مرسوم بقانون رقم (28) لسنة 1999
بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية

نحن حمد بن عيسى آل خليفة أمير دولة البحرين.

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى الأمر الأميري رقم (4) لسنة 1975،

وعلى المرسوم بقانون رقم (7) لسنة 1970 بشأن القانون المؤقت بتنظيم وتطوير الأراضي،

وعلى المرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977 بشأن تنظيم المباني وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (18) لسنة 1983 بشأن إلزام ملاك الأراضي بمصاريف دفن أراضيهم،

وعلى المرسوم بقانون رقم (6) لسنة 1984 بشأن تنظيم الصناعة،

وعلى المرسوم بقانون رقم (11) لسنة 1985 بشأن حماية ودعم الصناعات الوطنية، وتعديلا ته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (6) لسنة 1989 بشأن حماية الصناعات ذات المنشأ الوطني،

وعلى المرسوم بقانون رقم (9) لسنة 1994 بشأن إصدار قانون التحكيم التجاري الدولي،

وعلى المرسوم بقانون رقم (2) لسنة 1994 بشأن التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية،

وعلى المرسوم بقانون رقم (16) لسنة 1996 بشأن نظام المحافظات،

وعلى المرسوم بقانون رقم (21) لسنة 1996 بشأن البيئة،

وعلى المرسوم رقم (23) لسنة 1997 بإعادة تنظيم وزارة النفط والصناعة،

وعلى قرار مجلس الوزراء رقم (3) لسنة 1998 بشأن تحديد الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في الدولة،

وبناءً على عرض وزير النفط والصناعة،

وبعد أخذ رأي مجلس الشورى،

وبعد موافقة مجلس الوزراء،

رسمنا بالقانون الآتي:
الفصل الأول
تعاريف
مادة - 1 -

تكون للكلمات والعبارات الواردة في مواد هذا القانون، المعاني الموضحة قرين كل منها ما لم يدل سياق النص على خلاف ذلك:

الوزارة:

الوزارة المعنية بشئون الصناعة[1].

الوزير:

الوزير المعني بشئون الصناعة[2].

الجهات المعنية:

الوزارات والجهات ذات العلاقة بتطوير المناطق الصناعية وتزويدها بالخدمات والمرافق.

إدارة المناطق الصناعية:

الجهاز المكلف بتنفيذ هذا القانون في حدود اللوائح والقرارات التنفيذية والتعليمات التي يصدرها الوزير.

المناطق الصناعية:

هي المناطق التي تشمل الأراضي والمنشآت والمرافق المقامة عليها والمخصصة لأغراض الصناعة والتي يصدر بتحديدها قرار من رئيس مجلس الوزراء، بناءً على عرض من الوزير.

الأنشطة الصناعية والحرفية والأنشطة المرتبطة بها:

الأنشطة التي تحدد بقرار من الوزير.

المنشآت الصناعية الثابتة، وغير الثابتة:

المنشآت التي يتم بناؤها في المناطق الصناعية بالشروط والأوضاع القانونية.

لجنة شئون المناطق الصناعية:

اللجنة المنشأة طبقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.

---

[1] استبُدل بموجب القانون رقم (25) لسنة 2026 بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم (28) لسنة 1999 بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية.

[2] استُبدل بموجب القانون رقم (25) لسنة 2026 بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم (28) لسنة 1999 بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية.

الفصل الثاني

إنشاء المناطق الصناعية

مادة - 2 -

تنشأ وتحدد المناطق الصناعية بقرار من رئيس مجلس الوزراء، بناءً على عرض من الوزير بالتنسيق مع الجهات المعنية.

مادة - 3[3] -

تُقسم المناطق الصناعية إلى مناطق صناعية فرعية، وتقسم المناطق الفرعية إلى قسائم، وذلك وفقاً للاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في مملكة البحرين، وأحكام اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ويُمنح المستثمر المساحة اللازمة في ضوء تقدير لجنة شئون المناطق الصناعية لاحتياجاته طبقاً للدراسة التي يقدمها في هذا الشأن.

مادة - 4 -

توضع خرائط - بالمقاييس التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون - توضح حدود المناطق الصناعية، والمناطق الصناعية الفرعية، والقسائم التي تشملها كل منطقة، والأراضي المشغولة بالمنشآت وأنواعها، ويرفق بهذه الخرائط بيان تفصيلي بمرافق الخدمات اللازمة، وخطط التطوير والدفان لهذه الأراضي طبقاً لحالتها.

مادة - 5 -

تستغل المناطق الصناعية في الأنشطة الصناعية أو الحرفية أو الأنشطة المرتبطة بالصناعة التي يصدر بتحديدها قرار من الوزير.

ويلتزم المستثمر في أن يبدأ بتنفيذ المشروع الذي من أجله رخص له في الانتفاع بالأرض، خلال عام من تاريخ تسلمه قسيمة الأرض على أن يكون التنفيذ طبقاً للمواصفات والشروط والرسومات التي على أساسها صدر قرار التخصيص، ولا يجوز له - بأي حال من الأحوال دون موافقة كتابية من الوزارة- تغيير المشروع المشار إليه أو إدخال أية تعديلات عليه.

مادة - 6 -

تقوم الوزارة بالتعاون مع الجهات المعنية بإدارة واستثمار المناطق الصناعية.

---

[3] استُبدلت بموجب القانون رقم (25) لسنة 2026 بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم (28) لسنة 1999 بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية.

مادة - 7 -

على إدارة المناطق الصناعية إنشاء وحفظ سجلات الأراضي الصناعية التي تحددها اللائحة التنفيذية، ويجوز التصريح لذوي الشأن بالإطلاع على الخرائط والسجلات أو استخراج شهادات رسمية منها، بعد سداد الرسوم التي يصدر بها قرار من الوزير بناءً على موافقة مجلس الوزراء.

مادة - 8[4] -

لا يجوز استملاك المنشآت والتجهيزات الصناعية إلا بقرار من مجلس الوزراء ومقابل تعويض عادل للمستثمر.

[4] استُبدلت بموجب القانون رقم (25) لسنة 2026 بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم (28) لسنة 1999 بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية.

الفصل الثالث

استغلال أراضي المناطق الصناعية

مادة - 9 -

تنشأ في الوزارة لجنة تسمى (لجنة شئون المناطق الصناعية)، وتختص بمختلف شئون المناطق الصناعية بما في ذلك الإشراف على تنفيذ خطط الإنشاء والتوسع في هذه المناطق، وذلك على النحو الذي يحدده هذا القانون ولائحته التنفيذية.

ويصدر بتشكيل هذه اللجنة وبتحديد اختصاصاتها ونظام عملها، قرار من الوزير.

مادة - 10 -

يتم استغلال الأراضي في المناطق الصناعية بقرار من الوزير بناءً على توصية لجنة شئون المناطق الصناعية، وذلك بالشروط والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ولا يعتبر إيجار القسائم الصناعية ساريا إلا من يوم تسليم الأرض للمستأجر.

مادة - 11 -

تقدم طلبات الحصول على قسائم صناعية على الأنموذج المعد لذلك إلى إدارة المناطق الصناعية في الوزارة، ويجب أن يكون الطلب مشفوعا بالمستندات المؤيدة له.

وعلى إدارة المناطق الصناعية إحالة طلبات الحصول على القسائم الصناعية بعد إستيفاء المستندات اللازمة إلى لجنة شئون المناطق الصناعية.

تنظر لجنة شئون المناطق الصناعية في طلبات الحصول على القسائم الصناعية وتصدر توصيتها في كل طلب خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إحالته إليها، مشفوعا بالتوصية إلى الوزير، ليصدر قراره في الطلب بالقبول أو الرفض.

مادة - 12 -

يجوز لأصحاب المشروعات الصناعية طلب حجز قسائم صناعية بصفة مبدئية نظير مقابل مالي شهري يصدر به قرار من الوزير، على ألا تتجاوز مدة الحجز ثلاثة أشهر قابلة للتمديد لذات المدة مرة واحدة، ويسقط طلب الحجز بانتهاء مدته دون الحصول على قرار بالتخصيص.

وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات الحجز وشروطه، وقيمة المقابل الشهري للحجز، كما ينشأ سجل خاص لطلبات الحجز، وتحديد أولوياته، وتحدد اللائحة التنفيذية شكله وإجراءات القيد فيه.

مادة - 13 -

يجوز بعد موافقة لجنة شون المناطق الصناعية أن يرخص للمصارف، أو المؤسسات وشركات الإستثمار إقامة مجمعات صناعية في المناطق الصناعية وتأجيرها للمستثمرين من القطاع الخاص، وتحدد اللائحة التنفيذية للقانون شروط وأحكام إقامة هذه المجمعات وطرق استثمارها.

مادة - 14 -

الأراضي الواقعة في المناطق الصناعية من أملاك الدولة، ويتم استغلالها بالطرق المنصوص عليها في هذا القانون.

ولا يجوز لأي شخص طبيعي أو اعتباري أن يحوز أو يضع يده بأية صفة كانت على العقارات الداخلة في المناطق الصناعية إلا وفقاً لأحكام هذا القانون.

ويقع باطلا كل تصرف، أو تقرير لأي حق عيني يتم بالمخالفة لأحكامه، ولا يجوز توثيقه.

مادة - 15 -

يكون استغلال أراضي المناطق الصناعية بطريق الإيجار، وفق أحكام هذا القانون وبالشروط والأوضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية، وتحرر عقود إيجار هذه الأراضي، عن طريق إدارة المناطق الصناعية في الوزارة وذلك على النماذج التي تعد لهذا الغرض طبقاً لأحكام اللائحة التنفيذية.

ويجب أن يتضمن عقد الإيجار شرطا بإحالة أي نزاع ينشأ عن عقد الإيجار على التحكيم إذا وافق الطرفان على ذلك.

كما يجوز للوزير - إذا إقتضت الضرورة - إبرام عقود إيجار ذات شروط خاصة، بالضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية.

وتحدد اللائحة التنفيذية القواعد التي تتبع في تقدير القيمة الإيجارية للأراضي الصناعية، ومدة الإيجار، وكيفية أداء الأجرة والضوابط اللازمة في حالة إبرام عقود ذات شروط خاصة وسائر أحكام الإيجار الأخرى.

ولا يجوز أن تزيد مدة الإيجار على (50) عاما، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

ويجوز للوزير أن يمنح تراخيص مؤقته باستغلال الأراضي الصناعية لمدة لا تزيد على سنة قابلة للتجديد، وذلك للأغراض وبالشروط والأوضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية.

وباستثناء التراخيص المؤقتة باستغلال الأراضي الصناعية، يجب توثيق عقود الإيجار بمكتب التوثيق في وزارة العدل والشئون الإسلامية، ويتحمل المستأجر وحده رسوم التوثيق.

مادة - 16[5] -

مع عدم الإخلال بالتشريعات السارية ذات العلاقة، يجوز للوزير إعفاء المستأجر من الإيجار لمدة مناسبة، إذا أثبت المستأجر قيامه بدفان الأرض محل القسيمة الصناعية أو تحسينها على الوجه الذي تقره اللجان الفنية المختصة بهذا الغرض.

مادة - 17 [6]-

للوزارة أن تعفي مؤقتاً من الإيجار بهدف تشجيع بعض المشاريع وبعض أنواع الصناعات، وذلك بالشروط والأوضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية.

مادة - 18 -

تسلم الأراضي موضوع القسائم إلى المستأجر وفق أحكام هذا القانون محملة بما عليها من حقوق الارتفاق، دون أن يترتب على ذلك أي حق في المطالبة بتعويض مقابل هذه الحقوق.

