



پیوست شماره (۱) دستورالعمل اصلاحی نحوه اداره جلسات شوراهای استانی گفت و گوی دولت و بخش خصوصی

| شناسه          | رویه اجرایی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | تاریخ: ۱۴۰۴/۰۸/۱۵ |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| عنوان موضوع    | ضرورت ایجاد نهاد شرکت خدماتی در شهرک ها و نواحی صنعتی استان                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
| مرجع طرح موضوع | شرکت شهرکهای صنعتی استان خراسان شمالی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |
| شرح موضوع      | <p>بر اساس ماده ۵- شرکت شهرکهای صنعتی استان که 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.</p> <p>نحوه دعوت و تشکیل مجامع عمومی شرکت خدماتی و نحوه تعیین هیأت مدیره و حد نصاب رسمیت جلسات و سایر موارد در اساسنامه یاد شده پیش بینی می شود. ریاست مجمع عمومی با مدیرعامل و رئیس هیأت مدیره شرکت شهرکهای صنعتی استان است.</p> <p>تبصره ۱- اشخاصی که به منظور احداث واحد تولیدی، صنعتی یا خدماتی با شرکت شهرکهای صنعتی استان قرارداد منعقد می نمایند، عضو شرکت خدماتی محسوب می شوند.</p> <p>تبصره ۲- تا زمان تشکیل شرکت خدماتی مذکور، شرکت شهرکهای صنعتی استان نسبت به اداره شهرکهای صنعتی بر اساس این قانون اقدام می نماید.</p> <p>لذا ضرورت ایجاد شرکت های خدماتی در شهرک های صنعتی از چند منظر اقتصادی، مدیریتی و زیرساختی قابل تبیین است و نقش تعیین کننده ای در پایداری و بهره وری واحدهای تولیدی دارد.</p> <p>مهم ترین دلایل این ضرورت عبارت اند از:</p> <p>۱. یکپارچه سازی مدیریت خدمات زیربنایی</p> <p>شرکت های خدماتی با مدیریت متمرکز خدماتی مانند آب، برق، گاز، فاضلاب، راه های داخلی، فضای سبز و پسماند صنعتی، از پراکندگی تصمیم گیری و موازی کاری جلوگیری کرده و کیفیت خدمات را ارتقا می دهند.</p> <p>۲. کاهش هزینه ها و افزایش بهره وری واحدهای تولیدی</p> <p>تجمع خدمات در قالب یک شرکت تخصصی باعث کاهش هزینه های سربار واحدهای صنعتی، صرفه جویی مقیاس و تمرکز تولید کنندگان بر فعالیت اصلی خود یعنی تولید می شود.</p> <p>۳. نگهداری و توسعه پایدار زیرساخت ها</p> <p>شرکت های خدماتی مسئول نگهداری، تعمیر و توسعه مستمر زیرساخت های شهرک هستند و از فرسودگی تأسیسات و افت کیفیت خدمات در بلندمدت جلوگیری می کنند.</p> <p>۴. ارتقای ایمنی، بهداشت و محیط زیست</p> <p>مدیریت متمرکز پسماندهای صنعتی، پساب ها، ایمنی معابر و خدمات آتش نشانی، نقش مهمی در کاهش مخاطرات زیست محیطی و حوادث صنعتی دارد و الزامات قانونی را نیز بهتر پوشش می دهد.</p> |                   |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <p>۵. تسهیل تعامل با دستگاه‌های اجرایی</p> <p>وجود یک شرکت خدماتی به عنوان نماینده واحدهای مستقر در شهرک، ارتباط با دستگاه‌هایی مانند شرکت‌های خدمات‌رسان، محیط‌زیست، شهرداری‌ها و سازمان‌های نظارتی را تسهیل و چابک‌تر می‌کند.</p> <p>۶. افزایش جذابیت سرمایه‌گذاری</p> <p>شهرک صنعتی دارای شرکت خدماتی کارآمد، برای سرمایه‌گذاران جدید جذاب‌تر است؛ زیرا ریسک‌های عملیاتی کاهش یافته و ثبات خدمات تضمین می‌شود.</p> <p>۷. مشارکت و خودگردانی بخش خصوصی</p> <p>شرکت‌های خدماتی معمولاً با مشارکت صاحبان صنایع اداره می‌شوند و این امر به تقویت حکمرانی محلی، مسئولیت‌پذیری و شفافیت در اداره شهرک‌های صنعتی منجر می‌شود.</p> <p>ایجاد و تقویت شرکت‌های خدماتی در شهرک‌های صنعتی، یک ضرورت راهبردی برای حمایت از تولید، کاهش هزینه‌ها، افزایش بهره‌وری و تحقق توسعه صنعتی پایدار است و بدون آن، مدیریت کارآمد شهرک‌ها با چالش‌های جدی مواجه خواهد شد.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |
| <p>مهم‌ترین ایرادات عبارت‌اند از:</p> <p>۱. تحمیل هزینه‌های اضافی به واحدهای صنعتی</p> <p>در برخی شهرک‌ها، حق شارژ و هزینه‌های خدماتی بدون تناسب با سطح خدمات تعیین می‌شود و به‌ویژه برای واحدهای کوچک و نیمه‌فعال فشار مالی ایجاد می‌کند.</p> <p>۲. ضعف در شفافیت مالی</p> <p>عدم ارائه گزارش‌های مالی شفاف، نبود حسابرسی منظم و ابهام در نحوه هزینه‌کرد منابع از شایع‌ترین انتقادات به شرکت‌های خدماتی است.</p> <p>۳. مدیریت ناکارآمد یا غیرتخصصی</p> <p>در مواردی هیئت‌مدیره یا مدیران شرکت خدماتی تخصص کافی در حوزه زیرساخت و مدیریت صنعتی ندارند که منجر به افت کیفیت خدمات می‌شود.</p> <p>۴. تعارض منافع و انحصار</p> <p>شرکت خدماتی به دلیل ماهیت انحصاری، گاهی بدون رقابت واقعی فعالیت می‌کند و این امر می‌تواند به کاهش کیفیت خدمات و بی‌توجهی به مطالبات واحدها منجر شود.</p> <p>۵. مشارکت ضعیف واحدهای صنعتی</p> <p>بی‌انگیزگی یا عدم حضور فعال صاحبان صنایع در مجامع عمومی، باعث می‌شود تصمیم‌گیری‌ها محدود به تعداد کمی از اعضا شود و منافع جمعی به خوبی نمایندگی نشود.</p> <p>۶. ناهماهنگی با شرکت شهرک‌های صنعتی و دستگاه‌ها</p> <p>تداخل وظایف میان شرکت خدماتی و شرکت شهرک‌های صنعتی استان یا دستگاه‌های خدمات‌رسان، باعث سردرگمی، دوباره‌کاری و تأخیر در اجرا می‌شود.</p> | <p>ایرادات و مشکلات<br/>مطروحه</p> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <p>۷. نبود شاخص های ارزیابی عملکرد</p> <p>در بسیاری از شرکت ها، شاخص مشخصی برای سنجش کیفیت خدمات، زمان پاسخگویی و رضایت واحدها تعریف نشده است.</p> <p>۸. نگاه درآمدی به جای نگاه خدماتی</p> <p>در برخی موارد، شرکت خدماتی به جای تمرکز بر ارتقای خدمات، به دنبال افزایش درآمد از طریق افزایش تعرفه هاست که فلسفه وجودی آن را زیر سؤال می برد.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                         |
| <p>روز سه شنبه مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۱۱ جلسه کمیته کارشناسی شورای گفتگوی دولت و بخش خصوصی در محل سالن جلسات اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی برگزار گردید.</p> <p>ضرورت ایجاد نهاد شرکت خدماتی در شهرک ها و نواحی صنعتی استان</p> <p>در ابتدای جلسه سرکار خانم محروقی معاون محترم مجامع و شوراهای اتاق دستور کار اول جلسه را قرائت نمودند و ضمن تاکید بر اهمیت حفظ و نگهداری شهرک های صنعتی اظهار داشتند: اداره امور شهرک ها، مستلزم تعامل، همکاری و هماهنگی همه شرکت های خدماتی شهرک های صنعتی است.</p> <p>ایشان ضمن تاکید بر نقش موثر شرکتهای خدماتی در راهبری و نگهداری شهرک های صنعتی، به بیان وظایف اعضای هیات مدیره پرداخت و گفتند: حفظ و نگهداری تاسیسات و تجهیزات آب و فاضلاب و تصفیه خانه های مربوطه و تاسیسات برقی و مکانیکی، حفظ و نگهداری فضای سبز، معابر و ساختمانهای عمومی، نظافت عمومی شهرک و ناحیه صنعتی مرمت و تعمیر، نوسازی و بازسازی تاسیسات و اخذ هزینه های مشترک و حق شارژ از واحدهای صنعتی از جمله وظایف شرکت های خدماتی است.</p> <p>در ادامه جناب آقای عبدی معاون محترم فنی شرکت شهرک ها با بیان اینکه : تکمیل و توسعه متوازن زیرساخت های عمرانی از جمله وظایف شرکت شهرک های صنعتی و یک ضرورت برای توسعه صنعتی است تا سرمایه گذاران و صاحبان صنعت در شهرک ها و نواحی صنعتی مستقر و از مزایای آن بهره برداری کنند.</p> <p>ایشان با اعلام شرایط افراد جهت عضویت در هیأت مدیره شرکت ها افزودند: -عدم سوء پیشینه و عضویت در هیأت مدیره دو یا سه شرکت به صورت همزمان ، عدم سابقه چک برگشتی، واجدین شرایط جهت کاندیدا شدن می بایست در شرکت محل فعالیت هیچگونه بدهی نداشته باشند و با شرکت شهرک های صنعتی هم تصفیه کرده باشند.</p> <p>ایشان شرایط احراز پست مدیرعامل را عدم محکومیت کیفری، دارا بودن حداقل مدرک کارشناسی مرتبط و سابقه اجرایی حداقل ۵ سال بیان داشتند .</p> <p>آقای عبدی معاون محترم فنی شرکت شهرک ها بیان داشتند : از سال ۱۳۹۶ تا کنون اعضای جدید انتخاب نشده است و شهرک هایی که به حد نصاب رسیده اند برای واگذاری عبارتند از : شهرک کارگاهی بجنورد، شهرک صنعتی اسفراین و مانه و سملقان می باشد .</p> <p>پیشنهاد براین است که جلسه توجیهی در شهرستان ها برگزار گردد و در ابتدا هیأت موسس تشکیل و واگذاری صورت گیرد. مجموعاً هفت شرکت وجود دارد که راهبری آنها به بخش خصوصی واگذار گردیده است .</p> | <p>جمع بندی جلسات کارشناسی به تاریخ</p> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <p>در ادامه سرکار خانم محروقی معاون محترم مجامع و شوراها بیان داشتند: در این مورد منافع بخش خصوصی بدین صورت است زمانیکه واحد تولیدی دچار مشکل می گردد به جای اینکه به شرکت شهرک ها مراجعه کند به شرکت های خدمات رسان مراجعه می کند مشکلاتی از قبیل حفظ و نگهداری و.. ما تا اکنون شرکت خدماتی موثر در استان نداشته ایم و اگر مدیریت صورت گیرد به نفع واحد های تولید و هم شرکت های خدمات رسان می باشد.</p> <p>در ادامه جناب آقای دانشوری مدیر عامل محترم شرکت آذین فورج بیان داشتند: بر اساس تجربه ای که در شهرک صنعتی پرند داشته ام بعد از واگذاری، به بخش خصوصی تبدیل و به بنگاه های درآمد زا که طبیعتاً منجر به رانندبازی می گردد. چشم انداز آتی ما باید به ۲۰ الی ۳۰ سال بعدی شهرک ها باشد که باعث رخ دادن ایجاد رانت های بسیار بزرگی بواسطه درآمد زایی بالا می گردد. اگر قرار به هر تغییری باشد باید مصوبه گرفته و این موضوع می بایست به نحوی اتفاق بیفتد که تحت تاثیر قانون های نظارتی باشد و بهتر است از ابتدا شاکله به درستی شکل گیرد و تحت نظارت یک واحد نظارتی این مهم اتفاق بیفتد.</p> |                               |
| <p>مقرر گردید ضرورت تشکیل شرکت خدماتی توسط بخش خصوصی استان مورد حمایت قرار گرفته و با کمک به ترغیب سرمایه گذاران مستقر در شهرک های صنعتی مزیت های تشکیل و واگذاری امور شهرک به آنها اعلام گردد تا فرصت قانونی مذکور در شکل دادن به صنعتی سازی فضای استان ایجاد گردد.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | پیشنهادهات                    |
| <p>ماده ۵- شرکت شهرک های صنعتی استان</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | فهرست مستندات و مدارک پشتوانه |