

## قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرکهای صنعتی

مصوب ۱۳۸۷، ۰۲، ۳۱

### با اصلاحات و الحاقات بعدی



**ماده ۱ -** شهرک صنعتی مکانی است دارای محدوده و مساحت معین که بر اساس قانون تأسیس 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 قسمت هایی 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 اجتناب ناپذیر می باشد.

**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 حد نصاب رسمیت جلسات و سایر موارد در اساسنامه یاد شده پیش بینی می شود. ریاست مجمع عمومی با مدیر عامل و رئیس هیأت مدیره شرکت شهرکهای صنعتی استان است.



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

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

**ماده ۶ -** در صورت خودداری هیأت مدیره شرکت خدماتی از اجرای وظایف مقرر در این قانون و اساسنامه ذی ربط، شرکت شهرکهای صنعتی استان موظف است ضمن عزل اعضاء هیئت مدیره و مدیر عامل 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 هیأت مدیره با تشکیل مجمع عمومی شرکت خدماتی، انتخابات اعضاء هیأت مدیره جدید را برگزار نماید.

**ماده ۷ -** حقوق هر یک از مالکان قسمت های اختصاصی از قسمت های مشترک و همچنین تعهدات و قدرالسهم 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 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 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 هیأت 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.

**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 می باشد.

**ماده ۹ -** چنانچه مالک یا استفاده کننده (متصرف قانونی) از پرداخت سهم خود از هزینه های مشترک امتناع کند مدیر یا هیأت 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 اظهارنامه سهم بدهی خود را نپردازد، مدیر یا هیأت مدیره می تواند 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 مدیر عامل برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهارنامه ابلاغ شده اجرائیه صادر خواهد کرد.

عملیات اجرائی وفق مقررات اجرا، اسناد رسمی صورت خواهد گرفت و در هر حال مدیر یا هیأت 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.



## قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرکهای صنعتی - مصوب ۱۳۸۷/۰۲/۳۱

**تبصره ۱ -** در صورتی که قطع خدمت یا خدمات مشترک ممکن یا مؤثر 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 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 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 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 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 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 یاد شده 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 هیأت مدیره شرکت خدماتی اقدام به انتخاب هیأت کارشناسی خواهد کرد.

**ماده ۱۲ (اصلاحی ۱۳۹۰، ۰۴، ۰۸) -** آئین نامه اجرائی این قانون ظرف مدت سه ماه از تاریخ تصویب آن بنا به پیشنهاد وزارتخانه های صنعت، معدن و تجارت و دادگستری به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.



قانون فوق مشتمل بر دوازده ماده و نه تبصره 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 ۱۳۸۷/۳/۲۲ به تأیید شورای نگهبان رسید.

رئیس مجلس شورای اسلامی - علی لاریجانی

معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات - معاونت حقوقی ریاست جمهوری (Qavanin.ir)

