



سازمان منطقه آزاد کیش

## شیوه‌نامه جلب و جذب طرح‌های سرمایه‌گذاری

دریافت کنندگان:

۴- معاونت اقتصادی و سرمایه‌گذاری

۱- مدیریت دفتر مدیر عامل

۵- معاونت عمرانی و زیربنایی

۲- مدیریت حقوقی امور قراردادها و املاک

۳- معاونت توسعه مدیریت

کلیه مدارک از تاریخ دریافت لازم الاجرا می‌باشد

تهیه هرگونه کپی از مدارک ممنوع است، مدارک فاقد مهر سبز رنگ "مدرک معتبر" فاقد اعتبار می‌باشد

| تصویب کننده                 | تأیید کنندگان      | تهیه کنندگان                 | نام و نام خانوادگی         |
|-----------------------------|--------------------|------------------------------|----------------------------|
| علیرضا عامری                | شهرام مسعودی‌پور   | مسعود آقاباقری               | محسن فراهانی               |
| رئیس هیأت مدیره و مدیر عامل | معاون توسعه مدیریت | معاون اقتصادی و سرمایه‌گذاری | مدیر برنامه و بودجه        |
|                             |                    |                              | سرپرست مدیریت سرمایه‌گذاری |
|                             |                    |                              | تاریخ ۹۱/۱/۲۴              |
|                             |                    |                              | امضاء                      |

محل مهر کنترل



## فهرست مطالب:

- ۱- هدف
- ۲- دامنه کاربرد
- ۳- تعاریف
- ۴- شرح اجرا
- ۵- مسئولیتها
- ۶- سوابق
- ۷- پیوستها

## وضعیت بازنگری:

| ردیف | تاریخ    | شرح خلاصه تغییرات                                | تهیه کنندگان               | تایید کنندگان             | تصویب کننده  |
|------|----------|--------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------|
| صفر  | ۸۶/۰۳/۲۱ | تصویب و توزیع در سازمان                          | امین شاکرزاده/ حمید همتیان | مهدی محمودنی/ احسان شریفی | مجید شایسته  |
| یک   | ۹۱/۰۹/۲۹ | تغییرات ساختار سازمانی، افزودن فرم طرح احداث هتل | خسروی/فراهانی              | آقا باقری / مسعودی پور    | علیرضا عامری |
|      |          |                                                  |                            |                           |              |
|      |          |                                                  |                            |                           |              |
|      |          |                                                  |                            |                           |              |

محل مهر کنترل

**۱- هدف:**

هدف از تدوین این شیوه‌نامه، تبیین چگونگی و مراحل مورد نیاز برای بررسی و پذیرش طرح‌های سرمایه‌گذاری در منطقه آزاد کیش می‌باشد.

**۲- دامنه کاربرد:**

دامنه کاربرد این شیوه نامه شامل سازمان منطقه آزاد کیش و شرکت‌ها و مؤسسات تابعه آن می‌باشد.

**۳- تعاریف:**

**سرمایه‌گذاری:** به‌کارگیری سرمایه در اشکال مختلف در هر یک از فعالیت‌های اقتصادی به منظور تولید کالا یا خدمت

**سرمایه:** انواع سرمایه عبارت است از:

(الف) وجوه ریالی و ارزهای قابل تبدیل در منطقه

(ب) ماشین‌آلات، تجهیزات، لوازم و ابزار کار

(ج) حقوق مالکیت صنعتی شامل حق اختراع، دانش فنی و علائم و نام‌های تجاری

(د) وسایل حمل و نقل زمینی، هوایی و آبی مربوط به موضوع سرمایه‌گذاری

(ه) تمام یا قسمتی از سود ویژه قابل انتقال که در منطقه حاصل و به سرمایه اصلی اضافه شده یا در فعالیت مجاز دیگری به کار انداخته شود.

**سرمایه خارجی:** کلیه سرمایه‌های مورد اشاره در تعریف فوق (به استثنای وجوه ریالی) که توسط سرمایه‌گذار خارجی وارد منطقه شود.

**سرمایه ارزی:** کلیه سرمایه‌های مورد اشاره در تعریف فوق (به استثنای وجوه ریالی) که توسط اتباع ایرانی از خارج از سرزمین اصلی به منطقه وارد شود.

**۴- شرح اجرا:****۴-۱- دریافت درخواست سرمایه‌گذاری**

کلیه درخواست‌های سرمایه‌گذاری در هر حوزه و زمینه‌ای می‌بایست برای ثبت و بررسی به حوزه معاونت اقتصادی و سرمایه‌گذاری وارد شود، بدین منظور لازم است این معاونت نسبت به تکمیل پست‌های سازمانی مورد نیاز، تأمین فضای کاری



مناسب برای جذب سرمایه‌گذاری، تهیه راهنماهای مطلوب حاوی اطلاعات سرمایه‌گذاری، آموزش نیروی انسانی مربوطه و سایر اقدامات مقتضی اقدامات لازم را به عمل آورد.

