



## القرار رقم ٥٥٣/ق

وزير الإدارة المحلية والبيئة

- بناءً على أحكام المرسوم التشريعي رقم ٥٧/ تاريخ ٦/٩/٢٠٠٤ .
- وعلى المرسوم التشريعي رقم ٢٢/ تاريخ ١٤/٤/٢٠١٣ .
- وعلى المرسوم التشريعي رقم ٢٠٣/ تاريخ ٣/٧/٢٠١٦ .
- وعلى اقتراح مجلس المدينة الصناعية بعدرا بجلسته رقم ١/ تاريخ ١٧/١/٢٠١٨ .
- وعلى كتاب المدينة الصناعية بعدرا رقم ٣٩٠/ص تاريخ ٢٨/١/٢٠١٨ .
- وعلى مقتضيات المصلحة العامة .

### يقرر ما يلي :

#### نظام الاستثمار في المدينة الصناعية بمحافظة ريف دمشق /عدرا/

المادة (١) : تعاريف :

- الوزارة : وزارة الإدارة المحلية والبيئة .
- الوزير : وزير الإدارة المحلية والبيئة .
- المحافظ : محافظ ريف دمشق .
- المدينة : المدينة الصناعية بعدرا .
- المجلس : مجلس المدينة الصناعية بعدرا .
- المدير : المدير العام للمدينة الصناعية بعدرا (الفريق الأول) .
- المستثمر : الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي حصل على ترخيص بإقامة مشروع في المدينة الصناعية وباشراً بإنشاء فعلاً أو الاستثمار (الفريق الثاني) .
- السعر البدائي : هو سعر مبيع المتر المربع الواحد من المقاسم الصناعية المحدد بناءً على الكلفة التقديرية المقدرة من واقع تنفيذ خدمات البنى التحتية قبل التخصص .
- السعر النهائي : هو سعر مبيع المتر المربع الواحد من المقاسم الصناعية المحدد عند انتهاء أي مرحلة من مراحل تنفيذ المدينة الصناعية بناءً على الكلفة الفعلية لهذه المرحلة بحيث يكون مجموع قيم المقاسم النهائية مساوياً للكلفة الفعلية للمرحلة .



الجمهورية العربية السورية  
وزارة الإدارة المحلية والبيئة

الفصل الأول : تصنيف المقاسم المعدة للبناء والمستفيدون منها :

المادة (٢) : تصنف المقاسم إلى الفئات التالية :

الفئة /أ/ :

هي المقاسم المعدة لإقامة المشاريع والمنشآت الصناعية وتخصص إلى الصناعيين (طبيعيين - اعتباريين) وتحدد الأفضليات في التخصص 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 الاستثمار 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 بخدم محلاتهم الصناعية لتنفيذ مشاريع ذات نفع عام أو المنقولون إليها لأسباب أمنية أو بيئية أو تنظيمية .

٣. الصناعيون الحاصلون على تراخيص صناعية جديدة من الصنفين الأول والثاني .

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

الفئة /ب/ :

هي 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 - الهاتف والبريد - ... الخ) وتخصص إلى الجهات العامة المعنية .

الفئة /ج/ :

هي المقاسم المعدة للاستعمالات والاستثمارات الخاصة كلياً أو جزئياً مثل (المحلات والمكاتب بكافة أنواعها التجارية والخدمية والمهنية - الأسواق - المصارف الخاصة وشركات التأمين - شركات الوساطة المالية - شركات الصيرفة - المحلات السياحية - رياض الأطفال الخاصة - سينما - مسرح - صالات عرض ومعارض - معاهد التدريب - مطاعم - أفران - محطات وقود - فنادق - المستودعات - مشافي ومستوصفات - مدارس خاصة - جامعات خاصة - مراكز تعليم خاصة ... الخ) ، وتخصص إلى المستثمرين (طبيعيين - اعتباريين) .



الجمهورية العربية السورية  
وزارة الإدارة المحلية والبيئة

الفئة /د/ :

المقاسم المعدة لبناء الأبنية الخدمية العامة ذات الطابع التجاري والاستثماري مثل : (المصارف العامة - فروع المؤسسة العامة للتأمين... الخ) ، وتخصص إلى الجهات العامة نفسها .

الفئة /هـ/ :

وهي المقاسم المعدة للسكن بكافة أنواعه ومرافقه .

**الفصل الثاني : تحديد التكلفة البدائية والنهائية لمقاسم الفئة /أ/ :**

المادة (٣) :

يحدد السعر البدائي لمبيع المتر المربع الواحد من المقاسم للشريحة المراد التخصيص بها من قبل لجنة فنية متخصصة تشكل بقرار من مجلس المدينة الصناعية ، تتألف من :

- رئيس الدائرة الفنية .

- رئيس دائرة الاستثمار والتسويق .

- رئيس الدائرة المالية .

- رئيس الدائرة القانونية .

- ممثلين فنيين عن الدوائر الخدمية والإدارية .

- ممثل عن الصناعيين والحرفيين .

- أي مختص يراه مجلس المدينة ضرورياً .

وذلك بناء على الكلفة التقديرية المقدرة وعلى تكاليف واقع تنفيذ خدمات البنى التحتية قبل التخصيص ، وعدم البدء بتخصيص المقاسم إلا بعد تنفيذ نسبة ٧٥ % من البنى التحتية للشريحة المراد تخصيصها .

المادة (٤) :

أ- عند انتهاء أي مرحلة من مراحل تنفيذ المدينة الصناعية يشكل مجلس المدينة لجنة فنية متخصصة تتألف من :

- رئيس الدائرة الفنية .

- رئيس دائرة الاستثمار والتسويق .

- رئيس الدائرة المالية .

- رئيس الدائرة القانونية .

- ممثلين فنيين عن الدوائر الخدمية والإدارية .

- ممثل عن الصناعيين والحرفيين .

- أي مختص يراه مجلس المدينة ضرورياً .



الجمهورية العربية السورية  
وزارة الإدارة المحلية والبيئة

مهمتها تحديد الكلفة الفعلية لهذه المرحلة وتحديد السعر النهائي للمتر المربع من المقاسم الصناعية شريطة ألا يزيد السعر النهائي عن ٢٥ % من السعر البدائي ، ويعتبر عامل تثقيل المقسم جزءاً لا يتجزأ من قيمة المقسم تبعاً للعوامل التي تميزه عن غيره حسب مساحته وموقعه ومدى استفادته من خدمات البنى التحتية ووفقاً لما يقرره مجلس المدينة على أن يؤخذ بتاريخ التخصيص ، بحيث يكون مجموع قيم المقاسم النهائية مساوياً للكلفة الفعلية للمرحلة ويجوز للجنة في حال تعذر حساب إحدى النفقات تقديرها .

ب- تشمل الكلفة الفعلية للمدينة أو للمرحلة كافة النفقات الآتية :

١. قيمة الأراضي المستملكة والمخصصة من أملاك الدولة للمدينة الصناعية وبدلات الكلفة الفعلية 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 والخدمية الخاصة بالمدينة الصناعية والحدائق العامة ... إلخ) .
٣. الرواتب والأجور - التعويضات - آليات نقل العاملين - نفقات التأسيس ... إلخ خلال فترة الإنشاء .
٤. نسبة ٥ % من مجموع النفقات المذكورة في البنود ١ و ٢ وتمثل النفقات الإدارية والإعلان والترويج وغيرها .
٥. فوائد القروض إن وجدت والفوائد التي تتحملها المدينة الصناعية عن أي من المبالغ المذكورة بالبنود ١ و ٢ أعلاه .

الفصل الثالث : استثمار مقاسم المدينة الصناعية وشروط الاستثمار فيها :

أولاً : استثمار مقاسم الفئة /أ/ :

المادة (٥) :

- أ- تستثمر وتباع إلى الصناعيين المذكورين في المادة /٢/ من هذا القرار بموجب عقود بيع بالتراضي وفقاً للسعر البدائي المقرر ، ويتم تسديد قيمة المقسم وفق الآتي :
- إما نقداً بعد إضافة ١٥ % إلى السعر البدائي للمرحلة التي يتم فيها التخصيص ويعتبر نهائياً مع مراعاة نسبة التثقيب الخاصة بكل مقسم ، أو بالتقسيط وفق السعر البدائي للمرحلة التي يتم فيها التخصيص وفق الآتي :
١. إما بدفعة أولى ٢٠ % من قيمة المقسم المكتتب عليه وتسدّد قبل جلسة التخصيص بـ /٢٤/ ساعة على الأقل ، وباقي قيمة المقسم تسدّد على عشرة أقساط نصف سنوية لمدة خمس سنوات مع زيادة نسبة مقدارها ٤ % سنوياً على الأقساط ويدفع القسط الأول بعد ستة أشهر من تاريخ العقد .
  ٢. أو بدفعة أولى ٣٠ % من قيمة المقسم المكتتب عليه وتسدّد قبل جلسة التخصيص بـ /٢٤/ ساعة على الأقل ، وباقي قيمة المقسم تسدّد على عشرين قسطاً نصف سنوياً لمدة عشرة سنوات مع زيادة نسبة مقدارها ٦ % سنوياً على الأقساط ويدفع القسط الأول بعد ستة أشهر من تاريخ العقد .



الجمهورية العربية السورية  
وزارة الإدارة المحلية والبيئة

٣. في حال رغبة المستثمر بتسديد باقي قيمة المقسم دفعة واحدة يعفى من نسبة الزيادة المذكورة في البند ١/ و ٢/ من الفقرة أ/ من المادة (٥) على الأقساط المتبقية غير المستحقة بعد إضافة ١٥ % من قيمة السعر البدائي للمرحلة التي يتم فيها التخصيص ويعتبر نهائياً .
٤. في حال تأخر المستثمر عن تسديد قسطين متتاليين من الأقساط تطبق عليه غرامة بمقدار (١ %) من قيمة كل قسط ، وفي حال تأخر عن تسديد أكثر من قسطين متتاليين تطبق عليه غرامة بمقدار (٢ %) من قيمة كل قسط .
- ب- يمكن لمجلس المدينة الصناعية بناء المقاسم وبيعها أو استثمارها أو تأجيرها وفق قرار مجلس المدينة الصناعية .
- ت- يمكن لمجلس المدينة تأجير المقاسم لمدة يتفق عليها ببدل استثمار سنوي لا يقل عن ١٠ % من قيمة سعر المتر المربع المقدر بسعر المبيع سنوياً بتاريخ توقيع عقد الاستثمار .
- ث- يجوز للمستثمر تأجير منشأته جزئياً أو كلياً بعد وضعها في الاستثمار الفعلي (الحصول على الترخيص الإداري والسجل الصناعي) وفقاً لقرار الترخيص الممنوح وتعديلاته .
- ج- يجوز للمستثمر فصل مقاسمه المدموجة شريطة أن تعود إلى وضعها السابق قبل الدمج وأن تعود الملكية لنفس الأشخاص الذين قاموا بعملية الدمج شريطة تحقيق كل من المقاسم بعد الفصل لنظام ضابطة البناء .
- ح- يجوز للمستثمر ترخيص عدة مقاسم (متجاورة أو غير متجاورة) لضرورات الصناعة أو لضرورة التوسع مستقبلاً على أن :
١. تقدم الجهة صاحبة العلاقة مخططاً تكنولوجياً يوضح من خلاله توزع هذه الفعاليات على عدة مقاسم موضحاً ارتباط عمل هذه الفعاليات على هذه المقاسم مع بعضها البعض .
  ٢. تتم معاملة المقاسم غير المتجاورة على أنها كتلة واحدة من ناحية نسبة البناء الدنيا لمجموع مساحة المقاسم بحيث لا تتجاوز نسبة البناء على أي مقسم على حدا نسبة البناء العظمى .
  ٣. تشمل هذه المقاسم وفق الحالة المعتمدة أعلاه بترخيص إداري وصناعي واحد .
  ٤. تعامل في المستقبل على أنها كتلة واحدة في حال رغبة الشركة التصرف بالمنشأة ببعاً أو تنازلاً .
  ٥. يتحمل المستثمر كافة النفقات الناجمة عن الدمج أو الفصل للمقاسم .
- خ- يجوز إضافة صناعة أساسية إلى صناعة أساسية أخرى مكتملة لها وبما لا يتعارض مع نوع الصناعة وبموافقة مجلس المدينة .
- المادة (٦) :

يتم الإعلان عن بيع المقاسم الصناعية بعد تنفيذ نسبة ٧٥ % من البنى التحتية للشريحة المراد تخصيصها بقرار من مجلس المدينة ولكل شريحة على حدة في هو المدينة الصناعية وفي إحدى الصحف الرسمية ووسائل الإعلام المرئية والمسموعة وتبلغ نسخة عن الإعلان إلى المحافظة المعنية ونسخة إلى كل من غرفتي التجارة والصناعة ونسخة إلى الجهات المعنية الأخرى .

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



الجمهورية العربية السورية  
وزارة الإدارة المحلية والبيئة

المادة (٧) :

يحدد مبلغ التأمين بنسبة ٢ % من قيمة المقسم الذي يرغب المستثمر بشراؤه وبما لا يقل عن خمسون ألف ليرة سورية ويحدد رسم الاككتاب بعشرة آلاف ليرة سورية .

المادة (٨) :

يجب أن يرفق طلب الشراء (الاككتاب) بالوثائق التالية :

- ١ . صورة عن الهوية الشخصية أو صورة عن جواز السفر .
- ٢ . صورة مصدقة عن الترخيص 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 الاككتاب .
- ٤ . إملاء وتوقيع المستثمر على استمارة نموذجية معدة مسبقاً من قبل إدارة المدينة الصناعية ويجب أن تتضمن المعلومات التالية :

- أ - اسم وشهرة الصناعي حسب هويته الشخصية وتاريخ الاككتاب .
- ب - موطنه المختار وعنوانه تفصيلاً ورقم الهاتف والفاكس والبريد الالكتروني إن وجدت .
- ت - المساحة التي يرغب بشراؤها .
- ث - نوع الصناعة ومقدار حاجته من المياه والكهرباء والهاتف .
- ج - تصريح يفيد بأنه اطلع على المخطط التنظيمي للمدينة الصناعية ونظام الاستثمار والأنظمة الخاصة بالمدينة الصناعية وعلى نموذج العقد الذي سيوقعه في حال تخصيصه وأن يتعهد بالالتزام بها .
- ح - تعهد من المكتب بأن يلتزم بالترخيص بالبناء والمباشرة ببناء منشأته خلال سنة من تاريخ العقد .
- خ - تعهد من المكتب بأن يلتزم بتسديد الدفعة الأولى المحددة بالمادة (٥) من قيمة المقسم الذي اكتتب عليه قبل ٢٤ ساعة من التاريخ المحدد لتخصيصه ، وفي حال عدم التزامه يؤجل تخصيصه لجلسة التخصيص التالية ولمرة واحدة فقط ، وعند التخلف عن الدفع للمرة الثانية يلغى اكتتابه ويصادر مبلغ التأمين المنصوص عنه في المادة (٧) .
- د - تعهد من المكتب بعدم التنازل أو البيع لمقسمه إلا بعد بنائه على الهيكل أو استثماره فيما أعد له بموجب قرار الترخيص والتقيد بما جاء بالمرسوم التشريعي رقم /٢٢/ لعام ٢٠١٣ ونظام الاستثمار المعمول به في المدينة الصناعية .
- ذ - تعهد من المكتب بعدم تأجير مقسمه إلا بعد بنائه واستثماره فيما أعد له بموجب قرار الترخيص والتقيد بنظام الاستثمار المعمول به في المدينة الصناعية .
- ر - تعهد من المكتب بأن يلتزم بالترخيص بنسبة لا تقل عن ٧٥ % من المساحة المسموح بها للطابق الأرضي وأن يبني منشأته بنسبة لا تقل عن ٥٥ % من المساحة المرخصة بالبناء كمرحلة أولى على أن يتم استكمال بناء المساحة المسموح بها وفق نظام ضابطة البناء لاحقاً وخلافاً لذلك يعرض الموضوع على مجلس المدينة لاتخاذ القرار المناسب .



الجمهورية العربية السورية  
وزارة الإدارة المحلية والبيئة

- ز- الالتزام بقانون البيئة رقم ١٢/ لعام ٢٠١٢ وتعليماته التنفيذية .  
س- ما يراه مجلس المدينة مناسباً (عدد العمال - رأس مال المشروع - ... إلخ) .  
ش- الاسم الثلاثي والتوقيع وتاريخ التوقيع .

المادة (٩) :

- أ- تقدم طلبات الاكتتاب إلى الموظف المختص في ديوان المدينة الصناعية وتسجل طلبات كافة المكتتبين ولكافة أنواع الصناعات : (غذائية - نسيجية - هندسية - كيماوية) في سجل عام يتضمن المعلومات التالية : تسلسل - الاسم والشهرة - تاريخ الاكتتاب - المساحة المكتتب عليها - نوع الصناعة - رقم وتاريخ قرار الترخيص ... إلخ .  
ب- ترقم صفحات السجل العام المذكور وتدون على الصفحة الأولى منه عبارة : (فتح هذا السجل بتاريخ / / / ويحتوي على / / صفحة) ويدون على الصفحة الأولى اسم وتوقيع الموظف المختص ورئيس الدائرة المختصة وتوقع وتمهر من المدير العام للمدينة وتصادق من رئيس مجلس المدينة الصناعية .  
ت- يفتح سجل خاص بالصناعيين المستثمرين لكل نوع من أنواع الصناعات يدون فيه رقم المكتتب حسب السجل الخاص بصناعته - اسم وشهرة الصناعي وعنوانه - تاريخ الاكتتاب - رقم وتاريخ قرار التخصيص ورقم المقسم المخصص ومساحته - مبلغ التأمين والدفعة الأولى وتاريخ التخصيص وتاريخ تسليم المقسم ورقم وتاريخ إبرام العقد والمبالغ المدفوعة والأقساط المسددة والمستحقة ... إلخ وتدون على الصفحة الأولى ما ذكر في الصفحة الأولى من السجل العام وتوقع وتمهر كذلك .

المادة (١٠) :

- دراسة طلبات الاكتتاب والتخصيص وتسليم المقاسم والتعاقد :  
أ- يشكل المدير العام لجنة 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 أسبوع من تاريخ تقديمها إلى المجلس .



الجمهورية العربية السورية  
وزارة الإدارة المحلية والبيئة

ت- 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 الجدول من اللجنة ، على أن يتم التخصيص وفق قرار الترخيص .

ث- يتم التخصيص بعد انتهاء تنفيذ أعمال البنية التحتية بنسبة ٧٥ ٪ للشريحة المراد تخصيصها .

ج- تنظم اللجنة الآتي :

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

- مخططات بالمقاسم الجاهزة للتخصيص المذكورة أعلاه .

- جداول بأسماء الصناعيين المرشحين 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 ولتسديد الدفعة الأولى المحددة بالبند (١ و ٢) من الفقرة /أ/ من المادة (٥) من قيمة المقسم الذي اكتتب عليه بموعد أقصاه ٢٤ ساعة قبل جلسة التخصيص .

ح- يتتقى 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 /ج/ على أن يتم التخصيص بمساحات تتلاءم مع حجم وطبيعة عمل المشروع وفق قرار الترخيص بعد الأخذ بعين الاعتبار التوسع المستقبلي اللازم .

خ- 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 .

د- تنظم دائرة الاستثمار والتسويق وبموجب جداول التخصيص المذكورة في البند (خ) أعلاه محضر تخصيص خاص لكل صناعي يدون فيه تاريخ التخصيص واسم المخصص وشهرته ورقم المقسم ومساحته ونوع الصناعة... الخ .

- يتضمن محضر التخصيص تصريحاً من الصناعي المخصص 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 .

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



الجمهورية العربية السورية  
وزارة الإدارة المحلية والبيئة

- ذ- تنظم دائرة الاستثمار والتسويق إضبارة 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 .
- ر- تسلم المقاسم إلى أصحابها من قبل الدائرة الفنية بعد توقيع العقد خلال مدة شهر من قرار التخصيص ، وتنظم الدائرة الفنية محضر تسليم أصولياً تدون عليه المعلومات المذكورة في محضر التخصيص .
- ز- تقوم دائرة التسويق والاستثمار وعلى مسؤولية موظف من الفئة الأولى بتنظيم سجل خاص مرقم ومختوم ومثبت عليه عدد صفحاته ومخصص لكل مقسم صفحة محددة تسجل عليها كامل المعلومات المتعلقة بالمقسم والوقوعات وإصدار شهادة الحق العيني وإعداد نموذج خاص بواقعة القيد .
- س- 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 إضبارته وتسلم نسخ منه إلى الدوائر المعنية الأخرى .

المادة (١١) :

يعتبر مبلغ التأمين المنصوص عليه في المادة /٧/ من هذا القرار جزء من قيمة المقسم في حال اقتران طلب الاكتتاب بالموافقة ويرد إلى صاحبه خلال أسبوع من تاريخ رفض طلبه من الشعبة المختصة في حال عدم اقتران طلبه بالموافقة وفي حال الاعتراض لمجلس المدينة الصناعية يعاد المبلغ فوراً بعد قرار المجلس ، ويصادر مبلغ التأمين لصالح المدينة الصناعية في حال انسحابه .

المادة (١٢) :

- يعد مجلس المدينة الصناعية نموذج عقد بيع بالتراضي وفقاً لأحكام هذا القرار بحيث يضمن حقوق والتزامات الطرفين المتعاقدين ، ويجب أن يتضمن العقد ما يلي :
- أ- قيمة العقد : وتكون قيمة العقد بدائية عند اعتماد السعر البدائي وسداد القيمة بالتقسيط وتتضمن قيمة العقد القيمة البدائية للمقسم مضافاً إليها قيمة الزيادة على الأقساط المنصوص عنها في نظام الاستثمار إضافة إلى قيمة التثقييل ، وتكون القيمة نهائية في الحالات الآتية :
١. اعتماد السعر البدائي وسداد القيمة نقداً وتشمل قيمة العقد (قيمة المقسم البدائية مع إضافة ١٥ % على قيمة المقسم البدائية وقيمة التثقييل فقط) .
  ٢. اعتماد السعر النهائي (عند إغلاق المرحلة التي يتم التخصيص بها) وسداد القيمة نقداً مع إضافة قيمة التثقييل .
  ٣. اعتماد السعر النهائي (عند إغلاق المرحلة التي يتم التخصيص بها) وسداد القيمة تقسيطاً مع إضافة نسبة الزيادة على الأقساط وقيمة التثقييل .



الجمهورية العربية السورية  
وزارة الإدارة المحلية والبيئة

- ب- طريقة الدفع وقيمة وتاريخ دفع كل قسط محملاً عليه الزيادة المترتبة .
- ت- في حال تأخر المستفيد عن تسديد الأقساط تتم المعالجة وفق أحكام المادة /١٩/ والمادة /٢٢/ من هذا النظام .
- ث- يتعهد الفريق الثاني بأن يدفع الفرق بين القيمة النهائية للعقد والقيمة البدائية له خلال الفترة التي يحددها مجلس المدينة بعد إقرار سعر المتر المربع النهائي وتخمين قيمة المقسم النهائية على أن لا تزيد عن ٢٥ % من القيمة البدائية للعقد .
- ج- يلتزم الفريق الثاني بعدم استعمال المقسم إلا فيما أعد له حسب قرار الترخيص والتصنيف أي ضمن نوع الصناعة نفسها (كيماوية - نسيجية - غذائية - هندسية) حسب المادة /٢٣/ من هذا النظام .
- ح- يلتزم الفريق الثاني بالمباشرة برخصة البناء وفق ما جاء بالمادة /١٧/ من هذا القرار والمباشرة بالبناء خلال سنة من تاريخ العقد وخلافاً لذلك يحق لمجلس المدينة فسخ العقد ومصادرة مبلغ التأمين .
- خ- يلتزم الفريق الثاني بإنهاء وبناء منشأته والمباشرة بالاستثمار خلال المدة المحددة في قرار الترخيص ويجوز لمجلس المدينة تمديد هذه المدة بناء على أسباب مررة خارجة عن إرادة المرخص له .
- د- يلتزم الفريق الثاني بعدم المباشرة بالإنتاج إلا بعد الحصول على السجل الصناعي أصولاً .
- ذ- يلتزم الفريق الثاني بتطبيق كل ما ورد في قرار الترخيص الإداري الصادر عن لجنة مشكلة من إدارة المدينة لهذا الغرض بحيث تكون مهمتها التأكد من :
١. تطبيق نظام الأمن الصناعي .
  ٢. إنهاء البناء وإكساء الواجهات والموقع العام بالشروط المطلوبة .
  ٣. مراعاة الضوابط البيئية في المنشأة وفق المواصفات القياسية السورية .
  ٤. مطابقة تنفيذ المنشآت مع المخططات المصدقة لما جاء في رخصة البناء .
- ر- يلتزم الفريق الثاني بعدم التنازل أو البيع لمقسمه إلا بعد بنائه على الهيكل أو استثماره فيما أعد له بموجب قرار الترخيص والتقيد بما جاء بالمرسوم التشريعي رقم /٢٢/ لعام ٢٠١٣ ونظام الاستثمار المعمول به في المدينة الصناعية .
- ز- يلتزم الفريق الثاني بعدم التأجير لمقسمه إلا بعد بنائه واستثماره فيما أعد له بموجب قرار الترخيص والتقيد بنظام الاستثمار المعمول به في المدينة الصناعية .
- س- يلتزم الفريق الثاني بنظام ضابطة البناء والمخططات ونظام الاستثمار والشروط الفنية المحددة في رخصة البناء .
- ش- يلتزم الفريق الثاني بضمان حقوق الفريق الأول في حال طلب قرضاً من أحد المصارف .
- ص- يتحمل الفريق الثاني جميع الضرائب والرسوم والنفقات التي تترتب على إبرام عقد البيع .
- ض- اعتبار مبلغ التأمين المذكور بالعقد من حق الفريق الأول في حال إخلال الفريق الثاني بشروط العقد .
- ط- رقم المقسم ومساحته ونوع الصناعة ورقم وتاريخ وثيقة التخصيص وقيمة مبلغ التأمين .
- ظ- ما يراه مجلس المدينة مناسباً لضمان المصلحة العامة .



الجمهورية العربية السورية  
وزارة الإدارة المحلية والبيئة

ثانياً : استثمار مقاسم الفئة (ب) :

المادة (١٣) :

تقدم المدينة الصناعية 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 وتعود ملكية هذه المقاسم للمدينة في حال عدم تنفيذ ما خصصت له خلال ثلاث سنوات من تاريخ التخصيص .

ثالثاً : استثمار مقاسم الفئة (ج) :

المادة (١٤) :

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

- ١ . البيع بالتراضي بعد تحديد السعر من قبل مجلس المدينة .
- 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 (١٥) :

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

خامساً : استثمار مقاسم الفئة (هـ) :

المادة (١٦) :

تستثمر الأراضي المعدة للسكن وفقاً للنظام الذي يقره مجلس المدينة الصناعية بعد استناداً إلى المادة /٨/ الفقرة /ز/ من المرسوم /٥٧/ لعام ٢٠٠٤ وتعديلاته وفقاً لإحدى الطرق التالية :

- ١ . البيع بالتراضي بعد تحديد السعر من قبل مجلس المدينة .
- ٢ . استثمار المقاسم أو المباني المشادة على المقاسم من قبل المدينة الصناعية عن طريق المزاد العلني أو بسعر يحدده مجلس المدينة الصناعية لمدة محددة .
- ٣ . الاستثمار عن طريق قانون التطوير العقاري .
- ٤ . التأجير التمويلي .



الجمهورية العربية السورية  
وزارة الإدارة المحلية والبيئة

الفصل الرابع : أحكام عامة :

المادة (١٧) :

تمنح رخصة البناء بناءً على طلب المستثمر من قبل إدارة المدينة الصناعية خلال /٤٨/ ساعة بعد استكمال وثائقها وتصديق مخططاتها من نقابة المهندسين ودفع الرسوم المالية المترتبة لصالح المدينة الصناعية وتكون مدتها ثلاث سنوات ويمكن تمديدتها سنة واحدة بناءً على طلب صاحب العلاقة وبدون رسوم شريطة بناء ٥٥ % على الأقل من مجموع المساحة المرخصة ويجوز أن تجدد بعدها لسنة واحدة فقط برسوم على الأجزاء غير المبينة شريطة بناء ٧٥ % من مجموع المساحة المرخصة على الأقل ، وخلافاً لذلك يجوز التحديد برسوم كاملة بقرار مجلس المدينة الصناعية .

المادة (١٨) :

- يمنح الترخيص الإداري للصناعي المستثمر من قبل مجلس المدينة الصناعية خلال أسبوع بعد جاهزية المنشأة للاستثمار وفقاً لأحكام المرسوم التشريعي رقم /٥٧/ تاريخ ٢٠٠٤/٩/٦ وتعليماته التنفيذية ، وأحكام المرسوم التشريعي رقم /٢٢/ لعام ٢٠١٣ ، وفي حال عدم الجاهزية الكلية يمنح ترخيص إداري مؤقت لمدة سنة وتحدد الملاحظات المطلوب استدراكها خلال المدة المحددة .

- يجوز تمديد مدة قرار الترخيص الإداري المؤقت لمدة سنة بقرار معلل من إدارة المدينة الصناعية .

المادة (١٩) :

يلغى تخصيص المستثمر بالمقسم أو المقاسم في الحالات التالية :

١. في حال عدم المباشرة بالبناء خلال سنة من تاريخ العقد (المباشرة بالبناء تعني تنفيذ صبة الأساسات والتصوينة كاملتين حسب رخصة البناء الممنوحة) .
٢. في حال تأخر المستثمر غير الحاصل على الترخيص الإداري عن سداد أربعة أقساط متتالية بعد إنذاره أصولاً خلال مدة ثلاثة أشهر من تاريخ استحقاق القسط الرابع المتأخر على أن يتم بيع المنشأة على وضعها الراهن بالمزاد العلني لاستيفاء حقوق المدينة الصناعية وحقوق الجهات العامة المترتبة على هذا المقسم ويعاد الباقي إلى المستثمر .
٣. وفي حال إلغاء التخصيص لأي مستثمر تعاد إلى المخصص المبالغ المدفوعة من قيمة المقسم بعد حسم مبلغ التأمين والذمم المالية المترتبة على المقسم للمدينة والجهات الأخرى .

المادة (٢٠) :

في حال قام المستثمر المتخصص بمقسم صناعي بتسديد كامل قيمته وحصل على وثيقة حساب السعر النهائي وقام بتخصيص مقسمه وحصل على رخصة بناء أصولاً وباشراً فعلاً ببناء المقسم ولم يستكمل أعمال البناء واستنفذ كل مراحل تمديد رخصة البناء ، يجوز للمدينة الصناعية تجديد رخصة البناء ولمرة واحدة على أن يترتب على المستثمر عند تجديد الترخيص دفع رسوم رخصة البناء للمدينة الصناعية ودفع غرامة تحدد من قبل مجلس المدينة الصناعية .



الجمهورية العربية السورية  
وزارة الإدارة المحلية والبيئة

المادة (٢١) :

في حال حصل المستثمر على ترخيص إداري مؤقت ولم يحصل على الترخيص الدائم واستنفذ كافة فرص التمديد ، يمنح سنة إضافية ، وبعدها تحسب كلفة الأعمال المتبقية وتنفذ من قبل إدارة المدينة على حساب المستثمر .

المادة (٢٢) :

في حال تأخر المستثمر الحاصل على ترخيص إداري عن سداد ستة أقساط متتالية تعتبر كافة الأقساط واجبة السداد ويتم إحالة العقد إلى دائرة التنفيذ المختصة لتأمين تحصيل حقوق المدينة الصناعية واتخاذ كافة الإجراءات القانونية التي تكفل لها تحصيل حقوقها .

المادة (٢٣) :

- لا يجوز للمستثمر بناء منشأته واستثمارها إلا للغرض المحدد في قرار الترخيص والتصنيف وتعديلاته تحت طائلة :
- إنذار المستثمر بإيقاف العمل المخالف فوراً ومنحه مدة أسبوع لتسوية وضعه وإلزام المستثمر بتسديد مبلغ (١٠٠,٠٠٠ ل.س) مائة ألف ليرة سورية كغرامة للمرة الأولى .
  - إغلاق المنشأة لمدة أسبوعين للمرة الثانية وفرض غرامة مقدارها (٢٠٠,٠٠٠ ل.س) مائتا ألف ليرة سورية .
  - إغلاق المنشأة في حال تكرار المخالفة لمدة شهر وفرض غرامة مقدارها (٤٠٠,٠٠٠ ل.س) أربعمائة ألف ليرة سورية .
  - إغلاق المنشأة بشكل كامل لحين التزامه بالترخيص الممنوح وتعديلاته .

المادة (٢٤) :

عند إلغاء تخصيص أي من المستثمرين في المقاسم المعدة للصناعة (الفئة أ) يتم بيع المقاسم أو المقاسم وفق الأسعار المحددة بتاريخ هذا البيع .

المادة (٢٥) :

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

المادة (٢٦) :

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

المادة (٢٧) :

- يستثنى الصناعيين 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 (٥٠٠) مليون ليرة سورية .
- ويجوز لمجلس المدينة الصناعية بعددرا منح ميزات لبعض المشاريع الاستثمارية وفق ما يراه مناسباً .



الجمهورية العربية السورية  
وزارة الإدارة المحلية والبيئة

المادة (٢٨) :

يجوز لمجلس المدينة الصناعية اقتراح تعديل مواد هذا النظام عند الضرورة ويصدر بقرار من وزير الإدارة المحلية والبيئة .

المادة (٢٩) :

تسوى أوضاع كافة الصناعيين المكتتبين والمخصصين عدا المتعاقدين وفقاً لهذا النظام وبقرار مجلس المدينة الصناعية بعددرا .

المادة (٣٠) :

ينهى العمل بالقرار رقم ٥٩١/ق تاريخ ٢٠١٢/٣/١٣ وتعديلاته اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القرار .

المادة (٣١) :

يلغ هذا القرار من يلزم لتنفيذه ويعتبر نافذاً من تاريخ صدوره .

دمشق ٢٠١٨/٢/٧

وزير الإدارة المحلية والبيئة  
المهندس حسين مخلوف

صورة إلى :

- مكتب السيد الوزير .
- السيد معاون الوزير للشؤون الفنية .
- مديرية المدن والمناطق الصناعية مع الأصل .
- المصنف .