



جمهوری اسلامی ایران  
وزارت علوم، تحقیقات و فناوری

بسمه تعالی

تاریخ: ۹۶/۹/۵  
شماره: ۳/۲۰۳۴۹۷  
پیوست: ۱



جناب آقای دکتر باقری

قائم مقام محترم وزیر و رییس مرکز هیات‌های امنای و هیات‌های ممیزه

با سلام و احترام

به استحضار می‌رساند پیرو دستور چهارم نشست هیات امنای منطقه چهار فناوری مورخ ۱۳۹۶/۶/۴ مبنی بر تصویب و اصلاح "آئین‌نامه اجاره بلند مدت اراضی پارک‌های علم و فناوری به واحدهای پذیرفته شده"، کارگروهی متشکل از آقای دکتر کشمیری بعنوان نماینده مرکز هیات‌های امنای و هیات‌های ممیزه، نماینده دفتر برنامه‌ریزی امور فناوری وزارت متبوع و برخی از روسای پارک‌های علم و فناوری در مورخ ۹۶/۶/۲۵ برگزار و آئین‌نامه مذکور مورد بررسی و بازبینی مجدد قرار گرفت، بدینوسیله به پیوست آئین‌نامه اصلاح شده مذکور جهت استحضار و هرگونه اقدام مقتضی تقدیم می‌شود.

با آرزوی توفیق الهی

خسرو پیری

مدیرکل دفتر برنامه‌ریزی امور فناوری

و رئیس کمیسیون دائمی مناطق ۲، ۳، ۴، ۵

وزیرت فناوری قشم

رونوشت:

• روسای محترم پارک‌های علم و فناوری کشور جهت آگاهی

نشانی:

تهران - شهرک قدس

میدان صنعت، خیابان

خوردین، خیابان هرمزان،

نبش خیابان پیروزان جنوبی

کد پستی: ۶۲۸۹۱-۱۳۶۶۶

شماره تلفن: ۸۲۲۳۱۰۰۰

صندوق پستی:

تهران ۱۴۶۶۵-۱۵۱۳

Website: [www.msrt.ir](http://www.msrt.ir)

Email: [info@msrt.ir](mailto:info@msrt.ir)

## آئین نامه اجاره بلند مدت اراضی پارک های علم و فناوری به واحدهای فناور پذیرفته شده

با استناد به ماده ۴۶ قانون برنامه ششم توسعه و ماده ۴۷ آئین نامه مالی و معاملاتی پارک های علم و فناوری، این آئین نامه در تاریخ ۱۳۹۶/۶/۴ به تصویب هیات امنای منطقه چهار فناوری رسید و قابل اجرا می باشد.

ماده ۱:

پارک علم و فناوری (به اختصار پارک) می تواند پس از تامین زیرساخت ها در چارچوب طرح جامع و طرح تفکیکی اراضی پارک که به تصویب هیات امنا رسیده است و در چارچوب این آئین نامه نسبت به واگذاری اراضی به صورت اجاره بلندمدت به واحدهای فناور پذیرفته شده در پارک یا واحدهای خدماتی و پشتیبانی مورد پذیرش پارک اقدام کند. پارک گزارش زمین های واگذار شده و مورد بهره برداری قرار گرفته را به صورت سالیانه به هیات امنا ارائه می نماید.

تبصره ۱: حداکثر بازده درصد (۱۵٪) اراضی قابل واگذاری، می تواند به واحدهای خدماتی و پشتیبانی اختصاص داده شود.

تبصره ۲: واگذاری اراضی به سرمایه گذاران به صورت اجاره بلندمدت به منظور احداث ساختمان جهت اجاره به واحدهای پذیرفته شده در پارک، در چارچوب این آئین نامه بلامانع است.

تبصره ۳: تا قبل از تصویب طرح جامع عمرانی و طرح تفکیکی اراضی در هیات امنا، پارک می تواند به صورت موردی، مجوز واگذاری اراضی را از هیات امنا اخذ نماید.

ماده ۲:

واگذاری اراضی به صورت اجاره بلند مدت در قالب یک قرارداد حقوقی که مفاد آن با توجه شرایط و مقتضیات پارک و سیاست های

ذیل تنظیم می شود و به امضاء رئیس پارک یا نماینده مجاز او می رسد، انجام می گیرد:

- واگذاری اراضی به گونه ای انجام می گیرد که مالکیت پارک بر زمین تضمین گردد.

- حداکثر زمان اجاره ۹۹ سال می باشد.

- حداکثر زمین قابل واگذاری به یک واحد فناور، تا پنج درصد (۵٪) اراضی قابل واگذاری است و برای واگذاری بیش از این مقدار مصوبه هیات امنا لازم است.

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

- در مواردی که مستاجر ضوابط استقرار در اراضی و مستحذات پارک را رعایت ننماید، قرارداد قابل فسخ خواهد بود.

- در تمام موارد اختلاف بین پارک و مستاجر اراضی، داور و حکم، مسئول یا مشاور حقوقی پارک خواهد بود.

- واگذاری قرارداد اجاره زمین و اعیانی ایجاد شده توسط مستاجر به غیر در پارک در چارچوب سیاست های مصوب هیات امنا و

دستورالعملی که به تصویب هیات ریسه پارک می رسد مجاز است.

- هزینه‌های مورد نیاز برای تامین امنیت در پارک، فضای سبز و نگهداری آن، آب، برق، گاز، تلفن، و نظیر آنها به نسبت بهره‌برداری توسط مستاجرین در اراضی تامین می‌شود.

- پارک موظف است بر استفاده از زمین واگذاری شده نظارت نموده و در صورت عدم استفاده و یا بهره‌برداری غیر مجاز با رعایت قوانین و مقررات و حفظ حقوق پارک، زمین را به سایر متقاضیان واگذار نماید.

ماده ۳:

قیمت پایه (هر متر مربع) در برآورد اجاره بهای اراضی برای واگذاری ۹۹ ساله بر اساس ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری از قیمت فروش قطعی زمین در زمان ارزیابی و به میزان حداقل ۹۰ درصد آن تعیین می‌شود.

تبصره ۱- ارزیابی قیمت پایه حداکثر هر ۳ سال یکبار صورت می‌گیرد و در فواصل دوره‌های ارزیابی به پارک اجازه داده می‌شود با توجه به شرایط و مقتضیات محلی و نرخ تورم اعلامی بانک مرکزی، درصدی به به نرخ پایه ارزیابی شده توسط کارشناس رسمی اضافه نماید.

تبصره ۲- در اجاره بلند مدت کمتر از ۹۹ سال، قیمت پایه در برآورد اجاره بها متناسب با مدت زمان اجاره و قیمت پایه در اجاره ۹۹ ساله تعیین می‌شود.

تبصره ۳- با توجه به نوع فعالیت مورد نظر مستاجر و مشروط به رعایت تعهدات از طرف مستاجر، پارک مجاز است در واگذاری‌های اولیه حداکثر تا سقف ۲۵ درصد اراضی قابل واگذاری را با حداکثر ۵۰ درصد تخفیف و پس از آن حداکثر با ۲۵ درصد تخفیف به مستاجر واگذار کند. تخفیف بیش از ۵۰ درصد و یا تغییر در سقف‌های اعلام شده نیازمند مصوبه هیات امانا است.

ماده ۴:

مستاجر موظف است اجاره بهای اراضی را حداکثر ظرف مدت ۳ سال به پارک پرداخت کند و پارک موظف است درآمد حاصل از اجاره زمین‌های واگذار شده را به حساب درآمد اختصاصی پارک واریز نموده و در چارچوب و سرفصل‌های مصوب هیات امانا هزینه نماید.

ماده ۵:

این آئین نامه در ۵ ماده و ۶ تبصره در تاریخ ۱۳۹۶/۶/۴ به تصویب هیات امانای منطقه چهار فناوری رسید.

