



وزارت علوم، تحقیقات و فناوری
هیئت امنای منطقه سه فناوری

صور تجلسه نشست فوق العاده هیئت امنای منطقه سه فناوری

مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۱

پیوست شماره دو (موضوع مصوبه سوم)

آیین نامه واگذاری اراضی پارک های علم و فناوری عضو هیئت امنای

مقدمه:

به استناد بند چ ماده ۴ قانون جهش تولید دانش بنیان مصوب ۱۴۰۱/۰۲/۱۱ مجلس شورای اسلامی و بر اساس آیین نامه تاسیس و راه اندازی پارک های علم و فناوری مصوب شورای گسترش آموزش عالی وزارت علوم، تحقیقات و فناوری به منظور تعیین چارچوب اجاره بلندمدت اراضی پارک های علم و فناوری براساس طرح جامع به واحدهای فناور، شرکت ها و موسسات واجد شرایط و مستقر در پارک و ساخت و ساز و ایجاد فضاهای اداری کارگاهی، آزمایشگاهی و تولیدی خاص مبتنی بر نیروی انسانی متخصص، آیین نامه نحوه بهره برداری از اراضی پارک های علم و فناوری به شرح زیر تصویب می شود.

ماده ۱- تعاریف و اختصارات:

وزارت: منظور وزارت علوم، تحقیقات و فناوری است.

پارک: منظور پارک علم و فناوری دارای مجوز از وزارت علوم، تحقیقات و فناوری است.

واگذاری و بهره برداری: اجاره بلند مدت یا اذن در انتفاع از اراضی پارک (بدون حق تصرف مالکانه) است که در ازای دریافت مبلغ مشخص و برای مدت معین در اختیار متقاضی قرار می گیرد.

هیئت امنای: هیئت امنای بالاترین رکن سیاست گذاری و تصمیم گیری پارک است که برای پارک های مستقل، هیئت امنای پارک و برای پارک های وابسته به دانشگاه ها و مؤسسات آموزش عالی و پژوهشی دولتی هیئت امنای موسسه مربوط است.
طرح جامع: طرح جامع عمرانی پارک، مصوب هیئت امنای می باشد.

واحد فناور و نوآور: مؤسسات یا واحدهای تحقیق و توسعه و یا سایر اشخاص حقوقی مستقر در پارک، مراکز رشد و یا سایر بخش های وابسته به پارک می باشد که در چارچوب ضوابط مربوط در پارک پذیرفته و شخصیت حقوقی مستقل از پارک دارند. واحدهای فناور و نوآور با توجه به اساسنامه و یا سایر اسناد قانونی خود، در زمینه کسب و کار با محوریت یک ایده نو و یا مستخرج از تحقیقات کاربردی و توسعه ای، طراحی مهندسی، مهندسی معکوس، انتقال و مدیریت فناوری و یا ارائه خدمات تخصصی کسب و کار (از فناوری تا بازار) به منظور تجاری کردن نتایج تحقیقات فعالیت می کنند.

شرکت و مؤسسات دانش بنیان: شرکت یا مؤسسه خصوصی یا تعاونی است که به منظور هم افزایی علم و ثروت، توسعه اقتصاد دانش محور، تحقق اهداف علمی و اقتصادی (شامل گسترش و کاربرد اختراع و نوآوری) و تجاری سازی نتایج تحقیق و توسعه (شامل طراحی و تولید کالا و خدمات) در حوزه فناوری های برتر و با ارزش افزوده فراوان به ویژه در تولید نرم افزارهای مربوط، پس از اخذ مجوز از مراجع ذیصلاح، تشکیل می شود.

