

مرسوم بقانون رقم (٢٨) لسنة ١٩٩٩ بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية

نحن حمد بن عيسى آل خليفة أمير دولة البحرين .
بعد الإطلاع على الدستور ،
وعلى الأمر الأميري رقم (٤) لسنة ١٩٧٥ ،
وعلى المرسوم بقانون رقم (٧) لسنة ١٩٧٠ بشأن القانون المؤقت بتنظيم وتطوير
الأراضي ،
وعلى المرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ بشأن تنظيم المباني وتعديلاته ،
وعلى المرسوم بقانون رقم (١٨) لسنة ١٩٨٣ بشأن إلزام ملاك الأراضي بمصاريف
دفن أراضيهم ،
وعلى المرسوم بقانون رقم (٦) لسنة ١٩٨٤ بشأن تنظيم الصناعة ،
وعلى المرسوم بقانون رقم (١١) لسنة ١٩٨٥ بشأن حماية ودعم الصناعات الوطنية ،
وتعديلاته ،
وعلى المرسوم بقانون رقم (٦) لسنة ١٩٨٩ بشأن حماية الصناعات ذات المنشأ
الوطني ،
وعلى المرسوم بقانون رقم (٩) لسنة ١٩٩٤ بشأن إصدار قانون التحكيم
التجاري الدولي ،
وعلى المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٤ بشأن التخطيط العمراني
ولائحته التنفيذية ،
وعلى المرسوم بقانون رقم (١٦) لسنة ١٩٩٦ بشأن نظام المحافظات ،
وعلى المرسوم بقانون رقم (٢١) لسنة ١٩٩٦ بشأن البيئة ،
وعلى المرسوم رقم (٢٣) لسنة ١٩٩٧ بإعادة تنظيم وزارة النفط والصناعة ،
وعلى قرار مجلس الوزراء رقم (٣) لسنة ١٩٩٨ بشأن تحديد الإشتراطات التنظيمية
للتعمير بمختلف المناطق في الدولة ،
وبناء على عرض وزير النفط والصناعة ،
وبعد أخذ رأي مجلس الشورى ،
وبعد موافقة مجلس الوزراء ،

رسمنا بالقانون الآتي :

الفصل الأول

تعريف

مادة - ١ -

تكون للكلمات والعبارات الواردة في مواد هذا القانون ، المعاني الموضحة قرين كل منها ما لم يدل سياق النص على خلاف ذلك :

الوزارة :

• وزارة النفط والصناعة

الوزير :

• وزير النفط والصناعة

الجهات المعنية :

الوزارات والجهات ذات العلاقة بتطوير المناطق الصناعية وتزويدها بالخدمات

والمرافق •

إدارة المناطق الصناعية :

الجهاز المكلف بتنفيذ هذا القانون في حدود اللوائح والقرارات التنفيذية والتعليمات

التي يصدرها الوزير •

المناطق الصناعية :

هي المناطق التي تشمل الأراضي والمنشآت والمرافق المقامة عليها والمخصصة

لأغراض الصناعة والتي يصدر بتحديدتها قرار من رئيس مجلس الوزراء ، بناء على عرض

من الوزير •

الأنشطة الصناعية والحرفية والأنشطة المرتبطة بها :

• الأنشطة التي تحدد بقرار من الوزير

المنشآت الصناعية الثابتة ، وغير الثابتة :

• المنشآت التي يتم بناؤها في المناطق الصناعية بالشروط والأوضاع القانونية

لجنة شؤون المناطق الصناعية :

• اللجنة المنشأة طبقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية

الفصل الثاني إنشاء المناطق الصناعية

مادة - ٢ -

تنشأ وتحدد المناطق الصناعية بقرار من رئيس مجلس الوزراء ، بناء على عرض من الوزير بالتنسيق مع الجهات المعنية .

