع طرح و تقاضای سرمایه‌گذار برای تمدید، بایستی سرمایه‌گذار اقدام به ارائه لایحه تاخیر در خصوص چرایی و دلایل تاخیر در اجرای طرح نماید. در صورت تایید لایحه تاخیر توسط کمیته نظارت بر اجرای طرح و تصویب هیات مدیره سازمان، دوره قرارداد کوتاه‌مدت برای حداکثر ۳ دوره ۶ ماهه قابل تمدید خواهد بود.

د) در صورت عدم اجرای تعهدات قراردادی توسط سرمایه‌گذار در مدت قرارداد، سازمان حق دارد در موارد ذیل به تشخیص خود و مطابق مفاد قرارداد نسبت به فسخ قرارداد و استرداد زمین اقدام نماید.

۱- عدم دریافت جواز تاسیس و جواز ساخت و ساز توسط سرمایه‌گذار ظرف مدت ۶ ماه پس از امضاء قرارداد

۲- تاخیر در پرداخت ۲ قسط سه ماهه در مواعد تعیین شده در قرارداد

۳- مغایرت بیش از ۲۰٪ بین پیشرفت فیزیکی واقعی طرح و پیشرفت برنامه‌ای طرح بر اساس برنامه زمانبندی توافق شده (پیوست قرارداد) در بازه‌های سه (۳) ماهه از زمان انعقاد یا تمدید قرارداد و عدم رفع مغایرت یک ماه پس از وصول اخطار طبق نظر کمیته نظارت بر اجرای طرح

۴- سایر موارد فسخ مندرج در قرارداد

تبصره: در صورتی که اخطار فسخ طبق مفاد قرارداد به سرمایه‌گذار داده شده باشد و مهلت سرمایه‌گذار برای رفع مغایرت هنوز به پایان نرسیده باشد، تصمیم‌گیری در مورد درخواست سرمایه‌گذار برای تمدید قرارداد منوط به تشخیص کمیته نظارت بر طرح‌های سرمایه‌گذاری مبنی بر این است که سرمایه‌گذار اقدامات قابل قبولی در جهت رفع مغایرت انجام داده است یا خیر. در هر حال موافقت با تمدید قرارداد نباید نافی حق فسخ سازمان در صورت عدم رفع مغایرت در پایان مهلت باشد.

ه) در صورت عدم اجرای تعهدات قراردادی تا پایان مدت قرارداد کوتاه مدت و یا پایان دوره تمدید و عدم تایید لایحه تاخیر ارائه شده از سوی سرمایه‌گذار توسط کمیته نظارت بر اجرای طرح یا هیأت مدیره سازمان، با انقضای مدت قرارداد کوتاه مدت اجاره، قرارداد بلند مدت اجاره منعقد نمی‌شود و مطابق بند ۷.۴ عمل می‌گردد.

و) در صورت انجام کلیه تعهدات قراردادی و صدور گواهی پایان کار در صورتی که سرمایه‌گذار قصد داشته باشد فعالیت اقتصادی (موضوع طرح) را به دیگری انتقال دهد، این موضوع منوط به تایید صلاحیت سرمایه‌گذار جدید مطابق مفاد این دستورالعمل، با رعایت کاربری زمین و موافقت سازمان، امکان‌پذیر خواهد بود. مستاجر (سرمایه‌گذار اولی) موظف است هزینه واگذاری را به ازای هر نقل و انتقال به میزان (۱) درصد قیمت کارشناسی شده اعیان ایجاد شده و همچنین سایر هزینه‌های مستقیم ثبت شده در دفاتر حسابداری سازمان بابت انجام این فرآیند به سازمان، پرداخت نماید.

تبصره: هرگونه تغییر کاربری یا تغییر موضوع طرح منوط به فسخ قرارداد، استرداد زمین به سازمان و بررسی مجدد طرح جدید در قالب این دستورالعمل می‌باشد. در صورتی که طرح جدید مورد تایید سازمان قرار نگیرد، درخصوص اعیانی موجود در زمین مطابق بند ۷.۴ عمل می‌شود.

