

الجمهورية العربية السورية

وزارة الإدارة المحلية

القرار رقم (١٥٣٦) /ق

وزير الإدارة المحلية

- بناءً على أحكام المرسوم التشريعي رقم /٥٧/ تاريخ ٦/٩/٢٠٠٤ م.
- وعلى المرسوم التشريعي رقم /١٤٦/ تاريخ ١٦/٤/٢٠١١ م.
- وعلى اقتراح مجلس المدينة الصناعية بحسب ما بجلسته رقم /١/ تاريخ ٢٥/٤/٢٠١٢ م.
- وعلى مقتضيات المصلحة العامة.

يقرر ما يلي:

نظام الاستثمار في المدينة الصناعية بحسب ما

المادة (١): تعاريف:

- الوزارة: وزارة الإدارة المحلية.
- الوزير: وزير الإدارة المحلية.
- المحافظ: محافظة حمص.
- المجلس: مجلس المدينة الصناعية بحسب ما.
- المدير: المدير العام للمدينة الصناعية بحسب ما.
- المستثمر: الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي حصل على ترخيص بإقامة مشروع في المدينة الصناعية وياشر الإنشاء فعلاً أو الاستثمار.

➤ **الفصل الأول: تصنيف المقاسم المعدة للبناء والمستفيدون منها**

المادة (٢): تصنف المقاسم إلى الفئات التالية:

الفئة /أ/:

وهي المقاسم المعدة لإقامة المشاريع والمنشآت الصناعية وتخصص إلى الصناعيين (طبيعيين، اعتباريين) السوريين والعرب والأجانب وتحدد الافضليات 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 بهدم 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 والمشترط عليهم الانتقال إلى المدينة الصناعية والمهن من الصنف الثالث المرخصة حديثاً ويعود تقدير إمكانية استيعابهم 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- الهاتف والبريد -..... الخ) وتخصص إلى الجهات العامة المعنية بدون بدل.

الفئة /ج/:

وهي المقاسم المعدة للاستعمالات والاستثمارات الخاصة كلياً أو جزئياً مثل:
(المحلات التجارية والمكاتب بكافة أنواعها الخدمية 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) السوريين والعرب والأجانب (قطاع خاص أو عام أو مشترك).

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 /ه/:

وهي المقاسم المعدة للسكن بكافة أنواعه ومرافقه.

الفئة /و/: مقاسم المنطقة الحرفية:

- وهي المقاسم المعدة لإقامة الصناعات الحرفية المكملة للمنشآت الصناعية وتخصص إلى الحرفيين والصناعيين (الطبيعيين - الاعتباريين) السوريين والعرب والأجانب وتحدد الأفضليات في التخصص والبيع كآلاتي:
- مالكو المحلات أو المنشآت الصناعية أو الحرفيين المنذرون بهدما لتنفيذ المشاريع ذات النفع العام.
- مالكو المحلات أو المنشآت الحرفية المستملكة أو المهذومة لتنفيذ المخطط التنظيمي العام.
- مستثمرو المحلات أو المنشآت الصناعية أو الحرفية الواقعة ضمن حي أو حيز من المخطط التنظيمي المنذرون بالانتقال لأسباب بيئية أو تنظيمية.
- المنشآت الصناعية أو الحرفية العائدة للقطاع العام والجمعيات التعاونية الحرفية والإنتاجية وتقتصر هذه الأفضلية على المقاسم غير المبنية المتوفرة لدى المدينة الصناعية.
- أصحاب المشاريع الصناعية من الصنفين الأول والثاني المرخصة وفق أحكام المرسوم التنظيمي رقم ١٢٦٨٠ لعام ١٩٧٧ الحاصلون على تراخيص جديدة.
- الصناعيون أو الحرفيون الراغبون بفتح محلات صناعية أو حرفية الحاصلون على سجلات صناعية أو تراخيص صناعية أو الحاصلون على شهادات جامعية أو معاهد فنية أو ثانوية صناعية ذات صلة بالصناعات الحرفية أو الحاصلون على وثيقة إثبات حرفة لمزاولة هذه الحرف والصناعات وأصحاب المشاريع الصناعية الموافق عليها بموجب أحكام ومراسم تشجيع استثمار وتعديلاتها والحاصلين على التراخيص الأصولية ويجوز لحجز مقاسم الهيئة العامة للتشغيل وتخصص للمشروعات الصغيرة والمتوسطة والمتناهية الصغر الاحتضان رواد مشاريع الأعمال المؤهلين لديها.

الفئة /ز/:

وهي المقاسم الخدمية والتجارية المعدة للاستعمالات والاستثمارات الخاصة كلياً أو جزئياً في منطقة الصناعات الحرفية مثل (مستودعات - مغاسل سيارات - خرداوات وبيع قطع صناعية - مطعم - إلخ) وتخصص إلى المستثمرين (الطبيعيين - اعتباريين) السوريين والعرب والأجانب

➤ الفصل الثاني: تحديد التكلفة العامة النهائية لمقاسم الفئة/أ/:

المادة (٣):

يحدد سعر المبيع البدائي لمبيع المتر المربع الواحد من المقاسم من قبل لجنة خاصة تشكل لهذه الغاية ويصدر بقرار من مجلس المدينة الصناعية بحسب بناءً على الكلفة التقديرية المقدرة وعلى تكاليف واقع تنفيذ خدمات البنى التحتية قبل الاكتتاب.

المادة (٤):

في حال زيادة التكاليف في المدينة الصناعية نتيجة ارتفاع أسعار المواد والأجور والنفقات الأخرى يعاد النظر في تقدير سعر المتر المربع البدائي عن طريق لجنة مختصة يشكلها مجلس المدينة

المادة (٥):

عند انتهاء أي مرحلة من مراحل تنفيذ المدينة الصناعية يشكل مجلس المدينة لجنة من خبراء مختصين مهمتها تحديد الكلفة الفعلية لهذه المرحلة وتحديد السعر النهائي للمتر المربع من المقاسم الصناعية وتخمين قيمة كل مقسم من المقاسم المنجزة تبعاً للعوامل التي تميزه عن غيره حسب مساحته وموقعه ومدى استفادته من خدمات البنى التحتية بحيث يكون مجموع قيم المقاسم النهائية مساوياً للكلفة الفعلية للمرحلة ويجوز للجنة في حال تعذر حساب احدى النفقات تقديرها.

ب - تشمل الكلفة الفعلية للمتر المربع كافة النفقات التالية:

١. قيمة الأراضي المستملكة والمخصصة من أملاك الدولة للمدينة الصناعية وبدلات الكلفة الفعلية وتعويزات اللجان والإخلاء وإتلاف الأشجار والمزروعات والأبنية القائمة ونفقات الدراسة والأعمال الطبوغرافية والمساحية وغيرها.
٢. تكاليف الدراسات والتنفيذ والصيانة لأعمال البنى التحتية (كهرباء - المياه - الصرف الصحي - الطرق - الإنارة - الخدمات العامة - الأبنية الإدارية والخدمية الخاصة بالمدينة الصناعية والحدائق العامة وكافة 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 وتشمل النفقات الإدارية والإعلان والترويج وغيرها.
٥. فوائد القروض إن وجدت والفوائد التي تتحملها المدينة الصناعية عن أي من المبالغ المذكورة بالبنود ١ - ٢ أعلاه.

➤ الفصل الثالث: استثمار مقاسم المدينة الصناعية وشروط الاستثمار فيها:

المادة (٦): استثمار مقاسم الفئة أ/

أ- تستثمر وتباع إلى الصناعيين المذكورين في المادة /٢/ من هذا القرار بموجب عقود بيع بالتراضي وفق السعر الأولي المقرر، ويتم تسديد قيمة المقسم وفق الآتي:

٢٥-١ من قيمة المقسم قبل استلام الصناعي مقسمه أو مقاسمه التي اشترها و يعتبر مبلغ التأمين جزءاً من قيمة المقسم.

٢- باقي قيمة المقسم تسدد على أربعة عشر قسط نصف سنوية لمدة سبع سنوات مع زيادة نسبة مقدارها ٥% سنوياً على الأقساط ويدفع القسط الأول بعد ستة أشهر من تاريخ التخصيص و الاستلام.

٣- في حال تأخر المستثمر عن تسديد أي قسط من الأقساط تطبق عليه غرامة بمقدار ١%/ من قيمة القسط شهرياً.

٤- في حال تأخر المستثمر عن تسديد قسطين متتاليين لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ استحقاق آخر قسط ينذر ويحال المتأخر عن تسديد الأقساط إلى جباية الأموال العامة.

ب- يمكن لمجلس المدينة تأجير المقاسم لمدة يتفق عليها ببدل استثمار سنوي لا يقل عن ١٠% من قيمة سعر المتر المربع المقدر لسعر المبيع سنوياً بتاريخ توقيع عقد الاستثمار ويعاد النظر ببدل الاستثمار كل خمس سنوات.

ج- يمكن لمجلس المدينة الصناعية بناء المقاسم وبيعها أو استثمارها أو تأجيرها وفق قرار مجلس المدينة الصناعية.

د- يجوز للمستثمر تأجير منشأته جزئياً أو كلياً بعد وضعها في الاستثمار الفعلي (الحصول على الترخيص الإداري والسجل الصناعي) وفقاً لقرار الترخيص الممنوح وتعديلاته.

هـ- يجوز للمستثمر فصل مقسمه إلى مقسمين أو أكثر في حال تحقيق كل من المقاسم بعد الفصل نظام لضابطة البناء وتحقيق الغاية التي رخص من أجلها وفق الفئة المرخصة أصولاً.

و- 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 توزيع هذه الفعاليات على عدة مقاسم موضعاً 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.

تعامل في المستقبل على أنها كتلة واحدة في حال رغبة الشركة بالتصرف بالمنشأة بيعاً أو تنازل

١. يتحمل المستثمر كافة النفقات الناجمة عن الدمج أو التقسيم.

ز - يجوز منح أكثر من ترخيص صناعي وإداري وسجل صناعي على المقسم الواحد حسب نوع الصناعات المرخصة.

المادة (٧):

- يتم الإعلان عن بيع المقاسم الصناعية خلال تنفيذ أعمال البنية التحتية ويتم الإعلان بقرار من مجلس المدينة ولكل مرحلة على حدة في بهو المدينة الصناعية وفي صحيفة محلية وفي إحدى صحف العاصمة ووسائل الإعلام المرئية والمسموعة وعلى شبكة الانترنت 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 ومبلغ التأمين ورسم الاكتتاب والوثائق المطلوبة للاكتتاب ومكان تقديم الطلب.

المادة (٨):

يحدد مبلغ التأمين بنسبة ٢,٥% من قيمة الأرض التي يرغب المستثمر بشرائها وبما لا يقل عن خمسون ألف ليرة ويحدد رسم الاكتتاب بألف ليرة سورية.

المادة (٩):

يجب أن يتضمن طلب الشراء (الاكتتاب) الوثائق التالية:

- ١- صورة عن الهوية الشخصية أو صورة عن جواز السفر.
- ٢- صورة مصدقة عن الترخيص النظامي الصادر عن الجهة المختصة وفق لأحكام المادة ٢/ من هذا القرار.
- ٣- إيصال رسمي بتسديد مبلغ التأمين من قبل الصناعي و مقداره 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- اسم وشهرة الصناعي حسب هويته الشخصية وتاريخ الاكتتاب.

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

ج - المساحة التي يرغب بشرائها

د -الوضع البيئي (كتاب البيئة والتعهدات).

هـ- نوع الصناعة ومقدار حاجته من المياه والكهرباء والهاتف.

و- 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).

ز- تصريح من المكتب يفيد بأنه اطلع على نظام الاستثمار وعلى المخططات والأنظمة الخاصة بالمدينة الصناعية وعلى نموذج العقد الذي سيوقعه في حال تخصيصه وأن يتعهد الالتزام بها.

ح- تصريح من المكتب أو من وكيله القانوني بأن يلتزم بمراجعة إدارة المدينة الصناعية في بداية كل شهر (خلال الخمسة أيام الأولى من كل شهر) واعتباراً 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.

