

آسیب‌شناسی شهرک‌های صنعتی در ایران (۳): ارزیابی مدل مدیریت شهرک‌های صنعتی کشور با تمرکز بر قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک‌های صنعتی



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تاریخ انتشار:

۱۴۰۳/۷/۲۲

شماره مسلسل: ۲۰۱۰۸

کد موضوعی: ۳۱۰



مرکز پژوهش‌های
مجلس شورای اسلامی

عنوان گزارش:

آسیب‌شناسی شهرک‌های صنعتی در ایران (۳): ارزیابی مدل مدیریت شهرک‌های صنعتی کشور با تمرکز بر قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک‌های صنعتی

نوع گزارش: طرح/ لایحه ، نظارتی ، راهبردی

نام دفتر:

مطالعات انرژی، صنعت و معدن (گروه صنعت)

مدیر مطالعه:

سعید شجاعی

تهیه و تدوین کنندگان:

محمد هادی عامری، حسین رجب‌پور، رسول سلیمانی

ناظر علمی:

حبیب‌اله ظفریان

اظهار نظر کننده:

احمد مرکز مالیری (دفتر مطالعات اقتصادی)

گرافیک و صفحه آرایی:

نفیسه حاجی صفری

ویراستار ادبی:

زهره عطاردی

واژه‌های کلیدی:

۱. شهرک‌های صنعتی

۲. پارک‌های صنعتی

۳. توسعه صنعتی

تاریخ شروع مطالعه:

۱۴۰۲/۴/۱



فهرست مطالب

چکیده.....	۶
خلاصه مدیریتی.....	۷
۱. مقدمه.....	۹
۲. بررسی وضعیت آماری شهرک‌ها و نواحی صنعتی.....	۱۰
۳. بررسی تاریخی مدل مدیریت شهرک‌های صنعتی در ساختار حاکمیت.....	۱۶
۴. الگوی مفهومی مدیریت شهرک‌های صنعتی.....	۱۸
۵. مدل مدیریت شهرک‌های صنعتی در آیین‌نامه‌ها و مقررات این حوزه.....	۲۱
۶. ارزیابی معماری مدل فعلی مدیریت شهرک‌های صنعتی بر اساس قانون واگذاری.....	۲۵
۷. جمع‌بندی.....	۳۳
۸. پیوست.....	۳۵
منابع و مأخذ.....	۴۲

فهرست شکل‌ها

شکل ۱. نمودار وضعیت آماری زمین‌های واگذار شده و باقی‌مانده زمین‌های شهرک‌ها و نواحی صنعتی (تا پایان خردادماه ۱۴۰۲).....	۱۱
شکل ۲. نمودار وضعیت آماری مساحت زمین‌های واگذار شده و مساحت واحدهای بهره‌بردار شده (تا پایان خردادماه ۱۴۰۲).....	۱۱
شکل ۳. وضعیت جغرافیایی شهرک‌ها و نواحی صنعتی کشور.....	۱۵
شکل ۴. پراکندگی و گستره شهرک‌های صنعتی فعال و در حال احداث و در حال مطالعه در سال ۱۳۶۴.....	۱۷
شکل ۵. ساختار سازمانی سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران.....	۱۷
شکل ۶. سیر اهرم تغییرات نهادی و قانونی شهرک‌های صنعتی در کشور.....	۱۸
شکل ۷. الگوی مفهومی مدیریت شهرک‌های صنعتی در ایران.....	۱۹
شکل ۸. نارسایی‌های شناسایی شده در ارزیابی فرایند اجرای قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره شهرک‌های صنعتی.....	۲۶

فهرست جداول

جدول ۱. وضعیت آماری واحدهای صنعتی فعال در شهرک‌ها و نواحی صنعتی کشور (تا پایان خردادماه ۱۴۰۲).....	۱۰
جدول ۲. وضعیت قراردادهای انصرافی و خلع ید شده (در پایان خردادماه ۱۴۰۲).....	۱۱
جدول ۳. وضعیت آماری واحدهای بهره‌بردار شده در شهرک‌ها و نواحی صنعتی بر حسب نوع صنعت (به تفکیک استان تا پایان خردادماه ۱۴۰۲).....	۱۲
جدول ۴. وضعیت آماری شهرک‌ها و نواحی صنعتی در حال بهره‌برداری و مشمول قانون واگذاری، شرکت‌های خدماتی ثبت شده و واگذاری اداره امور در شهرک‌ها و نواحی صنعتی کشور (به تفکیک استان تا پایان شهریورماه ۱۴۰۲).....	۱۳
جدول ۵. وضعیت آماری شهرک‌ها و نواحی صنعتی غیر دولتی (تا پایان خردادماه ۱۴۰۲).....	۱۵
جدول ۶. اهرم قوانین و مقررات در حوزه سیاستگذاری و مدیریت شهرک‌های صنعتی.....	۲۱
جدول ۷. حدود اختیارات بخش‌های مختلف دولت، سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی، شرکت شهرک‌های صنعتی استانی و شرکت خدماتی شهرک‌های صنعتی بر اساس قوانین و مقررات موضوعه.....	۲۳



آسیب‌شناسی شهرک‌های صنعتی در ایران (۳): ارزیابی مدل مدیریت شهرک‌های صنعتی کشور با تمرکز بر قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک‌های صنعتی

چکیده



فقدان استراتژی توسعه صنعتی در کشور موجب شده که مبنای سیاست‌گذاری در زمینه توسعه شهرک‌های صنعتی بیشتر متأثر از رویه‌های غالب جهانی بوده تا بخواهد بر پایه مختصات بومی باشد؛ به نحوی که در یک دوره رویکرد قطب‌های توسعه (با تمرکز بر صنایع کوچک و متوسط) و در دوره‌ای دیگر، تأکید بر کاهش مداخلات دولت در توسعه صنعتی قرار می‌گیرد. در این چارچوب، به‌رغم وجود قانون «نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک‌های صنعتی»، همچنان اختلالاتی در نحوه مدیریت شهرک‌ها و خدمات‌رسانی به آنها و واحدهای مستقر مشاهده می‌شود.

در این گزارش تلاش شده نارسایی‌های شناسایی شده در فرایند اجرای قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره شهرک‌های صنعتی و آیین‌نامه آن با تأکید بر ساختار طراحی شده برای مدیریت شهرک‌های صنعتی مورد واکاوی قرار گیرد. بر همین اساس در قالب سه دسته «دامنه و گستره تعاریف»، «مختصات مدل مدیریتی ترسیم شده» و «سازوکار نظارتی»، اهم آنها احصا شده است. نتایج بررسی‌های صورت گرفته بیانگر این موضوع است که دو هدف اصلی قانونگذار مشتمل بر اولاً طراحی مناسب خطوط ارتباطی نهاد توسعه‌ای (سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی) و نهاد خصوصی (شرکت خدماتی) در راستای تحقق کارایی حداکثری، و ثانیاً تحقق اداره خودگردان شهرک‌های صنعتی از منظر مالی و اقتصادی، توسط شرکت خدماتی محقق نشده است. لذا ضرورت دارد مدل مدیریتی ترسیم شده در قانون مذکور و آیین‌نامه آن، با رویکرد تحقق اهداف پیش‌گفته و با تأکید بر اصلاحاتی از جمله نحوه تعریف مشمولین، چرخه اقتصادی شرکت خدماتی و شیوه تأمین مالی و همچنین فرایند ناکارآمد پایش صلاحیت هیئت‌مدیره شرکت خدماتی مورد بازنگری قرار گیرد.

بیان / شرح مسئله

شهرک‌های صنعتی به‌عنوان محدوده‌های جغرافیایی برای تجمیع صنایع غالباً کوچک و متوسط با هدف تسهیل در ارائه خدمات دولتی و فراهم‌سازی دسترسی آنان به زیرساخت‌های تولید به‌نحوی مطلوب، مطرح می‌شوند. نتایج حاصل از مطالعات پیشین^۱ در خصوص نحوه اداره شهرک‌های صنعتی موفق در سراسر جهان نشان می‌دهد که اساساً سه مدل کلی برای مدیریت شهرک‌های مذکور وجود دارد: ارائه خدمات در شهرک می‌تواند توسط نهاد حاکم که آن هم می‌تواند یک نهاد قانونی، یک شرکت خصوصی و یا ترکیبی از این دو باشد که هر کدام از ویژگی‌های متفاوتی در حوزه عملکرد، اختیارات، تخصیص بودجه و درآمد و همچنین تشکیلات هیئت‌مدیره برخوردارند. آنچه در هر کشور یا منطقه مبنای انتخاب یکی از این الگوها مدنظر قرار می‌گیرد، سوابق تاریخی (رویه‌های پیشین) و اهداف سیاستگذاران (چشم‌انداز آنها از مدیریت و توسعه شهرک صنعتی) است. به عبارت دیگر، در انتخاب نحوه مدیریت و مالکیت شهرک‌ها، آنچه اهمیت دارد، انطباق این شیوه ارائه خدمات با اهداف سیاستگذاری است.

مدل مدیریت و اداره امور خدماتی شهرک‌های صنعتی در ایران تا قبل از سال ۱۳۸۷، اگرچه طبق بند «۶» ماده (۵) آیین‌نامه اجرایی «قانون تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی مصوب ۱۳۷۶/۳/۱۱» براساس قرارداد به مؤسسات غیرانتفاعی و عمران که سهام‌داران آنها واحدهای مستقر در شهرک‌ها بودند سپرده می‌شد؛ اما همواره ذیل دست‌بندی مدیریت نهاد دولتی قرار می‌گرفت. پس از تصویب قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک‌های صنعتی در سال ۱۳۸۷، در راستای اداره امور داخلی شهرک‌ها و نواحی صنعتی و در فضای متأثر از سیاست‌های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی، شرکت شهرک‌های صنعتی استانی موظف به تشکیل نهادی غیردولتی - که سهام آن در اختیار بنگاه‌های صنعتی است - با عنوان شرکت خدماتی خصوصی سپرده شد. این شرکت‌های خدماتی طبق اساسنامه و قانون مذکور توسط هیئت‌مدیره منتخب اداره می‌شوند.

تغییر مدل مدیریتی و اداره امور خدماتی شهرک‌های صنعتی در بعضی موارد منجر به اختلال در ارائه برخی خدمات، ضعف در حل اختلافات شرکت‌های مستقر با شرکت خدماتی مدیریت‌کننده شهرک و همچنین چالش‌هایی در حفظ و نگهداری بلندمدت از تجهیزات و تأسیسات شهرک شده است که مجموع این مسائل، موجب شد در این گزارش به موضوع مدیریت شهرک‌ها به‌عنوان مسئله‌ای ویژه پرداخته شود.

نقطه نظرات / یافته‌های کلیدی

حرکت مجدد به سمت احیای سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی در اواخر دهه ۷۰ و پس از آن تعریف نقش برای واحدهای تولیدی مستقر، در چرخه مدیریتی شهرک‌های صنعتی تحت ساز و کار شرکت خدماتی در سال ۱۳۸۷، تبعات گسترش شهرک‌ها و نواحی صنعتی در چند دهه قبل از آن و در راستای رفع مسائلی از جمله افزایش هزینه و بوروکراسی اداره چنین تعدادی از شهرک‌ها و نواحی صنعتی توسط نهاد دولتی بوده است.

اما مهم‌تر از تغییر مدل مدیریت شهرک‌های صنعتی، طراحی مناسب خطوط ارتباطی نهاد توسعه‌ای (سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی) و نهاد خصوصی (شرکت خدماتی) در راستای تحقق کارایی حداکثری است؛ به‌نحوی که نوع رابطه سیاستگذاری نهاد توسعه‌ای و مدیریت شهرک‌های صنعتی باید به‌نحوی تنظیم شود که منجر به تسهیل امکان دسترسی بنگاه‌های صنعتی به بازارها (بازارهای محلی، کشوری و منطقه‌ای) از یک سو و در مقابل تسهیل شرایط تأمین ورودی‌ها (نیروی انسانی، منابع مالی، علم و فناوری و مواد اولیه مورد نیاز تولید) شود.

بر همین اساس لازم است به این نکته اشاره شود که تأمین و توسعه زیرساخت‌های سخت‌افزاری و تأسیسات زیربنایی، فراهم‌سازی تسهیلات حقوقی و قانونی، ارائه خدمات مدیریتی، اداری و مشاوره‌ای و ایجاد خدمات و زیرساخت‌های بانکی، بازرگانی و حمل‌ونقل ابزارهایی هستند که ضمن تعریف وظایف و اختیارات در قوانین و مقررات، نقطه بهینه و تعادل سیاستگذاری نهاد توسعه‌ای و مدیریت شهرک‌های صنعتی را شکل می‌دهند. در مسیر توسعه صنعتی کشور، نقطه تعادل مذکور باید به‌نحوی ایجاد شود که تحقق اهداف پیش‌گفته به‌وسیله ابزار مطرح شده حداکثر شود.

۱. رجب‌پور، حسین و سارا دشتیبانی، «آسیب‌شناسی شهرک‌های صنعتی در ایران (۱): بررسی تطبیقی نحوه مدیریت شهرک‌های صنعتی در کشورهای منتخب»، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، دفتر مطالعات انرژی، صنعت و معدن، شماره مسلسل ۱۹۲۸۹، شهریور ۱۴۰۲.



در این گزارش، نارسایی‌های شناسایی شده در ارزیابی فرایند اجرای «قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره شهرک‌های صنعتی» و ساختار طراحی شده برای مدیریت شهرک‌های صنعتی بر اساس این قانون و آیین‌نامه مربوطه، تحت سه دسته «دامنه و گستره تعاریف»، «مختصات مدل مدیریتی ترسیم شده» و «سازوکار نظارتی»، احصا شده است که به شرح ذیل ارائه می‌شود:

■ نارسایی‌های شناسایی شده در دسته دامنه و گستره تعاریف

(۱. نحوه تعریف مشمولین، ۲. نوع تعریف شرکت خدماتی، ۳. تعریف قسمت‌های مشترک)

دسته اول، دسته دامنه و گستره تعاریف، شامل نارسایی‌های شناسایی شده در نحوه تعریف مشمولین، نوع تعریف شرکت خدماتی و تعریف قسمت‌های مشترک است. به‌عنوان نمونه می‌توان به این نکته اشاره کرد که، توجه قانونگذار به تفکیک در تعریف شهرک‌های صنعتی و نواحی صنعتی مشمول قانون، ضمن التفات به تفاوت‌های ساختاری جدی در نوع نظام مسائل شهرک‌ها و نواحی صنعتی اتفاق افتاده است. نگاهی که در اجرای قانون، چه در معیار تعریف مشمولین فرایند واگذاری امور به شرکت خدماتی بر اساس بند «۵» آیین‌نامه اجرایی و چه در عدم تمایز در وظایف تعریف شده برای شرکت خدماتی در مورد شهرک صنعتی و ناحیه صنعتی روستایی دیده نشده است.

■ مختصات مدل مدیریتی ترسیم شده

(۱. وظایف نهاد خصوصی، ۲. وظایف نهادهای دولتی، ۳. چرخه اقتصادی شرکت خدماتی، ۴. شیوه تأمین مالی، ۵. تفسیر پذیری مواد قانونی و مقررات موضوعه، ۶. تعارضات نهادی قانون)

دسته دوم، دسته مختصات مدل مدیریتی ترسیم شده، شامل نارسایی‌های شناسایی شده در وظایف نهاد خصوصی، وظایف نهادهای دولتی، چرخه اقتصادی شرکت خدماتی، شیوه تأمین مالی، تفسیر پذیری مواد قانونی و مقررات موضوعه و تعارضات نهادی قانون است. به‌عنوان نمونه می‌توان به این نکته اشاره کرد که یکی از مهم‌ترین نارسایی‌های ذکر شده، چرخه اقتصادی شرکت خدماتی است؛ شیوه تعریف دامنه نقش هر یک از اجزای سیستم مدیریتی جدید شهرک‌های صنعتی در ساختار حاکمیت، در طول سال‌های اخیر محل مناقشه بوده است. نوع و سطح وظایف و اختیاراتی که در عمل طی آیین‌نامه و اساسنامه نمونه به شرکت خدماتی واگذار شده چیزی فراتر از مؤسسات غیرانتفاعی که در سابق طی قراردادی انجام امور مربوط به حفظ و نگهداری و سایر امور خدماتی شهرک‌های صنعتی را انجام می‌دادند، نیست و چرخه اقتصادی این شرکت‌های خدماتی شکل نگرفته است، در شرایطی که اجازه کسب سود از طریق ایجاد خدمات یا توسعه زیرساخت‌ها از این شرکت گرفته شده و فعالیت آن در محدوده ذکر شده تعریف شده است. لذا طبیعی است که بخش زیادی از شهرک‌های صنعتی و واحدهای فعال در این مجموعه‌ها اصلاً تمایلی جهت تشکیل شرکت خدماتی در راستای اداره خودگردان امور شهرک‌ها نداشته باشند. در شرایطی که مفاد بخش‌های مختلف قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره شهرک‌های صنعتی و همچنین بخش ۱۶ ماده (۴) اساسنامه شرکت مادر تخصصی سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران، بر وظیفه سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی بر تحقق اداره خودگردان شهرک‌های صنعتی از منظر مالی و اقتصادی تأکید کرده است، اما در واقعیت و در فرایند اجرای قانون، توسط این سازمان و شرکت‌های استانی تابعه، به‌نحوی طراحی صورت گرفته که چرخه اقتصاد شرکت‌های خدماتی به‌درستی شکل نگرفته است.

■ سازوکار نظارتی

(۱. فرایند پایش صلاحیت، ۲. دوره گذار مدیریتی)

دسته سوم، دسته سازوکار نظارتی، شامل فرایند پایش صلاحیت و دوره گذار مدیریتی به شرکت خدماتی است. به‌عنوان نمونه می‌توان به این نکته اشاره کرد که ماده (۶) قانون مذکور، به موضوع چرخه فرایند نظارتی اداره شهرک‌های صنعتی مشمول قانون مورد بحث پرداخته است؛ به‌نحوی که شرکت شهرک‌های صنعتی استانی، به‌عنوان نهاد متولی امر نظارت بر چگونگی اداره امور شهرک‌ها و نواحی صنعتی توسط شرکت‌های خدماتی، بر مبنای وظایف مقرر در این قانون و آیین‌نامه اجرایی آن و همچنین اساسنامه ذی‌ربط تعیین شده است. چرخه نظارتی به‌نحوی شکل گرفته که پس از تشخیص عدم صلاحیت هیئت‌مدیره شرکت خدماتی توسط شرکت استانی و عزل اعضای هیئت‌مدیره، طی دوره‌های سه‌ماهه به‌عنوان دوره گذار انتقال مدیریت، اداره امور شهرک صنعتی بر عهده شرکت استانی قرار می‌گیرد. همچنین تعداد شهرک‌های صنعتی که در این فرایند و به‌صورت موقت، برای دوره‌های سه‌ماهه به شرکت‌های استانی واگذار می‌شوند، به‌حدی است که هزینه‌های مربوط به آن، بخش عمده‌ای از بودجه این شرکت‌ها را مشغول خود می‌کند و امکان سرمایه‌گذاری در راستای توسعه زیرساخت‌های اساسی شهرک‌ها و نواحی صنعتی کمتر برخوردار سلب می‌شود.

بر همین اساس، دو هدف اصلی قانونگذار مشتمل بر طراحی مناسب خطوط ارتباطی نهاد توسعه‌ای (سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی) و نهاد خصوصی (شرکت خدماتی) در راستای تحقق کارایی حداکثری و تحقق اداره خودگردان شهرک‌های صنعتی از منظر مالی و اقتصادی، توسط شرکت خدماتی محقق نشده است. لذا ضرورت دارد مدل مدیریتی ترسیم شده در قانون مذکور و آیین‌نامه آن، با رویکرد تحقق اهداف پیش‌گفته و با تأکید بر اصلاحاتی از جمله نحوه تعریف مشمولین، چرخه اقتصادی شرکت خدماتی و شیوه تأمین مالی و همچنین فرایند ناکارآمد پایش صلاحیت هیئت‌مدیره شرکت خدماتی مورد بازنگری قرار گیرد.

۱. مقدمه

صنایع همچون ستون فقرات رشد و توسعه اقتصادی در یک جامعه عمل می‌کنند، اما رشد صنایع نیازمند بستر سازی منظم و سامان‌مند زمینه‌های مورد نیاز اقتصادی و غیر اقتصادی به‌همراه تسهیل دسترسی صنایع به نیازهای اساسی آنهاست.

مطالعه تجربیات موفق توسعه صنعتی در چندین کشور جهان نشان‌دهنده این موضوع است که یکی از مهم‌ترین ابزارها در زمینه زیرساخت‌های توسعه صنعتی برای مجموعه حکمرانی، شهرک‌های صنعتی هستند. شهرک‌های صنعتی به‌عنوان محملی برای تجمیع صنایع غالباً کوچک و متوسط و فراهم‌سازی دسترسی آنان به ضروریات و پیش‌نیازهای تولید به‌نحوی مطلوب توسط دولت، مطرح می‌شوند. این شهرک‌ها دسترسی به صنایع وابسته جهت تأمین مواد اولیه یا تکمیل زنجیره ارزش و همچنین بازارهای مصرف را تسهیل می‌کنند. مطالعات کشورهای موفق، نقش این شهرک‌ها را در رشد و توسعه صنعتی و اقتصادی و همچنین اشتغال‌زایی، پررنگ نشان می‌دهند.

دستیابی به توسعه فناوری با احداث شهرک‌های صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی راهکاری متداول و اثبات شده جهت دستیابی به رشد سریع اقتصادی برای کشورهای کم‌درآمد است. توسعه شهرک‌های صنعتی به‌ویژه برای کشورهای پایینی که در مراحل اولیه توسعه هستند، بسیار مهم می‌باشد و به‌عنوان ابزاری برای رشد اقتصادی تجویز می‌شود.

برای این کشورها، احداث شهرک‌های صنعتی مزایای عمده‌ای مانند ایجاد چارچوب سازمانی یکپارچه، خدمات مدرن و توسعه زیرساخت‌های فیزیکی و ... دارند. ساختار و کارکرد شهرک‌های صنعتی در طول دوره شکل‌گیری متناسب با سطح پیشرفت اقتصادی و صنعتی در کشورها تغییر کرده و از استقرار صنایع کوچک و متوسط با فناوری پایین به تشکیل زیرساخت‌های صنعتی پیشرفته‌تر مانند مناطق پردازش صادرات و یا شهرک‌های علم و فناوری سوق یافته و موجب افزایش رقابت در سطح ملی و بین‌المللی شده است.

در دهه ۱۹۷۰، تغییرات ساختاری در سطح بین‌المللی، مشخصاً بحران نفت، ظهور فناوری اطلاعات و ارتباطات و جهانی شدن، سبب شد تا کشورهای توسعه‌یافته برخی صنایع یا مراحل ساخت و تکمیل را به کشورهای در حال توسعه و نوظهور منتقل کنند. در این زمان شهرک‌های صنعتی به یک استراتژی توسعه موفق برای جذب سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی و صنایع جدید در کشورهای در حال توسعه تبدیل شد و توسعه پارک‌های صنعتی مختلف به یک استراتژی برای حمایت از توسعه اقتصادی منطقه‌ای، به‌ویژه در آسیا تبدیل گردید. هدف از شکل‌گیری اولین شهرک‌های صنعتی در کشور نیز ایجاد قطب‌های صنعتی و رشد اقتصادی صنعت محور بوده است. در طول پنجاه سال گذشته با وجود سرمایه‌گذاری‌های نسبتاً گسترده دولت، شهرک‌های صنعتی در تحقق اهداف خود ذیل هدف اصلی توسعه صنعتی کشور، چندان موفق نبوده‌اند^۱.

۱. مرکز مالگیری، احمد، «آسیب‌شناسی شهرک‌های صنعتی در ایران (۲): بررسی موانع کسب‌وکار در شهرک‌های صنعتی»، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، دفتر مطالعات اقتصادی، شماره مسلسل ۱۹۷۶۹، اردیبهشت ۱۴۰۳.



سهم قابل توجهی از عدم موفقیت شهرک‌های صنعتی در مسیر توسعه، به نارسایی‌های موجود در مدل طراحی شده برای مالکیت و مدیریت شهرک‌های صنعتی در ایران برمی‌گردد. یکی از مهم‌ترین قوانین در این حوزه، قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک‌های صنعتی است. این قانون در سال ۱۳۸۷ توسط مجلس شورای اسلامی تصویب و مورد تأیید شورای محترم نگهبان قرار گرفت و آیین‌نامه اجرایی آن نیز در سال ۱۳۹۰ به تصویب هیئت محترم وزیران رسید. در گزارش حاضر، مدل مدیریت شهرک‌های صنعتی در ایران بر اساس قوانین و مقررات مربوطه مورد بررسی قرار گرفته است.

۲. بررسی وضعیت آماری شهرک‌ها و نواحی صنعتی

در این بخش به بررسی وضعیت آماری شهرک‌های صنعتی و واحدهای تولیدی مستقر در آنها می‌پردازیم. اطلاعات موجود در جدول ۱، تعداد واحدهای بهره‌برداری شده در شهرک‌ها و نواحی صنعتی کشور، اشتغال و میانگین اشتغال آنها، مساحت زمین واحدهای بهره‌برداری شده، میانگین مساحت هر زمین، میانگین سرمایه‌گذاری واحدها و میانگین آن به ازای هر واحد را نشان می‌دهد.

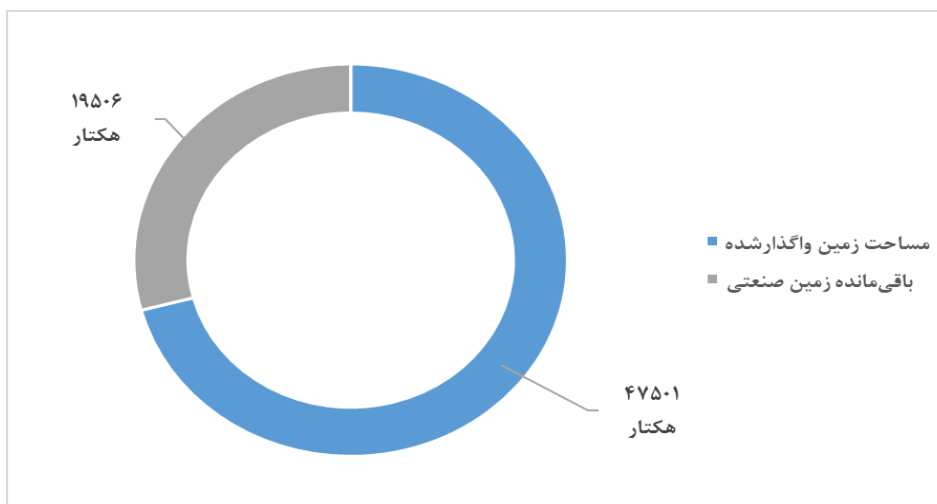
جدول ۱. وضعیت آماری واحدهای صنعتی فعال در شهرک‌ها و نواحی صنعتی کشور (تا پایان خردادماه ۱۴۰۲)

ردیف	موضوع	واحد سنجش	تا پایان خردادماه ۱۴۰۲
۱	واحدهای بهره‌برداری شده	واحد	۵۰۹۱۷
۲	اشتغال واحدهای بهره‌برداری شده	نفر	۱۰۱۹۳۶۹
۳	میانگین اشتغال هر واحد	نفر	۲۰
۴	مساحت زمین واحدهای بهره‌برداری شده	هکتار	۲۴۴۶۹
۵	میانگین مساحت هر زمین	مترمربع	۴۸۰۶
۶	میزان سرمایه‌گذاری واحدها	میلیارد ریال	۴۸۰۴۵۲۱
۷	میانگین سرمایه‌گذاری هر واحد	میلیون ریال	۹۴۳۶۰

مأخذ: [۲].

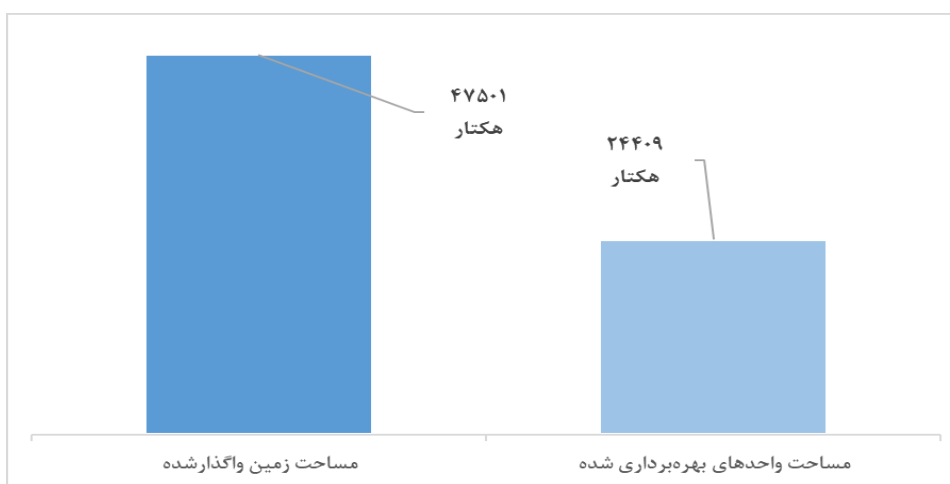
شرکت شهرک‌های صنعتی استانی با انعقاد قرارداد حق بهره‌برداری از زمین با متقاضیان سرمایه‌گذاری در شهرک‌ها و نواحی صنعتی، نسبت به واگذاری حق بهره‌برداری اراضی به آنان اقدام و پس از انجام تعهدات از سوی طرف‌های قرارداد، مشتمل بر اخذ گواهی پایان کار ساختمانی، اخذ پروانه بهره‌برداری، تسویه حساب مالی و پرداخت قیمت منطقه‌ای ملک، عرصه را به نام آنان انتقال قطعی می‌کند. یکی از مسائلی که به عنوان چالش‌های جدی توسعه شهرک‌های صنعتی مطرح است، استفاده از زمین در شهرک‌های صنعتی با هدف سوداگری می‌باشد. روندی که باعث اختلال در روند سرمایه‌گذاری تولیدی در شهرک‌های صنعتی شده است؛ طبق شکل‌های ۱ و ۲، از حدود ۶۷ هزار هکتار زمین قابل واگذاری در شهرک‌ها و نواحی صنعتی، حدود ۷۰ درصد جهت انجام فعالیت تولیدی به متقاضیان واگذار شده است، اما از این میزان، تنها اندکی بیش از ۵۰ درصد یعنی ۲۴ هزار هکتار - حدود ۳۶ درصد کل مساحت قابل واگذاری - در مسیر تولید به بهره‌برداری رسیده است.

شکل ۱. نمودار وضعیت آماری زمین‌های واگذار شده و باقی‌مانده زمین‌های شهرک‌ها و نواحی صنعتی (تا پایان خردادماه ۱۴۰۲)



مأخذ: همان.

شکل ۲. نمودار وضعیت آماری مساحت زمین واگذار شده و مساحت واحدهای بهره‌برداری شده (تا پایان خردادماه ۱۴۰۲)



مأخذ: همان.

آمار بالای زمین‌های واگذار شده بهره‌برداری نشده نسبت به کل زمین‌های واگذار شده، نشان از نارسایی‌های موجود در نظام واگذاری زمین در شهرک‌ها و نواحی صنعتی، سنجش صلاحیت و فرایند نظارتی آن دارد. نمود ضعف در فرایند نظارتی این موضوع، در جدول ۲ مشخص شده است؛ از مجموع ۲۳ هزار هکتار زمین واگذار شده بهره‌برداری نشده، صرفاً ۵۸ هکتار - کمتر از ۰/۳ درصد - از اراضی طی فرایند بازپس‌گیری در هیئت خلع‌ید، از کنترل متقاضیان غیر واقعی خارج شده است.

جدول ۲. وضعیت قرار دادهای انصرافی و خلع‌ید شده (در پایان خردادماه ۱۴۰۲)

بازپس‌گیری در هیئت خلع‌ید		انصراف متقاضی		
مساحت (هکتار)	تعداد قرارداد	مساحت (هکتار)	تعداد قرارداد	
۴۷	۸۲	۵۰	۹۰	شهرک‌های صنعتی
۱۱	۲۱	۲	۱۱	نواحی صنعتی روستایی

مأخذ: همان.



جدول ۳ وضعیت آماری واحدهای بهره‌برداری شده در شهرک‌ها و نواحی صنعتی برحسب نوع صنعت (به تفکیک استان تا پایان خردادماه ۱۴۰۲) را نشان می‌دهد که دسته‌های صنایع فلزی و شیمیایی با ۲۵ درصد و ۲۱ درصد از کل واحدها، فعال‌ترین صنایع در شهرک‌های صنعتی را تشکیل می‌دهند و صنایع غذایی و آشامیدنی در رده سوم فعال‌ترین صنایع در شهرک‌ها و نواحی روستایی قرار دارد.

جدول ۳. وضعیت آماری واحدهای بهره‌برداری شده در شهرک‌ها و نواحی صنعتی برحسب نوع صنعت (به تفکیک استان تا پایان خردادماه ۱۴۰۲)

ردیف	استان	تعداد واحدهای بهره‌برداری شده در شهرک‌ها و نواحی صنعتی								
		غذایی و آشامیدنی	نساجی	سلولزی	شیمیایی	کانی غیرفلزی	فلزی	برق و الکترونیک	خدمات	جمع
۱	آذربایجان شرقی	۵۸۷	۱۳۶	۲۱۶	۷۵۹	۱۶۲	۱۰۳۰	۵۶	۱۶۱	۳۱۰۷
۲	آذربایجان غربی	۳۴۰	۴۹	۱۵۸	۳۷۶	۱۶۷	۲۸۸	۲۲	۱۴۴	۱۵۴۴
۳	اردبیل	۱۶۴	۳۰	۱۰۶	۱۵۱	۴۳	۱۴۷	۲۹	۱۹	۶۸۹
۴	اصفهان	۷۰۷	۹۱۶	۲۴۸	۱۴۹۹	۱۰۵۷	۱۷۶۶	۲۹۰	۵۳۵	۷۰۱۸
۵	البرز	۳۶۴	۴۱	۱۰۲	۶۶۳	۵۶	۳۵۴	۶۰	۷۷	۱۷۱۷
۶	ایلام	۸۵	۱۶	۱۸	۸۲	۲۷	۷۳	۳	۹	۲۶۴
۷	بوشهر	۱۲۸	۷	۳۴	۷۵	۷۰	۴۷	۳۷	۸۲	۴۸۰
۸	تهران	۸۲۴	۳۸۴	۲۲۶	۹۷۴	۶۲۹	۲۵۷۳	۱۸۵	۲۴۳	۶۰۳۸
۹	چهارمحال و بختیاری	۲۵۶	۵۲	۹۲	۱۸۸	۱۴۴	۲۳۸	۳۱	۱۳۶	۱۱۳۷
۱۰	خراسان جنوبی	۱۰۷	۶	۲۰	۸۱	۸۴	۴۵	۹	۳۱	۳۸۳
۱۱	خراسان رضوی	۶۳۴	۱۴۴	۱۵۴	۵۰۸	۱۵۵	۸۹۳	۹۰	۱۹۴	۲۷۷۲
۱۲	خراسان شمالی	۹۷	۹	۳۱	۷۷	۵۱	۵۵	۱۹	۷	۳۴۶
۱۳	خوزستان	۳۲۸	۳۲	۱۲۵	۳۶۹	۲۶۲	۶۱۸	۷۰	۱۳۳	۱۹۳۷
۱۴	زنجان	۲۳۸	۵۳	۸۹	۲۹۴	۹۱	۳۶۶	۵۸	۸۸	۱۲۷۷
۱۵	سمنان	۱۴۵	۶۱	۱۰۰	۴۲۷	۹۰	۳۲۰	۱۰۴	۱۲۵	۱۳۷۲
۱۶	سیستان و بلوچستان	۲۰۹	۳۷	۳۱۷	۱۵۴	۲۲۱	۲۷۷	۱۶	۲۱۹	۱۴۵۰
۱۷	فارس	۴۶۱	۷۲	۳۰۰	۴۵۴	۴۴۲	۷۴۹	۹۵	۷۷۱	۳۳۴۴
۱۸	قزوین	۱۴۱	۴۱	۶۲	۳۲۲	۵۴	۲۰۸	۷۱	۸۹	۹۸۸
۱۹	قم	۲۰۹	۶۳	۲۵۹	۵۹۷	۹۸	۳۵۲	۴۵	۸۱	۱۷۰۴
۲۰	کردستان	۱۳۱	۴۵	۱۰۳	۱۹۶	۳۶	۱۵۵	۳۸	۱۱	۷۱۵
۲۱	کرمان	۴۲۵	۳۲	۱۴۲	۳۳۳	۳۷۲	۳۲۶	۷۹	۵۰۳	۲۲۱۲
۲۲	کرمانشاه	۱۱۰	۱۲	۲۹	۱۰۹	۵۹	۶۰	۵	۵	۳۸۹
۲۳	کهگیلویه و بویراحمد	۷۹	۶	۳۵	۹۱	۷۲	۴۱	۸	۲۹	۳۶۱
۲۴	گلستان	۳۱۱	۱۵	۷۳	۲۲۷	۵۳	۱۲۲	۳۳	۷	۸۴۱
۲۵	گیلان	۲۳۲	۵۶	۱۰۹	۲۳۲	۷۰	۱۸۱	۳۷	۲۲	۹۳۹

تعداد واحدهای بهره‌برداری شده در شهرک‌ها و نواحی صنعتی									استان	ردیف
جمع	خدمات	برق و الکترونیک	فلزی	کانی غیر فلزی	شیمیایی	سلولزی	نساجی	غذایی و آشامیدنی		
۴۴۳	۳۷	۱۷	۵۴	۶۰	۱۵۲	۲۳	۱۰	۹۰	لرستان	۲۶
۱۷۷۶	۸۵	۶۷	۴۲۷	۱۳۸	۴۷۱	۱۵۵	۵۵	۳۷۸	مازندران	۲۷
۲۱۶۸	۱۱۵	۶۶	۶۸۸	۲۹۳	۵۸۶	۱۱۸	۷۳	۲۲۹	مرکزی	۲۸
۴۸۶	۵۴	۱۱	۵۴	۱۱۲	۹۸	۳۸	۰	۱۱۹	هرمزگان	۲۹
۱۴۲۳	۴۵	۲۹	۱۹۹	۴۰۸	۲۲۲	۲۳۳	۲۳	۲۶۴	همدان	۳۰
۱۵۹۷	۶۴	۹۲	۲۷۳	۲۷۰	۳۲۶	۱۰۵	۱۹۷	۲۷۰	یزد	۳۱
۵۰۹۱۷	۴۱۲۱	۱۷۷۳	۱۲۹۲۹	۵۸۴۶	۱۱۰۹۳	۳۸۲۰	۲۶۷۳	۸۶۶۲	کل کشور	

مأخذ: همان.

جدول ۴، وضعیت آماری شهرک‌ها و نواحی صنعتی در حال بهره‌برداری و مشمول قانون واگذاری، شرکت‌های خدماتی ثبت شده و واگذاری اداره امور در شهرک‌ها و نواحی صنعتی کشور (به تفکیک استان تا پایان شهریور ماه ۱۴۰۲) را ارائه کرده است.

جدول ۴. وضعیت آماری شهرک‌ها و نواحی صنعتی در حال بهره‌برداری و مشمول قانون واگذاری، شرکت‌های خدماتی ثبت شده و واگذاری اداره امور در شهرک‌ها و نواحی صنعتی کشور (به تفکیک استان تا پایان شهریور ماه ۱۴۰۲)

ردیف	استان	شهرک‌ها و نواحی صنعتی در حال بهره‌برداری	شهرک‌ها و نواحی صنعتی مشمول	شهرک‌ها و نواحی صنعتی دارای شرکت خدماتی ثبت شده	واگذاری اداره امور به شرکت خدماتی
۱	آذربایجان شرقی	۵۰	۲۱	۱۷	۱۷
۲	آذربایجان غربی	۲۷	۱۷	۱۵	۱۴
۳	اردبیل	۱۶	۷	۷	۷
۴	اصفهان	۷۶	۳۵	۳۲	۳۱
۵	البرز	۴	۳	۳	۳
۶	ایلام	۱۴	۲	۱	۱
۷	بوشهر	۱۸	۴	۴	۴
۸	تهران	۱۹	۱۲	۱۳	۱۲
۹	چهارمحال و بختیاری	۲۴	۱۰	۱۳	۱۳
۱۰	خراسان جنوبی	۱۸	۵	۵	۵



ردیف	استان	شهرک‌ها و نواحی صنعتی در حال بهره‌برداری	شهرک‌ها و نواحی صنعتی مشمول	شهرک‌ها و نواحی صنعتی دارای شرکت خدماتی ثبت شده	واگذاری اداره امور به شرکت خدماتی
۱۱	خراسان رضوی	۴۱	۱۷	۱۶	۱۶
۱۲	خراسان شمالی	۱۹	۵	۴	۴
۱۳	خوزستان	۵۳	۱۴	۱۲	۱۲
۱۴	زنجان	۱۸	۱۰	۸	۸
۱۵	سمنان	۲۰	۵	۴	۴
۱۶	سیستان و بلوچستان	۲۹	۴	۴	۲
۱۷	فارس	۶۳	۲۳	۲۱	۲۰
۱۸	قم	۱۵	۷	۷	۷
۱۹	قزوین	۱۱	۶	۴	۴
۲۰	کردستان	۲۰	۸	۶	۶
۲۱	کرمان	۴۲	۱۳	۱۱	۱۱
۲۲	کهگیلویه و بویراحمد	۲۰	۸	۸	۷
۲۳	کرمانشاه	۱۳	۵	۵	۵
۲۴	گلستان	۲۳	۱۳	۱۱	۱۰
۲۵	گیلان	۳۳	۱۵	۱۵	۱۵
۲۶	لرستان	۲۰	۹	۹	۹
۲۷	مازندران	۳۸	۲۴	۱۵	۱۳
۲۸	مرکزی	۳۳	۱۲	۱۳	۱۳
۲۹	هرمزگان	۲۵	۹	۸	۸
۳۰	همدان	۲۹	۹	۸	۸
۳۱	یزد	۲۹	۱۲	۱۲	۱۲
	کل کشور	۸۶۰	۳۴۴	۳۱۱	۳۰۱

مأخذ: اطلاعات دریافتی از سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران.

همان‌گونه که آمار و اطلاعات جدول ۴ نشان می‌دهد، به‌عنوان نمونه در استان مازندران، از ۲۴ شهرک و ناحیه مشمول قانون واگذاری، اداره امور ۱۳ مورد به شرکت خدماتی واگذار شده است، گرچه پس از تغییر در تعریف شمولیت قانون واگذاری^۱ در اصلاحیه سال ۱۳۹۶ آیین‌نامه اجرایی قانون مذکور - وضعیت سایر استان‌ها در واگذاری امور به شرکت خدماتی نسبت به کل شهرک‌ها و نواحی مشمول نسبتاً مناسب بوده، در کل کشور نیز میزان تحقق واگذاری نسبت به کل مشمولین، حدود ۸۷ درصد است.