مهر مرکز هیئت امنای منطقه سه فناوری
رئیس مرکز هیئت امنای منطقه سه فناوری

محمد سلیمانی

رئیس مرکز هیئت های امنای و هیئت های ممیزه



صور تجلسه نشست فوق العاده هیئت امنای منطقه سه فناوری

مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۱

سرمایه‌گذار: هر شخص حقیقی یا حقوقی دارای توان مالی ساخت که متقاضی اجرای پروژه‌ای در قالب قرارداد مشارکت یا قرارداد ساخت، اجاره (بدون حق تصرف مالکانه) و سایر انواع قراردادهای سرمایه‌گذاری در چارچوب ضوابط و مقررات پارک و مصوبات هیئت امنای باشد.

شورای پارک: شورای علمی و فناوری پارک مندرج در اساسنامه پارک‌های علم و فناوری است.

کارگزار تخصصی: شرکت‌ها و موسسات ارائه‌کننده خدمات با ارزش‌افزوده بالا شامل خدمات مدیریتی، مالی، بازرگانی، منابع انسانی، آموزشی، تبادل فناوری، استانداردسازی، آزمایشگاهی تخصصی و خدمات فنی مهندسی در جهت کمک به توسعه محصول و تهیه و تدوین مستندات طراحی، نمونه‌سازی، مهندسی معکوس و ... است.

کارگزار عمومی: واحدهای غیرتخصصی، همچون نانوبی، تغذیه‌فروشی، بانک و مشاغلی که خدمات عمومی ارائه می‌دهند.

کارگروه ارزیابی متقاضی اراضی: منظور کارگروهی است که ارزیابی اقتصادی و فنی متقاضی را انجام می‌دهد.

اعضای پارک: واحدهای فناور و نوآور، شرکت‌ها و موسسات دانش‌بنیان مستقر در پارک علم و فناوری است که در جهت توسعه فناوری و نوآوری فعالیت می‌کنند.

متقاضی: منظور واحد فناور و نوآور، شرکت و موسسات دانش‌بنیان، سرمایه‌گذار و کارگزاران تخصصی و عمومی می‌باشد.

ماده ۲- پارک می‌تواند حین تامین زیرساخت‌ها در چارچوب مصوبات هیئت امنای و طرح جامع وفق این آئین‌نامه، نسبت به واگذاری موقت اراضی به متقاضیان واجد شرایط در پارک اقدام کند.

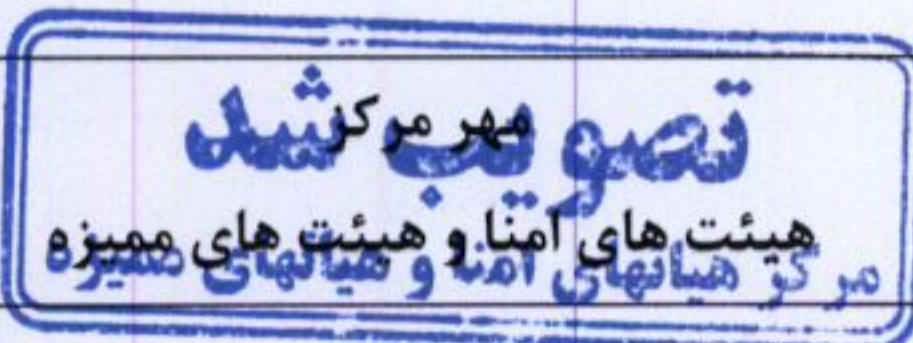
ماده ۳- اجاره اراضی به متقاضیان برای بهره‌برداری در امور فناورانه، همچون تحقیق و توسعه، توسعه فناوری، ارتقاء محصول/خدمت، تولید نیمه صنعتی محصول/خدمت جدید، ارائه خدمات پشتیبانی و مانند آنها در قالب قرارداد منطبق با قواعد این آئین‌نامه پس از طی فرآیند پذیرش توسط شورای پارک، بررسی ارزیابی اقتصادی و فنی توسط کارگروه ارزیابی متقاضی اراضی و تصویب هیئت رئیسه بلامانع است.

تبصره: تولید انبوه در طول مدت قرارداد به هیچ وجه در شمول این ماده قرار نمی‌گیرد.