کلیه حوزه‌های سازمان در صورت مواجهه با طرح‌های پیشنهادی برای سرمایه‌گذاری در جزیره کیش و سرمایه‌گذاران علاقمند به این امر، ضمن ارائه اطلاعات و راهنمایی‌های اولیه، ایشان را به حوزه معاونت اقتصادی و سرمایه‌گذاری راهنمایی می‌نماید. معاونت اقتصادی و سرمایه‌گذاری ضمن مذاکره و مشاوره با سرمایه‌گذاران، درخواست کتبی طرح سرمایه‌گذاری ایشان را دریافت نموده، اقدام به ایجاد سند در سیستم اتوماسیون اداری کرده و کلیه صفحات طرح را جهت اسکن به دبیرخانه ارسال می‌نماید. شماره ثبت شده به منظور پیگیری در اختیار سرمایه‌گذار قرار داده خواهد شد. معاونت اقتصادی و سرمایه‌گذاری، پس از بررسی اولیه طرح و تشخیص قابلیت پذیرش آن، فرم خام طرح توجیهی فنی-اقتصادی را به همراه اطلاعات و راهنمایی‌های لازم برای تکمیل طرح توجیهی فنی و اقتصادی در اختیار ایشان قرار خواهد داد. (فرم شماره ف-۱۴۰-۰۱، پیوست شماره ۱)

**تبصره ۱:** لازم است روش اجرایی، گردش کار و فرم‌های درخواست سرمایه‌گذاری و طرح توجیهی فنی-اقتصادی و نیز اطلاعات لازم برای تکمیل آنها در وبسایت سازمان منعکس شده و ساز و کار مورد نیاز برای دریافت طرح‌های سرمایه‌گذاری و ارائه اطلاعات و پاسخ‌های مورد نیاز سرمایه‌گذاران از طریق سایت اینترنتی سازمان با هماهنگی مدیریت سیستم‌ها و روش‌ها و مدیریت فناوری اطلاعات تعیین شود.

**تبصره ۲:** درخواست سرمایه‌گذاران خارجی متقاضی تضمین یا حمایت دولت (موضوع ماده ۲۱ قانون اصلاح قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری-صنعتی جمهوری اسلامی ایران) به منظور بررسی طبق تبصره ۱ ماده ۶ مقررات سرمایه‌گذاری در مناطق آزاد تجاری-صنعتی جمهوری اسلامی ایران، به دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد، ارسال شده و پیگیری‌های لازم برای دریافت و اعلام پاسخ به سرمایه‌گذار توسط معاونت اقتصادی و سرمایه‌گذاری انجام خواهد شد.

#### ۴-۲- دریافت طرح توجیهی و بررسی امکان سنجی فنی و اقتصادی

معاونت اقتصادی و سرمایه‌گذاری پس از دریافت طرح توجیهی، ضمن بررسی اقتصادی، توجیه مالی و امکان سنجی طرح، یک نسخه از آن را برای بررسی و امکان‌سنجی فنی به حوزه تخصصی مربوطه ارسال می‌نماید.

بررسی اقتصادی و فنی طرح توجیهی ارائه شده ممکن است نیاز به مذاکره با سرمایه‌گذار داشته باشد که در این حالت معاونت اقتصادی و سرمایه‌گذاری ملزم به برقراری این ارتباط خواهد بود.

**تذکر ۱:** زمان مقرر برای ارائه نتایج بررسی و امکان سنجی فنی و اقتصادی به سرمایه‌گذار، **حداکثر ۱۰ روز کاری** پس از دریافت طرح توجیهی می‌باشد.



**تبصره ۱:** کلیه درخواست‌های سرمایه‌گذاری پس از ثبت طرح توجیهی، جهت استحضار به رییس هیئت مدیره و مدیرعامل سازمان ارجاع خواهند شد تا در صورت لزوم رهنمودهای لازم در خصوص بررسی طرح توسط ایشان ابلاغ گردد.

**تبصره ۲:** در صورتیکه طرح در هر یک از مراحل بررسی فنی یا اقتصادی به طور کامل رد شود و یا اعمال تغییراتی در طرح برای پذیرش آن ضروری باشد، مراتب به اطلاع سرمایه‌گذار رسیده و مراحل بعدی طی خواهد شد.

