الجمهورية العربية السورية
SYRIAN ARAB REPUBLIC

القرار رقم (١)

المجلس الأعلى للتنمية الاقتصادية.
بناءً على أحكام المرسوم رقم /١١٤/ لعام ٢٠٢٥
والقانون رقم ٢ لعام ٢٠٢٣
والقانون رقم ١٨ لعام ٢٠٢١

يصدر الآتي:

الفصل الأول
التعريفات

المادة (١): يقصد بالكلمات والعبارات الواردة في معرض تطبيق هذه التعليمات التنفيذية المعنى المبين بجانب كل منها:

- **القانون:** قانون الاستثمار رقم/١٨/ لعام ٢٠٢١ المعدل بالقانون رقم /٢/ لعام ٢٠٢٣ وبالمرسوم رقم /١١٤/ لعام ٢٠٢٥.
- **التعليمات:** التعليمات التنفيذية للقانون.
- **المجلس:** المجلس الأعلى للتنمية الاقتصادية الوارد في المرسوم رقم /١١٤/ لعام ٢٠٢٥ المحدث بالمرسوم رقم /١١٥/ لعام ٢٠٢٥.
- **الهيئة:** هيئة الاستثمار السورية التي تعتبر الوجهة الأولى للمستثمرين.
- **فرع الهيئة:** فرع لهيئة الاستثمار السورية يحدث في المحافظات ويتبع له مركز خدمات للمستثمرين يضم نافذة واحدة تمثل فيها الجهات العامة المعنية بالاستثمار.
- **مجلس الإدارة:** مجلس إدارة هيئة الاستثمار السورية.
- **المدير العام:** مدير عام هيئة الاستثمار السورية.
- **الاستثمار:** توظيف رأس المال النقدي والعيني والعقاري والمعنوي والأصول غير الملموسة التي تساوي قيمة مالية (مثل براءات الاختراع – رأس المال البشري) الذي يستثمر في أراضي الجمهورية العربية السورية لإنشاء مشروع استثماري أو توسيعه أو تطويره أو تمويله أو تملكه كلياً أو جزئياً أو إدارته.

دمشق ١٣ جُمادى الأول ١٤٤٧هـ - ٠٤ تشرين الثاني ٢٠٢٥ م.



الجمهورية العربية السورية
SYRIAN ARAB REPUBLIC

- **المستثمر:** الشخص الطبيعي أو الاعتباري السوري أو غير السوري، الذي يستثمر في أراضي الجمهورية العربية السورية وفقاً لأحكام القانون.
- **المشروع:** نشاط اقتصادي في كافة القطاعات تتوفر فيه شروط الترخيص المحددة من قبل الهيئة يقيمه المستثمر وفقاً لأحكام القانون.
- **إجازة الاستثمار:** وثيقة تمنحها الهيئة بعد دراسة طلب المستثمر واستصدار جميع التراخيص والموافقات اللازمة للمباشرة بالتنفيذ من جميع الجهات المعنية عن طريق ممثليها لدى الهيئة وتجدد الاجازة سنوياً.
- **المنطقة الاقتصادية الخاصة:** منطقة استثمارية تقع داخل المنطقة الجمركية في الجمهورية العربية السورية يتم إحداثها بهدف إقامة نشاط اقتصادي محدد وتطبق عليها القوانين والأنظمة الجمركية أو أي مكان أخر تحدده الهيئة العامة للمنافذ والجمارك.
- **دليل الإجراءات:** وثيقة تصدرها الهيئة بعد التنسيق مع الجهات العامة المعنية، تتضمن الضوابط والشروط والمعايير الفنية والأعباء المالية، وإجراءات الترخيص الواجب التقيد بها عند ترخيص وتأسيس المشروع، ومحددة بإطار زمني ملزم.
- **مركز خدمات المستثمرين:** وحدة تنظيمية في الهيئة وفروعها تمثل فيها الجهات المعنية بالاستثمار في نافذة واحدة، وتكون نقطة الاتصال المباشر مع المستثمرين لمتابعة شؤونهم وفق الآلية المعتمدة ومنها الاتصال الالكتروني بعد تفعيلها.
- **الموجودات الثابتة:** تشمل كافة الأصول المستخدمة لإنشاء المشروع بما فيها العقارات والمباني والآلات والأدوات والتجهيزات والمعدات ووسائط النقل غير السياحية والأصول المعنوية.
- **المال الخارجي:** رأس المال ومنه المقدمات النقدية والعينية سواء كانت مادية أو معنوية الواردة من خارج الجمهورية العربية السورية من قبل أشخاص طبيعيين أو اعتباريين سوريين كانوا أم غير سوريين.
- **منطقة التطوير والاستثمار العقاري:** العقارات أو أجزاء العقارات المشمولة بقرار إحداث منطقة التطوير والاستثمار العقاري، سواء أكانت مبنية أم غير مبنية، والخاضعة لأحكام هذا القانون.
- **الجهة المسؤولة عن منطقة التطوير والاستثمار العقاري:** الجهة التي تسمى بقرار إحداث منطقة التطوير والاستثمار العقاري.
- **المطور والمستثمر العقاري:** الشخص الطبيعي أو الاعتباري السوري أو غير السوري المرخص له بممارسة أعمال التطوير والاستثمار العقاري في الجمهورية العربية السورية وفق أحكام هذا القانون.

دمشق ١٣ جُمادى الأول ١٤٤٧هـ - ٠٤ تشرين الثاني ٢٠٢٥ م.

- **أملاك الدولة الخاصة:** العقارات المبنية وغير المبنية، والحقوق العينية غير المنقولة التي تخص الدولة بصفتها شخصاً اعتبارياً بموجب القوانين والأنظمة النافذة سواء كانت تحت تصرفها الفعلي أم تحت تصرف أشخاص آخرين.
- **مرحلة التأسيس:** المدة اللازمة للمستثمر لتأسيس المشروع الاستثماري ووضعه موضع التشغيل، ولا تدخل هذه المدة ضمن مدة تشغيل المشروع.
- **مرحلة التشغيل:** بدء الإنتاج والاستثمار الفعلي للمشروع بعد منح الإجازة للمستثمر من قبل الهيئة.
- **التصنيفات:** توصيف عام وتعداد للقطاعات الاستثمارية الخاضعة لأحكام القانون وفقاً لما تتضمنه أدلة الإجراءات الخاص بكل منها.
- **التخصيص:** منح حق انتفاع بعوض أو تأجير.
- **الشركة المشتركة:** هي شركات مشتركة تؤسس بين الجهات العامة والقطاع الخاص، بموافقة المجلس الذي يحدد مساهمة تلك الجهات العامة في رأس مال تلك الشركات، لتنفيذ مشاريع استثمارية وفق أحكام القانون وتخضع الشركات المذكورة للأحكام والقواعد المنصوص عليها في صك إحداثها الصادر عن المجلس.

الفصل الثاني
التنظيم المؤسساتي

المادة (٢): يتولى المجلس المهام الآتية:

أ- إقرار الاستراتيجيات والخطط العامة المتعلقة بالاستثمار، وتعزيز التنافسية وبيئة الأعمال في الاقتصاد السوري، على نحو يتفق مع التوجهات والأهداف التنموية الوطنية.

ب- إقرار الخريطة العامة للاستثمار في الجمهورية العربية السورية، متضمنة المناطق التنموية والقطاعات المستهدفة بالتنمية، على نحو ينسجم مع خطط التنمية الإقليمية.

ت- إحداث المناطق الاقتصادية الخاصة بما فيها مناطق التطوير والاستثمار العقاري.

ث- دراسة التشريعات والأنظمة المتعلقة بالاستثمار واتخاذ ما يلزم بشأنها.

ج- الموافقة للجهات العامة على تأسيس شركات مشتركة مع القطاع الخاص لتنفيذ مشاريع استثمارية وفق أحكام هذا القانون، وإقرار مساهمات تلك الجهات في رؤوس أموال هذه الشركات.

ح- إقرار بدلات إيجار أملاك الدولة الخاصة لأغراض هذا القانون بناءً على اقتراح الجهة المعنية.

خ- تحديد الحد الأدنى لقيمة الموجودات الثابتة أو رأس المال للمشاريع الاستثمارية في كل منطقة اقتصادية خاصة أو في كل قطاع حيث يلزم.

د- تحديد بدل الخدمات التي تقدمها الهيئة للمستثمرين، ومآل هذه البدلات.

ذ- إقرار ما يلزم لمعالجة الصعوبات والمعوقات التي تواجه بيئة الاستثمار والمستثمرين.

ر- دراسة التقارير الخاصة بتتبع تنفيذ الخطط العامة للاستثمار، وإقرار ما يلزم بشأنها.

ز- متابعة تنفيذ الاستراتيجيات والخطط المقرّة من المجلس.

س- الموافقة على تعاقد الهيئة مع خبراء لأداء مهام محددة، وفق ضوابط يحددها المجلس.

ش- مناقشة المواضيع التي يرفعها مجلس الإدارة وإقرار ما يلزم بشأنها.

المادة (٣): يتولى مجلس الإدارة المهام الآتية:

١- دراسة المقترحات الخاصة بالاستثمار، وإقرار ما يلزم بشأنها.

٢- رفع المقترحات الخاصة بتطوير البيئة التشريعية للاستثمار إلى المجلس.

٣- اتخاذ القرارات الخاصة بمعالجة الحالات المتعلقة بمشاكل المستثمرين.

٤- اقتراح إحداث المناطق الاقتصادية الخاصة بعد التنسيق مع الجهات المعنية.

٥- دراسة أدلة الإجراءات وإقرارها.

٦- دراسة وتحديث آليات الترخيص للمشاريع بالتنسيق مع الجهات المعنية.

٧- إلغاء الإعفاءات أو المزايا أو التسهيلات الممنوحة للمشروع وفق أحكام هذا القانون.

٨- الموافقة للمستثمر على إعادة تحويل المال الخارجي الذي تم إدخاله لتمويل المشروع وفق أحكام هذا القانون.

٩- إقرار الأنظمة الخاصة بعمل الهيئة وفق القوانين والأنظمة النافذة.

١٠- إقرار خطط وبرامج عمل الهيئة.

١١- الموافقة على إحداث فروع أو مكاتب للهيئة.

١٢- دراسة التقارير المرفوعة من الهيئة، وإقرار ما يلزم بشأنها.

١٣- إقرار موازنة الهيئة السنوية وحساباتها الختامية السنوية وتقريرها السنوي.

١٤- قبول المنح والهبات والهدايا والتبرعات وفق القوانين والأنظمة النافذة.

١٥- اقتراح بدلات الخدمات التي تقدمها الهيئة وفق برنامج تصنيف المشاريع الاستثمارية المعتمد لدى الهيئة.

١٦- اقتراح نظام الحوافز الخاص بالهيئة.

١٧- إقرار نظام مزاولة أعمال التطوير والاستثمار العقاري.

١٨- اقتراح تأمين عقارات وأجزاء عقارات أملاك الدولة الخاصة الواقعة داخل وخارج المخططات التنظيمية اللازمة لإحداث مناطق التطوير والاستثمار العقاري.

١٩- إقرار تصنيف المشاريع، وتحديد أسس المشاريع ذات الأبعاد الاجتماعية وتعديلها كلما اقتضت الحاجة.

٢٠- اقتراح لائحة التسهيلات والمزايا لمشاريع التطوير والاستثمار العقاري المصنفة بموجب أدلة الإجراءات المعتمدة.

٢١- الموافقة على منح التراخيص لشركات التطوير والاستثمار العقاري وصفة المطور العقاري أو إلغائها في حال مخالفة شروط منحها.

المادة (٤): يسمى المدير العام لهيئة الاستثمار السورية بمرسوم، ويمثل الهيئة أمام القضاء والغير ويكون عاقداً للنفقة وآمراً للتصفية والصرف في الهيئة.

المادة (٥): يتولى المدير العام المهام الآتية:

١- إدارة أعمال الهيئة والإشراف على شؤونها.

٢- الإشراف على حسن تنفيذ القرارات الصادرة عن المجلس ومجلس الإدارة.

٣- إعداد خطط وبرامج عمل الهيئة وموازنتها السنوية ورفعها إلى مجلس الإدارة.

٤- منح المكافآت وفرض العقوبات على العاملين في الهيئة وفق القوانين والأنظمة النافذة.

٥- التعاقد مع خبراء عند الحاجة بعد موافقة المجلس.

٦- إصدار قرارات التعيين والترفيع والنقل والندب في حدود القوانين والأنظمة النافذة.

٧- اقتراح تسمية الخبراء لدى المجلس.

٨- أية مهام أخرى يكلفه بها المجلس.

الفصل الثالث
تصنيف القطاعات الاستثمارية الخاضعة لأحكام قانون الاستثمار

المادة (٦):

١- دون الإخلال بالضوابط المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الخاصة المنظمة لأي من القطاعات، تعد تصنيفات القطاعات الواردة في هذا الفصل من النشاطات الخاضعة لأحكام قانون الاستثمار، ووفقاً لأدلة الإجراءات الخاصة بها.

٢- يستثنى من القطاعات الواردة في هذا الفصل، المشاريع التي ينحصر انتاجها وتوزيعها وتقديم خدماتها بالدولة.

٣- تستبعد الأراضي القابلة للزراعة بعلاً أو رياً في مناطق الاستقرار الأولى والثانية والثالثة وفق تصنيفات الاراضي لدى وزارة الزراعة عن الاستخدام للمشاريع الاستثمارية باستثناء المشاريع الزراعية والثروة الحيوانية وما يلزمها من مشاريع صناعية تخدم قطاع الزراعة.

المادة (٧):

١- تتمتع المشاريع الاستثمارية في القطاعات الاقتصادية بضمانات الاستثمار، وهي على سبيل المثال لا الحصر:

- قطاع الصناعة.
- قطاع الزراعة.
- قطاع الاتصالات والتقانة.
- قطاع البيئة.
- قطاع الخدمات.
- قطاع الكهرباء.
- قطاع النفط والثروة المعدنية.
- قطاع الإسكان والتطوير العقاري.

- قطاع السياحة.
- قطاع الصحة.
- قطاع النقل.
- قطاع التجارة
- التعليم.
- قطاع الرياضة
- قطاع الموانئ.
- قطاع الطيران.

٢- يتم تحديد الأنشطة التي تنضوي ضمن القطاعات الواردة في الفقرة /١/ من هذه المادة وفقاً لأدلة الإجراءات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة والحد الأدنى لقيمة الموجودات الثابتة المقرة من قبل المجلس.

٣- للمجلس بناء على اقتراح مجلس الإدارة منح القطاعات المذكورة في الفقرة/١/ مزايا وحوافز واعفاءات وضمانات، واضافة قطاعات أخرى أو فروع من القطاعات السالفة الذكر على سبيل المثال لا الحصر التكنولوجيا والذكاء الاصطناعي ومشاريع براءات الاختراع..... الخ

٤- يراعي في الموافقة على المشاريع المقترحة ما يأتي:

أ- أن تكون منسجمة مع اهداف خطة الدولة لإنماء الناتج المحلي.

ب- أن تساهم في إنماء الناتج المحلي وزيادة فرص العمل.

ج- أن تؤدي إلى زيادة التصدير وترشيد الاستيراد.

د- أن تستخدم الآلات والتقنيات الحديثة الملائمة لحاجات الاقتصاد الوطني.

الفصل الرابع
مركز خدمات المستثمرين وآلية الترخيص

المادة (٨):

١- يحدث في الهيئة وفروعها في المحافظات وفي المناطق التنموية والتخصصية مركز يسمى "مركز خدمات المستثمرين".

٢- يضم ممثلين عن الجهات العامة المعنية بالاستثمار.

٣- يعمل كنافذة واحدة للاستثمار.

٤- يفوض إلى الممثلين الصلاحيات الكاملة اللازمة لأداء مهامهم في كافة مراحل المشروع (من مرحلة تقديم الطلب حتى مرحلة إلغاء وتصفية المشروع) من منح الموافقات والتراخيص بكافة أنواعها، ويصدر التفويض بقرار من الجهة صاحبة الاختصاص الأصيل.

٥- يجوز إحداث مراكز أخرى في الفروع إذا اقتضت الحاجة.

المادة (٩): آلية تسمية ممثلي القطاعات المعنية بالاستثمار في مركز خدمات المستثمرين:

تلتزم الجهات العامة المعنية بتسمية ممثلين عنها في مراكز خدمة المستثمرين وفق الآتي:

١- تقوم الجهات العامة بترشيح ضعف العدد اللازم لتمثيل هذه الجهة لدى الهيئة لإجراء مقابلة معهم من قبلها واختيار الممثلين الأكثر خبرة.

٢- تصدر كل جهة عامة معنية قرار بتسمية ممثل أو أكثر، متضمناً الصلاحيات المفوض بها لدى المركز والتي تكون لازمة لأداء الخدمة بما يحقق الخدمة المطلوبة وفق دليل الإجراءات، ويجوز أن يتضمن القرار تسمية عاملين لمؤازرة ممثلها للقيام بأعماله، وذلك بعد ورود كتاب إليها بأسماء المرشحين المقبولين من الهيئة.

٣- بالنسبة للجهات العامة التي تحتاج لأكثر من ممثل يكون التمثيل على مستوى القطاع ويرأس القطاع رئيس بمرتبة مدير ويمنح التفويضات اللازمة لممارسة نشاطه.

٤- يجب أن تتوفر في ممثل الجهة العامة الشروط الآتية:

أ- أن يكون من العاملين في الفئة الأولى.

ب- ألا يكون قد فرضت بحقه عقوبة حجب ترفيع أو عقوبة أشد منها.

ج- أن يتمتع بالخبرة والدراية الكافية في مجال عمله.

د- أن يكون حاصلاً على تقييم جيد في تقارير الأداء.

المادة (١٠): إضافة إلى المهام المحددة في النظام الداخلي، يتولى مركز خدمات المستثمرين المهام الآتية:

أ. تلقي ودراسة طلبات المستثمرين للحصول على إجازة الاستثمار.

ب. استصدار جميع التراخيص والموافقات اللازمة للبدء بالمشروع بالتنسيق مع جميع الجهات المعنية وفقاً لدليل الإجراءات الخاص بكل قطاع استثماري.

ج. منح إجازة الاستثمار، بحيث تكون هذه الإجازة إذناً للبدء بتنفيذ المشروع الاستثماري وفق أحكام هذا القانون ويحدد في متن الإجازة جميع الحقوق والالتزامات والمزايا ذات الصلة بالاستثمار.

د. تقديم الدعم الفني والمشورة والبيانات والمعلومات اللازمة للمستثمر طيلة حياة المشروع.

ه. تسجيل الشركات واستصدار السجلات لدى الجهات المعنية.

المادة (١١): إجازة الاستثمار واجراءات منحها:

يمنح المستثمر إجازة الاستثمار، وتعد الإجازة شرطاً للاستفادة من المزايا والإعفاءات والضمانات في معرض تطبيق أحكام القانون، ويعد هذا المنح إذناً للبدء بتأسيس المشروع الاستثماري.

أ- تمنح الهيئة إجازة الاستثمار وفق الإجراءات الآتية:

يقدم طلب من قبل الراغب بالاستثمار أو وكيله القانوني إلى مركز خدمات المستثمرين في الهيئة وفروعها، حسب كل قطاع، مستوفياً كافة البيانات والمعلومات وفقاً للنموذج المعتمد من قبل الهيئة ومجلس الإدارة، ومرفقاً بالوثائق والثبوتيات الآتية:

١-دراسة جدوى اقتصادية للمشروع.

٢-قائمة احتياجات بالأصول اللازمة للمشروع، بما فيها المباني والآلات والأدوات والتجهيزات والمعدات وخطوط الإنتاج ووسائل النقل غير السياحية بحسب الحال، بما في ذلك أية احتياجات لازمة لتطوير أو تحديث أو توسيع المشروع.

٣-مدة المشروع.

٤-البرنامج الزمني اللازم لتأسيس المشروع، متضمنا التاريخ المتوقع للبدء بالتشغيل.

٥-وثائق المشاريع التي نفذها المستثمر محلياً وخارجياً ان وجدت.

٦-تصريح بالاطلاع على القانون والتعليمات وأدلة الإجراءات، ومسؤوليته عن صحة البيانات الواردة في الطلب.

٧-الوكالة القانونية (وكالة كاتب عدل) لمقدم الطلب نيابةً عن المستثمر على ان تكون مستوفية كافة التصديقات الرسمية.

٨-صورة البطاقة الشخصية للمستثمر أو جواز السفر للمستثمر الأجنبي (غير السوري).

٩-سجل تجاري في حال كان مقدم الطلب حاصلاً عليه مسبقاً (شخصية اعتبارية).

١٠- بيان قيد عقاري للعقار محل الاستثمار، خاليا من أي اشارات تحد أو تعيق من تنفيذ المشروع بعد أخذ الموافقة المبدئية من الهيئة وفق دليل الاجراءات سواء:

أ - كان ملكاً للمستثمر، أو بالوكالة.

ب- عقد إيجار في حال كان الراغب بالاستثمار مستأجراً للعقار على أن تكون مدة عقد الأجار تغطي مدة المشروع من بداية تقديم الطلب حتى نهاية المشروع.

ج - أي مستند لإشغال العقار بصيغة مقبولة قانوناً في حال لم يكن الراغب بالاستثمار مالكاً ولا مستأجراً.

١١ – بطاقة التعرف على هوية المستثمر وأعماله وفق نموذج معتمد لدى الهيئة.

١٢- تقديم مستند يفيد الملاءة المالية صادر عن الجهات ذات الصلة.

١٣- أي وثيقة أخرى تطلبها الجهة المعنية حسب نوع النشاط، وفق ما يحدده دليل الإجراءات.

ب- يتم النظر في الطلب بعد توقيعه من الراغب بالاستثمار أو وكيله القانوني، واستيفاء البيانات والوثائق والمستندات المطلوبة ودفع الايصال المقرر لخدمة دراسة الطلب.

المادة (١٢): يتم منح إجازة الاستثمار بعد تقديم الطلب من المستثمر على النحو الآتي:

المرحلة الأولى (تقديم الطلب): تتولى الهيئة من خلال مركز خدمات المستثمرين (المكتب الأمامي) تلقي طلبات الراغب بالاستثمار وفقا للآتي:

١- يقوم الراغب بالاستثمار أو وكيله القانوني بتقديم طلب وفق النموذج المعتمد بحسب تصنيف كل مشروع، وذلك في مركز خدمات المستثمرين لدى الإدارة المركزية للهيئة، أو فروعها في المحافظات، أو لدى مكاتب التمثيل، أو المناطق

التنموية والتخصصية، ويمكن تقديم الطلب الكترونيا عند اعتماد هذه الخدمة أصولا.

٢- يقدم الطلب مشفوعاً بالوثائق المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة رقم (١١) من هذا القرار، وفق دليل الإجراءات.

٣- يسجل الطلب في الديوان وتتم أرشفته ورقياً والكترونياً.

٤- في حال كان المشروع المراد إقامته خارج المخططات التنظيمية والمدن والمناطق الصناعية، تقوم الهيئة أو فروعها بإحالة الطلب إلى لجنة دائمة تشكل لتحديد صلاحية الموقع بقرار من المحافظ في كل محافظة، وذلك على الشكل الآتي:

مدير فرع هيئة الاستثمار في المحافظة	رئيساً
مدير التخطيط الإقليمي في المحافظة	عضواً
مدير المؤسسة العامة للجيولوجيا والثروة المعدنية في المحافظة	عضواً
ممثل الجهة المعنية حسب القطاع الذي ينتمي إليه المشروع وما يلزم تمثيله من القطاعات الأخرى ويكون من ممثلي الجهات العامة في مركز خدمة المستثمرين في الهيئة أو فروعها حسب الحال (صناعة-زراعة – موارد مائية- صحة- بيئة – سياحة – الوحدة الإدارية التي يقع ضمن حدودها المشروع– أو من خارج الممثلين إن اقتضت الحاجة).	عضواً

_ تستعين اللجنة بمن تراه مناسباً لأداء مهامها.

- تتولى اللجنة المنصوص عليها في البند /٤/ من هذه الفقرة المهام الآتية:

١. إجراء الكشف الحسي على موقع المشروع الاستثماري خلال سبعة أيام عمل من تاريخ إحالة الطلب إليها، لتحديد مدى ملاءمته لإقامة المشروع وتقدير إمكانية منح الموافقات والتراخيص النهائية، وتوفر البنى التحتية اللازمة للمشروع على سبيل المثال لا الحصر: (تأمين متطلبات البدء بالمشروع واحتياجاته (كالترخيص الإداري، رخصة البناء، حفر بئر أو تأمين مصدر مائي، التزود بالطاقة الكهربائية، الموافقة البيئية)، وذلك بتنظيم محضر كشف ترخيص إداري مبدئي ويصادق عليه المحافظ ، واقتراح البدائل إن توفرت في حال عدم ملاءمة العقار الحالي .

٢. ترفع اللجنة توصياتها إلى الهيئة أو فروعها خلال يوم واحد بعد إجراء الكشف على موقع المشروع.

المرحلة الثانية (دراسة الطلب) من ممثلي الجهات المعنية من الناحية الفنية:

في جميع الأحوال (سواء كان المشروع داخل المدن والمناطق الصناعية، أم خارجها واقترن الطلب بتوصية اللجنة المشكلة بالبند رقم /٤/ بالموافقة)، يتم إرسال الطلب إلكترونياً مع وثائقه إلى ممثلي الجهات العامة المعنية بالاستثمار (المكتب الخلفي) لدى مركز خدمات المستثمرين المفوضين من جهاتهم العامة المعنية بالاستثمار، من خلال البريد الورقي أومن خلال منظومة ربط الكتروني (تتولى الجهات العامة المعنية تنفيذ الربط الالكتروني بالتنسيق مع الهيئة)، وذلك لمنح المشروع الموافقات والتراخيص المطلوبة من ممثل الجهة المعنية المفوض ، وفقاً لأدلة الإجراءات المعتمدة الخاصة بكل قطاع، ووفقاً للمدد القانونية والدراسات المالية .

المرحلة الثالثة (البت في الطلب):

بعد صدور كافة التراخيص والموافقات اللازمة، أياً كانت الآلية للحصول عليها إلكترونياً أو ورقياً، يتم منح المستثمر إجازة الاستثمار من قبل الهيئة أو فروعها وتسليمها للمستثمر بعد اصدارها، عن طريق مركز خدمات المستثمرين الذي يعد الجهة الوحيدة لتسليم هذه الإجازة، وذلك بعد تسديد الإيصال الخاص بخدمة منح إجازة الاستثمار.

١. يعد منح إجازة الاستثمار إذناً للبدء بتأسيس المشروع وتنفيذه.
٢. يحدد في متن الإجازة جميع الحقوق والالتزامات والحوافز والمزايا والإعفاءات ذات الصلة بالاستثمار حسب القطاع الذي ينتمي إليه المشروع.
٣. تتولى الهيئة وفروعها متابعة مراحل انجاز المشروع وتقييم واقعه واتخاذ ما يلزم بشأنها.
٤. تمنح إجازة الاستثمار في مشاريع التطوير والاستثمار العقاري بعد تصديق المخططات الهندسية والتراخيص اللازمة ويعتبر تاريخ منح الاجازة الاذن الفعلي للبدء بتنفيذ المشروع وفق دليل الاجراءات.
٥. يقوم المستثمر بتجديد إجازة الاستثمار سنوياً ويقدم للهيئة تقريراً سنوياً يثبت فيه أن مشروعه يعمل ضمن التراخيص والضوابط المالية وتقديم الميزانية السنوية للهيئة من مدقق حسابات خارجي معتمد من وزارة المالية.

المادة (١٣): في التزامات الجهات العامة من خلال ممثليها:

تلتزم الجهات العامة من خلال ممثليها، بالمهل المحددة في دليل الإجراءات، على ألا تتجاوز مهلة البت بمنح إجازة الاستثمار متضمنة جميع التراخيص والموافقات مدة

/٣٠/ ثلاثين يوم عمل تبدأ من اليوم التالي لاستكمال طالب الإجازة تقديم الأوراق المحددة في دليل الاجراءات، وتسديد التكاليف المالية المترتبة على ذلك.

المادة (١٤):

١- في حال عدم منح إجازة الاستثمار للمستثمر، يجب أن يكون قرار الرفض معللاً، ويحق لمقدم الطلب أو وكيله القانوني الاعتراض لدى مجلس الإدارة كما يأتي:

أ. يقدم الاعتراض وفق النموذج المعتمد من الهيئة خلال مدة /٣٠/ ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لتبليغه قرار الرفض، وذلك بإحدى الوسائل المحددة في النموذج المعتمد من الهيئة.

ب. أو يقدم الاعتراض من تاريخ انتهاء مهلة منح إجازة الاستثمار في حال لم يتبلغ المستثمر رفض طلب منحه إجازة الاستثمار صراحة، وانتهت مدة منح إجازة الاستثمار.

٢- يتم البت في الاعتراض من مجلس الادارة، في أول جلسة أو خلال مدة (١٥) خمسة عشر يوم عمل، تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تقديم طلب الاعتراض، أيهما أقرب.

٣- تقوم الهيئة بإبلاغ المستثمر نتيجة الاعتراض خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدور قرار مجلس الإدارة.

٤- على الهيئة بعد تبلغها نتيجة الاعتراض بالموافقة، منح المستثمر إجازة الاستثمار.

المادة (١٥): تلتزم الجهات العامة كافة بعد صدور إجازة الاستثمار بالتعاون مع الهيئة لإنجاز متطلبات المشروع خلال المدة المحددة في دليل الإجراءات، وهي على سبيل المثال لا الحصر:

- منح إجازات الاستيراد: من ممثل وزارة الاقتصاد والصناعة لدى مركز خدمات المستثمرين.
- منح الإعفاء الجمركي: من ممثل الجمارك (الهيئة العامة للمنافذ والجمارك) لدى مركز خدمات المستثمرين.

المادة (١٦): تحدد البدلات التي تتقاضاها الهيئة لقاء تقديم الخدمات للمستثمرين بقرار من المجلس بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة.

الجمهورية العربية السورية
SYRIAN ARAB REPUBLIC

الفصل الخامس
ضمانات الاستثمار

المادة (١٧): يتمتع المشروع الاستثماري بالضمانات الآتية:

أ. عدم جواز إلقاء الحجز الاحتياطي على المشروع أو فرض الحراسة عليه إلا بموجب قرار قضائي.

ب. لا يجوز نزع ملكية المشروع بأي حال من الأحوال إلا بموجب حكم قضائي قطعي وتراعى أحكام المرسوم التشريعي رقم /٢٠/ لعام ١٩٨٣ وتعديلاته (للمنفعة العامة) وذلك لقاء تعويض يعادل القيمة الحقيقية للمشروع وفقاً للسعر الرائج بتاريخ الاستملاك، ويسمح للمستثمر بإعادة تحويل مبلغ التعويض الناجم عن المال الخارجي الذي أدخله بغرض تمويل الاستثمار وذلك إلى الخارج وبعملة قابلة للتحويل.

ج. تطبيقاً لمبدأ عدم رجعية القوانين بأثر رجعي:

١ - لا يجوز إخضاع المشروع لأي أعباء إجرائية جديدة ناجمة عن قرارات وتعاميم وبلاغات صادرة عن أي جهة عامة، غير واردة في الدليل الإجرائي المعمول به بتاريخ تقديم طلب الحصول على إجازة الاستثمار، باستثناء ما يتعلق بالبيئة والصحة العامة.

٢ - عدم إخضاع المشروع لأي أعباء مالية جديدة غير واردة في الدليل الإجرائي المعمول به بتاريخ تقديم طلب الحصول على إجازة الاستثمار، خلال مرحلة التأسيس.

د. عدم إلغاء إجازة الاستثمار إلا بعد إنذار المستثمر بالمخالفات المنسوبة إليه التي تخص المشروع وإعطائه مهلة ستة أشهر لإزالة المخالفة، تبدأ من اليوم التالي لتبلغه الإنذار، ويكون قرار الإلغاء معللاً، ويخضع للطعن أمام القضاء المختص وفق الأصول والمواعيد المقررة في هذا الشأن، ويكون للدعاوي المقامة بهذا الخصوص صفة الاستعجال.

ه. تسجيل وحماية الملكية الفكرية والتجارية والصناعية للمشاريع الرائدة والتكنولوجيا خصوصاً.

و. توفير البيانات والإحصاءات اللازمة للمشروع.

تشمل الضمانات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة جميع أنماط المشاريع بما فيها تلك المنفذة بنظام (BOT أو BOO أو PPP).

الفصل السادس
حقوق المستثمر

المادة (١٨):

١. يحق للمستثمر تملك واستئجار الأراضي والعقارات اللازمة لإقامة المشروع أو توسيعه في حدود الحاجة الفعلية للمشروع.
٢. يكون التملك أو الاستئجار بقصد التوسعة مقروناً بالقدر الضروري واللازم لحاجة توسعة المشروع، وبما يتناسب مع حجمه.
٣. يقدم المستثمر طلبه بخصوص تجاوز الملكية، سواء عند إقامة المشروع أو توسعته إلى الهيئة التي تحيله إلى المجلس مشفوعاً بمقترح مجلس الإدارة للبت فيه.

المادة (١٩):

١- للمستثمر الحصول على تسهيلات فتح الحسابات المصرفية لصالح مشروعه بالليرة السورية والقطع الأجنبي لدى المصارف العاملة في الجمهورية العربية السورية.
٢- الحصول على التسهيلات الائتمانية لصالح مشروعه بالليرة السورية والقطع الأجنبي من المصارف السورية والمصارف الأجنبية وفق أحكام القرارات والتعليمات الصادرة عن مجلس النقد والتسليف ومصرف سورية المركزي لهذه الغاية.
٣- تحويل الارباح والفوائد السنوية وحصيلة التصرف بحصته من المشروع الى الخارج فيما يخص المال الخارجي المستثمر، وذلك بعد تسديد الالتزامات المالية والضرائب والرسوم المتوجبة وتدقيق القوائم المالية من مدقق حسابات خارجي معتمد، وفق التعليمات التي يضعها مجلس النقد والتسليف ومصرف سورية المركزي.
٤- للمستثمر تسديد الالتزامات المترتبة على المشروع بالقطع الأجنبي تجاه الخارج عن طريق أحد المصارف بموجب وثائق تثبت صحة هذه الالتزامات، وذلك بعد اعلام الهيئة والجهة التي يقع المشروع ضمن قطاعها في حال فرضت القوانين الناظمة للقطاع مثل هذا الإجراء.
٥- يحق للمستثمر الحصول على تسهيل إدخال التجهيزات والمعدات اللازمة لتركيب وتجريب الأصول الثابتة للمشروع والتي لا تعد جزءا منه ادخالا مؤقتا خلال فترة تأسيس المشروع.

٦- يضمن المصرف المركزي أن جميع التحويلات للمدفوعات المتعلقة باستثمارات أي مشروع استثماري تتم بحرية وبدون تأخير وفق الأنظمة المعمول بها.

٧- يحق للمستثمر إعادة تحويل المال الخارجي الذي تم إدخاله لتمويل المشروع عن طريق المصارف العاملة في الجمهورية العربية السورية، في حال عدم صدور إجازة الاستثمار ضمن المهل المحددة في دليل الإجراءات، أو في حال عدم تنفيذ المشروع لأسبابٍ خارج عن إرادته.

٨- يتضمن دليل الإجراءات التسهيلات المصرفية والمالية للمستثمرين واجراءاتها.

المادة (٢٠): يجوز للعمال والخبراء والفنيين غير السوريين تحويل كامل أجورهم وتعويضاتهم الشهرية بالإضافة إلى كامل تعويض نهاية الخدمة إلى الخارج عن طرق أحد المصارف العاملة في الجمهورية العربية السورية شريطة تقديم الوثائق الآتية:

أ- صورة عن جواز السفر.

ب- وثيقة صادرة عن وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل (بطاقة عمل) تثبت السماح له بالعمل داخل الجمهورية العربية السورية.

ج- صورة عن عقد العمل مصدقة من رب العمل.

د- وثيقة من رب العمل تبين الراتب الشهري والتعويضات إن وجدت يذكر فيها الشهر الذي تعود إليه إضافة إلى عبارة تمنح لمرة واحدة فقط وعلى مسؤولية رب العمل.

هـ- وثيقة صادرة عن المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تفيد أن العامل مسجل لديها.

و- صورة مصدقة عن بطاقة إقامة صادرة عن إدارة الهجرة والجوازات.

٣. يلتزم المصرف المعني بتوقيع صاحب طلب شراء / تحويل القطع الأجنبي على تعهد خطي (يفيد بموافقته على الإفصاح لمصرف سورية المركزي عن كافة البيانات ذات الصلة بطلبه وفق مضمون أحكام هذه التعليمات) كما ويلتزم بتزويد مصرف سورية المركزي بالمبالغ المباعة والمحولة وفق أحكام هذه المادة بموجب كشف شهري ينظم لهذه الغاية وفق النماذج المعتمدة، أو وفق النظام المصرفي المتبع وقت التحويل.

المادة (٢١): تسهيل الإقامة:

١. يمنح الراغب بالاستثمار غير السوري إقامة مؤقتة لمدة سنة ميلادية قابلة للتجديد لحين صدور إجازة الاستثمار وإنجاز مشروعه ووضعه بالتشغيل، حيث أن تسهيل إجراءات الدخول وإصدار تأشيرات الدخول والإقامة المؤقتة أو الدائمة تكون للأشخاص ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذين يرغبون في دخول الجمهورية العربية السورية والبقاء فيها لغرض إقامة أنشطة استثمارية وتمنح الإقامة المؤقتة مباشرة بعد تقدمه بطلب الحصول على إجازة الاستثمار.

٢. يحق للمستثمر طيلة مدة المشروع الحصول على:

أ- تراخيص إقامة له ولوالديه ولزوجته وأولاده، وللعمال والخبراء والفنيين غير السوريين لديه وذلك وفق أحكام القوانين النافذة ذات الصلة وتعليماتها التنفيذية.

ب- تراخيص عمل له وللعمال والخبراء والفنيين غير السوريين لديه وذلك وفق القرارات والأنظمة النافذة.

٣. تطبق أحكام قانون العمل النافذ وتعليماته التنفيذية فيما يخص إجراءات استقدام وتشغيل الخبراء والفنيين والعمال غير السورين ومنحهم التراخيص واستيفاء البدلات والكفالات النقدية.

٤. يقدم المستثمر الراغب بالحصول على التراخيص المنصوص عليها في هذه المادة طلباته إلى الهيئة.

٥. يتضمن دليل الإجراءات آلية منح تراخيص الإقامة والعمل المنصوص عليها في هذه المادة.

الفصل السابع
التزامات المستثمر

المادة (٢٢): يلتزم المستثمر بالآتي:

أ. عند التنازل عن المشروع كلاً أو جزءاً على المستثمر إتمام عملية التنازل أمام الهيئة وفقاً للإجراءات الواردة في دليل الإجراءات، وفي حال كان القانون الناظم للعمل في القطاع الذي يقع ضمنه المشروع ينص على ضوابط خاصة للتنازل عن الملكية يخضع التنازل في هذه الحالة لأحكام القانون الخاص ذي الصلة، ولقانون سوق دمشق للأوراق المالية في حال كانت الشركة مدرجة ضمن

السـوق، وتتم عملية التنازل أمام ممثل القطاع المختص لدى مركز خدمات المستثمرين.

ب. إعلام الهيئة أو فروعها حسب الحال عند مباشرته تنفيذ المشروع وعن مراحل الانجاز طيلة فترة التأسـيس المحددة في إجازة الاسـتثمار، أو عدم مباشـرته بالتنفيذ في فترة التأسـيس مع بيان الأسـباب، واعلام الهيئة خطياً بتاريخ مباشرة العمل بالمشروع، والتكاليف الاستثمارية الفعلية خلال مدة عشرة أيام من تاريخ البدء الفعلي بالاستثمار.

ج. التأمين على المشروع لدى إحدى شركات التأمين العاملة في الجمهورية العربية السورية

د. مسـك حسـابات للمشـروع وفق المعايير المحاسـبية الدولية، و تزويد وزارة المالية بنسخة من البيانات المالية الختامية بعد اعتمادها من مدقق حسابات خارجي معتمد.

ه. دفع الضـرائب والرسـوم المتوجبة وجميع التكاليف المالية المترتبة على المشروع وفق القوانين النافذة، وبما لا يتعارض مع أحكام القانون.

و. تقديم أي معلومات أو بيانات أو وثائق تطلبها الهيئة دون الاخلال بحقوق حماية الملكية الفكرية.

ز. الاتفاقيات الدولية التي تكون الجمهورية العربية السورية طرفاً فيها.

ح. انشـاء أو تمويل أو المسـاهمة في تنفيذ خدمات البنى التحتية المرتبطة بمشـروعه الاسـتثماري، وتحدد ضـوابط وآلية المسـاهمة بقرار من مجلس الإدارة.

ط. اسـتخدام الشركات السـورية في تنفيذ مشـروعه الاسـتثماري، واسـتخدام اليد العاملة المحلية بنسـبة لا تقل عن (٨٠%) ثمانين بالمئة، من إجمالي عدد العاملين، وفي حال تعذر تحقيق هذه النسـبة نتيجة عدم توفر الكفاءات المطلوبة، يجوز للمسـتثمر تقديم طلب معلل لمجلس الإدارة للبت فيه خلال (٣٠) ثلاثين يوماً.

ي. التقيد بالتشريعات البيئية ومتطلبات السلامة المهنية.

- في حال مخالفة المسـتثمر لإحدى الالتزامات المذكورة في الفقرة (ا) من هذه المادة تقوم الهيئة بإنذار المسـتثمر بالمخالفة المنسـوبة إليه التي تخص المشـروع وإعطائه مهلة (٦) سـتة أشـهر لإزالة المخالفة، تبدأ من اليوم التالي لتبلغه الإنذار.

- في حال عدم قيام المستثمر بإزالة المخالفة خلال المهلة المحددة في الفقرة (٢) من هذه المادة تلغى إجازة الاستثمار ويكون قرار الإلغاء معللاً، ويخضع للطعن أمام القضاء المختص وفق الاصول والمواعيد المقررة في هذا الشأن، ويكون للدعاوى المقامة بهذا الخصوص صفة الاستعجال.

الفصل الثامن
حوافز ومزايا الاستثمار

المادة (٢٣): الحوافز الجمركية:

١. تعفى مستوردات الآلات وخطوط الإنتاج الصناعية العائدة للمنشآت الاستثمارية والمسجلة باسم هذه المشاريع الحاصلة على إجازة استثمار من جميع الرسوم الجمركية والمالية والإضافات غير الجمركية.
٢. تعفى جميع الآلات والآليات والأجهزة والمعدات اللازمة لتنفيذ مشاريع التطوير والاستثمار العقاري من جميع الرسوم الجمركية والمالية والإضافات غير الجمركية.
٣. تعفى مستوردات الأجهزة الطبية الخاصة بتجهيز المشافي، والمراكز الصحية بكافة أنواعها من جميع الرسوم الجمركية والمالية والإضافات غير الجمركية على أن تكون جديدة وغير مستعملة.
٤. شريطة استعمال تلك المستوردات حصراً ضمن المشروع ولأغراضه، ويجب عليه تسديد مبالغ الإعفاءات في حال استعمال المستوردات لغير أغراض المشروع.

المادة (٢٤): الحوافز الضريبية:

١. تستفيد كافة مشاريع الإنتاج الزراعي والحيواني من إعفاء ضريبي دائم بمقدار ١٠٠% مائة بالمئة من ضريبة الدخل، شريطة أن تتضمن إجازة الاستثمار صراحة أن المشروع متخصص في مجال الإنتاج الزراعي النباتي والحيواني، ولا يتضمن أي عمل صناعي أو تجاري لا يعد من مستلزماته أو ضروري لممارسته، أما المشاريع التي تتضمن أنشطة خارجة عن الممارسة اللازمة للإنتاج الزراعي والحيواني فلا تستفيد فيها هذه الأنشطة المتممة من هذ الإعفاء.

٢. تستفيد المشاريع التي تقام في المناطق التنموية والتي تقع ضمن القطاعات المستهدفة بالتنمية وفق ما يحدده المجلس بقرار إحداث هذه المناطق، من تخفيض ضريبي دائم بمقدار ٨٠% ثمانون بالمائة من ضريبة الدخل.

٣. تستفيد المشاريع التي تقام خارج المناطق التنموية والتخصصية من حوافز ضريبية بدءاً من تاريخ بدء التشغيل الفعلي، على النحو الآتي:

تخفيض ضريبي دائم بمقدار ٨٠% ثمانون بالمائة من ضريبة الدخل لـ:

- المشاريع الصناعية التي تصدّر أكثر من ٥٠% خمسين بالمئة من طاقتها الإنتاجية.
- المشاريع الصناعية الطبية والأدوية البشرية والبيطرية والزراعية.
- مشاريع التصنيع الزراعي والحيواني.
- مشاريع تدوير النفايات باستخدام تقنيات صديقة للبيئة.
- منشآت فرز وتوضيب المنتجات الزراعية.
- منشآت الحرف اليدوية.

المادة (٢٥): الحوافز غير الضريبية:

١- تستفيد المشاريع الحاصلة على إجازة استثمار من حوافز "غير ضريبية"، تصدر بقرار من المجلس، إن لم يفوض مجلس الإدارة، بهدف دعم قطاع محدد أو نشاط محدد، على الشكل الآتي:

أ- السماح بالاستيراد استثناءً من أحكام منع وحصر الاستيراد وشرط بلد المنشأ لمستلزمات الإنتاج التي لا يوجد ما يماثلها في الإنتاج المحلي.

ب- الاستفادة من خدمات صندوق دعم وتنمية الإنتاج المحلي والصادرات بناءً على اقتراح وزارة الاقتصاد والصناعة.

ج- الاستفادة من برامج الدعم الفني الخاصة بالمشروعات الصغيرة والمتوسطة عن طريق هيئة تنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة.

٢- تعفى من رسم الطابع العقود والصكوك والوثائق وكافة الأوراق المحررة المتعلقة بتأسيس المشاريع الاستثمارية الخاضعة لأحكام القانون وفق الشروط الآتية:

أ- أن يكون تأسيس المشروع قد تم بناءً على طرح الجهات العامة لأملاكها الخاصة على الاستثمار لدى الهيئة.

ب- ألا يكون المشروع خاضعاً لأحكام قانون التشاركية.

ج- أن تكون العقود والصكوك والوثائق وكافة الأوراق المحررة اللازمة لتأسيس المشروع محصورة فقط بالعلاقة ما بين الجهة العامة والمستثمر.

الفصل التاسع
إلغاء إجازة وحوافز الاستثمار

المادة (٢٦):

١. تلغى إجازة الاستثمار حكماً في حال عدم قيام المستثمر بتنفيذ المشروع خلال فترة التأسيس المحددة في إجازة الاستثمار مالم تكن هناك أسباب تقبل بها الهيئة ويكون قرار الهيئة معللاً في جميع الأحوال.

٢. في حال مخالفة المستثمر لأحكام القانون، أو التزاماته أو تغيير هدف ونطاق عمل ومخرجات المشروع دون موافقة مسبقة من الهيئة، تلغى بقرار معللاً من مجلس الإدارة الحوافز الممنوحة للمشروع ويطالب المستثمر بسداد جميع الأعباء المالية التي أعفى منها أو خصمت له في ذات العام الذي ارتكبت فيه المخالفة، ما لم تكن لديه ظروف قاهرة يقبل بها مجلس الإدارة.

٣. في حال أي مخالفة للمستثمر لإحدى الالتزامات تقوم الهيئة بإنذاره بالمخالفة المنسوبة إليه التي تخص المشروع وإعطائه مهلة ستة أشهر لإزالة المخالفة، تبدأ من اليوم التالي لتبلغه الإنذار.

٤. في حال عدم قيام المستثمر بإزالة المخالفة خلال المهلة المحددة في الفقرة (٣) من هذه المادة تلغى إجازة الاستثمار ويكون قرار الإلغاء معللاً، ويخضع للطعن أمام القضاء المختص وفق الأصول والمواعيد المقررة في هذا الشأن، ويكون للدعاوى المقامة بهذا الخصوص صفة الاستعجال.

الفصل العاشر
المسؤولية المجتمعية للمستثمر

المادة (٢٧): فيما عدا الاشتراطات الصحية ومتطلبات السلامة العامة الواجب توفرها في نطاق المشروع الاستثماري، للمستثمر تخصيص نسبة ٣ % ثلاثة بالمئة

أو أكثر من أرباحه للمساهمة في مشاريع تهدف إلى تحقيق التنمية المجتمعية، في منطقة المشروع، وعلى وجه الخصوص المشاريع الآتية:

١. اتخاذ التدابير اللازمة لحماية وتحسين البيئة، أو تحسين الظروف البيئية ومعالجة المشاكل البيئية في المجتمع، ومنها على سبيل المثال:

أ- المساهمة في مشاريع إعادة تدوير النفايات والمخلفات وإيجاد آلية لذلك.

ب- المساهمة في إقامة محطات معالجة لإعادة استخدام المياه.

ج- المساهمة في مشاريع استخدام الطاقة البديلة أو المتجددة.

د- المساهمة في الأعمال التي تهدف إلى خفض انبعاثات غازات الاحتباس الحراري وأي مشاريع للتكيف مع آثار التغيرات المناخية.

٢. المساهمة في تقديم خدمات أو برامج في مجالات الرعاية الصحية أو الاجتماعية أو الثقافية أو في أي من مجالات التنمية الأخرى من خلال:

أ- توفير الرعاية الطبية المجانية.

ب- توفير فرص عمل لذوي الاحتياجات الخاصة.

ج- رعاية الأنشطة الشبابية والرياضية.

د- رعاية الموهوبين والمبتكرين (علمياً، فنياً، رياضياً).

هـ- المشاركة في برامج رعاية الأسر الفقيرة وتحسين معيشة المواطنين.

و- تمويل حملات التوعية التي تستهدف الحد من الهجرة، وكذلك تمويل برامج التأهيل والتدريب في مجال البدائل الإيجابية للهجرة مثل برامج ريادة الأعمال أو التدريب من أجل العمل في القطاعات الزراعية والصناعية والخدمية المختلفة.

٣. دعم التعليم وتمويل البحوث والدراسات العلمية.

٤. دعم برامج التدريب والبحث العلمي بما يكفل نقل وتحديث التكنولوجيا المستخدمة في الإنتاج.

٥. دعم أسر ذوي شهداء الثورة وجرحى الحرب وتوفير فرص عمل لهم.

٦. نفقات تدريب الطلاب والمدربين والخرجين في مؤسسات التعليم المهني والتقاني وعمال المشروع المساهمين بالتدريب.

٧. نفقات البحث العلمي التي يقوم بها المشروع أو الجامعات الحكومية أو مراكز الأبحاث لصالح القطاع الذي يعمل به المشروع سواء استفاد منه المشروع بشكل مباشر أو غير مباشر، على أن يكون حاصل على موافقة مسبقة من هيئة الاستثمار.

٨. التبرعات للمراكز المرخصة لرعاية أوضاع جرحى الحرب وأسرهم.

٩. التبرعات للمراكز المرخصة التي تعنى بأصحاب الاحتياجات الخاصة ودور الايتام.

١٠. النفقات المصروفة على حملات التشجير وأعمال الوقاية من حرائق الغابات على أن تكون بإشراف وموافقة وزارة الزراعة.

١١. نفقات المساهمة في تحسين المرافق العامة وإعادة إعمارها (مدارس، مباني حكومية، تجهيزات طبية، وغيرها)، شرط الحصول على موافقة مسبق من الوزارة المشرفة على القطاع.

١٢. التبرعات للجهات العامة لإقامة مراكز تحلية المياه أو الطاقة البديلة (الريحية، الشمسية، ...).

المادة (٢٨): يلتزم المستثمر الذي يخصص جزءا من أرباحه للمساهمة في مشاريع التنمية المجتمعية بأن يتقدم إلى الهيئة بتقرير سنوي مدعم بالمستندات المؤيدة لذلك.

المادة (٢٩):

١. تحدد أوجه النفقات المذكورة في المادة / ٢٨/ وأسس قبولها بقرار من المجلس بناءً على اقتراح من الهيئة.

٢. تتولى الهيئة توزيع الأموال بالتنسيق مع الجهات المعنية ولا تدخل هذه الأموال في ميزانية الهيئة، وذلك بفتح حساب خاص، أو إحداث صندوق، بإشراف الجهاز المركزي.

٣. تعد النفقات المنصوص عليها في الفقرة /أ/ من هذه المادة من النفقات التي يتم تنزيلها من الأرباح الخاضعة للضريبة.

الفصل الحادي عشر
آلية تخصيص الأراضي

المادة (٣٠): يجوز للمجلس تخصيص أراضي من أملاك الدولة الخاصة للمستثمرين وفق أسس اقتصادية عادلة تأخذ بعين الاعتبار جدوى المشروع ونوعه وموقعه لتنفيذ مشاريع عليها، على أن يصدر المجلس نظاماً يتضمن أسس استخدام العقارات المملوكة من الدولة بغرض استثمارها، والتي يتم تخصيصها للاستثمار وبدلاتها، وفق أحكام القانون.

للمجلس تخصيص أراضي للمشروع الاستثماري المزمع تنفيذه وفق أحكام القانون كما يأتي:

١. يقدم الشخص الراغب بالاستثمار طلبه بالتخصيص إلى الهيئة التي تحيله إلى مجلس الإدارة للنظر فيه في ضوء النظام المتضمن أسس استخدام العقارات المملوكة من الدولة الصادر عن المجلس.

٢. يقوم مجلس الادارة بعد التنسيق مع الجهات المعنية حسب الحال، بدراسة الطلب وإحالته إلى المجلس مشفوعاً برأيه.

٣. يراعى في التخصيص الخريطة والخطة الاستثمارية، وحجم المشروع الاستثماري، وطبيعة نشاطه وعوائده، وأهميته.

٤. يصدر المجلس قراره بالموافقة على التخصيص إن لم يكن مفوضاً بذلك مجلس الإدارة، وفق نظام استخدام العقارات.

الفصل الثاني عشر
المناطق الاقتصادية الخاصة

المادة (٣١): أهداف المناطق الاقتصادية:

تهدف المناطق الاقتصادية إلى ما يأتي:

١-تشجيع أنشطة أو قطاعات لكونها ذات أهمية خاصة أو لكونها تشكل حوامل للنمو.

٢-تشجيع إقامة مجموعة مترابطة من الأنشطة الاقتصادية على شكل عناقيد إنتاجية أو خدمية، وخاصة في المحافظات التي لا يوجد فيها مناطق أو مدن صناعية وسياحية لإقامة مشاريع استثمارية عليها.

٣-تنمية المناطق المتضررة أو النامية لتحقيق النمو الشامل.

المادة (٣٢): أشكال المناطق الاقتصادية:

١. تحدد اشكال المناطق الاقتصادية الخاصة على النحو الآتي:

أ- المنطقة التنموية: منطقة إدارية يتم اعتبارها منطقة استثمارية لأغراض تنموية أو لأغراض التطوير العقاري أو لأغراض إعادة الإعمار في حال كانت المنطقة متضررة من الحرب.

ب- المنطقة التخصصية: منطقة استثمارية محددة مكانياً يسمح فيها بممارسة نوع محدد من الأنشطة الاقتصادية الإنتاجية أو الخدمية، وتشمل مناطق

تجهيز الصادرات والمناطق التقنية والمدن الطبية والصحية والسياحية الرياضية وغيرها من النشاطات الاقتصادية التي لم يرد ذكرها.

ج- المنطقة بملكية خاصة: منطقة استثمارية محددة مكانياً، تحدث بناءً على طلب المستثمر على ملكية خاصة له، ويسمح له فيها بتنفيذ مجموعة متنوعة من الأنشطة الاقتصادية بما فيها التطوير والاستثمار العقاري.

٢. تعدل الصفة التنظيمية للمناطق الاقتصادية الخاصة بناء على طلب المستثمر، بما يتلاءم مع غاية المشروع الاستثماري بعد موافقة المجلس مالم تكن الهيئة مفوضة بذلك.

الفصل الثالث عشر
إحداث المناطق الاقتصادية الخاصة

المادة (٣٣): تحدث المناطق الاقتصادية الخاصة بكافة أشكالها بقرار من المجلس بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة، وبعد التنسيق مع الجهات المعنية، أو بناءً على طلب تقدمه أي من هذه الجهات إلى الهيئة التي تقوم بتحديد المنطقة وترفعها إلى مجلس الإدارة ليقدم مقترحه إلى المجلس لإصدار قرار الإحداث، وفقاً لما يأتي:

١. يتولى المجلس عند إصدار قرار الاحداث تحديد الآتي:

أ. شكل المنطقة (تنموية-تخصصية-منطقة بملكية خاصة)، وغايتها.

ب. الحدود الإدارية للمنطقة بعد التنسيق مع الجهات المعنية.

ج. الأنشطة المسموح بممارستها ضمن المنطقة.

د. الحوافز والمزايا الاستثمارية الممنوحة لهذه المنطقة.

ه. ضوابط ومحددات الاستثمار في المنطقة.

و. لقطاعات التي تشملها الحوافز والمزايا.

ز. المدة اللازمة لإحداث المنطقة.

ح. تتولى الهيئة الإشراف على المناطق الاقتصادية.

٢. يمكن تعديل الصفة التنظيمية للعقارات المراد إحداث منطقة اقتصادية بملكية خاصة عليها، أو العقار المراد إقامة المشروع عليه ضمن المنطقة الاقتصادية، بناء على طلب المستثمر وبعد موافقة المجلس إن لم تكن الهيئة مفوضة بذلك، وذلك وفق القوانين والأنظمة النافذة، شريطة ما يأتي:

- موافقة الجهات المعنية ذات الصلة.
- أن يتلاءم التعديل مع غاية المشروع الاستثماري.

- مراعاة النواحي ذات البعد الاجتماعي، وحماية البيئة والصحة العامة.
- أن يكون المستثمر مالكاً للعقار، أو أن يحصل على موافقة المالك على التعديل بموجب وكالة قانونية تفيد ذلك.

- تكلف الهيئة بالتنسيق مع الجهات العامة المعنية، بتقديم دراسة تنموية اقتصادية فنية للمنطقة المراد إحداثها وترفع دراستها الى مجلس الادارة الذي بدوره يرفع مقترح احداث المنطقة الى المجلس لإقرارها.

٣. تتولى الهيئة الاشراف على المناطق الاقتصادية ومتابعة انجاز المشاريع الاستثمارية فيها، ويمكن أن تحل الهيئة محل الجهات العامة وفق آلية يتم الاتفاق عليها بين الهيئة والجهات العامة، للحفاظ على حقوق تلك الجهات والمباني العائدة لها أثناء تنفيذ المشاريع الاستثمارية، وخاصة في المناطق التي تحتاج إلى إعادة الإعمار، وذلك لسهولة تنفيذ المشاريع بإجراءات بسيطة درءاً للتعارض مع القوانين والقرارات والتعليمات الناظمة لعمل تلك الجهات العامة، ليصار إلى تسليمها لتلك الجهات أصولاً بعد الانتهاء من تنفيذ المنطقة.

٤. تلتزم الجهات العامة المعنية بالبنى التحتية بتأمين الخدمات إلى حدود المنطقة من (ربط وفتح طرق، وكهرباء ومياه، وصرف صحي، واتصالات، وغيرها من الخدمات)، إلى المنطقة، بالتنسيق مع الهيئة.

الشكل الأول
المنطقة الاقتصادية التنموية

المادة (٣٤): تحدث المنطقة التنموية بقرار من المجلس بناءً على اقتراح مجلس الإدارة بعد التنسيق مع الجهات المعنية، أو بناءً على طلب تقدمه أي من هذه الجهات إلى الهيئة، أو بناء على طلب من الهيئة للجهات العامة، أو بناء على طلب من المستثمر وذلك لأحد الأغراض الآتية:

١. أغراض تنموية في المناطق التي تكون فيها مؤشرات التنمية منخفضة.
٢. مشاريع التطوير والاستثمار العقاري، بهدف جذب الاستثمار في عملية التطوير العقاري بشكل يساعد على إمداد قطاع الإسكان بمجمّعات عمرانية متكاملة وتأمين الاحتياجات السكانية لذوي الدخل المحدود، وإقامة مدن وضواحي سكنية متكاملة ومجمعات عمرانية جديدة، خارج المخططات التنظيمية، أو ضمن مناطق حمايتها.

٣. إعادة الإعمار للمناطق المتضررة من الحرب أو العمليات الحربية أو مناطق السكن العشوائي داخل المخططات التنظيمية، لعرضها كمشاريع تطوير واستثمار عقاري.
٤. يستند إحداث المنطقة التنموية إلى دراسة تفصيلية للمنطقة (اقتصادية واجتماعية وبيئية).
٥. تلتزم الجهات العامة المعنية بالبنى التحتية من تأمين الخدمات على نفقتها أو نفقة المستثمر حسب الاتفاق إلى حدود المنطقة من (ربط وفتح طرق، وكهرباء ومياه، وصرف صحي، واتصالات، وغيرها من الخدمات)، إلى المنطقة، وذلك بالتنسيق مع الهيئة.

المادة (٣٥): على الهيئة والجهات المعنية عند إحداث المنطقة التنموية ما يأتي:

١. بيان حدود المنطقة ومساحتها وتأمين الموافقات من قبل الزراعة والموارد المائية وهيئة التخطيط الإقليمي وكافة الموافقات اللازمة لتنظيمها، وفق دليل الإجراءات.
٢. تأمين وثائق تثبت ملكية العقارات في المنطقة وإعداد المخططات التنظيمية يتم وفق الأسس التخطيطية المعمول بها.
٣. قيام الهيئة بالتوسط لدى الجهات العامة لإزالة العوائق المانعة من إقامة هذه المنطقة.
٤. تحديد نسب الاستفادة من المنطقة للجهات العامة وفق دليل الإجراءات.
٥. مراعاة القرب من التجمعات السكنية القائمة والابتعاد عن خطوط التوتر العالي والقرب من الطرق المركزية.

المادة (٣٦): تقوم الهيئة بعد إحداث المنطقة بما يأتي:

١. عرض المنطقة التنموية للاستثمار في الخارطة الاستثمارية.
٢. الإشراف على إعداد مخطط عام للمنطقة، يبين فيه مواقع المشاريع المزمع تنفيذها حسب القطاعات.
٣. الإشراف على تنفيذ البرنامج المادي والزمني والمالي الملائم لإنجاز مشاريع المنطقة التنموية.
٤. الإشراف على المنطقة ومتابعة آلية التقيد بالضوابط والمحددات التي يضعها المجلس في قرار إحداث المنطقة.

المادة (٣٧): تتولى الهيئة منح المستثمر إجازة الاستثمار للبدء بتنفيذ المشروع وفق قرار إحداث المنطقة والآلية المعتمدة في دليل الإجراءات.

المادة (٣٨):

١. تتولى الهيئة دراسة طلبات تخصيص المقاسم ضمن أراضي أملاك الدولة، ورفع مقترحها إلى المجلس للبت فيه وفق نظام أسس استخدام العقارات المملوكة من الدولة.

٢. يتضمن النظام أسس التخصيص، والاستحقاق وجدول الأفضليات، وتصنيف المقاسم، وآلية الاعتراض في حال رفض التخصيص.

المادة (٣٩):

١. تقوم الهيئة بالطلب من المستثمر قبل منحه الإجازة بإعداد مخطط تنظيمي عام ومخطط تنظيمي تفصيلي للمنطقة وفق الأسس التخطيطية المعمول بها وتصدق هذه المخططات وفق القوانين والانظمة النافذة، إن لم تكن المخططات معدة سابقاً من الجهات المعنية.

٢. عند وضع المخططات التنظيمية العامة والتفصيلية يتم مراعاة المساحات اللازمة لكافة الأنشطة حسب نوعها بما يتلاءم مع واقع النشاط ورأسماله وتطوره، وفق أسس وبرامج وظيفية تعتمد على معايير عالمية.

٣. عدد ومساحات المقاسم من كل نوع من أنواع النشاطات بما يتناسب مع نوعية النشاط واحتياجاته، والمساحات الخضراء والخدمات والطرق وكل ما يلزم.

الشكل الثاني
المنطقة الاقتصادية التخصصية

المادة (٤٠):

١. تحدث المنطقة التخصصية بقرار من المجلس، بناءً على اقتراح مجلس الإدارة بعد التنسيق مع الجهات المعنية، أو بناءً على طلب تقدمه أي من هذه الجهات للهيئة أو الراغبين بالاستثمار، أو من الهيئة، وفق الآتي:

أ- يقدم الطلب الى الهيئة لعرضه على مجلس الإدارة.

ب- يكلف مجلس الإدارة الهيئة بدراسة الطلب بالتنسيق مع الجهات المعنية، ومن ثم يقوم برفعه إلى المجلس مشفوعا برأيه.

٢. تحدث المنطقة الاقتصادية التخصصية بغرض ممارسة نوع محدد من الأنشطة الاقتصادية الإنتاجية أو الخدمية، وتشمل على سبيل المثال لا الحصر، مناطق

تجهيز الصادرات والمناطق التقنية والمدن الطبية والصحية، والسياحية، والرياضة والتكنلوجية ..... وغيرها.

٣. إذا كان طلب إقامة المنطقة مقدماً من قبل إحدى الجهات العامة فيجب أن يتضمن توصيفاً وتحديداً للمنطقة وتصوراً للمشاريع الممكن إقامتها في المنطقة.

٤. تلتزم الجهات العامة المعنية بالبنى التحتية من تأمين الخدمات إلى المنطقة من (ربط وفتح طرق، وكهرباء ومياه، وصرف صحي، واتصالات .... إلخ وغيرها من الخدمات)، على نفقتها أو نفقة المستثمر حسب الاتفاق، وذلك بالتنسيق مع الهيئة.

المادة (٤١): يقدم الطلب من الراغب بالاستثمار إلى الهيئة مرفقاً بالوثائق والبيانات الآتية:

١- تحديد للموقع المزمع إقامة المنطقة الاقتصادية عليه متضمناً مساحته وموقعه، مرفقا ببيان مساحة وقيد عقاري للعقار مع بيان المستند القانوني لملكية العقار على أن يكون خالياً من أي شاغل آخر.

٢- بيان المرافق وعناصر البنية التحتية القائمة المطلوب إدخالها وبيان تقديري بكميات المياه والطاقة المطلوبة للمنطقة في مراحل أنشطتها المختلفة.

٣- وصف عام لنوعية المشروع المزمع إقامته في المنطقة، ورأس المال اللازم له، والعمالة المتوقع تشغيلها في المراحل المختلفة للنشاط.

٤- مخطط أولي للمنطقة متضمناً توزع الخدمات والأبنية والمنشآت.

٥- بيانات الجهة التي سوف يسند إليها تنفيذ المشاريع في المنطقة، وإدارتها ومشاريعها المنفذة سابقا إن وجدت، والبيانات الأساسية للجهات الأخرى طالبة الترخيص.

٦- البرنامج الزمني المقترح لإقامة المنطقة واستثمارها.

٧- تقديم تعهد بمراعاة كافة المعايير البيئية والصحية واشتراطات الدفاع المدني والسلامة والصحة المهنية المعمول بها، ومراعاة شروط قرار إنشاء المنطقة.

٨- نموذج للتعاقد المزمع إبرامه مع راغبي الاستثمار في المنطقة متضمنا الالتزام بالمعايير والشروط المشار إليها في هذه المادة والالتزام بالقرارات والقواعد التي يضعها مجلس إدارة الهيئة لتنظيم وإدارة المناطق الاقتصادية التخصصية.

المادة (٤٢): يتم البت بالطلب وفق الآتي:

أ. تقوم الهيئة بعد تسجيل الطلب لديها بإحالته إلى مجلس الإدارة للنظر فيه في أول جلسة له.

ب. يقوم مجلس الإدارة بدراسة الطلب وإحالته إلى المجلس مشفوعاً برأيه سواء بالرفض أم القبول.

ج. يصدر المجلس قراره بالقبول أو بالرفض معللاً خلال /٣٠/ ثلاثين يوماً بعد استطلاع رأي الجهات المعنية.

د. للمستثمر حق الاعتراض أمام المجلس على قرار الرفض خلال مدة /٣٠/ ثلاثين يوماً من تاريخ تبلغه.

المادة (٤٣): في حال صدور قرار المجلس بالقبول تقوم الهيئة بالإشراف ومتابعة مراحل انجاز المشروع أو المشاريع في المنطقة وفق الضوابط والمحددات التي يضعها المجلس في قرار الإحداث.

الشكل الثالث
المنطقة الاقتصادية بملكية خاصة

المادة (٤٤):

١. يتم إحداث المنطقة الاقتصادية بملكية خاصة بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة، بعد التنسيق مع الجهات المعنية، وذلك بناءً على طلب يقدم للهيئة من أحد الراغبين بالاستثمار.

٢. يقدم الطلب من الراغب بالاستثمار إلى الهيئة مرفقاً بالوثائق والبيانات الآتية:

أ- وصف للموقع المزمع إقامة المنطقة الاستثمارية عليه متضمناً مساحته وموقعه مرفقاً ببيان مساحة وقيد عقاري للعقار مع بيان المستند القانوني لحيازة العقار.

ب- طلب تعديل الصفة التنظيمية للعقار أو العقارات المزمع إقامة المنطقة الاقتصادية عليها إذا كان ذلك لازماً، على أن يكون التعديل وفق القوانين والأنظمة النافذة واستطلاع رأي الجهات المعنية وعلى وجه الخصوص إذا كانت العقارات ذات صفة زراعية، وذلك بعد موافقة المجلس إن لم تكن الهيئة مفوضة بذلك.

ج- بيان المرافق وعناصر البنية التحتية القائمة والمطلوب إنجازها وبيان تقديري بكميات المياه والطاقة المطلوبة للمنطقة في مراحل أنشطتها المختلفة.

د- وصف عام لنوعية المشروع أو المشروعات المزمع إقامتها في المنطقة وعددها التقديري وفقاً للمساحة، ورؤوس الأموال اللازمة لها، وعدد العمالة المتوقع تشغيلها في المراحل المختلفة للنشاط.

هـ- مخطط أولي للمنطقة متضمنا توزع الخدمات والأبنية والمنشآت.

و- بيانات الجهة المستثمرة التي سوف يسند إليها تنفيذ المشاريع في المنطقة وإداراتها ومشاريعها المنفذة سابقا إن وجدت.

ز- البرنامج الزمني المقترح لإقامة المنطقة واستثمارها.

ح- تقديم تعهد بمراعاة كافة المعايير البيئية والصحية واشتراطات الدفاع المدني والسلامة والصحة المهنية المعمول بها ومراعاة شروط قرار إنشاء المنطقة.

ط- نموذج للتعاقد المزمع إبرامه مع راغبي الاستثمار في المنطقة متضمناً الالتزام بالمعايير والشروط المشار إليها في هذه المادة والالتزام بالقرارات والقواعد التي يضعها مجلس إدارة الهيئة للإشراف وتنظيم ومتابعة المناطق الاستثمارية.

المادة (٤٥): البت بالطلب:

أ- تقوم الهيئة بدراسة الطلب واستطلاع رأي الجهة المعنية ثم تحيله إلى مجلس الإدارة مشفوعاً برأيها للنظر فيه.

ب- يقوم مجلس الإدارة بإحالة الطلب إلى المجلس مشفوعاً برأيه لإصدار القرار المناسب سواء بالموافقة على احداث المنطقة أو الرفض.

ج- يصدر المجلس قراره بالموافقة أو بالرفض معللاً.

د- للمستثمر حق الاعتراض أمام المجلس على قرار الرفض خلال مدة /٣٠/ ثلاثين يوماً من تاريخ تبلغه.

المادة (٤٦): بعد صدور قرار المجلس بالموافقة على إحداث المنطقة أياً كان شكلها، تقوم الهيئة بالإشراف ومتابعة تنفيذ المشروع أو المشاريع في المنطقة وفق الضوابط والمحددات التي يضعها المجلس في قرار الإحداث.

الفصل الرابع عشر
مناطق التطوير والاستثمار العقاري

المادة (٤٧):

١. يقر مجلس الإدارة أو مدير عام الهيئة في حال عدم انعقاد مجلس الإدارة، نظام مزاولة مهنة التطوير العقاري بعد استطلاع رأي الجهات المعنية والجهات الخبيرة.
٢. يحدد المجلس الحد الأدنى لشركات التطوير والاستثمار العقاري، وفروع الشركات الخارجية، باقتراح من مجلس الإدارة بعد استطلاع رأي الجهات المعنية وفق أحكام القانون والقوانين والأنظمة والقرارات ذات الصلة.

المادة (٤٨): يهدف إحداث منطقة التطوير والاستثمار العقاري إلى:

١. توفير وتهيئة الأراضي اللازمة لإقامة مناطق عمرانية سكنية وتأمين خدماتها ومرافقها وإنشاء المساكن والأبنية عليها.
٢. هدم وإعادة بناء أو تأهيل وتجديد مناطق سكنية قائمة.
٣. إقامة مناطق الأنشطة الاقتصادية والفعاليات الاستثمارية (صناعية – طبية – حرفية – تعليمية- سياحية - تكنولوجيا...وغيرها).
٤. إقامة مناطق عمرانية سكنية وتأمين خدماتها ومرافقها وإنشاء المساكن والأبنية عليها. (خارج المخططات التنظيمية)
٥. إقامة مناطق عمرانية سكنية أو إعادة بناء أو تأهيل وتطوير مناطق عمرانية داخل المخططات التنظيمية (سواء كانت منفذة أو غير منفذة) بما فيها مناطق السكن العشوائي.
٦. إقامة مناطق الخدمات الخاصة.

المادة (٤٩):

١. يراعى عند اختيار مناطق التطوير والاستثمار العقاري والموافقة على إحداثها الآتي:

أ- أن تكون خارج مناطق المنع والحرمات (مناطق عسكرية، مطارات، موانئ، ينابيع، غابات، آثار، المناجم، المقالع، آبار النفط، خطوط التوتر العالي، والأراضي الحراجية أو أي أراض تنص القوانين والأنظمة النافذة على منع البناء عليها) على أن يتم الأخذ بعين الاعتبار نوع وطبيعة المشروع.

ب- ألّا يتعارض موقع منطقة التطوير والاستثمار العقاري مع توجهات ومعطيات التخطيط الإقليمي.

ج- أن تكون الصحيفة العقارية لعقارات المنطقة المقترحة خالية من الإشارات المانعة من التصرف.

٢. للمجلس تحديد الحدود الدنيا لمساحة المنطقة بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة بعد استطلاع رأي الجهات المعنية بما يتناسب مع الاحتياجات الفعلية لكل محافظة وإمكانية تأمين الأراضي فيها والمعطيات والمتغيرات الآنية والمستقبلية.

٣. يتولى مجلس الإدارة إقرار تصنيف المشاريع، وتحديد أسس المشاريع ذات الأبعاد الاجتماعية وتعديلها كلما اقتضت الحاجة.

٤. تعد المشاريع ذات أبعاد اجتماعية إذا كانت تهدف إلى تأمين إسكان شرائح محددة من المجتمع بشروط ميسرة عن طريق تملك مقاسم معدة للبناء، أو تملك وحدات سكنية تقسيطاً، أو إيجار هذه الوحدات وذلك بمساحات اقتصادية وبأسعار وأقساط تتناسب مع متوسطي الدخل لهذه الشرائح.

٥. للمجلس الموافقة على تعديل الصفة التنظيمية للعقارات المقترح إحداث مناطق للتطوير والاستثمار العقاري عليها، بناءً على طلب المستثمر أو الجهة العامة، بما يتلاءم مع غاية المشروع الاستثماري، وعلى الجهات المعنية إجراء التعديل على المخططات التنظيمية.

٦. يقدم الطلب للهيئة، وتقوم بإعداد الدراسة اللازمة، وترفعه لمجلس الإدارة، الذي يقوم بدوره لرفع مقترحه للمجلس لاتخاذ القرار المناسب.

المادة (٥٠):

١. يتم تأمين الأراضي اللازمة لإحداث مناطق التطوير والاستثمار العقاري من خلال:

أ- أملاك الدولة إذا كانت داخل المخطط التنظيمي.

ب- أملاك الدولة الواقعة خارج المخطط التنظيمي، وتنقل إدارتها إلى الهيئة باعتبارها المعنية بالتطوير والاستثمار العقاري، وفق الصيغة التي يتم الاتفاق عليها مع الهيئة العامة لإدارة وحماية أملاك الدولة.

ج- العقارات وأجزاء العقارات الجارية بملكية الوحدة الإدارية داخل أو خارج المخطط التنظيمي.

د- مشاريع التطوير العقاري العائدة للمؤسسة العامة للإسكان التي يضم برنامجها التخطيطي مشاريع للسكن الاجتماعي.

هـ- العقارات الجارية بملكية المطور والمستثمر العقاري.

و- العقارات التي يرغب فيها المطور والمستثمر العقاري بالوكالة عن مالكها/مالكيها بإخضاعها لأحكام القانون على أن تكون وكالته عن المالك خاصة بمشاريع التطوير والاستثمار العقاري.

٢. يتم إعداد نموذج الوكالة الخاصة بمشاريع التطوير والاستثمار العقاري من قبل الهيئة بالتنسيق مع وزارة العدل.

٣. يقتصر حق المخالفين الشاغلين فوق أراضي أملاك الدولة العامة أو الخاصة قبل نفاذ القانون بتخصيصهم بمساكن بديلة وفق سعر التكلفة سواء داخل المنطقة أو خارجها، وكل ذلك وفق أحكام القانون وقرار إحداث المنطقة.

المادة (٥١):

١ - يتم إعداد المخططات التنظيمية العامة والتفصيلية لمناطق التطوير العقاري من قبل المستثمر عن طريق مكاتب هندسية معتمدة لدى الهيئة بعد التنسيق مع نقابة المهندسين، ويتم اصدارها وفق القوانين والانظمة النافذة وقرار احداثها ودليل الإجراءات،

٢ - يتم التصرف بالمقاسم الناتجة عن تنفيذ مناطق التطوير والاستثمار العقاري على سبيل المثال (المرافق العامة، المقاسم الخدمية الخاصة، المقاسم السكنية) وفق القوانين والأنظمة ذات الصلة وقرار احداثها ودليل الإجراءات.

المادة (٥٢): تمنح إجازة الاستثمار لمشاريع التطوير والاستثمار العقاري، وفق قرار إحداثها، ودليل الإجراءات.

الفصل الخامس عشر
مدة المشروع وتأسيسه

المادة (٥٣): تحدد مدة المشروع في إجازة الاستثمار متضمنة فترة التأسيس.

١. يجب على الراغب بالاستثمار أن يحدد في طلبه المقدم إلى الهيئة للحصول على إجازة الاستثمار مدة المشروع الاستثماري، حيث يتم تحديد مدة المشروع في إجازة الاستثمار متضمنة فترة التأسيس.
٢. في حال قام المستثمر بتنفيذ جزئي للمشروع، وبعد التحقق من نسبة إنجاز المشروع، للهيئة منحه بناء على طلبه ولأسباب مبررة تقبل بها، تمديد فترة تأسيس للمشروع.

المادة (٥٤):

١. يقدم طلب التمديد من قبل المستثمر أو وكيله القانوني وفقا للنموذج المعتمد إلى مركز خدمات المستثمرين خلال مدة /٣٠/ ثلاثين يوماً قبل انتهاء مدة تأسيس المشروع الواردة في إجازة الاستثمار وذلك بعد تسديد بدل الخدمة.
٢. يرفق بطلب التمديد الوثائق والثبوتيات المؤيدة للطلب إضافة إلى مذكرة تبريرية يشرح فيها أسباب التمديد، والظروف التي منعته من تأسيس المشروع ضمن المدة المحددة في إجازة الاستثمار.
٣. يحدد في طلب التمديد المدة الإضافية اللازمة من قبل المستثمر للتأسيس.

المادة (٥٥): تبت الهيئة بطلب التمديد بعد استطلاع رأي ممثل الجهة المعنية (حسب الحال)، وذلك خلال مدة /١٥/ خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تقديم الطلب.

الفصل السادس عشر
إلغاء المشروع أو تصفيته والتنازل عنه وعن زيادة الملكية

المادة (٥٦): تطبق الأحكام الآتية عند إلغاء المشروع أو تصفيته:

١- يجب على المستثمر السوري التنازل للغير من المواطنين السوريين عن الملكية العقارية الزائدة عن السقف المحدد قانوناً وفقاً للقوانين النافذة.
٢- يجب على المستثمر غير السوري التنازل للغير من السوريين عن ملكية الأراضي العائدة للمشروع والأبنية المشادة عليها.
٣- لا يجوز التنازل من مستثمر سوري، أو غير سوري عن إجازة مشروع أو عن مشروع قائم لمصلحة شخص غير سوري إلا بعد الحصول على موافقة مسبقة من مجلس الإدارة وتحدد مهلة أقصاها سنتان ميلاديتان لتنفيذ عملية التنازل المذكورة.

المادة (٥٧): في حال نقل ملكية المشروع إلى الغير كلاً أو جزءاً يحل المستثمر الجديد محل المستثمر السابق في الحقوق والالتزامات المترتبة عليه بمقتضى أحكام القانون.

المادة (٥٨): عند التنازل عن المشروع كلا" أو جزءا" على المستثمر إتمام عملية التنازل أمام الهيئة وفقاً للإجراءات الواردة في دليل الإجراءات، وفي حال كان القانون الناظم للعمل في القطاع الذي يقع ضمنه المشروع ينص على ضوابط خاصة للتنازل عن الملكية يخضع التنازل في هذه الحالة لأحكام القانون الخاص ذي الصلة، ولقانون سوق دمشق للأوراق المالية في حال كانت الشركة مدرجة ضمن السوق، وتتم عملية التنازل أمام ممثل القطاع المختص لدى مركز خدمات المستثمرين.

المادة (٥٩): التنازل عن مشروع التطوير والاستثمار العقاري:

لا يجوز للمطور والمستثمر العقاري أن يتنازل عن المشروع المتعاقد عليه لمطور آخر، إلا بموافقة مجلس الإدارة وبناءً على مذكرة تبريرية توافق عليها الهيئة، وذلك وفق الشروط الآتية:

١. أن تكون الأعمال المنجزة ٢٠% عشرين بالمئة من كامل المشروع أو وفق قرار إحداث المنطقة، ودليل الإجراءات.
٢. أن يتقدم المطور والمستثمر العقاري الراغب بالتنازل عن مشروع التطوير والاستثمار العقاري ببراءة ذمة تجاه الجهات ذات العلاقة فيما يخص أعمال المشروع.
٣. أن يكون التنازل لشركة استثمار مماثلة للشركة الأم، بحيث تتوافر في المطور والمستثمر العقاري المتنازل له جميع الشروط المالية والفنية العامة والخاصة لتنفيذ مشروع التطوير والاستثمار العقاري.
٤. أن تتم واقعة التنازل عن المشروع أمام الهيئة وفقاً للإجراءات الواردة في دليل الإجراءات.
٥. يحل المطور والمستثمر العقاري الجديد محل المطور والمستثمر العقاري السابق في كافة الحقوق والدلتزامات والواجبات المترتبة عليه بمقتضى أحكام القانون وأحكام العقد المبرم مع الهيئة وفق قرار احداث منطقة التطوير والاستثمار العقاري، وكذلك يحل محله في جميع الالتزامات السابقة أو اللاحقة لتاريخ التنازل تجاه المستفيدين من المشروع.

٦. يترتب على واقعة التنازل بدل تنازل يتم تسديده لصالح الهيئة من قبل المطور المتنازل وفق ما يحدده المجلس إن لم يكن مجلس الإدارة مفوضاً بذلك.

الفصل السابع عشر
تسوية المنازعات

المادة (٦٠): تتم تسوية المنازعات الاستثمارية الناشئة عن تطبيق أحكام القانون وفق الطرق الآتية:

١. **الطرق الودية (التوفيق والوساطة):** وهي وسائل بديلة للطرق القضائية، تهدف إلى تسوية الخلافات بين الأطراف المتنازعة من خلال التفاوض المباشر أو بمساعدة طرف ثالث محايد، بهدف التوصل إلى اتفاق رضائي ينهي النزاع دون الحاجة إلى اللجوء إلى المحاكم.

٢. **التحكيم وفق القوانين النافذة والاتفاقيات الدولية ذات الصلة:** في حال عدم التوصل إلى اتفاق بالطرق الودية، يحق للأطراف اللجوء إلى التحكيم، سواء استناداً إلى شرط التحكيم الوارد في العقد، أو بموجب اتفاق لاحق بينهم (مشارطة التحكيم) وذلك وفقاً لأحكام القانون السوري والاتفاقيات الدولية ذات الصلة.

٣. **عن طريق القضاء المختص:** ويتم النظر في دعاوى الاستثمار لدى المحاكم المختصة، وتعطى الدعاوى المقامة بهذا الخصوص صفة الاستعجال.

المادة (٦١): يجوز إحداث مركز تحكيم خاص بالمنازعات الاستثمارية في الهيئة أو جهة أخرى بحسب الحال والضرورة، وفق القوانين النافذة.

المادة (٦٢): في حال الاتفاق على اللجوء للتحكيم الخارجي مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات النافذ تطبق بصدد حكم التحكيم الخارجي الأحكام الآتية:

١. أحكام المحكمين الصادرة في بلد أجنبي، يمكن تنفيذها في سورية وفق أحكام قانون أصول المحاكمات النافذ، إذا كانت مبرمة وقابلة للتنفيذ في البلد الذي صدرت فيه.

٢. أحكام المحكمين الصادرة في بلد أجنبي، يتم اكساؤها صيغة التنفيذ بقرار من المحكمة المختصة وفقاً للشروط المنصوص عليها في القانون السوري أو الاتفاقيات الثنائية أو الإقليمية أو الدولية النافذة في الجمهورية العربية

السـورية، وتعامل معاملة أحكام التحكيم الوطنية، مالم يرد نص في الاتفاقية يقضي بغير ذلك.

المادة (٦٣): تبقى الدعاوي القائمة أمام المحاكم بشأن منازعات الاستثمار وفق أحكام القانون (١٠) لعام ١٩٩١ والمرسوم التشريعي رقم (٨) لعام ٢٠٠٧ , والمرسوم التشريعي رقم (٩) لعام ٢٠٠٧ , وأحكام قرارات المجلس الأعلى للسـياحة، والقانون (١٨) لعام ٢٠٢١ , والقانون (٢) لعام ٢٠٢٣. من اختصاص تلك المحاكم الناظرة فيها.

الفصل الثامن عشر
الخطة والخريطة الاستثمارية

المادة (٦٤): تلتزم الجهات العامة صاحبة الولاية على أملاك الدولة الخاصة بتاريخ نفاذ هذه التعليمات ، بموافاة الهيئة بخرائط تفصيلية محدد عليها كافة العقارات الخاضعة لولايتها والتي يمكن أن تكون محلا لمشـروع اسـتثماري أو من الممكن إقامة مناطق اقتصادية خاصة عليها، وذلك لإدراجها في الخريطة الاستثمارية مرفقاً بها قاعدة بيانات كاملة تتضـمن الموقع والمسـاحة والصـفة التنظيمية أو العمرانية، والنشـاط الاسـتثماري الملائم لطبيعتها وأسـلوب طرحها على الاسـتثمار، والقيمة التقديرية لهذه العقارات والدراسات المالية ، وأي بيانات أخرى ترى الهيئة ضرورة وضعها على الخريطة الاستثمارية، وتلتزم الهيئة والجهات العامة بتحديث هذه البيانات كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

الفصل التاسع عشر
تأسيس الشركات المشتركة

المادة (٦٥):

١. تقوم الجهة العامة الراغبة بإحداث شـركة مشـتركة مع إحدى جهات القطاع الخاص لتنفيذ مشـروع اسـتثماري وفق أحكام القانون، برفع مقترحها عن طريق الهيئة ومجلس الإدارة، الذي يرفعه إلى المجلس للبت فيه مشـفوعاً بدراسـة وافية عن غاية الشـركة المقترحة ومهامها، ودراسـة عن المشـروع أو المشـاريع الاستثمارية المزمع إحداثها مرفقا بجدوى اقتصادية.

٢. يشـترط أن تكون الشـركة من نوع شـركات الأموال ومنها على سـبيل المثال: الشـركة المحدودة المسـؤولية، والشـركة المسـاهمة الخاصـة، والشـركة المساهمة العامة.

٣. في حال موافقة المجلس على المقترح يقوم بتحديد نسـبة مسـاهمة الجهة العامة في رأس مال الشركة المشتركة المزمع إحداثها.

٤. يتم رفع مشروع الصك المتضمن إحداث الشركة المشتركة إلى المجلس لاستكمال أسباب صدوره وفق أحكام القانون النافذ.

الفصل العشرون
أحكام عامة

المادة (٦٦): في حال قيام الراغب بالاستثمار باستيراد الآلات والأليات والتجهيزات وخطوط الإنتاج اللازمة للمشروع وتسديد الرسوم الجمركية عليها قبل حصوله على إجازة الاستثمار، فإن ذلك لا يحول دون استفادته من الإعفاءات والمزايا الأخرى المنصوص عنها في القانون.

المادة (٦٧): يشمل الحد الأدنى لقيمة موجودات المشروع الأصول المستخدمة لإنشاء المشروع المنقولة وغير المنقولة بما فيها (المباني والآلات والأدوات والتجهيزات والمعدات، المستوردة والمحلية ووسائط النقل غير السياحية وغيرها)، على أن يتم تضمينها في قائمة احتياجات المشروع، وتضم اضبارة المشروع لدى الهيئة كافة البيانات والوثائق، وفق دليل الإجراءات.

المادة (٦٨): في معرض تطبيق القانون وتعليماته التنفيذية:

١- تنحصر علاقة الراغب بالاستثمار أو المستثمر (الشخص الطبيعي أو الاعتباري) بالهيئة، التي هي وجهة المستثمرين في الجمهورية العربية السورية

٢ - تتولى الهيئة رعاية المفاوضات بين الجهات العامة والمستثمرين وتنظيم وإدارة عقود PPP,BOT,BOO.

٣ -تتولى الهيئة إبرام العقود بين المستثمرين والجهات العامة التي تعرض أملاكها للاستثمار.

٤ -على الجهات العامة التي تملك أو مخصصة بأراضي وعقارات داخل المخططات التنظيمية أو خارجها بالتنسيق مع الهيئة، وموافاتها بالأراضي والعقارات المملوكة من قبلها وتشمل الأراضي والعقارات المناطق الاقتصادية الخاصة بكل أشكالها بما فيها مناطق التطوير والاستثمار العقاري المحدثة أو التي لم تحدث، سواء كانت داخل أو خارج المخططات التنظيمية، ومناطق إعادة الاعمار المهدمة نتيجة الحرب أو مناطق مخالفات جماعية (السكن العشوائي).

٥ - يرفق بتلك الأراضي والعقارات خرائط محدد عليها حدود الموقع والمساحة وبعدها عن مراكز المدن والربط الطرقي والبنى التحتية الخدمية الممكنة، والقيم التقديرية المالية لها وفق دراسة مالية والمشاريع المقترحة عليها، وتقوم الهيئة أو فروعها حسب

الحال، بالتنسيق مع تلك الجهات لدراسة المشاريع المناسبة لإقامتها عليها، وعرضها للاستثمار، ومنحها للمستثمرين وفق أحكام القانون وتعليماته التنفيذية.

المادة (٦٩): بما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون، تسري على المشروع قوانين التجارة، والشركات والمنافسة ومنع الاحتكار.

المادة (٧٠): تراعى في معرض تطبيق القانون وتعليماته أحكام الاتفاقيات الدولية الثنائية ومتعددة الأطراف المتعلقة بالاستثمار وضمان الاستثمار، النافذة في الجمهورية العربية السورية، والموقعة مع الدول الأخرى أو مع المنظمات العربية والدولية.

المادة (٧١):

١. يستمر أي مشروع قائم أو قيد التنفيذ أحدث وفق احكام المرسوم التشريعي رقم \١٨\ لعام ٢٠٠٧ أو القانون رقم (١٠) لعام ١٩٩١ أو أحكام قرارات المجلس الأعلى للسياحة والقانون \١٨\ لعام ٢٠٢١ والقانون \٢١\ لعام ٢٠٢٣ , بالاستفادة من المزايا والحوافز والتخفيضات التي منحت له وبالشروط الواردة فيه.
٢. للهيئة بناء على طلب المستثمر توفيق أوضاع المشاريع القائمة أو المتعثرة وفق أحكام القانون والمشمولة بأحكام قوانين الاستثمار المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة والحاصلة على إجازة استثمار الغير منفذة حسب كل حالة دون الازدواجية في الاعفاءات والحوافز والمزايا.
٣. يخضع المشروع في القطاعات التي تنظم عملها قوانين وأنظمة خاصة للأحكام الواردة في تلك القوانين والأنظمة، ويستفيد من المزايا الإضافية الواردة في هذا القانون.

المادة (٧٢): للهيئة منح محفزات للمشاريع الاستثمارية، وفق برنامج تصنيف المشاريع الاستثمارية المعتمد لديها.

المادة (٧٣):

١. يحدث في الهيئة وفروعها مكتب فني هندسي، لدراسة المشاريع الاستثمارية والطلبات المقدمة لإحداث المناطق الاقتصادية الخاصة بكل أشكالها، ومناطق التطوير والاستثمار العقاري، ومواقعها والمخططات اللازمة للموقع وخدمات البنى التحتية، ودراسة المخططات التنظيمية والتفصيلية وغيرها، وتوزيع

المباني العامة والنسب اللازمة للمخططات والإشراف على تنفيذ كافة المشاريع داخل المناطق وخارجها، وفق أحكام القانون والقوانين ذات الصلة والأنظمة المعمول بها.

٢. يحدث في الهيئة وفروعها مكتب عقود قانونية يتولى تنظيم مذكرات التفاهم والاتفاقيات، وتنظيم العقود اللازمة للمستثمرين الطبيعيين أو الاعتباريين، وعقود الاستثمار التي تكون الجهات العامة طرفاً فيها، وفق أحكام القانون وتعليماته التنفيذية والاتفاقيات الدولية مع الجمهورية العربية السورية النافذة.

المادة (٧٤):

١. في حال إحداث منطقة تطوير واستثمار عقاري لضرورة التنمية، على عقارات مملوكة من الجهات العامة وعقارات أملاك خاصة يتم النص صراحة في قرار الإحداث الحفاظ على حقوق أصحاب الأملاك الخاصة المحددة بالمخططات العقارية والمسجلة لدى مديرية المصالح العقارية، على أن يقوم المستثمر قبل إعداد المخططات التنظيمية والتفصيلية، تحت اشراف الجهات العامة المعنية والهيئة أو فروعها، بالتفاوض مع أصحاب الأملاك والحقوق الخاصة ويتفق معهم على صيغة عقدية إما الشراء أو منحهم حصص عينية، تعادل القيمة الحقيقية لعقاراتهم (المقاسم المعدة للبناء) وفق النسب المفروضة في القوانين النافذة ذات الصلة الناظمة لتوزيع المقاسم بما يضمن حقوقهم .

٢. كما تتولى الهيئة قبل إحداث المنطقة الاتفاق مع الجهات العامة مالكة العقارات ومندوبين عن أصحاب الأملاك الخاصة على نسب حصصهم وحصص تلك الجهات، وعلى التنازل للمستثمر عن المساحات اللازمة للخدمات العامة والبنى التحتية من طرق ومساحات خضراء وفق المخططات التي تحتاجها المنطقة، بما يشجع المستثمرين، مع الحفاظ على حقوق أصحاب الأملاك الخاصة، وفق أحكام القوانين النافذة والأنظمة المعمول بها ذات الصلة.

المادة (٧٥): يصدر المجلس بقرار منه نظام استخدام الأراضي والعقارات وبدلات ايجار أملاك الدولة الخاصة وفق أسس إقتصادية عادلة بناء على اقتراح من مجلس الادارة بعد دراسة مشروع نظام استخدام الأراضي والعقارات وبدلاتها المعد من قبل الهيئة والجهات العامة ذات الصلة، وفق أسس إقتصادية عادلة تأخذ بعين الاعتبار نوع وجدوى وموقع المشروع الاستثماري ورفعه لمجلس الإدارة.

الجمهورية العربية السورية
SYRIAN ARAB REPUBLIC

المادة (٧٦): يقر مجلس الإدارة بناء على اقتراح من الهيئة أدلة إجراءات مفصلة وبسيطة، بالتنسيق مع الجهات المعنية، لكافة مشاريع الاستثمار.

المادة (٧٧): يقر مجلس الإدارة النظام الداخلي الخاص بالهيئة متضمناً الهيكل الإداري والملاك العددي للعاملين فيها.

المادة (٧٨): يخصص المحافظ المقر المناسب لفرع الهيئة أو المكتب في المحافظة، ويراعى في المقر قاعة لمركز خدمات المستثمرين (نافذة واحدة).

المادة (٧٩): إذا تعارضت أحكام القانون، مع أي قانون آخر، تطبق أحكام قانون الاستثمار وتعديلاته.

المادة (٨٠): إذا تعارضت أحكام قرار التعليمات التنفيذية مع أي قرار تطبق أحكام هذا القرار.

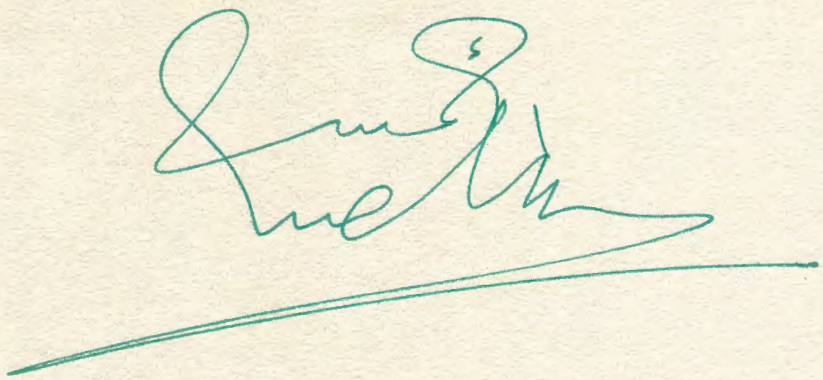
المادة (٨١): يلغى العمل بالقرار رقم /١٥٩٦/ لعام ٢٠٢١ والقرار /١٥٧٥/ لعام ٢٠٢٣ وأي قرار يخالف هذا القرار.

المادة (٨٢): ينشر قرار التعليمات هذا في الجريدة الرسمية والمواقع الرسمية ويعتبر نافذاً من اليوم التالي لتاريخ النشر.

أحمد الشرع

رئيس الجمهورية العربية السورية

رئيس المجلس الأعلى للتنمية الاقتصادية



دمشق ١٣ جُمادى الأول ١٤٤٧هـ - ٠٤ تشرين الثاني ٢٠٢٥ م.