ی) سازمان مکلف است کلیه خدمات زیربنایی تعهد شده که بهای آن در تعیین قیمت اجاره بها لحاظ شده است را بصورت روشن و دقیق در قرارداد درج نماید.

۷.۲.۲ قرارداد بلند مدت اجاره

الف) مشخصات قرارداد بلند مدت اجاره به شرح زیر می‌باشد:

۱) نوع قرارداد: اجاره

۲) مدت قرارداد: ۱۰ سال که در صورت تحقق شرایط و تداوم بهره‌برداری و اعتبار پروانه بهره‌برداری هر ده سال تجدید خواهد گردید.

۳) مبلغ قرارداد: اجاره بهای تعیین شده توسط کمیته قیمت‌گذاری حقوق و اجاره بهای زمین که به طور سالانه با نظر کمیته یاد شده تعدیل و با تنظیم الحاقیه به امضاء طرفین خواهد رسید.

۴) نحوه وصول اجاره بهای سالیانه: اجاره بهای سالیانه به انتخاب سرمایه‌گذار به یکی از دو روش زیر بایستی پرداخت گردد:

- پرداخت کل مبلغ اجاره یکساله بصورت کامل حداکثر ۱۰ روز کاری بعد از عقد قرارداد (برای سال اول) و یا آغاز سال‌های بعدی دوره قراردادی. در صورت پرداخت اجاره بهاء هر سال از قرارداد به شکل فوق، به جای اجاره کامل، در مجموع ۹۰٪ مبلغ اجاره بهای سالیانه از متقاضی دریافت خواهد شد.

- پرداخت ۱۰٪ مبلغ اجاره یکساله حداکثر ۱۰ روز کاری بعد از عقد قرارداد و پرداخت مابقی بصورت اقساط سه ماهه در انتهای هر دوره سه ماهه در قرارداد به شرط تحویل سفته با ظهرنویسی اعضا هیات مدیره، برای اقساط باقیمانده قرارداد در هر سال

جریمه دیرکرد اجاره بها: روزانه هفت صدم درصد (۰.۰۷٪) مبلغ اقساط معوق

ب) در صورت استمرار تولید و ارائه خدمات و تایید کمیته نظارت بر بهره‌برداری و تصویب هیات مدیره سازمان در هر مورد، تمدید قرارداد برای دوره‌های ۱۰ ساله مجاز می‌باشد.

ج) در صورت عدم اجرای تعهدات قراردادی توسط سرمایه‌گذار شامل عدم تولید مستمر و یا عدم ارائه خدمات به مدت ۶ ماه متوالی پس از انعقاد قرارداد بلندمدت با تایید کمیته نظارت بر بهره‌برداری، عدم تمدید پروانه بهره‌برداری، تغییر کاربری بدون مجوز و تاخیر در پرداخت ۲ قسط سه ماهه تعیین شده اجاره بها سالیانه در قرارداد، سازمان حق دارد به تشخیص خود نسبت به فسخ قرارداد و استرداد زمین اقدام نماید. سایر موارد فسخ در قرارداد مندرج خواهد شد.

د) در صورت عدم اجرای تعهدات قراردادی مطابق موارد ذیل شده در بند ج این بخش در انقضای مدت قرارداد بلندمدت، با نظر کمیته نظارت بر بهره‌برداری قرارداد بلندمدت اجاره بها سرمایه‌گذار تمدید نمی‌شود. در این صورت مطابق بند ۷.۴ عمل می‌گردد.

ه) در صورت انجام کلیه تعهدات قراردادی مطابق موارد ذیل شده در بند ج این بخش در صورتی که سرمایه‌گذار قصد داشته باشد فعالیت اقتصادی (موضوع طرح) را به دیگری واگذار نموده و انتقال دهد، منوط به تایید صلاحیت سرمایه‌گذار جدید مطابق مفاد این دستورالعمل، با رعایت کاربری زمین و تصویب سازمان، واگذاری امکان‌پذیر خواهد بود. مستاجر (سرمایه‌گذار اولی) موظف است هزینه واگذاری را به ازای هر نقل و انتقال به میزان (۱) درصد قیمت کارشناسی شده اعیان ایجاد شده و همچنین سایر هزینه‌های مستقیم ثبت شده در دفاتر حسابداری سازمان بابت انجام این فرآیند به سازمان، پرداخت نماید. (و) سازمان مکلف است کلیه خدمات زیربنایی تعهد شده که بهای آن در تعیین قیمت اجاره بها لحاظ شده است را بصورت روشن و دقیق در قرارداد درج نماید.