#### ۴-۳- معرفی زمین مناسب به سرمایه‌گذار

در صورت موافقت با طرح توجیهی فنی-اقتصادی، به منظور درخواست کروکی چند گزینه زمین برای سرمایه‌گذاری، معاونت اقتصادی و سرمایه‌گذاری خلاصه طرح را به معاونت عمرانی و زیربنایی، ارسال نموده و این معاونت گزینه‌های مورد نظر را برای پیشنهاد به سرمایه‌گذار به معاونت اقتصادی و سرمایه‌گذاری معرفی می‌نماید.

**تذکر ۲:** زمان مقرر برای ارائه کروکی گزینه‌ها توسط معاونت عمرانی و زیربنایی به معاونت اقتصادی و سرمایه‌گذاری، **حداکثر ۲ روز کاری** می‌باشد.

معاونت اقتصادی و سرمایه‌گذاری، ضمن هماهنگی برای معرفی گزینه‌ها به سرمایه‌گذار و در صورت نیاز بازدید از زمین مورد نظر موافقت کتبی سرمایه‌گذار را با یکی از گزینه‌ها اخذ می‌نماید.

**تذکر ۳:** زمان مقرر برای توافق با سرمایه‌گذار و انتخاب یکی از گزینه‌های معرفی شده حداکثر **۶ روز کاری** می‌باشد.

#### ۴-۴- بررسی در کمیسیون اقتصادی و ارزشیابی زمین

معاونت اقتصادی و سرمایه‌گذاری، خلاصه طرح سرمایه‌گذاری، نظر کارشناسی بررسی‌های فنی و اقتصادی طرح و نیز کروکی زمین معرفی شده به سرمایه‌گذار را در کمیسیون اقتصادی و ارزشیابی زمین مطرح می‌نماید. این کمیسیون پس از بررسی مستندات اقدام به تأیید یا رد طرح می‌نماید.

**تبصره ۴:** در صورت عدم تأیید طرح در کمیسیون اقتصادی و ارزشیابی زمین و امکان اصلاح، معاونت اقتصادی و سرمایه‌گذاری با هماهنگی سرمایه‌گذار اقدام به اصلاح طرح و بررسی مجدد در کمیسیون می‌نماید.

مصوبه کمیسیون اقتصادی و ارزشیابی زمین می‌بایست به تأیید هیئت مدیره و مدیرعامل سازمان رسیده و در صورت موافقت ایشان، توسط معاونت اقتصادی و سرمایه‌گذاری به حوزه‌های ذیربط ابلاغ گردد.

**تذکر ۴:** زمان مقرر برای پاسخ کمیسیون به طرح مورد نظر، حداکثر **دو هفته** می‌باشد.



#### ۴-۵- عقد قرارداد

قرارداد واگذاری زمین به سرمایه‌گذار برای اجرای طرح سرمایه‌گذاری مصوب و یا قرارداد اجرای پروژه‌های سرمایه‌گذاری، توسط معاونت اقتصادی و سرمایه‌گذاری و یا شرکت‌های تابعه منعقد خواهد شد. محل عقد قرارداد توسط کمیسیون اقتصادی و ارزشیابی زمین مشخص می‌گردد.

**تبصره ۵:** مراحل مربوط به اجرای طرح‌هایی که سازمان قصد دارد آنها را با تأمین مالی از طریق سرمایه‌گذاری بخش خصوصی (فاینانس، بیع متقابل، BOT، BOOT، BOO و ...) به انجام برساند و یا طرح‌های خاصی که توسط سازمان تعریف خواهد شد، مطابق دستورالعمل خاصی که در این خصوص تدوین و تصویب می‌گردد، انجام خواهد شد.

#### ۴-۶- ثبت اطلاعات

معاونت اقتصادی و سرمایه‌گذاری موظف است با هماهنگی گروه آمار و برنامه ریزی و اداره فناوری اطلاعات و ارتباطات نسبت به ایجاد بانک اطلاعاتی و ثبت اطلاعات در مراحل زیر اقدام نماید.

