

قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرکهای صنعتی

شماره ۱۱۸/۱۸۷۹۷/۲۹/۳/۱۳۸۷

جناب آقای دکتر محمود احمدی نژاد

ریاست محترم جمهوری اسلامی ایران

عطف به نامه شماره ۶۷۶۱۹/۲۷۷۰۰ مورخ ۱۰/۱۲/۱۳۸۲ در اجراء اصل یکصد و بیست و سوم (۱۲۳) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرکهای صنعتی که با عنوان لایحه به مجلس شورای اسلامی تقدیم گردیده بود، با تصویب در جلسه علنی روز سه شنبه مورخ ۳۱/۲/۱۳۸۷ و تایید شورای محترم نگهبان به پیوست ابلاغ می گردد.

رئیس مجلس شورای اسلامی - علی لاریجانی

شماره ۴۶۱۶۵ ۵/۴/۱۳۸۷

وزارت صنایع و معادن

قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرکهای صنعتی که در جلسه علنی روز سه شنبه مورخ سی و یکم اردیبهشت ماه یک هزار و سیصد و هشتاد و هفت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۲۲/۳/۱۳۸۷ به تایید شورای نگهبان رسیده و طی نامه شماره ۱۸۷۹۷/۱۱۸ مورخ ۲۹/۳/۱۳۸۷ مجلس شورای اسلامی واصل گردیده است، به پیوست جهت اجرا ابلاغ می گردد.

رئیس جمهور - محمود احمدی نژاد

قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرکهای صنعتی

ماده ۱- شهرک صنعتی مکانی است دارای محدوده و مساحت معین که براساس قانون تاسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران و اصلاحات بعدی ایجاد شده یا می شود و نواحی صنعتی مشمول قانون شرکت شهرکهای صنعتی، شامل مجموعه ای ساماندهی شده از واحدهای صنعتی، پژوهشی، فناوری و خدمات پشتیبانی است که در آن امکانات زیربنایی و خدمات ضروری مورد نیاز به واحدهای مذکور واگذار می شود.

ماده ۲- مالکیت در شهرکها و نواحی صنعتی شامل مالکیت قسمت های اختصاصی و مالکیت قسمت های مشترک می باشد.

ماده ۳- قسمتهای مشترک مذکور در این قانون عبارت است از قسمتهایی از شهرک صنعتی که حق استفاده از آن به کلیه مالکان واحدهای مستقر در شهرک تعلق می گیرد و منحصر به یک یا چند واحد نمی باشد. به طور کلی قسمتهایی که برای استفاده اختصاصی واگذار نشده یا در اسناد مالکیت، ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکان شناخته نشده است از قسمت های مشترک محسوب می شود.

ماده ۴- حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و سهم او در قسمت های مشترک غیر قابل تفکیک بوده و در صورت انتقال

قسمت اختصاصی به هر نحو، به تبع آن انتقال حقوق و تکالیف مربوط به قسمت مشترک اجتناب‌ناپذیر می‌باشد.

ماده ۵ - شرکت شهرکهای صنعتی استان موظف است ضمن ترغیب مالکان و دعوت از آنها مطابق اساسنامه نمونه تهیه شده توسط سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران با رعایت مفاد قانون تجارت نسبت به تشکیل شرکت خدماتی شهرک صنعتی اقدام نماید.

نحوه دعوت و تشکیل مجامع عمومی شرکت خدماتی و نحوه تعیین هیات‌مدیره و حدنصاب رسمیت جلسات و سایر موارد در اساسنامه یاد شده پیش‌بینی می‌شود. ریاست مجمع عمومی با مدیرعامل و رئیس هیات‌مدیره شرکت شهرکهای صنعتی استان است.

تبصره ۱- اشخاصی که به منظور احداث واحد تولیدی، صنعتی یا خدماتی با شرکت شهرکهای صنعتی استان قرارداد منعقد می‌نمایند، عضو شرکت خدماتی محسوب می‌شوند.

تبصره ۲- تا زمان تشکیل شرکت خدماتی مذکور، شرکت شهرکهای صنعتی استان نسبت به اداره شهرکهای صنعتی براساس این قانون اقدام می‌نماید.

ماده ۶ - در صورت خودداری هیات‌مدیره شرکت خدماتی از اجرای وظایف مقرر در این قانون و اساسنامه ذی‌ربط، شرکت شهرکهای صنعتی استان موظف است ضمن عزل اعضاء هیئت‌مدیره و مدیرعامل با تشخیص و تصویب هیات‌مدیره خود، نسبت به اداره امور شهرک صنعتی به حساب شرکت خدماتی اقدام و ظرف مدت سه ماه از زمان برکناری هیات‌مدیره با تشکیل مجمع عمومی شرکت خدماتی، انتخابات اعضاء هیات‌مدیره جدید را برگزار نماید.

