

Kingdom of Saudi Arabia
Saudi Organization for Industrial
Estates & Technology Zones

المملكة العربية السعودية
الهيئة السعودية للمدن الصناعية
ومناطق التقنية

تنظيم الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية

مقدمة

نتيجة للمتغيرات المحلية والعالمية والاحتياجات المتزايدة في مجال البيئة الأساسية اللازمة للتنمية الصناعية بالمملكة ومتطلبات المرحلة المستقبلية لإعطاء القطاع الخاص دوراً أكبر في أعمال التطوير والإنشاء والتشغيل والإدارة للمرافق والخدمات لتوفير الأراضي الصناعية بأسلوب تنافسي في ظل آلية السوق تمهيدا لدخول المملكة عصر خصخصة المرافق والخدمات لمواكبة الاتفاقيات العالمية وفتح الأسواق الخارجية للصناعة الوطنية.

فقد صدر قرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٥) وتاريخ ١٤٢٢/٨/٢٧هـ بالموافقة على تنظيم الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية الذي يتيح إنشاء هيئة عامة تتمتع بالشخصية الاعتبارية المستقلة ويديرها مجلس إدارة يرأسه الوزير المختص وعضوية ممثلين عن الوزارات والقطاعات ذات العلاقة مع ستة أعضاء ممثلين للقطاع الخاص.

كما أن هيكلها المؤسسي طبقاً للمهام الموكلة إليها يرتكز على مبادئ أساسية محددة للاستفادة القصوى من مزايا شراكة الدولة مع القطاع الخاص وفاعلية عملية توفير الأراضي الصناعية في مناخ من الشفافية وتوزيع الأدوار بين الهيئة والقطاع الخاص يتمثل في الفصل بين مهام التخطيط والإشراف والرقابة الذي سوف تتولاه الهيئة ومهام التمويل والإنشاء والتشغيل الذي سوف يتولاه القطاع الخاص بأسلوب تنافسي.

تنظيم الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ٧/ب/١٦٩٩٧ وتاريخ ١٤٢٢/٨/٢٦هـ، المشتمة على قرار المجلس الاقتصادي الأعلى رقم (٢٢/١٠) وتاريخ ١٤٢٢/٨/٢٦هـ المتعلق بمشروع تنظيم الهيئة السعودية للمدن الصناعية المرفوع بخطاب معالي وزير الصناعة والكهرباء رقم ٤٣٢ وتاريخ ١٤٢١/٧/٦هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٦٠٢) وتاريخ ١٣٩١/٧/٣٠هـ.

وبعد الاطلاع على قرار المجلس الاقتصادي الأعلى رقم (٢٢/١٠) وتاريخ ١٤٢٢/٨/٢٦هـ.

يقرر ما يلي :

أولاً: الموافقة على (تنظيم الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية) بالصيغة المرفقة.

ثانياً: تشكيل لجنة من وزارة الخدمة المدنية، ووزارة الصناعة والكهرباء، ووزارة المالية والاقتصاد الوطني، لمعالجة وضع موظفي إدارة المدن الصناعية في وزارة الصناعة والكهرباء.

ثالثاً: تشكيل لجنة من وزارة الصناعة والكهرباء، ووزارة المالية والاقتصاد الوطني، وديوان المراقبة العامة، لتحديد الأموال المنقولة وغير المنقولة التي تتول لمصلحة الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية من وزارة الصناعة والكهرباء، والرفع عن ذلك إلى مجلس الوزراء.

رئيس مجلس الوزراء

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ٧/ب/٢٦٠٤٧ وتاريخ ١٥/١٢/١٤٢٢هـ، المشتملة على بريقة معالي وزير الصناعة والكهرباء رقم ٨٥٧ وتاريخ ٣٠/١٠/١٤٢٢هـ المشار فيها إلى قرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٥) وتاريخ ٢٧/٨/١٤٢٢هـ القاضي بالموافقة على تنظيم الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية، الذي نصت الفقرة (التاسعة) من مادته الرابعة على أن يكون من بين أعضاء مجلس إدارة الهيئة ستة أعضاء من القطاع الخاص يعينون بقرار من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح وزير الصناعة والكهرباء بعد التشاور مع مجلس الغرف التجارية والصناعية السعودية. وقد طلب معاليه الموافقة على تعيين ستة أعضاء من القطاع الخاص في مجلس إدارة الهيئة على النحو الموضح في برقيته.

وبعد الاطلاع على تنظيم الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية المشار إليه أعلاه.
وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (١٠٠) وتاريخ ١٦/٢/١٤٢٢هـ.

يقرر

الموافقة على تعيين ستة أعضاء من القطاع الخاص في مجلس إدارة الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية لمدة ثلاث سنوات، وذلك على النحو التالي :

- ١- عبد الله بن أحمد زينل علي رضا.
- ٢- عبد الرحمن بن علي الجريسي.
- ٣- خالد بن عبد الله الزامل.
- ٤- عبد الله بن عبد المحسن البازعي.
- ٥- فهد بن إبراهيم السعدون.
- ٦- عبد الرحمن بن عبد العزيز مازي.

رئيس مجلس الوزراء

تنظيم الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية

المادة الأولى :

يكون للألفاظ والعبارات الآتية المعاني المبينة أمام كل منها ما لم يقتض السياق خلاف ذلك.

الهيئة : الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق
التقنية.

المجلس : مجلس إدارة الهيئة.

الوزير : وزير الصناعة والكهرباء ورئيس مجلس إدارة

الهيئة.

المدير العام : مدير عام الهيئة.

المدينة الصناعية المحددة : المدينة الصناعية القائمة، والأرض الحكومية

التي يرفع عنها إلى المجلس الاقتصادي الأعلى

للموافقة عليها مدينة صناعية أو منطقة تقنية

واعتمادها من مجلس الوزراء. أو الأرض المملوكة

للقطاع الخاص التي تعتمد من المجلس مدينة

صناعية أو منطقة تقنية.

المطور : الشخصية الطبيعية أو الاعتبارية التي ترتبط

بالهيئة بعقد لتطوير مدينة صناعية محددة.

المشغل : الشخصية الطبيعية أو الاعتبارية التي ترتبط

بالهيئة بعقد لإدارة مدينة صناعية محددة

وتشغيلها وصيانتها.

عقد التطوير أو التشغيل : عقد بين الهيئة ومطور، أو بين الهيئة ومشغل،

لقيام المطور بتطوير مدينة صناعية محددة

مقامة على أرض حكومية وقيام المشغل بإدارة

مدينة صناعية محددة مقامة على أرض حكومية

وتشغيلها وصيانتها.

اللائحة التنفيذية : اللائحة الصادرة لتنفيذ أحكام هذا التنظيم.

المادة الثانية :

تشأ بموجب هذا التنظيم هيئة عامة تسمى (الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية) تتمتع بالشخصية الاعتبارية المستقلة، وترتبط بالوزير، ويكون مقرها الرئيسي مدينة الرياض، ويجوز للمجلس إنشاء فروع لها في مدن أخرى في المملكة.

المادة الثالثة :

الغرض الأساسي للهيئة هو تخطيط المدن الصناعية المحددة بالمملكة، وتشجيع إنشائها وتطويرها وإدارتها وصيانتها والإشراف عليها، ويشمل ذلك دون تحديد لاختصاصاتها القيام بما يأتي :