- ثبت درخواست اولیه
- دریافت طرح توجیهی
- اعلام نتیجه بررسی‌های فنی و اقتصادی
- اعلام نتیجه کمیسیون اقتصادی و ارزشیابی زمین
- تاریخ عقد قرارداد

#### ۵- مسئولیت‌ها

- ۱-۵- مسئولیت جذب سرمایه‌گذار، مذاکره و ارائه راهنمایی‌های لازم برای سرمایه‌گذاری در جزیره کیش با معاونت اقتصادی و سرمایه‌گذاری می‌باشد.
- ۲-۵- مسئولیت بررسی اقتصادی طرح‌های توجیهی ارائه شده با معاونت اقتصادی و سرمایه‌گذاری می‌باشد.
- ۳-۵- مسئولیت بررسی فنی و امکان‌سنجی طرح‌های توجیهی ارائه شده با حوزه تخصصی مرتبط می‌باشد.
- ۴-۵- مسئولیت معرفی و صدور کروکی زمین مورد نیاز برای سرمایه‌گذاری با معاونت عمرانی و زیربنایی می‌باشد.
- ۵-۵- مسئولیت تأیید یا رد نهایی طرح‌های سرمایه‌گذاری با کمیسیون اقتصادی و ارزشیابی زمین می‌باشد.
- ۶-۵- مسئولیت تعیین محل عقد قرارداد با سرمایه‌گذار با کمیسیون اقتصادی و ارزشیابی زمین می‌باشد.
- ۷-۵- مسئولیت بازنگری این شیوه نامه با معاونت توسعه مدیریت می‌باشد.
- ۸-۵- مسئولیت نظارت بر حسن اجرای این شیوه نامه با کمیسیون اقتصادی و ارزشیابی زمین می‌باشد.



## ۶- مراجع

۶-۱- مقررات سرمایه گذاری در مناطق آزاد تجاری-صنعتی جمهوری اسلامی ایران

## ۷- سوابق

| ردیف | نام سابقه                                | شماره    | محل نگهداری                   | مسئول نگهداری                 | دوره نگهداری   |
|------|------------------------------------------|----------|-------------------------------|-------------------------------|----------------|
| ۱    | فرم درخواست سرمایه گذاری (امکان سنجی)    | ف-۱۴۱-۰۱ | معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری | معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری | تا زمان اعتبار |
| ۲    | فرم درخواست سرمایه گذاری (طرح احداث هتل) | ف-۱۴۱-۰۲ | معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری | معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری | تا زمان اعتبار |

## ۸- پیوست ها

۸-۱- پیوست شماره ۱، فرم درخواست سرمایه گذاری (مطالعات مکان سنجی اولیه طرح) به شماره ف-۱۴۱-۰۱

۸-۲- پیوست شماره ۲، فرم درخواست سرمایه گذاری (طرح احداث هتل) به شماره ف-۱۴۱-۰۲

۸-۳- پیوست شماره ۲، نمودار گردش کار سرمایه گذاری در منطقه آزاد کیش به شماره ن-۱۴۰-۰۱



## فرم طرح توجیهی فنی - اقتصادی

تاریخ :  
شماره : ف-۱۴۱-۰۰/۰۱  
صفحه : ۱ از ۵

### ۱- مشخصات متقاضی:

آقای / خانم / شرکت: ..... شماره ثبت: ..... محل ثبت: .....  
نشانی شهرستان: .....  
جزیره کیش: .....  
تلفن: ..... نمابر: ..... تحصیلات (اشخاص حقیقی): .....

### ۲- معرفی طرح:

۱-۲- عنوان طرح:

.....

۲-۲- سوابق فعالیتی مرتبط با موضوع طرح (لطفا مدارک مربوطه ضمیمه شود):

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

۳-۲- شرح مختصری از طرح:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....



## فرم طرح توجیهی فنی - اقتصادی

تاریخ: .....  
شماره: ف-۱۴۱-۰۰/۰۱  
صفحه: ۲ از ۵

### ۳- مشخصات زمین: قطعی ۰ استیجاری ۰

| ردیف   | نوع کاربری | مقدار (مترمربع) | هزینه هر مترمربع | هزینه کل (ریال) |
|--------|------------|-----------------|------------------|-----------------|
| ۱      |            |                 |                  |                 |
| ۲      |            |                 |                  |                 |
| ۳      |            |                 |                  |                 |
| جمع کل |            |                 |                  |                 |

### ۴- مشخصات ساختمان:

| ردیف   | شرح زیربنا* | متراژ | هزینه هر مترمربع | هزینه کل (ریال) |
|--------|-------------|-------|------------------|-----------------|
| ۱      |             |       |                  |                 |
| ۲      |             |       |                  |                 |
| ۳      |             |       |                  |                 |
| ۴      | محوطه‌سازی  |       |                  |                 |
| جمع کل |             |       |                  |                 |

\*متراژ زیربنا براساس سطح اشغال ..... درصد زمین و سطح تراکم ..... درصد و حداکثر در ..... طبقه تعیین شده است.

