

۲۷۷۰۰/۶۷۶۱۹

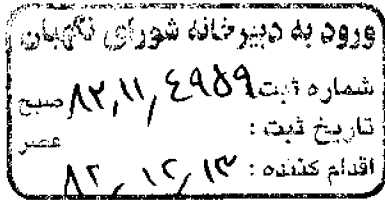


جمهوری اسلامی ایران

۱۳۸۲ / ۱۲ / ۱۰


رئیس جمهور

بسمه تعالی



حجت الاسلام و المسلمین جناب آقای کروبی
ریاست محترم مجلس شورای اسلامی

“لایحه نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرکهای صنعتی“ که بنا
به پیشنهاد وزارت صنایع و معادن در جلسه مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۲۶ هیئت
وزیران به تصویب رسیده است، جهت طی تشریفات قانونی به پیوست
تقدیم می گردد.


سید محمد خاتمی

رئیس جمهور

رونوشت: دفتر رئیس جمهور، دفتر معاون اول رئیس جمهور، شورای
نگهبان، دفتر معاون حقوقی و امور مجلس رئیس جمهور، وزارت صنایع و
معادن، وزارت دادگستری، وزارت امور اقتصادی و دارائی، وزارت مسکن و
شهرسازی، وزارت نیرو، وزارت جهادکشاورزی، سازمان مدیریت و
برنامه ریزی کشور، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، دبیرخانه شورای
اطلاع رسانی دولت و دفتر هیئت دولت.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

بسمه تعالی

مقدمه توجیهی:

- با عنایت به نقش مهم مرحله نگهداری و بهره برداری از شهرکهای صنعتی ایران با لحاظ اقدامات اساسی صورت پذیرفته در روند شکل گیری آنها، (اخذ مصوبه هیئت دولت برای احداث و استقرار واحدهای صنعتی و پذیرش متقاضیان احداث واحد و ...)

- با لحاظ مشکلات ناشی از واگذاری امر خطیر نگهداری و بهره برداری از شهرکهای مزبور به شرکت شهرکهای صنعتی ایران، از جمله:

- ۱- عدم تناسب ساختار و کادر تخصصی شرکت با این مسأله،
- ۲- مغایرت جذب نیروی خدماتی توسط شرکت با خروج دستگاههای دولتی از عملیات تصدیگری و کاهش حجم دولت،
- ۳- تبعات منفی جلوگیری از سپردن کار مردم به مردم و عدم مشارکت صاحبان واحدهای مستقر در شهرکهای صنعتی در امر تصمیم گیری در باب اداره امور شرکتهای مربوط، از قبیل: عدم اعتماد و کاهش همکاری آنها در پذیرش جبران هزینه های جاری شهرکهای صنعتی،

- با توجه به استقبال و اعلام آمادگی صاحبان واحدهای صنعتی و خدماتی مستقر در شهرکهای صنعتی نسبت به عهده دار شدن مسئولیت نگهداری و بهره برداری از این شهرکها،

- با عنایت به تأثیرات مثبت اتخاذ این گونه تدابیر، از جمله: افزایش مطلوبیت نظام، درک بهتر شرایط موجود توسط مردم و یافتن راهکارها توسط خود آنها و بالاخره کاهش دعاوی بین دستگاههای دولتی با اشخاص و کوتاه نمودن پروسه رسیدگی و صدور حکم در مراجع قضائی،

- با لحاظ تشابه لایحه مذکور با قانون تملک آپارتمانها، و

- به منظور ساماندهی و نظم بخشی هر چه بیشتر در امر نگهداری و بهره برداری شهرکهای صنعتی و پیش بینی ابزارهای لازم برای اعمال اراده و مشارکت جمعی در این شهرکها، ارتقاء بهره وری و کارایی امر نگهداری و بهره برداری شهرکهای مزبور، کاهش مداخلات دولت؛ لایحه زیر جهت طی تشریفات قانونی تقدیم می شود:

“لایحه نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرکهای صنعتی”

ماده ۱- شهرک صنعتی مکانی است دارای محدوده و مساحت معین که مجموعه ای ساماندهی شده از واحدهای صنعتی، پژوهشی، فناوری و خدمات پشتیبانی از قبیل طراحی، مهندسی، آموزشی، اطلاع رسانی، مشاوره ای و بازرگانی در آن مستقر شده یا برای استقرار واحدهای مذکور اختصاص



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

می یابد و در آن تمام یا پاره‌ای از امکانات زیربنائی و خدمات ضروری با توجه به نوع و وسعت شهرک و ترکیب فعالیتهای آن به واحدهای مزبور واگذار می شود.