- ١- تنفيذ استراتيجية تطوير المدن الصناعية.
- ٢- وضع القواعد والإجراءات ذات العلاقة بإنشاء المدن الصناعية المحددة وتطويرها وإدارتها وصيانتها وتشغيلها.
- ٣- اقتراح تخصيص المواقع المناسبة من الأراضي العائدة للدولة لإنشاء المدن الصناعية ورفع التوصيات اللازمة إلى المجلس الاقتصادي الأعلى للموافقة عليها واعتمادها من مجلس الوزراء مدناً صناعية محددة. واعتماد الأراضي المملوكة للقطاع الخاص مدناً صناعية محددة وفقاً لهذا التنظيم ولائحته التنفيذية.
- ٤- التنسيق مع الجهات ذات العلاقة لإيصال الخدمات والمرافق اللازمة إلى حدود المدن الصناعية المحددة.
- ٥- تشجيع القطاع الخاص على إنشاء المدن الصناعية وتطويرها وإدارتها وتشغيلها وصيانتها.
- ٦- منح الرخص للمطورين والمشغلين للمدن الصناعية المحددة وفقاً لهذا التنظيم ولائحته التنفيذية.
- ٧- اتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية البيئة في المدن الصناعية المحددة بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.
- ٨- مراقبة أداء المطورين والمشغلين بما يضمن التزامهم بشروط عقد التطوير والتشغيل أو أحدهما والتأكد من تنفيذ كافة الأحكام والتعليمات.
- ٩- السعي لحل الخلافات بطريقة ودية بين المطورين والمشغلين للمدن الصناعية المحددة وبين المستأجرين والمنتفعين أو المقيمين بها.

١٠- تشجيع قيام مناطق التقنية الحديثة ونموها وذلك بتوفير خدمات إضافية مثلًا في هذه المناطق لاستقطاب التقنية، ودعم أصحاب الأفكار والمشاريع المبتكرة.

المادة الرابعة :

يشكل مجلس إدارة الهيئة على النحو الآتي :

- ١- وزير الصناعة والكهرباء
 - ٢- ممثل من وزارة الصناعة والكهرباء
 - ٣- ممثل من وزارة التجارة
 - ٤- ممثل من وزارة الشؤون البلدية والقروية
 - ٥- ممثل من وزارة التخطيط
 - ٦- ممثل من وزارة المالية والاقتصاد الوطني
 - ٧- ممثل من الهيئة العامة للاستثمار
 - ٨- المدير العام
 - ٩- ستة أعضاء من القطاع الخاص يعينون بقرار من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح الوزير بالتشاور مع مجلس الغرف التجارية والصناعية السعودية.
- ويعين المجلس نائباً للرئيس من بين أعضائه، كما يجب أن لا تقل مرتبة ممثلي الأجهزة الحكومية عن المرتبة الرابعة عشرة، وتكون مدة العضوية في المجلس ثلاث سنوات.

المادة الخامسة :

- المجلس هو السلطة المهيمنة على شئون الهيئة وتصريف أمورها واتخاذ جميع القرارات اللازمة لتحقيق أغراضها في حدود أحكام هذا التنظيم، وله على وجه الخصوص ما يأتي :
- ١- تحديد السياسات العامة للهيئة.
 - ٢- إقرار مشروع ميزانية الهيئة وحسابها الختامي وتقرير مراجع الحسابات والتقرير السنوي تمهيداً لرفع ذلك حسب النظام.
 - ٣- اعتماد الخطط والبرامج والعروض اللازمة لإنشاء المدن الصناعية المحددة وتطويرها وإدارتها وتشغيلها وصيانتها.
 - ٤- اتخاذ الإجراءات اللازمة لتشجيع القطاع الخاص لإنشاء المدن الصناعية المحددة وتطويرها وإدارتها وتشغيلها وصيانتها.