ماده ۴- احداث بنا در اراضی واگذار شده به هزینه متقاضی و با رعایت طرح جامع مصوب هیئت امنای پارک و مقررات ملی ساختمان، در چارچوب این آئین‌نامه انجام می‌گیرد.

ماده ۵- تعهدات متقاضی

۵-۱- متقاضی می‌بایست پیش از ارائه درخواست، فرآیند پذیرش پارک را طی نموده و به عنوان یک واحد عضو پارک شده باشد.



محمد سلیمانی

رئیس مرکز هیئت‌های امنای و هیئت‌های ممیزه



صور تجلسه نشست فوق العاده هیئت امنای منطقه سه فناوری

مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۱

۲-۵- متقاضی علاوه بر پرداخت هزینه‌های دریافت اراضی بصورت اجاره یا اذن در انتفاع باید سهم خود را در تامین هزینه‌های مورد نیاز برای تامین امنیت در پارک، فضای سبز، آب، برق، گاز و نظیر آنها و هزینه‌های نگهداری و ایجاد شبکه‌های توزیع انرژی و راه‌های مواصلاتی مطابق با ضوابطی که به تصویب هیئت رئیسه پارک می‌رسد، پرداخت کند.

۳-۵- شرایط و ضوابط ساخت و ساز، انشعابات و زیرساخت، میزان تراکم، موقعیت زمین، وضعیت فعلی به همراه نقشه فضاهای عمومی و اشتراکی، معماری داخلی و خارجی، تابع ضوابط قانونی و نیز مقررات پیش‌بینی شده در طرح جامع مصوب هیئت امنا، و قرارداد منعقد فی مابین متقاضی و پارک است.

۴-۵- بهره‌بردار موظف است ظرف مدت حداکثر ۳ سال نسبت به احداث و تکمیل بنا، بر اساس فاز بندی اعلامی از سوی پارک اقدام کند.

تبصره: تمدید برنامه زمان‌بندی حداکثر ۲ بار و هر کدام به مدت ۶ ماه پس از تشخیص عدم قصور متقاضی در تاخیر برنامه با تایید هیئت رئیسه پارک بلامانع است. (در هر صورت مجموع مدت زمان احداث بنا از ۴ سال تجاوز نخواهد کرد).

ماده ۶- تعهدات پارک:

۱-۶- پارک موظف است گزارش اراضی اجاره داده شده و مورد بهره‌برداری قرار گرفته را به صورت سالیانه به هیئت امنا ارائه دهد، و شرایط لازم را برای نظارت بهتر دستگاه‌های ذیربط فراهم نماید.

۲-۶- پارک موظف است کلیه مقررات، شرایط و ضوابط اجاره اراضی را اطلاع‌رسانی کند.

۳-۶- پارک موظف است شرایط و اقدامات پس از فسخ، از قبیل چگونگی پرداخت حقوق متقاضی تا زمان فسخ، کیفیت تخلیه و تحویل، قیمت‌گذاری اموال و دارایی موجود اعم از منقول و غیر منقول و کیفیت ورود و خروج از پارک را در قرارداد منعقد درج نماید.

ماده ۷- شرایط بهره‌برداری:

۱-۷- واگذاری اراضی به متقاضیان پس از بررسی شرایط توسط کارگروه بهره‌برداری بر اساس معیارهای زیر صورت می‌گیرد.

۱- وضعیت اقتصادی متقاضی شامل میزان (فروش، گردش مالی، هزینه‌های پرسنلی و مواد اولیه)

۲- نحوه تامین منابع مالی برای ساخت و ساز با ارائه مستندات لازم

۳- انطباق نوع فعالیت با محیط پارک

۴- تطبیق با الزامات زیست‌محیطی

۵- پذیرش ریسک‌های عدم تحقق ساخت و ساز به موقع

۶- تجهیزات کارگاهی و اداری مورد نیاز

۷- حجم تولید و روش‌های حمل و نقل

تصویب شد

هیئت امنای منطقه سه فناوری

محمد سلیمانی

رئیس مرکز هیئت‌های امنا و هیئت‌های ممیزه



صور تجلسه نشست فوق العاده هیئت امنای منطقه سه فناوری

مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۱

۷-۲- واگذاری اراضی به متقاضی برای تولید انبوه کارخانه‌ای مطلقاً ممنوع است و در طول مدت قرارداد نیز تولید انبوه ممکن نمی باشد.