مادة - ٣ -

تقسم المناطق الصناعية إلى مناطق صناعية فرعية ، وتقسم المناطق الفرعية إلى قسائم ، وذلك وفقاً لأحكام القرار رقم (٣) لسنة ١٩٩٨ بشأن تحديد الإشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في الدولة ، وما تتضمنه اللائحة التنفيذية لهذا القانون من أحكام ، ويمنح المستثمر المساحة اللازمة على ضوء تقدير إدارة المناطق الصناعية لاحتياجاته طبقاً للدراسة التي يقدمها في هذا الشأن .

مادة - ٤ -

توضع خرائط - بالمقاييس التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون - توضح حدود المناطق الصناعية ، والمناطق الصناعية الفرعية ، والقسائم التي تشملها كل منطقة ، والأراضي المشغولة بالمنشآت وأنواعها ، ويرفق بهذه الخرائط بيان تفصيلي بمرافق الخدمات اللازمة ، وخطط التطوير والدفان لهذه الأراضي طبقاً لحالتها .

مادة - ٥ -

تستغل المناطق الصناعية في الأنشطة الصناعية أو الحرفية أو الأنشطة المرتبطة بالصناعة التي يصدر بتحديدتها قرار من الوزير .
ويلتزم المستثمر في أن يبدأ بتنفيذ المشروع الذي من أجله رخص له في الانتفاع بالأرض ، خلال عام من تاريخ تسلمه قسيمة الأرض على أن يكون التنفيذ طبقاً للمواصفات والشروط والرسومات التي على أساسها صدر قرار التخصيص ، ولا يجوز له - بأي حال من الأحوال - دون موافقة كتابية من الوزارة - تغيير المشروع المشار إليه أو إدخال أية تعديلات عليه .

مادة - ٦ -

تقوم الوزارة بالتعاون مع الجهات المعنية بإدارة واستثمار المناطق الصناعية .

مادة - ٧ -

على إدارة المناطق الصناعية إنشاء وحفظ سجلات الأراضي الصناعية التي تحددها اللائحة التنفيذية ، ويجوز التصريح لذوي الشأن بالإطلاع على الخرائط والسجلات أو إستخراج شهادات رسمية منها ، بعد سداد الرسوم التي يصدر بها قرار من الوزير بناء على موافقة مجلس الوزراء .

مادة - ٨ -

لايجوز إلغاء أو إعادة تخصيص الأراضي الصناعية بعد تسليمها للمستثمر ، كما لايجوز إستملاك المنشآت والتجهيزات الصناعية ، إلا بقرار من مجلس الوزراء مقابل تعويض عادل للمستثمر .

الفصل الثالث استغلال أراضي المناطق الصناعية

مادة - ٩ -

- تنشأ في الوزارة لجنة تسمى (لجنة شئون المناطق الصناعية) ، وتختص بمختلف شئون المناطق الصناعية بما في ذلك الإشراف على تنفيذ خطط الإنشاء والتوسع في هذه المناطق ، وذلك على النحو الذي يحدده هذا القانون ولائحته التنفيذية .
- ويصدر بتشكيل هذه اللجنة ويحدد اختصاصاتها ونظام عملها ، قرار من الوزير
- مادة - ١٠ -

يتم إستغلال الأراضي في المناطق الصناعية بقرار من الوزير بناء على توصية لجنة شئون المناطق الصناعية ، وذلك بالعمروط والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

- ولا يعتبر إيجار القسائم الصناعية ساربا إلا من يوم تسليم الأرض للمستأجر .

مادة - ١١ -

تقدم طلبات الحصول على قسائم صناعية على النموذج المعد لذلك إلى إدارة المناطق الصناعية في الوزارة ، ويجب أن يكون الطلب مشفوعا بالمستندات المؤيدة له . وعلى إدارة المناطق الصناعية إحالة طلبات الحصول على القسائم الصناعية بعد إستيفاء المستندات اللازمة إلى لجنة شئون المناطق الصناعية .

تنظر لجنة شئون المناطق الصناعية في طلبات الحصول على القسائم الصناعية وتصدر توصيتها في كل طلب خلال ثلاثين يوما من تاريخ إحالته إليها ، مشفوعا بالتوصية إلى الوزير ، ليصدر قراره في الطلب بالقبول أو الرفض .

مادة - ١٢ -

يجوز لأصحاب المشروعات الصناعية طلب حجز قسائم صناعية بصفة مبدئية نظير مقابل مالي شهري يصدر به قرار من الوزير، على ألا تتجاوز مدة الحجز ثلاثة أشهر قابلة للتديد لذات المدة مرة واحدة ، ويسقط طلب الحجز بانتهاء مدته دون الحصول على قرار بالتخصيص .

وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات الحجز وشروطه ، وقيمة المقابل الشهري للحجز ، كما تنشأ سجل خاص لطلبات الحجز ، وتحديد أولوياته ، وتحدد اللائحة التنفيذية شكله وإجراءات التقييد فيه .

مادة - ١٣ -

يجوز بعد موافقة لجنة شئون المناطق الصناعية أن يرخص للمصارف ، أو المؤسسات وشركات الإستثمار إقامة مجمعات صناعية في المناطق الصناعية وتأجيرها للمستثمرين من القطاع الخاص ، وتحدد اللائحة التنفيذية للقانون شروط وأحكام إقامة هذه المجمعات وطرق استثمارها .

مادة - ١٤ -

الأراضي الواقعة في المناطق الصناعية من أملاك الدولة ، ويتم استغلالها بالطرق المنصوص عليها في هذا القانون .
ولا يجوز لأي شخص طبيعي أو اعتباري أن يحوز أو يضع يده بأية صفة كانت على العقارات الداخلة في المناطق الصناعية إلا وفقا لأحكام هذا القانون .
ويقع باطلا كل تصرف ، أو تقرير لأي حق عيني يتم بالمخالفة لأحكامه ، ولا يجوز توثيقه .

مادة - ١٥ -

يكون إستغلال أراضي المناطق الصناعية بطريق الإيجار ، وفق أحكام هذا القانون وبالشروط والأوضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية ، وتحرر عقود إيجار هذه الأراضي ، عن طريق إدارة المناطق الصناعية في الوزارة وذلك على النماذج التي تعد لهذا الغرض طبقا لأحكام اللائحة التنفيذية .
ويجب أن يتضمن عقد الإيجار شرطا بإحالة أي نزاع ينشأ عن عقد الإيجار على التحكيم إذا وافق الطرفان على ذلك .
كما يجوز للوزير - إذا إقتضت الضرورة - إبرام عقود إيجار ذات شروط خاصة ، بالضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية .
وتحدد اللائحة التنفيذية القواعد التي تتبع في تقدير القيمة الإيجارية للأراضي الصناعية ، ومدة الإيجار ، وكيفية أداء الأجرة والضوابط اللازمة في حالة إبرام عقود ذات شروط خاصة وسائر أحكام الإيجار الأخرى .
ولا يجوز أن تزيد مدة الإيجار على (٥٠) عاما ، ما لم يتم الإتفاق على خلاف ذلك .
ويجوز للوزير أن يمنح تراخيص مؤقتة باستغلال الأراضي الصناعية لمدة لا تزيد على سنة قابلة للتجديد ، وذلك للأغراض والشروط والأوضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية .

وباستثناء التراخيص الموقته باستغلال الأراضي الصناعية ، يجب توثيق عقود الإيجار
بمكتب التوثيق في وزارة العدل والشؤون الإسلامية ، ويتحمل المستأجر وحده رسوم
التوثيق .

مادة - ١٦ -

مع عدم الإخلال بأحكام المرسوم بقانون رقم (٧) لسنة ١٩٧٠ بشأن القانون المؤقت
بتنظيم وتطوير الأراضي ، والمرسوم بقانون رقم (١٨) لسنة ١٩٨٣ بشأن إلزام ملاك
الأراضي بمصاريف (دفان) الأراضي ، يجوز للوزير إعفاء المستأجر من الإيجار لمدة
مناسبة ، إذا ما أثبت المستأجر قيامه (بدفانها) أو تحسينها على الوجه الذي تقره اللجان
الفنية المختصة بهذا الغرض .

مادة - ١٧ -

للوزارة أن تعفى مؤقتا من الإيجار بهدف تشجيع بعض أنواع الصناعات ، وذلك
بالشروط والأوضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية .
ولا يبدأ تنفيذ الإعفاء المؤقت إلا من تاريخ بدء الإنتاج .

مادة - ١٨ -

تسلم الأراضي موضوع القسائم إلى المستأجر وفق أحكام هذا القانون محملة بما
عليها من حقوق الإرتفاق ، دون أن يترتب على ذلك أي حق في المطالبة بتعويض مقابل
هذه الحقوق .

مادة - ١٩ -

يكون للمبالغ التي تستحق للدولة من إجرة عن العقارات الخاضعة لأحكام هذا
القانون إمتياز عام على أموال المدين وسابقة على أي إمتياز آخر عدا الأجر والمبالغ
المستحقة للعامل الناشئة عن عقد العمل والمصروفات القضائية والرسوم .

مادة - ٢٠ -

يلتزم المستأجر بالتأمين على منشآته تأميناً شاملاً لصالحه ، أو لصالح من لهم الحق
في ذلك ، على أن يودع لدى إدارة المناطق الصناعية ما يفيد إجراء هذا التأمين
وإستمرار المستأجر في دفع أقساطه .

مادة - ٢١ -

يجوز للمستأجر بموافقة الوزارة التنازل عن الإيجار للغير ، ويظل المتنازل متضامناً
مع المتنازل إليه عن الإلتزامات المالية السابقة على تاريخ التنازل .

ولايجوز تأجير الأراضي الصناعية من الباطن ، إلا بموافقة الوزارة
كتابة على ذلك .

ولايعتبر تأجيرا من الباطن إشغال العقار بفروع المنشأة نفسها ، أو بسبب تغير شكلها
القانوني أو توسعتها أو اندماجها مع مؤسسة أخرى .

وفي جميع الحالات لا يعتبر التنازل عن الإيجار ، أو التأجير من الباطن نافذا في
مواجهة الوزارة أو الغير إلا من تاريخ توثيق التصرف من مكتب التوثيق بوزارة العدل
والشؤون الإسلامية .

الفصل الرابع البناء في المناطق الصناعية

مادة - ٢٢ -

لا يجوز إقامة منشآت صناعية بأبنية ثابتة أو غير ثابتة في المناطق الخاضعة لأحكام هذا القانون ، إلا بموجب ترخيص من الجهات المعنية بعد موافقة الوزارة ، وذلك بالأوضاع والمواصفات التي تحددها اللائحة التنفيذية .

مادة - ٢٣ -

لا يجوز إجراء أي هدم أو تعديل أو تحسين في أي من مباني المنشآت الصناعية إلا بموافقة كتابية من إدارة المناطق الصناعية وطبقاً لأحكام قانون تنظيم المباني ولائحته التنفيذية .

مادة - ٢٤ -

يسمح في المناطق الصناعية إقامة مبان خاصة تستخدم كمخازن وصلات لعرض المنتجات الصناعية الخاصة بالمشروع .
ويحظر إقامة مبان سكنية للعمال ، ومع ذلك يجوز للجنة شؤون المناطق الصناعية الترخيص بصفة استثنائية بإقامة هذه المباني وذلك بالنسبة لبعض المشروعات ذات الطبيعة الخاصة ، وفقاً لما تقرره اللائحة التنفيذية .
ويلتزم المرخص له بالبناء بأحكام القرارات الخاصة بتحديد شروط الحصول على تراخيص الهدم والبناء في هذه الأراضي ، والتقيد بالإشتراطات المقررة للبناء في قانون تنظيم المباني .

مادة - ٢٥ -

تطبق في شأن مباني المنشآت الصناعية ، أو المباني اللازمة للعمال ، أو لعرض منتجات التصنيع الإشراطات التنظيمية للتعمير في المناطق الصناعية المنصوص عليها في القرار رقم (٣) لسنة ١٩٩٨ بشأن تحديد الإشراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في الدولة .

الفصل الخامس

إلزامات وحقوق المستأجر للأراضي الصناعية

مادة - ٢٩ -

يلتزم المستأجر للأراضي الصناعية بما يلي :

- ١ - دفع الأجرة المستحقة عليه في مواعيدها ، وفي حالة تكرار إخلاله بهذا الإلتزام يجوز إرغامه بتقديم تأمين تقدي يبادل قيمة الإيجار عن مدة لا تزيد على ستة وذلك بعد سداد كامل الأجرة المستحقة عليه بسبب التأخير .
- ٢ - تسيح الأرض ووضع اللوحات على المدخل طبقا لما تنص عليه اللائحة التنفيذية .

٣ - توفير مواقف داخلية للسيارات وتشجيرها طبقا للأغراض التي يزاؤها المشروع ، وتحدد اللائحة التنفيذية المساحات اللازمة لكل مشروع والمواصفات اللازمة لهذه المواقف .

٤ - إجراء الترميمات اللازمة لمنشأته ، والأرض محل التعاقد ، ويجوز للوزارة أن تتدخل عند الضرورة في إجراء هذه الترميمات والإصلاحات ، ولها في ذلك أن تعين الخبير اللازمين لهذه الترميمات ، كما يجوز للوزارة في حالة الضرورة أن تطلب من القضاء المستعجل إرغامه أو الترخيص لها بإجراء هذه الترميمات على حسابه ، وتستوفي هذه المستحقات بالطرق المنوه عنها في هذا القانون .

٥ - أن يبدأ في تشييد وتجهيز المنشأة خلال المدة المحددة في العقد ، وأن ينتهي من مشروعه طبقا للتقديرات المحددة في برنامجه الزمني المعتمد من الوزارة .

٦ - رفع المخالفات أو لأبأول ، والإلتزام بأحكام حماية البيئة .

٧ - الإلتزام بإجراءات الصحة والسلامة المهنية في منشأته .

مادة - ٢٧ -

كل ما يظهر أو يكمن داخل باطن أراضي المناطق الصناعية من ثروات معدنية أو بترول أو غاز طبيعي أو مياه جوفية ملك للدولة ، وعليها أن تعرض المستثمر عن فقد الإلتفاع كليا أو جزئيا لهذه الأراضي في حالة تدخلها بالاستغلال ، كما يجوز أيضا لشاغل هذه الأراضي الإلتفاع بالثروات المحجوبة الطبيعية الطبيعية في أرضه بإذن خاص من الوزارة ، ولأغراض البناء فسي مشروعه فقط وبالمقابل المحسند لمثيلتها في خارج المناطق الصناعية .

يجوز للجنة شؤون المناطق الصناعية أن تقرر من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المستأجر حجب قسائم مجاورة للأرض محل التعاقد لأغراض توسعة المشروع ، أو التكامل الصناعي لمشروعات أخرى ، على أن تحدد اللجنة مقابلاً للحجز ، والمدة اللازمة لبقاء هذه الأراضي مخصصة لهذا الغرض في تلك الحالة .

مادة - ٢٩ -

يحظر على أي شخص في المناطق الصناعية أن يدفن في باطن الأرض أو أن يلقي على الشواطئ ، أو الشوارع ، أو الميادين ، أو أمام المباني الأخرى المامة أو الخاصة ، أو أن يسمح بتسرب أي من المواد الآتية :

أ) مخلفات هدم المباني أو مخلفات الصناعات المختلفة .

ب) مخلفات المجاري والقمامة أو المواد النابذة للاشتعال أو السامة أو الخطرة على الصحة .

مادة - ٣٠ -

يجوز للمستأجر طلب استبدال القسيمة الصناعية - إذا وجد مبرر لذلك - وتحدد اللائحة التنفيذية شروط وإجراءات هذا الاستبدال .

مادة - ٣١ -

للوزارة في حالة الحكم بشهر إفلاس المستأجر للقسيمة الصناعية ، أن تطلب فسخ العقد ، ولأمين التفليسة إبداء رغبته في إنهاء العقد أو الاستمرار فيه ، فإن قرر الاستمرار في تنفيذ العقد ، وجب عليه أن يدفع الأجرة المتأخرة ، وأن يقدم ضمانا كافيا للوفاء بالأجرة المستقبلية ، وفي هذه الحالة يجوز للوزارة أن تطلب من المحكمة إذا كان الضمان غير كاف إنهاء العقد ، وذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطار الوزارة برغبة أمين التفليسة في الاستمرار في العقد .

الفصل السادس

الجزاءات

مادة - ٣٢ -

- يلغى عقد إيجار قسائم الأراضي في المناطق الصناعية في الأحوال الآتية :
- ١ - إذا أخل المستأجر بدفع الأجرة ، أو امتنع عن دفع التأمين المنصوص عليه في المادة (٢٦) فقرة (١) من هذا القانون .
 - ٢ - إذا لم يشرع المستأجر في إنشاء المشروع المرخص به خلال عام من تاريخ تسلمه قسيمة الأرض دون عذر مقبول توافق عليه لجنة شؤون المناطق الصناعية .
 - ٣ - إذا أوقف المستأجر العمل بالمنشأة لمدة تزيد على سنة دون عذر مقبول توافق عليه لجنة شؤون المناطق الصناعية .
 - ٤ - إذا قام المستأجر باستعمال الأرض في غير الأغراض الصناعية المخصصة لها ، رغم إنذاره بذلك .
 - ٥ - إذا قام المستأجر بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار أو رهن أي حق عيني دون موافقة الوزارة .
 - ٦ - إذا مات المستأجر قبل إنتهاء مدة العقد ، ولم يرغب الورثة أو أحدهم في استمرار عقد الإيجار مع الوزارة .
 - ٧ - إذا إنتهت مدة الإيجار دون تجديد العقد .
- ويصدر بإلغاء العقد وبإخلاء المستأجر من العين قرار من الوزير بناء على توصية لجنة شؤون المناطق الصناعية ، ولصاحب الشأن الطعن في القرار أمام المحكمة الكبرى المدنية في ميعاد أقصاه خمسة وأربعون يوماً من تاريخ إبلاغه بالقرار بكتاب مسجل بعلم الوصول .
- ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك ، للوزارة في حالة إلغاء العقد أو إنتهاء مدته دون تجديد ، الإحتفاظ بالمباني والمنشآت مقابل تعويض المستأجر طبقاً للقواعد التي تضعها اللائحة التنفيذية في هذا الشأن .

مادة - ٣٣ -

- مع مراعاة نص المادة (٣٢) من هذا القانون إذا لم تر الوزارة مبرراً لإلغاء العقد ، فللوزير غلق المنشأة الصناعية إدارياً لمدة لا تزيد على ثلاثة أشهر .

الفصل السابع

أحكام عامة

مادة - ٣٤ -

يصدر الوزير قراراً بـندب بعض موظفي إدارة المناطق الصناعية الذين يحق لهم دخول المناطق الصناعية وإجراء التفتيش فيها ، وذلك للتحقق من تنفيذ أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له ، ولضبط ما يقع من مخالفات لأحكامه ، ولهم حق تحرير المحاضر اللازمة في هذا الشأن ، وعرضها على لجنة شئون المناطق الصناعية لإصدار توصيتها بالإجراء الواجب الإلتباع بشأنها ، وإحالة المحاضر مع التوصية إلى الوزير .

مادة - ٣٥ -

يصدر وزير النفط والصناعة اللائحة التنفيذية ، والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون .

مادة - ٣٦ -

على الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ أحكام هذا القانون ، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

أشير دولة البحرين
حمد بن عيسى آل خليفة

صدر في قصر الرفاع:
بتاريخ: ٧ ربيع الأول ١٤٢٠هـ
الموافق: ٢١ يونيو ١٩٩٩م