جدول ۵، وضعیت آماری شهرک‌ها و نواحی صنعتی غیر دولتی (تا پایان خردادماه ۱۴۰۲) را نشان می‌دهد؛ میزان زمین بهره‌برداری شده نسبت به زمین صنعتی در اختیار، میزان اشتغال به‌ازای واحد صنعتی و تعداد واحد بهره‌برداری شده نسبت به قراردادهای منعقد در وضعیت مطلوب‌تری نسبت به شهرک‌ها و نواحی صنعتی دولتی قرار دارد.

جدول ۵. وضعیت آماری شهرک‌ها و نواحی صنعتی غیر دولتی (تا پایان خردادماه ۱۴۰۲)

تعداد اشتغال	تعداد واحد بهره‌برداری شده	مساحت زمین صنعتی واگذار شده (هکتار)	تعداد قراردادهای منعقد	مساحت زمین صنعتی در اختیار (هکتار)	دارای پروانه بهره‌برداری	دارای پروانه تأسیس
۱۷۰۴۴۹	۸۰۷۹	۴۵۱۷	۱۰۷۴۱	۷۵۵۵	۶۵	۴۶

مأخذ: [۲].

جدا از موارد ذکر شده، عدم توجه به آمایش سرزمینی و مقوله خوشه‌های صنعتی در توسعه صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی در ایران، از مسائل دیگری است که در سال‌های اخیر مورد اذعان کارشناسان قرار گرفته است؛ شکل ۳، وضعیت جغرافیایی شهرک‌ها و نواحی صنعتی کشور را نشان می‌دهد.

شکل ۳. وضعیت جغرافیایی شهرک‌ها و نواحی صنعتی کشور



مأخذ: [۳].

۱. قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره شهرک‌های صنعتی (مصوب ۱۳۸۷).



۳. بررسی تاریخی مدل مدیریت شهرک‌های صنعتی در ساختار حاکمیت

در این بخش به بررسی و مرور سیر تطورات و تغییرات نوع رابطه دولت و شهرک‌های صنعتی در دوره‌های مختلف می‌پردازیم. در واقع نخستین باری که صحبت از ساخت و استقرار واحدهای صنعتی در یک محدوده جغرافیایی به میان آمد؛ اواسط دهه ۱۳۳۰ شمسی بود. در این زمان پس از عدم موفقیت اولین برنامه هفت‌ساله عمرانی در اجرایی کردن اهداف خود،^۱ با افزایش نسبتاً بالای درآمدهای حاصل از نفت در اقتصاد ایران در مقایسه با دهه‌های گذشته، توجه به صنایع و سرمایه‌گذاری در آن مورد توجه قرار گرفت. این توجه مشخصاً خود را در سرمایه‌گذاری برنامه عمرانی هفت‌ساله دوم در بخش صنایع و معادن نشان می‌دهد، به طوری که این رقم از ۱/۲ میلیارد ریال در برنامه اول به ۱۰/۶ میلیارد ریال در برنامه دوم [۴] افزایش پیدا کرد. در سال ۱۳۳۳ با الهام از شهرک‌های صنعتی انگلستان، شهر کرج به‌عنوان اولین ناحیه صنعتی ایران انتخاب و اعتباری معادل ۴۰ میلیون تومان برای ایجاد آن اختصاص یافت [۴]. بر این اساس، مقرر گردید وزارت صنایع با در اختیار گذاشتن زمین و ارائه خدمات آب و برق زمینه را برای ورود صنایع به کرج مهیا کند؛ کرج در اواسط دهه ۱۳۳۰، شهری کوچک با جمعیت صرفاً ۱۵ هزار نفر بوده است. در آن دوره، هدف از ساخت شهرک‌های صنعتی به‌طور عام و شهرک صنعتی کرج به‌طور خاص توزیع جمعیت در سطح ملی و منطقه‌ای، توسعه مناطق محروم، تمرکززدایی از شهرها و افزایش بهره‌وری تولید عنوان شده است [۵]. ساخت شهرک صنعتی در کرج عملاً دستاوردی در برداشت تا جایی که جزء یک کارخانه کبریت‌سازی، دیگر صاحبان صنایع رغبتی به سرمایه‌گذاری در آن شهرک نداشتند. گزارشی که از سرمایه‌گذاری برای تأسیس شهرک صنعتی در کرج موجود است نشان می‌دهد؛ قاطبه افرادی که به بهانه انتقال یا برپا کردن صنایع‌شان در این شهر از دولت وام و تسهیلات گرفته بودند، بدون به‌کار انداختن فعالیتی صنعتی شروع به قطعه‌قطعه کردن زمین و فروش آن کردند [۶].

با این اوصاف، ایده تأسیس نواحی صنعتی همچنان استمرار یافت و در قالب برنامه سوم توسعه به‌طور جدی تری دنبال شد. در این برنامه طرح ایجاد سه ناحیه صنعتی به تصویب رسید. به این جهت کارشناسان سازمان ملل در سال ۱۳۴۱ در راستای امکان‌سنجی تأسیس نواحی صنعتی وارد ایران شدند تا علاوه بر مشاوره فنی، در ساخت این شهرک‌ها همکاری کنند [۵]. بر همین اساس، در سال ۱۳۴۳، هیئت‌وزیران رأی به تأسیس سازمان نواحی صنعتی داد^۲ و علاوه بر تعیین وظایف وزارت اقتصاد، وزارت کار و سازمان برنامه در مسیر توسعه شهرک‌های صنعتی، بانک «اعتبارات صنعتی» نیز در راستای رفع مانع تأمین مالی توسعه شهرک‌های صنعتی مطرح شد. در اساسنامه این سازمان نواحی صنعتی این چنین تعریف شده است: «ناحیه صنعتی عبارت از منطقه‌ای که دارای تسهیلاتی مانند آب، برق، تلفن و سایر تسهیلات شهری و همچنین سالن‌های سرپوشیده آماده برای ایجاد صنایع کوچک و متوسط است».

در تاریخ ۱۳۴۷/۵/۵ در جلسه هیئت‌وزیران، نام «مرکز صنایع کوچک و دستی» به مرکز «صنایع دستی» تغییر یافت و برنامه‌ریزی و سیاستگذاری جهت توسعه صنایع کوچک و نواحی صنعتی در سازمانی به نام «سازمان صنایع کوچک و نواحی صنعتی ایران» یکپارچه‌سازی و ادغام شد. این سازمان در طول دهه ۱۳۴۰ شمسی، پس از مطالعات اولیه ساخت ۴ شهرک صنعتی در قزوین، رشت، ساوه و کرمانشاه را در دستور کار قرار داد.

راهبرد کلی تأسیس شهرک‌های صنعتی در راستای حمایت از صنایع کوچک، در دهه‌های بعدی نیز استمرار یافت. در سال ۱۳۶۲ پس از ایجاد وزارت معادن و فلزات و وزارت صنایع سنگین، وزارت صنایع پیشنهاد کرد که سازمان صنایع کوچک و نواحی صنعتی ایران در وزارت صنایع ادغام شود؛ این پیشنهاد در تبصره «۴۷» بند «ب» لایحه بودجه سال ۱۳۶۲ منظور شد. همچنین در سال ۱۳۶۲ شرکت شهرک‌های صنعتی ایران نیز تأسیس گردید. هدف از تشکیل این شرکت‌ها تسهیل در هماهنگی و پیگیری امور مربوط به مدیریت و اداره شهرک‌های صنعتی بود. شکل ۴ شهرک‌های صنعتی تأسیس شده، در حال ساخت و مصوب را در سال ۱۳۶۴ نشان می‌دهد. بنابر گزارش وزارت صنایع و معادن تعداد ۷۴ واحد صنعتی (۵ واحد صنعتی تأسیس شده، ۳۲ واحد در حال ساخت و ۳۷ واحد در حال مطالعه) در مسیر توسعه صنعتی کشور در نظر گرفته شده بود [۵]؛ طی حدود دو دهه شرکت شهرک‌های صنعتی نسبت به ایجاد بیش از ۴۰۰ شهرک صنعتی اقدام کرد. شکل ۴، پراکندگی و گستره شهرک‌های صنعتی فعال و در حال احداث و در حال مطالعه در سال ۱۳۶۴ را نشان می‌دهد.

۱. بودجه پیش‌بینی شده برای برنامه عمرانی اول ۲۶/۳ میلیارد ریال بوده، در حالی که هزینه واقعی صرف شده صرفاً ۵/۱ میلیارد ریال بود. از این رقم ۱/۲ میلیارد ریال در بخش صنعت و معدن سرمایه‌گذاری شد (ر.ک: سنجش پیشرفت و عملکرد برنامه عمرانی هفت‌ساله دوم ایران، سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۴۰).

۲. به‌منظور ایجاد سازمانی مستقل جهت برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های مربوط به نواحی صنعتی، هیئت‌وزیران در جلسه مورخ ۱۳۴۳/۵/۲۱ تشکیل سازمان نواحی صنعتی به‌عنوان زیرمجموعه سازمان برنامه را تصویب کرد (سایت سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران).

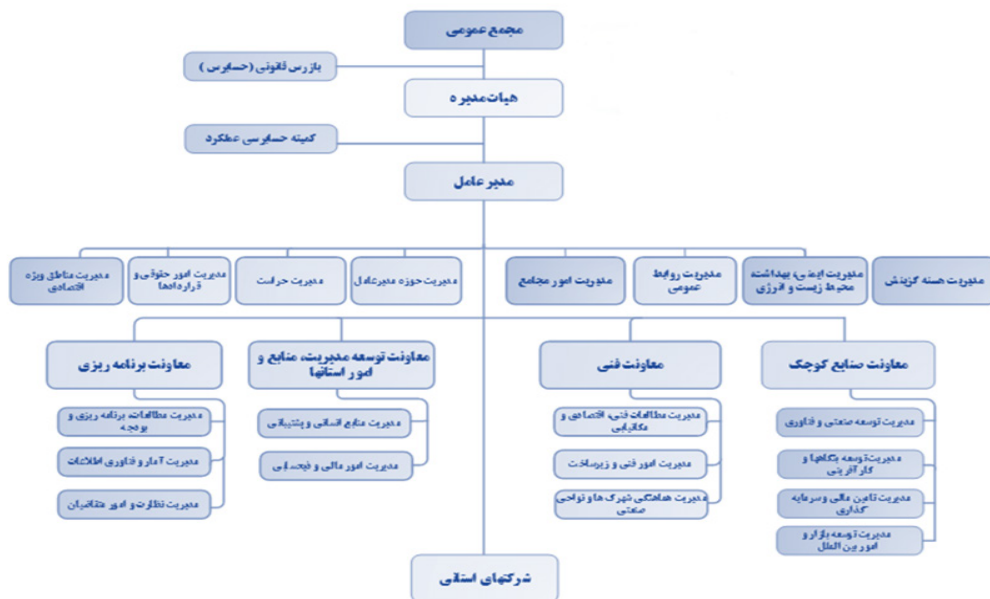
شکل ۴. پراکندگی و گستره شهرک‌های صنعتی فعال و در حال احداث و در حال مطالعه در سال ۱۳۶۴



مأخذ: [۵].

سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران در تیرماه ۱۳۸۴ بر اساس مصوبه شورای عالی اداری تشکیل شد. این سازمان از ادغام سازمان صنایع کوچک ایران و شرکت شهرک‌های صنعتی ایران به وجود آمده و به صورت شرکت دولتی اداره می‌شود و طبق مصوبه شورای عالی اداری وظایف مربوط به سیاستگذاری و تنظیم مقررات مربوط به سازمان مذکور به وزارت صنایع و معادن منتقل شد. به این ترتیب وظایف برنامه‌ریزی، سیاستگذاری، برنامه‌ریزی و تدوین برنامه‌های راهبردی شهرک‌های صنعتی و امور مرتبط با صنایع کوچک به این سازمان سپرده شد. مأموریت سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی به عنوان یک سازمان توسعه‌ای، علاوه بر موارد ذکر شده، سیاستگذاری، برنامه‌ریزی و ایجاد هماهنگی در فرایند گسترش زیرساخت‌ها و بسترهای لازم برای توسعه صنایع در محدوده شهرک‌های صنعتی است که در استان‌ها توسط بازوی اجرایی این سازمان، شرکت شهرک‌های صنعتی استانی، انجام می‌شود.

شکل ۵. ساختار سازمانی سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران



مأخذ: [۷].

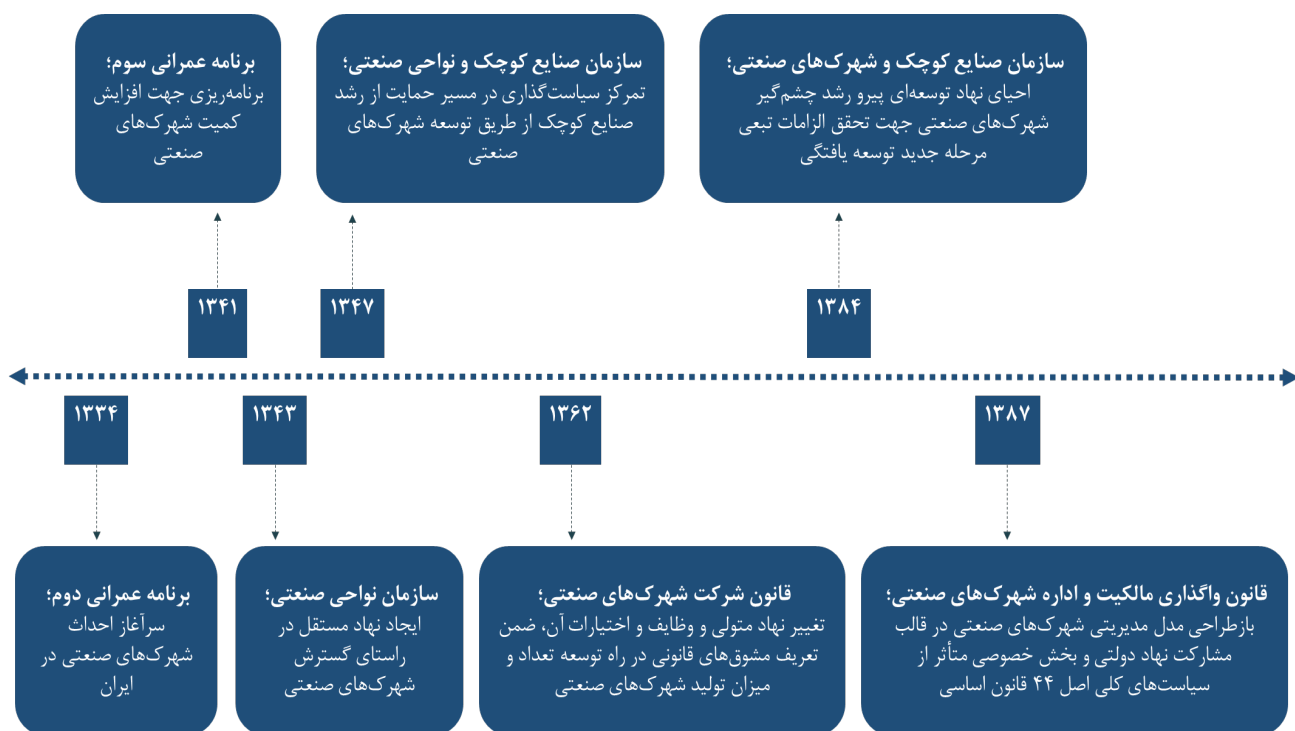


از سوی دیگر و پس از تصویب قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک‌های صنعتی، قانونگذار در راستای اداره امور داخلی شهرک‌ها و نواحی صنعتی، شرکت شهرک‌های صنعتی استانی را موظف به تشکیل نهادی غیردولتی - که سهام آن در اختیار بنگاه‌های صنعتی است - با عنوان شرکت خدماتی طبق اساسنامه نمونه و با رعایت قانون تجارت کرده است؛ این شرکت‌های خدماتی نیز طبق اساسنامه و قانون مذکور توسط هیئت‌مدیره منتخب اداره می‌شوند.

آنچه مشخص است، مدل مدیریت شهرک‌های صنعتی در ایران طی دهه‌های گذشته تا سال ۱۳۸۷، با وجود تغییراتی که در ساختار نهادی صورت گرفته همواره ذیل دسته‌بندی مدیریت نهاد دولتی قرار می‌گرفت؛ اما تصویب قانون مذکور، در شرایطی که فضای کشور متأثر از سیاست‌های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی، به سمت خصوصی‌سازی در همه حوزه‌ها حرکت می‌کرد، چارچوب و نوع ساختار مدیریتی شهرک‌های صنعتی را تغییر داد.

شکل ۶، سیر مهم تغییرات نهادی و قانونی شهرک‌های صنعتی با تمرکز بر موارد مؤثر بر نوع رابطه مجموعه حکمرانی و مدیریت شهرک‌های صنعتی در ایران را نشان می‌دهد.

شکل ۶. سیر مهم تغییرات نهادی و قانونی شهرک‌های صنعتی در کشور



مأخذ: یافته‌های پژوهش.

۴. الگوی مفهومی مدیریت شهرک‌های صنعتی

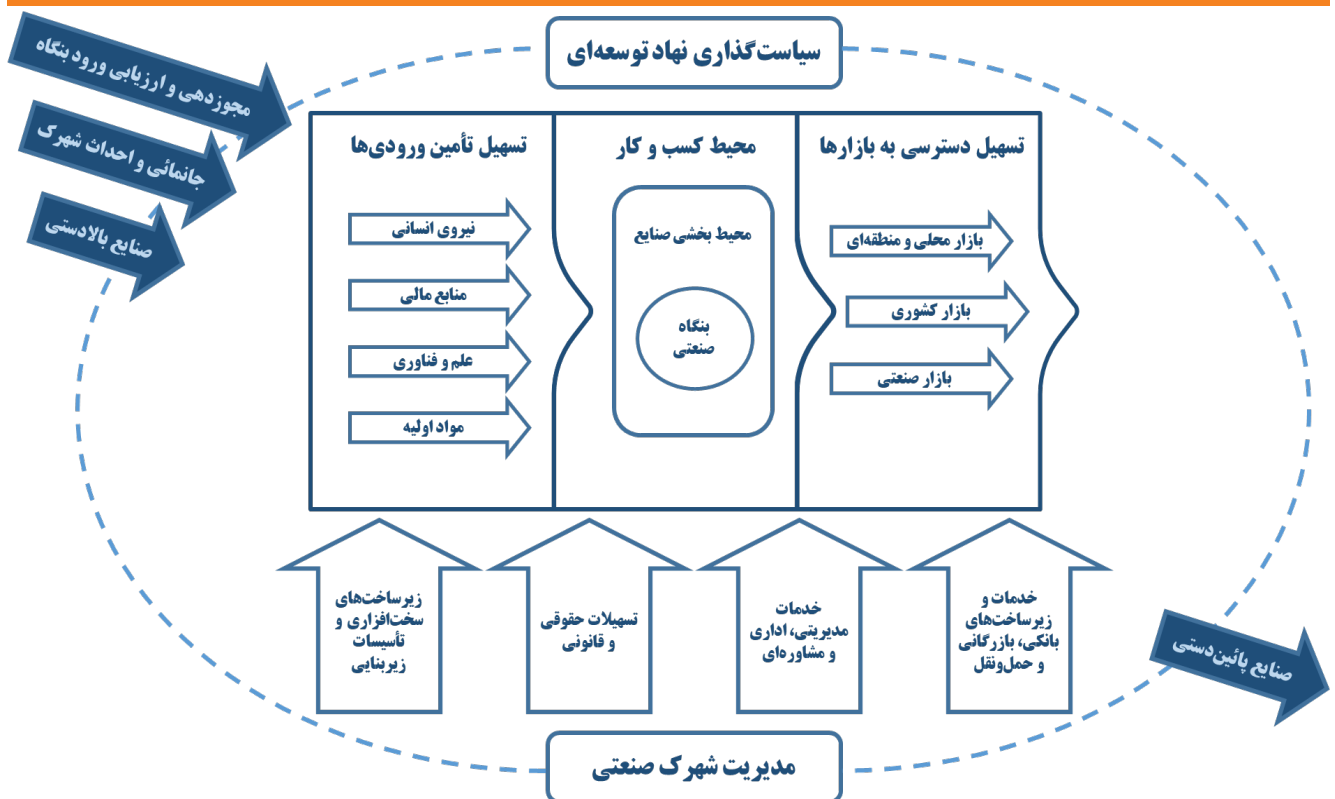
نتایج حاصل از مطالعات صورت گرفته [۸] در خصوص نحوه اداره شهرک‌های صنعتی موفق در سراسر جهان نشان می‌دهد که اساساً سه مدل کلی برای مدیریت شهرک‌های مذکور وجود دارد: نهاد حاکم می‌تواند یک نهاد قانونی، یک شرکت خصوصی و یا ترکیبی از این دو باشد که هر کدام از ویژگی‌های متفاوتی در حوزه عملکرد، اختیارات، تخصیص بودجه و درآمد و همچنین تشکیلات هیئت‌مدیره برخوردارند. سؤال اولیه این است که از بین این سه مدل کدام یک را باید برگزید. تصمیم‌گیری در این مورد یک گام حیاتی است؛ چراکه بستر لازم را برای ترسیم چشم‌انداز آینده، مدیریت و توسعه شهرک صنعتی ایجاد می‌کند.