ط- تعهد من المكتب بأن يلتزم بترخيص البناء والمباشرة ببناء منشأته خلال سنة من تاريخ تخصيصه وإنهاء البناء واستثمار المنشأة خلال مدة محددة في قرار الترخيص وفي حال عدم التقيد بمجلس المدينة إلغاء تخصيصه وعدم تعويضه على منشأته المبنية إلا في الحالات الخاصة التي يعود تقديرها لمجلس المدينة.

ي- تعهد من المكتب بأن يلتزم بتسديد سلفة مقدارها ١٥/١% من قيمة الأرض التي اكتتب عليها قبل التاريخ المحدد لتخصيصه وتعتبر جزءاً من ثمن المقسم، وفي حال عدم التزامه يؤجل تخصيصه لمرة واحدة فقط وعند التخلف عن الدفع لمرة أخرى يلغى اكتتابه ويصادر مبلغ التأمين المنصوص عنه في المادة ١٨١ من هذا القرار.

ك- يتعهد المستثمر بأن يلتزم بالترخيص بالبناء للطابق الأرضي بنسبة لا تقل عن ٣٠% من مساحة المقسم كمرحلة أولى على أن يتم استكمال بناء المساحة المسموح بها لاحقاً وفق نظام ضابطة البناء بما لا تتجاوز نسبة البناء في الطابق الأرضي ٧٠% من مساحة المقسم وخلافاً لذلك يعرض الموضوع على مجلس إدارة المدينة.

ل- استثناء بعض الصناعات التي لا تحتاج لنسبة بناء دنيا بعد موافقة مجلس المدينة الصناعية على ذلك.
م -تعهد من المكتب بعدم استعمال الأرض المخصصة له إلا لنوع الصناعة ومتماتها المرخصة أصولاً وفي حال طلب إدخال أي تعديل على نوع الصناعة يجب أخذ موافقة البيئة ومجلس المدينة الصناعية على ذلك التعديل.

ن- تعهد من المكتب بعد التنازل أو البيع أو التأجير لمقسمه إلا بعد بناءه واستثماره فيما أعد له بموجب قرار الترخيص والتقييد بما جاء بالمرسوم التشريعي رقم ١٢٦١ لعام ٢٠٠٣ وتعليماته التنفيذية وتعديلاته والتعليمات الوزارية الناضجة لعملية إدخال الشركاء

س- يتعهد بالتعاون مع مفتشي البيئة المكلفون بمهمة أصولية ويتحمل كامل المسؤولية من جراء أي مخالفة بيئية ترتكب في المنشأة.

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

ف- الالتزام بالقوانين البيئية النافذة وتعديلاتها والمعايير والمواصفات والشروط والأنظمة الصادرة في ضوء أحكامه.

ص- الالتزام بإجراءات إشادة المنشأة بما يضمن حماية البيئة من التلوث بما يتعلق بالماء والهواء والترربة.

ق- 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.

ر- تعهد بتنفيذ تعليمات وزارة الصناعة.

ش- تصريح بأنه اطلع على أحكام المرسوم رقم/٨/ لعام ٢٠٠٧ وتعليماته التنفيذية.

ت- تصريح بأنه اطلع على وجود شبكة كهرباء (منخفض- متوسط) ولا يمكن التزود بعداد ورشة بالنسبة للمنشآت الحرفية الصغيرة فقط وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم /٤٧/ لعام ١٩٥٢م وموافق على ذلك.

المادة (١٠):

أ-تقيد طلبات الاككتاب في سجل عام ورقي وإلكتروني في ديوان دائرة الاستثمار وتسجل طلبات كافة المكتتبين ولكافة أنواع الصناعات: (غذائية - نسجية - هندسية - كيميائية) في سجل عام ورقي وإلكتروني يتضمن المعلومات التالية: تسلسل - الاسم والشهرة - تاريخ الاككتاب - المساحة المكتب عليها - نوع الصناعة - رقم وتاريخ قرار الترخيص الخ.

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.

ج- يفتح سجل خاص بالصناعيين المستثمرين لكل نوع من أنواع الصناعات يدون فيه رقم المكتب حسب السجل الخاص بصناعته - اسم وشهرة الصناعي وعنوانه - تاريخ الاكتتاب - رقم وتاريخ قرار التخصيص ورقم المقسم المخصص به ومساحته - مبلغ التأمين ومبلغ الدفعة (السلفة الأولى + الثانية) والتي تشكل مجموعها الدفعة الأولى - 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 (١١):

- دراسة طلبات الاكتتاب والتخصيص وتسليم المقاسم والتعاقد:
- يشكل المدير العام لجنة مؤلفة من خمسة أعضاء يمثلون الدوائر (الفنية - الاستثمار والتسويق - البيئة - القانونية - مديرية الصناعة) وغرفة الصناعة مهمتها دراسة طلبات المكتتبين 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 من أجل البت النهائي بها خلال أسبوع من تاريخ تقديمها إلى المجلس.

ج- وبناء 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 (١) 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 بحدها الأدنى.

د- ومن ثم تنظم اللجنة الآتي:

- جداول بالمقاسم الجاهزة للتخصيص حسب نوع الصناعة تدون فيها أرقام المقاسم ومساحة كل منها.
 - مخططات بالمقاسم الجاهزة للتخصيص المذكور 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 لاطلاع الصناعيين المكتتبين عليها قبل تخصيصهم، وإخطارهم بضرورة تسديد سلفة مقدارها ١٥% من قيمة المقسم بموعد أقصاه يوم قبل موعد التخصيص وجداول نهائية بأسماء الصناعيين الموافق على تخصيصهم/ وتبلغ هذه الجداول إلى أصحاب العلاقة أصولاً.
 - جداول نهائية بأسماء الصناعيين الموافق على تخصيصهم، وتبلغ هذه الجداول إلى أصحاب العلاقة أصولاً.
 - 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 المذكورة في البند (و) أعلاه محضر تخصيص خاص لكل صناعي يدون فيها 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 وتوقيع العقد بعد إتمام سداد الباقي من قيمة الدفعة الأولى البالغة ٢٥% من قيمة المقسم 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 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.

ط- تسلم المقاسم إلى أصحابها من قبل الدائرة الفنية بعد إكمال سداد ٢٥% من قيمة المقسم، وتوقيع عقد البيع خلال مدة شهر من قرار التخصيص، وتنظم الدائرة الفنية محضر تسليم أصولياً تدون عليه المعلومات المذكورة في محضر التخصيص.

ي- يوقع محضر التسليم من الدائرة الفنية ودائرة الاستثمار والتسويق 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 (١٢):

يعتبر مبلغ التأمين (٢,٥%) المنصوص عليه في المادة / ٨ من هذا القرار جزءاً من قيمة المقسم في حال اقتران طلب الاكتتاب بالموافقة، ويرد إلى صاحبه خلال مدة شهر من تاريخ رفض طلبه (في حال عدم اقتران طلب الاكتتاب بالموافقة) ويصادر مبلغ التأمين لصالح المدينة الصناعية في حال انسحابه أو فصله بعد اقتران طلبه بالموافقة.

المادة (١٣):

يعد مجلس المدينة الصناعية نموذج عقد بيع 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. السعر البدائي للمتر المربع من الأرض المخصصة.
٣. القيمة البدائية للعقد وتشمل:
 - قيمة الأرض البدائية+ قيمة التثقيل (في حال سداد القيمة نقداً).
 - قيمة الأرض البدائية+ قيمة التثقيل + الزيادات ٥% على الأقساط النصف سنوية المستحقة (في حال سداد القيمة بالتقسيط).
٤. المبالغ المسددة كدفعة أولى، وكيفية تسديد القيمة نقداً أم تقسيطاً.
٥. عدد الأقساط وتاريخ دفع كل قسط بعد إضافة زيادة ٥% سنوياً على قيمة كل قسط مستحق.

٦. في حال تأخر المستثمر عن تسديد الأقساط تتم المعالجة وفق أحكام المادة (٦) بند ٤/٣.
٧. 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.
٨. التزام الصناعي بعدم استعمال المقسم إلا فيما أعد له وفق قرار الترخيص أو لنفس نوع الصناعة ومتمماتها أو نفس الفئة، وخلافاً لذلك تطبق شروط المادة ٢٤/ من هذا القرار.
٩. التزام الصناعي بإنجاز رخصة البناء وفق المادة (٩) البند (ط) من هذا القرار والمباشرة بالبناء خلال سنة من تاريخ توقيع العقد، وفي حال التأخير دون مبرر يقبل به المجلس يجوز لمجلس المدينة فسخ العقد ومصادرة مبلغ التأمين.
١٠. التزام الصناعي بإنهاء بناء منشأته والبدء بالاستثمار خلال المدة المحددة في قرار الترخيص، ويجوز لمجلس المدينة تمديد هذه المدة بناء على أسباب مبرر خارجة عن إرادة المرخص له.
١١. التزام الصناعي بعدم المباشرة بالإنتاج إلا بعد الحصول على قرار الموافقة على البدء بالاستثمار الصادر عن المدينة الصناعية بحيث تشكل لجنة لهذه الغاية مهمتها التأكد من:
- تطبيق نظام الأمن الصناعي.
 - مراعاة الضوابط البيئية في المنشأة وفق المواصفات القياسية السورية.
 - مطابقة تنفيذ المنشآت مع المخططات المصدقة لما جاء في رخصة البناء.
١٢. يلتزم الفريق الثاني بعدم 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.
١٣. يلتزم الفريق الثاني بنظام ضابطة البناء والمخططات ونظام الاستثمار والشروط الفنية المحددة في رخصة البناء.
١٤. يلتزم الفريق الثاني بضمان حقوق الفريق الأول في حال طلب قرضاً من أحد المصارف.
١٥. يتحمل الفريق الثاني (المستثمر) جميع الضرائب والرسوم والنفقات التي تترتب على إبرام عقد البيع.
١٦. اعتبار مبلغ التأمين المذكور بالعقد من حق الفريق الأول في حال إخلال الفريق الثاني بشروط العقد.
١٧. ما يراه مجلس المدينة مناسباً لضمان حقوق المصلحة العامة.

ثانياً: استثمار مقاسم الفئة (ب):

المادة (١٤):

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 وتبقى ملكية هذه المقاسم للمدينة الصناعية في حال عدم تنفيذ ما خصصت له.

ثالثاً- استثمار مقاسم الفئة (ج):

المادة (١٥):

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

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

رابعاً: استثمار مقاسم الفئة (د):

المادة (١٦):

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

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

المادة (١٧):

تستثمر الأراضي المعدة للسكن وفقاً للنظام الذي يقره مجلس المدينة الصناعية 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.

سادساً: استثمار مقاسم الفئة (و):

المادة (١٨):

- يتم استثمار مقاسم الصناعات الحرفية ضمن المنطقة الحرفية وفق الآتي:
أ - بيع أراضي المقاسم الحرفية للحرفيين والصناعيين بنفس آلية البيع لمقاسم الفئة / أ / بسعر الكلفة
- بناء بعض المقاسم الحرفية من قبل المدينة الصناعية واستثمارها أو بيعها للحرفيين أو الصناعيين بموجب عقود بالتراضي بسعر الكلفة وفق الآتي:

١. يتم الاكتتاب على المقاسم الحرفية في دائرة الاستثمار بالمدينة الصناعية وذلك بموجب: (شهادة حرفية أو ترخيص صناعي، صورة عن الهوية الشخصية أو جواز السفر، عقد شراكة إن كانت شركة)
٢. يتم استيفاء رسم اكتتاب مقداره (٥٠٠٠) ل.س.
٣. يتم تخصيص الحرفي بالمقسم حسب مهنته بموجب محضر تخصيص ينضم من قبل دائرة الاستثمار وبعدها يسلم المقسم بموجب محضر التسليم من قبل الدائرة الفنية.
٤. يلتزم الصناعي أو الحرفي بتسديد مبلغ (٢٥%) من قيمة المقسم الحرفي المبني عند استلام المقسم الحرفي المبني.
٥. المتبقي من قيمة المقسم الحرفي المبني يسدد على (١٠) سنوات بـ (١٢٠) قسط بعد إضافة زيادة بنسبة (٥%) سنوياً على المبلغ المتبقي.
٦. إذا سدد الحرفي قيمة مقسمه المبني نقداً يعفى من مبلغ الزيادة الـ ٥%.
٧. يحق للحرفي المباشرة بالعمل في محله بعد استلامه وتسديد مبلغ ٢٥% من قيمة المقسم.
٨. يجوز للحرفي بيع أو تأجير محله بعد تسديد كامل ثمن مقسمه وفق القوانين والأنظمة النافذة.
٩. يتم مسك سجل خاص بالمنطقة الحرفية في دائرة الاستثمار يتضمن اسم الصناعي أو الحرفي ومهنته ورقم مقسمه ومساحته ورقم عقد البيع وتاريخ التخصيص والتسليم.
١٠. تنظم دائرة الاستثمار عقد بيع بالتراضي.

سابعاً: استثمار مقاسم الفئة (ز):

المادة (١٩):

يتم استثمار المقاسم الخدمية في منطقة الصناعات الحرفية وفق الآتي:

١. تستثمر المقاسم غير المبنية وفق آلية استثمار مقاسم الفئة (ج).
٢. المقاسم المبنية تباع عن طريق المزاد العلني أو بسعر يحدده مجلس المدينة الصناعية.

المادة (٢٠):

تطبق مواد وأحكام نظم الاستثمار الخاص بالمقاسم الصناعية على الحالات التي لم يرد ذكرها في المواد الخاصة بمقاسم الصناعات الحرفية.

➤ الفصل الرابع: أحكام عامة:

المادة (٢١):

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 سنتين إذا كانت المساحة المرخصة أقل من ١٠٠٠ متر مربع وثلاث سنوات إذا كانت المساحة المرخصة أكبر أو تساوي ١٠٠٠ متر مربع وتخضع الرخصة للتمديد حسب ما هو وارد في نظام ضابطة البناء المعمول به في المدينة الصناعية ,ويمكن تمديد سنة واحدة بناءً على طلب صاحب العلاقة وبدون رسوم شريطة أن يتقدم المرخص له بوثائق تثبت أن التوقف عن البناء يعود لأسباب قاهرة خارجة عن إرادته , وذلك بعد عرض الموضوع على مجلس إدارة المدينة.

المادة (٢٢):

- يمنح الترخيص الإداري للصناعي للمستثمر من قبل مجلس المدينة الصناعية خلال أسبوع بعد جاهزية المنشأة للاستثمار وفقاً لأحكام المرسوم التشريعي رقم /٥٧/تاريخ ٢٠٠٤/٩/٦ وتعليماته التنفيذية، 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 واحدة فقط بقرار معلل من مجلس المدينة الصناعية.

المادة (٢٣):

يلغى تخصيص المستثمر المقسم أو المقاسم في الحالات التالية:

١. في حال عدم المباشرة بالبناء خلال سنة من تاريخ العقد (المباشرة بالبناء تعني تنفيذ صبة الأساسات و التصوية 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. في 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 (٢٤):

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

- إنذاره بإيقاف العمل المخالف فوراً ومنحه مدة ١٥ يوماً لتسوية وضعه وإلزامه بتسديد مبلغ خمسون ألف ليرة سورية كغرامة للمرة الأولى.
- إغلاق المنشأة لمدة أسبوع (مخالفة للمرة الثانية) ومضاعفة مبلغ الغرامة.
- إغلاق المنشأة في حال تكرار المخالفة للمرة الثالثة لمدة شهر ومضاعفة المبلغ.
- في حال تكرار المخالفة للمرة الرابعة يفسخ العقد ويصادر المقسم وما عليه لصالح المدينة الصناعية، ويتحمل الصناعي كامل المسؤولية ولا يعوض عليه من المنشآت المنفذة.

المادة (٢٥):

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

المادة (٢٦):

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

المادة (٢٧):

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

المادة (٢٨):

يستثنى الصناعيين المستثمرين 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 (٢٩):

يلتزم المستثمر بسداد كامل المتبقي من قيمة المقسم نقداً في حال رغبته بسحب قرض من المصارف العامة أو الخاصة.

المادة (٣٠):

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

المادة (٣١):

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

المادة (٣٢):

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

المادة (٣٣):

ينهى العمل بالقرار رقم /١٩٢٤/ق تاريخ ٢٠٠٦/٨/٨ اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القرار.

المادة (٣٤):

يطبق هذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره.