

موسسه حقوقی آوای عدالت سروش

قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرکهای صنعتی

قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرکهای صنعتی/

/

ماده ۱ - شهرک صنعتی مکانی است دارای محدوده و مساحت معین که براساس قانون تأسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران و اصلاحات بعدی ایجاد شده یا می‌شود و نواحی صنعتی مشمول قانون شرکت شهرکهای صنعتی، شامل مجموعه‌ای 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 می‌شود./

/

ماده ۲ - مالکیت در شهرکها و نواحی صنعتی شامل مالکیت قسمت‌های اختصاصی و مالکیت قسمت‌های مشترک می‌باشد./

/

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 می‌گیرد و منحصر به یک یا چند واحد نمی‌باشد. به‌طور کلی قسمت‌هایی که برای استفاده اختصاصی واگذار نشده یا در اسناد مالکیت، ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکان شناخته نشده است از قسمت‌های مشترک محسوب می‌شود./

/

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 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 هیأت مدیره و حدنصاب رسمیت جلسات و سایر موارد در اساسنامه یاد شده پیش‌بینی می‌شود. ریاست مجمع عمومی با مدیرعامل و رئیس هیأت مدیره شرکت شهرکهای صنعتی استان است./

تبصره ۱ - اشخاصی که به‌منظور 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 هیأت مدیره شرکت خدماتی از اجرای وظایف مقرر در این قانون و اساسنامه ذی‌ربط، شرکت شهرکهای صنعتی استان موظف است ضمن عزل اعضا هیأت مدیره و مدیرعامل با تشخیص و تصویب هیأت مدیره خود، نسبت به اداره امور شهرک صنعتی به حساب شرکت خدماتی اقدام و ظرف مدت سه ماه از زمان برکناری هیأت‌مدیره با تشکیل مجمع عمومی شرکت خدماتی، انتخابات اعضا هیأت مدیره جدید را برگزار نماید./

/

ماده ۷ - حقوق هر یک از مالکان قسمت‌های اختصاصی از قسمت‌های مشترک و همچنین تعهدات و قدرالسهم هر یک 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 هر یک از مالکان یا استفاده‌کنندگان (متصرف قانونی) از هزینه‌های مشترک توسط هیأت مدیره محاسبه و دریافت می‌شود./

/

ماده ۸ - هر یک 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 هیأت مدیره به وسیله اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز، آن را مطالبه می‌نماید./

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

عملیات اجرایی وفق مقررات اجرا اسناد رسمی صورت خواهد گرفت و در هر حال مدیر یا هیأت مدیره موظف می‌باشند که به محض وصول وجه 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، هیأت مدیره می‌تواند حسب مورد علیه مالک یا متصرف قانونی به مراجع قضائی شکایت کند، دادگاهها موظفند این‌گونه شکایات را خارج از نوبت رسیدگی و بدهکار را مکلف به پرداخت بدهی نمایند. همچنین دادگاهها می‌توانند این قبیل بدهکاران را تا پنج برابر مبلغ بدهی جریمه کنند./

استفاده مجدد از خدمات مشترک موکول به پرداخت هزینه‌های 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 هزینه‌های 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 رأی می‌دهد./

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 هزینه‌های مشترک گردد علاوه بر سایر پرداختیها و هزینه‌های دادرسی و سایر هزینه‌های مربوط، به حداکثر جریمه موضوع تبصره (۱) این ماده به نفع صندوق دولت محکوم می‌گردد./

تبصره ۵ - بدهیهای هر واحد بابت هزینه‌های مشترک موضوع این قانون به آن واحد تعلق داشته و قابل انفکاک نمی‌باشد و با هر نقل و انتقال واحد به انتقال‌گیرنده منتقل می‌شود./

/

ماده ۱۰ - دفاتر اسناد رسمی موظفند در هنگام تنظیم هر نوع سند اعم از انتقال، اجاره، رهن، صلح و هبه علاوه بر تأیید شرکت شهرکهای صنعتی استان، گواهی مربوط به تسویه حساب هزینه‌های مشترک را که به تأیید شرکت خدماتی مربوط رسیده باشد از مالک یا قائم‌مقام 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 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، هیأت مدیره شرکت خدماتی پس از کسب نظر سه کارشناس رسمی می‌تواند نسبت به بازسازی ابنیه و تأسیسات عمومی مذکور اقدام نموده و پس از اتمام عملیات فوق و تعیین سهم هر یک از مالکان از هزینه‌های انجام شده، سهم مالک یا مالکان یاد شده را از آنان مطالبه و دریافت نماید. در صورت استنکاف از پرداخت هزینه‌های مزبور براساس حکم دادگاه و مقررات مربوط اقدام می‌گردد. در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناسان، شرکت شهرکهای صنعتی استان ذی‌ربط با درخواست هیأت مدیره شرکت خدماتی اقدام به انتخاب هیأت کارشناسی خواهد کرد./

/

ماده ۱۲ - آئین‌نامه اجرایی این قانون ظرف مدت سه ماه از تاریخ تصویب آن/

بنا به پیشنهاد وزارتخانه‌های منابع 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 سی‌ویکم اردیبهشت‌ماه یک‌هزار و سیصد و هشتاد و هفت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۷/۳/۲۲ به تأیید شورای نگهبان رسید./

علی لاریجانی/

رئیس مجلس شورای اسلامی/

/