ماده ۲- مالکیت واحدهای تولیدی صنعتی و خدماتی مستقر در شهرکهای صنعتی شامل دو قسمت، "مالکیت قسمتهای اختصاصی و مالکیت قسمتهای مشترک" می باشد.

ماده ۳- قسمتهای مشترک مذکور در این قانون عبارت از قسمتهائی از شهرک صنعتی است که حق استفاده از آن به کلیه مالکان واحدهای مستقر در شهرک به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق می گیرد و منحصر به یک یا چند واحد تولیدی، صنعتی یا خدماتی مخصوص نمی باشد. به طور کلی قسمتهائی که برای استفاده اختصاصی واگذار نشده یا در اسناد مالکیت، ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکان قید نشده است از قسمتهای مشترک محسوب می شود، مگر آنکه تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مسلم باشد.

ماده ۴- حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و سهم او در قسمتهای مشترک غیرقابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر نحو، به تبع آن انتقال حقوق و تکالیف مربوط به قسمت مشترک اجتناب ناپذیر خواهد بود.

ماده ۵- مالکان واحدهای مستقر در هر شهرک صنعتی بر اساس ابلاغ شرکت شهرکهای صنعتی استان مکلف به تشکیل "شرکت خدماتی شهرک صنعتی" (که در این قانون اختصاراً "شرکت خدماتی" نامیده می شود) بر طبق مفاد اساسنامه خود و اصول قانون تجارت می باشند.

مجمع عمومی شرکت خدماتی متشکل از مدیر عامل و رئیس هیئت مدیره شرکت شهرکهای صنعتی استان (به عنوان رئیس مجمع شرکت خدماتی) و مالکان واحدهای مستقر در آن شهرک صنعتی و یا نمایندگان رسمی آنها می باشد. نحوه دعوت و تشکیل مجامع عمومی شرکت خدماتی اعم از مؤسس، عادی و فوق العاده و نصاب رسمیت جلسات و سایر موارد در آئین نامه اجرایی این ماده پیش بینی می شود.

تبصره - اشخاصی که به منظور احداث واحد تولیدی، صنعتی یا خدماتی با شرکت شهرکهای صنعتی استان قرارداد منعقد می نمایند می توانند به نمایندگی از سوی شرکت شهرکهای صنعتی استان و متناسب با عرصه تخصیصی به آنها در مجمع عمومی شرکت خدماتی حضور یافته و رأی دهند.

ماده ۶- حقوق و تعهدات و همچنین قدرالسهم هر یک از مالکان قسمتهای اختصاصی از مخارج قسمتهای مشترک متناسب با نسبت مساحت قسمت اختصاصی آنها به مجموع مساحت تمام قسمتهای اختصاصی شهرک صنعتی است، بجز هزینه هائی که عرفاً اختصاص به یک قسمت داشته



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

یا به دلیل عدم ارتباط با مساحت قسمت اختصاصی، مجمع عمومی شرکت خدماتی ترتیب دیگری را برای تقسیم حقوق و تعهدات و مخارج آنها پیش بینی کند. پرداخت هزینه های مشترک اعم از اینکه ملک مورد استفاده قرار گیرد یا نگیرد الزامی است.

تبصره - نرخ هزینه های مشترک به تصویب مجمع عمومی شرکت خدماتی می رسد. میزان سهم هر یک از مالکان یا استفاده کنندگان (متصرف قانونی) از هزینه های مشترک توسط هیئت مدیره محاسبه و دریافت می شود.

ماده ۷- هر یک از مالکان می توانند با رعایت مقررات این قانون و ضوابط و مقررات ساخت و ساز و پس از کسب مجوز از شرکت شهرکهای صنعتی استان، عملیاتی را که برای استفاده بهتر از قسمت اختصاصی خود مفید می دانند، انجام دهند.

تبصره - تغییر در قسمتهای مشترک توسط مجمع عمومی شرکت خدماتی مجاز نمی باشد مگر با موافقت شرکت شهرکهای صنعتی استان و رعایت ضوابط مقرر در این قانون.

ماده ۸ - شخصی که در شهرک صنعتی واحدی را خریداری می نماید به نسبت مساحت قسمت اختصاصی خود از قسمتهای مشترک مشاعاً سهم می گردد، مگر آنکه مالکیت قسمتهای مشترک متعلق به غیر باشد که در این صورت باید اجور آن را به همان نسبت بپردازد. مخارج مربوط به نگهداری و بهره برداری و نوسازی و بازسازی و اداره و استفاده از اموال و قسمتهای مشترک شهرک صنعتی و به طور کلی مخارجی که جنبه مشترک دارد و یا به علت ویژگی ابنیه یا تأسیسات آن اقتضاء دارد یکجا انجام شود نیز باید به تناسب سهم هر مالک به ترتیبی که به تصویب مجمع عمومی شرکت خدماتی می رسد پرداخت شود.

ماده ۹- چنانچه مالک یا استفاده کننده (متصرف قانونی) از پرداخت سهم خود از هزینه های مشترک امتناع کند مدیر یا هیئت مدیره به وسیله اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز، آن را مطالبه می نمایند.

هرگاه مالک یا استفاده کننده (متصرف قانونی) ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه سهم بدهی خود را نپردازد، مدیر یا هیئت مدیره می توانند به تشخیص خود و با توجه به امکانات از دادن خدمات مشترک خودداری کنند و در صورتی که مالک و یا استفاده کننده (متصرف قانونی) همچنان اقدام به تصفیه حساب ننماید اداره ثبت محل وقوع شهرک صنعتی به تقاضای مدیر عامل برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهارنامه ابلاغ شده اجرائیه صادر خواهد کرد.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

عملیات اجرایی وفق مقررات اجرای اسناد رسمی صورت خواهد گرفت و در هر حال مدیر یا هیئت مدیره موظف می باشند که به محض وصول وجوه مورد مطالبه یا ارائه دستور موقت دادگاه نسبت به برقراری مجدد خدمات مشترک فوراً اقدام نمایند.

تبصره ۱- در صورتی که قطع خدمت یا خدمات مشترک ممکن یا مؤثر نباشد، هیئت مدیره می تواند حسب مورد علیه مالک یا متصرف قانونی به مراجع قضائی شکایت کند، دادگاهها موظفند این گونه شکایات را خارج از نوبت رسیدگی و بدهکار را مکلف به پرداخت بدهی نمایند. همچنین دادگاهها می توانند این قبیل بدهکاران را تا پنج برابر مبلغ بدهی جریمه کنند.

استفاده مجدد از خدمات مشترک موکول به پرداخت هزینه های معوق مربوط بنا به گواهی هیئت مدیره شرکت خدماتی و یا به حکم دادگاه و نیز هزینه مربوط به استفاده مجدد خواهد بود.

تبصره ۲- رونوشت مدارک مثبت سمت مدیر عامل و صورت ریز سهم مالک یا استفاده کننده (متصرف قانونی) از هزینه های مشترک و رونوشت اظهارنامه ابلاغ شده به مالک یا استفاده کننده (متصرف قانونی) باید ضمیمه تقاضانامه صدور اجرائیه گردد.

تبصره ۳- نظر هیئت مدیره ظرف ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه به مالک در دادگاه صالح محل وقوع شهرک صنعتی قابل اعتراض است.

دادگاه خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آئین دادرسی مدنی به موضوع رسیدگی و رأی می دهد.

در مواردی که طبق ماده فوق تصمیم به قطع خدمات مشترک اتخاذ شده و رسیدگی سریع به اعتراض ممکن نباشد دادگاه به محض وصول اعتراض اگر دلائل را قوی تشخیص دهد دستور متوقف گذاردن تصمیم قطع خدمات مشترک را تا صدور رأی خواهد داد.

تبصره ۴- در صورتی که مالک یا استفاده کننده (متصرف قانونی) برای بار سوم یا بیشتر در دادگاه محکوم به پرداخت هزینه های مشترک گردد علاوه بر سایر پرداختیها و هزینه های دادرسی و سایر هزینه های مربوط، به حداکثر جریمه موضوع تبصره (۱) این ماده به نفع صندوق دولت محکوم می گردد.

تبصره ۵- بدهیهای هر واحد بابت هزینه های مشترک موضوع این قانون به آن واحد تعلق داشته و قابل انفکاک نمی باشد و با هر نقل و انتقال واحد به انتقال گیرنده منتقل می شود.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

ماده ۱۰- دفاتر اسناد رسمی موظفند در هنگام تنظیم هر نوع سند اعم از انتقال، اجاره، رهن، صلح و هبه به همراه تأیید شرکت شهرکهای صنعتی استان، گواهی مربوط به تسویه حساب هزینه های مشترک را که به تأیید شرکت خدماتی مربوط رسیده باشد از مالک یا قائم مقام او مطالبه نمایند.

ماده ۱۱- در صورتی که بنا به تشخیص و تصویب مجمع عمومی شرکت خدماتی، عمر مفید تمام یا بخشی از ابنیه و تأسیسات عمومی شهرک صنعتی به پایان رسیده و یا به هر دلیل دچار فرسودگی کلی شده باشد و اقلیت مالکان قسمتهای اختصاصی با بازسازی آن موافق نباشند، هیئت مدیره شرکت خدماتی پس از کسب نظر سه کارشناس رسمی می تواند نسبت به بازسازی ابنیه و تأسیسات عمومی مذکور اقدام نموده و پس از اتمام عملیات فوق و تعیین سهم هر یک از مالکان از هزینه های انجام شده، سهم مالک یا مالکان یادشده را از آنان مطالبه و دریافت نماید. در صورت استنکاف از پرداخت هزینه های مزبور بر اساس حکم دادگاه و مقررات مربوط اقدام می گردد. در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناسان، شرکت شهرکهای صنعتی استان ذی ربط با درخواست هیئت مدیره شرکت خدماتی اقدام به انتخاب هیئت کارشناسی خواهد کرد.

ماده ۱۲- آئین نامه اجرائی این قانون ظرف سه ماه از تاریخ تصویب آن بنا به پیشنهاد وزارت صنایع و معادن به تصویب هیئت دولت خواهد رسید.

ماده ۱۳- تا زمان تشکیل و استقرار شرکت خدماتی و یا در صورت عدم اجرای وظائف مقرر در این قانون و اساسنامه شرکت مذکور از سوی هیئت مدیره شرکت خدماتی، با تشخیص و تصویب مجمع عمومی شرکت شهرکهای صنعتی استان، شرکت شهرکهای صنعتی استان موقتاً از جهت اداره امور شهرک قائم مقام هیئت مدیره شرکت خدماتی بوده و به حساب آن شرکت اقدام می نماید و موظف است ظرف شش ماه با دعوت و تشکیل مجمع عمومی شرکت خدماتی برای تعیین هیئت مدیره



جمهوری اسلامی ایران
رئیس جمهور

جدید اقدام نماید. از زمان تصویب مجمع عمومی شرکت شهرکهای صنعتی استان، هیئت مدیره شرکت خدماتی فاقد سمت مدیریت بوده و از هر گونه اقدام و دخل و تصرف ممنوع است.

وزیر دادگستری

رئیس جمهور

وزیر صنایع و معادن

وزیر امور اقتصادی و دارائی

وزیر مسکن و شهرسازی