۷.۳ ثبت اعیانی و اخذ سند

الف) پس از دریافت پروانه بهره‌برداری در خصوص واحدهای صنعتی یا پروانه پایان کار درخصوص سایر واحدها توسط سرمایه‌گذار، وی حق دارد نسبت به ارائه درخواست صدور مجوز واگذاری حق اعیانی و اخذ سند اعیانی، اقدام نماید.

ب) درخواست سرمایه‌گذار توسط مدیریت توسعه اقتصادی و جذب سرمایه سازمان با اخذ نظر از امور حقوقی سازمان بررسی می‌گردد و در صورت پذیرش، جهت تعیین مبلغ ارزش حق احداث اعیانی، موضوع به کمیته تعیین قیمت حقوق و اجاره بها ارجاع می‌گردد. پنجره واحد سرمایه‌گذاری متعاقبا مبلغ تعیین شده ارزش حق اعیانی را به سرمایه‌گذار اعلام می‌نماید.

ج) پس از پرداخت مبلغ کارشناسی ارزش حق اعیانی توسط سرمایه‌گذار مجوز اخذ ثبت اعیانی توسط سازمان صادر می‌گردد. فرمت مجوز واگذاری حق احداث اعیانی و اخذ سند توسط مدیریت امور حقوقی سازمان تهیه و در اختیار مدیریت توسعه اقتصادی و جذب سرمایه قرار می‌گیرد.

تبصره ۱: در صورت پایان دوره قرارداد و عدم تمدید آن یا عقد قرارداد جدید بنحوی که سرمایه‌گذار دیگر حق ادامه فعالیت در زمین تخصیصی را نداشته باشد و در صورتی که پیشتر مجوز ثبت اعیانی برای سرمایه‌گذار صادر شده باشد، سازمان موظف به عودت مبلغ حق ثبت اعیانی دریافتی به سرمایه‌گذار خواهد بود. مبلغ پرداختی به همان میزان پرداختی در زمان درخواست حق احداث اعیانی بوده و پس از کسر مطالبات سازمان و سایر مراجع عمومی و دولتی به سرمایه‌گذار پرداخت خواهد شد.

تبصره ۲: درخصوص تعیین تکلیف اعیانی احداث شده مطابق بند ۷.۴ عمل می‌گردد.

تبصره ۳: در صورت انتقال قرارداد اجاره با توجه به اینکه مالکیت عرصه به سازمان متعلق است، درخواست سرمایه‌گذار جهت انتقال حق اعیانی، هزینه انتقال به میزان ۵٪ قیمت کارشناسی شده اعیان توسط کمیته تعیین قیمت حقوق و اجاره بها، بایستی از سوی مستاجر (سرمایه‌گذار اولی) به سازمان پرداخت شود.

۷.۴ تعیین تکلیف اعیانی در صورت انقضا یا فسخ قرارداد

چنانچه موضوع تمدید قرارداد یا عقد قرارداد جدید از سوی سازمان مورد تایید واقع نگردد و یا قرارداد توسط سازمان فسخ گردد و سرمایه‌گذار در زمان تصرفات قانونی خود اعیانی را در زمین ایجاد کرده باشد، سازمان از هر جهت اختیار کامل دارد که به شکل ذیل عمل نماید (این موضوع در قرارداد ذکر شده و وکالت و نیابت لازم از سرمایه‌گذار به صورت محضری اخذ می‌گردد):

الف) حداکثر تا شش ماه پس از تاریخ فسخ قرارداد و یا انقضاء مدت قرارداد و در صورت عدم اقدام عملی سرمایه‌گذار در واگذاری و انتقال اعیانی ایجاد شده به سرمایه‌گذار جدیدی که صلاحیت وی مطابق فرآیند مندرج در این دستورالعمل به تایید برسد و یا در صورتی که صلاحیت سرمایه‌گذار جدید مورد تایید قرار نگیرد، به منظور حفظ حقوق و منافع سازمان، به نیابت و وکالت از سرمایه‌گذار نسبت به انجام ۳ مرحله فراخوان عمومی مزایده در فواصل ۳ ماهه جهت واگذاری این اعیانی به سرمایه‌گذاران دیگر اقدام می‌نماید. در صورت وجود سرمایه‌گذار داوطلب و به شرط تایید اهلیت آن مطابق با این دستورالعمل، این واگذاری به سرمایه‌گذار برنده انجام می‌شود. ۹۰ درصد بهای واگذار شده پس از کسر حق الزحمه کارشناسی و مطالبات سازمان و سایر مراجع عمومی و دولتی، به سرمایه‌گذار پیشین پرداخت شده و مابقی متعلق به سازمان می‌باشد.

ب) در صورت عدم وجود متقاضی و یا عدم انجام واگذاری طی ۳ مرحله فراخوان عمومی به هر دلیلی، سازمان ضمن اعلام مراتب به سرمایه‌گذار، مهلت یک ماهه به سرمایه‌گذار اعطاء می‌نماید تا اعیانی خود را قلع نماید. در غیر اینصورت سازمان می‌تواند با هزینه سرمایه‌گذار 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 سرمایه‌گذار پیشین پرداخت می‌نماید.

تبصره: در صورت فسخ قرارداد و عدم تمدید یا عقد قرارداد جدید به دلیل عدم ایفای تعهدات مندرج در قرارداد پیشین از جانب سرمایه‌گذار، اجرت المثل ایام تصرف زمین از تاریخ فسخ قرارداد تا روز تخلیه و تحویل باید از سوی سرمایه‌گذار به سازمان پرداخت گردد. مبلغ اجرت‌المثل با نظر کمیته قیمت‌گذاری حقوق و اجاره بهای زمین تعیین و از مطالبات سرمایه‌گذار و یا از محل اموال نزد سازمان و یا موجود در زمین، وصول می‌شود و در صورت عدم وجود مطالبات با اقامه دعوا نسبت به وصول اجرت‌المثل ایام تصرف اقدام نماید. اجرت المثل در هر حال نباید از اجاره بها آخرین سال قرارداد پیشین که فسخ شده است، کمتر باشد.

۸ پایش فرآیند مدیریت طرح‌های سرمایه‌گذاری

به منظور پایش منظم فرآیند مدیریت طرح‌های سرمایه‌گذاری و برطرف سازی مشکلات سرمایه‌گذاران، سه کمیته شامل کمیته‌های نظارت بر طرح‌های سرمایه‌گذاری، کمیته مذاکره برای حل اختلافات قراردادی و کمیته نظارت بر بهره‌برداری (در دوران بهره‌برداری طرح) در سازمان با محوریت رئیس هر کمیته تشکیل می‌گردد. تدوین شیوه‌نامه هر یک از کمیته‌ها در خصوص وظایف، اعضا، نحوه تشکیل جلسات، شرح وظایف اعضا، روش تصمیم‌گیری، قالب گزارش‌ها و مستندات و سایر موارد لازم جهت مدیریت کاراتر آنها ظرف یک ماه بعد از ابلاغ این دستورالعمل توسط سازمان تهیه و به تصویب هیات مدیره

سازمان خواهد رسید. هر یک از کمیته‌ها مکلف می‌باشند حداقل یک جلسه در ماه تشکیل دهند و گزارش عملکرد خود را بصورت منظم به مدیرعامل و هیات مدیره سازمان ارائه نمایند.

۹ مجوزهای مورد نیاز سرمایه‌گذاری

۹.۱ کلیات

الف) مدیریت توسعه اقتصادی و جذب سرمایه سازمان مکلف است نسبت به جمع‌آوری، فهرست بندی، تعیین اولویت وصول و واحد مسئول صدور و زمانبندی وصول کلیه مجوزهایی که باید سرمایه‌گذار متناسب با نوع قرارداد در قالب دستورالعمل-های داخلی سازمان، از سازمان اخذ نماید، اقدام نموده و به نحوه مقتضی به شکلی منتشر نماید که برای سرمایه‌گذاران متقاضی قابل دسترسی باشد. همچنین مدیریت توسعه اقتصادی و جذب سرمایه سازمان باید نظارت نماید که متولیان صدور مجوزها در سازمان، برای صدور مجوزها دستورالعمل و زمانبندی مناسب داشته و به آن عمل نمایند.

ب) مسئولیت پاسخگویی دقیق، به موقع و شفاف به سرمایه‌گذار، پنجره واحد سرمایه‌گذاری سازمان می‌باشد.

ج) سازمان مکلف است در صورت هرگونه تغییر در قراردادهای منعقد شده با سرمایه‌گذار، نسبت به تغییر مجوزهای صادر شده بر اساس شرایط جدید قراردادها اقدام نماید.

د) جهت حفظ یکپارچگی صدور، تمدید، اصلاح و تعلیق جواز تاسیس یا پروانه بهره‌برداری بر اساس دستورالعمل شماره ۵۰۰۲/۹ مورخ ۱۳۹۲/۷/۱۸ سازمان صنعت، معدن و تجارت و دستورالعمل صدور جواز تاسیس ۱۰ رشته فعالیت‌های خاص صنعتی و معدنی کشوری صادره توسط وزارت صنعت، معدن و تجارت صورت می‌پذیرد مگر در مورد ماده ۱۸ که سامانه سیفام دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری صنعتی و مناطق ویژه به نشانی www.sifam.ir جایگزین سامانه بهین یاب می‌گردد. در صورت تصویب دستورالعمل جدید توسط شورای عالی مناطق، دستورالعمل صادر شده جایگزین دستورالعمل فوق‌الذکر می‌گردد.

۹.۲ مراحل صدور، تمدید، اصلاح و تعلیق جواز تاسیس

دریافت جواز تاسیس به عنوان اصلی‌ترین مجوز جهت شروع مرحله احداث طرح تولیدی می‌باشد. دریافت و تمدید سایر مجوزهای مورد نیاز جهت شروع عملیات اجرایی ساخت از سوی سازمان از قبیل پروانه ساخت و غیره و واگذاری انشعاب تاسیسات جانبی از قبیل آب، برق و غیره منوط به ارائه جواز تاسیس معتبر می‌باشد. طی شش (۶) ماه پس از تنفیذ قرارداد کوتاه مدت اجاره، سرمایه‌گذار موظف است جهت دریافت جواز تاسیس واحد صنعتی خود اقدام نماید.

فرآیند صدور، تمدید و اصلاح جواز تاسیس به شرح ذیل می‌باشد:

الف) ثبت درخواست توسط سرمایه‌گذار در سامانه سیفام

ب) بررسی و تایید صحت و سقم اطلاعات وارد شده در سامانه سیفام بالاخص مشخصات مربوط به شرکت و زمین تحویل شده توسط سازمان

ج) بررسی مقررات زیست محیطی و دریافت مجوز سازمان محیط زیست استان توسط سرمایه‌گذار جهت طرح‌های شیمیایی و آلاینده به تشخیص HSE سازمان

د) بررسی مجوز خوراک و موافقت اصولی از سازمان‌های ذیربط توسط سازمان

و) بازدید از طرح و بررسی گزارش‌های پیشرفت در صورت تمدید یا اصلاح جواز تاسیس توسط نماینده مدیریت توسعه

اقتصادی و جذب سرمایه و مدیریت برنامه‌ریزی و کنترل طرح‌های سازمان

ز) دریافت مدارک پرداخت هزینه صدور، تمدید یا اصلاح جواز تاسیس توسط سازمان

- (ح) صدور، تمدید و اصلاح جواز تاسیس توسط مدیریت توسعه اقتصادی و جذب سرمایه سازمان
- (ط) دریافت جواز تاسیس توسط مدیرعامل یا نماینده تام‌الاختیار سرمایه‌گذار
- تبصره ۱: اعتبار جواز تاسیس صادر شده ۱۲ ماه می‌باشد. با ارائه گزارش پیشرفت فیزیکی طرح و تایید آن توسط سازمان، تمدید جواز تاسیس، با توجه به مفاد قرارداد و با رعایت مفاد این دستورالعمل، برای دوره بعدی مجاز می‌باشد.
- تبصره ۲: مدیریت برنامه‌ریزی و کنترل طرح‌های سازمان مسئول دریافت گزارش پیشرفت طرح‌های سرمایه‌گذاری (حداکثر طی بازه‌های ۳ ماهه) از سوی سرمایه‌گذار، بررسی و ارسال نتیجه به مدیریت توسعه اقتصادی و جذب سرمایه سازمان جهت تایید پیشرفت فیزیکی در سامانه الکترونیک (سیفام/ بهین یاب) و ارائه گزارش به کارگروه نظارت بر طرح‌های سرمایه‌گذاری می‌باشد.
- تبصره ۳: در صورت عدم ارائه پیشرفت فیزیکی طرح در دو دوره سه ماهه علیرغم اخطارهای صادر شده، مدیریت توسعه اقتصادی و جذب سرمایه سازمان مسئولیت تعلیق جواز تاسیس صادر شده را طی ۲۰ روز پس از موعد مقرر بر عهده دارد.
- تبصره ۴: صدور جواز تاسیس به نام چند شخص حقیقی و یا چند شخص حقوقی مجاز نمی‌باشد.
- تبصره ۵: تمدید و یا اصلاح جواز تاسیس، در هر حال منوط به رعایت مقررات این دستورالعمل، مفاد قرارداد و سایر ضوابط، قوانین و مقررات بوده و باید توسط مبادی ذیربط بررسی و تصمیم‌گیری شود.
- ۹.۳ مراحل صدور، تمدید، اصلاح و تعلیق پروانه بهره‌برداری**
- انعقاد قرارداد بلندمدت اجاره و دریافت کلیه مجوزهای مربوط به تولید محصول از سایر مدیریت‌های سازمان از قبیل مجوز صادرات و غیره منوط به ارائه پروانه بهره‌برداری معتبر از سوی سرمایه‌گذار می‌باشد.
- فرآیند پروانه بهره‌برداری واحد صنعتی به شرح زیر می‌باشد:
- (الف) اتمام دوره تولید آزمایشی واحد بهره‌برداری شده
- (ب) ثبت درخواست توسط متقاضی در سامانه سیفام
- (ج) بررسی و تایید صحت و سقم اطلاعات وارد شده در سامانه (بالاخص مشخصات مربوط به شرکت) بر اساس جواز تاسیس طرح، توسط مدیریت توسعه اقتصادی و جذب سرمایه سازمان
- (د) دریافت مجوز سازمان حفاظت محیط زیست استان جهت طرح‌های شیمیایی و آلاینده به تشخیص مدیریت HSE سازمان
- (ه) دریافت گواهی پایان کار از مدیریت خدمات شهری سازمان
- (و) بازدید و ظرفیت‌سنجی طرح توسط نماینده مدیریت توسعه اقتصادی و جذب سرمایه و مدیریت برنامه‌ریزی و کنترل طرح‌های سازمان
- (ز) تطابق اطلاعات پروانه بهره‌برداری با اطلاعات جواز تاسیس صادر شده برای طرح
- (ح) دریافت مدارک پرداخت هزینه صدور، تمدید یا اصلاح پروانه بهره‌برداری
- (ط) صدور، تمدید و اصلاح پروانه بهره‌برداری توسط سازمان
- (ی) دریافت پروانه بهره‌برداری توسط مدیرعامل یا نماینده تام‌الاختیار سرمایه‌گذار
- تبصره ۱: اعتبار پروانه صادر شده ۲۴ ماه می‌باشد و با ارائه آمار تولید و اشتغال ماهیانه و تایید آن توسط مدیریت توسعه اقتصادی و جذب سرمایه سازمان برای دوره بعدی تمدید می‌گردد.
- تبصره ۲: در صورت عدم ارائه اطلاعات و آمار تولید واحد بهره‌برداری شده طی ۶ ماه و یا اثبات عدم تولید توسط سرمایه‌گذار به دلیل قصور سرمایه‌گذار و بر اساس بازدیدهای به عمل آمده و عدم رفع مشکل پس از مهلت ۶ ماهه، مدیریت توسعه



اقتصادی و جذب سرمایه سازمان مسئولیت تعلیق پروانه بهره‌برداری صادر شده را طی ۲۰ روز پس از موعد مقرر بر عهده دارد.

تبصره ۳: تمدید و یا اصلاح پروانه بهره‌برداری، در هر حال منوط به رعایت مقررات این دستورالعمل، مفاد قرارداد و سایر ضوابط، قوانین و مقررات بوده و باید توسط مبادی ذیربط بررسی و تصمیم‌گیری شود.

۱۰. زمانبندی اجرای فعالیت‌های دستورالعمل

مدیریت‌ها و بخش‌های مشمول سازمان در این دستورالعمل، ملزم به رعایت زمانبندی ذیل در اجرای فعالیت‌ها می‌باشند. زمان‌های ذکر شده در این جدول حداکثر زمان انجام هر فعالیت می‌باشند و بایستی هر ساله در جهت بهبود مستمر و به پیشنهاد مدیریت توسعه اقتصادی و جذب سرمایه سازمان و تصویب هیات مدیره سازمان بهینه گردند. پنجره واحد سرمایه‌گذاری وظیفه کنترل دقیق اجرای هر فعالیت بر مبنای زمانبندی مصوب را داشته و هر ۳ ماه گزارشی از میانگین زمان واقعی انجام هر فعالیت به هیات مدیره سازمان ارائه می‌نماید. هیات مدیره سازمان موظف است نسبت به بررسی گزارشات دریافتی و اتخاذ تصمیم در خصوص فعالیت‌های دارای تاخیر نسبت به زمان پیش‌بینی شده اقدام نماید. تبصره: اجرای به موقع هر فعالیت منوط به تکمیل فعالیت‌های پیش‌نیاز و ارائه کامل مدارک و مستندات موردنیاز از سوی سرمایه‌گذار یا سایر مراجع می‌باشد. بدیهی است توقف اجرای هر فعالیت به دلیل نقص در مدارک و مستندات یا سایر عوامل خارج از اراده سازمان در زمان محاسبه شده واقعی اجرای هر فعالیت تأثیری ندارد.



ردیف	فعالیت	توالی فعالیت	زمان (روز)
۱	بررسی اهلیت سرمایه‌گذار		۴
۲	بررسی طرح سرمایه‌گذاری		۱۴
۲-۱	بررسی طرح		۴
۲-۲	استعلام HSE در خصوص EIA		۵
۲-۳	استعلام زمانبندی		۳
۲-۴	بررسی در هیات مدیره سازمان		۷
۲-۵	صدور موافقت اصولی سرمایه‌گذاری		۲
۳	جانمایی و تخصیص زمین		۱۰
۳-۱	تهیه کروکی		۲
۳-۲	استعلام معارض		۴
۳-۳	استعلام رعایت الزامات مهندسی و طرح جامع		۴
۳-۴	استعلام خدمات شهری		۳
۳-۵	استعلام HSE		۴
۳-۶	استعلام مناطق پارس		۳
۴	تعیین قیمت		۷
۵	انعقاد قرارداد		۱۹
۵-۱	بررسی هیات مدیره سازمان		۷
۵-۲	بررسی مجمع عمومی سازمان		۷
۵-۳	آماده‌سازی و عقد قرارداد		۳
۵-۴	تحويل و تحول زمین		۲
۶	صدور، تمدید، اصلاح و تعلیق جواز تاسیس		۱۴
۶-۱	بررسی و تایید صحت و سقم اطلاعات وارد شده در سامانه		۷
۶-۲	بازدید از طرح و بررسی گزارش‌های پیشرفت		۵
۶-۳	صدور، تمدید و اصلاح جواز تاسیس		۲
۷	صدور، تمدید، اصلاح و تعلیق پروانه بهره‌برداری		۱۷
۷-۱	بررسی و تایید صحت و سقم اطلاعات وارد شده در سامانه		۱۰
۷-۲	بازدید و ظرفیت‌سنجی طرح		۵
۷-۳	صدور، تمدید و اصلاح پروانه بهره‌برداری		۲