شهرک صنعتی می‌تواند توسط دولت در سطح ملی، محلی یا توسط شرکت خصوصی توسعه‌دهنده یا با مشارکت عمومی و خصوصی برای مثال از طریق سرمایه‌گذاری مشترک بین دولت و شرکت خصوصی، توسعه داده و اداره شود. وزارتخانه‌های مختلف دولتی، سازمان‌های دولتی و شرکت‌های توسعه و مدیریت تأسیسات دولتی نیز با توجه به منافع عمومی می‌توانند در شهرک‌های صنعتی سرمایه‌گذاری کنند. مشخص است که در هر ساختار مالکیتی هزینه توسعه اولیه شهرک بر عهده توسعه‌دهنده یا مالک شهرک است و در مرحله بهره‌برداری، زیرساخت‌های تجهیز شده یا پوسته کارخانه‌ها به منظور جبران هزینه‌ها، اجاره داده شده یا به فروش می‌رسد. علاوه بر این، صرف نظر از مدل مالکیت شهرک‌های صنعتی، بخش خصوصی هم به عنوان ساکنان شهرک‌ها و هم اغلب به عنوان مشاور طراحی، پیمانکاران ساخت و ساز و مدیر پروژه‌های عمومی همواره نقشی حیاتی ایفا می‌کند. این مشارکت شرکت‌های خصوصی، زمینه ارائه تخصص‌های ضروری را فراهم ساخته و با انجام این کار، ریسک دولت کاهش می‌یابد.

در صورتی که مدیریت یک نهاد مجزا از مالک یا توسعه‌دهنده شهرک باشد، مالک یا توسعه‌دهنده شهرک صنعتی مسئول تعریف و تعیین مسئولیت‌های خاص مدیریت شهرک صنعتی است که این موارد به تفصیل در توافق‌نامه مدیریت لازم‌الذکر است. همان‌طور که پیشتر نیز اشاره شد، نکته حائز اهمیت در خصوص مدیریت شهرک صنعتی، برخورداری از قدرت اجرایی در اعمال قوانین و مقررات و حمایت از ردیف بودجه مستقل برای حل سریع مشکلات است. به‌طور خلاصه، مدیریت به تمام مسائل مورد نیاز برای توسعه پایدار منطقه صنعتی، جذب سرمایه‌گذاری و ایجاد شرایط کاری جذاب رسیدگی می‌کند.

هر یک از سه مدل مدیریت شهرک‌های صنعتی، حائز ویژگی‌های خاص و نتایج و تبعات منحصر به فردی است که به تفصیل در گزارش «آسیب‌شناسی شهرک‌های صنعتی در ایران؛ ۱. بررسی تطبیقی نحوه مدیریت شهرک‌های صنعتی در کشورهای منتخب» بررسی شده است. تغییر مدل مدیریتی شهرک‌های صنعتی در ساختار حاکمیت، مستلزم طراحی مناسب خطوط ارتباطی نهاد توسعه‌دهنده و شرکت خصوصی تعریف شده است؛ شکل ۷ به صورت شماتیک، الگوی مفهومی مدیریت شهرک‌های صنعتی در ارتباط با سایر بخش‌ها و سیاست‌گذاری‌های دولت و متغیرهای اثرگذار بر این تعادل را نمایش می‌دهد.

شکل ۷. الگوی مفهومی مدیریت شهرک‌های صنعتی در ایران



مأخذ: [۹].



همچنان که شکل بالا نشان می‌دهد، شهرک‌های صنعتی ارائه خدمات زیرساختی به واحدهای مستقر در شهرک را برعهده دارند. شهرک‌ها در مرحله احداث شهرک، جانمایی فعالیت‌های تولیدی و اعطای مجوز به آنها برای استقرار در این واحدها را پیگیری می‌کنند. این موضوع در دهه‌های گذشته در کشورهای مختلف جهان و از جمله ایران، مورد توجه کشورها بوده است. تجمیع واحدهای صنعتی در یک نقطه، ارائه خدمات زیرساختی به آنها را تسهیل می‌کند و شرکت‌ها نیز با تجمع، می‌توانند از صرفه‌های تجمع شامل دسترسی آسان‌تر به نیروی کار ماهر، خدمات پشتیبانی و ... بهره ببرند.

علاوه بر این، رویکرد نوین توسعه صنعتی که نه تنها به تسهیل محیط کسب و کار از سوی دولت بلکه به سیاستگذاری و جهت‌دهی به دینامیسم کسب و کار می‌پردازد، نقش‌ها و خدمات گسترده‌تری را برای شهرک‌ها معرفی می‌کنند و از این نظر، شرکت شهرک‌های صنعتی می‌تواند در قالب یک نهاد توسعه‌ای، توسعه شهرک را تسهیل و تسریع کند.

موضوع مهم در ادبیات دینامیسم کسب و کار این است که رشته فعالیت‌ها و محصولات مختلف صنعتی با دوره‌های رشد متفاوتی روبه‌رو هستند. در رویکرد دینامیسم کسب و کار این موضوع مورد توجه قرار می‌گیرد که مزیت‌های تولیدی و صنعتی یک اقتصاد به تدریج و با طی مراحل توسعه تغییر می‌کنند. به عبارت دیگر، توسعه منجر به تغییر کانون‌های فعالیت اقتصادی از بخش‌ها و رشته‌های مرسوم به سایر بخش‌ها و رشته‌ها می‌گردد؛ بنابراین، شناخت از روندهای گذشته و آینده بخش‌ها و سیاستگذاری با توجه به آن برای توسعه صنعتی اهمیت پیدا می‌کند. در چارچوب رویکرد دینامیسم کسب و کار به این نکته توجه می‌شود که کسب و کارها نیز مانند محصولات از دوره نوزادی، بلوغ و افول برخوردارند و بر این اساس، دولت می‌تواند خدمات را با توجه به دوره عمر کسب و کارها ارائه دهد. انواعی از خدمات که دولت و نهادهای حامی کسب و کار می‌توانند به شرکت‌ها ارائه دهند عبارت است از: خدمات تسهیل دسترسی به زیرساخت‌های فیزیکی، خدمات تسهیل زیرساخت‌های حقوقی و قانونی، خدمات مشاوره‌ای و مدیریتی و خدمات تسهیل دسترسی به تأمین مالی.

در چارچوب شهرک‌ها، سازمان‌های مدیریت شهرک در درجه اول می‌توانند خدمات زیرساختی خود را با توجه به دینامیسم کسب و کارها ارائه کنند و برای شرکت‌هایی که اولویت بیشتری در توسعه دارند، خدمات و حمایت‌های بهتر و بیشتری را در نظر گیرند و به آنها برای استقرار در شهرک‌ها و بهره‌مندی از خدمات شهرک اولویت دهند. علاوه بر این خدمات حقوقی و قانونی، کمک بزرگ دیگری است که شهرک‌های صنعتی فراتر از ارائه خدمات زیرساختی به واحدهای مستقر می‌توانند برعهده بگیرند.

در درجه سوم، سازمان‌های مدیریت شهرک، با توجه به مزیت‌ها و عدم مزیت‌های متفاوت بنگاه‌های بزرگ و کوچک، به‌ویژه با توجه به اینکه صنایع نوپا معمولاً با واحدهای کوچک آغاز می‌شوند، می‌توانند توجه ویژه‌ای به ارائه خدمات به این بخش‌ها داشته باشند. این اولویت‌ها می‌تواند با ارائه خدمات مشاوره‌ای و مدیریتی شهرک‌ها همراه باشد و سازمان شهرک در نقش یک عامل توسعه شهرک، نقش مشاوره‌ای خود را ایفا کند.

در درجه آخر، شهرک‌ها می‌توانند در تسهیل تأمین مالی برای واحدهای مستقر در شهرک اقدام کنند. با توجه به اینکه بانک صنعت و معدن، بانک تخصصی تأمین مالی صنعتی است، اداره شهرک‌ها در غربال‌گری طرح‌ها و حمایت این بانک از طرح‌ها و واحدهای پیشران می‌تواند نقش مؤثری داشته باشد. همچنین با توجه به اینکه در سال‌های اخیر، در بودجه‌های سنواتی، تبصره‌ها و احکامی برای حمایت از کسب و کارهای خرد و واحدهای تولیدی اشتغال‌زا در نظر گرفته می‌شود، سازمان شهرک می‌تواند به نهادهای تأمین مالی در غربال طرح‌ها و کسب اطلاعات مناسب برای اولویت‌بندی طرح‌ها و ارائه کارآمدتر تسهیلات ترجیحی کمک کند.

نکته مهمی که در این زمینه قابل ذکر است، نحوه رابطه میان شرکت شهرک‌های صنعتی به‌عنوان نهاد توسعه‌ای شهرک‌ها و شرکت‌های خدماتی درون شهرک‌ها به‌عنوان شرکت‌های ارائه‌دهنده خدمات زیرساختی است. شرکت شهرک‌های صنعتی کشور و استان‌ها دید کلان‌تر و توسعه‌ای‌تر از ارائه صرف خدمات زیرساختی برعهده دارد.

با توجه به سه نحوه رابطه میان دولت و شرکت‌های مدیریت شهرک، نیاز به تنظیم الگویی است که هم توان ارائه خدمات زیرساختی و هم توان ارائه خدمات توسعه‌ای به واحدهای مستقر در شهرک را داشته باشد. در این الگو، نکته مهم قرارداد‌های واگذاری خدمات است، به‌نوعی که طی آن، شرکت‌های مدیریت شهرک موظف شوند تا علاوه بر ارائه خدمات تسهیل محیط کسب و کار، وظایف توسعه‌ای را نیز برعهده گیرند. در مجموع نوع رابطه سیاستگذاری نهاد توسعه‌ای و مدیریت شهرک‌های صنعتی باید به‌نحوی تنظیم شود که منجر به تسهیل امکان دسترسی بنگاه‌های صنعتی به بازارها (بازارهای محلی، کشوری و منطقه‌ای) از یک سو و در مقابل تسهیل شرایط تأمین ورودی‌ها (نیروی انسانی، منابع

مالی، علم و فناوری و مواد اولیه مورد نیاز تولید) شود. تأمین و توسعه زیرساخت‌های سخت‌افزاری و تأسیسات زیربنایی، فراهم‌سازی تسهیلات حقوقی و قانونی، ارائه خدمات مدیریتی، اداری و مشاوره‌ای و ایجاد خدمات و زیرساخت‌های بانکی، بازرگانی و حمل‌ونقل ابزارهایی هستند که ضمن تعریف وظایف و اختیارات در قوانین و مقررات، تعادل سیاستگذاری نهاد توسعه‌ای و مدیریت شهرک‌های صنعتی را شکل می‌دهند. در مسیر توسعه صنعتی کشور، تعادل مذکور باید به‌نحوی ایجاد شود که تحقق اهداف مذکور به‌وسیله ابزار مطرح شده حداکثر شود.

۵. مدل مدیریت شهرک‌های صنعتی در آیین‌نامه قوانین و مقررات این حوزه

در راستای ترسیم حدود و جزئیات ساختار فعلی حاکم بر مدیریت شهرک‌های صنعتی لازم است ضمن بررسی قوانین و مقررات این حوزه، به استخراج نقش مجموعه‌ها و نهادهای مختلف پرداخته شود. جدول ۶، قوانین و مقررات اثرگذار بر معماری مدیریت شهرک‌های صنعتی را به‌همراه موضوعات مورد اشاره نشان می‌دهد.

جدول ۶. اهم قوانین و مقررات در حوزه سیاستگذاری و مدیریت شهرک‌های صنعتی

ردیف	قوانین و مقررات	ماده مربوطه	موضوع
۱	قانون راجع به تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی ایران (مصوب ۱۳۶۲/۱۲/۰۷ و اصلاحات و الحاقات بعدی)	ماده واحده (بخش ۱ تا ۹)	تشکیل شرکت شهرک‌های صنعتی و شرکت‌های استانی، وظایف و اختیارات شرکت شهرک‌های صنعتی، مزایای قانونی شهرک‌های صنعتی.
۲	قانون شمول مقررات و مزایای مربوط به قانون راجع به تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی ایران- مصوب ۱۳۶۲- و اصلاحات بعدی آن- مصوب ۱۳۷۶- به شهرک‌های صنعتی که قبل از تصویب قانون یاد شده احداث شده‌اند. (مصوب ۱۳۸۰/۱۰/۱۱)	ماده واحده	شمول مقررات و مزایای قانونی مربوط به شهرک‌های صنعتی به شهرک‌های صنعتی تأسیس شده قبل از سال ۱۳۶۲.
۳	قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷)	ماده (۱۱۱)	شمول مقررات و مزایای قانونی شهرک‌های صنعتی به شهرک‌های صنعتی غیردولتی.
۴	اساسنامه شرکت مادر تخصصی سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران (مصوب ۱۳۸۴/۴/۲۶ و اصلاحات و الحاقات بعدی)	فصول اول تا سوم	وظایف و اختیارات سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران.
۵	قانون حمایت از ایجاد نواحی صنعتی روستایی (مصوب ۱۳۸۴/۰۷/۰۶)	ماده واحده	شمول مقررات و مزایای قانونی شهرک‌های صنعتی به نواحی صنعتی روستایی.
۶	قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک‌های صنعتی (مصوب ۱۳۸۷/۰۲/۳۱ و اصلاحات و الحاقات بعدی) و آیین‌نامه مربوطه (مصوب ۱۳۹۰/۰۶/۱۳) و دستورالعمل اجرایی ماده (۱۱) آیین‌نامه (مصوب ۱۳۹۳/۱۲/۰۴)	قانون: مواد (۱) تا (۱۲) آیین‌نامه: مواد (۱) تا (۱۲) دستورالعمل: مواد (۱) تا (۶)	تشکیل شرکت خدماتی و واگذاری بخشی از امور مدیریت شهرک‌های صنعتی به آن، تعیین حدود وظایف و طراحی روابط سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی، شرکت شهرک‌های صنعتی استانی و شرکت خدماتی.



ردیف	قوانین و مقررات	ماده مربوطه	موضوع
۷	اساسنامه نمونه شرکت خدماتی تدوین شده توسط سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی براساس ماده (۵) قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره شهرک‌های صنعتی	فصول اول تا پنجم	وظایف و اختیارات شرکت خدماتی و تعریف نوع ثبت شرکت مذکور (سهامی خاص و غیر انتفاعی)
۸	قانون و آیین‌نامه اجرایی تبصره «۵» اصلاحی بند «الف» ماده (۳) قانون اجرای سیاست‌های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی (مصوب ۱۳۹۲/۱۱/۳۰ و ۱۳۹۳/۰۶/۳۰ و اصلاحات و الحاقات بعدی)	قانون: ماده واحده (تبصره «۵») آیین‌نامه: مواد (۱) تا (۸)	تعیین سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران و واحدهای تابعه استانی به‌عنوان سازمان توسعه‌ای و شمول مقررات مربوط به سازمان توسعه‌ای به آن، استمرار وظایف سازمان و واحدهای استانی تابعه در اداره امور شهرک‌های فاقد امکان واگذاری، وظایف شرکت شهرک‌های صنعتی استانی (آیین‌نامه مربوطه).
۹	قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) (مصوب ۱۳۹۳/۱۲/۰۴ و اصلاحات و الحاقات بعدی)	مواد (۳) و (۸۱)	تکلیف وزارتخانه‌های نفت، نیرو و ارتباطات و فناوری نسبت به تأمین آب، برق، گاز و امکانات مخابراتی شهرک‌ها و نواحی صنعتی.
۱۰	قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور (مصوب ۱۳۹۴/۰۲/۰۱ و اصلاحات و الحاقات بعدی)	مواد (۵)، (۳۱) و (۴۵) (بند «۲»)	تعیین سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی به‌عنوان یکی از نهادهایی که براساس قانون تأسیس و اساسنامه خود اداره گردیده و از شمول قوانین مدیریت خدمات کشوری و محاسبات عمومی کشور به‌جز در مواردی که از بودجه عمومی استفاده می‌کنند، مستثنا می‌باشند، به‌جز در مواردی که نام سازمان ذکر شود.
۱۱	قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور (مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ و اصلاحات و الحاقات بعدی)	ماده (۵۴)	حمایت مالی دولت در قالب بودجه‌های سنواتی از شهرک‌های صنعتی دولتی و غیردولتی به‌ویژه در امور تأمین راه، آب، برق، گاز و تلفن تا ورودی واحدهای مستقر در این شهرک‌ها
۱۲	قانون مالیات بر ارزش‌افزوده (مصوب ۱۴۰۰/۳/۲، با اصلاحات و الحاقات بعدی)	فصل سوم (ماده ۹)، بند «ب»، جزء «۱۶»	معافیت برخی از فعالیت‌های شرکت خدماتی شهرک‌های صنعتی از مالیات و عوارض

مأخذ: یافته‌های پژوهش.

تصویب قانون تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی در اوایل دهه شصت، به‌عنوان نقطه‌عطفی در فرایند گسترش شهرک‌های صنعتی در کشور شناخته می‌شود. این قانون علاوه بر تکلیف دولت به ایجاد شرکت شهرک‌های صنعتی و شرکت‌های استانی تابع آن، وظایف و اختیارات آن را به‌نحوی تعریف می‌کند که در کنار مزایا و تسهیلاتی که به شهرک‌های صنعتی و واحدهای صنعتی مستقر در آنها، امکان توسعه صنایع کوچک از طریق گسترش شهرک‌های صنعتی محقق شود. ساختار ترسیم شده در این قانون بر مبنای سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و مدیریت شهرک‌های صنعتی توسط نهادی دولتی^۱ در دوره‌ای که تعداد شهرک‌های صنعتی فعال در کشور تنها ۵ شهرک و تعدادی هم در مراحل برنامه‌ریزی و ساخت بوده است، ساختار مطلوبی در آن مرحله از گسترش شهرک‌های صنعتی در کشور محسوب می‌شود؛ ساختاری که در واقعیت هم به رشد شهرک‌های صنعتی - چه از منظر تعداد و چه از منظر میزان تولید صنعتی - در بازه زمانی حدود دو دهه پس از اجرای قانون مذکور، منجر شد. مطابق جدول ۶، در سال‌های ۱۳۸۰ و ۱۳۸۴، شهرک‌های صنعتی تأسیس شده قبل از سال ۱۳۶۲، شهرک‌های صنعتی غیردولتی و نواحی صنعتی روستایی مشمول تسهیلات و مشوق‌های موجود در قانون تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی معرفی شدند؛ در نتیجه شهرک‌های صنعتی غیردولتی و نواحی صنعتی روستایی در مسیر گسترش قدم نهادند.

۱. اشاره به شرکت شهرک‌های صنعتی و واحدهای استانی تابعه.

حرکت مجدد به سمت احیای سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی و پس از آن تعریف نقش برای واحدهای تولیدی مستقر، در چرخه مدیریتی شهرک‌های صنعتی تحت سازوکار شرکت خدماتی در سال ۱۳۸۷، تبعات گسترش شهرک‌ها و نواحی صنعتی در چند دهه قبل از آن و در راستای رفع مسائلی از جمله افزایش هزینه و بوروکراسی اداره چنین تعدادی از شهرک‌ها و نواحی صنعتی توسط نهاد دولتی بود. شیوه تعریف دامنه نقش هر یک از اجزای سیستم مدیریتی جدید شهرک‌های صنعتی در ساختار حاکمیت، در سال‌های اخیر محل مناقشه بوده است.

حدود وظایف سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی و شرکت‌های استانی تابعه و دامنه قانونی آن در مدل فعلی مدیریت شهرک‌های صنعتی، براساس قانون راجع به تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی ایران، اساسنامه شرکت مادر تخصصی سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران، قانون مدیریت خدمات کشوری، قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک‌های صنعتی و آیین‌نامه مربوطه، قانون و آیین‌نامه اجرایی تبصره «۵» اصلاحی بند «الف» ماده (۳) قانون اجرای سیاست‌های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی و قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور و وظایف سایر بخش‌های دولت، براساس قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) و قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور و مرزبندی حوزه وظایف شرکت‌های خدماتی شهرک‌های صنعتی، براساس قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک‌های صنعتی، آیین‌نامه مربوطه، دستورالعمل اجرایی ماده (۱۱) آیین‌نامه و اساسنامه نمونه شرکت خدماتی تدوین شده توسط سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی براساس ماده (۵) قانون مذکور قابل استخراج است؛ جدول ۷ حدود اختیارات بخش‌های مختلف دولت، سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی - به‌عنوان سازمان توسعه‌ای - و شرکت شهرک‌های صنعتی استانی - به‌عنوان بازوهای اجرایی سازمان توسعه‌ای - و شرکت خدماتی شهرک‌های صنعتی را نشان می‌دهد.

جدول ۷. حدود اختیارات بخش‌های مختلف دولت، سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی، شرکت شهرک‌های صنعتی استانی و شرکت خدماتی شهرک‌های صنعتی براساس قوانین و مقررات موضوعه

ماده قانون یا مقرر	موضوع	بخش مربوطه	ردیف
بخش ۱۰ (اصلاحی ۱۴۰۰/۰۵/۲۴) ماده (۴) اساسنامه شرکت مادر تخصصی سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران	سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و هماهنگی در راستای گسترش شهرک‌های صنعتی	سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی	۱
بخش ۱۴ (اصلاحی ۱۴۰۰/۰۵/۲۴) ماده (۴) اساسنامه شرکت مادر تخصصی سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران			
تبصره «۵» ماده واحده قانون اصلاح تبصره «۵» بند «الف» ماده (۳) قانون اجرای سیاست‌های کلی اصل چهل و چهارم (۴۴) قانون اساسی و الحاق دو تبصره به آن	تأسیس شرکت‌های شهرک‌های صنعتی به‌عنوان بازو اجرایی و نظارت بر آن	سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی	
بخش ۱۲ ماده (۴) اساسنامه شرکت مادر تخصصی سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران			
بخش ۱۳ (اصلاحی ۱۴۰۰/۰۵/۲۴) ماده (۴) اساسنامه شرکت مادر تخصصی سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران			
بخش ۱۶ ماده (۴) اساسنامه شرکت مادر تخصصی سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران	تسهیل در فرایند مدیریت خودگردان شهرک‌های صنعتی		



ماده قانون یا مقرره	موضوع	بخش مربوطه	ردیف
بخش ۱۱ ماده (۴) اساسنامه شرکت مادر تخصصی سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران	سازماندهی احداث و توسعه زیرساخت شهرک‌های صنعتی و ارائه خدمات ضروری برای ایجاد واحدهای صنعتی		
بخش ۶ و ۷ ماده (۲) آیین‌نامه اجرایی تبصره «۵» اصلاحی بند «الف» ماده (۳) قانون اجرای سیاست‌های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی			
تبصره «۵» ماده واحده قانون اصلاح تبصره «۵» بند «الف» ماده (۳) قانون اجرای سیاست‌های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی و الحاق دو تبصره به آن	مدور و تمدید پروانه تأسیس و بهره‌برداری شهرک‌های صنعتی غیردولتی و نظارت بر آنها		
بخش ۵ ماده (۲) آیین‌نامه اجرایی تبصره «۵» اصلاحی بند «الف» ماده (۳) قانون اجرای سیاست‌های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی			
ماده (۴) (اصلاحی ۱۳۷۶/۰۳/۱۱) قانون راجع به تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی ایران	واگذاری و انتقال اراضی واحدهای صنعتی در شهرک‌های صنعتی		
ماده (۶) (اصلاحی ۱۳۹۶/۰۴/۲۵) دستورالعمل اجرایی آیین‌نامه اجرایی قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره شهرک‌های صنعتی			
ماده (۵) قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره شهرک‌های صنعتی		شرکت شهرک‌های صنعتی استانی	۲
ماده (۵) (اصلاحی ۱۳۹۶/۰۴/۱۸) آیین‌نامه اجرایی قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره شهرک‌های صنعتی			
بخش ۹ ماده (۲) آیین‌نامه اجرایی تبصره «۵» اصلاحی بند «الف» ماده (۳) قانون اجرای سیاست‌های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی	انتقال مدیریت شهرک‌های صنعتی به شرکت خدماتی و نظارت بر آن		
ماده (۶) قانون نحوه مدیریت و اداره شهرک‌های صنعتی			
تبصره ماده (۸) قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره شهرک‌های صنعتی			
تبصره «۲» ماده (۵) قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره شهرک‌های صنعتی			
تبصره (اصلاحی ۱۳۹۶/۰۴/۱۸) ماده (۵) آیین‌نامه اجرایی قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره شهرک‌های صنعتی	مدیریت شهرک‌های صنعتی واگذار نشده به شرکت خدماتی		
تبصره «۵» ماده واحده قانون اصلاح تبصره «۵» بند «الف» ماده (۳) قانون اجرای سیاست‌های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی و الحاق دو تبصره به آن			

ماده قانون یا مقرر	موضوع	بخش مربوطه	ردیف
ماده (۱۱) قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره شهرک‌های صنعتی	حفظ، نگهداری، بهره‌برداری و بازسازی قسمت‌های مشترک شهرک‌های صنعتی	شرکت خدماتی شهرک‌های صنعتی	۳
مواد (۲)، (۹)، (۱۰) و (۱۱) آیین‌نامه اجرایی قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره شهرک‌های صنعتی			
ماده (۵) دستورالعمل اجرایی آیین‌نامه اجرایی قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک‌های صنعتی			
بخش ۴ ماده (۷) اساسنامه نمونه شرکت خدماتی تدوین شده توسط سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی			
بخش ۳ ماده (۷) اساسنامه نمونه شرکت خدماتی تدوین شده توسط سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی	تسهیل تعامل واحدهای مستقر در شهرک صنعتی با صنایع بالادستی و پایین دستی و برگزاری نمایشگاه‌ها، سمینارها، نشست‌های تخصصی و... در جهت رفع نیازهای فنی، مدیریتی، بازاریابی، پژوهشی، خدماتی و... واحدهای صنعتی		
ماده (۸۱) (اصلاحی ۱۴۰۱/۰۲/۱۱) قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲)	ایجاد زیرساخت‌های مورد نیاز شهرک‌های صنعتی	وزارتخانه‌های نیرو، نفت و ارتباطات و فناوری	۴

مأخذ: همان.

همان‌طور که در جدول ۷ اشاره شده، بر اساس قوانین و مقررات مرتبط با مدل مدیریت شهرک‌های صنعتی در ساختار حاکمیت، وظایف سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی، سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و هماهنگی در راستای گسترش شهرک‌های صنعتی، تأسیس شرکت‌های شهرک‌های صنعتی به‌عنوان بازوان اجرایی و نظارت بر عملکرد این شرکت‌ها و تسهیل در فرایند مدیریت خودگردان شهرک‌های صنعتی تعریف شده است. همچنین شرکت شهرک‌های صنعتی استانی در قوانین و مقررات موظف به سازماندهی احداث و توسعه زیرساخت شهرک‌های صنعتی و ارائه خدمات ضروری برای ایجاد واحدهای صنعتی، صدور و تمدید پروانه تأسیس و بهره‌برداری شهرک‌های صنعتی غیردولتی و نظارت بر آنها، واگذاری و انتقال اراضی واحدهای صنعتی در شهرک‌های صنعتی، انتقال مدیریت شهرک‌های صنعتی به شرکت خدماتی و نظارت بر آن و مدیریت شهرک‌های صنعتی و اگذار نشده به شرکت خدماتی شده است. وزارتخانه‌های نیرو، نفت و ارتباطات و فناوری نیز مکلف هستند، در همراهی با شرکت‌های شهرک‌های صنعتی، به ایجاد زیرساخت‌های مورد نیاز شهرک‌های صنعتی بپردازند. اما در مقابل وظایفی که در پرتو قوانین و مقررات بر عهده شرکت خدماتی قرار داده شده است در حفظ، نگهداری، بهره‌برداری و بازسازی قسمت‌های مشترک شهرک‌های صنعتی و تسهیل تعامل واحدهای مستقر در شهرک صنعتی با صنایع بالادستی و پایین دستی و برگزاری نمایشگاه‌ها، سمینارها، نشست‌های تخصصی و... در جهت رفع نیازهای فنی، مدیریتی، بازاریابی، پژوهشی، خدماتی و... واحدهای صنعتی خلاصه می‌شود.

۶. ارزیابی معماری مدل فعلی مدیریت شهرک‌های صنعتی بر اساس قانون واگذاری^۱

برای ارزیابی عملکرد بر اساس گزارش‌های موجود، روش کار به این صورت بوده است که پس از شناسایی احکام هر ماده و مشخص شدن دستگاه‌های متولی مرتبط برای هر ماده، با دستگاه‌های متولی به‌منظور اخذ عملکرد، نامه‌نگاری‌های لازم انجام شد. به‌موازات نامه‌نگاری برای اخذ عملکرد، جلسات کارشناسی برای بررسی مواد و آسیب‌شناسی قانون برگزار شده است.

۱. قانون واگذاری مالکیت و اداره شهرک‌های صنعتی (مصوب ۱۳۸۷).



شکل ۸، نارسایی‌های شناسایی شده در ارزیابی فرایند اجرای قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره شهرک‌های صنعتی و ساختار طراحی شده برای مدیریت شهرک‌های صنعتی را نشان می‌دهد.

شکل ۸. نارسایی‌های شناسایی شده در ارزیابی فرایند اجرای قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره شهرک‌های صنعتی



مأخذ: یافته‌های پژوهش.

مواد (۱)، (۲)، (۳) و (۴)

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.

این مواد، شامل تعاریف است و قابل ارزیابی و یا واجد تکلیفی برای دستگاهی نیست؛ اما اشاره به چند نکته خالی از لطف نیست. همان‌طور که در متن ماده (۱) قانون مشخص است، توجه قانونگذار به تفکیک در تعریف شهرک‌های صنعتی و نواحی صنعتی مشمول قانون، ضمن التفات به تفاوت‌های ساختاری جدی در نوع نظام مسائل شهرک‌ها و نواحی صنعتی اتفاق افتاده است. نگاهی که در اجرای قانون، چه در معیار تعریف مشمولین فرایند واگذاری امور به شرکت خدماتی براساس بند «۵» آیین‌نامه اجرایی و چه در عدم تمایز در وظایف تعریف شده برای شرکت خدماتی در مورد شهرک‌های صنعتی و نواحی صنعتی روستایی، پیگیری نشده است.

در بخش تعاریف قانون، به قسمت‌های مشترک در شهرک‌ها و نواحی صنعتی اشاره شده و آیین‌نامه اجرایی مواردی که به‌عنوان قسمت‌های مشترک محسوب می‌شوند ذکر کرده است، اما عدم اشاره به مراکز حمل‌ونقل، مراکز سوخت‌رسانی و سایر مراکز خدماتی که می‌تواند به تقویت

امکان مدیریت خودگردان در شهرک‌های صنعتی کمک کند، از نقاط ضعف بخش تعاریف آیین‌نامه اجرایی مصوب دولت به حساب می‌آید. مواردی که با اعمال تغییراتی در تعاریف قانون و آیین‌نامه مربوطه، منجر به رفع برخی از موانعی که در مسیر اجرای کارآمد مدل مدیریت مدنظر قانون ایجاد کرده است، خواهد شد.

ماده (۵)

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 هیئت‌مدیره و حدنصاب رسمیت جلسات و سایر موارد در اساسنامه یاد شده پیش‌بینی می‌شود. ریاست مجمع عمومی با مدیر عامل و رئیس هیئت‌مدیره 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.

به موجب ماده (۵) قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره شهرک‌های صنعتی، شرکت شهرک‌های صنعتی استان‌های تابعه موظفند، ضمن ترغیب مالکان و دعوت از آنها مطابق اساسنامه نمونه تهیه شده توسط سازمان^۱ با رعایت مفاد قانون تجارت و آیین‌نامه اجرایی قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک‌ها و نواحی صنعتی و اصلاحیه بعدی آن، نسبت به تشکیل شرکت خدماتی شهرک صنعتی اقدام نمایند. همان‌طور که مشخص است، براساس ماده (۵) قانون واگذاری مالکیت و اداره شهرک‌های صنعتی، بازوهای اجرایی سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی، یعنی شرکت شهرک‌های صنعتی استانی مکلف به فراهم‌سازی شرایط مورد نیاز جهت واگذاری بخشی از فرایندهای اداره شهرک‌های صنعتی به بخش خصوصی و در واقع طراحی جزئیات و ایجاد مدل جدید مدیریتی در قالب سازوکار مدیریت تعاملی دولت و بخش خصوصی از طریق تهیه اساسنامه نمونه و به‌دست گرفتن فرایند اجرایی واگذاری شده است.

مواد (۵) و (۶) آیین‌نامه اجرایی قانون در راستای اجرای این ماده، به تعریف مشمولین این قانون پرداخته است. مبنای تعریف براساس سهم واحدهای فعال از کل واحدهای تولیدی و سهم زمین‌های واگذار شده از کل زمین‌های قابل واگذاری در شهرک‌ها و نواحی صنعتی صورت گرفته است؛ حد کمی این مقیاس در سال ۱۳۹۶، در اصلاحیه آیین‌نامه تغییر یافت و در عمل بیش از نصف شهرک‌ها و نواحی صنعتی از دایره مشمولین این مدل مدیریتی خارج شدند و براساس تبصره «۲» ماده (۵) قانون، کماکان توسط شرکت‌های شهرک‌های صنعتی استانی اداره می‌شوند. بخش تحلیلی ارزیابی اجرای ماده (۱۲)، به تفصیل به این موضوع پرداخته است.

هدف قانونگذار از تکلیف سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی به تهیه اساسنامه نمونه، جهت‌دهی به فعالیت‌های شرکت‌های خدماتی و در حقیقت به نوعی، تهیه اساسنامه نمونه، در کنار آیین‌نامه اجرایی موضوع ماده (۱۲)، به‌عنوان یکی از ابزارهای سازمان در مسیر طراحی جزئیات مدل جدید مدیریتی شهرک‌های صنعتی براساس قانون محل بحث مطرح است. در همین راستا، بررسی اساسنامه نمونه و نتایج تبعی مفاد آن جهت ارزیابی شیوه اجرای قانون واگذاری مالکیت و اداره شهرک‌های صنعتی سودمند است.

تعریف وظایف شرکت خصوصی مطرح شده با عنوان شرکت خدماتی، در عمل از طریق اساسنامه نمونه تهیه شده توسط سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی روی داده است. وظایف و اختیارات واگذار شده به شرکت‌های خدماتی در طراحی فعلی صورت گرفته، صرفاً به تعمیر و نگهداری منابع و تأسیسات موجود در شهرک‌ها و نواحی صنعتی و پیگیری امور خدماتی جاری این مجموعه‌ها محدود می‌شود. یکی از نکاتی که در بررسی اساسنامه نمونه شرکت خدماتی به چشم می‌خورد و در عمل هم به محل اختلاف تبدیل شده، به تعریف نوع شرکت ثبتي براساس مفاد قانون تجارت برمی‌گردد. این مورد یکی از تعارضات است که در نتیجه شیوه اجرای قانون توسط دولت اتفاق افتاده است. ماده (۳) اساسنامه نمونه شرکت خدماتی تهیه شده توسط سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی، شرکت خدماتی

۱. اساسنامه نمونه شرکت خدماتی در پیوست ۱ موجود است.



مطرح شده در قانون را به‌عنوان شرکت «سهامی خاص» تعریف نموده است در شرایطی که نوع تشکیل، ترکیب اعضا، سهام‌داران و نوع حضور نماینده شرکت شهرک‌های صنعتی استانی در هیئت‌مدیره، انطباق کامل با شرایط یک شرکت سهامی خاص موجود در قانون تجارت را ندارد و در عمل خروجی تصمیمات، مصوبات هیئت‌مدیره و اقدامات شرکت خدماتی توسط اداره ثبت اسناد و املاک ایران به رسمیت شناخته نمی‌شود.

میزان وظایف و اختیاراتی که در عمل طی آیین‌نامه و اساسنامه نمونه به شرکت خدماتی واگذار شده، چیزی فراتر از مؤسسات غیرانتفاعی که در سابق طی قراردادی انجام امور مربوط به حفظ و نگهداری و سایر امور خدماتی شهرک‌های صنعتی را انجام می‌دادند نیست و چرخه اقتصاد این شرکت‌های خدماتی شکل نگرفته است، در شرایطی که اجازه کسب سود از طریق ایجاد خدمات یا توسعه زیرساخت‌ها از این شرکت گرفته شده و فعالیت آن در محدوده ذکر شده تعریف شده است، لذا طبیعی است که بخش زیادی از شهرک‌های صنعتی و واحدهای فعال در این مجموعه‌ها اصلاً تمایلی جهت تشکیل شرکت خدماتی در راستای اداره خودگردان امور شهرک‌ها نداشته باشند.

از طرفی مسئله چرخه اقتصاد شرکت‌های خدماتی و تأمین مالی شرکت‌های خدماتی در طراحی صورت گرفته به‌خوبی دیده نشده و صرفاً به مبالغی که از سوی واحدهای تولیدی تأمین می‌شود اکتفا شده است. این موضوع در بخش تحلیل ارزیابی اجرای مواد (۷) و (۸) به تفصیل مورد بررسی قرار گرفته است. اما نکته‌ای که در این بخش در ارتباط با این موضوع باید مورد توجه قرار گیرد به ماده (۴) اساسنامه^۱ نمونه شرکت خدماتی برمی‌گردد؛ جایی که به اداره امور شرکت خدماتی به صورت «غیرانتفاعی» اشاره شده و در عمل اجازه کسب سود از طریق ارائه خدمات یا ایجاد و توسعه زیرساخت را از شرکت خدماتی سلب کرده است.

ماده (۶)

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

ماده (۶)، به موضوع چرخه فرایند نظارتی اداره شهرک‌های صنعتی مشمول قانون مورد بحث پرداخته است؛ به‌نحوی که شرکت شهرک‌های صنعتی استانی، به‌عنوان نهاد متولی امر نظارت بر چگونگی اداره امور شهرک‌ها و نواحی صنعتی توسط شرکت‌های خدماتی، بر مبنای وظایف مقرر در این قانون و آیین‌نامه اجرایی آن و همچنین اساسنامه ذی‌ربط تعیین شده است. چرخه نظارتی به‌نحوی شکل گرفته که پس از تشخیص عدم صلاحیت شرکت خدماتی توسط شرکت استانی و عزل اعضای هیئت‌مدیره، طی دوره‌ای سه‌ماهه به‌عنوان دوره گذار انتقال مدیریت، اداره امور شهرک صنعتی بر عهده شرکت استانی قرار می‌گیرد.

بر مبنای اظهارات نمایندگان سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی در قالب جلسات برگزار شده در این ارتباط، تعداد شهرک‌های صنعتی که در این فرایند و به‌صورت موقت، برای دوره‌های سه‌ماهه به شرکت‌های استانی واگذار می‌شوند، تا حدی است که هزینه‌های مربوط به آن، بخش عمده‌ای از بودجه این شرکت‌ها را مشغول خود می‌کند و امکان سرمایه‌گذاری در راستای توسعه زیرساخت‌های اساسی شهرک‌ها و نواحی صنعتی کمتر برخوردار سلب می‌شود.

بر همین مبنای، می‌توان اذعان کرد که چرخه نظارتی اداره شهرک‌های صنعتی و جزئیات آن، بر اساس قانون واگذاری، به‌درستی تعریف نشده و لازم است تغییراتی در آن در راستای کاهش هزینه‌های تحمیلی در این فرایند بر شرکت‌های استانی و اصلاح وضعیت مدیریتی شهرک‌های صنعتی در بازه‌های زمانی مربوط به دوره گذار مدیریتی صورت گیرد.

۱. ماده (۵) اساسنامه نمونه شرکت خدماتی: شرکت خدماتی دارای شخصیت حقوقی مستقل است که طبق این اساسنامه و رعایت مفاد قانون تجارت، قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک‌های صنعتی و آیین‌نامه اجرایی آن به‌صورت خدماتی و غیرانتفاعی اداره می‌شود.

مواد (۷)، (۸)، (۹)، (۱۰) و (۱۱)

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 نگردد 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 هیئت‌مدیره محاسبه و دریافت می‌شود.

ماده (۸) - هر یک از مالکان می‌توانند با رعایت مقررات این قانون و ضوابط و مقررات ساخت‌وساز، 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 هیئت‌مدیره به وسیله اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز، آن را مطالبه می‌نماید.

هر گاه مالک یا استفاده‌کننده (متصرف قانونی) ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه سهم بدهی خود را نپردازد، مدیر یا هیئت‌مدیره می‌تواند به تشخیص خود و با توجه به امکانات از دادن خدمات مشترک خودداری کند و در صورتی که مالک 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 خواهد کرد.

عملیات اجرایی وفق مقررات اجرا اسناد رسمی صورت خواهد گرفت و در هر حال مدیر یا هیئت‌مدیره 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 مؤثر نباشد، هیئت‌مدیره می‌تواند حسب مورد علیه مالک یا متصرف قانونی به مراجع قضایی شکایت کند، دادگاه‌ها موظفند این گونه 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 هیئت‌مدیره 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 استفاده‌کننده (متصرف قانونی) از هزینه‌های مشترک و رونوشت اظهارنامه ابلاغ شده به مالک یا استفاده‌کننده (متصرف قانونی) باید ضمیمه تقاضانامه صدور اجرائیه گردد.

تبصره ۳ - نظر هیئت‌مدیره ظرف ۱۰ 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 آیین 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 دلایل را قوی تشخیص دهد دستور متوقف‌گذاردن تصمیم قطع خدمات مشترک را تا صدور رأی خواهد داد.

تبصره ۴ - در صورتی که مالک یا استفاده‌کننده (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، هیئت‌مدیره 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 هریک 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 بر اساس حکم دادگاه و مقررات مربوط اقدام می‌گردد. در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناسان، شرکت شهرک‌های صنعتی استان ذی‌ربط با درخواست هیئت‌مدیره شرکت خدماتی اقدام به انتخاب هیئت کارشناسی خواهد کرد.

بر اساس مواد (۷)، (۸)، (۹)، (۱۰) و (۱۱) قانون مورد بحث، تأمین مالی شرکت‌های خدماتی در راستای انجام وظایف موجود در قانون، آیین‌نامه اجرایی مربوطه و اساسنامه ذی‌ربط، بر حقوق هریک از مالکان قسمت‌های اختصاصی از قسمت‌های مشترک و همچنین تعهدات و قدرالسهم هریک از آنان از مخارج قسمت‌های مشترک اتکا دارد. در عمل تنها ورودی چرخه اقتصاد شرکت‌های خدماتی مبتنی بر قدرالسهم واحدهای تولیدی شکل گرفته است.

در شرایطی که مفاد بخش‌های مختلف قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره شهرک‌های صنعتی و همچنین بخش ۱۶ ماده (۴) اساسنامه شرکت مادر تخصصی سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران، بر تحقق اداره خودگردان شهرک‌های صنعتی از منظر مالی و اقتصادی، توسط شرکت خدماتی تأکید کرده است، اما در واقعیت و در فرایند اجرای قانون، توسط سازمان شهرک‌های صنعت و شرکت‌های استانی تابعه، به نحوی طراحی صورت گرفته که چرخه اقتصاد شرکت‌های خدماتی به درستی شکل نگرفته است.

یکی از مواردی که به‌عنوان گواه این موضوع مطرح است، اتکای ورودی مالی شرکت‌های خدماتی بر قدرالسهم مالکین است؛ علاوه بر آن همان‌طور که پیش‌تر اشاره شد، حیطه وظایف شرکت‌های خدماتی در اداره شهرک‌های صنعتی به‌نحوی محدود شده که امکان کسب سود از طریق ارائه خدمات یا ایجاد و توسعه زیرساخت‌های خدماتی شهرک‌های صنعتی سلب شده است. به‌عنوان نمونه، می‌توان به عدم امکان تأسیس یک پمپ‌بنزین و کسب سود از طریق ارائه خدمات از این طریق، توسط یک شرکت خدماتی، در راستای تکمیل چرخه اقتصادی مدیریت شهرک صنعتی، اشاره کرد.

با توجه به نکات پیش‌گفته، طراحی مدل تأمین مالی شرکت‌های خدماتی در ارتباط با سایر بخش‌های تعریف شده در مدل مدیریت شهرک‌های صنعتی به‌خوبی انجام نشده و منجر به چرخه اقتصادی مناسب در مسیر مدیریت کارآمد شهرک‌های صنعتی نخواهد شد؛ موضوعی که لازم است ضمن مطالعه مدل‌های تأمین مالی مدیریت شهرک‌های صنعتی در کشورهای دیگر، با در نظر گرفتن ویژگی‌های مورد نظر مدل مطلوب برای شهرک‌های صنعتی ایران، بازطراحی شود.

ماده (۱۲)

ماده (۱۲) - آیین‌نامه اجرایی این قانون ظرف مدت سه ماه از تاریخ تصویب آن بنا به پیشنهاد وزارتخانه‌های صنعت، معدن و تجارت و دادگستری به تصویب هیئت‌وزیران خواهد رسید.

در راستای تحلیل فرایند اجرای قانون مورد بحث، لازم است آیین‌نامه اجرایی موضوعه، تغییرات و اصلاحات آن در دوره‌های مختلف مورد بررسی قرار گیرد. متن آیین‌نامه اجرایی و آخرین اصلاحات آن، در ادامه آمده است:

ماده (۱) - در این آیین‌نامه اصطلاحات زیر در مفاهیم مشروح مربوط به کار می‌روند:

الف) شرکت: شرکت شهرک‌های صنعتی استان.

ب) قانون: قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک‌های صنعتی مصوب ۱۳۸۷.

پ) شهرک و ناحیه صنعتی: شهرک‌ها و نواحی صنعتی موضوع ماده (۱) قانون.

- ت) (اصلاحی ۱۳۹۶/۴/۱۸) - 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 ۱۳۹۶/۴/۱۸) - استفاده‌کننده (متصرف قانونی): هر شخصی که به منظور راه‌اندازی واحد صنعتی، تولیدی یا خدماتی با شرکت قرارداد منعقد نموده یا می‌نماید و حق بهره‌برداری از قطعه تخصیصی را به موجب قرارداد دارا می‌باشد یا شرکت واحد مذکور را به وی اجاره داده باشد.
- ج) 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 می‌گردد.
- چ) حق بهره‌برداری: حق استفاده از امکانات زیربنایی و خدمات ضروری شهرک و ناحیه صنعتی که طرف قرارداد براساس مقررات مربوط از آن بهره‌مند می‌شود.
- ح) (اصلاحی ۱۳۹۶/۴/۱۸) - شرکت خدماتی: شرکت خدماتی شهرک صنعتی موضوع ماده (۵) قانون.
- خ) قسمت‌های اختصاصی: قسمت‌هایی 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 نمی‌شود.
- ماده (۲) قسمت‌های مشترک شهرک‌ها و نواحی صنعتی عبارتند از:
- الف) تمام عرصه‌های شهرک و ناحیه صنعتی به غیر از سطوح قسمت‌های اختصاصی.
- ب) تأسیسات قسمت‌های مشترک از قبیل چاه آب، پمپ آب و شبکه‌های آبرسانی و توزیع آب، منبع آب، شبکه گازرسانی، شبکه مخابرات، شبکه جمع‌آوری فاضلاب، تصفیه‌خانه فاضلاب، شبکه برق‌رسانی و شبکه روشنایی و حق الامتیازهای مربوط.
- پ) سر در ورودی، اتاق نگهبانی، ساختمان آتش‌نشانی، ایستگاه‌های پمپاژ آب و فاضلاب، ساختمان‌های اداری و جنبی حسب مورد.
- ت) فضای سبز، شبکه معابر، راه‌های دسترسی و متعلقات آنها.
- ث) مکان‌های خاص شهرک‌ها و نواحی صنعتی از قبیل محل دفن و تخلیه زباله‌ها و نخاله‌های ساختمانی.
- تبصره - ماشین‌آلات مربوط به آتش‌نشانی، بهداشتی و آبیاری فضای سبز و نظایر آنها به قسمت‌های اختصاصی تعلق ندارد و مسئولیت نگهداری و بهره‌برداری از آنها با شرکت خدماتی است.
- ماده (۳) 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 - در مورد اراضی وقفی در شهرک‌ها و نواحی صنعتی با رعایت قوانین مربوط صرفاً انتقال حق بهره‌برداری مجاز خواهد بود.
- ماده (۴) - در صورتی که در اثر ساخت‌وساز 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 می‌گیرد.
- ماده (۵) (اصلاحی ۱۳۹۶/۴/۱۸) - در صورتی که بیش از هفتاد و پنج درصد (۷۵٪) زمین‌های قابل واگذاری در فاز عملیاتی در هر شهرک و ناحیه صنعتی واگذار و حداقل تعداد واحدهای بهره‌برداری رسیده در شهرک صنعتی به بیست و پنج واحد و در ناحیه صنعتی روستایی به پانزده واحد برسد، شرکت براساس شرایط مندرج در اساسنامه نمونه نسبت به تشکیل شرکت خدماتی اقدام و اداره امور شهرک و ناحیه صنعتی را به این شرکت واگذار می‌نماید.
- تبصره (اصلاحی ۱۳۹۶/۴/۱۸) - تا قبل از تشکیل شرکت خدماتی، اداره امور شهرک و ناحیه صنعتی توسط شرکت صورت می‌گیرد.
- ماده (۶) (اصلاحی ۱۳۹۶/۴/۱۸) - در صورتی که حداقل هفتاد و پنج درصد (۷۵٪) زمین‌های قابل واگذاری در هر شهرک و ناحیه صنعتی واگذار و حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) از واحدهای مستقر در آن با هر تعداد به بهره‌برداری رسیده باشد، شرکت موظف به تشکیل شرکت خدماتی در آنها خواهد بود.



ماده (۷) (اصلاحی ۱۳۹۶/۴/۱۸) - 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 ۱۳۹۶/۴/۱۸) شرکت‌ها می‌توانند حداکثر دو ماه هزینه‌های شرکت خدماتی را پرداخته و پس از تشکیل شرکت خدماتی منطبق با اساسنامه شرکت از هزینه‌های مشترک قابل پرداخت توسط شرکت کسر نمایند.

ماده (۹) (اصلاحی ۱۳۹۶/۴/۱۸) تمامی واحدها موظف به پرداخت هزینه‌های مشترک به شرح زیر می‌باشند:

الف) هزینه‌های لازم برای حفظ، نگهداری و بهره‌برداری قسمت‌های مشترک مذکور در ماده (۲).

ب) هزینه‌های اداری.

ماده (۱۰) (اصلاحی ۱۳۹۶/۴/۱۸) - تصمیمات مجمع عمومی و هیئت‌مدیره شرکت خدماتی در مورد میزان هزینه‌های مشترک و سایر هزینه‌های پیش‌بینی شده در قانون برای مالک و متصرف قانونی لازم‌الاجراست.

ماده (۱۱) - هر زمان که هریک از تأسیسات موضوع بندهای «ب» و «پ» ماده (۲) تکمیل و به بهره‌برداری می‌رسند، طی صورت جلسه‌ای به شرکت خدماتی تحویل می‌گردند. تا تاریخ تحویل تأسیسات، کلیه درآمدها و هزینه‌های مربوط، متعلق به شرکت و پس از آن تاریخ، درآمدها و هزینه نگهداری تأسیسات به عهده شرکت خدماتی خواهد بود.

ماده (۱۱) - تأسیسات و دارایی‌های ایجاد شده از محل طرح تملک دارایی‌های سرمایه‌ای پس از تکمیل توسط شرکت و تحویل به شرکت خدماتی، برای تعیین تکلیف از حساب‌های طرح تملک و حساب‌های داخلی شرکت براساس دستورالعمل مالی خارج می‌شود.

تبصره - دستورالعمل نحوه انتقال دارایی‌ها و تعهدات و تأسیسات ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه توسط سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران تهیه و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.

ماده (۱۲) (اصلاحی ۱۳۹۶/۴/۱۸) - تأسیسات و دارایی‌های ایجاد شده از محل طرح تملک دارایی‌های سرمایه‌ای پس از تکمیل توسط شرکت و تحویل به شرکت خدماتی، برای تعیین تکلیف از حساب‌های طرح تملک و حساب‌های داخلی شرکت براساس دستورالعمل مالی خارج می‌شود.

ماده (۱۳) (الحاقی ۱۳۹۶/۴/۱۸) شرکت موظف است یک نسخه از اسناد و مدارک و نقشه‌های فنی موجود مرتبط با تأسیسات و اداره امور شهرک و ناحیه صنعتی را در اختیار شرکت خدماتی قرار دهد.

آیین‌نامه اجرایی موضوع ماده (۱۲) ابتدا در سال ۱۳۹۰ تدوین شده و به تصویب هیئت وزیران رسیده است. پس از آن در سال ۱۳۹۶ و با توجه به این مهم که پیاده‌سازی قانون در موقعیت‌هایی انجام پذیرد، که واقعاً شرایط تحویل و تحول و پذیرش مدیریت را دارا باشند، با پیشنهاد مشترک وزارتخانه‌های صنعت، معدن و تجارت و دادگستری اصلاح آیین‌نامه اجرایی قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک‌های صنعتی انجام پذیرفت.

این تغییر در آیین‌نامه منجر به تغییرات گسترده‌ای در تعداد شهرک‌ها و نواحی صنعتی که مشمول تغییر مدل مدیریتی به مدل ترسیم شده در این قانون شده است. به نحوی که در شرایط فعلی کمتر از نیمی از شهرک‌ها و نواحی صنعتی مشمول این قانون می‌شوند، در حالی که تا پیش از اصلاحات صورت گرفته، این میزان بیشتر از ۷۵ درصد آنها بوده است.

براساس متن اولیه آیین‌نامه، اگر ۵۰ درصد زمین‌های قابل واگذاری، واگذار و حداقل تعداد واحدهای بهره‌برداری رسیده شهرک‌های صنعتی ۱۵ و نواحی صنعتی ۷ می‌رسیدند، شهرک و ناحیه صنعتی مشمول واگذاری می‌شد؛ اما پس از اصلاح آیین‌نامه، تغییر در معیار مشمولیت شهرک‌ها و نواحی صنعتی بدین نحو صورت گرفته است که تعریف حداقل سطح زمین واگذار شده ۷۵ درصد و تعداد کمینه واحدهای بهره‌برداری شده، در مورد شهرک‌ها و نواحی صنعتی به ترتیب ۲۵ و ۱۵ درصد یا براساس ماده (۶) الحاقی، ۵۰ درصد از واحدها به هر تعدادی، تعریف شد.

این تغییرات در شرایطی با هدف امکان اجرایی بودن قانون، صورت گرفته است که بخش عمده‌ای از واگذاری‌های صورت گرفته پیش از این تغییرات با شکست مواجه شده بودند و از کارایی لازم برخوردار نبودند و در عمل طی فرایندهای نظارتی توسط خود شرکت‌های استانی اداره می‌شدند.

این موارد سازمان را به سمت اصلاح در تعریف مضمولین سوق داد؛ چراکه تصور می‌شد مدل مدیریتی تعریف شده در مورد بخش زیادی از شهرک‌ها و نواحی صنعتی کوچک کارایی ندارد، اما در واقع ریشه موارد ناموفق مشاهده شده به این موضوع برمی‌گردد که طراحی صحیحی در جهت اداره خودگردان شهرک‌های صنعتی توسط شرکت خدماتی، تحت هدایت و نظارت شرکت‌های استانی و سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی، صورت نگرفته است. مدل طراحی شده توسط سازمان از طریق آیین‌نامه قانون واگذاری و دستورالعمل اجرایی آن، همان‌طور که پیش‌تر توضیح داده شد، دارای نارسایی‌هایی در نحوه تعریف وظایف نهاد خصوصی و نهادهای دولتی و حاکمیتی، چرخه اقتصادی شرکت خدماتی و شیوه تأمین مالی آن، تعارضات و تداخلات نهادی، فرایند پایش صلاحیت، فرایند نظارتی و دوره گذار مدیریتی است.

با توجه به نکات پیش‌گفته، ریشه عدم اجرایی بودن مدل مدیریتی جدید را باید در مدل طراحی آن جست‌وجو کرد و تغییر در شیوه تعریف مضمولین، مسئله‌ای را رفع نمی‌کند؛ کم‌اینکه که مشاهده می‌شود حتی پس از این تغییرات، در عمل بخش زیادی از شهرک‌ها و نواحی صنعتی دارای شرکت خدماتی هم با کمک‌های مستقیم و غیررسمی شرکت‌های استانی اداره می‌شوند.

۷. جمع‌بندی

شهرک‌های صنعتی به‌عنوان محدوده‌های جغرافیایی برای تجمیع صنایع غالباً کوچک و متوسط با هدف تسهیل در ارائه خدمات دولتی و فراهم‌سازی دسترسی آنان به زیرساخت‌های تولید به‌نحوی مطلوب، مطرح می‌شوند. در طول پنجاه سال گذشته با وجود سرمایه‌گذاری‌های نسبتاً گسترده دولت، شهرک‌های صنعتی در تحقق اهداف خود ذیل هدف اصلی توسعه صنعتی کشور، چندان موفق نبوده‌اند. سهم قابل توجهی از عدم موفقیت شهرک‌های صنعتی در مسیر توسعه، به نارسایی‌های موجود در مدل طراحی شده برای مالکیت و مدیریت شهرک‌های صنعتی در ایران برمی‌گردد. یکی از مهم‌ترین قوانین در این حوزه، قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک‌های صنعتی است.

نتایج حاصل از مطالعات پیشین [۸] در خصوص نحوه اداره شهرک‌های صنعتی موفق در سراسر جهان نشان می‌دهد که اساساً سه مدل کلی برای مدیریت شهرک‌های مذکور وجود دارد: ارائه خدمات در شهرک می‌تواند توسط نهاد حاکم که آن هم می‌تواند یک نهاد قانونی، یک شرکت خصوصی یا ترکیبی از این دو باشد که هر کدام از ویژگی‌های متفاوتی در حوزه عملکرد، اختیارات، تخصیص بودجه و درآمد و همچنین تشکیلات هیئت‌مدیره برخوردارند. آنچه در هر کشور یا منطقه مبنای انتخاب یکی از این الگوها می‌شود، سوابق تاریخی (رویه‌های پیشین) و اهداف سیاستگذاران (چشم‌انداز آنها از مدیریت و توسعه شهرک صنعتی) است. به عبارت دیگر، در انتخاب نحوه مدیریت و مالکیت شهرک‌ها، آنچه اهمیت دارد انطباق این شیوه ارائه خدمات با اهداف سیاستگذاری است.

در ایران تا قبل از ابلاغ سیاست‌های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی و به تبع آن تصویب قانون در تاریخ ۱۳۸۷/۲/۳۱، نحوه اداره شهرک‌های صنعتی به صورت دولتی بود؛ به نحوی که وفق ماده (۵) آیین‌نامه اجرایی «قانون تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی مصوب ۱۳۷۶/۳/۱۱» طی قراردادی اداره امور خدماتی شهرک‌های صنعتی به مؤسسات غیرانتفاعی و عمران که سهام‌داران آنها واحدهای مستقر در شهرک‌ها بودند سپرده می‌شد. بعد از تصویب قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک‌های صنعتی در سال ۱۳۸۷ سعی شده با سپردن وظایف بخش غیرحاکمیتی به بخش خصوصی، زمینه تسهیل در اداره امور شهرک‌ها فراهم شود. بر همین اساس، به‌طور کلی مدل مدیریت شهرک‌های صنعتی در ایران طی دهه‌های گذشته تا سال ۱۳۸۷، با وجود تغییراتی که در ساختار نهادی صورت گرفته، همواره ذیل دسته‌بندی مدیریت نهاد دولتی قرار می‌گرفته است؛ اما تصویب قانون مذکور، در شرایطی که فضای کشور متأثر از سیاست‌های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی، به سمت خصوصی‌سازی در همه حوزه‌ها حرکت می‌کرد، چارچوب و نوع ساختار مدیریتی شهرک‌های صنعتی را به مدل مدیریت ترکیبی از نهاد دولتی و نهاد خصوصی تغییر داد.

تغییر مدل مدیریتی شهرک‌های صنعتی، مستلزم طراحی مناسب خطوط ارتباطی نهاد توسعه‌ای در ساختار حاکمیت و شرکت خصوصی تعریف شده می‌باشد؛ لذا در این گزارش سعی شده است به نارسایی‌های طراحی صورت گرفته در قالب قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره شهرک‌های صنعتی پرداخته شود.



حرکت مجدد به سمت احیای سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی در اواخر دهه ۷۰ و پس از آن تعریف نقش برای واحدهای تولیدی مستقر، در چرخه مدیریتی شهرک‌های صنعتی تحت ساز و کار شرکت خدماتی در سال ۱۳۸۷، تبعات گسترش شهرک‌ها و نواحی صنعتی در چند دهه قبل از آن و در راستای رفع مسائلی از جمله افزایش هزینه و بوروکراسی اداره چنین تعدادی از شهرک‌ها و نواحی صنعتی توسط نهاد دولتی بوده است.

اما مهم‌تر از تغییر مدل مدیریت شهرک‌های صنعتی، طراحی مناسب خطوط ارتباطی نهاد توسعه‌ای در ساختار حاکمیت و شرکت خصوصی تعریف شده، در راستای تحقق کارایی حداکثری، می‌باشد؛ به نحوی که نوع رابطه سیاستگذاری نهاد توسعه‌ای و مدیریت شهرک‌های صنعتی باید به نحوی تنظیم شود که منجر به تسهیل امکان دسترسی بنگاه‌های صنعتی به بازارها (بازارهای محلی، کشوری و منطقه‌ای) از یک سو و در مقابل تسهیل شرایط تأمین ورودی‌ها (نیروی انسانی، منابع مالی، علم و فناوری و مواد اولیه مورد نیاز تولید) شود. بر همین اساس لازم است به این نکته اشاره شود که، تأمین و توسعه زیرساخت‌های سخت‌افزاری و تأسیسات زیربنایی، فراهم‌سازی تسهیلات حقوقی و قانونی، ارائه خدمات مدیریتی، اداری و مشاوره‌ای و ایجاد خدمات و زیرساخت‌های بانکی، بازرگانی و حمل‌ونقل ابزارهایی هستند که ضمن تعریف وظایف و اختیارات در قوانین و مقررات، نقطه بهینه و تعادل سیاستگذاری نهاد توسعه‌ای و مدیریت شهرک‌های صنعتی را شکل می‌دهند. در مسیر توسعه صنعتی کشور، نقطه تعادل مذکور باید به نحوی ایجاد شود که تحقق اهداف مذکور به وسیله ابزار مطرح شده حداکثر شود. در این گزارش، نارسایی‌های شناسایی شده در ارزیابی فرایند اجرای قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره شهرک‌های صنعتی و ساختار طراحی شده برای مدیریت شهرک‌های صنعتی بر اساس این قانون و آیین‌نامه مربوطه، تحت سه دسته دامنه و گستره تعریف، مختصات مدل مدیریتی ترسیم شده و ساز و کار نظارتی، احصا شده است که عبارتند از:

■ نارسایی‌های شناسایی شده در دسته دامنه و گستره تعریف

(۱. نحوه تعریف مشمولین، ۲. نوع تعریف شرکت خدماتی، ۳. تعریف قسمت‌های مشترک)

دسته اول، دسته دامنه و گستره تعریف، شامل نارسایی‌های شناسایی شده در نحوه تعریف مشمولین، نوع تعریف شرکت خدماتی و تعریف قسمت‌های مشترک است. به عنوان نمونه، توجه قانونگذار به تفکیک در تعریف شهرک‌های صنعتی و نواحی صنعتی مشمول قانون، ضمن التفات به تفاوت‌های ساختاری جدی در نوع نظام مسائل شهرک‌ها و نواحی صنعتی اتفاق افتاده است. نگاهی که در اجرای قانون، چه در معیار تعریف مشمولین فرایند واگذاری امور به شرکت خدماتی بر اساس بند «۵» آیین‌نامه اجرایی و چه در عدم تمایز در وظایف تعریف شده برای شرکت خدماتی در مورد شهرک صنعتی و ناحیه صنعتی روستایی دیده پیگیری نشده است.