مادة - 19 -

يكون للمبالغ التي تستحق للدولة من أجرة عن العقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون امتياز عام على أموال المدين وسابقة على أي امتياز آخر عدا الأجور والمبالغ المستحقة للعامل الناشئة عن عقد العمل والمصروفات القضائية والرسوم.

---

[5] استُبدلت بموجب القانون رقم (25) لسنة 2026 بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم (28) لسنة 1999 بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية.

[6] استُبدلت بموجب القانون رقم (25) لسنة 2026 بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم (28) لسنة 1999 بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية.

مادة - 20 -

يلتزم المستأجر بالتأمين على منشآته تأمينا شاملا لصالحه، أو لصالح من لهم الحق في ذلك، على أن يودع لدى إدارة المناطق الصناعية ما يفيد إجراء هذا التأمين واستمرار المستأجر في دفع أقساطه.

مادة - 21 -

يجوز للمستأجر بموافقة الوزارة التنازل عن الإيجار للغير، ويظل المتنازل متضامنا مع المتنازل إليه عن الإلتزامات المالية السابقة على تاريخ التنازل.

ولا يجوز تأجير الأراضي الصناعية من الباطن، إلا بموافقة الوزارة كتابة على ذلك.

ولا يعتبر تأجيرا من الباطن اشغال العقار بفروع المنشأة نفسها، أو بسبب تغير شكلها القانوني أو توسعتها أو اندماجها مع مؤسسة أخرى.

وفي جميع الحالات لا يعتبر التنازل عن الإيجار، أو التأجير من الباطن نافذا في مواجهة الوزارة أو الغير إلا من تاريخ توثيق التصرف من مكتب التوثيق بوزارة العدل والشئون الإسلامية.

الفصل الرابع

البناء في المناطق الصناعية

مادة - 22 -

لا يجوز إقامة منشآت صناعية بأبنية ثابتة أو غير ثابتة في المناطق الخاضعة لأحكام هذا القانون، إلا بموجب ترخيص من الجهات المعنية بعد موافقة الوزارة، وذلك بالأوضاع والمواصفات التي تحددها اللائحة التنفيذية.

مادة - 23 -

لا يجوز إجراء أي هدم أو تعديل أو تحسين في أي من مباني المنشآت الصناعية إلا بموافقة كتابية من إدارة المناطق الصناعية وطبقاً لأحكام قانون تنظيم المباني ولائحته التنفيذية.

مادة - 24 -

يسمح في المناطق الصناعية إقامة مبان خاصة تستخدم كمخازن وصالات لعرض المنتجات الصناعية الخاصة بالمشروع.

ويجوز إقامة مبانٍ سكنية للعمال في المناطق الصناعية من قِبَل مالك المشروع الصناعي لإسكان عماله في الأرض المخصَّصة للمشروع، وكذلك للمستثمرين الذين يرغبون في إنشاء هذه المباني لأغراض سكن العمال بعد الحصول على ترخيص بذلك من لجنة شئون المناطق الصناعية، وبمراعاة الشروط المتعلقة بأمن وسلامة العاملين وصحتهم، وذلك وِفْقاً لِما تقرّره اللائحة التنفيذية.[7]

ويلتزم المرخص له بالبناء بأحكام القرارات الخاصة بتحديد شروط الحصول على تراخيص الهدم والبناء في هذه الأراضي، والتقيد بالاشتراطات المقررة للبناء في قانون تنظيم المباني.

مادة - 25 -[8]

تُطبق في شأن مباني المنشآت الصناعية، أو المباني اللازمة للعمال، أو لعرض منتجات التصنيع الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في مملكة البحرين.

---

[7] استُبدلت بموجب القانون رقم (24) لسنة 2018 بتعديل الفقرة الثانية من المادة (24) من المرسوم بقانون رقم (28) لسنة 1999 بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية.

[8] استُبدلت بموجب القانون رقم (25) لسنة 2026 بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم (28) لسنة 1999 بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية.

الفصل الخامس

التزامات وحقوق المستأجر للأراضي الصناعية

مادة - 26 – [9]

يلتزم مستأجر القسيمة الصناعية بالآتي:

1- دفع الأجرة المستحقة عليه في مواعيدها، وفي حالة تكرار إخلاله بهذا الالتزام يجوز إلزامه بتقديم تأمين نقدي يعادل قيمة الإيجار عن مدة لا تزيد على سنة، وذلك بعد سداد كامل الأجرة المستحقة عليه بسبب التأخير.

2- الحصول على ترخيص البناء خلال المدة التي تحددها اللائحة التنفيذية.

3- الشروع في إنشاء المشروع خلال المدة التي تحددها اللائحة التنفيذية.

4- الانتهاء من أعمال التشييد والبناء وتجهيز المنشأة خلال المدة التي تحددها اللائحة التنفيذية.

5- البدء في تشغيل المنشأة خلال المدة التي تحددها اللائحة التنفيذية.

6- استغلال كامل القسيمة أو المنشآت الصناعية في الأغراض المخصصة لها.

7- عدم التنازل عن إيجار القسيمة أو المنشأة الصناعية أو رهن أي حق عيني عليها دون موافقة كتابية من الوزارة.

8- عدم تأجير القسيمة أو المنشأة الصناعية أو أي جزء منهما إلى الغير دون موافقة كتابية من الوزارة.

9- تعيين مكتب هندسي لتقييم المنشأة الصناعية فنياً وتحديد جوانب الترميم والبناء وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية.

10- إجراء الترميمات اللازمة للمنشآت المقامة على القسيمة الصناعية محل التعاقد بناءً على تقرير المكتب الهندسي، ويجوز للوزارة أن تتدخل عند الضرورة في إجراء هذه الترميمات والإصلاحات، ولها في سبيل ذلك تعيين الخبراء اللازمين لهذه الترميمات، وتستوفي هذه النفقات بالطرق المقررة في هذا القانون.

11- تسييج القسيمة الصناعية ووضع اللوحات على المدخل طبقاً لما تنص عليه اللائحة التنفيذية.

12- توفير مواقف داخلية للسيارات وتشجيرها طبقاً للأغراض التي يزاولها المشروع، وتُحدد اللائحة التنفيذية المساحات اللازمة لكل مشروع والمواصفات اللازمة لهذه المواقف.

---

[9] استُبدلت بموجب القانون رقم (25) لسنة 2026 بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم (28) لسنة 1999 بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية.

13- رفع المخلفات أولاً بأول، والالتزام بمعايير حماية البيئة، مع تعزيز قيم البيئة الخضراء والتنمية المستدامة وتشجيع استخدام التقنيات الصديقة للبيئة.

14- الالتزام بإجراءات الصحة والسلامة المهنية في منشأته.

15- الالتزام بكافة ما تقدم به للوزارة من دراسات أو خطط تتعلق بالبناء، أو التشغيل، أو تعديل وضع القسيمة، أو غيرها من الخطط والدراسات التي تم اعتمادها والموافقة عليها من قبل الوزارة.

مادة - 27 -

كل ما يظهر أو يكمن داخل باطن أراضي المناطق الصناعية من ثروات معدنية أو بترول أو غاز طبيعي أو مياه جوفية ملك للدولة، وعليها أن تعوض المستثمر عن فقد الانتفاع كليا أو جزئيا لهذه الأراضي في حالة تدخلها بالاستغلال، كما يجوز أيضا لشاغل هذه الأراضي الانتفاع بالثروات المحجرية الطبيعية في أرضه بإذن خاص من الوزارة، ولأغراض البناء في مشروعه فقط وبالمقابل المحدد لمثيلتها في خارج المناطق الصناعية.

مادة - 28 -

يجوز للجنة شئون المناطق الصناعية أن تقرر من تلقاء نفسها أو بناءً على طلب المستأجر حجز قسائم مجاورة للأرض محل التعاقد لأغراض توسعة المشروع، أو التكامل الصناعي لمشروعات أخرى، على أن تحدد اللجنة مقابلا للحجز، والمدة اللازمة لبقاء هذه الأراضي مخصصة لهذا الغرض في تلك الحالة.

مادة - 29 -

يحظر على أي شخص في المناطق الصناعية أن يدفن في باطن الأرض أو أن يلقي على الشواطئ، أو الشوارع، أو الميادين، أو أمام المباني الأخرى العامة أو الخاصة، أو أن يسمح بتسرب أي من المواد الآتية:

أ) مخلفات هدم المباني أو مخلفات الصناعات المختلفة.

ب) مخلفات المجاري والقمامة أو المواد القابلة للاشتعال أو السامة أو الخطرة على الصحة.

مادة - 30 -

يجوز للمستأجر طلب استبدال القسيمة الصناعية - إذا وجد مبرر لذلك - وتحدد اللائحة التنفيذية شروط وإجراءات هذا الاستبدال.

مادة - 31 – [10]

للوزارة فسخ عقد إيجار القسائم الصناعية إذا تعرض المستأجر للتصفية أو الإفلاس، مع مطالبته بكامل الأجرة المستحقة عن الانتفاع وأية مبالغ أخرى للوزارة.

الفصل السادس

الجزاءات

مادة - 32 – [11]

أ- يكون للوزارة الحق في فسخ عقد إيجار القسيمة الصناعية في الأحوال الآتية:

1- إذا أخل المستأجر بدفع الأجرة في الميعاد المحدد أو امتنع عن دفع التأمين المنصوص عليه في البند (1) من المادة (26) من هذا القانون.

2- إذا لم يحصل المستأجر على ترخيص البناء خلال المدة التي تحددها اللائحة التنفيذية، وذلك دون عذر مقبول توافق عليه الوزارة.

3- إذا لم يشرع المستأجر في إنشاء المشروع المرخص به خلال المدة التي تحددها اللائحة التنفيذية، وذلك دون عذر مقبول توافق عليه الوزارة.

4- إذا لم ينته المستأجر من أعمال التشييد والبناء وتجهيز المنشأة خلال المدة التي تحددها اللائحة التنفيذية، وذلك دون عذر مقبول توافق عليه الوزارة.

5- إذا لم يبدأ المستأجر في التشغيل خلال المدة التي تحددها اللائحة التنفيذية، وذلك دون عذر مقبول توافق عليه الوزارة.

6- إذا أوقف المستأجر العمل بالمنشأة لمدة تزيد على ستة أشهر، وذلك دون عذر مقبول توافق عليه الوزارة.

7- إذا قام المستأجر باستعمال القسيمة أو المنشأة الصناعية في غير الأغراض المخصصة لها رغم إنذاره بذلك.

8- إذا قام المستأجر بالتنازل عن إيجار القسيمة أو المنشأة الصناعية أو رهن أي حق عيني عليها دون موافقة كتابية من الوزارة.

---

[10] استُبدلت بموجب المرسوم بقانون رقم (26) لسنة 2015 بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم (28) لسنة 1999 بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية.

[11] استُبدلت بموجب القانون رقم (25) لسنة 2026 بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم (28) لسنة 1999 بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية.

9- إذا قام المستأجر بتأجير القسيمة أو المنشأة الصناعية أو أي جزء منهما إلى الغير دون موافقة كتابية من الوزارة.

10- إذا لم يلتزم المستأجر بكافة ما تقدم به للوزارة من دراسات أو خطط تتعلق بالبناء أو التشغيل أو تعديل وضع القسيمة، أو غيرها من الخطط والدراسات التي تم اعتمادها والموافقة عليها من قِبل الوزارة، وذلك دون عذر مقبول توافق عليه الوزارة.

11- إذا توفي المستأجر قبل انتهاء مدة العقد، ولم يرغب الورثة أو أحدهم في استمرار عقد الإيجار مع الوزارة.

ب- مع مراعاة حكم المادة (33) مكرراً من هذا القانون، يكون فسخ العقد دون الحاجة إلى حكم قضائي.

ج- ما لم يوجد اتفاق في العقد على خلاف ذلك، يجوز للوزارة في حالة فسخ العقد أو انتهاء مدته دون تجديد، الاحتفاظ بالمباني والمنشآت مقابل تعويض المستأجر، وذلك كله طبقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.

د- على المستأجر إخلاء القسيمة الصناعية من أي منقولات موجودة فيها عقب فسخ العقد أو انتهاء مدته دون تجديد، مباشرة أو خلال المهلة التي تحددها له الوزارة، فإذا لم يقم بذلك، للوزارة نقل هذه المنقولات إلى الأماكن التي تحددها على نفقة المستأجر أو التصرف فيها مع الاحتفاظ بصافي حصيلة التصرف لصالح المستأجر، وذلك طبقاً للضوابط والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.

مادة - 33 – [12]

أ- مع مراعاة حكم المادة (33) مكرراً من هذا القانون، في حالة مخالفة أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له، للوزارة أن تأمر المخالف - بموجب قرار مسبب يخطر به المخالف بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول أو بإحدى الوسائل الإلكترونية - بالتوقف عن المخالفة وإزالة أسبابها وآثارها خلال فترة زمنية تحددها له، وفي حالة عدم امتثاله لذلك خلال الفترة المحددة، للوزارة الحق في اتخاذ أيٍّ من التدابير والجزاءات الآتية:

1- وقف القيد في السجل التجاري لمدة لا تزيد على ستة أشهر.

---

[12] استُبدلت بموجب القانون رقم (25) لسنة 2026 بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم (28) لسنة 1999 بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية.

2- غلق المنشأة الصناعية لمدة لا تزيد على ستة أشهر.

3- توقيع غرامة إدارية إجمالية بما لا يجاوز خمسين ألف دينار، وتنظم اللائحة التنفيذية آلية احتساب الغرامة، ويكون تحصيل الغرامة بالطرق المقررة لتحصيل المبالغ المستحقة للدولة.

4- رفع قيمة الأجرة عن الأجزاء المخالفة أو غير المستغلة وتعديل عقد الإيجار بالنسبة لبند الأجرة، متى رغب المستأجر في الاستمرار بالانتفاع بها، وذلك وفقاً للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية.

5- فسخ عقد إيجار القسيمة الصناعية دون الحاجة إلى حكم قضائي.

6- سحب الأجزاء المخالفة أو غير المستغلة من المستأجر وتعديل عقد الإيجار بالنسبة لمساحة القسيمة، وذلك وفقاً للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية.

7- غلق المنشأة الصناعية غلقاً نهائياً.

ب- يجوز للوزارة أن تنشر بياناً بالمخالفة التي ثبت وقوعها من قِبل المخالف، وذلك بالوسيلة والكيفية التي يحددها القرار بما يتناسب مع جسامة المخالفة، على ألا يتم النشر إلا بعد فوات ثلاثين يوماً على قرار الوزارة بثبوت المخالفة دون الطعن فيه أو صدور حكم بات بثبوت المخالفة، وذلك بحسب الأحوال.

مادة -33- مكرراً [13]

أ- للوزارة أن تجري تحقيقاً إدارياً من تلقاء نفسها أو بناء على ما تتلقاه من بلاغات أو شكاوى جدية، للتحقق من أية مخالفة لأحكام هذا القانون من عدمه، ولها أن تجري تحقيقاً إذا قامت لديها دلائل جدية تحملها على الاعتقاد بأن المخالفة على وشك الوقوع.

ب- يجوز للوزارة في سبيل إنجاز التحقيق أن تطلب من المستأجر كافة البيانات والإيضاحات والمستندات[14].

ج- إذا رأت الوزارة أن التحقيق قد أسفر عن وجود جريمة جنائية أحالت الأوراق إلى النيابة العامة.

---

[13] أضيفت بموجب المرسوم بقانون رقم (26) لسنة 2015 بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم (28) لسنة 1999 بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية.

[14] استُبدلت بموجب القانون رقم (25) لسنة 2026 بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم (28) لسنة 1999 بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية.

