

النظام الأساسي للشركة
المحدودة المسؤولية
العاملة في مجال التطوير العقاري

الفصل الأول: تأسيس الشركة، غايتها، اسمها، مركزها، مدتها

المادة ١ : التأسيس والغاية:

١- تؤسس بين أصحاب الحصص المنشأة بموجب هذا النظام والتي قد تنشأ فيما بعد شركة عربية سورية محدودة المسؤولية تخضع لأحكام المرسوم التشريعي رقم /٢٩/ لعام ٢٠١١ والقانون رقم /١٥/ لعام /٢٠٠٨/ وتعليماته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم /٥٤١٠/ تاريخ /٧/١٠/٢٠٠٩ وقانون التجارة رقم /٣٣/ لعام /٢٠٠٧/ والعرف التجاري ولهذا النظام وللقواعد الآمرة الحالية والمستقبلية في القانون السوري وتخضع للأحكام الاختيارية المنصوص عليها في القانون المذكور في كل ما لا يخالف هذا النظام.

٢- غاية الشركة :

١- ممارسة مهنة التطوير والاستثمار العقاري وفقاً لأحكام القانون رقم /١٥/ لعام /٢٠٠٨/ وتعليماته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم /٥٤١٠/ تاريخ /٧/١٠/٢٠٠٩ عن السيد رئيس مجلس الوزراء.

٢- إقامة المشاريع العقارية بحسب الغايات المنصوص عليها في القانون رقم /١٥/ لعام /٢٠٠٨/ وهي :

أ- المشاريع ذات الأولوية : وهي المشاريع الإستراتيجية التي تتضمن إقامة مجتمعات عمرانية جديدة بهدف تنمية مناطق محددة في ضوء المعطيات المتوفرة للتخطيط الإقليمي الشامل لدى الجهات المختصة ومعطيات الجهة الإدارية ومشاريع معالجة مناطق السكن العشوائي والمشاريع التي تهدف لتأمين السكن البديل للمنزّرين بالهدم ومشاريع إيواء المتضررين من الكوارث الطبيعية.

ب- المشاريع الاجتماعية التي تهدف إلى تأمين إسكان شرائح محددة من المجتمع بشروط ميسرة عن طريق تملك مقاسم معدة للبناء أو تملك وحدات سكنية تقسيطاً أو إيجار هذه الوحدات وذلك بمساحات اقتصادية وبأسعار وأقساط تتناسب مع متوسطي الدخل لهذه الشرائح.

ج- مشاريع مناطق الخدمات الخاصة غير السياحية والعائدة لمكيتها للمطور العقاري أو الجهة الإدارية التي تتضمن إقامة مناطق خدمات متطورة طبية تعليمية تجارية رياضية... ويتم ترخيصها إدارياً من الجهات العامة الإدارية المختصة وفق القوانين والأنظمة النافذة.

د- مشاريع التطوير العقاري الأخرى... التي يرخّص لها وفق أحكام والقانون رقم ١٥/ لعام ٢٠٠٨/ وتعليماته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم /٥٤١٠/ تاريخ ٢٠٠٩/١٠/٧ ولاتحقق الاشتراطات الواردة في الفقرة (أ - ب - ج) من هذه المادة.

٣- دعم خطة الدولة في تنفيذ مشاريع بشكل يراعي التنمية المستدامة .

٤- أية أعمال ومشاريع أخرى لاتعارض مع أحكام والقانون رقم ١٥/ لعام ٢٠٠٨/ وتعليماته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم /٥٤١٠/ تاريخ ٢٠٠٩/١٠/٧ .

المادة ٢: اسم الشركة:

شركة للتطوير والاستثمار العقاري المحدودة المسؤولة.

المادة ٣: المركز والفروع:

مركز الشركة الرئيسي في محافظة ولها أن تؤسس فروعاً لها في جميع محافظات القطر وخارجها بقرار من الهيئة العامة للشركاء بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري.

المادة ٤: المدة:

مدة الشركة (تحدد أو تكون غير محددة المدة) تبدأ من تاريخ صدور القرار بتأسيسها ويجوز تمديد المدة لمدد أخرى بقرار من الهيئة العامة للشركاء بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري ويخضع لتصديق وزارة الاقتصاد والتجارة .

الفصل الثاني: تأسيس الشركة

المادة ٥: المؤسسون:

تم تأسيس الشركة من السادة:

اسم الشريك	الجنسية	التولد	مكان الإقامة	المؤهل العلمي

الذين قاموا بدراسة هذا المشروع وسعوا لتحقيقه وأخذوا على عاتقهم إبرازه إلى حيز الوجود وبذل كل ما يقتضيه من النفقات وما يتفرع عنه من التعهدات وقد تعهدوا بتغطية كامل رأس المال النقدي للشركة كل منهم بالمبلغ المقيد بجانب اسمه، وذلك وفقاً لأحكام الفقرة / ٣ / من المادة / ٥٦ / من المرسوم التشريعي رقم /٢٩/

لعام ٢٠١١ والفقرة ج/ من البند أولاً من المادة التاسعة من التعليمات التنفيذية الصادرة بالقرار رقم /٥٤١٠/ لعام /٢٠٠٩/ للقانون رقم /١٥/ لعام /٢٠٠٨/ .

المادة ٦: حقوق وواجبات المؤسسين:

للمؤسسين من الحقوق وما يترتب عليهم من الالتزامات ما هو منصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم /٢٩/ لعام ٢٠١١ والقانون رقم /١٥/ لعام /٢٠٠٨/ وتعليماته التنفيذية وما هو محدد في هذا النظام.