- ٥- اعتماد الأراضي المملوكة للقطاع الخاص مدناً صناعية محددة.
- ٦- إصدار القواعد والمواصفات ومعايير الأداء والإجراءات ذات العلاقة بإنشاء المدن الصناعية المحددة وتطويرها وإدارتها وتشغيلها وصيانتها.
- ٧- إبرام الاتفاقيات أو العقود أو التراخيص اللازمة لتسهيل عملية إنشاء المدن الصناعية المحددة وتطويرها وإدارتها وتشغيلها وصيانتها.
- ٨- وضع الأسس والقواعد والمعايير التي تمكن الهيئة من بيع أراضٍ في المدن الصناعية المحددة للمستثمرين بعد موافقة مجلس الوزراء.
- ٩- تحديد المقابل المالي الذي تتقاضاه الهيئة عن الخدمات التي تقدمها ومراجعتها.
- ١٠- اعتماد اللوائح الداخلية والمالية والإدارية والهيكل التنظيمي للهيئة بما يكفل سير العمل بالهيئة بكل كفاءة وفاعلية.
- ١١- تعيين المدير العام وتحديد راتبه والمزايا التي يحصل عليها.
- ١٢- اقتراح تعديل الأنظمة ذات العلاقة بالمدن الصناعية.
- ١٣- الاستعانة بالخبراء والمستشارين المتخصصين.
- ١٤- تشكيل لجان خاصة من أعضاء المجلس أو غيرهم للقيام بتنفيذ مهام محددة.
- ١٥- الموافقة على إنشاء مكاتب في المدن الصناعية المحددة لتسهيل أعمال المطورين والمشغلين.
- ١٦- إصدار اللائحة التنفيذية وتعديلها.
- ١٧- تفويض المدير العام بعض الصلاحيات.

المادة السادسة :

يجتمع المجلس بدعوة من رئيسته مرة واحدة على الأقل كل ثلاثة أشهر، وعلى الرئيس دعوة المجلس إذا طلب ذلك نصف الأعضاء على الأقل، ويجب أن تشمل الدعوة على جدول الأعمال. ويشترط لصحة الاجتماع حضور أغلبية الأعضاء بمن فيهم رئيس المجلس أو نائبه، وتصدر القرارات بأغلبية أصوات الحاضرين وفي حالة تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي يصوت معه رئيس الجلسة، وللمجلس أن يدعو لحضور جلساته من يرى الاستعانة بمعلوماتهم وخبراتهم دون أن يكون لهم حق التصويت، وتثبت مداوات المجلس وقراراته في محاضر يوقعها رئيس الجلسة والأعضاء الحاضرون.

ولا يجوز للمجلس أن يصدر قرارات بطريق عرضها على الأعضاء متفرقين إلا في حالة الضرورة، ويشترط عندئذ موافقة جميع أعضاء المجلس على القرارات كتابة، وتعرض هذه القرارات على المجلس في أول اجتماع لاحق لإبانتها في محضر الاجتماع.

المادة السابعة :

في حالة علم عضو المجلس بأي موضوع له علاقة بالهيئة وله مصلحة خاصة به سواء مباشرة أو غير مباشرة وجب عليه إشعار المجلس فوراً وإيضاح تلك المصلحة وتدوينها في محضر اجتماع المجلس وليس له حق حضور مناقشة ذلك الموضوع.

المادة الثامنة :

المدير العام هو المسئول التنفيذي عن إدارة الهيئة تسيير أعمالها وتتركز مسؤولياته في حدود ما ينص عليه هذا التنظيم وما يقرره المجلس، ويمارس الاختصاصات الآتية :

- ١- الإشراف على الإعداد لاجتماعات المجلس.
 - ٢- متابعة تنفيذ قرارات المجلس.
 - ٣- إعداد مشروع ميزانية الهيئة ومشروع الحساب الختامي والتقارير السنوي وعرضه على المجلس.
 - ٤- الإشراف على منسوبي الهيئة طبقاً للصلاحيات الممنوحة وما تحدده اللوائح.
 - ٥- اقتراح الخطط والإجراءات لتطوير أداء الهيئة وعرضها على المجلس .
 - ٦- إصدار أوامر بالمصروفات الخاصة بالهيئة بموجب الميزانية السنوية المعتمدة.
 - ٧- تقديم تقارير دورية إلى المجلس عن أعمال الهيئة ومنجزاتها ونشاطها.
 - ٨- تمثيل الهيئة في صلاتها بغيرها من الجهات وأمام القضاء .
- وللمدير العام تفويض بعض هذه الاختصاصات إلى المسؤولين في الهيئة .

المادة التاسعة :

تطبق أحكام نظام العمل ونظام التأمينات الاجتماعية على منسوبي الهيئة.

المادة العاشرة :

أولاً : تتألف الموارد المالية للهيئة من المصادر الآتية :

- ١- جميع الأموال المنقولة وغير المنقولة التي تؤوّل لصالح الهيئة من وزارة الصناعة والكهرباء.
 - ٢- الدخل الذي تحققه الهيئة من ممارسة النشاط الذي يدخل ضمن أغراضها مثل :
 - أ- الإيراد التي تحصله الهيئة من المطور أو المشغل المتمثل في نسبة ٢٠٪ سنوياً من إجمالي الإيراد الذي يحصل عليه المطور أو المشغل لقاء تطويره أو تشغيله المدينة الصناعية المحددة المقامة على أرض حكومية، وللمجلس الوزراء إعادة النظر في تعديل هذه النسبة بناءً على اقتراح الوزير.
 - ب- المقابل المالي لدراسة طلب رخصة تطوير مدينة صناعية محددة.
 - ج- المقابل المالي لدراسة طلب رخصة تشغيل مدينة صناعية محددة.
 - ٢- حصيلة ما يتقرر بيعه من أراضٍ في المدن الصناعية المحددة.
 - ٤- عوائد استثمار أموال هيئة.
 - ٥- أي أموال أخرى يقرر المجلس قبولها كالتبرعات والهبات والمنح والإعانات.
 - ٦- الإعانات التي تقدم للهيئة من الدولة.
- ثانياً : تودع أموال الهيئة في حساب مفتوح لها في مؤسسة النقد العربي السعودي، ويتم الصرف منها وفق اللائحة المالية للهيئة.

المادة الحادية عشرة :

السنة المالية للهيئة هي السنة المالية للدولة، واستثناءً من ذلك تبدأ السنة المالية الأولى من تاريخ نفاذ هذا التنظيم.

المادة الثانية عشرة :

مع عدم الإخلال بحق ديوان المراقبة العامة في الرقابة على حسابات الهيئة يعين المجلس مراجعاً أو أكثر للحسابات من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين المرخص لهم بالعمل في المملكة، ويحدد أتعابهم، وإذا تعدد مراجعو الحسابات فإنهم يكونون مسؤولين بالتضامن عن أعمالهم أمام الهيئة، ويُرفع تقرير مراجع الحسابات إلى المجلس، ويزود ديوان المراقبة العامة بنسخة منه.

المادة الثالثة عشرة :

تؤول المدن الصناعية الحكومية القائمة لمصلحة الهيئة.

المادة الرابعة عشرة :

تتولى الهيئة البحث عن الأراضي الحكومية المناسبة وفق معايير محددة وترفع عنها إلى المجلس الاقتصادي الأعلى لتخصيصها مدناً صناعية واعتماد ذلك من مجلس الوزراء. كما يتم نشر معلومات كاملة عن الأراضي المخصصة واستخداماتها وأي شروط موضحة في اللائحة التنفيذية في الجريدة الرسمية والجرائد المحلية.

المادة الخامسة عشرة :

تتولى الهيئة إنشاء المدن الصناعية المحددة وإدارتها وتشغيلها وصيانتها في المناطق البعيدة المراد تنميتها في حالة عدم تقدم المطورين والمشغلين بعروض للاستثمار في عملية إنشاء تلك المناطق وتطويرها وتشغيلها وإدارتها وصيانتها بما يحقق سياسة توزيع التنمية الصناعية بشكل شامل ومتوازن في مختلف مناطق المملكة.

المادة السادسة عشرة :

عند طلب إقامة مدينة صناعية على أرض مملوكة للقطاع الخاص تنظر الهيئة في ذلك وفقاً لأحكام هذا التنظيم، وبعد اعتمادها من المجلس يصبح المالك مطوراً ومشغلاً، وتعد الأرض مدينة صناعية محددة وتخضع لأحكام هذا التنظيم، وذلك مع مراعاة ما ورد في البند (أ) من الفقرة (٢) من المادة العاشرة.

المادة السابعة عشرة :

يدعو المدير العام الراغبين في تطوير المدن الصناعية وإدارتها وتشغيلها وصيانتها لتقديم عروضهم الفنية والمالية وفقاً لما يقرره المجلس.

المادة الثامنة عشرة :

- ١- لا يتم إنشاء أي مدينة صناعية أو إدارتها أو تطويرها أو تشغيلها أو صيانتها إلا بموافقة الهيئة، وتصدر الهيئة الرخصة اللازمة موضعاً فيها الضوابط والاشتراطات وفقاً لأحكام هذا التنظيم ولائحته التنفيذية.
- ٢- يتعهد المطورون والمشغلون بإدارة المدن الصناعية المحددة وتطويرها وتشغيلها وصيانتها وفقاً لما يأتي :
 - أ- تحمل تكاليف التطوير والتشغيل والصيانة ومسئوليتها، على أن يتم ذلك بكفاءة وفاعلية طبقاً لمعايير الأداء السائدة بالمدن الصناعية.
 - ب- أن يكون ذلك متوافقاً مع التعليمات وشروط الرخص الصادرة من الهيئة.

المادة التاسعة عشرة :

- ١- يخول عقد التطوير أو التشغيل للمطور أو المشغل الذي تم اختياره الحق في استخدام المدن الصناعية المحددة وفقاً للأحكام الواردة في هذا التنظيم ولائحته التنفيذية.
- ٢- يحق للهيئة الاتفاق مع المطور أو المشغل على تجديد عقد التطوير أو التشغيل عند انتهاء مدته بالشروط والمواصفات نفسها، أو حسب ما يتفق عليه الطرفان. وفي حالة عدم الاتفاق تقوم الهيئة بتطوير المدينة الصناعية المحددة وإدارتها وتشغيلها وصيانتها بالطريقة التي تراها.

المادة العشرون :

- تشمل رخص تطوير المدن الصناعية المحددة وتشغيلها ما يأتي :
- ١- استخدامات الأراضي ضمن المدينة الصناعية المحددة.
 - ٢- التزام المطور أو المشغل بتوفير التجهيزات الأساسية والمرافق والخدمات الضرورية داخل المدينة الصناعية وصيانتها بما يكفل تشغيلها بكفاءة.
 - ٣- التأكيد على التقيد بالمواصفات ومعايير الأداء الموضحة في الأنظمة.

- ٤- التزام المطور أو المشغل بتمكين موظفي الهيئة من الدخول إلى المدينة الصناعية ومرافقها لأغراض الرقابة والتأكد من التزامه بشروط الرخصة.
- ٥- الالتزام بأحكام اللائحة التنفيذية.

المادة الحادية والعشرون :

مع مراعاة ما تضمنته المادة الثالثة والعشرين تحدد الهيئة الإيجار ومقابل التشغيل والصيانة في المدن الصناعية المحددة الذي يتقاضاه المطور أو المشغل من المستأجرين والمنتفعين بناءً على نتائج المنافسة بين المطورين أو المشغلين.

المادة الثانية والعشرون :

يجوز للهيئة تحويل حقوقها والتزاماتها في عقود الإيجار إلى المطور أو المشغل، ويصبح تعامل المستأجر والمنتفع مع المطور أو المشغل مباشرة.

المادة الثالثة والعشرون :

يُثبت الإيجار الحالي للأراضي في المدن الصناعية المحددة المقامة على أراضٍ حكومية البالغ هلتين للمتر المربع سنوياً وذلك لمدة ثلاثين سنة تبدأ من تاريخ نفاذ هذا التنظيم.

المادة الرابعة والعشرون :

يستمر العمل بالعقود الموقعة قبل صدور هذا التنظيم بين وزارة الصناعة والكهرباء والمستأجرين والمنتفعين في المدن الصناعية القائمة حتى انتهاء مدة هذه العقود.

المادة الخامسة والعشرون :

تصدر اللائحة التنفيذية خلال ستين يوماً من تاريخ صدور هذا التنظيم وتُنشر في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ نفاذ هذا التنظيم.

المادة السادسة والعشرون :

ينشر هذا التنظيم في الجريدة الرسمية ويعمل به بعد تسعين يوماً من تاريخ نشره، ويلغى كل ما يتعارض معه من أحكام.