



وزارت علوم، تحقیقات و فناوری
پردیس فناوری صنایع معدنی

شیوه نامه واگذاری اراضی پردیس فناوری صنایع معدنی سنگان

به

شرکت ها و موسسات مستقر در پردیس

تهیه کننده: پردیس فناوری

نگارش اول : ۱۴۰۳

۱- مقدمه:

در راستای تحقق اهداف مندرج در نقشه جامع علمی کشور و به استناد به آیین نامه واگذاری اراضی پارک های علم و فناوری به شرکت ها و موسسات واجد شرایط، این آیین نامه تدوین شده است. هدف از تدوین این آیین نامه فراهم آوری زمینه ی لازم برای حمایت حداکثری از فعالیت های فناورانه شرکتها و موسسات فناور و دانش بنیان مستقر در پردیس فناوری صنایع معدنی سنگان است.

۲- تعاریف

به منظور رعایت اختصار، واژگان زیر در این شیوه نامه تعریف شده است:

-پردیس: منظور پردیس فناوری صنایع معدنی سنگان است.

- اراضی: منظور از اراضی در این شیوه نامه، آن قسمت از زمین های در تملک پردیس (شرکت صنایع معدنی فولاد سنگان) است که برای واگذاری به شرکت ها و موسسات متقاضی در نظر گرفته شده است.

-ناظر: ناظر معرفی شده از طرف پردیس است که مسئولیت نظارت و ارزیابی احداث مستحقات شرکت، مطابق با نقشه ها و برنامه زمانبندی ارائه شده شرکت که به تایید پردیس رسیده، را به عهده دارد.

-شورای پردیس(شورای سیاست گذاری پردیس): منظور از شورای سیاست گذاری، شورای موضوع ماده چهار (۴) اساسنامه ی پردیس است.

-سال پایه: سال پایه در این شیوه نامه، سال ۱۴۰۳ است.

-متقاضی: منظور شرکت متقاضی اجاره اراضی و طرف قرارداد پردیس در این شیوه نامه است.

- مستاجر: منظور شرکتی است که با تایید کارگروه مربوط واجد شرایط واگذاری اراضی پردیس باشد و قرارداد اجاره با وی منعقد شود.

۳- موضوع شیوه نامه

موضوع این شیوه نامه تعیین چارچوب واگذاری اراضی به شرکت ها و موسسات مستقر در پردیس، به منظور ساخت و ساز و ایجاد فضای کارگاهی، تولیدی، آزمایشگاهی توسط شرکت های واجد شرایط و تولید و معرفی محصولات خود طبق ضوابط و مقررات است.

بر اساس این شیوه نامه، پردیس می تواند پس از تامین زیرساخت ها در چارچوب طرح جامع و طرح تفکیکی اراضی پردیس که به تصویب شورا رسیده است و در چارچوب این شیوه نامه، نسبت به واگذاری اراضی به صورت اجاره بلند مدت به واحدهای فناور پذیرفته شده در پردیس و یا واحدهای خدماتی و یا پشتیبانی پذیرفته شده در پردیس، اقدام نماید.

تبصره: مطابق با نظر شورای پردیس، بررسی و پذیرش تقاضای استقرار شرکت در فضاهای قابل واگذاری پردیس، به مدیر پردیس (پس از تصویب درخواست مذکور در کارگروه واگذاری اراضی) تفویض خواهد شد.

۴- مخاطبان

مخاطبان این شیوه نامه شرکت ها و موسسات مستقر در پردیس، واحدهای خدماتی و پشتیبانی و سرمایه گذاران هستند و پردیس می تواند تا قبل از تصویب طرح جامع عمرانی و طرح تفکیکی اراضی در شورا، به صورت موردی مجوز واگذاری اراضی به آنها را از شورا اخذ نماید.

تبصره ۱: واگذاری زمین به شرکت ها و موسسات مستقر در پردیس، برای ساخت و ساز و ایجاد فضای کارگاهی، تولیدی، آزمایشگاهی و فضای کاری مناسب برای معرفی محصولات آنها است.

تبصره ۲: واگذاری زمین به سرمایه گذاران به صورت اجاره بلند مدت، به منظور احداث ساختمان جهت اجاره به واحدهای پذیرفته شده در پردیس و مراکز رشد، در چارچوب آیین نامه واگذاری اراضی پردیس های علم و فناوری، مصوب شورا امکان پذیر است.

تبصره ۳: شرکت هایی می توانند از مزایای این شیوه نامه و استقرار در اراضی پردیس بهره مند شوند که در پردیس پذیرفته شده باشند.

۵- نحوه واگذاری اراضی

واگذاری اراضی به صورت اجاره بلند مدت، پس از ارزیابی درخواست واحد متقاضی، بررسی و اعلام نظر کارشناسی و تصویب شورای پردیس در قالب یک قرارداد حقوقی که مفاد آن با توجه به شرایط و مقتضیات پردیس و سیاست های ذکر شده در ذیل تنظیم شده و به امضای مدیر پردیس می رسد انجام می گیرد .

- واگذاری به گونه ای صورت می گیرد که مالکیت پردیس بر زمین تضمین شود.

- حداکثر زمان اجاره اراضی، ۳۳ سال است.

- حداقل زمین قابل واگذاری به هر واحد فناور ۲۵۰ مترمربع و حداکثر ۱۰۰۰ مترمربع است. برای واگذاری بیش از این مقدار، مصوبه شورا مورد نیاز است.

- احداث بنا در اراضی واگذار شده به هزینه مستاجر و بر اساس نقشه ها، دستورالعمل ها، و ضوابط مورد تایید پردیس انجام می شود.

- حداکثر پانزده درصد اراضی قابل واگذاری، می تواند به واحدهای خدماتی و پشتیبانی اختصاص داده شود.

- در مواردی که مستاجر ضوابط استقرار در اراضی و مستحذات پردیس را رعایت ننماید، پس از ابلاغ اخطار رفع نقص و عدم اقدام لازم از طرف متقاضی قرارداد فسخ خواهد شد.

- در کلیه اختلافاتی که ممکن است برای اجرای قرارداد بین طرفین رخ دهد، چنانچه موضوع اختلاف مربوط به تفسیربندها و تبصره های قرارداد باشد؛ نظر کارشناس امور حقوقی پردیس لازم الاتباع خواهد بود. در غیر این موارد، چنانچه نتوان اختلاف فی مابین را از طریق مذاکره حل و فصل نمود، موضوع در جلسه های متشکل از مدیر پردیس، ناظر قرارداد و شرکت یا نماینده تام الاختیار وی، مورد بررسی قرار گرفته و در صورتی که به هر دلیل، اختلافات ظرف مدت یک ماه از تاریخ حدوث(که با تشخیص پردیس تعیین می شود)، به طریق فوق حل و فصل نشود؛ موضوع قابل طرح در مراجع ذی صالح، که با توافق طرفین دادگاه شهرستان خواف تعیین شده است، خواهد بود.

- واگذاری قرارداد اجاره زمین و اعیانی ایجاد شده توسط مستاجر به غیر (پس از اخذ تاییدیه پردیس) در پردیس، در چارچوب سیاست ها و دستورالعملی که به تصویب شورای پردیس و هیات ریسه فولاد سنگان می رسد، مجاز خواهد بود.

- هزینه های مورد نیاز ، آب، برق، گاز، تلفن و نظیر آنها به نسبت بهره برداری، توسط مستاجرین در اراضی تامین می شود.

-پردیس بر استفاده از زمین واگذار شده نظارت نموده و در صورت عدم استفاده و یا بهره برداری غیرمجاز، با رعایت قوانین و مقررات و حفظ حقوق پردیس، زمین را به سایر متقاضیان واگذار می نماید.

۶- مدت زمان قرارداد

مدت اعتبار قرارداد اجاره از تاریخ امضا و تنفیذ آن توسط طرفین ۵ سال شمسی می باشد که در صورت درخواست مستاجر و تایید پردیس مبنی بر انجام تمامی تعهدات مستاجر برای دوره های بعدی حداکثر ۳۳ سال شمسی امکانپذیر خواهد بود.

۷- نحوه محاسبه اجاره بها

قرارداد واگذاری اجاره بلندمدت اراضی پردیس به متقاضیان، باید با توجه به موارد زیر منعقد و جاری شود.

- قیمت پایه بر اساس هر متر مربع برای برآورد اجاره بهای اراضی واگذار شده به شرکت های متقاضی برای واگذاری ۳۳ ساله، بر اساس ارزیابی کارشناسی رسمی دادگستری از قیمت فروش قطعی زمین در زمان ارزیابی و به میزان حداقل ۹۰ درصد آن تعیین می شود.

- نرخ اجاره بها هر سه سال یکبار از طریق جلب نظر کارشناس رسمی دادگستری تعدیل شده و در پایان سال سوم قرارداد مبلغ اجاره بها می بایست تغییر و تعدیل گردد.

- در اجاره بلند مدت کمتر از ۳۳ سال، قیمت پایه در برآورد اجاره بها، متناسب با مدت زمان اجاره و بر اساس قیمت پایه تعیین شده برای اجاره ۳۳ سال تعیین و محاسبه می شود.

- با توجه به نوع فعالیت مورد نظر مستاجر و مشروط به رعایت تعهدات از سوی مستاجر، پردیس مجاز است، در واگذاری های اولیه حداکثر تا سقف ۲۵ درصد اراضی قابل واگذاری را با حداکثر ۵۰ درصد تخفیف به مستاجر واگذار نماید. تخفیف بیش از ۵۰ درصد و یا تغییر در سقف های اعلام شده نیازمند مصوبه شورا است.

-مستاجر موظف است اجاره بهای موضوع قرارداد اجاره خود را بصورت ماهیانه/فصلی/سالانه به پردیس پرداخت نماید.

۸- تضامین

به منظور تضمین حسن اجرای تعهدات قرارداد، از متقاضی استقرار در اراضی پردیس، پس از تصویب تقاضا در شورای پردیس، مطابق با ارزش زمین و مدت قرارداد، و سازوکار تعریف شده از سوی پردیس، تضمین لازم اخذ می شود.

۹- تسویه حساب و خاتمه

در صورت پایان مدت قرارداد و عدم تمایل هر یک از طرفین به تمدید قرارداد و یا در صورت فسخ آن، ابنیه و مستحدثات ساخته شده که پلانها، نقشه ها و در کل نحوه ساخت مستحدثات آن قبل و در حین ساخت و همچنین تغییرات اساسی و عمده در آنها پس از ساخت به تایید پردیس رسیده باشد؛ در صورت وجود اعتبار لازم و پس از تعیین قیمت کارشناسی و کسر کلیه بدهی های مستاجر اعم از اجاره بهای معوقه، خسارات وارده، هزینه های شارژ و ... با لحاظ دیر کردهای آن، مطابق دستورالعملهای مورد استناد و تایید پردیس، از مستاجر خریداری می شود و در صورتی که ایجاد مستحدثات یا اعمال تغییرات اساسی در آن، بدون مجوز پردیس صورت گرفته باشد و همچنین در صورت عدول مستاجر از تعهدات قراردادی، در پایان قرارداد یا فسخ آن، مستاجر مستحق دریافت هیچگونه مبلغی نبوده و موظف است بدون هیچگونه ادعایی فوراً ملک را تحویل پردیس نماید.

۱۰- فسخ پیش از موعد قرارداد

نحوه ی فسخ و خاتمه ی قرارداد اجاره زمین در قرارداد منعقد شده که نمونه ی آن پیوست این شیوه نامه است، ذکر شده است.

۱۱- تصویب شیوه نامه

این شیوه نامه در ده ماده و سه تبصره در..... نشست شورای پردیس مورخ -----به تصویب شورا رسیده و از تاریخ ابلاغ، لازم الاجرا است.