■ مختصات مدل مدیریتی ترسیم شده

(۱. وظایف نهاد خصوصی، ۲. وظایف نهادهای دولتی، ۳. چرخه اقتصادی شرکت خدماتی، ۴. شیوه تأمین مالی، ۵. تفسیر پذیری مواد قانونی و مقررات موضوعه، ۶. تعارضات نهادی قانون)

دسته دوم، دسته مختصات مدل مدیریتی ترسیم شده، شامل نارسایی‌های شناسایی شده در وظایف نهاد خصوصی، وظایف نهادهای دولتی، چرخه اقتصادی شرکت خدماتی، شیوه تأمین مالی، تفسیر پذیری مواد قانونی و مقررات موضوعه و تعارضات نهادی قانون است. به عنوان نمونه، می‌توان به این نکته اشاره کرد که یکی از مهم‌ترین نارسایی‌های ذکر شده، چرخه اقتصادی شرکت خدماتی است؛ شیوه تعریف دامنه نقش هر یک از اجزای سیستم مدیریتی جدید شهرک‌های صنعتی در ساختار حاکمیت، در طول سال‌های اخیر محل مناقشه بوده است. نوع و سطح وظایف و اختیاراتی که در عمل طی آیین‌نامه و اساسنامه نمونه به شرکت خدماتی واگذار شده چیزی فراتر از مؤسسات غیرانتفاعی که در سابق طی قراردادی انجام امور مربوط به حفظ و نگهداری و سایر امور خدماتی شهرک‌های صنعتی را انجام می‌دادند نیست و چرخه اقتصادی این شرکت‌های خدماتی شکل نگرفته، در شرایطی که اجازه کسب سود از طریق ایجاد خدمات یا توسعه زیرساخت‌ها از این شرکت گرفته شده و فعالیت آن در محدوده ذکر شده تعریف شده است، طبیعی است که بخش زیادی از شهرک‌های صنعتی و واحدهای فعال در این مجموعه‌ها اصلاً تمایلی جهت تشکیل شرکت خدماتی در راستای اداره خودگردان امور شهرک‌ها نداشته باشند. در شرایطی که مفاد بخش‌های مختلف قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره شهرک‌های صنعتی و همچنین بخش ۱۶ ماده (۴) اساسنامه شرکت مادر تخصصی سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران، بر تحقق اداره خودگردان شهرک‌های صنعتی از منظر مالی و اقتصادی، توسط شرکت خدماتی تأکید کرده است، اما در واقعیت و در فرایند اجرای قانون، توسط سازمان شهرک‌های صنعت و شرکت‌های استانی تابعه، به نحوی

طراحی صورت گرفته که در پی آن، چرخه اقتصاد شرکت‌های خدماتی به درستی شکل نگرفته است.

■ سازوکار نظارتی

(۱. فرایند پایش صلاحیت، ۲. دوره گذار مدیریتی)

دسته سوم، دسته سازوکار نظارتی، شامل فرایند پایش صلاحیت و دوره گذار مدیریتی است. به عنوان نمونه، می‌توان به این نکته اشاره کرد که ماده (۶) قانون موضوعه، به موضوع چرخه فرایند نظارتی اداره شهرک‌های صنعتی مشمول قانون مورد بحث پرداخته است؛ به نحوی که شرکت شهرک‌های صنعتی استانی، به عنوان نهاد متولی امر نظارت بر چگونگی اداره امور شهرک‌ها و نواحی صنعتی توسط شرکت‌های خدماتی، بر مبنای وظایف مقرر در این قانون و آیین‌نامه اجرایی آن و همچنین اساسنامه ذی‌ربط تعیین شده است. چرخه نظارتی به نحوی شکل گرفته که پس از تشخیص عدم صلاحیت شرکت خدماتی توسط شرکت استانی و عزل اعضای هیئت‌مدیره، طی دوره‌ای سه‌ماهه به عنوان دوره گذار انتقال مدیریت، اداره امور شهرک صنعتی بر عهده شرکت استانی قرار می‌گیرد. همچنین تعداد شهرک‌های صنعتی که در این فرایند و به صورت موقت، برای دوره‌های سه‌ماهه به شرکت‌های استانی واگذار می‌شوند، به حدی است که هزینه‌های مربوط به آن، بخش عمده‌ای از بودجه این شرکت‌ها را مشغول خود می‌کند و امکان سرمایه‌گذاری در راستای توسعه زیرساخت‌های اساسی شهرک‌ها و نواحی صنعتی کمتر بر خوردار سلب می‌شود.

بر همین اساس، دو هدف اصلی قانونگذار مبنی بر طراحی مناسب خطوط ارتباطی نهاد توسعه‌ای در ساختار حاکمیت و شرکت خدماتی در راستای تحقق کارایی حداکثری و تحقق اداره خودگردان شهرک‌های صنعتی از منظر مالی و اقتصادی، توسط شرکت خدماتی محقق نشده و لازم است مدل مدیریتی ترسیم شده در قانون واگذاری و آیین‌نامه مرتبط با آن، مورد بازنگری قرار گیرد و اصلاحاتی در ابعاد مختلف ذکر شده، جهت بهبود کارایی چرخه مدیریتی شهرک‌ها و نواحی صنعتی صورت گیرد.

۸. پیوست

متن اساسنامه نمونه شرکت‌های خدماتی موضوع ماده (۵) قانون واگذاری مالکیت و اداره شهرک‌های صنعتی، تهیه شده توسط سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی در ادامه آمده است.

متن اساسنامه نمونه شرکت خدماتی:

فصل اول کلیات

ماده (۱) - تعاریف:

الف) شرکت: شرکت شهرک‌های صنعتی استان.

ب) قانون: قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک‌های صنعتی مصوب ۱۳۸۷.

پ) شهرک و ناحیه صنعتی: شهرک‌ها و نواحی صنعتی موضوع ماده (۱) قانون.

ت) مالک: طرف قرارداد با شرکت که عرصه تخصیصی با رعایت ماده (۱۰) قانون به مالکیت وی درآمده است.

ث) استفاده‌کننده (متصرف قانونی): طرف قرارداد با شرکت که تنها حق بهره‌برداری از قطعه تخصیصی را به موجب قرارداد دارا باشد.

ج) 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 می‌گردد.

چ) حق بهره‌برداری: حق استفاده از امکانات زیربنایی و خدمات ضروری شهرک/ناحیه صنعتی که طرف قرارداد براساس مقررات مربوط از آن بهره‌مند می‌شود.

ح) شرکت خدماتی: شرکت موضوع ماده (۵) قانون.

خ) قسمت‌های اختصاصی: قسمت‌هایی از شهرک/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 نمی‌شود.



ماده (۲) - قسمت‌های مشترک شهرک‌ها و نواحی صنعتی عبارتند از:

(الف) تمام عرصه‌های مشترک شهرک / ناحیه صنعتی به غیر از سطوح قسمت‌های اختصاصی.
(ب) تأسیسات قسمت‌های مشترک از قبیل چاه آب، پمپ آب و شبکه‌های آبرسانی و توزیع آب منبع آب، شبکه گازرسانی، شبکه مخابرات، شبکه جمع‌آوری فاضلاب، تصفیه‌خانه، شبکه برق‌رسانی و شبکه روشنایی و حق‌الامتیازهای مربوط.
(پ) سر در ورودی، اتاق نگهبانی، ساختمان آتش‌نشانی، ایستگاه‌های پمپاژ آب و فاضلاب، ساختمان‌های اداری و جنبی حسب مورد که در قسمت‌های مشترک احداث شده‌اند.

(ت) فضای سبز، شبکه معابر، راه‌های دسترسی و متعلقات آنها.

(ث) مکان‌های خاص شهرک‌ها و نواحی صنعتی از قبیل محل دفن و تخلیه زباله‌ها و نخاله‌های ساختمانی.

تبصره - ماشین‌آلات مربوط به آتش‌نشانی، بهداشتی و آبیاری فضای سبز و نظایر آنها به قسمت‌های اختصاصی تعلق ندارد و مسئولیت نگهداری و بهره‌برداری از آنها با شرکت خدماتی است.

ماده (۳) - نوع شرکت خدماتی، شرکت سهامی (خاص) و مدت آن نامحدود و سهام آن متعلق به مالکین و استفاده‌کنندگان است.

ماده (۴) - مرکز اصلی شرکت خدماتی می‌باشد.

ماده (۵) - شرکت خدماتی دارای شخصیت حقوقی مستقل است که طبق این اساسنامه و رعایت مفاد قانون تجارت، قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک‌های صنعتی و آیین‌نامه اجرایی آن به صورت خدماتی و غیرانتفاعی اداره می‌شود و به هیئت‌مدیره شرکت‌های استانی اختیار داده می‌شود با رعایت صرفه و صلاح واژه «غیرانتفاعی» را حذف نمایند.

ماده (۶) - سرمایه شرکت خدماتی ریال و منقسم به سهم می‌باشد که ۳۵٪ آن به صورت نقدی توسط شرکت استانی تأمین و به عنوان قرض الحسنه از طرف شرکت استانی به شرکت خدماتی محسوب گردیده و پرداخت باقیمانده آن در تعهد مالکین و استفاده‌کنندگان است که باید حداکثر طی دو سال انجام پذیرد.

تبصره - مطابق مفاد ماده (۷) آیین‌نامه اجرایی قانون، مبلغ تأمین شده توسط شرکت، از هزینه‌های مشترک قابل پرداخت توسط شرکت کسر می‌گردد.

فصل دوم: موضوع شرکت خدماتی

ماده (۷) - موضوع فعالیت شرکت خدماتی به شرح زیر است:

۱-۷. انجام کلیه وظایف و اموری که در قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک‌های صنعتی و آیین‌نامه اجرایی آن بر عهده شرکت خدماتی می‌باشد.

۲-۷. انجام کلیه اموری که ارتقای کمی و کیفی انجام خدمات عمومی و عمرانی در شهرک / ناحیه صنعتی را در یک روند خودگردان با رعایت مقررات جاری کشور از نظر مالی و اداری فراهم نماید.

۳-۷. تسهیل تعامل واحدهای مستقر در شهرک / ناحیه صنعتی با دست‌اندرکاران بخش صنعت و اقتصادی کشور و برگزاری نمایشگاه‌ها، سمینارها، نشست‌های تخصصی و ... در سطح محلی، ملی و بین‌المللی در جهت رفع نیازهای فنی، مدیریتی، بازاریابی، پژوهشی، خدماتی و ... در چارچوب مصوبات مجامع عمومی شرکت خدماتی و مقررات جاری کشور.

۴-۷. انجام کلیه امور ناظر بر حفظ و نگهداری و اداره شهرک / ناحیه صنعتی از قبیل:

- حفظ و نگهداری تأسیسات و تجهیزات آب و فاضلاب و تصفیه‌خانه‌های مربوطه و تأسیسات برقی و مکانیکی

- حفظ و نگهداری فضای سبز، معابر و ساختمان‌های عمومی

- جمع‌آوری زباله و ضایعات غیرصنعتی و نظافت عمومی شهرک / ناحیه صنعتی

- مرمت و تعمیر، نوسازی و بازسازی ضروری هر یک از تأسیسات و امکانات زیربنایی مذکور

- اخذ هزینه‌های مشترک موضوع ماده (۸) آیین‌نامه اجرایی قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک‌های صنعتی

- هماهنگی جهت ارائه هرگونه خدمات از جمله خدمات مخابراتی، اینترنتی، اطلاع‌رسانی و ... که بنا به تشخیص مجمع عمومی شرکت خدماتی برای نگهداری و ارتقای کمی و کیفی اداره شهرک / ناحیه صنعتی و تسهیل امور مربوط به واحدهای صنعتی لازم و ضروری می‌باشد.

-حفاظت فیزیکی از عرصه، ابنیه و تأسیسات شهرک/ ناحیه صنعتی بر اساس قوانین و مقررات با هماهنگی دستگاه‌های مربوطه
-سرمایه‌گذاری و اخذ تسهیلات بانکی در جهت تحقق موضوع فعالیت شرکت خدماتی در راستای قانون و آیین‌نامه مربوطه
تبصره - شرکت خدماتی صرفاً در چارچوب موضوع خود فعالیت می‌کند و حق واگذاری زمین یا حق بهره‌برداری و دخالت در وظایف و اختیارات شرکت را ندارد.

فصل سوم - ارکان شرکت خدماتی

ماده (۸) - شرکت خدماتی دارای ارکان زیر است:

۸-۱. مجمع عمومی

۸-۲. هیئت‌مدیره

۸-۳. بازرس (حسابرس) قانونی

ماده (۹) - مجمع عمومی شرکت خدماتی مرکب از کلیه مالکین، استفاده‌کنندگان و شرکت استانی بوده و ریاست مجمع عمومی با رئیس هیئت‌مدیره و مدیرعامل شرکت استانی بدون داشتن حق رأی می‌باشد.

ماده (۱۰) - مجمع عمومی عادی با حضور دارندگان بیش از نصف سهامی که حق رأی دارند رسمیت خواهد داشت. چنانچه در اولین دعوت حدنصاب مذکور حاصل نشود مجمع برای بار دوم دعوت خواهد شد و با حضور هر عده از اعضا رسمیت یافته و اخذ تصمیم خواهد نمود. به شرط آنکه در دعوت دوم نتیجه دعوت اول قید شده باشد.

ماده (۱۱) - در مجمع عمومی عادی تصمیمات همواره با اکثریت نصف به علاوه یک آرا حاضر در جلسه رسمی معتبر خواهد بود مگر در مورد انتخاب مدیران (اعضا هیئت‌مدیره) و بازرسان که اکثریت نسبی کافی خواهد بود.

تبصره - مصوبات مجامع عمومی اعم از عادی و فوق‌العاده توسط رئیس مجمع عمومی ابلاغ می‌گردد.

ماده (۱۲) - مجمع عمومی عادی حداقل سالی دو بار، یک بار در نیمه اول سال برای رسیدگی و اتخاذ تصمیم نسبت به صورت‌های مالی و صورت‌های دارایی و مطالبات و دیون شرکت خدماتی و صورت حساب دوره عملکرد سالیانه شرکت خدماتی و یک بار در نیمه دوم سال برای رسیدگی و اتخاذ تصمیم نسبت به بودجه سال آتی، خط‌مشی‌ها و سایر اموری که در دستور جلسه قرار دارد تشکیل خواهد شد. مجامع عمومی عادی سالیانه و مجامع عمومی فوق‌العاده را هیئت‌مدیره دعوت می‌نماید. هیئت‌مدیره و همچنین بازرس شرکت خدماتی و شرکت می‌تواند در مواقع مقتضی مجمع عمومی عادی را به‌طور فوق‌العاده دعوت نماید. در این صورت دستور جلسه مجمع باید در آگهی دعوت قید شود.

ماده (۱۳) - در کلیه مجامع عمومی حضور و کیل یا قائم‌مقام قانونی صاحب سهم و همچنین حضور نماینده یا نمایندگان شخصیت حقوقی به شرط ارائه مدرک و کالت یا نمایندگی به‌منزله حضور خود صاحب سهم می‌باشد.

تبصره - نمایندگان معرفی شده از سوی اعضا مجمع (صاحبان سهام) به نمایندگی از اعضا، صورت جلسات مجمع را امضا خواهند نمود و در هر حال مسئولیت قانونی ناشی از تصمیمات متخذه به عهده عضو مجمع عمومی (صاحب سهم) ذی‌ربط می‌باشد.

ماده (۱۴) - دعوت صاحبان سهام برای تشکیل مجامع عمومی اعم از عادی یا فوق‌العاده از طریق نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار که آگهی‌های مربوط به شرکت خدماتی در آن منتشر می‌شود به عمل خواهد آمد و دستور جلسه و تاریخ و محل تشکیل مجمع با قید ساعت و نشانی کامل در آگهی قید خواهد شد.

تبصره - در مواقعی که کلیه صاحبان سهام در مجمع حاضر باشند نشر آگهی و تشریفات دعوت الزامی نیست.

ماده (۱۵) - فاصله بین نشر دعوت‌نامه مجمع عمومی و تاریخ تشکیل آن حداقل ۱۰ روز و حداکثر ۴۰ روز خواهد بود.

ماده (۱۶) - اختیارات مجمع عمومی عادی به شرح زیر است:

۱-۱۶. بررسی و تصویب برنامه‌های درازمدت، میان‌مدت و سالیانه شرکت خدماتی

۲-۱۶. بررسی و اتخاذ تصمیم نسبت به آیین‌نامه‌های مالی، معاملاتی، اداری و استخدامی و سایر آیین‌نامه‌های مورد نیاز در چارچوب قوانین و مقررات

۳-۱۶. بررسی و اتخاذ تصمیم نسبت به برنامه عملیاتی و بودجه سالیانه و بودجه اصلاحی شرکت خدماتی با رعایت قوانین و مقررات



- ۴-۱۶. بررسی و اتخاذ تصمیم نسبت به صورت‌های مالی شرکت خدماتی با توجه به گزارش حسابرس قانونی
- ۵-۱۶. انتخاب بازرس و حسابرس قانونی شرکت خدماتی براساس قانون استفاده از خدمات تخصصی و حرفه‌ای حسابداران ذی صلاح و اصلاحات بعدی آن
- ۶-۱۶. انتخاب اعضای هیئت‌مدیره و تعیین حقوق و مزایا (اعضا موظف) و تعیین حق حضور (اعضا غیر موظف) و پاداش عملکرد آنها براساس قوانین و مقررات و عزل اعضای هیئت‌مدیره
- ۷-۱۶. تعیین حق الزحمه حسابرس (بازرس) قانونی
- ۸-۱۶. تعیین ضوابط و دستورالعمل دریافت تسهیلات بانکی و کمک‌های بلاعوض و شرایط و ضوابط سرمایه‌گذاری و مشارکت شرکت خدماتی با اشخاص حقیقی و حقوقی در چارچوب قوانین و مقررات و موضوع فعالیت شرکت خدماتی
- ۹-۱۶. تهیه و تدوین ضوابط در خصوص مطالبات مشکوک‌الوصول و تصویب ضوابط تقسیط مطالبات
- ۱۰-۱۶. اتخاذ تصمیم در مورد ارجاع اختلافات به داوری و صلح و سازش در دعوی شرکت خدماتی با رعایت قوانین و مقررات مربوط
- ۱۱-۱۶. انتخاب روزنامه کثیرالانتشار برای درج آگهی‌های شرکت خدماتی
- ۱۲-۱۶. تعیین نرخ هزینه‌های مشترک مالکین و استفاده‌کنندگان شهرک/ناحیه صنعتی
- ۱۳-۱۶. بررسی و اتخاذ تصمیم نسبت به کلیه مواردی که به موجب قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک‌های صنعتی و آیین‌نامه اجرایی آن و سایر قوانین و مقررات مربوط به شهرک‌ها و نواحی صنعتی به عهده شرکت خدماتی قرار گرفته است.
- ۱۴-۱۶. بررسی و اتخاذ تصمیم نسبت به تغییر در قسمت‌های مشترک شهرک/ناحیه صنعتی پس از موافقت مجمع عمومی شرکت خدماتی و تصویب شرکت با رعایت ضوابط مقرر در قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک‌های صنعتی
- ۱۵-۱۶. صدور احکام رئیس هیئت‌مدیره و اعضای هیئت‌مدیره پس از انتخاب در مجمع عمومی توسط رئیس مجمع عمومی انجام می‌شود.
- ماده (۱۷)** - در مجمع عمومی فوق‌العاده دارندگان بیش از نصف سهامی که حق رأی دارند باید حاضر باشند. اگر در اولین دعوت حد نصاب مذکور حاصل نشد مجمع برای بار دوم دعوت و با حضور دارندگان بیش از یک سوم سهامی که حق رأی دارند رسمیت یافته و اتخاذ تصمیم خواهد نمود مشروط به آنکه در دعوت دوم نتیجه دعوت اول قید شده باشد.
- ماده (۱۸)** - تصمیمات مجمع عمومی فوق‌العاده همواره با اکثریت دوسوم آرا حاضر در جلسه رسمی معتبر خواهد بود.
- ماده (۱۹)** - هرگونه تغییر در سرمایه شرکت خدماتی در صلاحیت مجمع عمومی فوق‌العاده می‌باشد. تغییر در مواد اساسنامه یا انحلال شرکت خدماتی با پیشنهاد مجمع عمومی فوق‌العاده و پس از تأیید شرکت و تصویب هیئت‌مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران امکان‌پذیر خواهد بود.
- ماده (۲۰)** - تعداد اعضای هیئت‌مدیره شرکت‌های خدماتی حسب نظر مجمع عمومی شرکت‌های خدماتی می‌توانند تا ۷ نفر عضو اصلی داشته باشند که توسط مجمع عمومی انتخاب و برای مدت ۲ سال منصوب می‌شوند و انتخاب مجدد آنها بلامانع است.
- ماده (۲۱)** - در صورت اتمام دوره تصدی اعضا هیئت‌مدیره مادامی که از سوی مجمع عمومی فرد جایگزین انتخاب نگردیده باشد اختیارات و مسئولیت‌های اعضا قبلی ادامه خواهد داشت.
- تبصره -** در صورت تحقق شرایط مندرج در ماده (۶) قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک‌های صنعتی، عزل اعضا هیئت‌مدیره شرکت خدماتی منوط به تصویب هیئت‌مدیره شرکت و ارسال گزارش مربوطه منضم به مستندات جهت تأیید سازمان می‌باشد. همچنین هیئت‌مدیره شرکت خدماتی در صورت تمایل می‌تواند گزارش عملکرد خود را حداکثر ظرف پنج روز جهت ارزیابی به سازمان ارسال نماید و سازمان با توجه به جمیع جهات در خصوص عزل اعضای هیئت‌مدیره شرکت خدماتی اتخاذ تصمیم می‌نماید.
- ماده (۲۲)** - جلسات هیئت‌مدیره با حضور اکثریت اعضا رسمیت خواهد یافت و تصمیمات اتخاذ شده با حداکثر آرا موافق از کل اعضا معتبر خواهد بود.
- ماده (۲۳)** - هیئت‌مدیره در اولین جلسه خود از بین اعضا هیئت‌مدیره یک رئیس و یک نایب‌رئیس، که باید شخص حقیقی باشند برای هیئت‌مدیره تعیین می‌نماید. مدت ریاست رئیس و نایب‌رئیس هیئت‌مدیره بیش از مدت عضویت آنها در هیئت‌مدیره نخواهد بود.
- تبصره -** هرگاه رئیس هیئت‌مدیره موقتاً نتواند وظایف خود را انجام دهد، وظایف او را نایب‌رئیس هیئت‌مدیره انجام خواهد داد.

