



وزارت جهاد کشاورزی
شرکت شهرکهای کشاورزی

دستورالعمل واگذاری

شهرکهای کشاورزی

این دستورالعمل در اجرای ماده ۱۰ آئین نامه نحوه اداره شهرکهای کشاورزی و ماده ۱۶ آیین نامه نحوه واگذاری مجتمع ها و شهرک های کشاورزی مصوب ۱۳۹۳/۰۹/۱۷ و ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ مجمع عمومی شرکت برای اجرا ابلاغ می گردد.

فصل اول : تعاریف

ماده ۱- اصطلاحات مندرج در این دستورالعمل در معانی زیر به کار می روند:

- **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 گلخانه ای، شیلاتی و دامی با زنجیره ارزش احداث شده یا می شود 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 تصویب نامه شماره ۲۰/۲۹۱۷۹۷ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۹ هیات محترم وزیران ایجاد می گردد.
- **قسمت های مشترک:** عبارت است از قسمت هایی از شهرک که حق استفاده از آن به تمام مالکان واحدهای مستقر در شهرک تعلق می گیرد و در اسناد مالکیت، ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکان شناخته نشده است.
- قسمت های مشترک عبارتند از:

- تأسیسات از قبیل چاه و ایستگاه پمپاژ آب، شبکه های آبرسانی و منابع ذخیره آب، شبکه های گازرسانی، مخابرات، برق رسانی و روشنایی، جمع آوری و تصفیه خانه فاضلاب و حق الامتیازهای مربوط.
- ساختمان های اداری، سردرب ورودی، اتاق نگهبانی، آتش نشانی.
- فضای سبز، شبکه معابر، راه های دسترسی و متعلقات آنها.
- مکان های محل نگهداری ماشین آلات تخصصی، نخاله های 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

- **قسمت های اختصاصی:** قسمت هایی از شهرک که دارای حدود اربعه معین و مشخص 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 سرمایه گذاری در شهرک برای سرمایه گذاری دعوت بعمل می آید .
- **اهلیت سنجی:** بررسی صلاحیت متقاضیان سرمایه گذاری در شهرک های کشاورزی بر اساس شاخص ها و الزامات مقرر در این دستورالعمل.
- **واگذاری:** فرآیندی است که پس از طی تشریفات قانونی، تمام یا بخشی از شهرک به متقاضی یا متقاضیان سرمایه گذاری واگذار می گردد.
- **متقاضی:** اشخاص حقیقی و حقوقی که برای تحقق اهداف شرکت به منظور تولید، ارائه خدمات و بهره برداری از عرصه و اعیان شهرک های کشاورزی درخواست سرمایه گذاری می نمایند.
- **طرف قرارداد:** متقاضیان واجد شرایط که به منظور سرمایه گذاری در عرصه و اعیان تمام یا بخشی از شهرک اقدام به انعقاد قرارداد با شرکت می نمایند.
- **طرح مصوب 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 سرمایه گذار تهیه شده و به تأیید مرجع قانونی ذیصلاح می رسد و پیوست لاینفک قرارداد می باشد.
- **قرارداد:** سندی است که به منظور واگذاری عرصه، اعیان، استفاده از امکانات زیربنایی و خدمات ضروری شهرک های کشاورزی بین شرکت و طرف قرارداد، مطابق متن قراردادهای نمونه مصوب هیأت مدیره شرکت با شقوق اجاره، اجاره به شرط تملیک، واگذاری قطعی، مشارکت و حق بهره برداری منعقد می گردد.
- **قرارداد اجاره:** سندی است که به منظور بهره برداری از عرصه، اعیان و امکانات زیربنایی موجود در شهرک های کشاورزی با تعیین مال الاجاره برای مدت معین با طرف قرارداد منعقد می گردد.
- **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 زمان بندی اجرای طرح، پس از اجرا، بهره برداری و انجام کلیه تعهدات مندرج در قرارداد، نسبت به انتقال مالکیت با رعایت مقررات اقدام می شود.