ماده ۷- حقوق هریک از مالکان قسمت‌های اختصاصی از قسمت‌های مشترک و همچنین تعهدات و قدرالسهم هریک از آنان از مخارج قسمت‌های مشترک متناسب با نسبت مساحت قسمت اختصاصی آنها به مجموع مساحت تمام قسمت‌های اختصاصی شهرک صنعتی است. در مورد بخشهایی که عرفاً اختصاص به یک قسمت داشته یا ارتباطی با مساحت اختصاصی ندارد، مجمع عمومی ترتیب دیگری را برای تقسیم مخارج آنها پیش‌بینی می‌کند. پرداخت هزینه‌های مشترک اعم از این که ملک مورد استفاده قرار گیرد یا نگیرد الزامی است.

تبصره - نرخ هزینه‌های مشترک به تصویب مجمع عمومی شرکت خدماتی می‌رسد. سهم هریک از مالکان یا استفاده‌کنندگان (متصرف قانونی) از هزینه‌های مشترک توسط هیات‌مدیره محاسبه و دریافت می‌شود.

ماده ۸ - هریک از مالکان می‌توانند با رعایت مقررات این قانون و ضوابط و مقررات ساخت و ساز، عملیاتی را که برای استفاده بهتر از قسمت اختصاصی خود مفید می‌دانند، انجام دهند.

تبصره - تغییر در قسمتهای مشترک توسط شرکت خدماتی پس از موافقت مجمع عمومی شرکت مذکور و تصویب شرکت شهرکهای صنعتی استان و رعایت ضوابط مقرر در این قانون مجاز می‌باشد.

ماده ۹- چنانچه مالک یا استفاده‌کننده (متصرف قانونی) از پرداخت سهم خود از هزینه‌های مشترک امتناع کند مدیر یا هیات‌مدیره به وسیله اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز، آن را مطالبه می‌نماید.

هرگاه مالک یا استفاده‌کننده (متصرف قانونی) ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه سهم بدهی خود را نپردازد، مدیر یا هیات‌مدیره می‌تواند به تشخیص خود با توجه به امکانات از دادن خدمات مشترک خودداری کند و در صورتی که مالک و یا استفاده‌کننده (متصرف قانونی) همچنان اقدام به تسویه حساب ننماید، اداره ثبت محل وقوع شهرک صنعتی به تقاضای مدیرعامل برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهارنامه ابلاغ شده اجرائیه صادر خواهدکرد.

عملیات اجرائی وفق مقررات اجراء اسناد رسمی صورت خواهدگرفت و در هر حال مدیر یا هیات‌مدیره موظف می‌باشند 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 موثر نباشد، هیأت 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 به گواهی هیأت مدیره شرکت خدماتی و یا به حکم دادگاه و نیز هزینه مربوط به استفاده مجدد خواهد بود

تبصره ۲- رونوشت مدارک مثبت سمت مدیرعامل 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 هیأت 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 رای 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 رای 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 پرداختها 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

ماده ۱۰- دفاتر اسناد رسمی موظفند در هنگام تنظیم هر نوع سند اعم از انتقال، اجاره، رهن، صلح و هبه علاوه بر تایید شرکت شهرکهای صنعتی استان، گواهی مربوط به تسویه حساب هزینه های مشترک را که به تایید شرکت خدماتی مربوط رسیده باشد از مالک یا قائم مقام یا نماینده قانونی 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 تاسیسات عمومی شهرک صنعتی به پایان رسیده و یا به هر دلیل دچار فرسودگی کلی شده باشد و اقلیت مالکان قسمتهای اختصاصی یا بازسازی آن موافق نباشند، هیأت مدیره شرکت خدماتی پس از کسب نظر سه کارشناس رسمی می تواند نسبت به بازسازی ابنیه و تاسیسات عمومی مذکور اقدام نموده و پس از اتمام عملیات فوق و تعیین سهم هریک از مالکان از هزینه های انجام شده، سهم مالک یا مالکان یاد شده را از آنان مطالبه و دریافت نماید. در صورت استنکاف از پرداخت هزینه های مزبور براساس حکم دادگاه و مقررات مربوط اقدام می گردد. در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناسان، شرکت شهرکهای صنعتی استان ذی ربط با درخواست هیأت مدیره شرکت خدماتی اقدام به انتخاب هیأت کارشناسی خواهد کرد

ماده ۱۲- آئین نامه اجرائی این قانون ظرف مدت سه ماه از تاریخ تصویب آن بنا به پیشنهاد وزارتخانه های صنایع و معادن و دادگستری به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید

قانون فوق مشتمل بر دوازده ماده و نه تبصره در جلسه علنی روز سه‌شنبه مورخ سی و یکم اردیبهشت ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و هفت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۲۲/۳/۱۳۸۷ به تایید شورای نگهبان رسید

رئیس مجلس شورای اسلامی - علی لاریجانی