

قرار وزير الشؤون البلدية والزراعة رقم (37) لسنة 1990 بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية خارج المدن والقرى وتأخير أراضيها

وزير الشؤون البلدية والزراعة ،
بعد الإطلاع على الفقرة الثالثة من المادة (34) من النظام الأساسي المؤقت المعدل
وعلى القانون رقم (5) لسنة 1970 بتحديد صلاحيات الوزراء وتعيين اختصاصات الوزارات والأجهزة الحكومية
الأخرى والقوانين المعدلة له ،
وعلى قانون المواد المدنية والتجارية الصادر بالقانون رقم (16) لسنة 1971 ، والقوانين المعدلة له ،
وعلى القانون رقم (19) لسنة 1972 بإنشاء بلديات جديدة ،
وعلى المرسوم بقانون رقم (24) لسنة 1972 بتحديد اختصاصات وزارة الشؤون البلدية ،
وعلى القانون رقم (3) لسنة 1975 بشأن المحال التجارية والصناعية العامة المماثلة والقرارات المنفذة له ،
وعلى القانون رقم (9) لسنة 1979 بشأن التوثيق ،
وعلى القانون رقم (11) لسنة 1980 بشأن التنظيم الصناعي ،
وعلى القانون رقم (3) لسنة 1985 بشأن مشاركة رأس المال غير القطري في النشاط الاقتصادي والقوانين المعدلة
له .
وعلى القانون رقم (4) لسنة 1985 بشأن تنظيم المباني ،
وعلى القانون رقم (10) لسنة 1987 بشأن أملاك الدولة العامة والخاصة ،
وعلى القوانين أرقام (16) لسنة 1988 بتعيين حدود بعض المدن والقرى ،
وعلى المرسوم رقم (59) لسنة 1989 بالترخيص للمؤسسة العامة القطرية للبترول بالإنفاق بأراضي المنطقة
الصناعية بأمسيعد ،
وعلى قرار مجلس الوزراء رقم (10) لسنة 1989 بشأن حقوق والتزامات المؤسسة العامة القطرية للبترول
بالإنفاق بأراضي المنطقة الصناعية بأمسيعد .
وعلى القرار الوزاري رقم (9) لسنة 1979 بتحديد المناطق والأحياء والشوارع التي يجوز الترخيص بفتح محال
تجارية وصناعية وعامة مماثلة فيها .
وبناء على اعتماد مجلس الوزراء لمشروع القرار بإجتماعه العادي رقم (14) لعام 1990 المنعقد بتاريخ
1990/4/18:
قرر ما يأتي ؛

مادة (1)

يجوز بقرار من وزير الشؤون البلدية والزراعة إنشاء مناطق صناعية خارج حدود المدن والقرى المختلفة ،
ويجب أن يتضمن القرار بيان موقع المنطقة وحدودها ومساحتها الإجمالية . ولا يصبح نافذاً إلا بعد إعماله من
مجلس الوزراء .

مادة (2)

مع عدم الإخلال بأحكام المرسوم رقم (59) لسنة 1989 وقرار مجلس الوزراء رقم (10) لسنة 1989 المشار إليهما ،
تعتبر أراضي المناطق الصناعية من الأملاك الخاصة للدولة ، ولا يجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي الإستيلاء
عليها أو حيازتها أو وضع اليد على أراضيها أو شغلها بأي صفة كانت إلا بطريق الإيجار وفقاً لأحكام هذا القرار .
كما لا يجوز تملكها بالتقادم أيّاً كانت مدته ، أو التعدي عليها ، وفي حالة حصول التعدي يكون للوزارة حق إزالته
إدارياً بحسب ما تقتضيه المصلحة العامة .

مادة (3)

لا يجوز إستعمال الأراضي المؤجرة بالمنطقة الصناعية إلا للأغراض الآتية ؛
1 ممارسة الأنشطة الصناعية .

2 شغلها بأحد المحال الصناعية التي يجوز فتحها في المناطق الصناعية ، أو التي لا يجوز الترخيص بفتحها
خارج تلك المناطق وفقاً لأحكام القانون رقم (3) لسنة 1975 ، والقرار الوزاري رقم (9) لسنة 1979 المشار إليهما ،
وذلك بقصد أستعمالها في إنشاء أحد المحال المذكورة بها أو نقلها من داخل المدينة . ويقصد بالمحال الصناعية
في تطبيق أحكام هذا القرار المحال الصناعية والتجارية والعامة المماثلة والمحال المقلقة للراحة أو المضرة

بالصحة أو الخطرة المنصوص عليها في القانون رقم (3) لسنة 1975 المشار إليه والقرارات المنفذة له .

3 ممارسة بعض الأنشطة التجارية ذات العلاقة بالمحال الصناعية التي يجوز فتحها في المناطق الصناعية .
وفي جميع الأحوال لا يجوز للمستأجر تغيير نوع الإستعمال أو الغرض الذي أجرت له الأرض من أجله ، إلا بموافقة كتابية مسبقة من وزير الشئون البلدية والزراعة .
وفي حالة مخالفة الأحكام السابقة التي قررتها هذه المادة يعتبر عقد الإيجار منتهياً من تلقاء نفسه بقوة القانون دون حاجة إلى أضرار أو إنذار أو رفع دعوى ، وتسترد الأرض المؤجرة . وينفذ هذا الجزاء إدارياً دون أي تعويض للمستأجر .

مادة (4)

يقدم طلب الإستئجار على النموذج الخاص الذي تعده وزارة الشئون البلدية والزراعة لهذا الغرض . ويجب أن يتضمن هذا النموذج بوجه خاص البيانات الآتية ؛
1 اسم الطالب ولقبه ثلاثياً وتاريخ ومحل عمله الحالي وجنسيته .
2 اسم المحل الصناعي المراد الترخيص له به ، ونوعه وعنوانه ورقم الترخيص الخاص به ورقم قيده في السجل التجاري في حال وجوده .
3 مساحة الأرض المطلوب إستئجارها ، والغرض منها .
4 نوع المحل الصناعي والمنشآت المراد إقامتها .
5 البيانات الأخرى التي يقررها الوزير .

مادة (5)

يشترط للموافقة على تأجير أراضي المناطق الصناعية توافر الشروط الآتية ؛
1 أن يكون المستأجر قطري الجنسية بالغاً سن الرشد القانون .
2 أن يكون الغرض من الاستئجار فتح محل من المحال الصناعية التي يجوز فتحها في المنطقة الصناعية أو التي لا يجوز فتحها خارج تلك المنطقة وأن يكون لديه سجل تجاري ورخصة صناعية صادرة من الجهات المختصة في الدولة حسب القوانين واللوائح .
3 إذا كان المستأجر يرغب في نقل أعماله إلى المنطقة الصناعية أو تقرر نقله إليها فيشترط عليه تقديم مستخرج قيد ساري المفعول من السجل التجاري ، ونسخة من عقد إيجار المحل إذا كان غير مملوك لطالب التأجير .
4 الشروط والمستندات الأخرى التي يقررها وزير الشئون البلدية والزراعة .

مادة (6)

تكون الأولوية في التأجير بالمناطق الصناعية وفقاً للترتيب التالية ؛
(أ) المحال الصناعية المرخص لها من وزارة الصناعة والأشغال العامة .
(ب) المحال الصناعية التي تطلب البلديات نقلها خارج نطاقها لكونها من المحال المقلقة للراحة أو المضرة للصحة أو الخطرة ، ولا يجوز فتحها خارج المناطق الصناعية .
(ج) المحال الصناعية داخل المدن والقرى والتي يرغب أصحابها في نقلها إلى المنطقة الصناعية .
(د) المؤسسات والشركات الجديدة المرخص لها والمسجلة في وزارة الإقتصاد والتجارة ، لممارسة المهن الصناعية المختلفة .
(هـ) في حالة من الحالات السابقة يفضل طالب الاستئجار الاقدم في ممارسة المهنة على اللاحق منه . ومن يستخدم عدداً أكثر من العمال على من يستخدم عدداً أقل

مادة (7)

يبرم العقد لمدة ثلاثين سنة وذلك ابتداء من التاريخ الذي يصبح فيه ساري المفعول ، وينتهي بإنهاء مدته الإجمالية من تلقاء نفسه ، دون حاجة إلى تنبيه أو أضرار . على أنه يجوز تجديد العقد أو تمديده بعد إنتهاء مدته بناء على طلب المستأجر متى رأت الوزارة أن ذلك يتفق والمصلحة العامة .

مادة (8)

تحدد القيمة الإيجارية السنوية للأرض المؤجرة على أساس نصف ريال للمتر المربع الواحد ، وتدفع القيمة الإيجارية مقدماً في بداية كل سنة ميلادية طويلة مدة العقد

مادة (9)

إذا تأخر المستأجر في سداد الأجرة عن ميعاد إستحقاقها مدة تزيد عن تسعين يوماً ، توقع عليه غرامة قدرها خمسة ريالات عن كل يوم تأخير وإذا تجاوزت مهلة التأخير في سداد الإيجار سنة كاملة ، أعتبر العقد منتهياً بقوة القانون ، دون حاجة إلى أذار أو إنذار أو رفع دعوى وتسترد الوزارة الأرض المؤجرة . وينفذ هذا الجزء إدارياً دون دفع أي تعويض للمستأجر .

مادة (10)

يلتزم المستأجر بعدم فتح أو إدارة أو إستغلال أي محل أو مصنع داخل المدينة يتشابه مع نوع العمل الذي أجرت له الأرض من أجله ، وفي حالة مخالفة هذا الإلتزام أو الإخلال به ، يجوز للوزارة إغلاق المحل المخالف في المدينة ، بعد أذاره ، ويجوز للوزارة منحه مهلة لا تقل عن ثلاثين يوماً ، ولا تجاوز ستين يوماً لتصفيته المحل وإخلاله . ويتم إذار المستأجر بخطاب مسجل . وينفذ الإغلاق إدارياً دون أن يحقق للمستأجر المطالبة بالتعويض .

مادة (11)

1 الحصول على رخصة البناء للإنشاءات والمباني اللازمة لنوع العمل الذي أبرم عقد الإيجار من أجله من البلديات المختصة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ توقيع عقد الإيجار . ويجوز مد هذه المهلة لفترة مماثلة مرة واحدة ، ويتم المد بقرار من وزير الشئون البلدية والزراعة .
2 إنهاء أعمال البناء في الأرض المؤجرة خلال (12) شهراً من تاريخ الحصول على رخصة البناء ، ويجوز مد هذه المهلة لفترة (12) شهراً أخرى ، بقرار مسبق من الوزارة بشرط أن يكون المستأجر قد بدء فعلاً تنفيذ أعمال البناء المرخص له بها
3 في حالة مخالفة أحكام الفقرتين (1) و (2) من هذه المادة أو الإخلال بها ، يعتبر عقد الإيجار منتهياً بقوة القانون دون حاجة إلى أذار أو إنذار أو رفع دعوى وتسترد الأرض المؤجرة وتصادر الأجرة المدفوعة مقدماً .
ينفذ هذا الجزء إدارياً دون أن يحق للمستأجر المطالبة بالتعويض .

مادة (12)

يلتزم المستأجر بعدم إستعمال أو أشغال الأرصفة أو الشوارع أو الساحات المجاورة للأرض المؤجرة . كما يلتزم بتزويد المنشأة محل العمل بكافة الوسائل والإشترطات والإحتياجات اللازمة لسلامة الأرواح والأموال وفقاً للقانون ، وما تحدده الجهات الرسمية .

مادة (13)

يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار ، وترك الأرض قبل نهاية المدة أو الفترة المتفق عليها بإخطار مدته (3) أشهر على الأقل قبل الميعاد المحدد للترك ، ويتم الإخطار بكتاب مسجل ، وفي هذه الحالة يلتزم المستأجر بدفع الأجرة المتبقية من مدة العقد ، ويجوز لوزير الشئون البلدية والزراعة إعفاؤه من أجرة المدة المشار إليها إذا كانت هناك أسباب ضرورية دعت المستأجر لترك الأرض المؤجرة قبل نهاية مدة العقد .

مادة (14)

يجوز للمستأجر الأصلي التنازل عن الأرض المؤجرة إليه كلها أو بعضها ، أو تأجيرها من الباطن كلها أو بعضها وفقاً للشروط التالية ؛

(أ) أن يكون القصد من التنازل أو التأجير من الباطن إستعمال الأرض المؤجرة في ذات الغرض الذي أستأجرت من أجله ، أو لغرض مشابه له أو مسموح به . وأن يكون المستأجر من الباطن أو المتنازل له قطرياً وبالغاً سن الرشد القانوني .

(ب) أن يكون قد مضى على توقيع عقد الإيجار الأصلي (3) سنوات .

(ج) أن يكون المستأجر الأصلي قد التزم بشروط العقد عند إقامة المباني والمنشآت وفقاً لرخصة البناء التي منحت له .

(د) الحصول على موافقة كتابية من الوزارة بالتنازل أو التأجير من الباطن بناء على طلب موقع من المستأجر الأصلي أو المتنازل له أو المستأجر من الباطن .

(هـ) أن يتم التصديق على عقد التنازل أو التأجير من الباطن لدى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بعد موافقة الوزارة .

مادة (15)

يجوز للمستأجر الذي تنازل عن عقد إيجار الأرض ، إستئجار أرض أخرى ، بعد مضي (5 سنوات من تاريخ موافقة الوزارة على طلب التنازل . أما موجر الأرض من الباطن فلا يجوز له طلب إستئجار أي أرض بديلة ، طيلة فترة التأجير .

مادة (16)

يجوز لوزارة الشؤون البلدية والزراعة مد الخدمات والمرافق المختلفة بما في ذلك خطوط الماء والكهرباء والمجاري والبرق والهاتف والتللكس وغيرها داخل الأرض المؤجرة . ولا يجوز للمستأجر المطالبة بالتعويض عن أي ضرر يدعي حدوثه له

بسبب هذه الأعمال ، عدا ما يكون قد ترتب عليها من هدم لمبانيه أو حدوث خلل بها أو مساس بمتانتها أو متانة أساساتها أو نقص في منفعتها وفقاً لما تنص عليه القوانين .

مادة (17)

لا ينتهي عقد الإيجار بوفاة المستأجر ، ويحل ورثته محله فيه ، ويكون لهم بموجب هذا الحلول الإستمرار في الإنتفاع بالأرض المؤجرة بذات الشروط المتفق عليها مع المورث خلال المدة الباقية من العقد . ومع ذلك يجوز للورثة ، إذا أقتضت ظروفهم ذلك ، أن يطلبوا إنهاء العقد بإخطار لا تقل مدته عن ثلاثة أشهر قبل الميعاد المحدد للإنتهاء ، ويتم الإخطار بكتاب مسجل يوجه إلى وزارة الشؤون البلدية والزراعة .

مادة (18)

مع عدم الإخلال بأحكام المواد (3، 9، 10، 11 من هذا القرار يجوز لوزير الشؤون البلدية والزراعة إخلاء المستأجر من الأرض المستأجرة في الأحوال التالية ؛
(أ) إذا خالف أحكام وشروط هذا القرار الوزاري ، أو شروط الإيجار المبرم معه ، وذلك بعد توجيه إنذار إليه بفسخ العقد .

(ب) إذا أستعمل الأرض المؤجرة إليه أو سمح باستعمالها بطريقة تنافي شروط الإيجار .

(ج) إذا قام بالتنازل عن الأرض أو أي جزء منها أو تأجيرها من الباطن كلها أو بعضها ، أو أشرك أحداً معه فيها ، وذلك بخلاف أحكام المادة (14 من هذا القرار

وفي جميع الأحوال تنفذ الجزاءات المنصوص عليها في الفقرات السابقة إدارياً دون دفع أي تعويض للمستأجر .

مادة (19)

عند إنتهاء عقد الإيجار لأي سبب من الأسباب ، ووجود مباني أو منقولات في الأرض المؤجرة يمنح المستأجر أو ورثته مهلة لا تتجاوز ستة أشهر قابلة للتمديد ستة أشهر أخرى بموافقة وزير الشؤون البلدية والزراعة ، ويجرى خلالها التصرف في تلك المباني والمنقولات .

وفي حالة فشل المستأجر في التصرف في المباني والمنقولات بعد هذه المهلة ، تتولى الوزارة بيعها لحسابه بالمزاد ويؤدي ثمن البيع إلى المستأجر أو ورثته بعد خصم مصاريف المزاد ، وما يكون للموَجَر من إستحقاقات أخرى ناشئة من عقد الإيجار .

مادة (20)

تعديل عقود إيجار أراضي المناطق الصناعية الحالية بما يتفق وأحكام هذا القرار ، ويلغى كل حكم يخالف أحكامه .

مادة (21)

يعمل بهذا القرار من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

حمد بن جاسم بن جبر آل ثاني

وزير الشؤون البلدية والزراعة

صدر بتاريخ : 1411/4/14 هـ

الموافق : 1990/11/1 م