

التزامات مطور المدن الصناعية (دراسة مقارنة)

الباحثة / طيبة احمد علي

د. ذكرى محمد حسين الياسين

كلية القانون / جامعة بابل

تاريخ استلام البحث ٢٠٢٢/٥/٢ تاريخ قبول البحث ٢٠٢٢/٦/١٩ تاريخ نشر البحث ٢٠٢٣/٣/٣٠

يتمتع مطور المدن الصناعية بدور حيوي ورئيس في مجال إنشاء المدن الصناعية، وحتى تتأكد الدولة من كفاءته وقدرته على انجاز هذه المشروعات الاستثمارية، فقد وضعت كثيراً من الضوابط التي ترسم حقوقه، وتحدد التزاماته، حتى تتمكن من حماية المصلحة العامة من جهة، ومصلحة المطور من جهة أخرى .
وتجد هذه الالتزامات أساسها في نصوص القوانين والتعليمات المتعلقة بالمدن الصناعية والاستثمار، بالإضافة للعادات والاعراف المتبعة في هذا المجال، ومن ثم يقع على عاتق مطور المدن الصناعية تنفيذها بحسن نية أيأ كان مصدرها، والالتزامات التي جاءت بها القوانين محل المقارنة كلها تنصب تحت التزامين رئيسيين هما الالتزام بإنشاء المدينة الصناعية، والالتزام بتطويرها، وما سواها فأثما تعد التزامات متفرعة عنهما، وعليه سلطنا الضوء من خلال هذا البحث على أهم الالتزامات التي تحدد عمل المطور ، التي يترتب على مخالفتها فرض جزاءات قانونية عليه من قبل الجهة المختصة.

The developer of industrial cities has a vital and key role in the field of establishing industrial cities, and until the state is sure of his efficiency and ability to complete these investment projects, it has put in place many controls that outline his rights and define his obligations, so that it can protect the public interest on the one hand, and the developer's interest on the one hand. other.

These obligations find their basis in the texts of laws and instructions related to industrial cities and investment, in addition to the customs and norms followed in this field, and then it is the responsibility of the developer of industrial cities to implement them in good faith, whatever their source. The establishment of the industrial city, and the commitment to develop it, and with the exception of it, they are obligations arising from them, and accordingly, we will highlight through this research the most important obligations that define the work of the developer, the violation of which entails the imposition of legal sanctions on him by the competent authority.

الكلمات المفتاحية: المطور، المدن الصناعية، الالتزام بالانشاء، الالتزام بالتطوير.



المقدمة

تهدف كثير من الدول في الآونة الأخيرة إلى الارتقاء بمشروعات البنية الأساسية بصفة عامة والمدن الصناعية بصفة خاصة، وإن إنشاء المدن الصناعية يعد من الركائز التي يعتمد عليها في سبيل تحقيق التنمية الاقتصادية التي تسعى إليها الدول النامية، لغرض تقديم المستوى المطلوب لمواطنيها من الخدمات المختلفة. وتلجأ معظم الدول في الغالب إلى اعتماد موازنتها لتنفيذ المشروعات الاستثمارية الضخمة، إلا أنه في المدة الأخيرة بدأت في الانسحاب من هذه المشروعات، التي ترهق موازنتها وأعطت الفرصة لمطور المدن الصناعية للقيام بالجزء الأكبر من هذه المشروعات، إذ يعرف بأنه الشخص الذي تتوفر لديه القدرة المالية والخبرة والكفاءة في مجال إنشاء وتطوير المدن الصناعية بموجب ترخيص صادر عن جهة مختصة.

أولاً: أهمية موضوع البحث:-

تتضح أهمية هذه الدراسة في الدور الفعال الذي يزاوله المطور والمتمثل بإنشاء وتطوير المدينة الصناعية، إذ أن إقامة المدن الصناعية له انعكاسات إيجابية على الدولة، والتي تتمثل في إمكانية تطوير فرص إنتاج الخدمات والسلع، وتأسيس أو تطوير البنية التحتية وتحديثها، ونقل الخبرات الفنية والتكنولوجية، وتحفيز الاستثمارات المحلية وجذب الاستثمارات الأجنبية، وتنشيط حركة التبادل التجاري.

ثانياً: أشكالية موضوع البحث:-

للكوخ بتفاصيل موضوع هذه الدراسة، وإثرائها بالقيمة العلمية اللازمة، فقد ارتأينا بيان أهم الاشكاليات التي يتضمنها والمتمثلة بما يأتي:-

١- إن المشكلة الرئيسة في هذا البحث تكمن في تسليط الضوء على قانون المدن الصناعية العراقي رقم (٢) لسنة ٢٠١٩ للوصول إلى مدى فاعلية نصوص هذا القانون في رسم مركز قانوني متميز لمطور المدن الصناعية، وتنظيم قواعد مسؤوليته المدنية، وماهي مكامن القوة والضعف؟ ومدى انعكاسها على الواقع العملي وعلى الغايات التي قصدها المشرع من تشريع هذا القانون من خلال دراسته وتحليله بشكل مقارنة مع التشريعات المماثلة والمتباينة .

٢- إن أحد أهم التزامات المطور هو التزامه بإنشاء المدينة الصناعية، إلا أن المشرع العراقي في المادة (١) من قانون المدن الصناعية رقم (٢) لسنة ٢٠١٩، أشار التزام المطور بالتصميم، ثم أشار بعد ذلك إلى التزامه بالإنشاء، لذلك يثار التساؤل هنا هل المطور ملتزم بالتصميم بصورة مستقلة عن التزامه بالإنشاء أم أنه تابع للآخر؟



٣- من التزامات الأخرى المتفرعة عن التزام المطور بإنشاء هو التزامه بالتشييد فهل حدد المشرع العراقي مدة معينة يتم تنفيذ هذا الالتزام خلالها ؟ وما هو الجزاء في حالة إذا لم يتم تنفيذ هذا الالتزام في المدة المحددة من قبل المشرع ؟

ثالثاً: منهجية موضوع البحث :-

اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج التحليلي المقارن من خلال استعراض النصوص القانونية وتحليلها، والاستعانة كذلك بالقوانين المقارنة العربية كالقانون المصري والاردني، والقوانين الاجنبية كالقانون التركي والاوكراني ، وسبب اختيارنا للقانونين السابقين يكمن في أنَّ كلاً من تركيا وأوكرانيا من الدول النشطة صناعياً على المستوى الدولي، ومن ثم فهي أقدم في تنظيم موضوع المدن الصناعية، فعند امعان النظر في القوانين المقارنة المذكورة نجد أنَّها عاجلت معظم الأحكام المتعلقة بالمركز القانوني لمطور المدن الصناعية من خلال سن قوانين خاصة بالمدن الصناعية كالقانون التركي والاوكراني أو تناول هذا الموضوع بشكل عام ضمن القوانين المتعلقة بالاستثمار كالقانون المصري والاردني، من أجل الوصول إلى أفضل الحلول والمقترحات فيما يخص موضوع الدراسة، مع التطرق لآراء الفقهاء وتوضيح نقاط الاختلاف بينها من خلال بيان الرأي الراجح .

رابعاً: خطة موضوع البحث :-

للقوف على حيثيات هذه الدراسة، والإحاطة بكافة جوانبها القانونية والعلمية، سنقسم موضوع بحثنا الموسوم " التزامات مطور المدن الصناعية " على مطلبين ، يوضح الأول التزام المطور بإنشاء المدينة الصناعية ، الذي بدوره سينقسم إلى فرعين سنخصص الأول لبيان مرحلة تصميم المدينة الصناعية، وندرس في الثاني مرحلة تشييد المدينة الصناعية، أما المطلب الثاني فسندرس فيه التزام المطور بتطوير المدينة الصناعية، وسنقسمه إلى فرعين سنتناول في الأول التزام المطور بنقل التكنولوجيا للمدينة الصناعية وصيانتها، وسنوضح في الثاني التزام المطور بتشغيل وتدريب العاملين في المدينة الصناعية.

المطلب الأول

التزام المطور بإنشاء المدينة الصناعية

يعد الالتزام بإنشاء مدينة صناعية الالتزام الرئيس الذي يقع على عاتق المطور، ويلتزم بتنفيذه بطريقة سليمة، مبتعداً عن الغش ، أو الأمور التي تخل بمبدأ حسن النية^(١)، ويلتزم بإنشاء المدينة الصناعية على وفق الشروط التي تم الاتفاق عليها عند التعاقد مع هيئة المدن الصناعية، وقد أشار المشرع العراقي إلى هذا الالتزام بالفقرة الأولى من المادة (١٤) من قانون المدن الصناعية النافذ، والتي جاء فيها " يلتزم مطور ومدير المدينة الصناعية بما يأتي :- أولاً: إنشاء المدينة الصناعية.." ، وكذلك المشرع المصري والاردني اللذان أشارا إلى وجوب إنشاء المناطق الاستثمارية من قبل المطور وحسب المدّة المحدد لذلك^(٢)، وحتى يباشر المطور بإنشاء المدينة



الصناعية، فأثناء يمر بمراحل عدّة تبدأ بمرحلة تصميم المدينة الصناعية، وتنتهي بمرحلة تشييدها، وهو ما سنخصص لبحثه فرعين.

الفرع الأول

مرحلة تصميم المدينة الصناعية

لتحقيق المطور أفضل وضع لاستخدام الأراضي فلا بد له من وضع تصميم دقيق للمدينة الصناعية، ويراعي فيه كافة الجوانب القانونية والاقتصادية والبيئية، مما سينعكس بشكل ايجابي على تطوير القطاع الصناعي، ورفع المستوى الانتاجي للمشاريع المنشأة داخل المدينة الصناعية، وجذب النشاط الاستثماري إليها بما يحقق أعلى معدلات للنمو الاقتصادي .

ولابد من الإشارة أننا درسنا هذه العملية ضمن التزام المطور بالإنشاء لكون التصميم هو المرحلة السابقة أو الممهدة لإنشاء المدينة الصناعية، وأنه جزء لا يتجزأ منها ، فالتصميم مرتبط بالإنشاء فهو بمثابة الخارطة التي سيتم بناء المدينة الصناعية على اساسها، ونرى أنّ التصميم لا يمكن تناوله كالتزام مستقل عن الإنشاء وأنّ ما ورد في تعريف المشرّع العراقي من أنّ المطور يكتسب هذه الصفة بمجرد قيامه بأحد الأعمال كالتصميم أو الإنشاء أو التطوير، فهذا الأمر ذكرناه سابقاً وكان غير دقيق وبحاجة للتعديل، لأنّ عمل المطور هو عمل استثماري ، لان الاخير يقوم بتوظيف امواله في مشروع اقتصادي كبير ، وإذا قام المطور بوضع تصميم فقط للمدينة دون ربطه بالإنشاء فهنا لا يعد عمله استثمارياً أنما يعد عملاً هندسياً يدخل ضمن أعمال الهندسة المعمارية .

وبالرجوع إلى المادة(١) من قانون المدن الصناعية العراقي نجد أنّ المشرّع قد أشار إلى كون المطور مسؤولاً عن تصميم المدينة الصناعية، وكذلك المشرّع الاوكراني الذي عد التصميم أحد الأعمال التي تقوم بها شركة الإدارة عند إنشاء وتطوير المنطقة الصناعية^(٣)، أمّا بقية القوانين المقارنة فلم تتطرق لموضوع التصميم وأنما أشارت إلى الإنشاء والتطوير فقط .

وعليه فأّنّ تصميم المدن الصناعية يجب أن يتم على وفق تخطيط متكامل يتضمن كافة الجوانب الفنية والاقتصادية والبيئية، فضلاً عن الاعتماد على عدد من المبادئ والمعايير عند القيام بعملية التصميم، والتي تساعد على تحديد الاطار العام للنشاط الصناعي من خلال إقامة شبكة صناعية متكاملة، والحد من الانتشار العشوائي للمشاريع الصناعية.

وإنّ عملية التصميم تحتاج إلى دراسة كافة العوامل البيئية وتأثيراتها الايجابية والسلبية في استخدام الأراضي من ناحية الصناعة أو السكن، وإقامة المشاريع الصناعية المختلفة^(٤) .



ويتم تحديد التصاميم الهندسية للمدينة الصناعية في إطار الدراسات السابقة والمعايير والمؤشرات الاقتصادية كازدياد حجم السكان، ومواطن العمل، وحجم القوى العاملة، ومستويات الدخل، بحيث تلبي متطلبات المستثمرين^(٥)، ويعتمد المطور في تصميمه للمدينة الصناعية على عدد من الأسس أو المبادئ التي تتمثل بما يأتي:-

أولاً: مبدأ تطبيق نظام الحلقة المغلقة :-

يعني هذا المبدأ (النموذج الاقتصادي المعتمد لتصميم المدن الصناعية المراد إنشائها كما لو كانت سلسلة متكاملة فيما بينها، وذلك من خلال إعادة استخدام وإدارة الموارد الاقتصادية فيما بين المنشآت الصناعية، والشركات داخل المدينة الصناعية)^(٦).

ثانياً: مبدأ التوزيع :-

يقصد بهذا المبدأ توزيع الأنشطة الاقتصادية عند تصميم المدينة الصناعية، بما يحقق التنوع والتفاعل بعضها مع بعض عند إعادة استخدام المخلفات فيما بين جميع المؤسسات أو المنشآت العاملة في المدينة الصناعية)^(٧).

ثالثاً: مبدأ تكامل المنفعة الصناعية :-

يتم تطبيق هذا المبدأ من خلال تقسيم أراضي المدينة الصناعية إلى مجموعات، وعلى أساس الأنشطة الصناعية الانتاجية التي تختص بها المنشآت المقامة داخل المدينة لتسهيل عملية الانتقال وتبادل المخلفات فيما بينها لتقليل التكاليف الاقتصادية الناتجة عن نقلها واعادة تدويرها، فضلاً عن تعاون المنشآت الصناعية التي لها الاحتياجات ذاتها في عملية التخزين، والنقل، وغيرها من الخدمات^(٨).

وعليه فإنَّ تطبيق المطور لهذه المبادئ يؤدي إلى إنشاء مدينة صناعية بأساليب فنية حديثة تسهم في الحفاظ على خصائص الأرض، وعدم الإضرار بها بيئياً، ويجب على المطور تصميم المدينة بشكل يضمن استغلال الطاقات المتجددة والبديلة كالطاقة الشمسية وطاقة الرياح بما يخفف من الاحتياج الفعلي للطاقة اللازمة لتسيير أنشطة المدينة الصناعية.

وعلى الرغم من أنَّ المشرع العراقي لم يتناول تفصيل هذا الأمر في قانون المدن الصناعية، وكذلك الأمر مع بقية القوانين المقارنة، إلا أنَّ المشرع الاوكراني انفراد بوضع قواعد قانونية تنظم شروط استخدام المناطق الصناعية، ومن ضمن هذه الشروط هي أن يفى استخدام قطع الأراضي داخل المنطقة الصناعية بالمتطلبات الصحية والوبائية والبيئية، بمعنى آخر أنَّ استخدام المطور للأراضي التي ستقام عليها المنطقة الصناعية يجب أن يراعى فيه كافة المتطلبات البيئية والصحية^(٩).



أما معايير تصميم المدينة الصناعية فيقصد بها (مجموعة من العناصر الرئيسية والثانوية التي يجب مراعاتها من قبل المطور عند تصميم المدينة الصناعية)^(١٠)، التي تارة تكون فنية، وتارة أخرى اقتصادية، وأهم هذه المعايير هي:-

أولاً: معيار استعمالات الأراضي^(١١):-

يهتم هذا المعيار بمعرفة استعمالات الأراضي داخل المدينة الصناعية، وكيفية وتوزيعها، ونسبة مساحاتها الكلية، ومقارنتها ببعضها، فيجب أن لا تزيد مساحة الأراضي المخصصة للمنشآت الصناعية عن ٥٠% من المساحة الكلية للمدينة الصناعية، أما مساحة المرافق العامة والطرق فيجب أن تكون بنحو ١٥% من المساحة الكلية للمدينة الصناعية، أما الأراضي المخصصة للحماية البيئية فيجب أن لا تقل عن ٣٥% من المساحة الكلية للمدينة الصناعية^(١٢).

ثانياً: معيار التكامل الصناعي:-

يعد هذا المعيار من أهم المتطلبات التي تسهم في نجاح مشروع إنشاء المدينة الصناعية ، ويهدف إلى تفعيل التكامل الصناعي بين الصناعات المختلفة داخل المدينة^(١٣)، وضرورة توافقها مع الاهداف الاستراتيجية لإقامة المشروعات الاستثمارية، فعند تحديد مساحة النشاط الصناعي يجب التوسع فيها ، وزيادة قدرتها الاستيعابية، سواء فيما يتعلق بالنشاطات الانتاجية أو الحاجة إلى المواد الأولية والخام، وتجميع الصناعات التي تكون متشابهة من حيث الاحتياجات بهدف التحكم في انبعاثاتها، وتسهيل تجميع مخلفاتها، ، فضلاً عن تصنيف المشاريع الصناعية بحسب الحاجة للرياح، فالمشاريع التي تتطلب جودة عالية في نوعية الهواء يجب أن تقام في اقصى الشمال من المدينة الصناعية كمصانع الادوية ، أما مشاريع الصناعات الغذائية، والمنسوجات فتأخذ المرتبة الثانية من حيث حاجتها للهواء ، أما المرتبة الثالثة فتأخذها المشاريع التي تسبب تلوث في الهواء أكثر من غيرها فتتمثل بمعامل الاسمنت والطابوق والسيراميك^(١٤).

ثالثاً: معيار تخطيط الشبكات:-

يهتم هذا المعيار بتخطيط نوعين من الشبكات ، إذ يتمثل النوع الأول بشبكات الطرق والنقل، أما الثاني فيتعلق بشبكات المرافق العامة والطاقة، وستتناول تفصيلها على فقرتين، وكما يأتي:-

١-تخطيط شبكات الطرق والنقل:-

إنَّ من اولويات عملية تصميم المدن الصناعية هو تخطيط شبكات الطرق ، إذ تمثل الاخيرة الأداة الفعالة في إنشاء المدينة وتطويرها بما يسهم في التنمية الاقتصادية، وعليه يجب على المطور عند قيامه بعملية التصميم أن يراعي فصل الطرق المختلفة بالاستناد على السرعة والطبيعة، وتحديد مساراتها الخاصة لتسهيل حركة نقل



وشحن البضائع والمنتجات الداخلة والخارجة من المدينة، وكذلك حركة نقل العاملين إلى مناطق سكنهم، ويجب مراعاة تخطيط ساحات لوقوف السيارات الخاصة بالموظفين والضيوف^(١٥).

٢- تخطيط شبكات المرافق العامة والطاقة :-

إنَّ الاهتمام بتنسيق الأعمال المختلفة بين المباني الأساسية، ومصادر الطاقة يسهم في تنظيم الخدمات المتداخلة مع بعضها، من أجل تحقيق أعلى كفاءة في الاستخدام ، فعند تخطيط شبكات الصرف الصحي فأنَّه يجب مراعاة فصلها عن شبكات الصرف الصناعي والمخلفات السائلة^(١٦) .

وهو ما أشار إليه المشرع الاوكراني في المادة (١٧ / ٣) عندما تطرق إلى وجوب تخطيط المنطقة الصناعية بما يضمن امدادها بشبكات الماء والكهرباء والغاز ، فضلاً عن شبكات للصرف الصحي^(١٧).

رابعاً: معيار تصميم المناطق الخضراء ومرافق الخدمات الأساسية: -

لا بد أن يتضمن تصميم المدينة الصناعية إنشاء حدائق واحزمة خضراء، داخل المدينة الصناعية وخارجها^(١٨)، وضرورة أن يتضمن التصميم إنشاء مواقع للخدمات الأساسية سواء كانت خدمات عامة أو اجتماعية أو بيئية^(١٩).

خامساً: معيار موقع المدينة الصناعية :-

إنَّ مساحة موقع المدينة الصناعية يتحكم به نوع الصناعة التي ستقام عليها، إذ تقسم الصناعة إلى مجموعات مختلفة حسب المساحة المطلوبة، فالصناعات الممتدة التي تكون فيها الكثافة العمالية منخفضة فأفَّها لا تحتاج إلى مساحة كبيرة ، أما الصناعات المتوسطة ، التي تزداد الكثافة العمالية فيها، فأفَّها تحتاج إلى مساحات كبيرة مثل مصانع الحديد والإسمنت والمنتجات الكيماوية، فضلاً عن الصناعات الثقيلة التي تحتاج إلى مساحات كبيرة جداً ، وممتدة وزيادة في الكثافة العمالية بسبب زيادة حجم معادها^(٢٠).

وبناءً على ما تقدم فأفَّ المطور يضع الخريطة أو الرسومات الهندسية لتصميم المدينة الصناعية، لتبدأ فيما بعد مرحلة التنفيذ الفعلي لهذه الخرائط والرسومات على أرض الواقع من خلال الانتقال لمرحلة التشييد.

الفرع الثاني

مرحلة تشييد المدينة الصناعية

قبل أن يبدأ المطور بتشيد المدينة الصناعية ، فيجب عليه تحديد الاحتياجات الرئيسية مثل تكلفة بناء مشروع المدينة الصناعية ، ومدى توافر المواد الخام ، والمعدات اللازمة لتنفيذ المشروع وتشغيله، إضافة للكثافة السكانية في المنطقة التي ستشيد فيها المدينة الصناعية ، ومدى توافر الخدمات كالطرق والماء والكهرباء والاتصالات ، ويجب على مطور المدن الصناعية دراسة حجم المشروع ، ومدة التنفيذ ، وعمل تقديرات لعدد العمال اللازم توفيرهم لتشغيل المدينة الصناعية^(٢١).



يقوم المطور بتشديد المدينة الصناعية على وفق الشروط التي تم الاتفاق عليها في العقد المبرم بينه وبين الهيئة، مع الالتزام الدقيق بالرسومات والتصاميم والاشتراطات التي نص عليها العقد^(٢٢).

وتعد هذه المرحلة من المراحل المهمة في مشروع إنشاء المدينة الصناعية ، وفي تحقيق الغرض منها، إذ الزم المشرّع العراقي المطور بتشديد الأصول الثابتة داخل المدينة الصناعية بما في ذلك البنى التحتية وفقاً للترخيص، والإشراف على تطوير البنية التحتية خارج المدينة الصناعية بالتنسيق مع المؤسسات المعنية^(٢٣).

ويلتزم مطور المدن الصناعية بتجهيز المعدات والآلات اللازمة ، ويتم وضع المعدات والاجهزة في المكان المعد لها بأقسام المدينة الصناعية ، وتجهيزها للتشغيل^(٢٤)، وينبغي فحص كلّ آلة بوصفها وحدة قائمة بذاتها وللتأكد من استكمال أجزائها وضبط موضعها وقدرتها على التشغيل بالكيفية والطاقة الموضحة في العقد^(٢٥)، ويجب على المطور توفير المواد والأيدي العاملة ، وكل ما يلزم لتشديد المدينة الصناعية ، فضلاً عن تزويد موقع تشييد المدينة بالماء والكهرباء^(٢٦).

وللهيأة الحق بمراقبة عملية التشييد، فهي مسؤولة عن تنظيم وتأسيس وتطوير وإدارة المدينة الصناعية، بالإضافة للإشراف والتوجيه والدعم لإدارات المدن الصناعية وتقييم أداؤها^(٢٧)، والزم القانون مدير المدينة الصناعية بمتابعة تنفيذ أنشطة تصميم وصيانة وتطوير المدينة^(٢٨)، وإنّ للهيئة رفض اجراء أيّ تعديل أو تغيير في الشروط المتفق عليها بالعقد سواء ما تعلق بالتصاميم ، أو تجهيز المواد ، الذي من شأنه أن يضعف أو يقلل الاستفادة من المدينة الصناعية^(٢٩).

ويمكن للهيئة بالاتفاق مع المطور أن تثبت نصاً في العقد يحجز للطرفين إدخال تعديلات أو تغييرات على التصاميم والرسومات إذا تبين اثناء تنفيذ المشروع وجود أخطاء أو عيوب فنية فيها^(٣٠)، لأنّ التزام المطور ينصرف إلى تشييد مدينة صناعية صالحة للغرض الذي شُيّدت من أجله حتى يتسنى له تشغيلها طوال مدة العقد .

ومن ثمّ فإنّ التزام مطور المدن الصناعية بتنفيذ مشروع إنشاء المدينة على وفق خطة محددة واضحة من شأنه أن يحسم كثيراً من المنازعات التي يمكن أن تؤدي إلى فشل المشروع أو تأخير تنفيذه لذلك فإنّ هذه المرحلة تؤثر كثيراً من المخاطر والمشاكل التي من شأنها أن تلحق أضراراً بهيأة المدن الصناعية وأهم هذه المخاطر هي عيوب التصميم والتأخر في التنفيذ وارتفاع تكاليف تشييد المشروع ، وعدم مطابقة الأعمال المنفذة للمواصفات المتفق عليها^(٣١).

ويجب على مطور المدن الصناعية الالتزام بالمدة المتفق عليها بالعقد لتنفيذ مشروع إنشاء المدينة الصناعية، إذ أنّ مطور المدن الصناعية ملزم خلال هذه المدة بأعمال تشييد المشروع وتأمين الأجهزة والمعدات اللازمة^(٣٢).



وقد تطرق المشرع العراقي في المادة (١٢ / ٢-٣) من قانون المدن الصناعية النافذ للمدة التي ينبغي على مطور المدن الصناعية البدء بتنفيذ المشروع خلالها إذ أشار إلى أنَّ "الهيئة تسحب الاجازة من المطور في حالة عدم المباشرة بإنشاء أو تطوير المدينة خلال سنة واحدة من تاريخ توقيع العقد بدون عذر مشروع ، وكذلك في حالة تلكؤ المطور أو مدير المدينة أو عدم إنشائه أو تطويره للمدينة بشكل فعلي خلال (٣) ثلاث سنوات من تأريخ توقيع العقد " .

أما المشرع المصري فلم يحدد مدة بدء التنفيذ ولا مدة اكمال التنفيذ انما أشار إلى ضرورة التقيد بالبرنامج الزمني الوارد في الترخيص الممنوح للمطور ، وهو ما جاء في المادة (٢٨) من قانون الاستثمار المصري رقم (٧٢) لسنة ٢٠١٧ ، فقد نصت " ..وعلى المطور الذي يتولى أمر المنطقة الاستثمارية اتخاذ الإجراءات اللازمة نحو إنشائها وفقاً للبرنامج الزمني للتنفيذ المحدد بالترخيص وإلا اعتبر الترخيص كأن لم يكن" ، ومما يمكن ملاحظته على النص أعلاه أنَّ المشرع الزم المطور بالمدة المحددة في الترخيص ، ويثار التساؤل عن تحديد المشرع لهذه المدة في الترخيص وليس العقد؟ إذ أنَّ الترخيص يراد منه موافقة الجهة المختصة على إنشاء وتطوير المدينة الصناعية، أمّا العقد فهو الذي يحدد المسائل الجوهرية المتعلقة بمدة التنفيذ والحقوق والالتزامات والمسؤولية، وهو ما لم يوضحه المشرع ، وأنَّ العبارة الاخيرة جاءت بصورة غامضة غير مفهومة فالترخيص بوصفه إجراءً إدارياً إنما أن يتم سحبه أو الغاؤه^(٣٣) ، أو جعله كأنه لم يكن فهذه الصياغة غير دقيقة، ويستحسن تعديلها من قبل المشرع. وكذلك ما جاء في المادة (٣٤) من قانون الهيئة العامة للتنمية الصناعية المصري رقم ٩٥ لسنة ٢٠١٨ والتي نصت على أنَّه "تتولى الهيئة متابعة مراحل تنفيذ البرنامج الزمني لإقامة منشآت المشروع الصناعي من خلال موظفيها المختصين، وتقديم تقارير دورية لرئيس الهيئة بما تسفر عنه أعمال المتابعة من مخالفات. ويلتزم صاحب الشأن بتمكين هؤلاء الموظفين من أداء مهمتهم " .

أما المشرع الاردني فأشار إلى أنَّ المطور يباشر أعماله في المنطقة الصناعية وفقاً لشروط اتفاقية التطوير وخلال المدة المحددة فيه، والزمه بتنفيذ عملية التطوير استناداً للمخططات المعتمدة، على أن تكون شاملة لجميع المرافق والخدمات اللازمة لهذه الغاية بما في ذلك الطرق والكهرباء والماء والاتصالات والصرف الصحي ومتطلبات السلامة والبيئة وأي مرافق أو خدمات أخرى يتم تحديدها في الاتفاقية^(٣٤) ، وكذلك الحال مع المشرع الاوكراني الذي الزم شركة إدارة المنطقة الصناعية بإنشائها وتطويرها خلال المدة المحددة في الاتفاقية^(٣٥). وإنَّ التزام مطور المدن الصناعية بإنشاء المشروع بالمدة المتفق عليها هو التزام بتحقيق نتيجة وليس التزاماً ببذل عناية، فلا يكفي لإعفاء المطور من المسؤولية عن التأخر بتشديد مشروع المدينة الصناعية في الميعاد المحدد أن يثبت أنَّه بذل عناية الشخص المعتاد في انجاز عمله، ولم يتمكن من ذلك، بل يجب عليه ؛ كي ينفي



مسؤوليته أن يثبت أنَّ السبب الاجنبي، كالقوة القاهرة أو فعل الغير ، أو المعوقات المادية غير المتوقعة هي السبب في ذلك التأخير^(٣٦) .

المطلب الثاني

التزام المطور بتطوير المدينة الصناعية

لا يقتصر عمل المطور على التصميم أو الإنشاء بل يمتد كذلك إلى التطوير، فقد يقوم بوضع تصميم للمدينة الصناعية، أو ينشئها على أراضي مخصصة لهذا الغرض، إلّا أنَّه يقوم كذلك بتطوير المدينة من خلال أجراء الصيانة اللازمة لها، ونقل التكنولوجيا الحديثة إليها، ولدراسة هذا الالتزام بشكل أكثر تفصيلاً سنقسم هذا المطلب على فرعين سنبحث في الأول التزام المطور بنقل التكنولوجيا للمدينة الصناعية وصيانتها، وسنخصص الثاني لبيان التزامه بتشغيل وتدريب العاملين في المدينة الصناعية.

الفرع الأول

التزام المطور بنقل التكنولوجيا للمدينة الصناعية وصيانتها

لاستمرار المدينة الصناعية بعملها وعلى أتم وجه، فإنَّ ذلك يتطلب أن يكون هناك تطوير مستمر للمدينة الصناعية تماشياً مع المستجدات التي تحدث على الصعيد العالمي، لذا على المطور أن يتخذ كافة الوسائل التي تضمن ذلك، وهذا يتحقق من خلال قيامه بنقل التكنولوجيا إليها وصيانتها^(٣٧)، وحسب ما تم الاتفاق عليه مع الهيئة باستعمال احدث وسائل التكنولوجيا في المدينة الصناعية، وتدريب الموظفين على استخدامها. ويعد التزام المطور بنقل التكنولوجيا للمدينة الصناعية من المسائل الضرورية والمهمة، نظراً لضخامة الاستثمارات في المدن الصناعية، مما يستدعي الاستعانة بالتكنولوجيا المتطورة لتسهيل على المطور إدارة المدينة الصناعية ، وتحصيل نسبة كبيرة من الارباح^(٣٨) .

فضلاً عن ذلك فإنَّ استعمال التكنولوجيا يقلل من الاعتماد على الأيدي العاملة ، ويساعد في تقديم الخدمات الحديثة، وتزويد المدينة الصناعية بالتكنولوجيا الحديثة يؤثر في رفع كفاءتها، وتقديم خدماتها بشكل أسرع، وعلى نحو افضل للجمهور^(٣٩) .

ولضمان استمرار عمل هذه الآلات والاجهزة والمعدات التي تستخدم في المدينة الصناعية بصورة جيدة ومنظمة فإنَّ على المطور أن يتخذ الوسيلة التي تحقق ذلك، والتي تتمثل بالصيانة على اختلاف اشكالها، فقد تتخذ شكل وقائي أو شكل علاجي، فالصيانة الوقائية يقصد بها (قيام المطور بأعداد جدول زمني للقيام بعملية الصيانة في اثناء تشغيله للمدينة الصناعية ، لتجنب وقوع مشاكل من شأنها التأثير على كفاءة تشغيلها، ويتحقق ذلك من خلال القيام بأعمال الصيانة الدورية سواء كانت بشكل يومي أو شهري أو سنوي، ومن دون توقف المدينة الصناعية أو تقليل الطاقات الانتاجية فيها)^(٤٠) .



أما الصيانة العلاجية فتتمثل بقيام المطور بإصلاح أي خلل أو عطل عند حدوثه، واستبدال الاجزاء التي تضررت أو تلفت من المدينة الصناعية ، و؛ كي تجري أعمال الصيانة بكفاءة ، فيجب على مطور المدن الصناعية توفير كادر فني متخصص بهذه الأعمال ، وتوفير قطع الغيار الاصلية ذات الجودة العالية اللازمة لإجراء أعمال الصيانة^(٤١).

فالتزام المطور بالصيانة لا يقتصر على ما ذكر فقط ، أما هو التزام عام يشمل الكشف الدوري على جميع الاصول المستخدمة في المدينة الصناعية، واتخاذ كافة الإجراءات الفنية للمحافظة على المعدات والآلات ورفع كفاءتها، وضمان تحقيق النتائج المرجوة منها، ويتضمن الالتزام بالصيانة القيام بإعداد تقارير دورية عن حالة المدينة الصناعية^(٤٢).

ولقد أشار المشرع العراقي إلى هذا الالتزام في المادة (١١ / ثانياً- رابعاً) من قانون المدن الصناعية، والمتعلقة بمهام مدير المدينة الصناعية إذ جاء فيها " ثانياً: تشغيل ومتابعة تنفيذ أنشطة تصميم وصيانة وتطوير المدينة الصناعية والترويج لها. رابعاً - التعاقد مع الغير لغرض إدارة وصيانة وخدمة المدينة الصناعية " . ويفهم من النص المتقدم أنه ادرج الصيانة ضمن مهام المدير ، وعليه فأن المطور إذا كان هو المدير للمدينة فإنه يلتزم بصيانتها ، إلا أن الفقرة رابعاً المذكورة اعلاه عادت وذكرت الصيانة مرة أخرى عندما اشارت إلى أن المدير يتعاقد مع الغير لصيانة المدينة، ويثار التساؤل هنا هل الأشخاص الذين يتعاقد معهم المدير هم الملمون بالصيانة أم المدير هو من يلتزم بذلك وينفذه من خلال هؤلاء الأشخاص ؟ وإذا لم يكن المطور مديراً للمدينة فهل يعني ذلك أنه غير ملزم بالصيانة؟

وللإجابة عن هذا التساؤل نرى بأن المطور إذا كان هو المدير للمدينة فإنه من يتولى صيانتها، وحتى لو لم يكن المدير هو المطور نفسه، فإن الأخير ملزم بالصيانة على الرغم من أن المشرع لم يذكر هذا الالتزام ضمن التزامات المطور لان من التزاماته الاساسية هو تطوير المدينة، والذي يتم من خلال الاستمرار في صيانتها وتجهيزها بأحدث الوسائل التكنولوجية، لذلك نقترح ادراج هذا الالتزام ضمن التزامات المطور ، وبالنسبة للقوانين المقارنة فلم تتطرق لهذا الالتزام.

الفرع الثاني

التزام المطور بتشغيل وتدريب العاملين في المدينة الصناعية

إنَّ العمل في المدينة الصناعية لا يتوقف على شخص واحد ، فهي مشروع كبير يضم كثيراً من الأقسام التي تحتاج إلى أشخاص مختصين في صناعات معينة ، وإداريين ، وموظفين وأيدي عاملة وحراس ، ممن يتوفر فيهم المؤهلات والخبرات اللازمة للقيام بالمهام المطلوبة منهم، وحسب كل قسم فيها^(٤٣).



وعند استقراء مواد قانون المدن الصناعية العراقي النافذ المتعلقة بحقوق والتزامات المطور نجد أنَّ المشرِّع تارة يجعل تشغيل الأيدي العاملة من حقوق المطور وذلك في المادة (١٥/خامساً) وتارة أخرى يجعله من مهام الشخص الذي يدير المدينة الصناعية وذلك في المادة (١١/سادساً)، وهو ما يعد خلطاً بين الحقوق والتزامات، فالمطور له حقوق عدّة كالإيجار أو المساحطة والضمانات والاعفاءات والتي تطرقنا لبحثها سابقاً، أمّا تشغيل الأيدي العاملة فهو مهمة ناشئة عن التزامه بالتطوير، إذ أنَّ المطور يلجأ لتشغيل الأيدي العاملة المحلية أو الاجنبية ولاسيما من ذوي الخبرة والكفاءة في مجال الأنشطة الصناعية التي تزاو لها المدينة، وذلك بهدف الاستفادة منهم في تطويرها وتحديثها؛ كي تستمر بعملها بشكل يتلاءم مع الغرض الذي أنشأت من أجله، أمّا اعتبار تشغيل الأيدي العاملة حقاً له فهذا الأمر غير دقيق، وندعو المشرِّع العراقي لتعديل المادة (١٥) من خلال رفع فقرة تشغيل الأيدي العاملة من الحقوق، وإدراجها ضمن التزامات المطور، أو جعلها من ضمن التزامه بالتطوير .

وفي سياق بحثنا في تشغيل الأيدي العاملة يثار التساؤل عن نسبة مشاركة الكوادر الوطنية مقارنة بالأجنبية، وهل حدد المشرِّع العراقي والقوانين المقارنة هذه النسبة؟ فعند البحث في نصوص المواد التي تناولت هذا الموضوع في قانون المدن الصناعية العراقي النافذ نجد أنَّها لم تتطرق لهذه النسبة، وعند الرجوع لقانون الاستثمار العراقي نجد أنَّه أشار لتوظيف واستخدام عاملين غير عراقيين في حالة عدم إمكانية استخدام عراقي يملك المؤهلات المطلوبة، إلّا أنَّه كذلك لم يحدد هذه النسبة، وأعطى القانون المذكور للعامل الاجنبي حق الإقامة وتسهيل دخوله وخروجه من العراق، فضلاً عن أنَّه جعل الأولوية في التوظيف للعاملين العراقيين^(٤٤).

وعليه فالمشرِّع العراقي لم يحدد نسبة مشاركة العاملين الوطنيين مقارنة بالعاملين الاجانب في المدن الصناعية والمناطق الاستثمارية، إلّا أنَّه في قانون الاستثمار الخاص بتصفية النفط الخام أَيْ ٧٥%، وأن يقتصر وجود العمال الاجانب على عدد قليل من الخبراء الذين يمكن الاستعانة بهم في تدريب وتأهيل العمال الوطنيين، وهنا تبرز أهمية وجود مراكز تأهيل وتدريب العاملين .

ونرى بأن تكون نسبة مشاركة العاملين العراقيين في المناطق الاستثمارية ولاسيما المدن الصناعية هي ذات النسبة المذكورة في قانون الاستثمار الخاص بتصفية النفط الخام أي ٧٥%، وأن يقتصر وجود العمال الاجانب على عدد قليل من الخبراء الذين يمكن الاستعانة بهم في تدريب وتأهيل العمال الوطنيين، وهنا تبرز أهمية وجود مراكز تأهيل وتدريب العاملين .

ونقترح أن يتم إنشاء قسم مختص في المدينة الصناعية يكون المطور مديراً له؛ كي يتم اختيار الكوادر المطلوبة وفقاً لشروط معينة يضعها المطور، وبذلك يكون المشرِّع العراقي قد استهدف تأمين تشغيل العاملين في المدينة الصناعية للتخفيف من حدة البطالة وإتاحة الفرص امام العمال العراقيين لاكتساب خبرات ومهارات متقدمة، وخلق كوادر في مختلف مجالات أنشطة المدينة الصناعية للنهوض بأعباء ومسؤوليات العمل بها .



أما المشرّع المصري^(٤٦) فعلى خلاف المشرّع العراقي حدد نسبة (١٠%) لمشاركة العاملين الاجانب في المشاريع الاستثمارية من إجمالي عدد العاملين بالمشروع، وتجاوز زيادة هذه النسبة إلى ما لا يزيد على (٢٠%) وذلك في حالة عدم إمكانية استخدام عمالة وطنية تملك المؤهلات اللازمة ، ويجوز في بعض المشروعات الاستراتيجية ذات الأهمية الخاصة التي يصدر بتحديدتها قرار من المجلس الأعلى الاستثناء من النسب المشار إليها بشرط مراعاة تدريب العمالة الوطنية، وللعاملين الأجانب في المشروع الاستثماري الحق في تحويل مستحقاتهم المالية كلها أو بعضها إلى الخارج^(٤٧) .

وبذلك يكون المشرّع المصري قد استهدف تأمين تشغيل الأيدي العاملة المصرية في المدن الصناعية والمناطق الاستثمارية ، للتخفيف من حدة البطالة ، وإتاحة الفرص أمام العمال المصريين لاكتساب خبرات متقدمة ، وخلق كوادر في مختلف أنشطة المدن الصناعية^(٤٨) .

وأشار المشرّع الاردني إلى حق المطور في ابرام العقود مع الموظفين والعمال دون تحديد لجنسيتهم أو نسب مشاركتهم في المناطق التنموية إلا أنه أعطى الأولوية في التعاقد للعاملين الاردنيين في المناطق التنموية وذلك على أسس وشروط وإجراءات خاصة بالعمل والعمال^(٤٩) .

أما موقف المشرّع التركي فإنه لم يشر إلى موضوع تشغيل الأيدي العاملة واكتفى بالنص على الشروط العامة المطلوبة ممن سيتم تعيينهم في المنطقة الصناعية^(٥٠)، أما المشرّع الاوكراني فقد نص على إمكانية تعاقد شركة الإدارة مع الغير لأداء الأعمال وتقديم الخدمات داخل حدود المنطقة الصناعية^(٥١)، فضلاً عن اعطاء الأولوية بالتوظيف في المنطقة الصناعية للمواطنين الأوكرانيين^(٥٢) .

ولا يقتصر التزام المطور بتطوير المدينة الصناعية على تشغيل الأيدي العاملة المحلية أو الاجنبية، أما ينبغي عليه كذلك أن يقوم بتدريبهم لضمان استمرارية تشغيل المدينة الصناعية وتقديم الخدمة التي أنشئت من أجلها^(٥٣) .

وهذا الالتزام فضلاً عن كونه ورد في القانون، فإنه يجب أن يرد كذلك في العقد المبرم بين المطور والهيئة ، من خلال تضمينه شرطاً يلزم المطور بتعيين عدد معين من الموظفين والعمال الوطنيين، والقيام بتدريبهم^(٥٤)، من أجل اكتساب الخبرات وما يؤهلهم للنهوض بأعباء تشغيل وصيانة المدينة الصناعية.

وقد حرصت كثير من القوانين على مراعاة هذا الالتزام والإشارة إليه ، لأنّ التزام مطور المدن الصناعية بنقل التكنولوجيا وتدريب العاملين والموظفين يعد من الالتزامات المهمة لأنّ الدولة المضيفة للمشاريع الاستثمارية تتمكن من خلالها من الحصول على الخبرة المطلوبة في تسيير المدينة الصناعية .

وبينت المادة (١٤ / ثامناً) من قانون الاستثمار العراقي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل أهم التزامات المستثمر ، والتي جاء فيها أنّ " تدريب مستخدميه من العراقيين وتأهيلهم وزيادة كفاءتهم ورفع مهاراتهم



وقد رآهم " ، وكذلك ما تطرقت إليه المادة (14 / سادساً) من قانون المدن الصناعية العراقي النافذ في سياق الإشارة إلى التزامات المطور فقد نصت على أنَّ احدى التزامات المطور تتمثل بـ " التدريب الفني للعاملين العراقيين وفقاً للعقود المبرمة مع الهيئة بهذا الشأن " .

ومما تجدر الإشارة إليه أنَّ هذا الالتزام لم يرد في القوانين المذكورة فحسب؛ بل أنه ورد صراحة في المادة (٤١ / ثانياً - هـ) من قانون العمل العراقي رقم (٣٧) لسنة ٢٠١٥ ، التي قضت بالتزام رب العمل بتوفير الفرص للعامل والوسائل اللازمة لتطوير معارفه ومهارته الفنية، وإنَّ هذا الأمر هو التزام على رب العمل فهو من جانب آخر حقاً للعامل بهدف الاستفادة من برامج التدريب المهني، وهذا الأمر أكدته المادة (٤٢ / أولاً - ٩) من القانون المذكور آنفاً.

وأشار المشرع المصري إلى ضرورة وضع خطط لتدريب العاملين وهو ما أوضحته المادة (١٣/١) من قانون الهيئة العامة للتنمية الصناعية المصري رقم (٩٥) لسنة ٢٠١٨ ، التي نصت على " وضع السياسات العامة والخطط اللازمة لتدريب العاملين في المجال الصناعي " .

وكذلك في المادة (١٣ - و) من قانون المناطق الاقتصادية ذات الطبيعة الخاصة المصري رقم (٨٣) لسنة ٢٠٠٢ ، التي جاء فيها " اعتماد النظم والخطط اللازمة للتدريب في مختلف التخصصات وتنفيذها مباشرة أو بالاتفاق والتعاون مع الغير " .

وأشار المشرع المصري إلى أنَّ الدولة يقع على عاتقها دفع جزء من تكلفة تدريب العاملين في المناطق الاستثمارية وهو ما أوضحه في المادة (١٣) من قانون الاستثمار المصري رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ " تحمل الدولة لجزء من تكلفة التدريب الفني للعاملين" (٥٥) .

أما المشرع الاردني فقد ازم المطور بالعمل على توفير برامج تدريب للعمالة وتأهيلها، واشترط كذلك أن يدرج هذا الالتزام في الاتفاقية المبرمة بين المطور والهيئة (٥٦) ، وفيما يتعلق بالمشرع التركي والاوكراني فلم ينظما هذا الالتزام في قانون المناطق الصناعية .

ويثار التساؤل في هذا الصدد هل أنَّ التزام المطور بتدريب العاملين في المدينة الصناعية هو التزام بتحقيق نتيجة أم ببذل عناية؟

هناك آراء عدة ظهرت بشأن هذا الأمر ، فذهب رأي إلى جعل التزام المطور التزاماً بتحقيق نتيجة ، وليس التزاماً ببذل عناية ، كي لا يتمكن الأخير من التخلص من المسؤولية من خلال إثبات بذله للعناية المطلوبة (٥٧) .

ورأي آخر ذهب إلى القول بوجود التفرقة بين التزام المطور بإدماج العمالة الوطنية في العمالة الفنية المعقدة في المشروع إذ يعد التزامه في هذه الحالة التزاماً بتحقيق نتيجة، وبين التزامه بإكساب العاملين في المشروع



المهارات التقنية والفنية فهنا يعد التزاماً ببذل عناية، عندها يمكن للمطور التخلص من المسؤولية بإثباته بذل العناية المطلوبة منه^(٥٨)، وهناك من رد على هذا الرأي بأن المطور لديه الوقت الكافي لدمج العمالة الوطنية في العمليات الفنية، واكسابهم الخبرات والمهارات التقنية أثناء مدة العقد، وفي حال عدم استجابتهم فأنه يمكن استبدالهم بعمال آخرين يكون لديهم الاستعداد للتدريب^(٥٩).

ونحن بدورنا نؤيد الرأي الأول الذي يجعل التزام المطور التزاماً بتحقيق نتيجة كونه سيجعل الأخير يبذل كلَّ الجهد في سبيل تحقيق هذه النتيجة حتى لا يتعرض للمسؤولية، أما إذا كان التزامه ببذل عناية فأنه سيتراخى أو يتلصق في تنفيذه كونه يعلم أنه يستطيع دفع المسؤولية عنه بإثباته بذل العناية المطلوبة ومن ثم التنصل من المسؤولية.

ونظراً لأهمية هذا الالتزام فيجب بحثه من جانبيين ، الجانب الأول يتعلق ببرنامج التدريب الذي يضعه مطور المدن الصناعية ، والثاني هو نوع التدريب التي يلتزم به المطور، وسنبين ذلك على فقرتين .

أولاً: برنامج التدريب:-

يقتضي تدريب العاملين في المدينة الصناعية وجود شخص يمتلك الخبرة الفنية والكفاءة في مجال تشغيل المدن الصناعية ، فلا بد أن يتمتع المطور بالخبرة اللازمة لتنفيذ التزامه بتدريب مستخدميه أو العاملين في المدينة الصناعية ، وحتى يتمكن المتدربين أو العاملين في المدينة الصناعية من الحصول على الخبرة الكافية فأنه يجب أن تمتد مدة التدريب مدة معينة ، فالوصول للهدف من التدريب لا يحصل بشكل فوري بل لابد من أن يستمر لفترات زمنية كأن يكون لعدة اسابيع ، أو لعدة اشهر^(٦٠).

فضلاً عن التزام مطور المدن الصناعية بتوفير المكان الملائم والمجهز بالأدوات والمعدات اللازمة للتدريب وحسب طبيعته ، وأن تكون صالحة للتدريب ، لذلك يقتضي من المطور اعداد برنامج تدريب ينظم المسائل المشار إليها ، وذلك بالاتفاق مع هيئة المدن الصناعية كونها الجهة التي تبرم العقد مع المطور، وتشرف على متابعة تنفيذه.

ويجب عليه أن يعتمد في تدريبه على آلية معينة للتدريب يضعها بالاتفاق مع الهيئة، بهدف تنظيم التدريب من كافة الجوانب المتعلقة بالزمان والمكان ، لغرض إعداد المتدربين والوصول بهم للمستوى المطلوب .
فضلاً عن ذلك فأن الاتفاق على وقت معين للتدريب له أهمية كبيرة بالنسبة للمطور، لأنه سيكون قد رتب أعماله على وفق الوقت المتفق عليه ، وإن حصل أي تغيير أو تعديل للوقت أثناء التدريب أو عن ابتدائه قد يكون له تأثير في المطور^(٦١).



وإنَّ تحديد وقت التدريب يعد عنصر جوهري عند الاتفاق على التدريب ، لأنَّه سيرتب مسؤولية المطور في حالة الاخلال بتنفيذ التزامه ، من خلال تأخيره ببدء عملية التدريب في الموعد المتفق عليه، أو عدم مراعاته لساعات التدريب ، ولا تنفي مسؤوليته إلا بأثبات السبب الاجنبي لأنَّه التزام بتحقيق نتيجة^(٦٢). ويتعين على المطور تجهيز مكان تدريب ملائم ، تتوفر به كافة الاستعدادات الفنية كالتجهيزات الآلية، والمعدات ، والمواد الخام ، وغيرها من الوسائل التطبيقية والتعليمية، ويجب أن تكون طبيعة المكان مناسبة لإجراء التدريب ، وان تتوفر فيه كافة شروط الصحة والسلامة^(٦٣).

ثانياً: نوع التدريب:-

إنَّ عملية التدريب قد يتولاها المطور بنفسه، وفي هذه الحالة يجب أن يكون حائزاً على المؤهلات والخبرات الكافية في موضوع التدريب ، وقد يقتصر دوره على تأمين تقديم التدريب، لذلك يجب أن يكون لديه مدرّبين حائزين على المؤهلات التي تمكنهم من القيام بعملية التدريب^(٦٤)، لأنَّ التدريب فيه جانب عملي وجانب نظري، وهذا الأمر يقتضي وجود مدرب مؤهل لمهمة التدريب، وقدرته على استخدام الوسائل الفنية اللازمة لذلك.

فالتدريب يكون على نوعين : نظري وعملي، ويتمثل النظري في صورة دورس تلقى على العاملين في مركز التدريب ، الذي يجب أن يكون مجهز من قبل المطور ببرامج للدراسة، ومنظم إدارياً، ومزود بالمحاضرين^(٦٥)، ولا يقتصر التدريب على الدروس النظرية ، إنما يقتزن كذلك بالتدريب العملي ، إذ يوجد ارتباط مباشر بين التدريب النظري والعملي ، فالأخير يكون تطبيقاً للمعلومات النظرية التي يتلقاها المتدرب ، مما يتعين على المدرب أن يلتزم بالتنسيق الزمني بين نوعي التدريب^(٦٦).

وتبدأ عملية التدريب العملي بأرسال عدد من العاملين في المدينة الصناعية لتمضية مدة تمرين فيها ، ويوضح في ملاحق العقد المبرم بين المطور والهيئة برامج التدريب ، والقطاعات التي يجري فيها ، والساعات التي تخصص له ، وعدد المشرفين الذين يتولون الشرح للمتدربين ، والاجابة على تساؤلاتهم ، وتقديم تقرير عنهم^(٦٧).

ويقتضي من مطور المدن الصناعية تعيين عدد من عماله الفنيين، لمرافقة العاملين تحت التدريب في زيارات للمدينة الصناعية لشرح كيفية تقسيمها ، وعمل كل قسم ، وكيفية تشغيل الآلات ، ويجب أن يتم تقسم المتدربين على مجموعات صغيرة تقوم بالزيارة في مواعيد متفرقة ، لأنَّ وجود عدد كبير منهم في المدينة الصناعية يمكن أن يؤدي إلى حدوث خلل في سير العمل.



وتتطلب عملية التدريب اشراك العاملين تحت التدريب في عملية تشغيل الآلات ، وهي مرحلة مهمة في التدريب لأنَّ المتدرب ينتقل من المشاهدة السلبية إلى المشاركة الايجابية في العمل ، ويتم توزيع المتدربين على أقسام المدينة الصناعية التي سيعملون بها بعد اكتمال التدريب .

ويقضي من مطور المدن الصناعية القيام بتقديم بعض الخدمات الثانوية للعاملين المتدربين ، كتزويدهم بملابس العمل وادوات الوقاية كالحوذات ، من اجل الحفاظ على سلامتهم أثناء مرحلة التدريب ، لأنَّ المدرب يقع على عاتقه التزام بضمان سلامة المتدرب ، أثناء مرحلة التدريب ولا تنتفي مسؤوليته عن الأضرار الجسدية التي قد تصيب المتدرب إلا بأثبات السبب الاجنبي^(٦٨) ، ويقع على عاتق المتدربين الالتزام بتعليمات المطور أو المدرب ، وعدم ارتكاب المخالفات الجسيمة والا تعرضوا للطرد في حالة تكرار المخالفات ، وذلك لضمان تحقيق الغاية الرئيسية من عملية التدريب والمتمثلة بتزويد العاملين في المدينة الصناعية بالثقافة الفنية، النظرية والعملية^(٦٩).

ويعد التزام المطور بالتدريب ذا أهمية خاصة ؛ لأنه سيسهم في تحقيق عدد من النتائج الايجابية في المدينة الصناعية مثل تحسين نوع الإنتاج وكميته وحجمه فضلاً عن رفع مستوى الجودة الواجب توافرها فيه ، وكيفية اختيار المواد الأولية ، واكتساب الخبرة والمعرفة اللازمة في تركيب الآلات والأجهزة ، إضافة لطريقة استخدامها في ظروف معينة كدرجة الحرارة والرطوبة داخل المدينة الصناعية . كل ذلك يبين مقدار أهمية الدور الذي يقدمه التدريب إذ يمثل الأداة التي يمكن بواسطتها وضع المعرفة الفنية موضوع التطبيق العملي ، الذي يسهم بدوره في انجاح مشروع المدينة الصناعية .

واستناداً لما تقدم فأَنَّ المشرّع منح المطور عدداً من الحقوق والالتزامات بهدف تحقيق التوازن بين أطراف العلاقة الاستثمارية، ولجذب الاستثمارات الاجنبية للمدن الصناعية، الذي سيؤدي بدوره إلى رفع مستوى الاقتصاد الوطني، وفي مقابل ذلك فأَنَّ مطور المدن^{٧٠} الصناعية يقع على عاتقه عدم الاخلال بالالتزامات التي يرتبها عليه العقد المبرم بينه وبين الهيئة، وعدم الحاق الضرر بالغير عند قيامه بإنشاء المدينة الصناعية وتطويرها، وبخلاف ذلك فأَنَّهُ سيتعرض للمسؤولية المدنية ، التي يترتب على تحققها فرض جزاءات معينة على المطور تتمثل بسحب الترخيص منه، فضلاً عن تعويض المتضرر عن الضرر الذي أصابه نتيجة مخالفة المطور .



الخاتمة

وفي نهاية بحثنا توصلنا إلى عدد من النتائج والمقترحات والتي تتمثل بما يأتي :-

أولاً: النتائج :-

- ١- إنَّ المطور هو الشخص المسؤول عن إنشاء المدينة الصناعية وتطويرها، بعد أن تتوفر لديه الشروط المتعلقة بكفاءته وقدرته المادية وخبرته.
- ٢- توجد كثير من الالتزامات التي تقع على عاتق المطور، وأهم هذه الالتزامات هي التزامه بإنشاء المدينة الصناعية، والالتزام بتطويرها.
- ٣- إنَّ التزام المطور بإنشاء المدينة الصناعية لا يتم تنفيذه على مرحلة واحدة ، وإنما يمر بمراحل عدّة ففي بادئ الأمر يقوم المطور بوضع تصميم للمدينة الصناعية ، الذي يجب أن يتم على وفق تخطيط متكامل يتضمن كافة الجوانب الفنية والاقتصادية والبيئية، ويتبعه بعد ذلك مرحلة تشييدها على وفق الشروط والمدة واستناداً للتصاميم التي اتفق عليها المطور والهيئة.
- ٤- كي تستمر المدينة الصناعية بعملها على أتم وجه، فإنَّ ذلك يتطلب أن يكون هناك تطوير مستمر للمدينة الصناعية تتفق مع المستجدات التي تحدث على الصعيد العالمي، لذلك على المطور أن يتخذ الوسائل كافة التي تضمن ذلك، وهذا يتحقق من خلال قيامه بنقل التكنولوجيا إليها وصيانتها، وبحسب ما تم الاتفاق عليه مع الهيئة باستعمال أحدث وسائل التكنولوجيا في المدينة الصناعية، فضلاً عن تدريب الموظفين على استخدامها.

ثانياً: المقترحات :-

- ١- نأمل من المشرّع تعديل نص المادة (١٢ / ثانياً - ثالثاً) من قانون المدن الصناعية من خلال منح مدة إضافية للمطور ؛ كي يستطيع إكمال مشروع إنشاء المدينة الصناعية، في حال عدم المباشرة أو التلكؤ في إنشاء المدينة الصناعية لأسباب معقولة.
- ٢- ندعو المشرّع إلى إدراج التصميم ضمن التزام المطور بالإنشاء ، وذلك لأنّه أول مرحلة من مراحل الإنشاء ، ورفعته من الأعمال التي يزاوها المطور بصورة مستقلة ، فالمشرّع أضاف (أو) التخييرية لهذا الأعمال ، بمعنى آخر إنَّ المطور يمكن أن يقوم بالتصميم فقط، فالمشرّع لم يجمع هذه الأعمال عند تعدادها في التعريف الوارد في المادة (١ / خامساً) من قانون المدن الصناعية العراقي النافذ ، أما أشار إلى أنَّ المطور يستطيع القيام بأيّ منها منفرداً عن الآخر عند حصوله على الترخيص، وهذا الأمر غير دقيق فهو يجعل الشخص الذي يقوم به يكتسب صفة مهندس معماري وليس صفة مطور.



٣- يجب الاسراع في إصدار تعليمات تسهيل تنفيذ قانون المدن الصناعية على الرغم من وضع مشروع لهذه التعليمات من قبل هيئة المدن الصناعية منذ سنة ٢٠٢١.

ندعو المشرّع إلى إضافة فقرة إلى التزامات المطور تنصّ على أنّه (على المطور تقديم دراسة جدوى اقتصادية وفنية، توضح البرنامج الزمني لإنشاء المدينة الصناعية، وميزانية المشروع ، وأي بيانات أو وثائق تطلبها الهيئة، أو الجهات المختصة، متى اقتضت الحاجة لذلك) .

المصادر والمراجع:

(١) شامل هادي نجم ، التزامات المتعاقد في عقود التشييد ونقل الملكية ، ط١ ، المركز القومي للإصدارات القانونية ، القاهرة ، ٢٠١٦ ، ص ٨٥.

(٢) ينظر المادة (٢٨) من قانون الاستثمار المصري رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ، و المادة (١/٣٤) من قانون الاستثمار الاردني رقم ٣٠ لسنة ٢٠١٤.

(٣) النص الأصلي للمادة (٦/١) من قانون المناطق الصناعية الاوكراني رقم (٥٠١٨) لسنة ٢٠١٢ .
(Article1/6) infrastructure development of the industrial park means implementation of a set of measures and services on preparation of the land plots, designing, construction, reconstruction, refurbishment and arrangement of the objects of engineering and transport infrastructure and other objects by the management company and/or the creation initiator according to the conditions of the Agreement on creation and functioning of the industrial parks and the Law of Ukraine On Regulation of Town-Planning Activities with the aim of creating appropriate conditions for performing economic activities.

نص القانون متاح على الموقع الالكتروني الآتي:- (<http://www.ilo.org>) (تاريخ الزيارة ١/٤/٢٠٢٢ ، وقت الزيارة ٣٠:٥٠م.

(٤) شيماء مؤيد ، المدن الصناعية تجارب دول مختارة وإمكانية الإفادة منها في العراق، رسالة ماجستير، كلية الإدارة والاقتصاد ، جامعة كربلاء، ٢٠٢١، ص ١٣.

(٥) الطيبي عبدالله، د.صديقي احمد ، آليات دعم وتطوير المناطق الصناعية، بحث منشور في مجلة الاقتصاد وإدارة الأعمال ، تصدر عن جامعة أحمد دراية ، الجزائر، ٢٠١٣، ص ٨٣.

(6) Edward L. Glaeser, Hedi D. Kallal, José A. Scheinkman, and Andrei Shleifer, "Growth in Cities," Published search Journal of Political Economy, issued by University of Chicago, volume100, Number 6,1992,p1126.

(٧) د. سلام منعم ، ود عماد خليل ، المعايير الاقتصادية والبيئية الواجب مراعاتها لتخطيط المدن الصناعية في العراق، بحث منشور في مجلة جامعة نورو ، تصدر عن كلية الإدارة والاقتصاد ، جامعة نورو ، كردستان العراق ، المجلد ١٠، العدد ١، ٢٠٢١، ١٣٥.

(٨) باسم عبد الهادي حسن ، المناطق الاستثمارية قراءة في بعض تجارب التركيز الجغرافي للأنشطة الاقتصادية مع إشارة إلى العراق ، بحث منشور في مجلة دراسات اقتصادية ، تصدر عن قسم الدراسات الاقتصادية، بيت الحكمة ، بغداد، العراق ، العدد ٢٢ ، ٢٠٠٩ ، ص ١٤٣.

(٩) النص الأصلي للمادة (٢/٩) من قانون المناطق الصناعية الاوكراني رقم (٥٠١٨) لسنة ٢٠١٢ .
(Article 9/2) use of the land parcels within the industrial park should meet sanitary-epidemiological and ecological requirements.



نص القانون متاح على الموقع الالكتروني الآتي:- (<http://www.ilo.org>) تاريخ الزيارة ٤/١/٢٠٢٢، وقت الزيارة ٣٠:٥٠م.

(١٠) ينظر شيماء مؤيد ، مصدر سابق ، ص ١٣ .
(١١) أشار المُشرّع الأوكراني إلى هذا المعيار ضمن متطلبات استخدام الاراضي المخصصة لإنشاء مدينة صناعية إذ اشترط ألا تقل مساحة قطعة الأرض أو المساحة الإجمالية لمجموعة قطع الأرض المجاورة عن ١٥ هكتارًا ولا تزيد عن ٧٠٠ هكتار.
النص الأصلي للمادة (٣/٨) من قانون المناطق الصناعية الأوكراني رقم (٥٠١٨) لسنة ٢٠١٢.

(Article 8/ 3). Requirements to the Land Parcel within the Boundaries of the Industrial Park:- 3) area of the land parcel or a total area of a cluster of the adjacent land parcels shall be at least 15 ha and not more than 700 ha.

نص القانون متاح على الموقع الالكتروني الآتي:- (<http://www.ilo.org>) تاريخ الزيارة ٤/١/٢٠٢٢، وقت الزيارة ٣٠:٥٠م.

(١٢) د. سلام منعم ، ود عماد خليل، مصدر سابق، ص ١٣٦ .
(13) Jarmila Vidová ,INDUSTRIAL PARKS - HISTORY, THEIR PRESENT AND INFLUENCE ON EMPLOYMENT, Volume X. Issue 1, Slovakia, 2010,p43.

(١٤) مرسل سعد ، النظام القانوني لعقود البناء والتشغيل نقل الملكية (BOT)، مكتبة الكويت الوطنية ، الكويت، ٢٠٠٧، ص ٢٤٧.

(١٥) عبيد نوري فرحان ، المناطق الصناعية ودورها في جذب الاستثمار الخاص مع امكانية الاستفادة العراق منها، رسالة ماجستير، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة بغداد ، ٢٠٢١، ص ٤٧.

(16) Fernández Águeda, URBAN PLANNING IN INDUSTRIAL CITIES: THE REVERSIBILITY OF DECAY Beatriz, Artículo City Futures in a Globalising World. An international conference on globalism and urban change, Madrid, ٢٠٠٩, p11.

(١٧) النص الأصلي للمادة (٣/١٧) من قانون المناطق الصناعية الأوكراني رقم (٥٠١٨) لسنة ٢٠١٢ .
(Article 17/ 3). The Industrial Park Concept:- The initiator of creation of the industrial park shall develop and approve the concept of the industrial park indicating the following:- 3- . Business entities in the field of water supply and sanitation, electricity and natural gas market are required to provide the necessary information on the availability of resources to create an industrial park on request of initiator of creation according to the law and to give technical conditions to join the network (objects) of electricity power if the initiator has the information of necessary energy for operation of the= =industrial park, according to the law. Specifications are an essential complement to the treaty of accession to power grids.

نص القانون متاح على الموقع الالكتروني الآتي:- (<http://www.ilo.org>) تاريخ الزيارة ٤/١/٢٠٢٢، وقت الزيارة ٣٠:٥٠م.

(18) Irene Lucius, Raluca Dan and Dana Caratas, Green Infrastructure Sustainable Investments, the EU's European Regional Development fund through, the INTERREG IVC programme, 2011, p15.



(١٩) د. وسام مصطفى ، التخطيط البيئي للمناطق الصناعية في مصر ، بحث منشور في مجلة الهندسة ، تصدر عن كلية الهندسة ، جامعة الفيوم ، المجلد ٤ ، العدد ٢ ، ٢٠٢١ ، ص ٦٦ .
(٢٠) د. حميد لطيف نصيف، تنفيذ مشاريع البنية الأساسية باستخدام عقود البناء والتشغيل والنقل ، مصدر سابق، ص ٧١.

(21) Colin Francis and Suren Erkman, Environmental Management for Industrial Estates Information and Training Resources, UNEP, Division of Technology, Industry and Economics, Ed.1, 2001, P14.

(٢٢) علاء إبراهيم محمود، الالتزامات والحقوق الناشئة عن عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية B.O.T، رسالة ماجستير ، كلية القانون، جامعة بابل، ٢٠٠٨، ص ٢٣.

(٢٣) ينظر المادة (١٤ / ٣) من قانون المدن الصناعية العراقي النافذ .
(٢٤) د. عبد الرؤوف جابر ، الوجيز في عقود التنمية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ٢٠٠٤، ص ١٧٣.

(٢٥) يطلق على عملية فحص الآلات بتسمية (التجربة على الفارغ) أشارت إلى أنَّها تجري على الجهاز أو الآلة كوحدة قائمة بذاتها ، وليست كجزء من كل ، ينظر د. عبد الرؤوف جابر ، المصدر السابق، ص ١٧٤.

(26) Jarmila Vidová1 , op cit, p 47.

(٢٧) ينظر المادة (٥) من قانون المدن الصناعية العراقي النافذ .
(٢٨) ينظر المادة (١١ / ٢) من قانون المدن الصناعية العراقي النافذ.
(٢٩) شامل هادي نجم ، مصدر سابق ، ص ١٠٥ .
(٣٠) د. عبد الرؤوف جابر ، مصدر سابق ، ص ١٦٨ .
(٣١) د. حميد لطيف نصيف ، تنفيذ مشاريع البنية الأساسية باستخدام عقود البناء والتشغيل والنقل ، مصدر سابق، ص ٤٢.
(٣٢) طه خالد اسماعيل ، النظام القانوني لعقود الاستثمار، منشورات زين الحقوقية ، بيروت ، ٢٠١٩، ص ١٣٦.

(٣٣) سيتم بحث تفاصيل هذا الموضوع في الفصل الثالث من هذه الأطروحة .
(٣٤) ينظر المادة (١١ / أ) من نظام إنشاء المناطق التنموية الاردني لسنة ٢٠١٦ .
(٣٥) النص الأصلي للمادة (٢١) من قانون المناطق الصناعية الاوكراني رقم (٥٠١٨) لسنة ٢٠١٢ .

(Article 21/2) Conclusion and Period of the Agreement on Creation and Functioning of the Industrial Park:- Period of the agreement on creation and functioning of the industrial park shall be established for the period for which the industrial park is created.

نص القانون متاح على الموقع الالكتروني الآتي:- (<http://www.ilo.org>) تاريخ الزيارة ١/٤/٢٠٢٢، وقت الزيارة ٣٠:٥٠م.

(٣٦) د. حميد لطيف نصيف ، سحب العمل في عقود الاشغال العامة والآثار المترتبة عليه تجاه صاحب العمل والمقاول ، مكتبة صباح القانونية ، بغداد، ٢٠١٥، ص ٦٥.

(٣٧) تعرف التكنولوجيا بأنها (مجموعة معلومات تتعلق بطريقة مبتكرة لتطبيق نظرية علمية أو اختراع)، ومن الناحية القانونية تعد المعلومات التي تتركب منها التكنولوجيا مالا معنوياً يطلق عليه في الاصطلاح الدارج اسم (حق المعرفة) ، د. عبد الرؤوف جابر ، مصدر سابق ، ص ١٦٤، كما عرفت بأنها (نقل المعرفة والمعلومات والطرق الفنية في مجال انتاج وتوزيع السلع والخدمات ، ويتم نقل الملكية بين طرفين هما صاحب الملكية الفكرية والمتلقي)، د. محسن شفيق ، عقد تسليم مفتاح (نموذج من عقود التنمية)، دار النهضة العربية ، القاهرة، ١٩٩٧، ص ٣٥.





(38)JOSE DANIEL FREE INDUSTRIAL ZONES: LAW AND INDUSTRIAL DEVELOPMENT IN THE NEW INTERNATIONALM, ، p96. Available at the following link (<https://scholarship.law.upenn.edu/cgi/>)=

وقت الزيارة ١٢:٣٨ص، تاريخ الزيارة ٢٠/١١/٢٠١١.

(39)UNIDO B.O.T Guidelines,for infrastructare development through B.O.T projects. 1996.p.3.

(٤٠) د. وائل محمد السيد اسماعيل ، المشكلات القانونية التي تثيرها عقود البوت ، دار النهضة العربية، القاهرة ، ٢٠٠٩، ص ٢٠٨.

(٤١) باسم محمد خضر، النظام القانوني لعقد تسليم المفتاح (دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة بابل، ٢٠١٠، ص ١١٦.

(٤٢) للمزيد من التفصيل ينظر د. طه محييد ، مصدر سابق، ص ٢٠٦.

(٤٣) إذ تتكون المدينة الصناعية من عدة اقسام تتمثل بما يأتي :-

١-قسم خاص بالمصانع والمعامل.
٢-قسم خاص ب(إنتاج الطاقة وتوزيعها، الطرق الحديدية، محطات البضائع، أماكن التفرغ، معامل حرق النفايات).

٣-قسم يوفر خدمات تتمثل ب(مركز إطفاء، مركز مياه، مركز صيانة ، طرقات، بريد، هاتف).

٤-قسم يتخصص بتقديم خدمات جماعية مثل (مستوصف، مطعم ، مركز حراسة).

٥-قسم مكاتب الإدارة والاستشارات الفنية والتدريبية. لمزيد من التفصيل ينظر وائل وجيه رضا، محددات إنشاء المدن والمناطق الصناعية في محافظة نابلس وانعكاساتها على البيئة والمجتمع والتعليم الصناعي ، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية ، نابلس- فلسطين، ٢٠٠٤، ص ٢٤.

(٤٤) ينظر المادة (١٢) و (٨ / ١٤) من قانون الاستثمار العراقي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل .

(٤٥) ينظر المادة (٣٠) من قانون الاستثمار الخاص بتصفية النفط الخام العراقي رقم (٦٤) لسنة ٢٠٠٧

(٤٦) لقد احتاط المشرع المصري لمسألة حماية الايدي العاملة المحلية ، إذ أشار في المواد (١٧٤) - (١٧٦) من قانون الشركات المصري رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ المعدل بموجب القانون رقم (٤) لسنة ٢٠١٨ ، بوجوب الا يقل عدد المصريين المشتغلين بهذه الشركات ، مهما كانت نسبة مشاركة الاجانب في اسهمها ، عن ٩٠% من مجموع العاملين بها ، والا يقل ما يتقاضونه من اجور عن ٨٠% من اجور العاملين بها ، والا يقل عدد العاملين الفنيين والاداريين المصريين عن ٧٥% من مجموع الاجور والمرتبات للفئات المذكورة من العاملين بها.

(٤٧) ينظر المادة (٨) من قانون الاستثمار المصري رقم (٧٢) لسنة ٢٠١٧ .

(٤٨) د. ابراهيم الشهاوي ، عقود امتياز المرافق العام BOT ، دار الكتاب الحديث ، القاهرة، ٢٠١١، ص ١٩٨ - ١٩٩ . و د. دريد محمود السامرائي ، الاستثمار الاجنبي (المعوقات والضمانات القانونية)، ط ١ ، مركز دراسات الوحدة العربية ، بيروت ، ٢٠٠٦ ص ٩٠.

(٤٩) ينظر المادة(٣١ / ب) من قانون الاستثمار الاردني النافذ رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٤ .

(٥٠) فقد ورد في المادة (١/٥٥ - أ) من اللائحة التنفيذية لقانون المناطق الصناعية التركي أنّه "يجب أن تكون الشروط التالية مطلوبة للموظفين الذين سيتم تعيينهم في المناطق الصناعية المنظمة: أ) الشروط العامة ١) أن يكون مواطناً في جمهورية تركيا أو حاصل على تصريح من الوزارة بالنسبة للمواطنين الاجانب ٢) أن يتم الثامنة عشرة من عمره ٣) عدم حرمانه من الحقوق العامة ٤) عدم وجود مرض عقلي قد يمنع الشخص من أداء واجبه بشكل مستمر. ٥) استيفاء الشروط المحددة في البند الفرعي (ب) من الفقرة الأولى من المادة ١٣ من اللائحة ٦) عدم وجود أي التزام يتعلق بخدمة عسكرية".
النص الأصلي للمادة اعلاه:-



ARTICLE 55 – (1) The following conditions shall be required for the personnel to be assigned in OIZs:

a) General conditions

1- Being a citizen of the Republic of Turkey or to have obtained the Ministry permission for foreign citizens،

2-Having completed the age of 18.=

=3-Not having been deprived from public rights،

4- Not having a mental disease that might prevent the person from carrying out his/her duty on a continuous basis،

5-Meeting the conditions specified in sub-clause (b) of the first paragraph of article 13 of the Regulation،

6-Not having any outstanding military service obligation .

نص اللائحة متاح على الموقع الالكتروني الآتي: (https://www.eosb.org) تاريخ الزيارة ٢٠٢١/٩/٢٢، وقت الزيارة ١١:٠٠م.

(٥١) النص الأصلي للمادة (٧/٢٦) من قانون المناطق الصناعية الاوكراني رقم (٥٠١٨) لسنة ٢٠١٢. (Article 26/7) Rights and Obligations of the Management Company of the Industrial Park:- contract the third persons to perform works and provide services within the boundaries of the industrial park.

نص القانون متاح على الموقع الالكتروني الآتي:- (http://www.ilo.org) تاريخ الزيارة ٢٠٢٢، وقت الزيارة ٣٠:٥٠م.

(٥٢) النص الأصلي للمادة (٢/٣٠) من قانون المناطق الصناعية الاوكراني رقم (٥٠١٨) لسنة ٢٠١٢. (Article30/2) Agreement on Economic Activities within the Boundaries of the Industrial Park:- preferable employment of the citizens of Ukraine.

نص القانون متاح على الموقع الالكتروني الآتي:- (http://www.ilo.org) تاريخ الزيارة ٢٠٢٢، وقت الزيارة ٣٠:٥٠م.

(٥٣) د. الياس ناصيف، سلسلة ابحاث قانونية مقارنة عقد ال(Bot) ، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٣، ص ٢٧٨.

(٥٤) شامل هادي نجم ، مصدر سابق ، ص ١٤١.

(٥٥) ويبدو كذلك من نص المادة (٧٧) من قانون التجارة المصري رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ أنه قد جعل من الالتزام بتقديم المساعدة الفنية ضمن التزامات المورد ، إلا أنه عاد وجعله رهناً بطلب الطرف المتلقي لها إذ نصت هذه المادة على أنه "يلتزم المورد بأن يقدم للمستورد المعلومات والبيانات وغيرها من الوثائق الفنية اللازمة لاستيعاب التكنولوجيا وكذلك ما يطلبه المستورد من الخدمات الفنية اللازمة لتشغيل التكنولوجيا وعلى وجه الخصوص الخبرة والتدريب " .

(٥٦) ينظر المادة (١٠/ب-٣) من نظام انشاء المناطق التنموية الاردني لسنة ٢٠١٦.

(٥٧) جاد جابر نصار، عقود البوت، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ٢٠٠٢، ص ١٥٠.

(٥٨) د. حفيظة السيد حداد، العقود المبرمة بين الدولة والاشخاص الاجانب، دار النهضة العربية ، مصر ، ١٩٩٦، ص ٢٣٥.

(٥٩) د. طه محييد ، النظام القانوني لعقود البناء والتشغيل ونقل الملكية ال B.O.T ، دار الكتب القانونية ، مصر ، ٢٠١٣، ص ٢١٠.

(٦٠) وهو ما أخذت به المادة (٦/٢) من عقد محطة كهرباء سيدي كزير البخارية في مصر على أن " تبدأ الشركة مع الهيئة وعلى حساب الشركة وحدها ، قبل تاريخ نقل الملكية بثمانية عشر شهراً وضع



برنامج تدريب للموظفين التابعين للهيئة ، ويشمل البرنامج مواد التدريب واستعمالاتها ، ويبدأ برنامج التدريب قبل نقل الملكية بأثني عشر شهراً ، ويوفر تدريباً نظرياً وتدريباً عملياً من خلال العمل لعدد كافٍ من موظفي الهيئة فيما يتعلق بتشغيل وصيانة المشروع " مشار إليه لدى شامل هادي نجم ، مصدر سابق ، ص ١٤١ .

(٦١) د. ضحى محمد سعيد، عقد التدريب ، دار الكتب القانونية ، مصر ، ٢٠١٤ ، ص ١١٨ ،

(٦٢) د. جعفر الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، دار الكتب للطباعة والنشر ، الموصل ، ١٩٨٩ ، ص ٣٨٠ .

(٦٣) د. ضحى محمد سعيد ، مصدر سابق ، ص ١١٩ .

(٦٤) باسم محمد خضر ، مصدر سابق ، ص ١٣١ .

(٦٥) د. عبد الرؤوف جابر ، مصدر سابق ، ص ١٨٠ .

(٦٦) ينظر د. طه محييميد ، مصدر سابق ، ص ٢١٠-٢١١ .

(٦٧) د. حسن الهنداوي، مشروعات BOOT، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ٢٠٠٧ ، ص ٥٧٢-٥٧٣ .

(٦٨) د. ضحى محمد سعيد ، مصدر سابق ، ص ١٤١ .

(٦٩) د. عصام احمد ، عقود البوت ، دار الجامعة الجديدة ، الاسكندرية ، ٢٠٠٨ ، ص ١٩٢ .