تبصره ۱- در موارد خاص فعالیت‌های تولیدی انبوه با فناوری پیشرفته مشروط به تولید تمیز، سفارشی و سبک بودن، با رعایت اصول زیست محیطی با تصویب هیئت امنای برای مدت معین کوتاه مدت بلامانع است.

تبصره ۲- منظور از تولید تمیز استفاده از روش‌هایی است که منجر به آلودگی محیط زیست به علت وجود ضایعات نباشد.

تبصره ۳- مرجع تشخیص رعایت تبصره ۱، بر عهده ی پارک بوده و براساس دستورالعملی که به این منظور در هیئت رئیسه پارک مصوب می شود، اقدام خواهد شد و گزارش سالانه مکتوب به مرکز هیئت امنای و هیئت ممیزه وزارت ارسال شود.

۷-۳- انتخاب زمین و میزان وسعت آن ارتباط مستقیم با نوع تولید، محصول، استانداردهای مربوطه و تعداد کارکنان واحد متقاضی دارد.

ماده ۸- استفاده از بخشی از اراضی واگذار شده برای فعالیت‌های کارگاهی- تولیدی توسط واحد فناور، با رعایت شرایط زیر بلامانع است:

الف) از فضای کارگاهی- تولیدی برای تولید محصولات سفارشی با سفارش محدود یا تولید محصولات با فناوری پیشرفته، سازگار با ضوابط زیست محیطی برای مدت معین کوتاه مدت استفاده شود.

ب) حجم تولید، محدود و از حد تولید نیمه‌صنعتی فراتر نباشد و انتقال محصولات تولیدی به بیرون از اراضی پارک نیازمند استفاده مستمر از وسایل حمل بار سنگین نباشد.

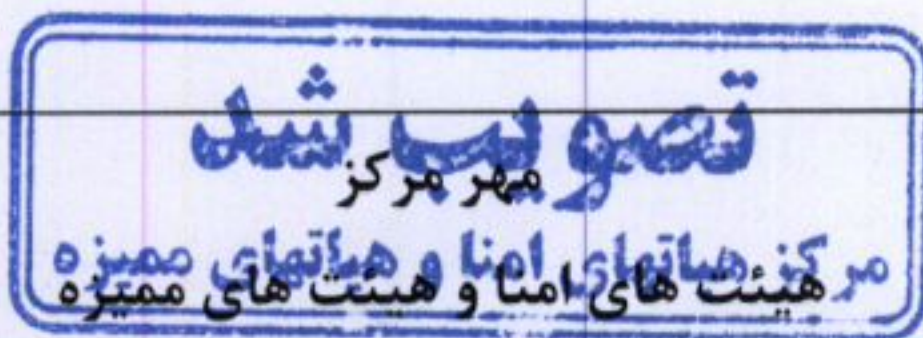
ج) نسبت فضای کارگاهی- تولیدی به کل فضای تاسیس شده توسط واحد فناور و نسبت نیروی انسانی فعال در بخش تولید به کل نیروی انسانی شاغل در واحد فناور متناسب با نوع فعالیت واحد فناور باشد.

ماده ۹- متقاضی موظف است بر اساس قرارداد منعقد و در چارچوب کاربری و ظرفیت تعیین شده فعالیت نماید.

تبصره- هرگونه تغییر در کاربری و افزایش ظرفیت، فقط در صورت موافقت کتبی پارک و درج در متن قرارداد امکان پذیر می باشد.

ماده ۱۰- مدت قرارداد:

۱۰-۱- بهره برداری بلند مدت از اراضی حداکثر تا ۵۰ سال با توجه به نوع فناوری و نوع فعالیت و میزان سرمایه‌گذاری و بررسی زمان لازم توسط هیئت کارشناسی و با رعایت مفاد این آیین نامه و با اخذ مجوز پارک امکان پذیر می باشد.



محمد سلیمانی

رئیس مرکز هیئت امنای و هیئت های ممیزه



صور تجلسه نشست فوق العاده هیئت امنای منطقه سه فناوری

مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۱

تبصره- پس از پایان مهلت قرارداد، تمدید آن منوط به ارزیابی عملکرد متقاضی و تأیید شورای پارک است.
۱۰-۲- تمدید مدت بهره برداری اراضی با رعایت مفاد این آیین نامه، داشتن شرایط لازم و با اخذ مجوز هیئت امنای مجموعه حداکثر تا ۹۹ سال امکان پذیر می باشد.

ماده ۱۱- موارد فسخ قرارداد:

در صورت احراز شرایط زیر پارک موظف است نسبت به فسخ و خلع ید از زمین یا اعیانی مورد بهره برداری اقدام نماید:
۱-۱۱- در صورتی که متقاضی اجرای پروژه مطابق برنامه زمانبندی مورد توافق طرفین موضوع بند ۴-۶ ماده ۶ و تبصره آن بیش از ۶ ماه نسبت به هر مرحله از برنامه تأخیر داشته باشد،
۲-۱۱- در سه سال متوالی و یا پنج سال متناوب نتواند امتیاز لازم را در ارزیابی پارک کسب نماید،
۳-۱۱- در صورت عدم رعایت ضوابط استقرار در اراضی و ضوابط قرارداد فیما بین از سوی متقاضی،
۴-۱۱- در صورتی که متقاضی برخلاف مجوز صادره، یا ظرفیت تعیین شده فعالیت کند،
۵-۱۱- در صورتی که مجوز شرکت دانش بنیان متقاضی لغو و یا منحل شود،
۶-۱۱- در صورت عدم رعایت ضوابط و مقررات پارک و یا فعالیت مغایر با مجوز فناوری،
۷-۱۱- در صورت تغییر کاربری اراضی توسط متقاضی بدون جلب نظر پارک،
تبصره ۱- احراز تخلف، عدم رعایت بندهای فوق بر عهده پارک است.

تبصره ۲- در خصوص بند ۵-۱۱ چنانچه شرکت لغو مجوز و یا منحل شده در قالب یک واحد فناور که مجدداً از شورای پارک، مجوز پذیرش دریافت نموده و تقاضای قراردادی جدید را داشته باشد، انعقاد قرارداد جدید بلامانع است.

ماده ۱۲- در مواردی که پارک قرارداد را فسخ می کند بهره بردار موظف است تا زمان تخلیه و عندالزوم خلع ید و یا واگذاری به غیر، طبق ضوابط این آیین نامه و قرارداد فیما بین اجرت المثل بهره برداری از زمین یا اعیانی را به نرخ روز طبق برآورد کارشناس منتخب پارک به اضافه تمام خسارات قانونی پرداخت کند.

ماده ۱۳- در صورت فسخ قرارداد، متقاضی موظف است مطابق با قیمت کارشناس رسمی دادگستری، نسبت به واگذاری مستحدثات به پارک اقدام نموده و یا عین مستاجر را همانند زمان واگذاری با حذف مستحدثات، به پارک عودت دهد، یا بر اساس مواد بعدی به متقاضی واجد شرایط دیگری واگذار کند.

