آیین نامه اجرایی قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرکهای صنعتی

وزیران عضو کمیسیون لوایح در جلسه مورخ ۱۳ /۶ /۱۳۹۰ بنا به پیشنهاد مشترک وزارتخانه های صنعت، معدن و تجارت و دادگستری و در اجرای ماده (۱۲) قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک های صنعتی ـ مصوب ۱۳۸۷ ـ و با رعایت تصویب نامه شماره ۱۶۴۰۸۲ /ت ۳۷۳ هـ مورخ ۱۰ /۱۰ /۱۳۸۶ آیین نامه اجرایی قانون یادشده را به شرح زیر تصویب نمودند:

آیین نامه اجرایی قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرکهای صنعتی
مصوب ۱۳۹۰,۰۶,۱۳با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده ۱ـ در این آیین نامه اصطلاحات زیر در مفاهیم مشروح مربوط به کار می روند:

الف ـ شرکت: شرکت شهرک های صنعتی استان

ب ـ قانون: قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک های صنعتی ـ مصوب ۱۳۸۷

پ ـ شهرک و ناحیه صنعتی: شهرک ها و نواحی صنعتی موضوع ماده (۱) قانون

ت (اصلاحی ۱۳۹۶/۰۴/۱۸) –مالک: طرف قرارداد با شرکت که عرصه تخصیصی با رعایت ماده (۱۰) قانون به مالکیت وی در آمده است یا شرکت واحد مذکور را به وی فروخته باشد.

ث (اصلاحی ۱۳۹۶/۰۴/۱۸) –استفاده کننده (متصرف قانونی): هر شخصی که به منظور راه اندازی واحد صنعتی، تولیدی یا خدماتی با شرکت قرارداد منعقد نموده یا می نماید و حق بهره بردای از قطعه تخصیصی را به موجب قرارداد دارا می باشد یا شرکت واحد مذکور را به وی اجاره داده باشد.

ج ـ قرارداد: قرارداد تخصیص زمین و استفاده از امکانات زیربنایی و خدمات ضروری شهرک و ناحیه صنعتی که بین شرکت و طرف قرارداد با رعایت قوانین و مقررات مطابق متن قرارداد نمونه مصوب مجمع عمومی شرکت منعقد می گردد.

چ ـ حق بهره برداری: حق استفاده از امکانات زیربنایی و خدمات ضروری شهرک و ناحیه صنعتی که طرف قرارداد بر اساس مقررات مربوط از آن بهره مند می شود.

ح (اصلاحی ۱۳۹۶/۰۴/۱۸) –شرکت خدماتی: شرکت خدماتی شهرک صنعتی موضوع ماده (۵) قانون

خ ـ قسمت های اختصاصی: قسمت هایی از شهرک و ناحیه صنعتی که دارای حدود اربعه معین و مشخص بوده و براساس اسناد مالکیت به مالک اختصاص یافته است و یا برابر قرارداد منعقد شده، برای استفاده اختصاصی متصرف قانونی واگذار شده است و جزء قسمت مشترک محسوب نمی شود.

ماده ۲ـ قسمت های مشترک شهرک ها و نواحی صنعتی عبارتند از:

الف ـ تمام عرصه های شهرک و ناحیه صنعتی به غیر از سطوح قسمت های اختصاصی.

ب ـ تأسیسات قسمت های مشترک از قبیل چاه آب، پمپ آب و شبکه های آبرسانی و توزیع آب، منبع آب، شبکه گاز رسانی، شبکه مخابرات، شبکه جمع آوری فاضلاب، تصفیه خانه فاضلاب، شبکه برق رسانی و شبکه روشنایی و حق الامتیازهای مربوط.

پ ـ سردر ورودی، اتاق نگهبانی، ساختمان آتش نشانی، ایستگاه های پمپاژ آب و فاضلاب، ساختمان های اداری و جنبی حسب مورد.

ت ـ فضای سبز، شبکه معابر، راه های دسترسی و متعلقات آنها.

ث ـ مکان های خاص شهرک ها و نواحی صنعتی از قبیل محل دفن و تخلیه زباله ها و نخاله های ساختمانی.

تبصره ـ ماشین آلات مربوط به آتش نشانی، بهداری و آبیاری فضای سبز و نظایر آنها به قسمت های اختصاصی تعلق ندارد و مسئولیت نگهداری و بهره برداری از آنها با شرکت خدماتی است.

ماده ۳ـ شرکت موظف است پس از اخذ سند تفکیکی شهرک و ناحیه صنعتی و احراز شرایط انتقال مالکیت، مالک را برای تنظیم سند مالکیت مجزا به دفاتر اسناد رسمی معرفی نماید.

تبصره ـ در مورد اراضی وقفی در شهرک ها و نواحی صنعتی با رعایت قوانین مربوط صرفاً انتقال حق بهره برداری مجاز خواهد بود.

ماده ۴ ـ در صورتی که در اثر ساخت و ساز غیرمجاز مالک یا متصرف قانونی، قسمتی از مشاعات از بین رفته و یا تخریب گردد، متخلف موظف است از طریق توافق نسبت به جبران خسارت وارد شده و اعاده وضع به حال سابق اقدام کند. در صورت عدم توافق، جبران خسارت و اعاده وضع به حال سابق مطابق قوانین و مقررات مربوط صورت می گیرد.