- **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 شهرک های کشاورزی که قبلاً اجرا شده را با قیمت کارشناسی رسمی دادگستری به متقاضی منتقل نماید.
- **قرارداد واگذاری حق بهره برداری:** سندی است که به موجب آن شرکت حق بهره 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 می نماید.
- **قرارداد مشارکت:** سندی است که به منظور احداث شهرک کشاورزی، آورده های شرکت و سرمایه گذار مطابق نظر کارشناس رسمی ارزیابی و در چهارچوب قوانین و مقررات منعقد می گردد.
- **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 می شود.
- **پروانه بهره برداری:** سندی است که مطابق با طرح مصوب و پروانه تأسیس، پس از اجرای کامل طرح و آغاز فعالیت در امر تولید در چهارچوب ضوابط، توسط مراجع ذیصلاح قانونی صادر می شود.
- **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 فیما بین
- **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 سرمایه گذاران شهرک کشاورزی است که حفظ و نگهداری و مدیریت بهینه قسمتهای مشترک، زیرساخت ها و امکانات موجود در شهرک را بر اساس دستورالعمل های 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 زیرساخت ها و امکانات موجود در شهرک را بر اساس دستورالعمل های ابلاغی شرکت به عهده دارد.
- **شرکت تعاونی تولید:** شرکتی است متشکل از سرمایه گذاران هر شهرک که بر اساس اساسنامه ابلاغی شرکت شهرک های کشاورزی تأسیس و وظیفه اداره امور شهرک را بر اساس اساسنامه و دستورالعمل های ابلاغی شرکت به عهده دارد.
- **ایثارگران:** اشخاص مشمول قانون جامع خدمات رسانی به ایثارگران مصوب مجلس شورای اسلامی.
- **شرکت های دانش بنیان:** شرکت های موضوع ماده (۱) قانون حمایت از شرکت ها و موسسات دانش بنیان و تجاری سازی نوآوری ها و اختراعات، فهرست شرکت های تأیید صلاحیت شده معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری از طریق سایت www.daneshbonyan.ir منتشر و به روز می شود.

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: شهرک‌هایی که به صورت یکپارچه واگذار می‌شوند فرایند فراخوان با مطالعه مرحله شناخت صورت می‌پذیرد و قرارداد واگذاری پس از اخذ تعهد انجام مطالعات مراحل (۱) و (۲) توسط متقاضی و تایید آن توسط شرکت منعقد می‌شود.

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 می‌تواند در خصوص شهرکهای مولد کشاورزی خارج از فرآیند این فصل و فصل سوم اقدام نماید.

ماده ۴ - 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: شاخص‌ها و الزامات اهلیت سنجی

ماده ۵ - واگذاری تمام یا بخشی از شهرک‌های کشاورزی بر اساس شاخص‌های اهلیت‌سنجی، به متقاضیان حائز صلاحیت واگذار می‌شود و این شاخص‌ها به شرح جدول ذیل می‌باشد:

ردیف	شاخص	معیار	امتیاز
		حد اکثر	مکتسبه
۱	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 درصد	به تناسب
	ارائه اسناد مالکیت اموال منقول و غیر منقول	بیش از ۵۰ درصد	۱۵
		تا ۵۰ درصد	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 درصد	به تناسب
	سوابق تجارت خارجی - صادرات محصولات کشاورزی	بالای ده هزار دلار (مطابق با برگ سبز صادراتی)	۵
۲	سوابق تحصیلی و آموزشی	مدرك تحصیلی دانشگاهی	مرتبط با بخش کشاورزی
		دوره آموزشی مرتبط (ساعت)	غیر مرتبط با بخش کشاورزی
		بیش از ۱۰۰ ساعت	۵
۳	** سابقه فعالیت در بخش کشاورزی	بیش از ۵ سال	۱۰
		تا ۵ سال به تناسب	۵
۴	*** توانمندی دانش بنیان مرتبط و یا حائز جوایز ملی بخش کشاورزی		۱۰
			۵
			۵
			۵
۵	**** ایتارگری		۵
۶	***** بومی بودن		۵
	جمع		۱۰۰

توضیحات:

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

** ارائه گواهی سابقه فعالیت از معاونت‌های تخصصی سازمان جهاد کشاورزی 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 مصوب مجلس شورای اسلامی.

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

ماده ۶ - شرایط متقاضیان جهت شرکت در اهلیت سنجی به شرح ذیل می‌باشد:

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

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

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

۳-۶- 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.

۴-۶- حداقل امتیاز مورد نیاز برای تأیید اهلیت سنجی متقاضیان سرمایه‌گذاری و اولویت‌بندی آن‌ها ۵۰ امتیاز خواهد بود.

۵-۶- اخذ حداقل ۲۵ امتیاز از ۵۰ امتیاز ردیف یک (توانمندی مالی و سرمایه‌گذاری و تجارت خارجی) برای متقاضیان سرمایه‌گذاری 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 اهلیت سنجی در استان با ترکیب ذیل تشکیل می‌شود 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)

تبصره ۱: کارگروه با حضور رئیس و یا نماینده تام الاختیار مشارالیه و حداقل سه نفر از اعضاء رسمیت 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 نمی باشد.

تبصره ۲: بررسی صلاحیت متقاضیان خارجی مستلزم اخذ مجوز از سازمان سرمایه گذاری خارجی وزارت امور اقتصادی و دارایی می باشد.

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

تبصره ۴: تجدیدنظر در مورد تصمیمات کارگروه اهلیت 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 می گردد.

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 می شود.

ماده ۹ - مالکیت قسمت های مشترک به سرمایه گذاران شهرک قابل انتقال نبوده و در قالب قرارداد حق بهرهبرداری به نظامهای بهرهبرداری/هیأت امنا/شرکت تعاونی تولید/شرکت خدماتی که اساسنامهی آنها به تأیید شرکت خواهد رسید، واگذار می گردد.

تبصره ۱: در مواردی که شهرک به صورت یکپارچه به یک متقاضی واگذار می شود قسمت های 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. (در صورتیکه هزینه های انجام شده از طریق قانون 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 منعقد (به استثنای مواردی که واگذاری آن به سایر متقاضیان مقدور نمی باشد) با ارائه طرح مصوب جدید و اجرای طرح قبلی با پیشرفت فیزیکی بیش از ۵۰ درصد و همچنین حفظ کاربری قسمت های مشترک، مستلزم انعقاد قرارداد جدید رعایت مقررات این دستورالعمل می باشد.

ماده ۱۱ - مدت قرارداد اجاره براساس طرح توجیهی مصوب و نوع فعالیت از یک تا دوازده سال تعیین و میزان مال الاجاره هر سه سال یکبار تعدیل می گردد.

ماده ۱۲ - شرکت می تواند در مواردی که موضوع قرارداد اجاره، مطابق طرح مصوب 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 مصوب با تشخیص معاونت فنی و اجرائی شرکت تعیین می‌گردد.

ماده ۱۴ - در قراردادهای اجاره به شرط تملیک و واگذاری قطعی، پس از انجام شرایط و تعهدات مندرج در قرارداد و دریافت پروانه بهره‌برداری 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 ۱۶ - تقویم و ارزیابی تمام یا بخشی از شهرک، حسب مورد اعم از عرصه و اعیان در قراردادهای اجاره، حق بهره‌برداری، 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 قراردادهای 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 مواعید 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.

۴- 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 سرمایه‌گذار جهت پرداخت ابلاغ می‌شود. مدت قرارداد متناسب با نوع طرح حداکثر ۱۵ سال می‌باشد که در پایان مدت، قرارداد قابل تمدید خواهد بود.

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

ماده ۱۸ - حق الزحمه کارشناسی رسمی دادگستری و هزینه های مربوط به انتشار آگهی و انتقال اسناد مالکیت به نسبت قدرالسهم مساحت مورد واگذاری بر عهده طرف قرارداد می باشد.

فصل ششم: نظارت

ماده ۲۳ - به منظور نظارت بر اجرای طرح مصوب، سایت پلان، برنامه زمان بندی و مفاد قرارداد مدیر شعبه استان موظف است بصورت مستمر از طرح های موضوع قرارداد بازدید و نظارت لازم را معمول و گزارش 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 می گردد.

تبصره: اختیارات مدیر شعبه در نظارت بر اجرای قرارداد نافی نظارت شرکت شهرک های کشاورزی نبوده و حسب مورد شرکت موظف است در اجرای قراردادهای منعقد شده 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 شهرک ها و امور حقوقی، قراردادهای و امور مجامع (دبیر کارگروه) و حسب مورد مدیر شعبه مربوطه با ابلاغ مدیرعامل شرکت تشکیل می گردد.

تبصره ۱: 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 می نماید. در موارد صدور اخطاریه برای رفع ایرادات مندرج در گزارش، اخطاریه از طریق پست سفارشی در دو نوبت به نشانی مندرج در قرارداد ارسال می گردد.

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

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 شهرک های 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 - دبیر کارگروه انجام کلیه امور مربوط به تشکیل جلسه، دعوت از اعضا، ابلاغ مصوبات کارگروه و سایر موارد مرتبط را به عهده خواهد داشت و موظف است کلیه گزارش های 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 می نماید.

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 هفتم: 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 مصوب شرکت می‌باشد.

ماده ۲۸ - تغییر کاربری 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 مصوبات 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 تغییر کاربری 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 منعقد 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 لازم الاجرا می باشد.