ماده ۱۴- متقاضی موظف است از اراضی واگذار شده صرفاً در راستای فعالیت فناورانه و طرح پذیرفته شده و یا منطبق با مجوز صادره از سوی پارک استفاده کند و در صورت عدم استفاده و یا بهره برداری غیر مجاز از اراضی یا اعیانی پارک، لازم



Handwritten signature

محمد سلیمانی

رئیس مرکز هیئت های امنای و هیئت های ممیزه



صورتجلسه نشست فوق العاده هیئت امنای منطقه سه فناوری

مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۱

است پس از رسیدگی و احراز عدم استفاده یا بهره‌برداری غیر مجاز، با رعایت قوانین و مقررات و حفظ حقوق پارک، قرارداد اجاره فی مابین پارک و متقاضی را فسخ و اراضی یا اعیانی را (در صورت وجود) به متقاضی واجد شرایط دیگری واگذار نماید.

ماده ۱۵- در صورت عدم تمایل متقاضی به ادامه همکاری در پارک:

الف- پارک می‌تواند در ازای پرداخت بهای اعیانی براساس قیمت کارشناس رسمی دادگستری نسبت به خرید آن از متقاضی اقدام نماید.

ب- متقاضی می‌تواند در چارچوب سیاست‌های مصوب هیئت امنای و دستورالعملی که به تصویب هیئت رئیسه پارک می‌رسد، اعیانی را در ازای دریافت بهای مورد توافق طرفین، پس از کسر هزینه‌ها براساس قیمت کارشناس رسمی دادگستری، به متقاضی واجد شرایط دیگری با رعایت ضوابط ابلاغی پارک واگذار نماید.

ماده ۱۶- واگذاری اعیانی ایجاد شده در اراضی مورد بهره‌برداری به متقاضی جدید، صرفاً پس از پذیرش متقاضی جدید توسط شورای پارک و اخذ مجوز از هیئت رئیسه پارک، در چارچوب این آیین‌نامه امکان پذیر خواهد بود.

ماده ۱۷- میزان فضای قابل اجاره :

۱۷-۱- مساحت زمین قابل اجاره به متقاضی عضو پارک که به تصویب هیئت رئیسه پارک خواهد رسید، بسته به نوع فعالیت و کاربری، با رعایت میزان سقف مصوب شده اراضی قابل واگذاری به هر واحد فناور و یا شرکت دانش بنیان، توسط هیئت امنای تعیین می‌شود.

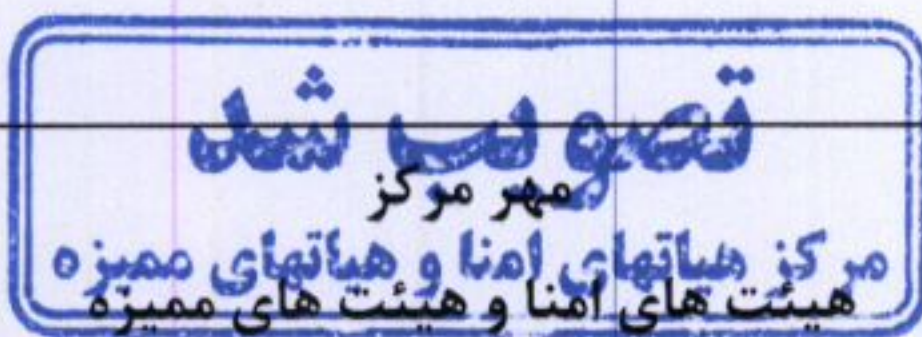
تبصره- در شرایط خاص، واگذاری زمین بیشتر از سقف فوق، صرفاً پس از اخذ مجوز از هیئت امنای امکان پذیر می‌باشد.

۱۷-۲- پارک می‌تواند حداکثر تا سقف پنج درصد (۵٪) از اراضی قابل واگذاری تعیین شده در طرح جامع پارک را با رعایت مفاد بند «۱» این ماده به واحدهای ارائه دهنده خدمات عمومی و تا ده درصد (۱۰٪) از پلاک‌های قابل اجاره را به واحدهای ارائه دهنده خدمات تخصصی واگذار نماید. اجاره بیشتر از سقف صرفاً پس از اخذ مجوز از هیئت امنای امکان پذیر می‌باشد.