ماده (۲۴) - جلسات هیئت مدیره حداقل هر ماه یک بار و به طور منظم در محل شرکت خدماتی تشکیل و دستور جلسه یک هفته قبل از تشکیل جلسه توسط رئیس هیئت مدیره برای اعضا ارسال خواهد شد. در موارد اضطراری رعایت تشریفات مزبور با تشخیص رئیس هیئت مدیره الزامی نخواهد بود.

تبصره ۵ - جلسات هیئت مدیره بنا به دعوت نامه کتبی رئیس و یا نایب رئیس هیئت مدیره که در آن موضوع و تاریخ و محل برگزاری جلسه قید شده باشد، برگزار خواهد شد.

ماده (۲۵) - هیئت مدیره دارای دفتری خواهد بود که صورت جلسات هیئت مدیره در آن با درج نظر مخالفین ثبت و به امضا حاضر خواهد رسید. مسئولیت ابلاغ و پیگیری مصوبات هیئت مدیره با رئیس هیئت مدیره است.

ماده (۲۶) وظایف و اختیارات هیئت مدیره:

هیئت مدیره برای هر گونه اقدامی به نام شرکت خدماتی و انجام هر گونه عملیات و معاملاتی که مربوط به موضوع شرکت خدماتی بوده و اتخاذ تصمیم درباره آنها صریحاً در صلاحیت مجامع عمومی قرار نگرفته باشد دارای وسیع ترین اختیارات است. هیئت مدیره مخصوصاً اختیارات زیر را دارا می باشد.

- ۱-۲۶. نمایندگی شرکت خدماتی در برابر اشخاص و کلیه ادارات دولتی و مؤسسات خصوصی.
- ۲-۲۶. نصب و عزل کلیه مأمورین و کارکنان شرکت خدماتی و تعیین شغل و حقوق و دستمزدها و انعام و ترفیع و تنبیه و تعیین سایر شرایط استخدام و معافیت و خروج آنها از خدمت و مرخصی و بازنشستگی و مستماری وراثت آنها بر اساس آیین نامه های استخدامی مصوب مجمع عمومی.
- ۳-۲۶. افتتاح حساب و استفاده از آن به نام شرکت خدماتی نزد بانک ها و مؤسسات.
- ۴-۲۶. دریافت مطالبات شرکت خدماتی و پرداخت دیون آن از اصل و بهره و متفرعات.
- ۵-۲۶. تعهد، ظهر نویسی، قبولی، پرداخت و واخواست اوراق تجاری.
- ۶-۲۶. عقد هر نوع قرارداد و تغییر و تبدیل یا فسخ و اقاله آن در مورد خرید و فروش و معاوضه اموال منقول و غیر منقول و ماشین آلات و مناقصه و مزایده و ... که جزء موضوع شرکت خدماتی باشد. از جمله انجام کلیه عملیات و معاملات.
- ۷-۲۶. مبادرت به تقاضا و اقدام برای ثبت هر گونه علامت تجاری و اختراع.
- ۸-۲۶. به امانت گذاردن هر نوع اسناد و مدارک و وجوه در صندوق های دولتی و خصوصی و استرداد آنها.
- ۹-۲۶. نمایندگی شرکت خدماتی در کلیه مراجع قضایی و اداری جهت اقامه هر گونه دعوی و تمام اختیارات راجع به امر دادرسی و کالت راجع به اعتراض به رأی، تجدیدنظر، فرجام خواهی و اعاده دادرسی. و کالت در مصالحه و سازش، و کالت در ادعای جعل یا انکار و تردید نسبت به سند طرف و استرداد سند، و کالت در تعیین جاعل، و کالت در ارجاع دعوا به داوری و تعیین داور، و کالت در توکیل ولو کرارا، و کالت در تعیین مصدق و کارشناس، و کالت در دعوی خسارت، و کالت در استرداد دادخواست یا دعوا، و کالت در جلب شخص ثالث و دفاع از دعوی ثالث، و کالت در ورود شخص ثالث و دفاع از دعوی ورود ثالث، و کالت در دعوی متقابل و دفاع در قبال آن، تأمین مدعی به، تقاضای توقیف اشخاص و اموال از دادگاه ها، اعطای مهلت برای پرداخت مطالبات شرکت، درخواست صدور برگ اجرایی و تعقیب عملیات اجرایی و اخذ محکوم به چه در دادگاه و چه در ادارات و دوائر ثبت اسناد، و کالت در دیوان عدالت اداری، مراجعه به ادارات دولتی و غیر دولتی، شورای حل اختلاف و سایر مراجع.
- ۱۰-۲۶. تعیین میزان استهلاک ها.
- ۱۱-۲۶. تنظیم خلاصه صورت دارایی و قروض شرکت خدماتی هر ۶ ماه یک بار و دادن آن به بازرس شرکت خدماتی.
- ۱۲-۲۶. پیشنهاد هر نوع اندوخته علاوه بر پنج درصد اندوخته موضوع مواد (۱۴۰) و (۲۳۸) لایحه قانونی اصلاح قسمتی از قانون تجارت.
- ۱۳-۲۶. تهیه و تنظیم برنامه های بلندمدت، میان مدت و سالیانه شرکت خدماتی جهت ارائه به مجمع عمومی
- ۱۴-۲۶. بررسی و تأیید برنامه های اجرایی جهت ایجاد هماهنگی و استفاده مطلوب از امکانات شهرک/ ناحیه صنعتی
- ۱۵-۲۶. بررسی و تأیید برنامه های گسترش کمی و کیفی دامنه خدمات شرکت خدماتی به منظور حصول خود کفایی مالی و ارائه به مجمع عمومی جهت تصویب



- ۱۶-۲۶. بررسی و تأیید بودجه سالیانه و بودجه اصلاحی (در صورت لزوم) شرکت خدماتی جهت ارائه به مجمع عمومی
- ۱۷-۲۶. بررسی و تأیید عملکرد سالیانه و صورت‌های مالی شرکت خدماتی برای تسلیم به بازرس قانونی
- ۱۸-۲۶. بررسی و تصویب پیشنهادهای مدیرعامل در خصوص مشارکت در سایر فعالیت‌هایی که تحقق اهداف شرکت خدماتی را تسهیل می‌نماید.
- ۱۹-۲۶. پیگیری برنامه‌ها و طرح‌های مصوب در حدود اهداف و وظایف شرکت خدماتی
- ۲۰-۲۶. بررسی و تهیه آیین‌نامه‌های مالی، معاملاتی و استخدای مطابق با قوانین موضوعه و قانون کار جمهوری اسلامی ایران و سایر آیین‌نامه‌های مورد نیاز در چارچوب قوانین و مقررات و ارائه به مجمع عمومی جهت تصویب
- ۲۱-۲۶. اجرای مصوبات و تصمیمات مجمع عمومی شرکت خدماتی
- ۲۲-۲۶. نظارت مستمر بر نحوه عملکرد و فعالیت‌های شرکت خدماتی و نظارت بر عملکرد مدیرعامل
- ۲۳-۲۶. دریافت هر نوع تسهیلات مالی از بانک‌ها و مؤسسات مالی مجاز و سپردن هر گونه وثیقه یا اسناد تجاری بر اساس مصوبات مجمع عمومی
- ۲۴-۲۶. بررسی ارجاع دعاوی و اختلافات شرکت خدماتی به داوری و انتخاب داور و اقدام به سازش و پیشنهاد به مجمع عمومی جهت تصویب
- ۲۵-۲۶. پیشنهاد اصلاح و تغییر اساسنامه و انحلال شرکت خدماتی به مجمع عمومی جهت انجام تشریفات قانونی
- ۲۶-۲۶. بررسی و ارائه پیشنهاد نسبت به تغییر قسمت‌های مشترک شهرک/ ناحیه صنعتی و ارائه به مجمع عمومی در جهت انجام تشریفات قانونی
- ۲۷-۲۶. محاسبه، مطالبه و دریافت هزینه‌های مشترک و عنداللزوم قطع خدمات مطابق قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک‌های صنعتی
- ۲۸-۲۶. دعوت مجامع عادی و فوق‌العاده و تعیین دستور جلسه آنها
- ۲۹-۲۶. تنظیم صورت‌داری و دیون شرکت خدماتی پس از انقضای سال مالی و همچنین ترازنامه و حساب عملکرد و حساب سود و زیان شرکت خدماتی
- ۳۰-۲۶. برنامه‌ریزی و نظارت بر تعامل و مساعدت کامل شرکت خدماتی با شرکت و سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران تبصره- به غیر از موضوعاتی که به موجب مقررات این اساسنامه اخذ تصمیم و اقدام درباره آنها در صلاحیت خاص مجامع عمومی است هیئت‌مدیره دارای کلیه اختیارات لازم برای اداره امور شرکت خدماتی می‌باشد مشروط بر آنکه تصمیمات و اقدامات آنها در حدود موضوع شرکت خدماتی باشد.
- ماده (۲۷)** - مدیرعامل بالاترین مقام اجرایی و مسئول حسن اجرای امور شرکت خدماتی است که برای مدت دو سال از بین اعضا هیئت‌مدیره یا خارج از آن توسط هیئت‌مدیره انتخاب می‌شود. در صورتی که مدیرعامل عضو هیئت‌مدیره باشد دوره مدیریت عاملی او از مدت عضویت او در هیئت‌مدیره بیشتر نخواهد بود.
- تبصره** - مدیرعامل نمی‌تواند در عین حال رئیس هیئت‌مدیره باشد مگر با تصویب سه چهارم آرای حاضر در جلسه مجمع عمومی.
- ماده (۲۸)** - پاداش اعضا هیئت‌مدیره
- مجمع عمومی عادی می‌تواند هر سال پاداشی را برای اعضای هیئت‌مدیره تصویب نماید.
- ماده (۲۹)** - مسئولیت اعضا هیئت‌مدیره
- مسئولیت هر یک از اعضا هیئت‌مدیره شرکت خدماتی طبق مقررات لایحه اصلاحی قانون تجارت و قوانین جاریه کشور است.
- ماده (۳۰)** - معاملات مدیران با شرکت خدماتی
- اعضای هیئت‌مدیره و مدیرعامل شرکت خدماتی و همچنین مؤسسات و شرکت‌هایی که اعضا هیئت‌مدیره و یا مدیرعامل آن شرکت‌ها، سهام‌دار شرکت خدماتی یا عضو هیئت‌مدیره و یا مدیرعامل شرکت خدماتی باشند نمی‌توانند بدون اجازه هیئت‌مدیره و اطلاع رئیس مجمع عمومی در معاملاتی که با شرکت خدماتی یا به حساب شرکت خدماتی می‌شود، به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم طرف معامله واقع و یا سهام‌شوند و در صورت اجازه نیز مفاد ماده (۱۲۹) لایحه قانونی اصلاح قسمتی از قانون تجارت و افشا در صورت‌های مالی لازم‌الرعایه است.

ماده (۳۱) - مدیر عامل

هیئت مدیره باید اقلأ یک نفر شخص حقیقی را از بین اعضای خود یا خارج به مدیریت عاملی شرکت خدماتی برگزینند و حدود و اختیارات آنها را تعیین کند. هیئت مدیره می تواند تمامی یا قسمتی از اختیارات مشروحه در ماده (۲۶) این اساسنامه را با حق توکیل به مدیر عامل تفویض نماید.

تبصره ۵ - هیئت مدیره در هر موقع می تواند مدیر عامل را عزل نماید.

ماده (۳۲) - صاحبان امضای مجاز

نحوه امضای اسناد و اوراق تعهدآور شرکت خدماتی و چک‌ها و بروات، سفته‌ها و سایر اوراق تجارتي و ... و نیز اشخاصی که حق امضا دارند را هیئت مدیره تعیین خواهد نمود.

تبصره ۶ - صورت جلسه هیئت مدیره در خصوص تعیین دارندگان امضا مجاز ظرف یک ماه به اداره ثبت شرکت‌ها ارسال تا پس از ثبت در روزنامه رسمی آگهی شود.

ماده (۳۳) - مدیر عامل در حدود اختیاراتی که توسط هیئت مدیره به او تفویض شده نماینده شرکت خدماتی محسوب و از طرف شرکت خدماتی حق امضا دارد.

تبصره ۷ - در صورت انقضای مدت مدیریت عامل، اقدامات او تا تعیین مدیر عامل جدید نافذ و معتبر بوده و قدرت اجرایی خواهد داشت.

ماده (۳۴) - نام و مشخصات و حدود اختیارات مدیر عامل با ارسال نسخه‌ای از صورت جلسه هیئت مدیره به مرجع ثبت شرکت‌ها اعلام و پس از ثبت در روزنامه رسمی آگهی شود.

ماده (۳۵) - شرکت خدماتی دارای بازرس (حسابرس) خواهد بود که از طرف مجمع عمومی با رعایت قانون استفاده از خدمات تخصصی و حرفه‌ای حسابداران (مصوب ۱۳۶۲) ذی صلاح و اصلاحات بعدی آن برای یک سال انتخاب خواهد شد و انتخاب مجدد آن بلامانع است.

ماده (۳۶) - وظایف بازرس (حسابرس) قانونی

بازرس باید نظر خود را در مورد صحت ترازنامه و حساب سود و زیان و حساب‌های سال مالی که توسط هیئت مدیره جهت تقدیم به مجمع عمومی تهیه می شود و همچنین در مورد صحت اطلاعاتی که توسط هیئت مدیره به مجمع عمومی ابراز می شود اعلام دارد و همچنین در صورت اطلاع از وقوع جرم مراتب را به مرجع قضایی ذی صلاح و اولین جلسه مجمع عمومی اعلام گزارش نماید. به علاوه بازرس باید گزارش جامعی در خصوص وضع شرکت خدماتی به مجمع عمومی تقدیم دارد. گزارش بازرس باید لااقل ۲۰ روز قبل از تشکیل مجمع عمومی در مرکز اصلی شرکت خدماتی جهت ملاحظه صاحبان سهام آماده باشد.

ماده (۳۷) - بازرس می تواند در هر موقع هر نوع بررسی و بازرسی را در مورد عملیات شرکت خدماتی انجام دهد و کلیه سوابق و جزئیات و سایر اطلاعات مربوط به شرکت خدماتی را مطالبه و بررسی کند، اما حق دخالت در کار شرکت خدماتی را ندارد.

فصل چهارم - منابع مالی شرکت خدماتی

ماده (۳۸) - منابع مالی شرکت خدماتی علاوه بر سرمایه آن عبارت است از:

۱- ۳۸. قدرالسهم مالکین و استفاده کنندگان و نیز مبالغ پرداختی از سوی شرکت بابت هزینه‌های مشترک

۲- ۳۸. وجوه حاصل از سایر فعالیت‌های شرکت خدماتی

۳- ۳۸. قبول هدایا و کمک‌های بلاعوض از قبیل هبه، صلح و دریافت تسهیلات بانکی

تبصره ۸ - در صورت واگذاری تمامی اراضی قابل واگذاری در فازهای عملیاتی شهرک/ ناحیه صنعتی توسط شرکت، پرداخت هزینه‌های مشترک بر عهده مالکین و استفاده کنندگان خواهد بود.

فصل پنجم: سایر مقررات

ماده (۳۹) - کلیه اشخاصی که به منظور راه اندازی واحد صنعتی، تولیدی یا خدماتی با شرکت قرارداد منعقد نموده یا می نمایند عضو (سهام دار) شرکت خدماتی محسوب می گردند و شرکت خدماتی موظف است حداکثر ظرف مدت یک ماه از انعقاد قرارداد تشریفات قانونی لازم را در این خصوص به عمل آورد.



تبصره- در صورت فسخ، ابطال، انفساخ، انصراف و اقاله قرارداد، واحد صنعتی، تولیدی یا خدماتی به صورت قهری از عضویت شرکت خدماتی خارج می‌گردد.

ماده (۴۰)- تعداد سهام مالکین و استفاده‌کنندگان بر مبنای مساحت قرارداد تخصیص زمین ایشان در شهرک/ناحیه صنعتی تعیین می‌شود. تبصره- افزایش فاز عملیاتی در چارچوب طرح جامع مصوب شهرک/ناحیه صنعتی از اختیارات شرکت بوده و فعالیت در فاز عملیاتی جدید و سایر اقدامات لازم از جمله افزایش سرمایه یا سهام در چارچوب ضوابط و مقررات به وظایف شرکت خدماتی اضافه خواهد شد.

ماده (۴۱)- انتقال سهام بدون انتقال واحد تولیدی، صنعتی، خدماتی یا حق بهره‌برداری زمین و همچنین انتقال واحد تولیدی، صنعتی، خدماتی یا حق بهره‌برداری زمین شهرک/ناحیه صنعتی، بدون انتقال سهام به منتقل‌الیه امکان‌پذیر نمی‌باشد.

ماده (۴۲)- سهام سهام‌داران در شرکت خدماتی صرفاً با نام بوده و انتقال آن پس از موافقت شرکت باید در دفتر مخصوصی که به همین منظور در شرکت خدماتی تهیه و تنظیم می‌شود ثبت و به امضای طرفین یا نمایندگان یا قائم‌مقام قانونی آنها برسد و هرگونه نقل و انتقال سهام خارج از شیوه مذکور فاقد وجاهت قانونی است.

ماده (۴۳)- امضا کلیه اسناد و اوراق مالی و تعهدآور شرکت خدماتی از قبیل سفته‌ها، قراردادهای و سایر اوراق تجاری و همچنین برداشت از حساب‌های بانکی شرکت خدماتی با امضا ثابت مدیرعامل و یکی از اعضای هیئت‌مدیره (به تشخیص و انتخاب هیئت‌مدیره) با مهر شرکت خدماتی صورت می‌گیرد. امضا مکاتبات اداری با مدیرعامل شرکت خدماتی یا مقام مجاز از طرف ایشان خواهد بود.

تبصره- صورت جلسه هیئت‌مدیره در خصوص تعیین دارندگان امضا مجاز ظرف مدت یک ماه به اداره ثبت شرکت‌ها ارسال تا پس از ثبت در روزنامه رسمی آگهی شود.

ماده (۴۴)- سال مالی شرکت خدماتی از اول فروردین هر سال شروع و در آخر اسفندماه همان سال خاتمه می‌یابد.

ماده (۴۵)- شرکت خدماتی مکلف است کلیه هزینه‌های مربوط به خدمات و امور جاری آنها را براساس آیین‌نامه مصوب مجمع عمومی شرکت خدماتی از مالکین و استفاده‌کنندگان دریافت نماید.

ماده (۴۶)- در کلیه مواردی که در این اساسنامه و قوانین مرتبط ذکر شده از آنها صورت نگرفته است، مقررات قانون تجارت مجری خواهد بود.

ماده (۴۷)- در صورت بروز هرگونه اختلاف در تفسیر یا نحوه اجرای مفاد اساسنامه، نظر هیئت‌مدیره سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران لازم‌الاجرا خواهد بود.

ماده (۴۸)- این اساسنامه در ۴۸ ماده و.... تبصره تنظیم و در تاریخ..... به تصویب مجمع عمومی شرکت خدماتی رسیده و از زمان تصویب لازم‌الاجرا می‌باشد.

منابع و مآخذ

۱. احمد، م.م.، «آسیب‌شناسی شهرک‌های صنعتی در ایران (۲): بررسی موانع کسب‌وکار در شهرک‌های صنعتی». اردیبهشت ۱۴۰۳، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی.
۲. آمارنامه شماره ۱۰۶ سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران. خردادماه ۱۴۰۲.
۳. سامانه اطلاعات مکانی شهرک‌ها و نواحی صنعتی ایران.
۴. بودجه، س.ب.و.، سنجش پیشرفت و عملکرد برنامه عمرانی هفت‌ساله دوم ایران. ۱۳۴۰.
۵. معادن، و.ص.و.، وضعیت شهرک‌های صنعتی ایران ۱۳۶۴.
۶. واقفی، ا.، تأملی بر تأسیس شهرک‌های صنعتی در ایران: سیاست تغییر مقیاس شهری.
۷. سایت سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران.
۸. دشتبانی، ر.پ.ح.و.س.، «آسیب‌شناسی شهرک‌های صنعتی در ایران (۱): بررسی تطبیقی نحوه مدیریت شهرک‌های صنعتی در کشورهای منتخب». شهریورماه ۱۴۰۲، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی.
۹. چارچوب مفهومی برای بررسی و ارزیابی شهرک‌های صنعتی ایران، سازمان پژوهش‌های علمی و صنعتی ایران. ۱۳۹۷.

گزیده سیاستی

دو هدف اصلی قانونگذار مشتمل بر «طراحی مناسب خطوط ارتباطی نهاد توسعه‌ای و نهاد خصوصی در راستای تحقق کارایی حداکثری» و «تحقق اداره خودگردان شهرک‌های صنعتی از منظر مالی و اقتصادی» محقق نشده است و از پیچیدگی بالایی برخوردار است.



مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

تهران، خیابان پاسداران، روبروی پارک نیاوران (ضلع جنوبی، پلاک ۸۰۲)

تلفن: ۷۵۱۸۳۰۰۰ صندوق پستی: ۱۵۸۷۵-۵۸۵۵ پست الکترونیک: mrc@majles.ir

وبسایت: rc@majles.ir