

نظام الاستثمار

و تعديلاته

القرار رقم / ق

وزير الإدارة المحلية و البيئة

- بناءً على قانون الإدارة المحلية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم /١٠٧/ تاريخ ٢٣/٨/٢٠١١م
- وعلى المرسوم التشريعي رقم /٥٧/ تاريخ ٦/٩/٢٠٠٤م وتعليماته التنفيذية.
- وعلى المرسوم التشريعي رقم /٢١٠/ تاريخ ٢٣/٦/٢٠١٢م.
- وعلى قرار مجلس المدينة الصناعية بحلب رقم /٨/ تاريخ ٥/٥/٢٠١٢م.
- و على مقتضيات المصلحة العامة.

يقرر ما يلي

نظام الإستثمار في المدينة الصناعية بحلب

المادة (١): تعاريف :

- **الوزارة:** وزارة الإدارة المحلية و البيئة .
- **الوزير:** وزير الإدارة المحلية و البيئة .
- **المحافظ:** محافظ حلب .
- **المدينة:** المدينة الصناعية بحلب .
- **المجلس:** مجلس المدينة الصناعية بحلب .
- **المدير:** المدير العام للمدينة الصناعية بحلب .
- **المستثمر:** الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي حصل على ترخيص بإقامة مشروع في المدينة الصناعية و باشر بالإنشاء أو الإستثمار .

- الفصل الأول: تصنيف المقاسم المعدة للبناء والمستفيدون منها .

المادة (٢): تصنيف المقاسم إلى الفئات التالية:

الفئة / آ /:

وهي المقاسم المعدة لإقامة المشاريع والمنشآت الصناعية وتخصص إلى الصناعيين (طبيعيين - إعتباريين) وتحدد الأفضليات في التخصيص والبيع كما يلي :

١- أصحاب المشاريع والمنشآت الصناعية الموافق عليها من المجلس الأعلى للاستثمار وفق أحكام قوانين ومراسيم تشجيع الاستثمار وتعديلاتها والحاصلين على التراخيص الأصولية.

٢- مستثمرو المشاريع والمنشآت الصناعية المرخصة وفق أحكام قوانين ومراسيم تشجيع الإستثمار وتعديلاتها الراغبون بالانتقال إلى المدينة الصناعية أو المنقولون إليها لأسباب أمنية أو بيئية أو تنظيمية ومستثمرو المشاريع والمنشآت الصناعية من الصنفين الأول والثاني المرخصين بموجب المرسوم/٢٦٨٠/ لعام ١٩٧٧ المنذرون بهدم محلاتهم الصناعية لتنفيذ مشاريع ذات نفع أو المنقولون إليها لأسباب أمنية أو بيئية أو تنظيمية.

٣- الصناعيون الحاصلون على تراخيص صناعية جديدة من الصنفين الأول والثاني ووفق أحكام القانون (٢١) لعام ١٩٥٨ وتعديلاته.

٤- أصحاب المهن الأخرى من الصنف الثالث المحددة بالمرسوم /٢٦٨٠/ لعام ١٩٧٧ المرخصة بصفة دائمة أو مؤقتة والمشتراط عليهم الانتقال إلى المدينة الصناعية والمهن من الصنف الثالث المرخصة حديثاً ويعود تقدير إمكانية إستيعابهم إلى مجلس المدينة الصناعية.

الفئة / ب /:

وهي المقاسم المعدة لبناء المشيدات العامة مثل : (مراكز الإطفاء والدفاع المدني - محطات ومراكز تحويل الكهرباء - منشآت المياه - المستشفيات والمستوصفات العامة - المراكز الدينية - المقابر - المباني الإدارية - مراكز الشرطة - المدارس العامة الخ) و تخصص إلى الجهات العامة المعنية بدون بدل.

الفئة / ج /:

وهي المقاسم المعدة للإستعمالات والإستثمارات الخاصة كلياً أو جزئياً مثل (المحلات التجارية والمكاتب بكافة أنواعها الخدمية والمهنية - الأسواق - المصارف الخاصة وشركات التأمين الخاصة الخ) وتطرح

للإستثمار للمستثمرين (طبيعيين - إعتباريين) السوريين والعرب والأجانب بما يخدم مصالح المدينة الصناعية وفق المادة /١٢/.

الفئة د /:

المقاسم المعدة لبناء الأبنية الخدمية العامة ذات الطابع التجاري والإستثماري مثل: (المصارف العامة - فروع المؤسسة العامة للتأمين - الهاتف - البريد الخ) وتخصص إلى الجهات العامة نفسها بموجب عقود بالتراضي.

الفئة هـ /:

وهي المقاسم المعدة للسكن بكافة أنواعه ومرافقه.

الفصل الثاني:

تحديد التكلفة العامة البدائية والنهائية وطريقة بيع المقاسم الفئة (أ)

المادة (٣):

يُحدد سعر البيع البدائي والنهائي للمتر المربع الواحد من قبل مجلس المدينة الصناعية وفق ما يلي:

(أ) - يُشكل مجلس المدينة الصناعية لجنة مؤلفة من خبراء مختصين في نهاية كل مرحلة مهمتها تحديد الكلفة النهائية و تحديد سعر البيع النهائي للمتر المربع من المقاسم الصناعية لهذه المرحلة بحيث يكون مجموع قيم المقاسم النهائية مساوياً للكلفة الفعلية .

(ب) - يجوز بناءً على موافقة مجلس المدينة التعاقد على السعر البدائي الذي يحدده مجلس المدينة للمتر المربع الواحد و ذلك في حال تعذر تحديد سعر المتر المربع النهائي كما هو وارد في الفقرة السابقة شريطة أن لا يزيد السعر النهائي بنسبة ٢٥% من السعر البدائي على أن لا تقل نسبة تنفيذ البنى التحتية عن ٧٥%.

(ج) - يعتبر عامل تثقيل المقسم جزءاً من قيمة المقسم على أن لا يزيد عن (٢٥%) من قيمة المقسم وذلك تبعاً للعوامل التي تميز المقسم عن غيره / المساحة - الموقع طبوغرافية الأرض... وفقاً لما يقرره مجلس المدينة الصناعية من عوامل لتثقيل المقسم ويؤخذ عامل تثقيل المقسم بتاريخ التخصيص و لا عبرة لأي تعديل يطرأ على عوامل تثقيل المقسم لاحقاً.

(د) - تشمل الكلفة الفعلية للمتر المربع كافة النفقات التالية :

(١) - قيمة الأراضي المستملكة والمخصصة للمدينة الصناعية وتعويضات اللجان والإخلاء وإتلاف

الأشجار والمزروعات والأبنية القائمة ونفقات الدراسة والأعمال الطبوغرافية والمساحية وغيرها.

(٢) - تكاليف الدراسات والتنفيذ والصيانة لأعمال البنى التحتية (الكهرباء - المياه - الصرف الصحي -

الطرق - الإنارة - الخدمات العامة - الأبنية الإدارية والخدمات الخاصة بالمدينة الصناعية والحدائق

العامة و كافة الخدمات العامة المتعلقة بالمدينة الصناعية.....الخ).

(٣) - الرواتب والأجور - التعويضات - آليات نقل العاملين - نفقات التأسيس.....الخ خلال فترة

الإنشاء .

(٤) - نسبة ٥% من مجموع النفقات المذكورة في البنود ١ + ٢ وتمثل النفقات الإدارية والإعلان والترويج

وغيرها.

(٥) - فوائد القروض إن وجدت والفوائد التي تتحملها المدينة الصناعية عن أي من المبالغ المذكورة بالبنود

١ - ٢ أعلاه.

(هـ) - في حال زيادة التكاليف في المدينة الصناعية نتيجة إرتفاع أسعار المواد والأجور والنفقات الأخرى

يعاد النظر في تقدير سعر المتر المربع البدائي عن طريق لجنة مختصة يشكلها مجلس المدينة

الصناعية .

الفصل الثالث:

إستثمار مقاسم المدينة الصناعية وشروط الإستثمار فيه

المادة (٤): إستثمار مقاسم الفئة / أ /

أ - تستثمر وتباع إلى الصناعيين المذكورين في المادة /٢/ من هذا القرار بموجب عقود بيع بالتراضي

وفق السعر المقرر كما هو وارد في المادة (٣) من هذا القرار، ويتم تسديد قيمة المقسم وفق الآتي :

(١) - سلفة الإكتتاب وتسدد قبل جلسة التخصيص بـ (٢٤) ساعة على الأقل والمحددة بمبلغ (٢٠%) من قيمة المقسم الإجمالية عند الإكتتاب لجميع المساحات .

(٢) - تسدد باقي قيمة المقسم إما نقداً قبل التخصيص وفق مساحات الإكتتاب في حال رغبة المکتتب بالتخصيص نقداً أو تسدد تقسيطاً على أربعة عشر قسطاً نصف سنوية لمدة سبع سنوات لجميع المساحات مع زيادة مقدارها ٥% سنوياً على الأقساط المتبقية و يدفع القسط الأول بعد ستة أشهر من تاريخ التخصيص .

(٣) - يعفى المستثمر من الزيادة (٥%) على الأقساط المتبقية غير المستحقة في حال رغبته بتسديدها دفعة واحدة.

(٤) - يجوز إشتراط أن يكون التخصيص نقداً حصراً على مقاسم معينة وفقاً لتقدير إدارة المدينة الصناعية.

(٥) - في حال تأخر المستثمر عن تسديد أربعة أقساط عن موعدها المحدد ينذر بإلغاء التخصيص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استحقاق تسديد آخر قسط على أن تستوفى غرامة مالية مقدارها (١%) شهرياً من قيمة القسط المتأخر في سداده والمحددة في العقد وذلك عن مدة التأخير لكل قسط وخلافاً لذلك يحق لمجلس المدينة فسخ العقد وتعاد المبالغ المدفوعة بعد حسم مبلغ التأمين وفوائد الأقساط وغرامات التأخير إن وجدت و لا يعوض عليه من قيمة الأبنية والإنشاءات المشادة على المقسم كما يحق لمجلس المدينة الصناعية اعتماد نظام علامات تفصيلي لفصل الصناعيين المتأخرين عن تسديد الأقساط المستحقة عليهم (مهما كان وضعهم) آخذين بعين الاعتبار (أعوام التخصيص - عدد الأقساط المترتبة - وضع المقسم الحالي من حيث البناء و الآلات) و تصدر هذه الألية بقرار من مجلس المدينة الصناعية وفق الظروف الحاكمة و في حال تجاوزت غرامات التأخير المبالغ المسددة من الصناعي يعتبر مفصولاً حكماً بدون عرضه على مجلس المدينة الصناعية و بدون الحاجة لأي إنذار أو عذر .

ب - يجوز للمستثمر تأجير منشأته جزئياً أو كلياً على الهيكل وفق الاشتراطات الواردة في قرارنا رقم

/٣٧٧/ق لعام ٢٠١٥م.

ج - لا يجوز فرز مقاسم المدينة الصناعية تحت أي مسمى كان (إزالة شيوخ - إفراز حكمي - حل شراكة - قسمة رضائية الخ) وخلافاً لذلك يفسخ العقد وتعاد المبالغ المدفوعة بعد حسم مبلغ التأمين وفوائد الأقساط وغرامات التأخير إن وجدت ولا يعوض عليه من قيمة الأبنية والإنشاءات المشادة على المقسم

وتعامل المقاسم المدمجة معاملة المقسم الواحد ، ويبت مجلس المدينة الصناعية بطلبات إلغاء الدمج في الحالات الخاصة.

د - يجوز للمستثمر ترخيص عدة مقاسم (متجاورة أو غير متجاورة) لضرورات الصناعة أو لضرورة التوسع مستقبلاً على أن :

تقدم الجهة صاحبة العلاقة مخططاً تفصيلياً يوضح من خلاله توزع هذه الفعاليات على عدة مقاسم موضحاً ارتباط عمل هذه الفعاليات على هذه المقاسم مع بعضها البعض.

و ترخص هذه المقاسم وفق الحالة المعتمدة أعلاه بترخيص إداري واحد وصناعي واحد أو أكثر.

هـ - يجوز إضافة صناعة أساسية إلى صناعة أساسية أخرى مكملتها وبما لا يتعارض ومنطقة المقسم وبموافقة إدارة المدينة الصناعية .

و- يجوز للمدينة الصناعية استثمار مقاسم الفئة (أ) المذكورة في المادة (٢) من نظام الإستثمار المذكور أعلاه وفق آلية تحددها المدينة الصناعية و يصادق عليها مجلس المدينة الصناعية بما يتوافق مع مصلحة المدينة الصناعية .

المادة (٥):

١ - يحدد مبلغ التأمين بنسبة ٤% من قيمة الأرض التي يرغب المستثمر بشرائها وبما لا يقل عن خمسون ألف ليرة سورية و يعتبر جزءاً من قيمة المقسم في حال اقتران طلب الاكتتاب بالموافقة و يرد إلى صاحبه بناءً على طلبه خلال مدة شهر في حال رفض طلبه لسبب غير ناشئ عن صاحب العلاقة و يصادر مبلغ التأمين لصالح المدينة في حال الفصل أو الانسحاب أو إخلال المستثمر بأحكام هذا القرار أو عدم تقدمه بطلب الاسترداد خلال مهلة الشهر المذكورة .

٢ - يحدد رسم الاكتتاب بمبلغ قدره خمسون بالمئة من سعر متر مربع واحد تقديري محدد من قبل مجلس المدينة الصناعية ولا يرد بأي حال من الأحوال .

المادة (٦):

يتم الإعلان عن بيع المقاسم الصناعية خلال تنفيذ أعمال البنية التحتية ويتم الإعلان من قبل مجلس المدينة الصناعية ولكل مرحلة على حدى في بهو المدينة الصناعية وتبلغ نسخة عن الإعلان إلى المحافظة المعنية ونسخة إلى كل من غرفتي التجارة والصناعة ونسخة إلى الجهات المعنية الأخرى.

كما يجوز الإعلان بأي وسيلة من وسائل الإعلام الأخرى التي يراها مجلس المدينة مناسبة.

يجب أن يتضمن الإعلان عن عدد المقاسم ومساحتها ونوع الصناعة وسعر المتر المربع ومبلغ التأمين ورسم الاكتتاب والوثائق المطلوبة للاكتتاب ومكان تقديم الطلب.

المادة (٧):

- يجب أن يتضمن طلب الشراء (الاكتتاب) الوثائق التالية :

١ - صورة عن الهوية الشخصية او صورة عن جواز السفر .

٢ - صورة مصدقة عن الترخيص الصناعي النظامي الصادر عن الجهة المختصة وفقاً لأحكام المادة /٢/ من هذا القرار .

٣ - إيصال رسمي بتسديد مبلغ التأمين من قبل الصناعي ومقداره وتاريخه وتسديد رسم الاكتتاب .

٤ - إملاء وتوقيع المستثمر على استمارة نموذجية معدة مسبقاً من قبل إدارة المدينة الصناعية و يجب أن تتضمن المعلومات التالية :

آ - إسم وشهرة الصناعي حسب هويته الشخصية وتاريخ الاكتتاب وحصة كل شريك في حال تعددهم .

ب - موطنه المختار وعنوانه تفصيلاً ورقم الهاتف والفاكس والبريد الإلكتروني إن وجد .

ج - المساحة التي يرغب بشرائها .

د - نوع الصناعة ومقدار حاجته من المياه والكهرباء والهاتف .

هـ - معلومات عامة عن المشروع (رأسمال المنشأة الكلي - قيمة الآلات والآليات - قيمة المنشآت والمعدات - عدد الورديات - عدد العاملين - المدة اللازمة لتنفيذ المشروع - الآلات والأجهزة اللازمة لتنفيذ المشروع).

و - تصريح من المكتب يفيد بأنه اطلع على نظام الاستثمار وعلى المخططات وكافة الأنظمة الخاصة بالمدينة الصناعية وعلى نموذج العقد الذي سيجري في حال تخصيصه وأن يتعهد بتنفيذها بالكامل .

ز - تصريح من المكتب أو من وكيله القانوني بأن يلتزم بمراجعة إدارة المدينة الصناعية في بداية كل شهر (خلال الخمسة أيام الأولى من كل شهر) وإعتباراً من بداية الشهر الذي يلي شهر اكتتابه، وفي حال عدم مراجعة الصناعي يجوز لمجلس المدينة الصناعية أن يؤجل دوره في التخصيص أو يلغيه دون إنذار مسبق.

ح - تعهد من المكتب بأن يلتزم بترخيص البناء والمباشرة ببناء منشأته خلال مدة سنة من تاريخ تخصصه بالمقسم وخلافاً لذلك يجوز لمجلس المدينة إلغاء تخصيصه وتعاد إليه مدفوعاته بعد مصادرة مبلغ التأمين و فوائد الأقساط وغرامات التأخير إن وجدت ولا يعرض عليه من قيمة الأبنية والإنشاءات إلا في الحالات الخاصة التي يعود تقديرها لمجلس المدينة.

ط - تعهد من المكتب بأن يلتزم بتسديد سلفة الاكتتاب قبل التاريخ المحدد لتخصيصه بـ ٢٤ ساعة وفي حال عدم إلتزامه بتسديد الاكتتاب أو حضور جلسة التخصيص يؤجل تخصيصه لمرة واحدة وعن التخلف عن الدفع أو الحضور للمرة الثانية يؤجل تخصيصه للمرة الأخيرة ويفقد حقه في أفضلية التخصيص وخلافاً لذلك يلغى اكتتابه ويصادر مبلغ التأمين المنصوص عنه في المادة ٥/.

ي - تعهد من المكتب بأن يلتزم بالترخيص بالبناء للطابق الأرضي بنسبة لا تقل عن ٧٥٪ من المساحة المسموح بها للطابق الأرضي وأن يبني منشأته للطابق الأرضي بنسبة لا تقل عن ٥٥٪ من المساحة المرخصة بالبناء كمرحلة أولى على أن يتم استكمال بناء المساحة المسموح بها لاحقاً وفق نظام ضابطة البناء، وخلافاً لذلك يعرض الموضوع على مجلس المدينة لاتخاذ القرار المناسب.

ويستثنى من ذلك الصناعات التي تحتاج مساحات كبيرة لتخزين الإحضارات والمواد حيث يكون الحد الأدنى للبناء ٢٠٪ من المساحات المسموح بها وموافقة المدينة الصناعية وفق كل حالة على حدة.

ك - تعهد من المكتب بعدم إستعمال الأرض المخصصة له إلا لنوع الصناعة (هندسية - غذائية - نسيجية - كيميائية ...الخ) المرخصة حصراً وألا يبيع أو يتنازل عن جزء أو كل الأرض وألا يؤجر جزء أو كل الأرض إلا بعد الحصول الترخيص الإداري والسجل الصناعي وخلافاً لذلك يعتبر العقد المبرم مفسوخاً حكماً ويلغى التخصيص ويصادر مبلغ التأمين مع فوائد الأقساط وغرامات التأخير إن وجدت لصالح المدينة الصناعية ويبت مجلس المدينة في الحالات الخاصة القاهرة.

ل - التعهد بالتعاون مع مفتشي البيئة المكلفون بمهمة أصولية وتحمل كامل المسؤولية من إجراء أي مخالفة بيئية ترتكب في المنشأة .

م - الالتزام بالنظام العمراني المعمول به وعدم المطالبة بفرز المقسم لاحقاً.

ن - الالتزام بقانون البيئة رقم /٥٠/ لعام ٢٠٠٢ والمعايير والمواصفات والشروط والأنظمة الصادرة في ضوء أحكامه .

س - الالتزام بالإدارة المتكاملة لجميع المخلفات الصلبة أو السائلة أو الغازية الناجمة عن نشاط المنشأة بما في ذلك تنفيذ كافة طرق المعالجة الفنية للمخلفات المذكورة بحيث تكون نتائج تحاليل المخلفات الناتجة عن المعالجة وفق المعايير والشروط والأنظمة المعتمدة والتي تعتمد لاحقاً.

ف - الالتزام بتنفيذ تعليمات وزارة الصناعة .

ص - أصرح بأنني اطلعت على وجود شبكة كهرباء (منخفض - متوسط).

ق - أصرح بأنني اطلعت على قوانين ومراسيم التشجيع على الاستثمار وتعديلاتها وتعليماتها التنفيذية بما فيها القانون (٢١) لعام ١٩٥٨ والمرسوم رقم /٨/ لعام ٢٠٠٧ م.

ر - الاسم الثلاثي والتوقيع وتاريخ التوقيع .

المادة (٨):

أ - تقدم طلبات الاكتتاب في سجل عام ورقي وإلكتروني يتضمن المعلومات التالية:

تسلسل - الاسم والشهرة - تاريخ الاكتتاب - المساحة المكتب عليها - نوع الصناعة - رقم وتاريخ قرار الترخيص الخ .

ب - ترقم صفحات السجل العام المذكور وتدون على الصفحة الأولى تاريخ فتح السجل وعدد صفحاته ويدون على الصفحة الأولى اسم وتوقيع الموظف المختص ورئيس الدائرة المختصة وتوقع وتمهر من المدير العام للمدينة وتصادق من رئيس مجلس المدينة الصناعية.

ج - يفتح سجل خاص بالصناعيين المستثمرين لكل نوع من أنواع الصناعات بدون فيه رقم المكتب حسب السجل الخاص بصناعته - اسم وشهرة الصناعي وعنوانه - تاريخ الاكتتاب - رقم وتاريخ قرار التخصيص وتاريخ المقسم المخصص به ومساحته - مبلغ التأمين ومبلغ سلفة الاكتتاب - وتاريخ التخصيص وتاريخ تسليم المقسم ورقم وتاريخ إبرام العقد والمبالغ المدفوعة والأقساط المسددة والمستحقة الخ وتدون على الصفحة الأولى منه ما ذكر في الصفحة الأولى من السجل العام وتوقع وتمهر كذلك.

المادة (٩):

دراسة طلبات الاكتتاب والتخصيص وتسليم المقاسم والتعاقد:

أ - يشكل المدير العام لجنة مؤلفة من ستة أعضاء يمثلون الدوائر: (الفنية - التسويق والاستثمار - البيئة - القانونية) وغرفة الصناعة مهمتها دراسة طلبات المكتتبين من حيث نوعية الصناعة المراد تنفيذها وتدقيق الوثائق المقدمة من قبلهم، ومن ثم تنظيم الجداول الآتية:

١ - جداول أولية بأسماء الصناعيين المقبولين للاكتتاب لكل نوع من أنواع الصناعات.

٢ - جداول بأسماء الصناعيين المرفوضين ويتم تبليغهم أصولاً.

ب - يحق لمن رفض طلبه الاعتراض لدى ديوان المدينة الصناعية خلال عشرة أيام من تاريخ تبليغه ذلك مرفقاً الوثائق المؤيدة لاعتراضه وتعرض طلبات الاعتراض على مجلس المدينة في أول جلسة له من أجل البت النهائي بها خلال إسبوع من تاريخ تقديمها إلى المجلس.

ج - وبناءً على دراسة طلبات الاعتراض المذكورة في البند السابق تنظم اللجنة جداول نهائية بأسماء الصناعيين المقبولين للاكتتاب وفق تسلسل دوره في سجل الاكتتاب العام ووفق الأفضليات المشار إليها في المادة (٢) من هذا القرار وحسب نوع الصناعة بحيث يعطى لكل صناعي رقم دوره في التخصيص وتوقع الجداول من اللجنة ، يتم التخصيص بعد انتهاء تنفيذ أعمال البنية التحتية بحددها الأدنى .

د - تنظم اللجنة الآتي :

- جداول بالمقاسم الجاهزة للتخصيص حسب نوع الصناعة تدون فيها أرقام المقاسم ومساحة كل منها .

- مخططات بالمقاسم الجاهزة للتخصيص تتضمن ساعة ويوم وتاريخ التخصيص ، وترسل نسخة إلى أصحاب العلاقة أصولاً وتعلق جميع الجداول والمخططات في لوحة إعلانات المدينة الصناعية لإطلاع الصناعيين المكتتبين عليها قبل تخصصهم .

هـ - ينتقي كل صناعي مقسمه أو مقاسمه التي اكتتب عليها حسب دوره في الجدول النهائي بعد المعاينة على الواقع ، وتقوم اللجنة بتخصيص الصناعيين وفق الجداول النهائية المذكورة في الفقرة / د / على أن يتم التخصيص بمساحات تتلاءم مع حجم وطبيعة عمل المشروع وفق قرار الترخيص بعد الأخذ بعين الاعتبار التوسع المستقبلي اللازم .

و - تنظم اللجنة جداول بأسماء الصناعيين المخصصين ، يحدد فيها اسم الصناعي وشهرته ورقم المقسم المخصص له ومساحته ونوع الصناعة، وتوقع هذه الجداول من اللجنة ومن المدير العام للمدينة ، وتصدق من رئيس مجلس المدينة بعد عرضها على المجلس .

ز - تنظم دائرة الاستثمار والتسويق وبموجب جداول التخصيص المذكور في البند (و) أعلاه محضر تخصيص خاص لكل صناعي يدون فيها تاريخ الخصيص واسم المخصص وشهرته ورقم المقسم ومساحته ونوع الصناعة الخ .

- يتضمن محضر التخصيص تصريحاً من الصناعي يفيد بأنه تخصص بالمقسم المشار إليه أعلاه بعد معاينته على الواقع ، وأن يتعهد بمراجعة المدينة الصناعية خلال فترة شهر من تاريخ محضر التخصيص من أجل استلام مقسمه أو (مقاسمه) وإبرام العقد بعد سداد المبالغ المترتبة وفق أحكام المادة / ٣ / من هذا القرار وخلافاً لذلك يحق لمجلس المدينة إلغاء التخصيص دون إنذار سابق .

- يوقع المحضر من الصناعي المخصص والموظف المختص ودائرة الاستثمار والمدير العام ويسلم نسخة عن المحضر وتحتفظ دائرة الاستثمار والتسويق بالنسخة الأصلية وتحفظ في إضبارة الصناعي وتسلم نسخة إلى الدائرة الفنية ويحق للصناعي الاعتراض على محضر التخصيص أمام مجلس المدينة خلال / ٤٨ / ساعة من تاريخ التخصيص.

ح - تنظم دائرة الاستثمار والتسويق إضارة خاصة لكل صناعي تحفظ فيها كافة الوثائق المقدمة منه أثناء الاكتتاب بالإضافة إلى محضر التخصيص ومحضر التسليم ونسخة عن العقد المبرم والدفعات المسددة والمستحقة ونسخة عن رخصة البناء وكل الوثائق والوقوعات الأخرى المتعلقة بالصناعي .

ط - تسلم المقاسم إلى أصحابها من قبل الدائرة الفنية بعد التخصيص ويلتزم المخصص بتوقيع العقد خلال مدة شهر من تاريخ التخصيص ، و تنظم الدائرة الفنية محضر تسليم أصولياً تدون عليه المعلومات المذكورة في محضر التخصيص .

ك - يوقع محضر التسليم من دائرة الاستثمار والتسويق والدائرة الفنية ومن الصناعي المخصص ومن المدير العام ، ويعتبر توقيع الصناعي المخصص بمثابة معاينة شاملة نافية للجهالة بالنسبة للموقع وطبيعته وقبوله بوضعه الراهن وتسلم نسخة من المحضر إلى الصناعي المخصص وتحفظ النسخة الأصلية في إضارته وتسلم نسخ منه إلى الدوائر المعنية الأخرى.

المادة (١٠):

يعد مجلس المدينة الصناعية نموذج عقد بالتراضي وفقاً لأحكام هذا القرار بحيث يضمن حقوق والتزامات الطرفين المتعاقدين ويجب أن يتضمن العقد ما يلي :

١ - رقم المقسم ومساحته ونوع الصناعة ورقم محضر التخصيص ورقم محضر التسليم وقيمة مبلغ التأمين .

٢ - سعر البيع (البدائي أو النهائي) للمتر المربع من الأرض المخصصة .

٣ - المبالغ المسددة ، وكيفية تسديد القيمة نقداً أم تقسيطاً .

٤ - عدد الأقساط وتاريخ دفع كل قسط بعد إضافة زيادة ٥% سنوياً على قيمة كل قسط .

٥ - التزام الفريق الثاني في حال كان التخصيص على القيم النهائية للمقاسم حسب المادة (٣) من هذا القرار نقداً خلال مدة أقصاها ستة أشهر من تاريخ تبلغه بصدور القيمة النهائية في حال التخصيص نقداً وعلى أقساط تبدأ بعد ستة أشهر من تاريخ استحقاق آخر قسط في حال كان التخصيص تقسيطاً وذلك وفقاً لما يحدده مجلس المدينة الصناعية .

٦ - التزام الفريق الثاني بعدم إستعمال المقسم إلا فيما أُنْصَح له وفق قرار الترخيص أو لنفس نوع الصناعة أو نفس الفئة ، وخلافاً لذلك يفسخ العقد وتعاد إليه مدفوعات بعد مصادرة مبلغ التأمين وفوائد الأقساط وغرامات التأخير إن وجدت ولا يعرض عليه من قيمة المنشآت وغيرها ويبت مجلس المدينة الصناعية في الحالات الخاصة .

٧ - التزام الفريق الثاني بإنجاز رخصة البناء وفق المادة (٧) الفقرتين (ح) و(ي) من هذا القرار والمباشرة بالبناء خلال سنة من تاريخ استلامه مقسمه، وفي حال التأخير دون مبرر يقبل به المجلس يجوز لمجلس المدينة فسخ العقد ومصادرة مبلغ التأمين وفوائد الأقساط والغرامات و التأخير إن وجدت.

٨ - التزام الفريق الثاني بإنهاء بناء منشأته والبدء بالاستثمار خلال المدة المحددة في رخصة البناء ويجوز للإدارة المدينة تمديد هذه المدة .

٩ - التزام الفريق الثاني بعدم المباشرة بالإنتاج إلا بعد الحصول على قرار الموافقة على البدء بالاستثمار (الترخيص الإداري) الصادر عن المدينة الصناعية بحيث تشكل لجنة لهذه الغاية مهمتها التأكد من .

١ - تطبيق نظام الأمن الصناعي .

٢ - مراعاة الضوابط البيئية في المنشأة وفق المواصفات القياسية السورية .

٣ - مطابقة تنفيذ المنشآت مع المخططات المصدقة لما جاء في رخصة البناء .

٤ - إنهاء إكساء الواجهات بالشروط المطلوبة.

١٠ - يلتزم الفريق الثاني بعدم التنازل أو البيع إلا وفق ما جاء بالمرسوم التشريعي رقم ٢٢/ لعام ٢٠١٣م

وتعليماته التنفيذية وتعديلاته والتعليمات الوزارية النازمة ويبت مجلس المدينة الصناعية في الحالات القاهرة.

١١ - ضمان حقوق الفريق الأول في حال رغبة الفريق الثاني الحصول على قرض من أحد المصارف

شريطة سداد كامل قيمة المقسم والحصول على رخصة بناء .

١٢ - يتحمل الفريق الثاني (المستثمر) جميع الضرائب والرسوم والنفقات التي تترتب على إبرام عقد البيع .

١٣ - اعتبار مبلغ التأمين المذكور بالعقد من حق الفريق الأول في حال إخلال الفريق الثاني بشروط العقد.

١٤ - يلتزم الفريق الثاني بنظام ضابطة البناء والمخططات ونظام الاستثمار والشروط الفنية المحددة في رخصة البناء .

١٥ - ما يراه مجلس المدينة مناسباً لضمان المصلحة العامة .

ثانياً - استثمار مقاسم الفئة (ب):

المادة (١١):

تقدم المدينة الصناعة المقاسم المخصصة لبناء المشيدات العامة المذكورة في المادة (٢) فئة (ب) إلى الجهات العامة وفق المساحة اللازمة والمحددة في مخططات المدينة الصناعية دون بدل وتقوم الجهة العامة بالبناء والاستثمار على نفقتها الخاصة وتبقى ملكية هذه المقاسم للمدينة الصناعية في حال عدم تنفيذ ما خصصت له .

ثالثاً - استثمار مقاسم الفئة (ج):

المادة (١٢):

تستثمر وفق إحدى الطرق التالية بعد إعداد دفاتر الشروط الفنية والحقوقية والمالية اللازمة :

- ١ . البيع بالتراضي بعد تحديد السعر من قبل مجلس المدينة ولفترة محددة .
- ٢ . مشاركة بالاتفاق مع المجلس .
- ٣ . الاستثمار عن طريق الـ B.O.T .
- ٤ . استثمار المقاسم أو المباني المشادة على المقاسم من قبل المدينة الصناعية عن طريق المزاد العلني أو بسعر يحدده مجلس المدينة الصناعية لمدة محددة .
- ٥ . الاستثمار عن طريق قانون التطوير العقاري .
- ٦ . التأجير التمويلي .

رابعاً - استثمار مقاسم الفئة (د):

المادة (١٣):

تستثمر بموجب عقود بيع بالتراضي وفق القيمة النهائية المحددة من قبل مجلس المدينة الصناعية على أن يتم الدفع نقداً عند استلام المقسم .

خامساً - استثمار مقاسم الفئة (هـ) (السكن):

المادة (١٤):

- تستثمر الأراضي المعدة للسكن وفقاً للنظام الذي يقره مجلس المدينة الصناعية استناداً إلى المادة /٨/ الفقرة / ز/ من المرسوم /٥٧/ لعام ٢٠٠٤ وتعديلاته.

الفصل الرابع:

أحكام عامة :

المادة (١٥):

أ - تمنح رخصة البناء بناءً على طلب المستثمر من قبل إدارة المدينة الصناعية خلال /٤٨/ ساعة بعد استكمال وثائقها و تصديق مخططاتها من نقابة المهندسين و دفع الرسوم المالية المترتبة لصالح المدينة الصناعية و تكون مدتها سنتين و يمكن تمديدتها سنة واحدة بناءً على طلب صاحب العلاقة و بدون رسوم شريطة الالتزام بالترخيص للطابق الأرضي بنسبة لا تقل عن ٧٥% من المساحة المسموح بها للطابق الأرضي و بناء المنشأة للطابق الأرضي بنسبة لا تقل عن ٥٥% من مجموع المساحة المرخصة بالبناء كمرحلة أولى وفق نظام ضابطة البناء و يجوز أن تجدد بعدها لسنة واحدة فقط برسوم على الأجزاء غير المبنية ، على أن يتم بناء المساحة المسموح بها لاحقاً و خلافاً لذلك يعرض الموضوع على مجلس المدينة لاتخاذ القرار المناسب ، و يجوز أن يتم الترخيص على مراحل بدون التقيد بالنسب المذكورة للمقاسم التي تزيد مساحتها عن ستة آلاف متر مربع بناءً على موافقة إدارة المدينة الصناعية.

ب - وتراعى الحالات الخاصة وفق ما هو وارد في الفقرة / ي / من المادة (٧) بالنسبة للصناعات التي تتطلب مساحات تخزين كبيرة للاحضارات والمواد حيث يكون الحد الأدنى المسموح للبناء ٢٠% وبموافقة المدينة الصناعية وفق كل حالة على حدا .

المادة (١٦):

أ) - يمنح الترخيص الإداري للصناعي المستثمر من قبل مجلس المدينة الصناعية خلال إسبوع بعد جاهزية المنشأة للاستثمار وفقاً لأحكام المرسوم التشريعي رقم /٥٧/ تاريخ ٢٠٠٤/٩/٦ وتعليماته التنفيذية.

ب) - لا يجوز الحصول على السجل الصناعي قبل الحصول على الترخيص الإداري تحت طائلة إغلاق المنشأة .

ج) - يجوز منح المستثمر مدة عمل تجريبية لا تتجاوز الستة أشهر وذلك بعد البناء لإنهاء تركيب وتجريب الآلات ويتحمل الصناعي كامل المسؤولية عن تلك المدة.

المادة (١٧):

لا يجوز للمستثمر بناء منشأته واستثمارها إلا للغرض المحدد في قرار الترخيص وتعديلاته تحت طائلة :

آ) - إنذار المستثمر في المرة الأولى بإيقاف العمل المخالف ومنحه مهلة إسبوع لتسوية وضعه وفرض غرامة قدرها خمسون ألف ليرة سورية لا غير .

ب) - إغلاق المنشأة في المرة الثانية لمدة إسبوعين و فرض غرامة مقدارها مائة ألف ليرة سورية لا غير.

ج) - إغلاق المنشأة في حال تكرار المخالفة للمرة الثالثة لمدة شهر وفرض غرامة مقدارها مئتا ألف ليرة سورية لا غير .

د) - خلافاً لذلك يتم إغلاق المنشأة بشكل كامل لحين التزام المستثمر بالترخيص الممنوح و تعديلاته .

المادة (١٨):

يجوز تبديل المقسم المخصص به الصناعي إلى مقسم آخر بناءً على طلب صاحب العلاقة وموافقة إدارة المدينة الصناعية وفق الشروط التالية :

- ١ - أن يكون التبديل من مساحة أصغر إلى مساحة أكبر نظراً لتوسع المشروع أو تغيير نوع الصناعة.
- ٢ - تصفية الذمم المالية المترتبة على المقسم القديم المطلوب استبداله بتاريخ التخصيص بالمقسم الجديد .
- ٣ - الاحتفاظ بتاريخ التخصيص السابق بالنسبة للمهل التي يتم منحها للصناعي لجهة الترخيص والبناء والاستثمار .
- ٤ - تسديد قيمة الفرق بين المساحتين القديمة والجديدة على أساس السعر الحالي للمتر المربع بتاريخ التخصيص ولا يحسم مبلغ التأمين عن المقسم القديم .
- ٥ - براءة ذمة المقسم القديم تجاه الغير بتاريخ التخصيص بالمقسم الجديد .
- ٦ - تعتبر الموافقة على التبديل لاغية إذا لم يتم تنفيذها خلال شهر من تاريخ منحها .
- ٧ - يجوز تبديل المقسم بآخر بنفس المساحة شريطة سداد كامل قيمة المقسم والتقيد بما ورد أعلاه.
- ٨ - بكل حال من الأحوال يحسم مبلغ التأمين في حال الفصل أو الانسحاب وفق المساحة الأكبر.

المادة (١٩):

يجوز لمجلس المدينة جدولة أقساط أي مستثمر يخضع لظروف القوة القاهرة التي تحدد من قبل لجنة مختصة تشكل بقرار من مجلس المدينة الصناعية .

المادة (٢٠):

في حال تم إلغاء التخصيص لأي من الصناعيين المستثمرين (الفئة آ) نظراً لإخلاله بشروط نظام الإستثمار أو بشروط العقد تعاد إلى المخصص المبالغ المدفوعة من قيمة المقسم بعد حسم مبلغ التأمين والذمم المالية المترتبة على المقسم ولا يعوض على الصناعي المستثمر من قيمة الإنشاءات والنفقات الأخرى إلا في حال القوة القاهرة التي يعود تقديرها إلى مجلس المدينة الصناعية .

المادة (٢١):

لا يجوز للصناعي المستثمر للمقاسم المعدة للصناعة الفئة (أ) التنازل أو البيع أو التأجير لمقسمه إلا بعد بنائه واستثماره فيما أعد له بموجب قرار الترخيص والتقييد بما جاء بالمرسوم التشريعي رقم /٢٦/ لعام ٢٠٠٣ وتعليماته التنفيذية وتعديلاته والتعليمات الوزارية النازمة لعملية إدخال الشركاء.

إلا أنه يجوز التنازل عن المقسم كلياً أو جزئياً في حال وفاة أحد المخصصين الأساسيين.

المادة (٢٢):

(١) - توضع إشارات التأمين لأمر المصارف (العامة أو الخاصة) وتسجل على صحيفة المقسم.

(٢) - توضع الإشارات (دعاوى - حجز تنفيذي - حجز احتياطي) وتسجيل على مدفوعات الصناعي لقاء قيمة المقسم .

(٣) - لا تمنع الإشارات (دعاوى - حجز تنفيذي - حجز احتياطي) من إلغاء تخصص أي صناعي في حال مخالفته لأحكام نظام الاستثمار وتطبق في هذه الحال الأحكام المتعلقة بالفصل والانسحاب وتبقى الإشارة قائمة على مدفوعات المقسم لحين ورود قرار قضائي مبرم بشأنها مع الاحتفاظ بحقوق المدينة الصناعية .

(٤) - يحق لمجلس المدينة إلغاء تخصص أي صناعي يصدر بحقه قرار قضائي مبرم يتضمن المطالبة بكل أو بجزء من مدفوعاته لقاء قيمة المقسم دون الحاجة لأي إنذار أو إذار وتطبق في هذه الحال الأحكام المتعلقة بالفصل أو الانسحاب مع الاحتفاظ بحقوق المدينة الصناعية .

المادة (٢٣):

عند إلغاء تخصيص أي من المستثمرين في المقاسم المعدة للصناعة (الفئة أ) يتم بيع مقسمه وفق أسعار المرحلة الجاري استثمارها وبيع مقاسمها.

المادة (٢٤):

يتحمل الشاري أو المستثمر جميع الرسوم والتكاليف المالية والنفقات التي تترتب على إبرام عقد الشراء أو الاستثمار.

المادة (٢٥):

يستثنى الصناعيون المستثمرون لمقاسم الفئة (أ) من الدور في إحدى الحالتين :

- رغبة المستثمر دفع قيمة الأرض التي اكتتب عليها دفعة واحدة بدون تقسيط .
- رغبة المستثمر باستثمار مشروع برأسمال إجمالي لا يقل عن (٣٠٠) مليون ليرة سورية .

المادة (٢٦):

يحق للمستثمر نقل ملكية الأرض التي اشتراها باسمه بعد تسديد قيمتها النهائية وبعد بناء و استثمار مشروعه وفق ما أعد له و على الفريق الأول تقديم الوثائق اللازمة لذلك .

المادة (٢٧):

يجوز لمجلس المدينة الصناعية إقتراح تعديل مواد هذا النظام عند الضرورة و بقرار من وزير الإدارة المحلية بناءً على اقتراح مجلس المدينة الصناعية .

المادة (٢٨):

تسوى أوضاع كافة الصناعيين المكتتبين والمخصصين عدا المتعاقدين وفقاً لأحكام هذا النظام و بقرار من مجلس المدينة الصناعية .

المادة (٢٩):

ينهى العمل بالقرار رقم ٧٩٠ / ق تاريخ ٢٠٠٥/٤/١٢ اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القرار .

المادة (٣٠):

يبلغ هذا القرار من يلزم لتنفيذه و يعتبر نافذاً من تاريخ صدوره .

٢٠١٦ / ١٢ / ٢٧

وزير الإدارة المحلية و البيئة

المهندس حسين مخلوف