

قرار وزاري رقم (١) لسنة ٢٠٠٠
بإصدار اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٢٨) لسنة ١٩٩٩
بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية

وزير النفط والصناعة:

بعد الاطلاع على المرسوم بقانون رقم (٢٨) لسنة ١٩٩٩ بشأن إنشاء وتنظيم
المناطق الصناعية وعلى الأخص المادة (٣٥) منه،
وبناءً على عرض وكيل الوزارة المساعد لشؤون الصناعة،

قرر الآتي:

المادة الأولى

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم (٢٨) لسنة ١٩٩٩ بشأن
إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية المرافقة لهذا القرار.

المادة الثانية

على وكيل الوزارة المساعد لشؤون الصناعة تنفيذ هذا القرار، ويعمل به من تاريخ
نشره في الجريدة الرسمية.

وزير النفط والصناعة
عيسى بن علي آل خليفة

صدر بتاريخ: ٣ ذي القعدة ١٤٢٠هـ
الموافق: ٨ فبراير ٢٠٠٠م

اللائحة التنفيذية لقانون إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية

المادة (١)

في تطبيق أحكام هذه اللائحة يقصد بالكلمات والعبارات التالية المعاني

المبينة قرين كل منها :

• **الوزير** : وزير النفط والصناعة .

• **الوزارة** : وزارة النفط والصناعة .

• **اللجنة** : لجنة شئون المناطق الصناعية .

• **الإدارة** : إدارة المناطق الصناعية .

المنشآت الصناعية الثابتة : هي الأبنية والمنشآت التي تقام وفقا للأصول

الهندسية وباستعمال مواد البناء الدائمة أو التقليدية والتي تحدد ارتفاعاتها

ومواصفاتها طبقا للقوانين واللوائح والأنظمة المعمول بها في هذا الشأن .

المنشآت الصناعية غير الثابتة : هي المنشآت التي تقام من الأخشاب والمواد

المعدنية وما يماثلها والتي يمكن فكها أو إزالتها من فوق منسوب التأسيس .

المادة (٢)

تتولى لجنة شئون المناطق الصناعية مسئولية اقتراح إنشاء المناطق

الصناعية وتحديد موقع وحدود كل منطقة ومساحتها الإجمالية ، وذلك بالتنسيق

مع الإدارات المختصة في وزارات الإسكان والبلديات والبيئة ،

والكهرباء والماء ، والأشغال والزراعة وتعد تقريراً بذلك مشفوعاً

بالتوصية اللازمة ، وفي حالة موافقة الوزير على التقرير يرفع إلى رئيس

مجلس الوزراء لاتخاذ القرار المناسب .

المادة (٣)

في حالة صدور قرار بإنشاء منطقة صناعية ، تسند عملية تقسيم المنطقة الصناعية إلى إدارة المناطق الصناعية ، على أن يجري التقسيم بالتنسيق مع إدارة التخطيط الطبيعي وجهاز البيئة بوزارة الإسكان والبلديات والبيئة .

وتقسم كل منطقة صناعية إلى مناطق صناعية فرعية ، وتقسم كل منطقة صناعية فرعية إلى قسائم مع مراعاة ما يلي :

أ () الاشتراطات المنصوص عليها في المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٤ بشأن التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية .

ب () الاشتراطات المنصوص عليها في المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير ولائحته التنفيذية .

ج () أحكام القرار رقم (٣) لسنة ١٩٩٨ بشأن تحديد الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في الدولة .

يرفع مشروع التقسيم بعد إجازته وفقا للأحكام المشار إليها إلى الوزير لإقراره .

المادة (٤)

تلتزم إدارة المناطق الصناعية ، بإعداد الخرائط الآتية :

أ () خريطة بمقياس رسم A - 0 توضح مساحة المنطقة الصناعية وحدودها وموقعها ، والمناطق الصناعية الفرعية التي تقسم إليها وحدود كل منطقة .

ب () خريطة بمقياس رسم A - 3 أو A - 2 توضح مساحة كل منطقة صناعية فرعية وحدودها وموقعها ، والقسائم التي تشملها ، ورقم كل قسيمة وحدودها ومساحتها ، والقسائم المشغولة بالمنشآت وأنواعها .

كما تلتزم الإدارة المشار إليها بأن تثبت في كل خريطة رقم القرار الصادر بإنشاء المنطقة الصناعية ، على أن يرفق بكل خريطة بيان تفصيلي

يحدد مرافق الخدمات ، وخطط التطوير والدفان لهذه الأراضي بحسب حالة كل منطقة .

المادة (٥)

تلتزم إدارة المناطق الصناعية بإنشاء وحفظ السجلات الآتية :

(١) سجل رئيسي ترقم صحائفه ويوضع على كل منها خاتم إدارة المناطق الصناعية ، وتخصص صحيفة لكل قرار يصدر بإنشاء وتحديد أية منطقة صناعية يدون فيها الآتي :

- أ - رقم القرار وتاريخ صدوره .
 - ب - موقع المنطقة الصناعية .
 - ج - حدود المنطقة الصناعية ومساحتها .
 - د - عدد المناطق الصناعية الفرعية التي تضمها المنطقة الصناعية .
- (٢) سجل عام لكل منطقة صناعية رئيسية ، ترقم صحائفه ويوضع على كل منها خاتم إدارة المناطق الصناعية ويدون في الصحيفة الأولى منه البيانات المنصوص عليها في البند (١) من هذه المادة . وتوزع باقي صحائفه بحسب عدد المناطق الصناعية الفرعية بمراعاة عدد القسائم التي تضمها كل منطقة من هذه المناطق ، على أن يخصص لكل قسيمة صحيفتان متقابلتان يدون فيهما البيانات الآتية :

- أ - رقم القسيمة ورمز المنطقة الصناعية الفرعية التي تقع فيها .
- ب - حدود القسيمة .
- ج - الطلبات التي تقدم بشأنها .
- د - القرارات الصادرة بشأنها .
- هـ - العقود والتصرفات التي ترد عليها .
- و - اسم الشخص الطبيعي أو المعنوي المخصصة له القسيمة .

- ز - نوع النشاط الصادر من أجله التخصيص .
 - ح - وصف الأبنية والمنشآت التي تقام عليها .
 - ط - التراخيص الصادرة بشأن الأبنية والنشاط .
 - ي - تاريخ بدء تنفيذ المشروع وتاريخ إتمامه ، وتاريخ بدء الإنتاج .
 - ك - أية بيانات أخرى تحدد إدارة المناطق الصناعية .
- ٣) سجل خاص لطلبات حجز القسائم الصناعية ترقم صحافته ويوضع على كل منها خاتم إدارة المناطق الصناعية ، ويدون في هذا السجل طلبات الحجز والقرارات الصادرة بشأنها ، ويمنع لكل طلب رقم حسب الأسيقية في تاريخ تقديم الطلبات .

- ١ - اسم صاحب الشأن وبياناته .
- ٢ - تحديد القسائم موضوع الطلب .
- ٣ - نوع النشاط أو المشروع .
- ٤ - القرارات الصادرة بشأن الطلب .
- ٥ - أية بيانات أخرى تحدد إدارة المناطق الصناعية .

ويجوز لإدارة المناطق الصناعية إعداد قاعدة معلومات بالحاسب الآلي تتضمن جميع البيانات المشار إليها في هذه المادة .

المادة (٦)

يحظر استعمال السجلات والسماج التي تعد وفقا لأحكام هذه اللائحة في غير الأغراض المخصصة لها ، ويحظر الكشط والشطب والطمس في البيانات المثبتة في تلك السجلات والسماج على أنه إذا تطلب الأمر إجراء أي تصحيح في تلك البيانات فيتعين أن يكون ذلك بالمداد الأحمر والتوقيع أمامه من الموظف المختص بإدارة المناطق الصناعية وإثبات التاريخ في كل حالة ، ويجب إذا اقتضت الضرورة إلغاء أية صحيفة من سجل أو نموذج أن تثبت كلمة " ملغى "

بين خطين مائلين متوازيين على الصحيفة أو الأنموذج المراد إلغاؤه مع بيان
سبب الإلغاء .

المادة (٧)

يجوز لذوى الشأن الإطلاع على الخرائط والسجلات المشار إليها في
المواد السابقة ، واستخراج شهادات رسمية منها ، على أن يقدم طلب بذلك من
صاحب الشأن أو من ينوب عنه ، يبين فيه البيانات أو المستندات موضوع
الطلب ، ووجه المصلحة في الإطلاع على المستند أو استخراج شهادة رسمية
منه ، ويرفق بالطلب المستند الدال على سداد الرسم المستحق الذي يحدد بقرار
من الوزير بعد موافقة مجلس الوزراء .

المادة (٨)

على كل من يرغب في الحصول على قسيمة من قسائم المناطق
الصناعية أن يحصل على ترخيص بذلك من الوزير .

المادة (٩)

يقدم طلب الحصول على القسيمة إلى إدارة المناطق الصناعية على
الأنموذج الذي تعده هذه الإدارة لهذا الغرض ، ويجب أن يشتمل الطلب على
البيانات الآتية :

- أ (اسم صاحب النشاط واسم الشهرة إن وجد ، وجنسيته .
- ب (الاسم التجاري .
- ج (اسم المدير المسئول .
- د (العنوان القانوني " المحل المختار " .
- هـ (رقم البطاقة السكانية أو جواز السفر .
- و (رقم القيد في السجل التجاري أو الصناعي أو سجل الوكلاء التجاريين إن
وجد .

- ز (البيانات الخاصة بالكفاءة الفنية والمالية لصاحب النشاط .
 - ح (الغرض من طلب التخصيص " نوع النشاط أو المنشأة المراد إقامتها " .
 - ط (المساحة المراد تخصيصها ، وموقعها ، ورقم القسيمة ، أو أرقام القسام إن كانت المساحة المطلوبة تشمل أكثر من قسيمة .
 - ي (الأبنية اللازمة لإقامة المشروع والمواد المستخدمة فيها .
 - ك (مدة التخصيص .
 - ل (أية بيانات أخرى تحددها إدارة المناطق الصناعية بالتنسيق مع لجنة شئون المناطق الصناعية .
- ويجب أن يرفق بالأموزج المشار إليه المستندات المؤيدة لهذه البيانات ، والتي تحددها إدارة المناطق الصناعية ، وعلى هذه الإدارة حفظ كل أموزج بمستداته في ملف خاص به ، و الناشر بالطلب وتاريخ تقديمه في السجل العام المنصوص عليه في البند (٢) من المادة (٥) من هذا القرار ، ولهذه الإدارة أن تطلب من ذوي الشأن موافقتها بأية مستندات أو بيانات تكون لازمة للبت في الطلب .

المادة (١٠)

- على إدارة المناطق الصناعية إحالة طلب التخصيص مرققا به جميع المستندات المقدمة إلى لجنة شئون المناطق الصناعية في أول اجتماع لها يعقد بعد استيفاء الطلب لجميع بياناته ومستداته .
- تختص اللجنة بالنظر في طلب التخصيص ، وفحص المستندات المرفقة به والتأكد من استيفائها كافة الشروط المطلوبة ، قبل إصدارها توصية بشأنه .
- وتلتزم اللجنة برفع طلب الترخيص مشفوعا بتوصيتها إلى الوزير خلال ثلاثين يوما من تاريخ إحالة الطلب إليها .

المادة (١١)

يصدر الوزير قراره في طلب التخصيص خلال خمسة عشر يوما من تاريخ رفعه إليه .

المادة (١٢)

على إدارة المناطق الصناعية إخطار صاحب الشأن بالقرار الصادر بشأن طلبه ، بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال خمسة عشر يوما من تاريخ صدور القرار . وفي حالة رفض الطلب يجب أن يشتمل الإخطار على الأسباب التي بنى عليها قرار الرفض .

المادة (١٣)

يجب أن يشتمل قرار التخصيص على البيانات الآتية :

- أ (اسم الشخص المخصص له .
- ب (المساحة المخصصة له ، وموقعها ، وحدودها .
- ج (الغرض من التخصيص .
- د (مدة التخصيص .
- هـ (نوع الأبنية المسموح بها .
- و (المقابل الواجب سداذه للوزارة .

المادة (١٤)

يجب تحرير عقد بين الوزارة والشخص الصادر لصالحه قرار التخصيص أو من ينوب عنه قانونا على أنموذج تعده إدارة المناطق الصناعية ، على أن يتضمن البنود الآتية :

- أ (البيانات المنصوص عليها في المادة السابقة .
- ب (ما يفيد إقرار المخصص له " المستأجر " بالإطلاع على المرسوم بقانون

رقم (٢٨) لسنة ١٩٩٩ ولائحته التنفيذية ، والالتزام بتنفيذ أحكامهما واعتبار هذه الأحكام جزءاً لا يتجزأ من العقد.

ج (تحديد التزامات المستأجر بصورة تفصيلية ، خاصة ما يتعلق بالتزامه بدفع الأجرة المستحقة في مواعيدها ، والتزامه بتسييج الأرض ووضع اللوحات على المدخل ، وتوفير مواقف داخلية للسيارات ، والبدء في تشييد وتجهيز المنشأة والانتهاج من التشييد وبدء الإنتاج في المواعيد المحددة ، والتزامه بإجراء الترميمات اللازمة لمنشأته ، ورفع المخلفات أو لا بأول ، والالتزام بأحكام حماية البيئة وإجراءات الصحة والسلامة المهنية .

د (تحديد التزام المستأجر بالآلا يدفن في باطن الأرض أو يلقى على الشواطئ أو الطرق أو يسمح بتسرب أية مخلفات سواء المخلفات الناتجة عن هدم المباني أو مخلفات الصناعات أو مخلفات المجاري أو القمامة أو المواد القابلة للاشتعال أو السامة أو الخطرة على الصحة .

هـ (تحديد مآل الأبنية والمنشآت في حالة انتهاء مدة العقد دون تجديد أو في حالة إلغاءه لأي سبب من الأسباب .

و (النص على التزام المستأجر بإخلاء العين ، ورفع يده عنها في حالة انتهاء مدة العقد دون تجديد ، وفي حالة إلغاءه وإلا كان متعدياً وجاز للوزارة اللجوء إلى القضاء لإزالة تعديه على نفقته الخاصة .

ز (شرط بجواز الاتفاق على إحالة أي نزاع ينشأ عن عقد الإيجار - غير المنصوص عليه في البند السابق - إلى التحكيم وفقاً لأحكام القوانين والأنظمة المعمول بها في هذا الشأن .

ح (أية بنود أخرى تحددها إدارة المناطق الصناعية .

المادة (١٥)

يكون تسليم الأرض موضوع العقد للمرخص له بموجب محضر تسليم
يحرره الموظف المختص في إدارة المناطق الصناعية وبحضور المرخص له
أو من ينيب عنه قانونا . ويثبت في هذا المحضر موقع الأرض ومساحتها
وحدودها والحالة التي عليها ، وحقوق الارتفاقات المحملة بها ، والمرافق
المتصلة بها وملاحظات المستأجر أو من ينيبه ، وكافة البيانات التي يرى
الموظف المختص ضرورة إثباتها .

المادة (١٦)

يجوز بقرار من الوزير الترخيص للمصارف وللمؤسسات وللشركات
الاستثمارية بإقامة مجمعات صناعية في المناطق الصناعية وتأجيرها
للمستثمرين بالشروط والأحكام الآتية :

- ١) أن تكون المنشأة مقيّدة في السجل التجاري وأن يكون من أغراضها القيام
بمثل هذا النشاط العقاري .
- ٢) موافقة لجنة شئون المناطق الصناعية على الترخيص بإقامة المجمع .
- ٣) التزام المنشأة بإقامة الأبنية على مساحة الأرض طبقا للمواصفات
الصناعية التي تحددها الإدارة المختصة .
- ٤) أن تكون إعادة التأجير شاملا لعناصر أخرى مضافة إلى الحق في إيجار
القسيمة .

المادة (١٧)

تحدد مدة إيجار القسائم الصناعية بناء على اقتراح لجنة شئون المناطق
الصناعية وفقا لنوع النشاط ، بحيث لا تزيد مدة الإيجار على خمسين سنة
إلا بموافقة خاصة من الوزير .

مادة (١٨)

تحدد فئات إيجار المناطق الصناعية بقرار من الوزير ، بناء على اقتراح لجنة شئون المناطق الصناعية ، وذلك بحسب موقعها ، واتصالها بالمرافق العامة ، وحاجتها للدفع من عدمه ، ونوع النشاط المسموح بمزاولة فيها ، ويجوز داخل المنطقة الصناعية الواحدة تحديد سعر أساسي لإيجار المتر المربع ، مع إضافة علاوات إذا كانت القسيمة ذات موقع متميز أو متصلة بالمرافق ، أو خصم علاوات خاصة إذا كانت القسيمة في حاجة إلى دفان أو غير متصلة بالمرافق .

مادة (١٩)

فئات الإيجار التي تحدد وفقا لأحكام المادة السابقة قابلة لإعادة النظر فيها كل خمس سنوات ، ويجوز زيادتها بقرار من الوزير ، على ألا تتجاوز الزيادة نسبة ٣٠% من التقدير الأصلي في كل مرة .

مادة (٢٠)

تسدد القيمة الإيجارية السنوية مقدما إلى إدارة المناطق الصناعية بالوسائل التي تحددها الإدارة ، ويجوز للمستأجر أداء القيمة سنويا أو على دفعتين وذلك بموجب إيصالات سداد دالة على ذلك .

مادة (٢١)

يسدد حاجزو الأراضي الصناعية ما نسبته (١٠%) من قيمة الإيجار الشهري المقرر لمثل القسيمة موضوع الحجز عن مدة الحجز الأولى ، وبنسبة ٥٠% عن مدة الحجز الثانية ، وتسدد هذه القيمة مقدما في بداية كل فترة إلى إدارة المناطق الصناعية ، وذلك بموجب إيصالات موقعة من الموظف المختص .

مادة (٢٢)

يجوز بقرار من الوزير إعفاء بعض المشروعات مؤقتا من سداد القيمة الإيجارية لمدة لا تزيد على عشر سنوات من تاريخ بدء الإنتاج ، وذلك بالشروط الآتية :

- ١ () أن يثبت صاحب المشروع جديته والتزامه في مرحلة الإنشاء .
 - ٢ () أن يكون من المشروعات التي تكون الدولة في حاجة إليها .
 - ٣ () أن يكون المشروع قد بدء في مرحلة الإنتاج .
- مادة (٢٣)

في حالة رغبة حاجز القسيمة الصناعية الاحتفاظ بها بموجب قرار تخصيص ، عليه التقدم بطلب بذلك إلى الإدارة المختصة قبل خمسة عشر يوما من تاريخ انتهاء مدة الحجز واستيفاء جميع البيانات والمستندات اللازمة للبت في طلبه ، وإلا تعين عليه إخلاء العين وتسليمها إلى الإدارة فور انتهاء مدة الحجز .

المادة (٢٤)

تصدر ترخيص إقامة الأبنية الثابتة وغير الثابتة في المناطق الصناعية وفقا للقرنين واللوائح والأنظمة والقرارات المعمول بها في هذا الشأن ، على أنه يتعين على أصحاب الشأن قبل التقدم إلى الجهات المعنية بإصدار الترخيص الحصول على مستند من إدارة المناطق الصناعية بموافقة الوزارة على نوع البناء والرسومات الخاصة به ، كما يتعين عليهم عند صدور ترخيص البناء موافاة الإدارة بصورة من هذا الترخيص ، وصور من المستندات والرسومات التي على أساسها صدر الترخيص .

المادة (٢٥)

يلتزم صاحب الشأن بالبدء في تنفيذ أعمال البناء وإقامة المشروع خلال عام يبدأ من تاريخ تسلمه الأرض ، على أن يكون التنفيذ وفقا للرسومات المعتمدة والأصول الفنية المعمول بها ، مع الالتزام بالاشتراطات المبينة بالتراخيص الصادرة في هذا الشأن . ويجوز لإدارة المناطق الصناعية متابعة مراحل إنشاء وتنفيذ المشروع بالتنسيق مع الجهات المعنية .

المادة (٢٦)

يجوز للمستأجر طلب استبدال القسيمة ، على أن يتقدم إلى إدارة المناطق الصناعية بطلب يوضح فيه مبررات الاستبدال والبيانات المتعلقة بالقسيمة المخصصة له ، والقسيمة الأخرى ، وبعد استيفاء ما لم يستوف من البيانات والمستندات والتأكد من قيام الطلب على مبررات مقبولة ، يتبع في البت في شأنه ما يتبع في شأن التخصيص .

المادة (٢٧)

يجب على المستأجر قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر على الأقل إخطار إدارة المناطق الصناعية برغبته في تجديد مدة العقد ، وعلى الوزارة أن تبت في هذا الطلب بالقبول أو الرفض وإخطار صاحب الشأن بذلك قبل انتهاء مدة العقد ، وفي حالة القبول يتعين أن يتضمن الإخطار شروط التجديد .

المادة (٢٨)

في حالة إخلاء العين بسبب إلغاء العقد أو انتهاء مدته دون تجديد ، يكون للوزارة الاحتفاظ بالمباني والمنشآت نظير تعويض يراعى فيه التكاليف التي تكبدها صاحب الشأن في إقامة هذه المباني والمنشآت ، وفي ترميمها وصيانتها ، وقيمة المباني والمنشآت المشار إليها وقت التقدير . وذلك كله بما لا يتعارض مع ما يتضمنه العقد من أحكام في هذا الشأن ، على أن يحضر محضر

بإستلام القسيمة ، يثبت فيه حالتها ، ووصف لأية أبنية أو منشآت ويوقع هذا المحضر من الموظف المختص ومن صاحب الشأن أو من يمثله .

المادة (٢٩)

مع مراعاة الأحكام التي تضمنها العقد ، فإنه في حالة انتهاء مدة العقد دون تجديد ، أو في حالة إلغائه لأي سبب من الأسباب تسلم القسيمة بما عليها من مبانٍ ومنشآت في الحالات التي تحتفظ فيها الوزارة بالمباني والمنشآت ، فإذا كانت الوزارة لا ترغب في الاحتفاظ بهذه المباني والمنشآت ، التزم صاحب الشأن بأن يسلم إليها الأرض خالية من أية إستغلالات بمجرد إنتهاء مدة العقد أو إلغائه .

المادة (٣٠)

تلتزم إدارة المناطق الصناعية بإعداد نماذج يصدر باعتمادها قرار من الوزير ، وهذه النماذج هي :

- (أ) - أنموذج طلب تخصيص قسيمة صناعية .
- (ب) - أنموذج طلب حجز قسيمة صناعية .
- (ج) - أنموذج طلب ترخيص مؤقت باستغلال قسيمة صناعية .
- (د) - أنموذج عقد إيجار .
- (هـ) - أنموذج طلب تجديد عقد إيجار .
- (و) - أنموذج محضر تسليم القسيمة عند بدء الإيجار .
- (ز) - أنموذج محضر استلام القسيمة عند انتهاء مدة العقد أو إلغائه .

المادة (٣١)

مع عدم الإخلال بالقوانين والأنظمة المعمول بها ، يجوز تسوية المنازعات الناشئة عن تنفيذ أحكام القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٩٩ المشار إليه بالتحكيم على أن يحدد طرفا النزاع الهيئة التي تتولى التحكيم وحدود اختصاصاتها .

المادة (٣٢)

يجوز لذوى الشأن التظلم إلى الوزير من أية قرارات تصدر إعمالاً لأحكام القانون رقم (٢٨) لسنة ١٩٩٩ المشار إليه ، على أن يقدم التظلم من صاحب الشأن أو من يمثله إلى إدارة المناطق الصناعية ، وعلى الإدارة استيفاء البيانات والمستندات اللازمة ، وإحالة التظلم مرفقاً به المستندات إلى لجنة شئون المناطق الصناعية ، وعلى اللجنة فحص التظلم ودراسته واقتراح ما تراه في شأنه ، وعرض الأوراق على الوزير مشفوعاً بتوصياتها ، ويصدر الوزير قراره في التظلم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ رفعه إليه .