ماده ۵ (اصلاحی ۱۳۹۶/۰۴/۱۸) –در صورتی که بیش از هفتاد و پنج درصد (۷۵٪) زمین های قابل واگذاری در فاز عملیاتی در هر شهرک و ناحیه صنعتی واگذار و حداقل تعداد واحدهای به بهره برداری رسیده در شهرک صنعتی به بیست و پنج واحد و در ناحیه صنعتی روستایی به پانزده واحد برسد، شرکت بر اساس شرایط مندرج در اساسنامه نمونه نسبت به تشکیل شرکت خدماتی اقدام و اداره امور شهرک و ناحیه صنعتی را به این شرکت واگذار می نماید.

تبصره (اصلاحی ۱۳۹۶/۰۴/۱۸) –تا قبل از تشکیل شرکت خدماتی، اداره امور شهرک و ناحیه صنعتی توسط شرکت صورت می گیرد.

ماده ۶ (اصلاحی ۱۳۹۶/۰۴/۱۸) –در صورتی که حداقل هفتاد و پنج درصد (۷۵٪) زمین های قابل واگذاری در هر شهرک و ناحیه صنعتی واگذار و حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) از واحدهای مستقر در آن با هر تعداد به بهره برداری رسیده باشد، شرکت موظف به تشکیل شرکت خدماتی در آنها خواهد بود.

ماده ۷ (اصلاحی ۱۳۹۶/۰۴/۱۸)ـ شرکت خدماتی در رابطه با تمامی کارکنانی که قراردادشان با شرکت قطعیت یافته است، قائم مقام تعهدات و حقوق شرکت خواهد بود. شرکت موظف است تا زمان انتقال به شرکت خدماتی نسبت به انجام تعهدات خود از جمله پرداخت حقوق، مزایا و سنوات اقدام نماید.

ماده ۸ (اصلاحی ۱۳۹۶/۰۴/۱۸)ـ شرکت ها می توانند حداکثر دو ماه هزینه های شرکت خدماتی را پرداخته و پس از تشکیل شرکت خدماتی منطبق با اساسنامه شرکت از هزینه های مشترک قابل پرداخت توسط شرکت کسر نمایند.

ماده ۹ (اصلاحی ۱۳۹۶/۰۴/۱۸)ـ تمامی واحدها موظف به پرداخت هزینه های مشترک به شرح زیر می باشند:

الف ـ هزینه های لازم برای حفظ، نگهداری و بهره برداری قسمت های مشترک مذکور در ماده(۲)
ب ـ هزینه های اداری.

ماده ۱۰ (اصلاحی ۱۳۹۶/۰۴/۱۸) -تصمیمات مجمع عمومی و هیئت مدیره شرکت خدماتی در مورد میزان هزینه های مشترک و سایر هزینه های پیش بینی شده در قانون برای مالک و متصرف قانونی لازم الاجرا است.

ماده ۱۱(اصلاحی ۱۳۹۶/۰۴/۱۸)ـ تأسیسات و دارایی های ایجاد شده از محل طرح تملک دارایی های سرمایه ای پس از تکمیل توسط شرکت و تحویل به شرکت خدماتی، برای تعیین تکلیف از حساب های طرح تملک و حساب های داخلی شرکت براساس دستورالعمل مالی خارج می شود.

ماده ۱۱ ـ هر زمان که هر یک از تأسیسات موضوع بندهای (ب) و (پ) ماده (۲) تکمیل و به بهره برداری می رسند، طی صورت جلسه ای به شرکت خدماتی تحویل می گردند. تا تاریخ تحویل تأسیسات، کلیه درآمدها و هزینه های مربوط، متعلق به شرکت و پس از آن تاریخ، درآمدها و هزینه نگهداری تأسیسات به عهده شرکت خدماتی خواهد بود.

تبصره ـ دستورالعمل نحوه انتقال دارایی ها و تعهدات و تأسیسات ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین نامه توسط سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران تهیه و به تصویب هیئت وزیران می رسد.

ماده ۱۲(اصلاحی ۱۳۹۶/۰۴/۱۸)ـ تأسیسات و دارایی های ایجاد شده از محل طرح تملک دارایی های سرمایه ای پس از تکمیل توسط شرکت و تحویل به شرکت خدماتی، برای تعیین تکلیف از حساب های طرح تملک و حساب های داخلی شرکت براساس دستورالعمل مالی خارج می شود.

تبصره (الحاقی ۱۳۹۶/۰۴/۱۸)ـ دستورالعمل نحوه انتقال دارایی ها و تعهدات و تأسیسات ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین نامه توسط سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران تهیه و به تصویب هیئت وزیران می رسد.

ماده ۱۳ (الحاقی ۱۳۹۶/۰۴/۱۸)ـ شرکت موظف است یک نسخه از اسناد و مدارک و نقشه های فنی موجود مرتبط با تأسیسات و اداره امور شهرک و ناحیه صنعتی را در اختیار شرکت خدماتی قرار دهد.

این تصویب نامه در تاریخ ۱۲ /۹ /۱۳۹۰ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

معاون اول رییس جمهور ـ محمدرضا رحیمی