

قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک های صنعتی

ماده ۱

شهرک صنعتی مکانی است دارای محدوده و مساحت معین که بر اساس قانون تاسیس شرکت شهرک های صنعتی ایران و اصلاحات بعدی ایجاد شده یا می شود و نواحی صنعتی مشمول قانون شرکت شهرک های صنعتی ، شامل مجموعه ای ساماندهای شده از واحدهای صنعتی ، پژوهشی ، فناوری و خدمات پشتیبانی است که در آن امکانات زیر بنایی و خدمات ضروری مورد نیاز به واحدهای مذکور واگذار می شود .

ماده ۲

مالکیت در شهرک ها و نواحی صنعتی شامل مالکیت قسمت های اختصاصی و مالکیت قسمت های مشترک می باشد .

ماده ۳

قسمت های مشترک مذکور در این قانون عبارت است از قسمت هایی از شهرک صنعتی که حق استفاده از آن به کلیه مالکان واحد های مستقر در شهرک تعلق می گیرد و منحصر به یک یا چند واحد نمی باشد . به طور کلی قسمت هایی که برای استفاده اختصاصی واگذار نشده یا در اسناد مالکیت یک ملک اختصاصی 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 اجتناب ناپذیر است .

○ ماده ۵

شرکت شهرک های صنعتی استان موظف است، ضمن ترغیب مالکان و دعوت از آنها مطابق اساسنامه نمونه تهیه شده توسط سازمان صنایع کوچک و شهرک های صنعتی ایران با رعایت مفاد قانون تجارت نسبت به تشکیل شرکت خدمات شهرک صنعتی اقدام نماید. نحوه دعوت و تشکیل مجامع عمومی شرکت خدماتی و نحوه تعیین هیات مدیره و حد نصاب رسمیت جلسات و سایر موارد در اساسنامه یاد شده پیش بینی میشود. ریاست مجمع عمومی با مدیر عامل و رئیس هیات مدیره شرکت شهرک های صنعتی استان است.

تبصره ۱- اشخاصی که به منظور احداث واحد تولیدی صنعتی یا خدماتی با شرکت شهرک های صنعتی استان قرارداد منعقد می نمایند، عضو شرکت خدماتی محسوب میشوند.

تبصره ۲- تا زمان تشکیل شرکت خدماتی مذکور، شرکت شهرک های صنعتی استان نسبت به اداره شهرکهای صنعتی بر اساس این قانون اقدام می نماید.

○ ماده ۶

در صورت خودداری هیات مدیره شرکت خدماتی از اجرای وظایف مقرر در این قانون و اساسنامه ذی ربط، شرکت شهرک های صنعتی استان موظف است ضمن عزل اعضای هیات مدیره و مدیر عامل با تشخیص و تصویب هیات مدیره خود، نسبت به اداره امور شهرک صنعتی به حساب شرکت خدماتی اقدام و ظرف مدت سه ماه از زمان برکناری هیات مدیره با تشکیل مجمع عمومی شرکت خدماتی، انتخابات اعضای هیات مدیره جدید را برگزار نمایند.

○ ماده ۷

حقوق هر یک از مالکان قسمت های اختصاصی از قسمت های مشترک و همچنین تعهدات و قدر السهم هر یک از آنان از مخارج قسمت های مشترک متناسب با نسبت مساحت قسمت اختصاصی آنها به مجموع مساحت تمام قسمت های اختصاصی شهرک صنعتی در مورد بخش هایی که عرفاً

اختصاص به یک قسمت داشته یا ارتباطی با مساحت اختصاصی ندارد، مجمع عمومی ترتیب دیگری را برای تقسیم مخارج آنها پیش بینی می کند. پرداخت هزینه های مشترک اعم از این که ملک مورد استفاده قرار گیرد یا نگیرد الزامی است.

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

○ ماده ۸

هر یک از مالکان می توانند با رعایت مقررات این قانون و ضوابط و مقررات ساخت و ساز، عملیاتی را که برای استفاده بهتر از قسمت اختصاصی خود مفید می دانند، انجام دهند.

○ ماده ۹

چنانچه مالک یا استفاده کننده (متصرف قانونی) از پرداخت سهم خود از هزینه های مشترک امتناع کند مدیر یا هیات مدیره به وسیله اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن را مطالبه می نماید. هرگاه مالک یا استفاده کننده (متصرف قانونی) ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهار نامه سهم بدهی خود را نپردازد، مدیر یا هیات مدیره می تواند به تشخیص خود با توجه به امکانات، از دادن خدمات مشترک خودداری کند و در صورتی که مالک و یا استفاده کننده (متصرف قانونی) همچنین اقدام به تسویه حساب ننماید، اداره ثبت محل وقوع مشترک صنعتی به تقاضای مدیر عامل برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهار نامه ابلاغ شده اجرائیه صادر خواهد کرد.

عملیات اجرایی وفق مقررات، اجرای اسناد رسمی صورت خواهد گرفت و در هر حال مدیر یا هیات مدیره موظف می باشند که به محض وصول وجه مورد مطالبه یا رایه 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؛ هیات مدیره می تواند حسب مورد علیه مالک یا متصرف قانونی به مراجع قضایی شکایت کند ، دادگاه ها موظفند این گونه شکایات را خارج از نوبت رسیدگی و بدهکار را مکلف به پرداخت بدهی نمایند . همچنین دادگاه ها 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 هیات 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) باید تقاضانامه صدور اجراییه گردد .

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

دادگاه خارج از نوبت وبدون رعایت تشریفات آیین 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 دلایل 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 پرداختی ها 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- بدهی های هر واحد بابت هزینه های مشترک موضوع این قانون به آن واحد تعلق داشته وقابل 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 شهرک های 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 تاسیسات عمومی شهرک صنعتی به پایان رسیده و یا به هر دلیل دچار فرسودگی کلی شده باشد و اقلیت مالکان قسمت های اختصاصی یا بازسازی آن موافق نباشند، هیات 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 هر یک از مالکان از هزینه های انجام شده، سهم مالک با مالکان یاد شده را از آنان مطالبه و دریافت نماید. در صورت استتکاف از پرداخت هزینه های مزبور بر اساس حکم دادگاه و مقررات مربوط اقدام می گردد. در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناسان شرکت شهرک های صنعتی استان ذی ربط با درخواست هیات مدیره شرکت خدماتی اقدام به انتخاب هیات کارشناسی خواهد کرد.

ماده ۱۲

آیین نامه اجرایی این قانون ظرف مدت سه ماه از تاریخ تصویب آن بنا به پیشنهاد وزارتخانه های صنایع و معادن و دادگستری به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

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

رئیس مجلس شورای اسلامی

علی لاریجانی