د- تنظم اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات التحقيق والمواعيد الواجب مراعاتها، وقواعد إخطار المستأجرين الخاضعين لأحكام هذا القانون بالمخالفات المنسوبة إليهم، وقواعد إتاحة الفرصة العادلة لجميع الأطراف المعنية بالتحقيق للدفاع عن مصالحهم بما في ذلك عقد جلسات للاستماع ولمناقشة الأطراف المعنية وشهودهم وتمكينهم من عرض آرائهم وتقديم حججهم وأدلتهم مكتوبة أو شفوية.

ويكون للأطراف المعنية الحق في الاستعانة بمحاميهم في كافة جلسات وإجراءات التحقيق.

مادة -33- مكرراً (1) [15]

أ- لا يكون القرار الصادر طبقاً لحكمي المادتين (32) و(33) من هذا القانون نافذاً إلا بعد فوات ميعاد التظلم منه أو البت فيه، ولا يرتب مجرد الطعن أمام القضاء وقف نفاذ القرار.

ب- يكون التظلم من القرار الصادر طبقاً لحكمي المادتين (32) و(33) من هذا القانون إلى الوزير خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المخالف بالقرار الصادر ضده بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول أو بإحدى الوسائل الإلكترونية.

ويجب على الوزير البت في التظلم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه، وتخطر الوزارة المتظلم بالقرار بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول أو بإحدى الوسائل الإلكترونية، ويعتبر انقضاء المدة دون البت في التظلم بمثابة رفض ضمني[16].

مادة -33- مكرراً (2) [17]

للوزارة التنفيذ بالطريق الإداري والاستعانة بالقوة الجبرية عند الاقتضاء لتنفيذ قرار فسخ عقد إيجار القسائم الصناعية ولإخلاء المستأجر المخالف أو لوقف المخالفة لأحكام هذا القانون.

ويراعى في الاستعانة بالقوة الجبرية منح المستأجر المخالف مهلة لإزالة المخالفة باختياره.

وفي جميع الأحوال يتحمل المخالف جميع النفقات التي تكبدتها الوزارة في هذا الشأن.

---

[15] أضيفت بموجب المرسوم بقانون رقم (26) لسنة 2015 بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم (28) لسنة 1999 بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية.

[16] استُبدلت بموجب القانون رقم (25) لسنة 2026 بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم (28) لسنة 1999 بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية.

[17] أضيفت بموجب المرسوم بقانون رقم (26) لسنة 2015 بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم (28) لسنة 1999 بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية.

الفصل السابع

أحكام عامة

مادة - 34[18] -

أ- يكون للمفتشين الذين ينـدبهم الوزير من بين موظفي الوزارة للقيام بأعمال التفتيش، اتِّخاذ الإجراءات اللازمة للتَّحَقُّق من تنفيذ أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له، ولهم على الأخص دخول الأماكن الخاضعة لتطبيق أحكام هذا القانون، ولهم طلب المعلومات اللازمة، وعلى الأشخاص والمشروعات عدم إعاقتهم عن أداء مهامهم، وتزويدهم بما يطلبونه خلال مدة معقولة.

ب- يكون لموظفي الوزارة الذين يخوّلهم الوزير المعنِي بشئون العدل بالاتفاق مع الوزير، صفة مأموري الضبْط القضائي بالنسبة للجرائم المنصوص عليها في هذا القانون، والتي تقع في دوائر اختصاصهم وتكون متعلقة بأعمال وظائفهم.

مادة - 35 -

يصدر وزير النفط والصناعة اللائحة التنفيذية، والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

مادة - 36 -

على الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ أحكام هذا القانون، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

أمير دولة البحرين

حمد بن عيسى آل خليفة

صدر في قصر الرفاع:

بتاريخ 7 ربيع الأول 1420 هـ

الموافق 21 يونيو 1999 م

---

[18] استُبدلت بموجب القانون رقم (25) لسنة 2026 بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم (28) لسنة 1999 بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية.