

شناسه: ۴۱۰۱	آئین‌نامه واگذاری اراضی به موسسات	وزارت علوم، تحقیقات و فناوری
ویرایش: ۰۱	فناور مستقر در پارک فناوری	پارک علم و فناوری خلیج فارس



شرح بازنگری	تاریخ	ویرایش
تدوین اولیه	-	۰۰
اعمال اصلاحات شورای فناوری پارک مصوب جلسه شماره ۹۵/۲۱۲۵/پ	۱۳۹۵/۱۰/۰۸	۰۱

تصویب کننده: شورای فناوری پارک علم و فناوری خلیج فارس	تایید کننده: رئیس پارک علم و فناوری خلیج فارس	تهیه کننده: امور موسسات پارک علم و فناوری خلیج فارس
---	---	---

وزارت علوم، تحقیقات و فناوری
پارک علم و فناوری خلیج فارس
استان بوشهر



آئین نامه واگذاری اراضی به موسسات فناور مستقر در پارک فناوری

مقدمه:

در راستای حمایت از شرکت‌های فناور مستقر در پارک علم و فناوری خلیج فارس یکی از خدمات استقرار به شرکت‌ها واگذاری اراضی به واحدهای مورد تایید پارک به منظور احداث واحدهای تحقیقاتی و فناوری می‌باشد. لذا به منظور اجرای اهداف و مأموریت‌های مندرج در اساسنامه مصوب و به استناد ماده ۴۷ آیین نامه مالی معاملاتی پارک‌های علم و فناوری " آئین نامه واگذاری اراضی در پارک علم و فناوری خلیج فارس " به شرح زیر به تصویب شورای فناور پارک علم و فناوری خلیج فارس رسیده است.

واژگان:

- ۱- پارک علم و فناوری خلیج فارس به اختصار پارک فناوری نامیده می‌شود.
- ۲- شورای فناور پارک به اختصار شورا نامیده می‌شود.
- ۳- شرکت‌ها، موسسات و کلیه اشخاص حقوقی عضو پارک علم و فناوری خلیج فارس به اختصار واحد فناور نامیده می‌شوند.
- ۴- آن قسمت از اراضی هر فاز پارک علم و فناوری خلیج فارس که پس از کسر اراضی با کاربری عمومی (از جمله خیابان‌ها، معابر، فضای سبز عمومی، محل عبور تاسیسات و ...) قابل واگذاری به اشخاص حقوقی می‌باشد، اراضی قابل واگذاری نامیده می‌شود.
- ۵- قرارداد واگذاری بین پارک فناوری و واحد فناور به اختصار قرارداد نامیده می‌شود.

ماده ۱: کلیات واگذاری اراضی

پارک فناوری می‌تواند در چارچوب ضوابط مصوب شورا نسبت به بررسی درخواست انواع واحدهای فناور پذیرفته شده به شرح زیر در پارک فناوری و واگذاری حداکثر ۶۰ درصد از کل اراضی خود مطابق با طرح جامع مصوب به صورت اجاره بلند مدت با اخذ پذیره و در چارچوب این آیین نامه اقدام نماید.

۱-۱ واحدهایی که می‌توانند متقاضی دریافت اراضی باشند به شرح زیر می‌باشند:

- ۱- موسسات و شرکت‌های فناور در دو دسته بندی زیر:
 - الف- شرکت‌های فناور تولید کننده محصولات با فناوری پیشرفته
 - ب- شرکت‌های فناور ارائه دهنده خدمات فنی مهندسی
- ۲- مراکز تحقیق و توسعه (R&D) وابسته به سازمان‌های تولیدی - اجرایی دولتی و غیردولتی
- ۳- شرکت‌های ارائه کننده خدمات به شرح زیر:
 - الف- خدمات مدیریتی، تخصصی، عمومی و سرمایه‌گذاری پشتیبان شرکت‌های فناور
 - ب- خدمات پژوهشی و تحقیقاتی



آیین‌نامه واگذاری اراضی به موسسات فناور مستقر در پارک فناوری

پ- خدمات آزمایشگاهی و کارگاهی

۴- پژوهشکده‌ها، آزمایشگاه‌های تخصصی، مراکز پژوهش و فناوری دارای مجوز از وزارتخانه‌های ذیربط تبصره: پارک می‌تواند حداکثر ۱۵ درصد از اراضی قابل واگذاری را در چارچوب این آیین‌نامه به واحدهای خدماتی ارائه دهد.

۱-۲ شرایط واگذاری زمین به شرح زیر می‌باشد:

- میزان اراضی قابل واگذاری به واحد فناور به اندازه زیربنای ساختمان به واحد فناور خواهد بود و شامل محوطه نخواهد بود.
- واحد فناور می‌تواند با موافقت پارک فناوری ساختمان را به سایر واحدهای فناور پذیرفته شده در پارک واگذار نماید به شرطی که واحد فناور دوم با پارک فناوری قرارداد جدید منعقد کند و متعهد به اجرای آن گردد. در صورت اجاره بخش یا کل فضای در اختیار توسط واحد فناور به واحدهای فناور دیگر برای مدت مشخص، موافقت کتبی پارک فناوری لازم است.
- تبصره: شرکت‌های سرمایه‌گذاری (شرکت‌هایی که بیش از ۳۰ درصد فضای خود را به دیگر واحدهای فناور اجاره می‌دهند) باید علاوه بر هزینه اجاره زمین، ۵ درصد مبالغ اجاره را بعنوان بالاسری به پارک فناوری پرداخت نمایند.
- واحد فناور یا سرمایه‌گذار به هیچ وجه نمی‌تواند ساختمان را در اختیار شرکت‌های بیرون از پارک فناوری قرار دهد.
- زیرسازی اراضی قابل واگذاری شامل تحکیم بستر ساختمان‌ها، ایجاد زیرساخت شامل تاسیسات زیر بنایی (شبکه توزیع و تامین آب، شبکه جمع‌آوری آب‌های سطحی و فاضلاب، شبکه برق فشار قوی و سیستم روشنایی، شبکه گاز و اجرای فیبر نوری)، احداث تونل تاسیسات و اجرای راه‌های دسترسی و معابر، اجرای محوطه و فضای سبز به عهده پارک فناوری می‌باشد.
- تبصره: هزینه اخذ انشعاب تاسیسات بر عهده واحد فناور است.

۱-۳ نحوه واگذاری اراضی و انعقاد قرارداد

- درخواست واحد فناور باید در شورای فناوری بررسی و به تایید شورا برسد.
- اجاره زمین به واحدهای فناور در قالب یک قرارداد حقوقی با امضاء رئیس پارک و معاون پشتیبانی و واحد فناور مذکور خواهد بود.
- واگذاری اراضی به صورتی است که مالکیت پارک فناوری بر زمین تضمین گردد.
- مدت زمان اجاره حداکثر ۵۰ سال می‌باشد. پس از اتمام قرارداد، با مجوز شورا امکان تمدید قرارداد در دوره‌های ۵ ساله تا سقف ۹۹ سال وجود خواهد داشت.
- احداث بنا در اراضی واگذار شده به هزینه مستاجر و براساس نقشه‌های مورد تایید و دستورالعمل‌ها و ضوابط پارک فناوری انجام می‌گیرد.
- تبصره: اخذ پروانه ساختمان و کلیه تشریفات قانونی، عوارض، نظارت و پایان کار بر عهده واحد فناور می‌باشد. پارک فناوری صرفاً واحد فناور را به مراجع ذیربط معرفی می‌نماید.



ماده ۲: قیمت گذاری و دریافت مبلغ اراضی

۱-۲ عوامل موثر در تعیین قیمت پایه اراضی به شرح ذیل می باشد:

قیمت تمام شده اراضی شامل هزینه خرید اراضی، هزینه ایجاد زیر ساخت شامل تاسیسات زیر بنایی (شبکه توزیع و تامین آب، شبکه جمع آوری آب های سطحی و فاضلاب، شبکه برق فشار قوی و سیستم روشنایی، شبکه گاز و اجرای فیبر نوری)، هزینه اخذ انشعاب تاسیسات، اجرای دیوارکشی پیرامونی محدوده زمین و شبکه حفاظت پیرامونی، احداث تونل تاسیسات و اجرای راه های دسترسی و معابر، اجرای محوطه و فضای سبز و همچنین موارد پیش بینی نشده دیگر می باشد.

۲-۲ ملاک عمل در تعیین قیمت پایه اجاره، قیمت برآوردی کارشناس رسمی دادگستری و تایید شورا با حضور اداره عمرانی پارک می باشد. این ارزیابی هر ۴ سال یکبار صورت گرفته و مبنای تصمیم گیری خواهد بود. طی مدت ۴ سال پارک فناوری می تواند سالیانه حداکثر تا ۱۵ درصد را به صورت ثابت به نرخ پایه اجاره با تایید شورا اضافه نماید.

۳-۲ مبلغ اجاره بر اساس قیمت پایه اجاره سالیانه طبق رابطه زیر تعیین می گردد:

$۰,۶ * \text{قیمت پایه اجاره} = \text{قیمت اجاره}$

۴-۲ میزان اجاره بهاء زمین به صورت سالیانه تعیین و قرارداد اجاره با واحد فناور در راستای قرارداد اصلی واگذاری زمین منعقد می گردد. تبصره: اگر واحد فناور نسبت به تمدید قرارداد سالیانه خود اقدام ننماید و یا مبلغ اجاره خود را پرداخت ننماید، با تصویب شورای پارک قرارداد فسخ و کلیه عرصه و اعیان زمین واگذار شده به پارک فناوری مسترد می شود.

۵-۲ به پارک اجازه داده می شود برای تامین امنیت مورد نیاز موسسات و پارک، گسترش فضای سبز و نگهداری آن، تامین هزینه های آب، برق، گاز، تلفن مشاعات و نظیر آن هزینه ای را به عنوان بهاء خدمات ماهیانه از موسسات دریافت دارد و اینگونه امور را رسماً انجام دهد.

۶-۲ پارک موظف است درآمدهای حاصل از اجاره زمین های پارک را به حساب درآمد اختصاصی پارک واریز نموده و در چارچوب سرفصل های مصوب هیات امناء هزینه نماید.



آئین نامه واگذاری اراضی به موسسات فناور مستقر در پارک فناوری

ماده ۳: نحوه بازپس گیری اراضی

- ۱-۳ پس از اتمام قرارداد، کل عرصه و اعیان در اختیار پارک فناوری قرار خواهد گرفت.
- ۲-۳ چنانچه قبل از اتمام قرارداد، فعالیتی خارج از موضوعات قرارداد که در مجوز فعالیت شرکت ذکر شده است، توسط واحد فناور در اراضی انجام شود، قرارداد خاتمه می یابد و کل عرصه و اعیان به پارک واگذار می شود.
- ۳-۳ اگر بعد از ۶ ماه از واگذاری اراضی به واحد فناور، فعالیت عمرانی و احداث ساختمان شروع نشود، واگذاری با تایید شورا منتفی می شود و هزینه اجاره ۶ ماهه باید پرداخت شود.
- ۴-۳ اگر پس از ۲ سال ساختمان به بهره برداری نرسد، قرارداد ملغی است و ساختمان تاسیس شده یا در حال احداث و کلیه تاسیسات آن در مالکیت پارک فناوری قرار می گیرد.
- تبصره: این مدت زمان با تایید شورا حداکثر تا دو دوره یکساله قابل تمدید می باشد.
- ۵-۳ پارک گزارش زمین های واگذار شده به موسسات و واحدهای فناور و مستحدثات آنها را هر ساله به هیات امناء ارائه می کند.
- این آئین نامه در ۳ ماده و ۵ تبصره در تاریخ ۱۳۹۵/۱۰/۸ به تایید شورای فناوری پارک علم و فناوری خلیج فارس رسید.

وزارت علوم، تحقیقات و فناوری
پارک علم و فناوری خلیج فارس
استان بوشهر