



۱۴۰۰/۳۱۳۴۱۲

۱۴۰۰/۳/۵

سازمان منطقه آزاد کیش

شیوه نامه کمیته زمان هدر رفته

دریافت کنندگان:

- ۱- اداره کل حوزه مدیر عامل
- ۲- معاونت توسعه مدیریت
- ۳- معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری
- ۴- معاونت عمرانی و زیر بنایی
- ۵- مدیریت حقوقی، امور قراردادهای و املاک
- ۶- شرکت عمران، آب و خدمات منطقه آزاد کیش

کلیه مدارک از تاریخ دریافت لازم الاجرا می باشد
تهیه هرگونه کپی از مدارک ممنوع است، مدارک فاقد مهر سبزرنگ "مدرک معتبر" فاقد اعتبار می باشد

نام و نام خانوادگی	تهیه کنندگان		تأیید کنندگان			تصویب کننده
	قدسیه نجار	مسعود نیک افروز	محمود افتاده	علی عرب	معراج نادری فصیح	ناصر آخوندی
سمت	مدیر طراحی، اطلاعات جغرافیایی و طرح جامع	مدیر برنامه و بودجه	مدیر حقوقی، امور قراردادهای و املاک	سرپرست معاونت عمرانی و زیربنایی	سرپرست معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری	معاون توسعه مدیریت
رئیس هیأت مدیره و مدیر عامل						
تاریخ	۱۴۰۰/۲/۲۰					
امضاء						





سازمان منطقه آزاد کیش

شیوه نامه کمیته زمان هدر رفته

شماره: ۵-۱۶۰-۰۰/۰۶

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۲/۱۵

۱۴۰۰ / ۳ / ۱۳۴۱۲

۱۴۰۰ / ۳ / ۵

فهرست مطالب:

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

وضعیت بازنگری:

ردیف	تاریخ	شرح خلاصه تغییرات	تهیه کننده	تایید کننده	تصویب کننده
صفر	۱۴۰۰/۰۲/۱۵	تدوین و توزیع اولیه	مسعود نیک افروز/ قدسیه نجار	محمود افتاده / علی عرب / معراج نادری فصیح / ناصر آخوندی	جعفر آهنگران



این سند به صورت نسخه ۲ از ۵



۱۴۰۰/۳۱۲۱۳۴۱۲

۱۴۰۰/۳/۵

۱- هدف:

با توجه به ضرورت بررسی کارشناسی تاخیرات عملیات ساخت و ساز و اخذ پایانکار برابر برنامه زمان بندی و دوره ساخت مندرج در قرارداد و تشخیص و تعیین "زمان هدر رفته" پروژه ها، این شیوه نامه به منظور تبیین سازوکار کمیته زمان هدر رفته، تدوین شده است.

۲- دامنه کاربرد:

دامنه کاربرد این شیوه شامل محدوده قانونی منطقه آزاد کیش می باشد.

۳- تعاریف:

سازمان: سازمان منطقه آزاد کیش.

منطقه: منطقه آزاد کیش شامل جزایر کیش، هندورابی، فارور بزرگ و کوچک.

معاونت: معاونت عمرانی و زیربنایی

شرکت: شرکت عمران، آب و خدمات منطقه آزاد کیش

کمیته: کمیته زمان هدر رفته

زمان هدر رفته: مدت زمانی است که پروژه سرمایه گذاری به دلایل ناشی از اقدامات سازمان منطقه آزاد کیش و یا شرکتهای تابعه و عدم قصور سرمایه گذار، متوقف و یا با تاخیر در ساخت و اتمام روبرو بوده است. این مدت به عنوان تاخیر مجاز شناخته می شود.

۴- شرح اجرا:

در قراردادهای واگذاری زمین از سوی سازمان منطقه آزاد کیش، سرمایه گذاران موظف به اتمام عملیات ساخت و ساز و اخذ پایانکار طی برنامه زمان بندی مشخص و در طول دوره ساخت مندرج در قرارداد می باشند. در غیر اینصورت با تایید کمیسیون اقتصادی و ارزشیابی زمین دوره ساخت با پرداخت هزینه تمدید می شود. از آنجایی که تاخیرهای پیش آمده، علاوه بر قصور سرمایه گذاران، در برخی موارد، ناشی از اقدامات سازمان منطقه آزاد کیش می باشد، لذا به منظور بررسی کارشناسی و تشخیص دلایل تاخیر پروژه و تعیین "زمان هدر رفته" و اعلام آن به کمیسیون اقتصادی و ارزشیابی زمین جهت اخذ تصمیم، کمیته زمان هدر رفته متشکل از اعضای زیر در معاونت عمرانی و زیر بنایی تشکیل می شود.

۴-۱- اعضای کمیته:

۱ - مدیر طراحی، اطلاعات جغرافیائی و طرح جامع (رئیس کمیته)

۲ - مدیر سرمایه گذاری





۱۴۰۰/۳/۱۲

۱۴۰۰/۳/۵

۳- معاون معماری و شهرسازی شرکت

۴- مدیر امور مالی

۵- نماینده تام الاختیار مدیریت حقوقی، امور قراردادها و املاک

- ۴-۱-۱- حکم عضویت اعضای کمیته توسط معاون عمرانی و زیر بنایی سازمان صادر می گردد.
- ۴-۱-۲- جلسات کمیته با دعوت از اعضاء در معاونت عمرانی سازمان برگزار خواهد شد و با حضور $\frac{2}{3}$ اعضاء، رسمیت خواهد یافت.
- ۴-۱-۳- حسب مورد و ضرورت، رئیس کمیته می تواند سایر اشخاص حقیقی و حقوقی را به جلسه کمیته دعوت کند. در این صورت نظرات مدعوین تنها جنبه مشورتی خواهد داشت.
- ۴-۱-۴- رئیس اداره طرح جامع بدون حق رای، دبیر کمیته خواهد بود.

۴-۲- فرایند درخواست، نحوه بررسی و اعلام نظر:

- ۱- سرمایه گذاران درخواست کتبی خود را برابر فرم درخواست زمان هدر رفته (پیوست شماره ۱) به معاونت معماری و شهرسازی شرکت ارائه نموده و نسبت به درج موارد مورد ادعا در فرم مذکور اقدام می نمایند.
- ۲- معاونت معماری و شهرسازی، خلاصه و گردش کار پرونده قطعه مزبور در شهرسازی که شامل ابلاغ قرارداد (تاریخ و دوره ساخت)، فهرست کلیه مکاتبات شهرسازی و سرمایه گذار، صدور پروانه ساخت (تاریخ اعتبار)، کلیه مکاتبات شرکت با سازمان، درخواستهای سرمایه گذار و سایر موارد مرتبط می باشد، را به همراه فرم درخواست جهت طرح در کمیته به حوزه معاونت عمرانی و زیربنایی ارسال می نماید.
- ۳- دبیر کمیته موارد را بررسی و جهت طرح در کمیته تنظیم و جمع بندی می نماید.
- ۴- کمیته با بررسی کارشناسی درخواستها و مستندات ارائه شده در زمینه تاخیرات پروژه های سرمایه گذاری، نسبت به شناسایی و تعیین زمان هدر رفته اقدام و مراتب در صورتجلسه ای درج می گردد.
- ۵- صورتجلسه مذکور طی نامه ای با امضای معاون عمرانی و زیر بنایی به حوزه معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری جهت طرح در کمیسیون اقتصادی و ارزشیابی زمین، ارسال میگردد.
- ۶- کمیسیون اقتصادی و ارزشیابی زمین بر اساس صورتجلسه ارسالی در زمینه درخواست مربوطه اخذ تصمیم می نماید.
- تبصره: برای هر قطعه فقط یکبار در سال بررسی زمان هدر رفته انجام می شود.

۴-۳- مواردی که منتج به زمان هدر رفته می شود عبارتند از:

- ۱- تاخیر در تحویل زمین در صورت مراجعه سرمایه گذار.
- ۲- تاخیر در صدور پروانه ساخت به دلایلی همچون تاخیر در اعلام ضوابط ساخت و ساز و حریم پروازی، بررسی نقشه های سازه و معماری، اعلام حق پذیره به سرمایه گذار، تاخیر در صدور پروانه ساخت پس از واريز حق پذیره.
- ۳- تاخیر در صدور پایانکار به شرط احراز شرایط پایانکار.

سازمان منطقه آزاد کیش
مهر کنترل
مهر ثبت
تاریخ: ۱۴۰۰/۳/۵
سیدم علیرضا



شیوه نامه کمیته زمان هدر رفته

شماره: ۵-۱۶۰-۰۰/۰۶

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۲/۱۵

۱۴۰۵/۳/۱۱ ۱۴۰۰/۳/۱-۵

- ۴- وجود معارض در زمین از قبیل تاسیسات زیربنائی (آب، برق و فاضلاب)، درخت، تعرض قطعات مجاور، راه، پیست دوچرخه و غیره که منجر به جلوگیری از ساخت و ساز شود.
- ۵- فاصله زمانی فی مابین فسخ قرارداد زمین تا ابطال فسخ با رای دادگاه یا توافق با سازمان منطقه آزاد کیش.
- ۶- فاصله زمانی بین تاریخ دستور توقف کار از سوی ارگان های فرادست مانند سازمان بازرسی کل کشور تا رفع توقف کار، در صورتیکه سرمایه گذار قصوری نداشته باشد.
- ۷- تاخیر در ابلاغ مصوبات کمیسیون اقتصادی و تنظیم الحاقیه تمدید دوره ساخت که باعث جلوگیری از ساخت و ساز شود.
- ۸- تاخیر در ابلاغ مصوبات شورای شهرسازی که باعث جلوگیری از ساخت و ساز شود.
- تبصره: مواردی مانند درخواست سرمایه گذار جهت افزایش تراکم، سطح اشغال و غیره شامل زمان هدر رفته نمی شود.
- ۹- پیشنهاد تمدید دوره ساخت به کمیسیون اقتصادی و ارزشیابی زمین برای قطعاتی که به علت عدم وجود تاسیسات زیربنائی، باعث جلوگیری از ساخت و ساز شود.
- ۱۰- تاخیر در بررسی هرگونه مکاتبه اداری سرمایه گذار با سازمان و شرکت های تابعه که باعث جلوگیری از ساخت و ساز شود.

۵- مسئولیت ها:

- ۱-۵- مسئولیت اجرای این شیوه نامه با مدیریت طراحی، اطلاعات جغرافیائی و طرح جامع می باشد.
- ۲-۵- مسئولیت نظارت بر حسن اجرای این شیوه نامه با معاون عمرانی و زیر بنایی می باشد.
- ۳-۵- مسئولیت بازنگری این شیوه نامه با مدیریت برنامه و بودجه می باشد.

۶- سوابق: ندارد.

۷- مراجع: ندارد.

۸- پیوست ها:

- فرم درخواست زمان هدر رفته.



۱۴۰۰ / ۳ / ۵

۱۴۰۰ / ۳ / ۵

درخواست زمان هدر رفت



تاریخ :

معاونت محترم معماری و شهر سازی :

احتراماً اینجانب

تقاضای بررسی موارد ذیل جهت طرح موضوع در کمیته زمان هدر رفت را دارم .

شماره قطعه :				نام سرمایه گذار :	
شماره پرونده شهرسازی :				شماره قرارداد :	
مدت		تاریخ		موارد درخواست	
روز	ماه	انتهای	ابتدا		
				۱-	
				۲-	
				۳-	
				۴-	
				۵-	
		جمع کل مدت			

امضاء درخواست کننده

توضیح اینکه : در صورتی که قرارداد فاقد پایداری باشد سرمایه گذار میباید نسبت به تمدید دوره ساخت اقدام نماید . شایان ذکر است مدت زمان مجاز بررسی درخواست زمان هدر رفته حدود سه ماه میباشد و این مدت به عنوان زمان هدر رفته قابل بررسی نمیباشد .