الفصل الثالث: رأس مال الشركة والحصص

المادة ٧: رأسمال الشركة:

١. حدد رأس مال الشركة بمبلغ / ل.س فقط / ليرة سورية وتم توزيعه على / /
حصة فقط / حصة قيمة كل حصة / ل.س فقط / ليرة سورية تدفع من قبل
الشركاء المؤسسين على النحو فيما يلي:

اسم المؤسس	عدد الحصص	قيمة الحصة	النسبة
المجموع			

٢. يجوز زيادة رأس المال بموافقة الهيئة العامة للشركاء وفقاً لأحكام المرسوم التشريعي رقم /٢٩/ لعام ٢٠١١ وبعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري ولهم حق الأفضلية بالاكتتاب بهذه الزيادة بنسب حصصهم ما لم يحدد قرار الهيئة العامة أسلوباً آخر تراعى فيه أحكام المادة / ٧٧ / من المرسوم التشريعي رقم /٢٩/ لعام ٢٠١١ وأحكام القانون رقم /١٥/ لعام /٢٠٠٨/ وتعليماته التنفيذية.

المادة ٨: تسديد قيمة الحصص:

١. يدفع المؤسسون نقداً ما يقابل حصصهم من رأس المال النقدي بنسبة /١٠٠% في أحد المصارف العامة أو الخاصة المعتمدة في القطر فور المصادقة على هذا النظام وتودع الشهادة المثبتة للدفع لدى أمانة السجل التجاري إتمام قبل إجراءات الشهر غي السجل التجاري والهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري.

٢. لا يجوز أن تسحب هذه المبالغ إلا من قبل المدير أو المدراء المعنيين وفق أحكام القانون وهذا النظام وبعد الانتهاء من إجراءات شهر الشركة أصولاً.

المادة ٩ : استلام الحصص:

بعد تأسيس الشركة نهائياً تعطي الشركة لكل شريك شهادة اسمية بالحصة التي يملكها تتضمن عدد الحصص وقيمتها.

المادة ١٠ : سجل الحصص:

١. يمسك في الشركة بإشراف المدير العام دفتر للشركاء يسجل فيه أسماءهم وجنسياتهم وموطن كل منهم والحصة التي يملكها.
٢. تدون في الدفتر المذكور التنازلات عن الحصص وانتقالها وتثبت هذه الوقائع بإشراف المدير العام أو المفوض من المديرين في حال تعددهم.
٣. للشركاء ولدائني الشركة حق الاطلاع على الدفتر المذكور.
٤. تعلم وزارة الاقتصاد والتجارة والهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري بكافة التعديلات الطارئة على دفتر الحصص فور حصولها وعلى مسؤولية الإدارة.

المادة ١١ : انتقال ملكية الحصص:

١. يتم بيع الحصص في الشركة مع التقيد بأحكام القانون رقم /١٥/ لعام /٢٠٠٨/ وتعليماته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم /٥٤١٠/ تاريخ ٢٠٠٩/١٠/٧ ووفق الشروط الواردة في المادة / ٦٦ / من المرسوم التشريعي رقم /٢٩/ لعام ٢٠١١.
٢. بيع ونقل ملكية الحصص فيما بين الشركاء حر وغير مقيد بقيد.
٣. للشركاء حق الرجحان في شراء الحصص التي يجري نقل ملكيتها للغير وإذا استعمل حق الرجحان أكثر من شريك قسمت بينهم الحصة المباعة بنسبة حصة كل منهم في الشركة.
٤. عند ممارسة حق الرجحان يكون للشركاء أصحاب حق الرجحان حق شراء الحصص المعروضة للبيع حسب خيارهم، إما بالسعر المعروض من المشتري أو بالسعر العادل الذي يحدده الخبراء.
٥. لا يعتبر البيع سارياً بالنسبة للشركة إلا بتسجيله في سجل خاص ممسوك لديها وذلك بحضور المتعاقدين أو ممثليهما والمدير العام أو من تنتدبه الشركة لهذا الغرض مع مراعاة أحكام المادة /١٠/ من هذا النظام.

المادة ١٢ : رهن الحصص:

يجوز رهن الحصص بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري .

المادة ١٣ : تحديد مسؤولية أصحاب الحصص:

أصحاب الحصص غير مسؤولين عن ديون الشركة إلا بقدر ما التزموا به في رأس مال الشركة.

الفصل الرابع: إدارة أمور الشركة

المادة ١٤ : الإدارة:

يتولى إدارة أمور الشركة (مدير عام أو مجلس مديرين) من الشركاء أو من الغير ينتخب من قبل الهيئة العامة ويمارس عمله وفقاً للصلاحيات المحددة له في القانون رقم /١٥/ لعام /٢٠٠٨/ وتعليماته التنفيذية والمرسوم التشريعي رقم /٢٩/ لعام ٢٠١١ وهذا النظام.

ويديرها للدورة الأولى:

المادة ١٥ : مدة الإدارة:

مدة الإدارة (١ - ٤) سنوات قابلة للتجديد بقرار من الهيئة العامة للشركاء بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري مع مراعاة أحكام المادة /٩/ من التعليمات التنفيذية للقانون رقم /١٥/ للعام /٢٠٠٨/ .

المادة ١٦ : الشروط التي يجب توفرها في الإدارة:

يشترط في المدير (أو المدراء في حال تعددهم) أن يكون بالغاً السن القانونية، متمتعاً بحقوقه المدنية، وألا يكون من العاملين في الدولة أو محكوماً عليه بأي عقوبة جنائية أو في جريمة من الجرائم المخلة بالشرف والأمانة وان يتوفر فيه الشروط الواردة في المادة /٩/ من التعليمات التنفيذية للقانون رقم /١٥/ للعام /٢٠٠٨/ ويتم إثبات توافر شروط العضوية بموجب تصريح موقع من قبل كل مدير وسجل عدلي حديث مصدق أصولاً.

المادة ١٧ : المحظورات:

١. لا يجوز للمدير أن يتولى الإدارة في شركة أخرى منافسة أو ذات أغراض مماثلة أو أن يحصل من الشركة على قروض أو كفالات لصالحه أو لصالح أقربائه حتى الدرجة الرابعة بما فيها هذه الدرجة .
٢. لا يجوز أن يكون لمدير الشركة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في العقود والمشاريع التي تعقد مع الشركة أو لحسابها إلا إذا كان ذلك بموجب ترخيص تمنحه الهيئة العامة.
٣. ويجب تجديد هذا الترخيص في كل سنة بقرار من الهيئة العامة.

المادة ١٨ : واجبات الإدارة:

١. لا يحق للمدير إحالة أي من صلاحياته المفوض بها من الهيئة العامة للغير إلا بموافقة هذه الهيئة.
٢. لمدير الشركة كافة الصلاحيات اللازمة لإدارة الشركة، وتعتبر القيود الواردة في السجل التجاري سارية بحق الغير، إذا تمت الإشارة في العقد أو التصرف الصادر عن الشركة إلى رقم سجلها.

المادة ١٩ : التوقيع عن الشركة:

يمثل المديران الشركة لدى الغير ويوقع عنها منفردين أو مجتمعين على كافة المستندات التي تخصها وفي جميع الأمور الإدارية والحقوقية والمالية والإجرائية وتوقيعه ملزم للشركة تجاه الغير بما يترتب عليها من حقوق والتزامات، بما في ذلك تحريك الحسابات المصرفية والسحب والإيداع وتوقيع الصكوك المتضمنة ربط الشركة بالتزام وصكوك التفويض والتوكيل والتحكيم وتسمية المحكمين وطلب عزلهم وحضور مجالس التحكيم.

المادة ٢٠: مسؤولية الشركة عن أعمال الإدارة:

تلتزم الشركة بتوقيع المفوضين بالتوقيع عنها دون قيد.

المادة ٢١: مسؤولية الإدارة:

المديرون مسؤولون بالتضامن تجاه الشركة والشركاء والغير عن مخالفتهم لأحكام القوانين النافذة أو لنظام الشركة الأساسي أو لقرارات الهيئات العامة، ويكون المديرون مسؤولين بالتضامن تجاه الشركة والشركاء عن أخطائهم في إدارة الشركة سواء كانت واقعة إهمالاً أو قصداً، ويحق لأي مدير الرجوع على باقي المديرين المسؤولين عندما يثبت هذا المدير اعتراضه خطياً في محضر الاجتماع على القرار الذي تضمن المخالفة أو الخطأ.

المادة ٢٢: شهر الشركة:

يقوم المؤسسون أو المفوض من قبلهم بإيداع النظام الأساسي المصدق ووثيقة تسمية المديرين ومفتشي الحسابات والإيصالات المصرفية المشعرة بتسديد رأس المال (وتقييم الحصة العينية إن وجدت وما يفيد تسليمها أو نقل ملكيتها للشركة) والتصريح الذي يقدمه المديرون والذي يشعر بتوافر الشروط المطلوبة لتقلد هذا المنصب ورسوم نشر شهادة تسجيل الشركة في الجريدة الرسمية لدى أمين السجل الذي يجب عليه تسجيل الشركة في سجلاته، وإصدار شهادة تسجيل لها، ولا يحق لأمين السجل تعليق تسجيل الشركة على أي شرط عدا تلك الشروط المحددة آنفاً.

الفصل الخامس: الهيئة العامة

المادة ٢٣:

أ- الدعوة إلى اجتماعات الهيئة العامة:

١. تدعى الهيئة العامة للاجتماع من قبل المدير بموجب دعوة توجه إلى الشركاء على عنوانهم المختار قبل أربعة عشر يوماً من موعد الاجتماع، ويحدد في هذه الدعوة موعد الاجتماع وموعد الجلسة الثانية في حال عدم اكتمال النصاب في الجلسة الأولى، ويجب أن لا تزيد المهلة الفاصلة بين الاجتماع الأول والاجتماع الثاني على أربعة عشر يوماً.

٢. يجب أن تعقد الهيئة العامة اجتماعاتها في سورية، وتتم هذه الاجتماعات في مركز الشركة أو في أي مكان يتفق عليه الشركاء.

٣. على المدير خلال الأشهر الستة الأولى من كل سنة مالية أن يدعو الهيئة العامة للشركاء للانعقاد، ويجب أن يشتمل جدول أعمال الجلسة على المواضيع التالية:

◆ مناقشة تقرير الإدارة عن أعمال الشركة خلال السنة المالية السابقة، وخطة العمل المستقبلية.
◆ مناقشة ميزانية الشركة وحساب الأرباح والخسائر والتدفقات النقدية وتقرير مفتش الحسابات وإعطاء القرار بشأنها.

◆ انتخاب مفتش حسابات لسنة مالية واحدة وتحديد أتعابه.

◆ انتخاب مدير أو مديرين للشركة وتحديد أتعابهم بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري و مراعاة أحكام المادة /٩/ من التعليمات التنفيذية للقانون رقم /١٥/ لعام ٢٠٠٨.

◆ إبراء ذمة (مدير أو مديري) الشركة إذا رأت الهيئة العامة ذلك.

وأي مواضيع أخرى يعود البت بها للهيئة العامة وتعرض عليها من قبل مدير الشركة أو يقدمها أي شريك وفقاً لأحكام النظام الأساسي و المرسوم التشريعي رقم /٢٩/ لعام ٢٠١١.

٤. إذا أهمل المدير دعوة الهيئة العامة للاجتماع جاز لكل شريك أو لمفتشي الحسابات أن يطلب من الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري و وزارة الاقتصاد والتجارة توجيه الدعوة وتقع نفقات الدعوة على عاتق الشركة.

٥. يجب أن تتضمن الدعوة لعقد اجتماع الهيئة العامة جدول أعمال الجلسة.

٦. يحق للشركاء الذين يملكون ما لا يقل عن ١٠ % من حصص الشركة مطالبة الإدارة بتوجيه الدعوة لعقد هيئة عامة للشركة لمناقشة المواضيع المحددة في طلبهم، وفي حال عدم قيام الإدارة بتوجيه الدعوة خلال أربعة عشر يوماً من تاريخ استلامه الطلب بذلك، يجب على الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري ووزارة الاقتصاد والتجارة أن توجه هذه الدعوة بناءً على طلب هؤلاء الشركاء، وبأي حال يجب ألا يتعدى موعد الاجتماع مدة ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب وتكون نفقات الدعوى على عاتق الشركة.

٧. إذا طلب أحد الشركاء إدراج مسألة معينة في جدول الأعمال وجب على الإدارة إجابة الطلب، شرط وصوله إلى الشركة قبل سبعة أيام على الأقل من التاريخ المحدد لانعقاد الهيئة العامة، ويقوم المدير بتبليغ جدول الأعمال المعدل للشركاء قبل موعد الجلسة بأربع وعشرين ساعة على الأقل من موعد انعقاد الهيئة العامة.

٨. حضور الشريك الاجتماع يزيل أي عيب في إجراءات دعوته الشكلية.

٩. يجوز عزل المدير بالأغلبية المنصوص عليها في المرسوم التشريعي رقم /٢٩/ لعام ٢٠١١ من قبل الهيئة العامة للشركة أو بقرار قضائي مكتسب الدرجة القطعية إذا ما وجدت أسباب تبرر ذلك.

١٠. في حال استقالة المدير أو وفاته أو عزله يحق لباقي المديرين في حال تعددهم وفي حال عدم وجود مدير آخر يحق لأي شريك مطالبة الوزارة و الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري بتوجيه الدعوة لانعقاد هيئة عامة لانتخاب مدير جديد.

ب- الهيئة العامة للشركة:

١. تتألف الهيئة العامة للشركة من مالكي الحصص فيها.
٢. لكل شريك حق حضور الجلسة والاشتراك في مناقشات الهيئة العامة رغم كل نص مخالف ويكون له صوت واحد عن كل حصة يملكها وللشريك أن ينيب شريكاً آخر عنه بكتاب عادي مصدق من رئيس الجلسة أو المدير العام.

٣. تعتبر القرارات التي تصدرها الهيئة العامة للشركة في أي اجتماع تعقده بنصاب قانوني ملزمة للشركة ولجميع الشركاء سواء حضروا الاجتماع أم لم يحضروه، شريطة أن تكون تلك القرارات قد صدرت وفقاً لأحكام القانون والنظام الأساسي للشركة.

٤. لا يجوز للهيئة العامة أن تتداول في غير المسائل الواردة في جدول الأعمال إلا إذا كان الشركاء كافة حاضرين الاجتماع ووافقوا على ذلك.

٥. يجب حضور ممثل الوزارة اجتماعات الهيئة العامة للشركة وذلك لمراقبة توفر النصاب وعملية التصويت حصراً تحت طائلة بطلان الجلسة.

٦. يمثل الشركاء إذا كانوا شركة تضامن أو توصية بسيطة أو محدودة المسؤولية أحد المديرين المفوضين، والشركات المساهمة يمثلها أحد أعضاء مجلس الإدارة بموجب كتاب صادر عن الشركة والقاصر يمثله وليه أو الوصي عليه.

٧. يمسك جدول حضور في الهيئات العامة يسجل فيه أسماء الشركاء الحاضرين وعدد الأصوات التي يحملونها أصالةً ووكالةً، ويوقع هؤلاء عليه ويحفظ الجدول لدى الشركة.

٨. يرأس الاجتماعات المدير العام أو رئيس مجلس المديرين أو المدير الأكبر سناً ما لم يتفق المديرين على غير ذلك ويعين المدير كاتباً لتدوين وقائع الجلسة ومراقباً أو أكثر لفرز الأصوات وتصنيفها في حال زاد عدد الشركاء في الشركة على الخمسة وعشرون شريكاً.

٩. يحرر محضر بخلاصة مناقشات الهيئة العامة وتدوين المحاضر وقرارات الهيئة في سجل خاص يوقعه رئيس الجلسة والكاتب ومدنوبي كلا من الوزارة والهيئة ويودع في سجل خاص لدى الشركة ويكون لأي من الشركاء حق الاطلاع على هذه المحاضر والقرارات بما في ذلك الميزانية وحسابات الأرباح والخسائر والتقرير السنوي والحصول على صورة طبق الأصل عنها موقعة من رئيس الجلسة.

١٠. تعتبر محاضرات اجتماعات الهيئة العامة صحيحة إلى أن يثبت عكس ذلك بموجب قرار قضائي مكتسب الدرجة القطعية.

١١. يعاقب موقعو المحضر بجرم التزوير في حال تدوين وقائع أو معلومات مخالفة لوقائع الجلسة أو في حال إغفال إيراد واقعة منتجة في محضر الجلسة.

ج- نصاب الهيئة العامة:

١. يكون نصاب الهيئة العامة قانونياً بحضور شركاء يمثلون ما لا يقل عن ٥٠% من حصص رأس المال.
٢. إذا لم تتوافر الأغلبية المنصوص عليها في هذه المادة لاكتمال نصاب الجلسة خلال ساعة من الموعد المحدد للاجتماع تأجلت الجلسة إلى الموعد الثاني المحدد في كتاب الدعوة، ويعتبر نصاب الجلسة الثانية مكتملاً بمن حضر.

د- الأغلبية المطلوبة في قرارات الهيئة العامة:

تصدر قرارات الهيئة العامة بموافقة الشركاء الحائزين لأغلبية تزيد على ٥٠% من رأس المال الممثل في الجلسة، ويستثنى من ذلك القرارات الخاصة بتعديل النظام الأساسي أو حل أو دمج الشركة أو تحويل شكلها القانوني فيشترط فيها أغلبية ٧٥% من الحصص الممثلة في الاجتماع على ألا تقل هذه الأغلبية عن نصف رأس مال الشركة.

هـ- تصديق قرارات الهيئة العامة:

١. جميع القرارات المتضمنة تعديل النظام الأساسي وحل ودمج الشركة وأسماء مديري الشركة وصلاحياتهم خاضعة لتصديق الوزارة والهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري وللشهر لدى أمانة السجل التجاري، ولا تعتبر هذه القرارات سارية بحق الشركة أو الشركاء أو الغير إلا بعد شهرها أصولاً.

٢. لمدير الشركة أو لأي شريك تقديم الطلب إلى الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري والوزارة بتصديق النظام الأساسي الجديد الذي يتضمن التعديلات التي أقرتها الهيئة العامة للشركة.

٣. يجب على الشركة شهر أي تعديل على نظامها الأساسي خلال مهلة ثلاثين يوماً من تاريخ مصادقة الوزارة و موافقة الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري على النظام الأساسي المعدل للشركة أو من تاريخ انقضاء المهلة المحددة لتسديد رأس المال.

و- الطعن بقرارات الهيئة العامة:

١. يحق لكل شريك إقامة الدعوى ببطلان أي قرار اتخذته الهيئة العامة، إذا كان مخالفاً لأحكام القانون رقم /١٥/ لعام /٢٠٠٨/ والمرسوم التشريعي رقم /٢٩/ لعام ٢٠١١ أو النظام الأساسي، ولا تسمع هذه الدعوى بعد مضي تسعين يوماً من تاريخ صدور القرار.

٢. لا يجوز وقف تنفيذ القرارات الصادرة عن الهيئة العامة إلا بموجب حكم قضائي قطعي يقضي بذلك.

المادة ٢٤: زيادة رأس المال:

١. للشركة أن تزيد رأسمالها بموجب قرار تتخذه بتعديل نظامها الأساسي بعد موافقة الهيئة العامة للتطوير

والاستثمار العقاري ووفق أحكام المرسوم التشريعي رقم /٢٩/ لعام ٢٠١١ .

٢. لكل شريك حق الأفضلية بالاكتتاب على الحصص المنشأة تبعاً لزيادة رأس مال الشركة وبنسبة حصصه

السابقة فيها، ويجب على الشريك الذي يرغب بممارسة حق الأفضلية تسديد قيمة حصته خلال المهلة

التي تحددها الهيئة العامة لهذا الغرض.

٣. إذا لم يمارس أي من الشركاء حق الأفضلية في الاكتتاب على الحصص المخصصة له عند زيادة رأس

المال، جاز لباقي الشركاء الاكتتاب على هذه الحصص بنسبة حصة كل منهم في رأس المال.

الفصل السادس: مفتشو الحسابات:

المادة ٢٥: اختيارهم:

١. تنتخب الهيئة العامة من جدول المحاسبين القانونيين المعتمد من وزارة المالية مدققاً للحسابات أو أكثر

يمارسون مهنتهم وفقاً للمادة / ٧٩ / من المرسوم التشريعي رقم /٢٩/ لعام ٢٠١١ والقانون رقم /١٥/

لعام /٢٠٠٨/ والتعليمات التنفيذية والقانون رقم /٣٣/ لعام /٢٠٠٩/ و لمدة سنة واحدة قابلة للتجديد.

٢. بالإضافة إلى ما ورد في المادة / ١٨٥ / من المرسوم التشريعي رقم /٢٩/ لعام ٢٠١١ لا يجوز أن

يكون مفتش الحسابات أحد الشركاء أو قريباً أو مصاهراً له أو للمدير العام أو لأحد أعضاء مجلس

المديرين حتى الدرجة الرابعة بما فيها هذه الدرجة.

الفصل السابع: حسابات الشركة وماليتها:

المادة ٢٦ : سنة الشركة المالية:

- ١- السنة المالية للشركة تتبع السنة الميلادية.
- ٢- سنة الشركة المالية تبتدئ في أول شهر /كانون الثاني/ وتنتهي في آخر شهر /كانون الاول/ من كل سنة.
- ٣- يستثنى من ذلك السنة المالية الأولى فإنها تبدأ من تاريخ تأسيس الشركة نهائياً حتى آخر الشهر المعين لنهاية السنة المالية التالية.

المادة ٢٧ : الاحتياطات:

أ- الاحتياطي الإجباري:

١. على الشركة أن تقتطع كل سنة ١٠ % من أرباحها الصافية لتكوين احتياطي إجباري ولها أن توقف هذا الاقتطاع إذا بلغ الاحتياطي ربع رأس المال إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة حتى يبلغ مجموع الاقتطاعات لهذا الاحتياطي رأس مال الشركة.
٢. يستعمل الاحتياطي الإجباري لتأمين الحد الأدنى للدخل المعين في النظام الأساسي للشركاء وذلك في السنوات التي لا تسمح فيها أرباح الشركة بتأمين هذا الحد، أو لمواجهة نفقات الشركة الطارئة وفقاً لما تقرره الهيئة العامة.

ب- الاحتياطي الاختياري:

١. للهيئة العامة للشركة أن تقرر سنوياً اقتطاع ما لا يزيد على ٢٠ % من أرباحها الصافية عن تلك السنة لحساب الاحتياطي الاختياري.
٢. يستعمل الاحتياطي الاختياري وفقاً لما تقرره الهيئة العامة للشركة ويجوز توزيعه كله أو أي جزء منه كأرباح على الشركاء.

ج- احتياطي الاستهلاك:

١. تحدد النسبة المئوية الواجب اقتطاعها سنوياً من الأرباح غير الصافية باسم استهلاك موجودات الشركة حسب النسب المعتمدة لدى وزارة المالية.
٢. تستعمل هذه الأموال بقرار من المدير لشراء المواد والآلات والمنشآت المستهلكة أو لإصلاحها ولا يجوز توزيع تلك الأموال كأرباح على الشركاء.

المادة ٢٨: الخسارة في رأس المال:

إذا زادت خسائر الشركة على نصف رأسمالها وجب على المديرين دعوة الهيئة العامة للشركة إلى اجتماع لتصدر قرارها بتغطية الخسارة أو تخفيض رأسمالها بما لا يقل عن المبلغ المحدد وفقاً لأحكام المادة / ٥٦ / من هذا القانون والمادة /٧٨/ من المرسوم التشريعي رقم /٢٩/ لعام ٢٠١١ أو حل الشركة و تصفيتها.

الفصل الثامن: إلغاء الترخيص و انحلال الشركة و تصفيتها:

أ- تحل الشركة في إحدى الحالات المحددة في المادة /١٨/ من المرسوم التشريعي رقم /٢٩/ لعام ٢٠١١ .
ب- يلغى ترخيص الشركة بقرار يصدر عن الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري وفقاً لأحكام القانون رقم /١٥/ وتعليماته التنفيذية.

المادة ٢٩: إلغاء الترخيص:

أ- إلغاء الترخيص بناء على طلب من المطور العقاري:

١- للمطور العقاري أن يتقدم بطلب إلغاء ترخيصه إلى الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري وعليه في هذه الحالة :

- التقدم بطلب مكتوب إلى الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري قبل ستة أشهر على الأقل من التاريخ المقترح لإلغاء الترخيص وأسباب قراره.

- استكمال انجاز أية أعمال معلقة على أكمل وجه أو تحويلها إلى مطور عقاري آخر مرخص له وفق أحكام القانون وهذا القرار، ويجب عليه إشعار عملائه قبل فترة لاتقل عن ثلاثة أشهر من توقفه عن العمل .

٢- يجوز للهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري رفض طلب إلغاء الترخيص إذا رأت أن استمرار الترخيص ضرورياً للتحقيق في أي قضية تتعلق بالمطور المرخص أو لحماية مصالح عملائه أو لتتمكن من فرض حظر أو متطلبات عليه بموجب هذا القرار .

٣- تبقى الشركة المرخصة خاضعة لإشراف الهيئة العامة للتطوير العقاري لمدة سنتين من تاريخ إلغاء الترخيص فيما يتعلق بأي تصرف أو إغفال حصل قبل إلغاء ترخيصها وفي حال فتح تحقيق أو اتخاذ أي إجراءات خلال هذه الفترة تبقى الشركة المرخصة خاضعة لإشراف الهيئة حتى انتهاء التحقيق أو الإجراءات المتعلقة بها ويجوز للهيئة الاستعانة بأية جهات تراها مناسبة لمساعدتها في أعمال التحقيق.

ب- حالات إلغاء الترخيص من قبل الهيئة:

يجوز للمجلس إلغاء الترخيص لأي مطور عقاري مرخص في الحالات التالية:

- فقدان شرط من شروط الترخيص المنصوص عليها في القانون /١٥/ لعام /٢٠٠٨/ وتعليماته التنفيذية مالم يتم تدارك هذا الشرط من قبل المطور العقاري خلا ثلاثة أشهر من تاريخ فقدان الشرط.
- التخلف عن سداد البدلات المقررة سنويا خلال ثلاثين يوما من تاريخ استحقاقها .
- نقص رأس المال عن الحدود المقررة بالقانون رقم /١٥/ لعام /٢٠٠٨/ وتعليماته التنفيذية.
- نقص الكفالة المصرفية عن الحدود المقررة في القانون رقم /١٥/ لعام /٢٠٠٨/ وتعليماته التنفيذية في حال مصادرة الهيئة لجزء من هذه الكفالة.
- إخلال المطور إخلالاً جسيماً بأي من الالتزامات والمسؤوليات الواردة في القانون.

ج- تصفية الشركة:

تدخل الشركة بمجرد اتخاذ قرار حلها من الهيئة العامة للشركة وفقاً لأحكام المرسوم التشريعي رقم /٢٩/ لعام ٢٠١١ والقانون رقم /١٥/ وتعليماته التنفيذية في طور التصفية وتبقى شخصيتها الاعتبارية قائمة طيلة المدة اللازمة للتصفية ولأجل حاجة التصفية فقط بعد إعلام الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري ووزارة الاقتصاد والتجارة بذلك.

د - تعيين المصفي:

١. يعين المصفي بموجب قرار من الهيئة العامة وفقاً للأصول والأغلبية المقررة لصدور قرارات الهيئة العامة للشركة، فإذا لم يتم التعيين وفقاً لما سلف ذكره يتم تعيينه من قبل المحكمة المختصة بناءً على طلب صاحب المصلحة أو من قبل المحكمة التي قضت بحل الشركة.

٢. يكون قرار محكمة البداية المدنية القاضي بتعيين المصفي مبرماً.

و- شهر تصفية الشركة:

١. يجب على المصفين شهر قرار تصفية الشركة وقرار تعيينهم سواء كان اختيارياً أو بموجب قرار قضائي لدى أمانة سجل الشركات خلال مدة أقصاها ثلاثة أيام من صدور هذا القرار.

٢. يقوم أمين السجل وعلى نفقة الشركة بالإعلان عن تصفية الشركة وأسماء المصفين في الجريدة الرسمية وفي صحيفتين يوميتين في مركز الشركة ولمرتتين على الأقل وذلك خلال مدة أقصاها أسبوع من تاريخ شهر قرار الحل أو تعيين المصفي.

٣. يجب أن يذكر في الأوراق والمراسلات والإيصالات والإنذارات الصادرة عن الشركة إلى أنها شركة قيد التصفية.

هـ - أعمال إدارة الشركة قيد التصفية:

١. تتوقف الشركة عن ممارسة أية أعمال جديدة اعتباراً من تاريخ شهر قرار حلها في سجل الشركات.

٢. يضع أمين السجل إشارة قيد التصفية على سجل الشركة.
٣. تنقضي سلطة الجهة المكلفة بإدارة أعمال الشركة عند حلها ولكن يجب عليها الاستمرار في عملها لحين تعيين مصفي للشركة وتسلمه لمهامه.
٤. يمثل المصفي الشركة أمام الغير اعتباراً من تاريخ شهر قرار تعيينه واستلامه لمهامه.
٥. يحق للمصفي دعوة الهيئة العامة للشركة للاجتماع لإقرار المواضيع اللازمة لتصفية الشركة.
٦. يستمر مدقق الحسابات في وظيفته طيلة فترة التصفية.
٧. ينضم إليه خبير محاسبي تعيينه المحكمة لمراقبة أعمال التصفية في حال كان تعيين المصفي بحكم قضائي.

هـ- بطلان التصرفات أثناء التصفية:

تكون في فترة التصفية التصرفات التالية باطلة:

١. إبرام عقود جديدة باسم الشركة للاستمرار بعملها.
٢. التصرف بحصص الشركة.
٣. أي تصرف من شأنه إنقاص أموال الشركة ما لم توافق عليه الهيئة العامة للشركة.

ز- واجبات المصفي:

١. يتم تسليم المصفي دفاتر الشركة وسجلاتها ومستنداتها وأوراقها وأموالها وأصولها كافةً وينظم سجلات خاصة بعملية التصفية تتضمن ما للشركة من مطالب وما عليها من التزامات، ويحق لأي من الشركاء الاطلاع على سجلات التصفية المذكورة آنفاً.
٢. إذا تجاوزت مدة التصفية عاماً واحداً وجب على المصفي أن يضع الميزانية السنوية لكل سنة ويتولى نشرها في صحيفتين يوميتين على الأقل في مركز الشركة.
٣. يجب على المصفي خلال تسعين يوماً من تاريخ شهر قرار تعيينه نشر إعلان في صحيفتين ولمرتين على الأقل في مركز الشركة يتضمن دعوة الدائنين لمراجعة مقر الشركة وبيان دين كل منهم وعنوانه خلال مهلة تسعين يوماً من تاريخ الإعلان الأول.
٤. في حال عدم تقديم أي دائن للشركة بمطالبته خلال المهلة المحددة في الفقرة السابقة، جاز له بعد انقضاء هذه المهلة وقبل انتهاء التصفية تقديم مطالبته، على أن تصبح مرتبة هذه المطالبة بعد مرتبة الدائنين الذين تقدموا بمطالبتهم خلال المهلة المنصوص عليها في الفقرة ٣ / من هذه المادة.
٥. مع مراعاة أي قيد يفرضه القانون والأنظمة النافذة أو ينص عليه النظام الأساسي للشركة، يقوم المصفي بالأعمال اللازمة لتحصيل ما للشركة من ديون في ذمة الغير أو ذمة الشركاء، ووفاء ما عليها من الديون وحسب

الأولوية المقررة قانوناً، كما يقوم المصفي بإنجاز أعمال الشركة العالقة وتنفيذ العقود القائمة قبل التصفية دون أن يكون له القيام بأعمال جديدة باسمها.

٦. يجوز للمصفي تعيين الخبراء اللازمين لمساعدته في أعمال التصفية.

٧. يكون للمصفي الصلاحية لتمثيل الشركة أمام المحاكم في الدعاوى المقامة من الشركة أو عليها واتخاذ أي إجراء احترازي للمحافظة على مصالحها وأموالها وتوكيل المحامين باسم الشركة.

٨. لا يجوز للمصفي قبل الحصول على موافقة الهيئة العامة للشركة أن يعقد أي تسوية مع دائني الشركة نيابةً عنها أو أن يتخلى عن أي تأمين أو ضمان مقرر لمصلحتها أو أن يبيع موجوداتها وأموالها ومشاريعها صفقة واحدة.

٩. إذا تعدد المصفون تتخذ قراراتهم بالإجماع فيما بينهم ما لم ينص قرار تعيينهم على أغلبية معينة.

ح - حقوق الشركاء من التصفية:

١. تستعمل أموال وموجودات وحقوق الشركة في تسوية الالتزامات المترتبة عليها وفق الترتيب التالي:

- نفقات التصفية وأتعاب المصفي.
 - المبالغ المستحقة على الشركة للخزينة العامة.
 - المبالغ المستحقة على الشركة للعاملين.
 - الديون المستحقة على الشركة لغير الشركاء فيها.
 - القروض التي قدمها الشركاء للشركة ولم تكن من بين حصصهم في رأس المال.
٢. يوزع ما تبقى من أموال وموجودات الشركة فيما بين الشركاء كل بنسبة حصته من رأس المال.

ط - مسؤولية المصفي:

يعتبر المصفي مسؤولاً إذا أساء تدبير شؤون الشركة خلال مدة التصفية كما يسأل عن تعويض الضرر الذي يلحق الغير بسبب أخطائه سواء كانت واقعة إهمالاً أو تقصيراً استناداً لأحكام مسؤولية مديري الشركة.

ي - الانتهاء من أعمال التصفية:

١. يقدم المصفي حساباً ختامياً أو ميزانية نهائية للهيئة العامة للشركة، ويتضمن الأعمال والإجراءات التي قام بها لإتمام عملية التصفية ونصيب كل شريك في توزيع موجودات الشركة.

٢. يقوم مدقق الحسابات في الشركة بإعداد تقرير عن الحسابات التي قدمها المصفي ويعرضه على الهيئة العامة للشركة لأخذ موافقتها فإذا وافقت يتم إعلان براءة ذمة المصفي وإلا تقدمت باعتراضها على الحسابات المقدمة من المصفي أمام المحكمة المختصة.

ك - عزل المصفي:

يعزل المصفي بالكيفية التي عين بها وكل قرار أو حكم بعزله يجب أن يشتمل على تعيين من يحل محله ويشهر ذلك العزل في سجل الشركات ولا يحتج به قبل الغير إلا من تاريخ شهره أصولاً.

الفصل التاسع: أحكام عامة

المادة ٣٠:

أ- جنسية الشركة:

١. تعتبر جنسية هذه الشركة سورية حكماً.
٢. تتمتع هذه الشركة بالحقوق الممنوحة للسوريين، إلا ما كان منها ملازماً للشخص الطبيعي، أو عند وجود نص تشريعي خاص يحدد الحقوق التي تتمتع بها الشركة.
٣. يحق للشركة تملك الحقوق العينية العقارية دون اعتبار لجنسية الشركاء فيها، إلا أنه لا يجوز نقل هذه الحقوق إلى أسماء الشركاء غير السوريين فيها عند حل أو تصفية الشركة إلا بعد الحصول على الموافقات المطلوبة قانوناً لتملك غير السوريين لمثل هذه الحقوق.

ب- الشخصية الاعتبارية:

١. تتمتع الشركة بالشخصية الاعتبارية بمجرد شهرها.
٢. يكون للشركة خلال فترة التأسيس شخصية اعتبارية بالقدر اللازم لتأسيسها، ويلتزم مؤسسو الشركة بالتصرفات التي يقومون بها باسم الشركة خلال فترة التأسيس بالتضامن فيما بينهم، ولكن لا يحتج بهذه الشخصية أمام الغير إلا بعد استيفاء إجراءات الشهر التي يقرها القانون.
٣. وبأي حال تنسب التصرفات كافة التي أجراها المؤسسون باسم الشركة أثناء فترة التأسيس إلى الشركة بعد شهرها بشرط الحصول على موافقة هيئات الشركة ذات العلاقة عندما يتطلب القانون ذلك، ومع ذلك يحق للغير إذا لم تقم الشركة بإجراءات الشهر المقررة أن يتمسك بشخصيتها.

ج- البيانات الإلزامية:

١. يجب على الشركة ذكر اسمها وشكلها القانوني ورقم تسجيلها في سجل الشركات على كافة الأوراق الصادرة عنها وعلى إعلاناتها، إضافةً إلى المعلومات الأخرى التي يوجب القانون إدراجها.
٢. إذا لم يذكر رقم تسجيلها في الأوراق الصادرة عنها وفقاً لما سبق بيانه تعاقب الشركة بغرامة قدرها خمسة وعشرون ألف ليرة سورية، ويكون الشخص الذي صدرت عنه الورقة أو الإعلان مسؤولاً تجاه الشركاء عن هذه الغرامة، وفي حال تكرار المخالفة تضاعف الغرامة.

٣. إذا كانت الشركة تحت التصفية توجب ذكر ذلك، إضافةً إلى البيانات التي سبق بيانها، على كافة الأوراق الصادرة عنها وإعلاناتها، وإذا لم تذكر واقعة التصفية يعاقب المصفون بغرامة قدرها عشرة آلاف ليرة سورية.

د- المحكمة المختصة:

١. تفصل محكمة البداية المدنية التي يقع في دائرتها سجل الشركات في غرفة المذاكرة في كل خلاف يقع بين أصحاب العلاقة وأمين هذا السجل بقرار مبرم تصدره خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ اكتمال الخصومة في الدعوى.

٢. تكون محكمة البداية المدنية التي يقع مركز الشركة في دائرة اختصاصها المكاني هي المحكمة المختصة للفصل في جميع المنازعات التي تنشأ بين الشركاء أو بينهم وبين القائمين على إدارتها أو التي تنشأ عن علاقة الغير بالشركة أو في أي نزاع آخر يتعلق بأمر الشركة ونشاطها .

المادة ٣١: رقابة الوزارة :

١. يحق لكل من الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري ووزارة الاقتصاد والتجارة أن تراقب الشركات المحدودة المسؤولية في كل ما يتعلق بتنفيذ أحكام هذا القانون رقم /١٥/ لعام /٢٠٠٨/ والمرسوم التشريعي رقم /٢٩/ لعام ٢٠١١ والنظام الأساسي لهذه الشركات.

٢. ويحق لها أن تبلغ النيابة العامة عن كل مخالفة تشكل جرماً لملاحقة المسؤولين قضائياً.

٣. ويحق للهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري ولوزارة الاقتصاد والتجارة أن تكلف في كل وقت جهة محاسبية سورية أو شركة محاسبة معتمدة من الوزارة ذات خبرة وعلى مستوى عال من الكفاءة لتتدبها للقيام بتفتيش حسابات الشركة وتدقيق قيودها ودفاترها وسائر أعمالها وتقديم تقرير بذلك للوزارة.

المادة ٣٢:

تخضع الشركة لجميع النصوص التشريعية السورية الحالية والمستقبلية.

تم التوقيع بحضور

توقيع المؤسسين أو المفوض عنهم