۱۷-۳- تا قبل از تصویب طرح جامع و پلاک‌بندی اراضی در هیئت امنای پارک می‌تواند در چارچوب این آیین‌نامه و تا سقف ۱۵٪ اراضی قابل واگذاری، پس از تایید هیئت رئیسه و طرح و تصویب در کارگروه ۳ نفره متشکل از رئیس یا نماینده مرکز هیئت امنای و هیئت‌های ممیزه وزارت، رئیس کمیسیون دائمی و رئیس پارک اقدام کند.

ماده ۱۸- مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت آن :

۱۸-۱- اجاره بهای سالیانه برای اجاره اراضی، بر اساس ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری به نرخ روز تعیین می‌شود. **تبصره-** ارزیابی قیمت پایه حداکثر هر ۱ سال یکبار صورت می‌گیرد و در فواصل دوره‌های ارزیابی به پارک اجازه داده



محمد سلیمانی

رئیس مرکز هیئت‌های امنای و هیئت‌های ممیزه



وزارت علوم، تحقیقات و فناوری
هیئت امنای منطقه سه فناوری

صور تجلسه نشست فوق العاده هیئت امنای منطقه سه فناوری

مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۱

می شود با توجه به شرایط و مقتضیات محلی و نرخ تورمی اعلامی از سوی بانک مرکزی، درصدی به نرخ پایه ارزیابی شده توسط کارشناس رسمی اضافه نماید.

۲-۱۸- به منظور ایجاد انگیزه و جذابیت لازم جهت استقرار واحدهای فناور، هیئت رئیسه پارک با تصویب هیئت امنای، می تواند حداکثر به ۱۰ واحد فناور اول در تعرفه های اجاره تا ۳۰ درصد تخفیف طبق دستورالعمل مصوب هیئت رئیسه در نظر گیرد، مشروط بر اینکه کل تخفیف ها بالاتر از سقف ۱۰٪ از اراضی قابل اجاره نباشد.

۳-۱۸- متقاضی موظف است در چارچوب قرارداد منعقد شده با پارک اجاره بهای اراضی را به صورت ماهیانه و یا دوره های زمانی مشخص که در مفاد قرارداد مندرج شده و حداکثر مدت زمان آن بیش از ۳ سال از تاریخ عقد قرارداد نخواهد بود، پرداخت نماید و پارک موظف است درآمد حاصل از اجاره زمین های واگذار شده را به حساب درآمد اختصاصی پارک واریز نموده و در چارچوب سرفصل های مصوب هیئت امنای با رعایت مقررات و ضوابط مربوطه هزینه نماید.

ماده ۱۹- حل اختلاف:

در صورت بروز هرگونه اختلاف فی مابین پارک و متقاضی، موارد ابتدا از طریق امور حقوقی پارک رسیدگی می گردد. در صورت عدم حل و فصل موضوع، مورد اختلاف در کمیته پنج نفره در کارگروه متشکل از رئیس و یا نماینده مرکز هیئت امنای و هیئت های ممیزه وزارت، معاون و یا نماینده مرکز حقوقی، لوایح و امور مجلس وزارت، رئیس کمیسیون دائمی، رئیس پارک و متقاضی، حل و فصل خواهد شد.

ماده ۲۰- قرارداد نمونه اجاره به تأیید معاونت حقوقی و امور مجلس می رسد.

ماده ۲۱- مفاد این آئین نامه کفایت شرایط لازم برای صدور سند اعیانی را نداشته و موارد مرتبط با این موضوع تابع ضوابط و مقررات خاص خود است که توسط هیئت امنای تهیه و تصویب خواهد شد.

ماده ۲۲- این آئین نامه در ۲۲ ماده و ۱۰ تبصره در جلسه مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۱ هیئت امنای منطقه سه فناوری به تصویب رسید.

تصویب شد

مهر مرکز هیئت امنای منطقه سه فناوری

محمد سلیمانی

رئیس مرکز هیئت های امنای و هیئت های ممیزه