وزارت جهاد کشاورزی

شرکت شهرکهای کشاورزی

دستورالعمل واگذاری

شهرکهای کشاورزی

فصول	شماره صفحه
تعاریف	۲
فراخوان	۵
شاخص ها و الزامات اهلیّت سنجی	۵
ضوابط واگذاری	۷
تقویم و ارزیابی	۸
مشوّقات و تخفیفات	۹
نظارت	۹
سایر موارد	۱۰

این دستورالعمل در اجرای ماده ۱۰ آئین نامه نحوه اداره شهرک‌های کشاورزی و ماده ۱۶ آیین نامه نحوه واگذاری مجتمع‌ها و شهرک‌های کشاورزی مصوّب ۱۳۹۳/۰۹/۱۷ و ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ مجمع عمومی شرکت برای اجرا ابلاغ می‌گردد.

فصل اول : تعاریف

ماده ۱ـ اصطلاحات مندرج در این دستورالعمل در معانی زیر به کار می‌روند:

- **مجمع** : مجمع عمومی شرکت
- **شرکت:** شرکت شهرک‌های کشاورزی
- **هیأت مدیره:** هیأت مدیره شرکت شهرک‌های کشاورزی
- **شعبه:** شعب شرکت شهرک‌های کشاورزی در سراسر کشور
- **شهرک کشاورزی:** مکانی است دارای محدوده و مساحت معین که بر اساس مقررات شرکت به منظور استقرار واحدهای تولیدی و خدماتی کشاورزی از جمله گلخانه‌ای، شیلاتی و دامی با زنجیره ارزش احداث شده یا می‌شود که دارای انواع ذیل و یا ترکیبی از آنها می باشد.

شهرکهای گلخانه ای، شهرکهای گیاهان دارویی، شهرکهای پرورش قارچ، شهرکهای شیلاتی، شهرکهای دامپروری، شهرکهای زنجیره ارزش تولیدات کشاورزی، شهرکهای تولید نهاده های کشاورزی و سایر شهرک های مرتبط با فعالیتهای بخش کشاورزی

- شهرک مولد کشاورزی: شهرکی جدید است که در سواحل جنوب کشور بصورت تلفیقی از مزارع تولیدی و با تاکید بر ایجاد الگوی نوین از زیست توام با اشتغال پایدار کشاورزی با تکیه بر کشاورزی دانش بنیان و ایجاد زنجیره ارزش تولیدات کشاورزی به استناد برنامه جامع تحقق سیاستهای کلی توسعه دریامحور موضوع تصویبنامه شماره ۰۲۰/۲۹۱۷۹۷ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۹ هیات محترم وزیران ایجاد می گردد.
- **قسمت‌های مشترک:** عبارت است از قسمت‌هایی از شهرک که حق استفاده از آن به تمام مالکان واحدهای مستقر در شهرک تعلق می‌گیرد و در اسناد مالکیت، ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکان شناخته نشده است.

قسمت‌های مشترک عبارتند از:

- تأسیسات از قبیل چاه و ایستگاه پمپاژ آب، شبکه‌های آب‌رسانی و منابع ذخیره آب، شبکه‌های گازرسانی، مخابرات، برق‌رسانی و روشنایی، جمع‌آوری و تصفیه‌خانه فاضلاب و حق‌الامتیازهای مربوط.
- ساختمان‌های اداری، سردرب ورودی، اتاق نگهبانی، آتش‌نشانی.
- فضای سبز، شبکه معابر، راه‌های دسترسی و متعلّقات آن‌ها.
- مکان‌های محل نگهداری ماشین آلات تخصصی،نخاله‌های ساختمانی، انبارش یا انتقال پسماندهای کشاورزی ، محل دامپزشکی و مراکز درمانی و نظایر آنها

- کاربریهای عمومی و خدماتی از جمله مذهبی،آموزشی،بهداشتی،فرهنگی و رفاهی

- **قسمت‌های اختصاصی:** قسمت‌هایی از شهرک که دارای حدود اربعه معّین و مشخّص بوده و بر اساس قرارداد به متقاضی برای استفاده اختصاصی واگذار شده است.
- **زنجیره ارزش : به مجموعه فعالیتهای مستمر در تامین ماده اولیه برای تولید یک محصول تا تولید و عرضه آن محصول (کالا) به مصرف کننده نهایی را زنجیره ارزش می نامند**
- **فراخوان:** فرآیندی است که بر اساس اعلان از طریق تارنمای شرکت یا سایر طرق قانونی از متقاضیان سرمایه‌گذاری در شهرک برای سرمایه‌گذاری دعوت بعمل می‌آید .
- **اهلیّت‌سنجی:** بررسی صلاحیت متقاضیان سرمایه‌گذاری در شهرک‌های کشاورزی بر اساس شاخص‌ها و الزامات مقرّر در این دستورالعمل.
- **واگذاری:** فرآیندی است که پس از طی تشریفات قانونی، تمام یا بخشی از شهرک به متقاضی یا متقاضیان سرمایه‌گذاری واگذار می‌گردد.
- **متقاضی:** اشخاص حقیقی و حقوقی که برای تحقق اهداف شرکت به منظور تولید، ارائه خدمات و بهره‌برداری از عرصه و اعیان شهرک‌های کشاورزی درخواست سرمایه‌گذاری می‌نمایند.
- **طرف قرارداد:** متقاضیان واجد شرایط که به منظور سرمایه‌گذاری در عرصه و اعیان تمام یا بخشی از شهرک اقدام به انعقاد قرارداد با شرکت می‌نمایند.
- **طرح مصوّب شهرک:** طرحی که بر اساس شرح خدمات مطالعات شناخت انجام و به تایید شرکت رسیده است.
- **طرح توجیهی واحد تولیدی:** طرح فنی و اقتصادی است که در قالب برنامه اجرایی توسط سرمایه‌گذار تهیه شده و به تأیید مرجع قانونی ذیصلاح می‌رسد و پیوست لاینفک قرارداد می‌باشد.
- **قرارداد:** سندی است که به منظور واگذاری عرصه، اعیان، استفاده از امکانات زیربنایی و خدمات ضروری شهرک‌های کشاورزی بین شرکت و طرف قرارداد، مطابق متن قراردادهای نمونه مصوّب هیأت مدیره شرکت با شقوق اجاره،اجاره به شرط تملیک،واگذاری قطعی ، مشارکت و حق بهره برداری منعقد می‌گردد.
- **قرارداد اجاره:** سندی است که به منظور بهره‌برداری از عرصه، اعیان و امکانات زیربنایی موجود در شهرک‌های کشاورزی با تعیین مال‌الاجاره برای مدت معین با طرف قرارداد منعقد می‌گردد.
- **قرارداد اجاره به شرط تملیک:** سندی است که به موجب آن تمام یا بخشی از عرصه، اعیان و امکانات زیربنایی شهرک توسط کارشناس رسمی دادگستری تقویم و متناسب با نوع فعالیت، مساحت و برنامه زمان‌بندیِ اجرایِ طرح، پس از اجرا، بهره‌برداری و انجام کلیه تعهدات مندرج در قرارداد، نسبت به انتقال مالکیت با رعایت مقررات اقدام می‌شود.

- **قرارداد واگذاری قطعی(فروش قطعی):** سندی است که به موجب آن شرکت می تواند مالکیت تمام یا بخشی از عرصه و اعیان و امکانات زیربنایی شهرک‌های کشاورزی که قبلاً اجرا شده را با قیمت کارشناسی رسمی دادگستری به متقاضی منتقل نماید.
- **قرارداد واگذاری حق بهره‌برداری:** سندی است که به موجب آن شرکت حق‌بهره برداری تمام یا بخشی از عرصه، اعیان و امکانات زیربنایی شهرک کشاورزی را بر اساس ارزیابی کارشناسی رسمی دادگستری و با حفظ مالکیت شرکت، به متقاضیان واگذار می‌نماید.
- **قرارداد مشارکت:** سندی است که به منظور احداث شهرک کشاورزی، آورده‌های شرکت و سرمایه‌گذار مطابق نظر کارشناس رسمی ارزیابی و در چهارچوب قوانین و مقررات منعقد می‌گردد.
- **پروانه تأسیس:** سندی است که برای احداث تمام یا بخشی از شهرک یا واحدهای مستقر در آن در چهارچوب ضوابط، توسط مراجع ذیصلاح قانونی صادر می‌شود.
- **پروانه بهره‌برداری:** سندی است که مطابق با طرح مصوّب و پروانه تأسیس، پس از اجرای کامل طرح و آغاز فعالیت در امر تولید در چهارچوب ضوابط، توسط مراجع ذیصلاح قانونی صادر می‌شود.
- **نظارت:** مجموعه اقداماتی که شرکت برای کنترل و حصول اطمینان از اجرای طرح مصوب، پروانه تأسیس و مفاد قرارداد انجام می دهد.
- **تخلف :** عدم ایفای تعهدات مندرج در قرارداد فیمابین
- **تعلل:** مسامحه و قصور سرمایه گذار در اجرای تعهدات قراردادی در راستای اجرای به موقع طرح مصوب
- **عذر موجه**: وضعیت و حالتی که منجر به تعطیلی دائم یا موقت طرح مصوب گردیده و یا موجبات تاخیر در اجرای آن را فراهم نموده باشد و سرمایه گذار یا عوامل وی بطور مستقیم یا غیر مستقیم در حدوث آن نقشی نداشته باشند.
- **هیأت امناء:** شخصیت حقوقی غیردولتی متشکل از سرمایه‌گذاران شهرک کشاورزی است که حفظ و نگهداری و مدیریت بهینه قسمتهای مشترک، زیرساخت‌ها و امکانات موجود در شهرک را بر اساس دستورالعمل‌های ابلاغی شرکت به عهده دارد.
- **شرکت خدماتی** : شرکتی غیردولتی متشکل از سرمایه گذاران شهرک می باشد که حفظ و نگهداری و مدیریت بهینه قسمت های مشترک زیرساخت‌ها و امکانات موجود در شهرک را بر اساس دستورالعمل‌های ابلاغی شرکت به عهده دارد.
- **شرکت تعاونی تولید:** شرکتی است متشکل از سرمایه‌گذاران هر شهرک که بر اساس اساسنامه ابلاغی شرکت شهرک‌های کشاورزی تأسیس و وظیفه اداره امور شهرک را بر اساس اساسنامه و دستورالعمل‌های ابلاغی شرکت به عهده دارد.
- **ایثارگران:** اشخاص مشمول قانون جامع خدمات‌رسانی به ایثارگران مصوّب مجلس شورای اسلامی.
- **شرکت‌های دانش‌بنیان:**شرکت‌های موضوع ماده (۱) قانون حمایت از شرکت‌ها و موسّسات دانش‌بنیان و تجاری سازی نوآوری‌ها و اختراعات، فهرست شرکت‌های تأیید صلاحیت شده معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری از طریق سایت**www.daneshbonyan.ir** منتشر و به روز می‌شود.

فصل دوم : فراخوان

ماده ۲ – شهرک‌هایی در فرآیند فراخوان برای واگذاری عرضه می‌شوند که قبلاً مطالعات فاز ۱ و ۲ آن انجام و مورد تصویب و مستندسازی شرکت قرار گرفته و پروانه تأسیس شهرک در چهارچوب مقررات و ضوابط مربوط برای احداث آن‌ها صادر شده باشد.

تبصره ۱ : شهرک هایی که به صورت یکپارچه واگذار می شوند فرایند فراخوان با مطالعه مرحله شناخت صورت می پذیرد و قرارداد واگذاری پس از اخذ تعهد انجام مطالعات مراحل (۱) و (۲) توسط متقاضی و تایید آن توسط شرکت منعقد می شود.

ماده ۳ – شهرک باید حداقل یک‌بار برای واگذاری در فراخوان عمومی عرضه شده باشد.

تبصره ۱ : هیئت مدیره بر حسب ضرورت می‌تواند با رعایت سایر مفاد این دستورالعمل نسبت به واگذاری تمام یا بخشی از شهرک اقدام نماید.

تبصره ۲ : هیئت مدیره می تواند در خصوص شهرکهای مولد کشاورزی خارج از فرآیند این فصل و فصل سوم اقدام نماید.

ماده ٤ – در شهرک‌هایی که در فرآیند فراخوان قرار گرفته‌اند تا زمانی که شهرک یا قطعات مستقر در آن به صورت کامل واگذار نشده است پذیرش درخواست سرمایه‌گذاری با رعایت مفاد این دستورالعمل امکان‌پذیر می‌باشد.

فصل سوم : شاخص ها و الزامات اهلیّت سنجی

ماده ۵– واگذاری تمام یا بخشی از شهرک‌های کشاورزی بر اساس شاخص‌های اهلیّت‌سنجی، به متقاضیان حائز صلاحیت واگذار می شود و این شاخص‌ها به شرح جدول ذیل می‌باشد:

ردیف	شاخص		معیار	امتیاز	
				حداکثر	مکتسبه
۱	توانمندی مالی و سرمایه‌گذاری و سوابق تجارت خارجی	ارائه گواهی اعتبار سنجی از نظام بانکی یا موسسات مالی و اعتباری منتهی به شش ماه اخیر (صورتحساب بانکی منتهی به شش ماه اخیر)	بیش از ۵۰ درصد	۲۵	
			تا ۵۰ در صد	به تناسب	
		ارائه اسناد مالکیت اموال منقول و غیرمنقول	بیش از ۵۰ درصد	۱۵	
			تا ۵۰ در صد	به تناسب	
		* سوابق فعالیت های کسب و کار (سود خالص پس از مالیات در سه سال اخیر منطبق با اظهارنامه مالیاتی به میزان حداقل ۲۰ درصد سرمایه گذاری پروژه)	بیش از ۲۰ درصد	۱۰	
			تا ۲۰ در صد	به تناسب	
		سوابق تجارت خارجی –صادرات محصولات کشاورزی	بالای ده هزار دلار (مطابق با برگ سبز صادراتی)	۵	
۲	سوابق تحصیلی و آموزشی	مدرک تحصیلی دانشگاهی	مرتبط با بخش کشاورزی	۱۰	
			غیر مرتبط با بخش کشاورزی	۶	
		دوره آموزشی مرتبط (ساعت)	بیش از ۱۰۰ ساعت	۵	
۳	** سابقه فعالیت در بخش کشاورزی		بیش از ۵ سال	۱۰	
			تا ۵ سال به تناسب	۵	
۴	سایر موارد	*** توانمندی دانش بنیان مرتبط و یا حائز جوایز ملی بخش کشاورزی		۱۰	
۵		**** ایثارگری		۵	
۶		***** بومی بودن		۵	
جمع				۱۰۰	

توضیحات :

* ارائه صورت‌های مالی سوابق سرمایه گذاری به میزان حداقل ۲۰ درصد سرمایه مورد نیاز.

**ارائه گواهی سابقه فعالیت از معاونت‌های تخصصی سازمان جهادکشاورزی استان/ شهرستان/شرکت.

*** اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع ماده ۱ قانون حمایت از شرکت‌ها و موسسات دانش بنیان و تجاری سازی نوآوری ها و اختراعات مطابق فهرست اعلامی در سایت www.daneshbonyan.ir

****امتیاز مربوط به ایثارگری : مطابق با قانون جامع خدمات رسانی به ایثارگران مصوّب مجلس شورای اسلامی.

*****مستندات مربوط به بومی بودن شامل مدارک /محل تولد/سکونت/فعالیت می‌باشد.

ماده ٦ – شرایط متقاضیان جهت شرکت در اهلیّت سنجی به شرح ذیل می‌باشد:

۶-۱- ثبت نام در فراخوان شرکت شهرک‌های کشاورزی.

۶-۲- دارا بودن کارت پایان خدمت و یا معافیت برای اشخاص حقیقی ذکور.

تبصره: درخواست متقاضیانی که به دلیل عدم ایفای تعهدات مالی و اجرایی، قرارداد منعقده با آنان فسخ شده است، در اولویت نمی‌باشد.

۶-۳- واگذاری مجدد به متقاضیان منوط به اجرای حداقل ۶۰ درصد طرح متناسب با برنامه زمانبندی موضوع قرارداد قبلی و یا به تشخیص هیئت مدیره شرکت می‌باشد.

۶-۴-حداقل امتیاز مورد نیاز برای تأیید اهلیّت سنجی متقاضیان سرمایه‌گذاری و اولویت‌بندی آن ها ۵۰ امتیاز خواهد بود.

۶-۵- اخذ حداقل ۲۵ امتیاز از ۵۰ امتیاز ردیف یک (توانمندی مالی و سرمایه گذاری و تجارت خارجی) برای متقاضیان سرمایه گذاری جهت بررسی اهلیت سنجی الزامی است.

۶-۶ – انعقاد قرارداد با کارکنان دولت(موضوع قانون منع مداخله کارکنان دولت در معاملات دولتی) ممنوع است.

ماده ۷ – به منظور بررسی صلاحیت متقاضی/ متقاضیان برای واگذاری تمام یا بخشی از شهرک،کارگروه اهلیّت سنجی در استان با ترکیب ذیل تشکیل می شود و با رعایت مفاد این دستورالعمل، حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز از درخواست متقاضی اتخاذ تصمیم می‌نماید:

۱-رئیس سازمان استان (رئیس)

۲- رئیس سازمان نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی استان

۳- معاون / مدیرکل/ مدیر تخصصی ذیربط حسب مورد متناسب با نوع طرح

۴- مدیر جهاد کشاورزی شهرستان محل اجرای طرح

۵- مدیر شعبه شرکت (دبیر)

تبصـره ۱ :کارگروه با حضـور رئیس و یا نماینده تام الاختیار مشـارالیه و حداقل سـه نفر از اعضـاء رسـمیت خواهد یافت و کلیه تصمیمات مطابق فرم پیوست موضوع ماده ۵ با نصف بعلاوه یک رأی حاضرین ملاک عمل خواهد بود. حضور اعضاء در جلسه قابل تفویض به غیر نمی‌باشد.

تبصره ۲ : بررسی صلاحیت متقاضیان خارجی مستلزم اخذ مجوز از سازمان سرمایه‌گذاری خارجی وزارت امور اقتصادی و دارایی می‌باشد.

تبصره ۳: در صورت عدم ابلاغ تصمیم کارگروه در موعد مقرر، شرکت رأساً نسبت به موضوع اتخاذ تصمیم می‌نماید.

تبصره ٤ : تجدیدنظر در مورد تصمیمات کارگروه اهلیّت سنجی استان و همچنین تبصره ۳ ماده ۷ با تشخیص و پیشنهاد شرکت در هیأتی مرکب از معاون برنامه ریزی و توسعه منابع، مدیرکل امور مالی ، مدیر تملک، واگذاری و اداره امور شهرک‌های کشاورزی و مدیر امور حقوقی و قراردادها شرکت بررسی، تصمیم گیری و با تأیید رئیس هیئت مدیره و مدیرعامل ابلاغ می‌گردد.

تبصره ۵ : در صورت اعتراض متقاضی نسبت به تصمیم کارگروه اهلیت سنجی ظرف مهلت یک هفته، با ارائه درخواست تجدیدنظر و دلائل توجیهی و فنی و مدارک و مستندات تکمیلی موضوع مجدداً ظرف مدت یک ماه در دستور کار کارگروه اهلیت سنجی قرار میگیرد.

فصل چهارم : ضوابط واگذاری

ماده ۸ – واگذاری تمام یا بخشی از شهرک‌های کشاورزی به یکی از روش‌های اجاره، اجاره به شرط تملیک، حق بهره‌برداری، واگذاری قطعی و مشارکت با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه انجام می‌شود.

ماده ۹ – مالکیت قسمت‌های مشترک به سرمایه‌گذارانِ شهرک قابل انتقال نبوده و در قالبِ قرارداد حقِ بهره‌برداری به نظام‌های بهره‌برداری/هیأت امنا/شرکت تعاونی تولید/شرکت خدماتی که اساسنامه‌ی آن‌ها به تأیید شرکت خواهد رسید، واگذار می‌گردد.

تبصره ۱: در مواردی‌که شهرک به صورت یکپارچه به یک متقاضی واگذار می‌شود قسمت‌های مشترک قابل واگذاری خواهد بود.

تبصره ۲: زیرساخت هایی که توسط سرمایه گذار در قسمت های مشترک احداث و یا در زمان واگذاری در قالب قرارداد اجاره به شرط تملیک، هزینه های انجام شده از مستاجر دریافت شده باشد، در انعقاد قرارداد حق بهره برداری منظور و از مطالبات شرکت کسر خواهد شد. (درصورتیکه هزینه های انجام شده از طریق کانون کارشناسان رسمی دادگستری محاسبه و از مستاجر دریافت شده باشد در زمان انعقاد قرارداد حق بهره برداری در ارزیابی محاسبه نگردد)

ماده ۱۰ – تقاضای افزایش مساحت اراضی موضوع قرارداد منعقده (به استثنای مواردی که واگذاری آن به سایر متقاضیان مقدور نمی باشد) با ارائه طرح مصوّب جدید و اجرای طرح قبلی با پیشرفت فیزیکی بیش از ۵۰ درصد و همچنین حفظ کاربری قسمت‌های مشترک، مستلزم انعقاد قرارداد جدید رعایت مقررات این دستورالعمل می‌باشد.

ماده ۱۱ – مدت قرارداد اجاره براساس طرح توجیهیِ مصوّب و نوع فعالیت از یک تا دوازده سال تعیین و میزان مال‌الاجاره هر سه سال یک‌بار تعدیل می‌گردد.

ماده ۱۲ – شرکت می تواند در مواردی که موضوع قراردادِ اجاره، مطابق طرح مصوّب در مدت اعتبار قرارداد پروانه بهره‌برداری دریافت نماید با درخواست مستأجر و تبدیل قرارداد اجاره به قرارداد واگذاری قطعی عرصه مورد درخواست را با قیمت کارشناسی رسمی دادگستری بدون احتساب ارزش افزوده ناشی از سرمایه‌گذاری مستأجر به وی منتقل نماید.

ماده ۱۳– مدت قرارداد اجاره به شرط تملیک بر اساس نوع فعالیت، میزان مساحت و برنامه زمانبندی اجرای طرح مصوّب با تشخیص معاونت فنی و اجرائی شرکت تعیین می‌گردد.

ماده ١٤– در قراردادهای اجاره به شرط تملیک و واگذاری قطعی، پس از انجام شرایط و تعهدات مندرج در قرارداد و دریافت پروانه بهره برداری توسط طرف قرارداد، نسبت به انتقال مالکیت با رعایت مقررات قانونی اقدام می‌گردد.

ماده ۱۵ – شرکت همزمان با انعقاد قراردادهای موضوع این دستورالعمل نسبت به دریافت وکالت بلاعزل از طرف قرارداد جهت تنفیذ و تأیید فسخ قرارداد اقدام می‌نماید.

فصل پنجم : تقویم و ارزیابی

ماده ١٦ – تقویم و ارزیابی تمام یا بخشی از شهرک، حسب مورد اعم از عرصه و اعیان در قراردادهای اجاره، حق بهره برداری، اجاره به شرط تملیک و واگذاری قطعی توسط کارشناس رسمی دادگستری انجام می‌گردد.

تبصره ۱ : به منظور رعایت صرفه و صلاح شرکت، کارگروه تقویم و ارزیابی با ابلاغ رئیس هیئت مدیره و مدیرعامل شرکت تشکیل می‌گردد و حسب مورد نسبت به تأیید یا تجدید کارشناسی اتخاذ تصمیم می‌نماید.

تبصره ۲ : در صورتیکه ارزیابی کارشناسی کمتر از قیمت تمام شده باشد موضوع با اعلام نظر کارگروه تقویم و ارزیابی جهت اتخاذ تصمیم به هیئت مدیره گزارش می‌گردد. تصمیم هیئت مدیره شرکت در این خصوص ملاک عمل می‌باشد.

ماده ۱۷– نحوه وصول مبالغ قراردادها به شرح ذیل می‌باشد:

۱- در مواردی که برای عرصه و اعیان، قرارداد اجاره تنظیم می‌گردد، مال‌الاجاره سالیانه ابتدای هر سال از مستأجر دریافت خواهد شد.

۲- در قرارداد اجاره به شرط تملیک با توجه به موقعیت شهرک، نوع فعالیت و توسعه یافتگی منطقه، میزان واریز اولیه از کل ارزیابی کارشناسی توسط هیئت مدیره تعیین می‌گردد. الباقی ثمن معامله در اقساط مساوی شش ماهه تا یکساله متناسب با مدت قرارداد تعیین می‌گردد.

تبصره : تاخیر در پرداخت اقساط در مواعد مقرر مشمول پرداخت خسارت تاخیر تادیه مطابق نرخ تورم اعلامی از سوی بانک مرکزی خواهد بود.

۳- در قرارداد واگذاری قطعی، ثمن معامله مطابق مفاد قرارداد اخذ می‌گردد.

٤- مبلغ قرارداد واگذاری حق بهره‌برداری بر اساس ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری تعیین و برای حق بهره‌برداری سال‌های بعد بر اساس نرخ تورم اعلامی از سوی بانک مرکزی تعدیل، تعیین و به سرمایه گذار جهت پرداخت ابلاغ می‌شود. مدت قرارداد متناسب با نوع طرح حداکثر ۱۵ سال می باشد که در پایان مدت، قرارداد قابل تمدید خواهد بود.

٥- در قرارداد مشارکت، آورده‌های طرفین از طریق کارشناس رسمی دادگستری ارزیابی و در چهارچوب قوانین و مقررات مبادرت به انعقاد قرارداد می گردد.

ماده ۱۸ – حق‌الزحمه کارشناسی رسمی دادگستری و هزینه‌های مربوط به انتشار آگهی و انتقال اسناد مالکیت به نسبت قدرالسهم مساحت مورد واگذاری بر عهده طرف قرارداد می‌باشد.

فصل ششم : مشوّقات و تخفیفات

ماده ۱۹ – در قراردادهای اجاره به شرط تملیک چنانچه واحد تولیدی زودتر از برنامه‌ی زمان‌بندیِ منضم به قرارداد به بهره‌برداری برسد شرکت مجاز است با درخواست طرف قرارداد و ارائه پروانه بهره‌برداری، به ازای هر ماه تعجیل در بهره‌برداری، نسبت به اعمال یک درصد تخفیف ماهانه از مبلغ قرارداد اقدام نماید.

تبصره : در صورتی‌که طرف قرارداد هر مرحله از طرح را پیش از مهلت مقرر در جدول برنامه زمان‌بندی اجرا نماید، شرکت می‌تواند معادل زمان تسریع، موعد پرداخت اقساط را به تأخیر اندازد.

ماده ۲۰ – در صورت انجام عملیات زیرساخت مورد نیاز شهرک از قبیل آب، برق،گاز و سایر تأسیسات توسط طرف قرارداد، پس از بهره‌برداری کامل مطابق برنامه زمان‌بندی منضم به قرارداد اجرای طرح، شرکت می تواند متناسب با ضریب وزنی زیرساختهای اجرا شده، با پیشنهاد معاونت فنی و اجرایی و تأیید مدیرعامل تا ۱۵ درصد تخفیف نسبت به ارزیابی انجام گرفته موضوع قرارداد اعمال نماید.

ماده ۲۱ – در طرحهای اجرا شده با استفاده از فناوری‌های نوین، که منجر به صرفه جویی در مصرف انرژی می‌گردد، پس از تأیید مراجع ذیربط، با پیشنهاد معاونت فنی و اجرایی و تصویب هیأت مدیره تا سقف ۱۰ درصد تخفیف مبلغ قرارداد، قابل اعمال است.

ماده ۲۲ – شرکت می تواند در راستای توسعه متوازن منطقه‌ای و حمایت از سرمایه‌گذاری در شهرک‌های واقع در مناطق کمتر توسعه یافته مورد تأیید مراجع قانونی با تصویب هیأت مدیره، تا ۳۰ درصد قیمت کارشناسی رسمی دادگستری تخفیف اعمال نماید.

تبصره – مجموع تخفیفات برای طرح های موضوع این دستورالعمل حداکثر۴۰ درصد متناسب با سود شرکت قابل اعمال می‌باشد.

فصل هفتم: نظارت

ماده ۲۳ – به منظور نظارت بر اجرای طرح مصوب، سایت پلان، برنامه زمان‌بندی و مفاد قرارداد مدیر شعبه استان موظف است بصورت مستمر از طرح های موضوع قرارداد بازدید و نظارت لازم را معمول وگزارش روند اجرای قرارداد را (بر اساس فرم نمونه پیوست) به صورت ماهانه به شرکت اعلام نماید. موارد تخلف، تعلل و عذر موجه در اجرای قرارداد در کارگروه نظارت مطرح و اتخاذ تصمیم می‌گردد.

تبصره : اختیارات مدیر شعبه در نظارت بر اجرای قرارداد نافی نظارت شرکت شهرک‌های کشاورزی نبوده و حسب مورد شرکت موظف است در اجرای قراردادهای منعقده نسبت به اعمال نظارت عالیه اقدام نماید.

ماده ۲۴ -کارگروه نظارت موضوع ماده ۲۳ با حضور معاون فنی و اجرایی (رئیس)، مدیران دفاتر امور مالی، تملک، واگذاری و اداره امور شهرک‌ها و امور حقوقی، قراردادها و امور مجامع(دبیر کارگروه) و حسب مورد مدیر شعبه مربوطه با ابلاغ مدیرعامل شرکت تشکیل می‌گردد.

تبصره۱ : کارگروه پس از بررسی گزارش و تشخیص تخلف، تعلل یا عذر موجه نسبت به صدور اخطار، تمدید، تقلیل، تعیین مهلت و فسخ قرارداد اتخاذ تصمیم می‌نماید. در موارد صدور اخطاریه برای رفع ایرادات مندرج در گزارش، اخطاریه از طریق پست سفارشی در دو نوبت به نشانی مندرج در قرارداد ارسال می‌گردد.

تبصره ۲: جلسات کارگروه با حضور رئیس و حداقل دو عضو دیگر رسمیت یافته و تصمیمات آن با حداقل سه رأی موافق، معتبر و لازم‌الاجرا می‌باشد و برای اجرا به واحدهای ذیربط (اعم از ستاد یا شعبه) ابلاغ می‌گردد.

تبصره ۳: دعوت از طرف قرارداد و یا نماینده قانونی وی در جلسات کارگروه بلامانع است.

تبصره ۴ : دبیر کارگروه موظف است در خصوص رسیدگی به موضوعات مربوط به شهرکهای مولد کشاورزی،از نماینده تام الاختیار مجری طرح برای حضور در جلسه کارگروه بدون حق رای دعوت به عمل آورد.همچنین حضور نمایندگان تام الاختیار سایر مراجع و اشخاص حقیقی و حقوقی به تشخیص کارگروه بدون حق رای بلامانع است.

ماده ۲۵ – دبیرکارگروه انجام کلیه امور مربوط به تشکیل جلسه، دعوت از اعضا، ابلاغ مصوّبات کارگروه و سایر موارد مرتبط را به عهده خواهد داشت و موظف است کلیه گزارش‌های رسیده را ثبت نموده و حداکثر ظرف مدت ده روز در دستور کار کارگروه قرار دهد.

تبصره ۱ : دبیر کارگروه حداکثر ظرف پنج روز نسبت به ابلاغ تصمیم به طرف قرارداد اقدام می‌نماید.

تبصره ۲ : پس از ابلاغ تصمیم کارگروه نظارت به طرف قرارداد،چنانچه ظرف مدت یک ماه از تاریخ ابلاغ تصمیم ،مستندات جدید از جمله آرای صادره از مراجع قضائی را به دبیرخانه کارگروه ارائه نماید: با دستور مدیرعامل شرکت موضوع مجدداً در کارگروه نظارت بررسی و اتخاذ تصمیم می گردد.

ماده ۲۶– پس از فسخ قرارداد و ابلاغ آن، مدیر شعبه استان مکلف است ظرف حداکثر ظرف سه روز نسبت به درخواست تأمین دلیل در مراجع قضایی اقدام و گزارش تأمین دلیل را به طرف قرارداد ابلاغ و نسخه‌ای از آن را به دبیرخانه کارگروه ارسال نماید.

تبصره : اعتراض طرف قرارداد به گزارش تأمین دلیل کارشناس رسمی دادگستری مانع از اجرای خلع ید نخواهد بود.

فصل هشتم : سایر موارد

ماده ۲۷– احداث ابنیه و تأسیسات مورد نیاز واحدهای تولیدی و خدماتی مستقر در شهرک‌ها بر اساس جواز تأسیس و دستورالعمل ضوابط کلی ساخت و ساز مصوّب شرکت می‌باشد.

ماده ۲۸ – تغییرکاربری یا فعالیت موضوع قرارداد به هر شکل ممنوع و شرکت موظف است نسبت به فسخ و خلع ید موضوع قرارداد اقدام نماید.

ماده ۲۹ – از تاریخ ابلاغ، سایر دستورالعمل‌ها و مصوّبات هیأت مدیره مغایر با این دستورالعمل ملغی می‌گردد.

ماده ۳۰ – به موجب تبصره ۸ ماده ۱ قانون تسهیل اعطای تسهیلات بانکی و کاهش هزینه های طرح و تسریع در اجرای طرح های تولیدی و افزایش منابع مالی و کارایی بانک ها،قراردادهای موضوع این دستورالعمل به عنوان اسناد قابل قبول نزد بانکها و موسسات مالی و اعتباری پذیرفته می شود و معادل حقوق ناشی از این قراردادها را برای مستاجر بعنوان وثیقه بپذیرد.

ماده ۳۱ – شرکت می تواند در قالب شهرک کشاورزی و پس از طی تشریفات مربوطه نسبت به تملک مجتمع های دامی ،گلخانه ای و شیلاتی در سطح کشور از طریق جزء (۸) بند (ب) ماده (۳۰) دستورالعمل اصلاحی ضوابط واگذاری اراضی ملی و دولتی برای طرح های کشاورزی و غیرکشاورزی موضوع ابلاغیه شماره ۰۲۰/۲۶۲۶ مورخ ۱۳۸۷/۲/۳ و اصلاحیه های بعدی آن،اقدام نماید.

ماده ۳۲– شرکت می تواند از طریق مشارکت با بخش غیردولتی نسبت به احداث شهرکهای خصوصی با رعایت مقررات مربوطه اقدام نماید.

ماده ۳۳ – در مواردیکه موضوع قرارداد دارای مساحت بالای ۱۰۰ هکتار و بصورت یکپارچه به یک سرمایه گذار واگذار شده است چنانچه بیش از ۵۰ درصد آن به بهره برداری رسیده باشد شرکت می تواند نسبت به انتقال سند مالکیت آن بخش که به بهره برداری رسیده است با اخذ تعهد رسمی مبنی بر اجرای کامل طرح و ممنوعیت انتقال به غیر تا زمان بهره برداری کامل طرح و عدم تغییرکاربری طرح در مهلت معین اقدام نماید.

ماده ۳۴ – شرکت می تواند در صورتیکه مستاجر بیش از ۴۰ درصد طرح را مطابق با مطالعات تایید شده به انجام رساند با درخواست کتبی مستاجر و موافقت شرکت و پرداخت ۱۰ درصد ارزش روز موضوع قرارداد به شرکت نسبت به تغییر نام قرارداد اقدام نماید.

ماده ۳۵ – مفاد این دستورالعمل به کلیه قراردادهای منعقده در سالهای گذشته نیز تسری داشته و می بایست شرکت شهرکهای کشاورزی نسبت به اصلاح مفاد قراردادهای مذکور ظرف مدت شش ماه از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل اقدام نماید.

این دستورالعمل در ۳۵ ماده و ۲۱ تبصره از تاریخ ابلاغ لازم‌الاجرا می‌باشد.