### ۵- تاسیسات عمومی:

| ردیف   | شرح                  | هزینه ریالی | هزینه ارزی | جمع به ریال |
|--------|----------------------|-------------|------------|-------------|
| ۱      | تاسیسات آب           |             |            |             |
| ۲      | تاسیسات برق          |             |            |             |
| ۳      | تاسیسات سوخت و ایمنی |             |            |             |
| جمع کل |                      |             |            |             |



## فرم طرح توجیهی فنی - اقتصادی

تاریخ: \_\_\_\_\_  
شماره: ف-۱۴۱-۰۰/۰۱  
صفحه: ۳ از ۵

### ۶- فهرست تجهیزات و دستگاههای مورد نیاز:

| ردیف | شرح    | تعداد | قیمت واحد<br>ریال / دلار | قیمت کل<br>ریال / دلار |
|------|--------|-------|--------------------------|------------------------|
|      |        |       |                          |                        |
|      |        |       |                          |                        |
|      |        |       |                          |                        |
|      |        |       |                          |                        |
|      |        |       |                          |                        |
|      |        |       |                          |                        |
|      |        |       |                          |                        |
|      | جمع کل |       |                          |                        |

### ۷- سرمایه گذاری ثابت طرح:

| ردیف | شرح                      | هزینه ریالی | هزینه ارزی | جمع به ریال |
|------|--------------------------|-------------|------------|-------------|
| ۱    | خرید زمین                |             |            |             |
| ۲    | زیربنا و محوطه‌سازی      |             |            |             |
| ۳    | دستگاهها و تجهیزات       |             |            |             |
| ۴    | تاسیسات عمومی            |             |            |             |
| ۵    | هزینه‌های پیش‌بینی نشده  |             |            |             |
|      | جمع کل سرمایه گذاری ثابت |             |            |             |

### ۸- سرمایه در گردش:

| ردیف | شرح                      | هزینه ریالی | هزینه ارزی | جمع به ریال |
|------|--------------------------|-------------|------------|-------------|
| ۱    | هزینه مواد خام و ملزومات |             |            |             |
| ۲    | هزینه نیروی انسانی       |             |            |             |
| ۳    | هزینه انرژی              |             |            |             |
| ۴    | هزینه بیمه               |             |            |             |
| ۵    | هزینه‌های پیش‌بینی نشده  |             |            |             |



## فرم طرح توجیهی فنی - اقتصادی

تاریخ :  
شماره : ف-۱۴۱-۰۰/۰۱  
صفحه : ۴ از ۵

### جمع کل سرمایه در گردش

۹- سرمایه کل :

| شرح            | ریالی | ارزی | جمع به ریال |
|----------------|-------|------|-------------|
| سرمایه ثابت    |       |      |             |
| سرمایه در گردش |       |      |             |
| سرمایه کل      |       |      |             |

۱۰- نحوه تامین منابع مالی :

| ردیف | نام سهامدار | میزان سهام (درصد) | نحوه تامین منابع مالی |
|------|-------------|-------------------|-----------------------|
|      |             |                   |                       |
|      |             |                   |                       |
|      |             |                   |                       |
|      |             |                   |                       |
|      |             |                   |                       |

۱۱- ترکیب درآمد سالانه :

| ردیف | نوع درآمد (سالانه) | میزان درآمد (هزار ریال) |
|------|--------------------|-------------------------|
| ۱    | فروش کالا          |                         |
| ۲    | ارایه خدمات        |                         |
| ۳    |                    |                         |
| ۴    |                    |                         |
| ۵    |                    |                         |
|      | جمع                |                         |



## فرم طرح توجیهی فنی - اقتصادی

تاریخ :  
شماره : ف-۱۴۱-۰۰/۰۱  
صفحه : ۵ از ۵

### ۱۲- مدت بازگشت سرمایه :

| سال   | میزان درآمد (هزار ریال) | مانده سرمایه برگشت نشده |
|-------|-------------------------|-------------------------|
| اول   |                         |                         |
| دوم   |                         |                         |
| سوم   |                         |                         |
| چهارم |                         |                         |
| پنجم  |                         |                         |
|       |                         |                         |

### ۱۳- زمانبندی اجرای طرح :

| ردیف      | شرح                                                                 | زمان مورد نیاز (ماه) |
|-----------|---------------------------------------------------------------------|----------------------|
| ۱         | طراحی، تصویب نقشه و صدور پروانه ساخت                                |                      |
| ۲         | تجهیز کارگاه و آماده‌سازی زمین                                      |                      |
| ۳         | ساخت (فونداسیون، اسکلت، سفت‌کاری، نازک‌کاری، نصب تأسیسات و تجهیزات) |                      |
| جمع (ماه) |                                                                     |                      |

نام و امضاء متقاضی :

تاریخ :