

مراحل تخصص الصناعي في المدينة الصناعية

- ١- الاكتتاب و التخصيص .**
- ٢- استلام المقسم (الطبوغرافيا) .**
- ٣- ترخيص البناء .**
- ٤- الترخيص الاداري .**
- ٥- السجل الصناعي .**
- ٦- الأوراق و الشروط المطلوبة لتوثيق عقد الايجار .**
- ٧- الأوراق و الشروط المطلوبة لتوثيق عقد البيع .**
- ٨- إدخال وإخراج شركاء .**

طريقة الاكتتاب و التخصص في مقاسم المدينة الصناعية

١. يتقدم الصناعي صاحب العلاقة أو وكيله القانوني بطلب اكتتاب على مقسم صناعي لدى ديوان دائرة التسويق والاستثمار ملصق عليه طابع مالي ٢٥ ل.س طابع مجهود حربي ٥٠ ل.س و موضح فيه ما يلي :
اسم الصناعي (أو الصناعيين) + مساحة الاكتتاب + نوع الصناعة
مرفق بالطلب صور الهوية الشخصية لأصحاب العلاقة
٢. يُسجل الطلب لدى الديوان العام للمدينة الصناعية .
٣. يُسلم الصناعي الطلب إلى دائرة التسويق و الاستثمار / شعبة الاكتتاب و التخصيص
٤. يقوم الصناعي بملئ استمارة اكتتاب (استمارة معلومات)
٥. أ- في حال رغبة الصناعي التخصص تقسيطاً : يُعطى الصناعي إيصال ب (٢٠%) من قيمة المقسم وفق مساحة الاكتتاب و يتم تقسيط باقي المبلغ على (١٤) قسط نصف سنوي مضاف إليه ٥% بدءاً من تاريخ التخصص .
ب - في حال رغبة الصناعي التخصص نقداً : يُعطى الصناعي ايصالين: الأول ب (٢٠%) من قيمة المقسم وفق مساحة الاكتتاب و الثاني ب (٨٠%) من قيمة المقسم وفق مساحة الاكتتاب .
٦. بعد تسديد الصناعي المبالغ المذكورة أعلاه ، يقوم بتسليم اشعارات الدفع إلى شعبة الاكتتاب التخصص.
٧. تُحال الاستمارة (استمارة المعلومات) إلى مديرية الصناعة في المدينة الصناعية لإصدار القرار الصناعي اللازم .
٨. أ - في حال التخصص نقداً : يتم تنظيم محضر تخصيص فوراً و يتم تخصيص الصناعي بالمقسم المطلوب .
ب - في حال التخصيص تقسيطاً : يتم تنظيم محضر تخصيص جماعي و ذلك (في يوم الأربعاء من كل اسبوع) و يتم تخصيص الصناعيين حسب الدور (تاريخ الدفع + رقم و تاريخ القرار الصناعي) بالمقاسم المطلوبة .

٩. يتم تنظيم محضر استلام للمقسم من قبل دائرة التسويق و الاستثمار / شعبة الاكتتاب و التخصيص .

يقوم الصناعي بتوقيع محضر الاستلام من: ١- دائرة الشؤون الفنية شعبة الرخص (لبيان الوجائب

الأمامية والجانبية و الخلفية + الارتفاع المسموح للبناء)

٢- دائرة الشؤون الفنية شعبة الطبوغرافيا (لبيان طبوغرافية

الأرض ردم + حفر) و التي تدخل في حساب قيمة

المقسم الفعلية .

٣- رئيس دائرة الشؤون الفنية .

٤- السيد المدير العام .

١٠. يُسجل محضر الاستلام لدى ديوان دائرة التسويق و الاستثمار و يُسلم إلى شعبة الاكتتاب و التخصيص.

١١. تقوم دائرة التسويق و الاستثمار شعبة الاكتتاب و التخصيص بتنظيم محضر تثقيل كل مقسم على

حدى لبيان عامل تثقيل المقسم الذي يُدخل في حساب سعر المقسم (طبوغرافيا + مساحة المقسم)

١٢. تقوم دائرة التسويق و الاستثمار شعبة الاكتتاب و التخصيص بتنظيم عقد البيع بين الفريقين (الأول

المدينة الصناعية و الثاني الصناعي مالك المقسم) موضح فيه اسم الصناعي - رقم المقسم - مساحة

المقسم - الشروط الواجب تنفيذها من قبل الصناعي - تاريخ الأقساط المستحقة - مبالغ الأقساط

المستحقة - السعر الإجمالي للمقسم.....الخ)

١٣. يتم توقيع العقد بين الفريقين الأول و الثاني .

١٤. يقوم الصناعي بتسديد رسم طابع العقد البالغ قيمته ٨ بالآلف من القيمة الاجمالية للمقسم + رسم إدارة

محلية قيمته ٥% من رسم طابع العقد .

١٥. يقوم الصناعي باستلام العقد .

ملاحظات هامة :

- يُعتبر تاريخ التخصيص هو التاريخ الأساسي في حساب تاريخ الأقساط المستحقة و تاريخ التعاقد و الترخيص للبناء و المباشرة بالبناء .
- في حال تأخر الصناعي عن تسديد (أربعة أقساط مستحقة) يُنذر بإلغاء التخصيص .
- في حال تجاوزت غرامات التأخير و فوائد الأقساط المستحقة المبالغ المدفوعة من قبل الصناعي يُعتبر الصناعي مفصول حكماً .
- يؤخذ بعين الاعتبار نظام علامات تفصيلي مبني على (عدد الأقساط المستحقة + تاريخ التخصيص + وضع المقسم الراهن من حيث البناء + وضع المقسم من حيث الإنتاج) و ذلك لفصل الصناعيين المتأخرين عن تسديد الأقساط المستحقة .

استلام المقسم (الطبوغرافيا)

١. عند تخصيص الصناعي يقوم بمراجعة شعبة الطبوغرافيا في المدينة الصناعية لاستلام مقسمه المخصص به على أرض الواقع ضمن محضر تسليم .
٢. تقوم شعبة الطبوغرافيا بدراسة لوضع المقسم كمايلي :
 - أ- إن كان وضع أرض المقسم لا يحتاج لأي حفر أو ردم يتم تسليم المقسم مباشرة .
 - ب - إن كان وضع أرض المقسم يحتاج لأي من عمليات الحفر أو الردم يتم عمل دراسة ميزانية شبكية لتحديد كميات الحفر و الردم و يتم فيها تسجيل مناسيب الأرض الطبيعية و تُسجل في محضر طبوغرافيا.
٣. بعد حصول الصناعي على ترخيص البناء تقوم شعبة الطبوغرافيا بتسليم حدود المحضر بالكامل .

طريقة منح رخص البناء في المدينة الصناعية

١	تقديم طلب ترخيص مسجل في الديوان العام و يتم ملأه من دائرة التسويق و الاستثمار يتضمن المعلومات التالية : ١- اسم المالك ٢ - رقم المقسم ٣ - المساحة ٤ - نوع الصناعة ثم يُحال إلى دائرة الشؤون الفنية شعبة الرخص .
٢	تقديم المخططات البدائية من المكتب الدارس لشعبة الرخص حيث يتم تدقيق النظام العمراني و ضابطة البناء .
٣	في حال تطابق المخططات مع النظام العمراني تُحال الاضبارة إلى نقابة المهندسين لتصديق الدراسة أصولاً .
٤	عند عودة الإضبارة (مخططات +CD دراسة + مذكرات) يتم حساب الرسوم المالية للرخصة بموجب التعليمات التنفيذية الصادرة بتاريخ ١٧/١/١٩٩٤ للقانون المالي ١ لعام ١٩٩٤
٥	يجب تأمين على الرخصة عند مؤسسة التأمينات الاجتماعية و تصديق مخطط الآلات من مديرية الصناعة في المدينة الصناعية من حيث إمكانية مخطط تشغيل خط الانتاج المتكامل كمرحلة أولى أو أكثر .
٦	يتم منح رخصة البناء بعد استيفاء كافة الرسوم المترتبة للمدينة الصناعية والمخططات الكاملة و تُعطى مدة سنتين و تُمدد سنة ثالثة بناءً على طلب الصناعي و موافقة الإدارة في حال عدم استكمال البناء . (في حال البدء بالعمل يتم مراجعة المدينة الصناعية من قبل الصناعي و مهندس لاسلام حدود المقسم و منسوب الصفر الاعتباري)

الأوراق المطلوبة للحصول على الترخيص الإداري

١. طلب ترخيص إداري من قبل صاحب العلاقة إلى دائرة التسويق و الاستثمار.
٢. صورة مصدقة عن رخصة البناء لمطابقة البناء مع الرخصة .
٣. صورة عن القرار الصناعي جديد أو ممدد حديثاً .
٤. مخططات ترخيصية مصدقة (معماري - ميكانيك - كهرباء) من نقابة المهندسين و المدينة الصناعية و في حال عدم وجودها يتم تقديم كروكي بالآلات و القوى المحركة و تعهد بتأمين المخططات الترخيصية خلال فترة عام و يُمنح ترخيص مؤقت بناءً على ذلك .
٥. براءة ذمة من نقابة المهندسين تجاه المهندس المقيم .
٦. صورة عن الهوية الشخصية.

ملاحظة :

حتى يتم منح الترخيص الإداري الدائم (الكلي أو الجزئي) يجب أن يكون البناء متطابق مع الرخصة و المخططات الترخيصية (معماري - ميكانيك - كهرباء) و يجب أن تكون الآلات جاهزة للعمل و تحقق خط إنتاج وفق القرار الصناعي الممنوح و مسجلة في مديرية الصناعة باسم صاحب المنشأة و في حال فقدان أحد الشروط السابقة يتم منح ترخيص مؤقت بموجب تعهد لاستكمال الشروط اللازمة للترخيص الدائم .

شروط الحصول على السجل الصناعي

١. أن يكون قد أتم بناء المقسم بما يتوافق مع رخصة البناء الممنوحة .
٢. تركيب خط إنتاج متكامل أو أن يكون قد حقق الحد الأدنى من الآلات اللازمة للقيام بعملية الإنتاج (وفق معايير وزارة الصناعة).
٣. أن يكون المنتج محقق للمواصفات القياسية السورية .
٤. أن يكون حاصل على ترخيص إداري .
٥. أن يكون حاصل على سجل تجاري .
٦. تقديم طلب للحصول على سجل صناعي .
٧. الكشف من قبل اللجنة المختصة بالسجل الصناعي .

الأوراق و الشروط المطلوبة لتوثيق عقد الإيجار

١	طلب مقدم من الصناعي صاحب المنشأة مبين فيه اسم المستأجر الثلاثي و المساحة المراد تأجيرها و نوع الصناعة شرط أن يكون نفس نوع الصناعة الأساسية المرخصة
٢	في حال وجود أكثر من شريك يجب إبراز عقد شراكة لتوقيع أحدهم أو سجل تجاري
٣	عدم وجود إشارات مصارف و دعاوى و في حال وجود إشارات يتعهد المستأجر بعلمه و قبوله بها
٤	عدم وجود أقساط مستحقة أو فرق سعر نهائي
٥	عقد البيع مع الصناعي مالك المنشأة
٦	ملحق عقد البيع
٧	صور هويات المؤجر و المستأجر
٨	صورة عن رخصة البناء
٩	صورة عن قرار الترخيص الإداري إن وجد
١٠	إحالة للدائرة الفنية للتأكد من عدم وجود مخالفات بناء و من المساحة المستأجرة
١١	إحالة للدائرة المالية (براءة ذمة) + تسديد رسم الخدمات
١٢	إحالة لدائرة البيئة لبيان مطابقة الصناعة المستأجرة مع الصناعة الأساسية
١٣	إحالة لمديرية الصناعة لبيان رأيهم حول إمكانية استخدام المأجور من الناحية الصناعية
١٤	براءة ذمة المياه
١٥	براءة ذمة الكهرباء
١٦	تعهد من المستأجر لدى الكاتب بالعدل مع مراعاة الإشارات إن وجدت
١٧	يملأ العقد و يحال لمالية حلب
١٨	دفع رسوم الآجار لدى المصرف العقاري
١٩	في حال وجود وكيل (صورة أصلية عن الوكالة لم يمضي عليها ثلاثة أشهر مع إخراج قيد للوكيل)
٢٠	إحالة لمديرية الصناعة للحصول على قرار صناعي للمستأجر

الأوراق و الشروط المطلوبة لتوثيق عقد البيع

١	طلب مقدم من الصناعي صاحب المنشأة مبين أو حكم قضائي مبرم محال من مديرية التنفيذ المدني أصولاً
٢	عدم وجود إشارات مصارف (عامة أو خاصة) أو حجوزات (تنفيذي - احتياطي)
٣	تسديد كامل قيمة المقسم النهائية
٤	في حال وجود شركاء يجب تقديم عقد شراكة بين الشريك الموجود و الشريك الجديد
٥	عقد البيع مع الصناعي مالك المنشأة
٦	ملحق عقد البيع
٧	صور هويات البائع و المشتري
٨	صورة عن رخصة البناء
٩	صورة عن قرار الترخيص الإداري
١٠	إحالة للدائرة الفنية لبيان وضع البناء المشاد على المقسم و مدى مطابقتها للنظام العمراني و نظام ضابطة البناء و الرخصة الممنوحة و يجوز بيع المقسم المشاد على الهيكل لمرة واحدة فقط
١١	إحالة للدائرة المالية (براءة ذمة رسم الخدمات)
١٢	براءة ذمة من المصرف العقاري
١٣	براءة ذمة من المصرف التجاري (١-٢-٣-٤-٥-٦-٧-٨)
١٤	براءة من المصرف الصناعي
١٥	براءة من مصرف التوفير
١٦	براءة ذمة من المصرف التسليف الشعبي
١٧	براءة ذمة مياه
١٨	براءة ذمة كهرباء
١٩	براءة ذمة هاتف
٢٠	تعهد من المشتري لدى كاتب العدل بالالتزام بالأنظمة و القوانين في المدينة الصناعية و عدم المطالبة بفرز المقسم تحت أي مسمى كان
٢١	براءة ذمة من مديرية مال المدينة الصناعية
٢٢	بيان قيد مالي من مديرية مال المدينة الصناعية
٢٣	دفع رسوم الفراغة لدى مديرية مال المدينة الصناعية
٢٤	دفع رسوم البيع لدى المصرف العقاري
٢٥	إحالة إلى مديرية الصناعة للحصول على قرار صناعي للمشتري و إلغاء القرار الصناعي للبائع أو تعديله
٢٦	تعهد من المشتري للحصول على الترخيص الإداري
٢٧	في حال وجود وكيل (صورة أصلية عن الوكالة لم يمضي عليها ثلاثة أشهر مع اخراج قيد للوكيل)
٢٨	تنظيم عقد البيع بين البائع و المشتري

إدخال وإخراج شركاء

- ١- متضمناً كافة البنود الواردة في فقرة البيع .
- ٢- يتقدم المشترون مع المالك الأساسي (إذا كان البيع جزئياً) بتعهد لدى الكاتب بالعدل بالالتزام بالأنظمة و القوانين في المدينة الصناعية و عدم المطالبة بفرز المقسم تحت أي مسمى كان .
- ٣- في حال وجود شركاء : يجب تقديم عقد شراكة بين الشريك الموجود و الشريك الجديد .