

اللائحة التنفيذية
لتنظيم الهيئة السعودية
للمدن الصناعية ومناطق التقنية
والمعتمدة بقرار مجلس الإدارة
رقم (٢٠٠٣/٥) وتاريخ ١٤٢٣/١٢/٣ هـ

الفصل الأول

التعريفات

الصفحة	المادة
١٤	(١) تعريفات.

الفصل الثاني

أهداف الهيئة

١٧	(٢) استراتيجية تطوير المدن الصناعية المحددة.
١٧	(٣) إنشاء المدن الصناعية المحددة من قبل القطاع الخاص.
١٧	(٤) توفير المرافق والخدمات.
١٧	(٥) تشجيع قيام مناطق التقنية.

الفصل الثالث

اللوائح والتنظيمات الداخلية

١٨	(٦) مجلس الإدارة.
١٨	(٧) اللوائح الداخلية.
١٩	(٨) التعيينات بالهيئة.
١٩	(٩) ضوابط وشروط وإجراءات العمل بالهيئة.
١٩	(١٠) العمل بموجب اللوائح والتنظيمات بالهيئة.

الفصل الرابع

تحديد المدن الصناعية المحددة

٢٠	(١١) أسس اختيار المدن الصناعية المحددة.
٢١	(١٢) تحديد الأراضي أو المواقع المملوكة للحكومة.
٢١	(١٣) تحديد الأراضي أو المواقع المملوكة للقطاع الخاص.

الفصل الخامس

إصدار الرخصة

٢٣	استقبال الطلبات. (١٤)
٢٣	شروط إصدار الرخصة. (١٥)
٢٣	دراسة الطلبات. (١٦)
٢٣	إصدار الرخصة. (١٧)
٢٣	مدة الرخصة. (١٨)
٢٣	استئناف طلب الرخصة. (١٩)
٢٤	إلغاء الرخصة. (٢٠)
٢٤	تنازل المطور أو المشغل عن حقوقه. (٢١)

الفصل السادس

حق الانتفاع

٢٥	حق الانتفاع. (٢٢)
٢٥	التأهيل المسبق للمطورين والمشغلين والمستثمرين. (٢٣)
٢٥	عقود التطوير أو التشغيل أو تقديم خدمات. (٢٤)

الفصل السابع

الحقوق والالتزامات

٢٧	حقوق حامل الرخصة. (٢٥)
٢٧	التزامات حامل الرخصة. (٢٦)
٢٨	بدء العمل في تطوير المدينة الصناعية المحددة. (٢٧)

الفصل الثامن

المخالفات والجزاءات

٢٩	الضوابط الداخلية. (٢٨)
٢٩	حقوق الفحص وتطبيق معايير الأداء وضبط الجودة. (٢٩)
٣٠	قائمة المخالفات والجزاءات. (٣٠)
٣٠	لجنة فض المنازعات. (٣١)
٣١	العقوبات الخاصة بالمخالفات. (٣٢)

الفصل التاسع الإيرادات التي تحصل عليها الهيئة

- ٣٢ إيرادات الهيئة. (٣٣)
٣٣ طريقة دفع المبالغ. (٣٤)
٣٣ تعديل الإيرادات. (٣٥)

الفصل العاشر أحكام عامة

- ٣٤ استخدام المدن الصناعية المحددة. (٣٦)
٣٤ الأنشطة المسموح بها. (٣٧)
٣٤ البيع أو التأجير من الباطن أو تغيير النشاط. (٣٨)
٣٤ متطلبات حفظ السجلات. (٣٩)
٣٥ مكاتب لموظفي الهيئة بالمدن الصناعية المحددة. (٤٠)

اللائحة التنفيذية لتنظيم الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية

الفصل الأول تعريفات

المادة (١) : التعريفات :

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

التنظيم : التنظيم للهيئة السعودية للمدن الصناعية

ومناطق التقنية الصادر بقرار مجلس الوزراء
رقم (٢٣٥) وتاريخ ١٤٢٢/٨/٢٧هـ.

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 كمدينة صناعية أو منطقة
تقنية أو حاضنات الأعمال والتقنية ويتم
اعتمادها من مجلس الوزراء، أو الأرض
الملوكة للقطاع الخاص التي تعتمد من المجلس
كمدينة صناعية أو منطقة تقنية.

المطور : الشخصية الطبيعية أو الاعتبارية التي ترتبط
مع الهيئة بمقد لتطوير مدينة صناعية محددة.

المشغل : الشخصية الطبيعية أو الاعتبارية التي ترتبط مع الهيئة بعقد لإعادة التأهيل وإدارة وتشغيل وصيانة مدينة صناعية محددة.

المستثمر : الشخصية الطبيعية أو الاعتبارية التي ترتبط مع الهيئة بعقد لتوفير خدمات بالمدينة الصناعية المحددة.

عقد التطوير : عقد بين الهيئة ومطور لقيام المطور بتطوير وتشغيل وصيانة وإدارة مدينة صناعية محددة.

عقد التشغيل : عقد بين الهيئة ومشغل، لقيام المشغل بإعادة تأهيل وتشغيل وصيانة وإدارة مدينة صناعية محددة.

عقد تقديم الخدمات : عقد بين الهيئة والمستثمر لتوفير أو تشغيل منشآت أو لتقديم خدمات بالمدينة الصناعية المحددة والعاملين بها.

المدن الصناعية القائمة : الأراضي والمواقع المخصصة لإقامة صناعات مختلفة وفق تخطيط هندسي يوفر البنية التحتية والخدمات والمرافق التي تحتاجها تلك الصناعات.

مناطق التقنية : الأراضي والمواقع للتجمعات العلمية تتوفر فيها البنية التحتية والخدمات الإضافية لتكوين وسط علمي متطور يشجع على الاختراع والابتكار والإبداع في مجالات مختلفة بما يضمن تنمية الصناعات المعرفية والخدمية والحيوية وحاضنات الأعمال والتقنية ونحو ذلك.

الرخصة : مستند يحرر ويعتمد من الهيئة للمطور أو المشغل أو المستثمر ويحدد به شروط ومدة الرخصة والرسوم وخلافه.

الفحص : قيام المسئول المختص بفحص ومعاينة الأعمال والأنشطة للتأكد من سلامة التنفيذ طبقاً لشروط العقد أو الرخصة.

البنية التحتية : الأعمال الأساسية المنفذة على أرض أو موقع يفرض إقامة مدينة صناعية محددة عليها،

وتشمل التسوية وإنشاء شبكات الطرق والمياه والصرف والكهرباء والغاز والاتصالات ونحو ذلك.

حق الانتفاع :

المنفعة التي يحصل عليها المطور أو المشغل مقابل تطوير أو تشغيل مدينة صناعية محددة أو جزء من مرافقها أو خدماتها أو يحصل عليها المستثمر، وذلك بموجب عقد.

الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يستفيد من الخدمات المتاحة في المدينة الصناعية المحددة ومنهم أصحاب المصانع.

المستفيد :

المادة (٢) : استراتيجية تطوير المدن الصناعية المحددة.

تعد وتنفذ الهيئة استراتيجية تطوير المدن الصناعية المحددة وفقاً للاستراتيجية الصناعية بالمملكة العربية السعودية.

المادة (٣) : إنشاء المدن الصناعية المحددة من قبل القطاع الخاص.

- ١- تعد الهيئة البرامج وتضع الخطط لترويج وتنشيط عمليات إنشاء المدن الصناعية المحددة وتشغيلها وصيانتها بأعلى كفاءة متاحة من قبل القطاع الخاص وتوفير أفضل الخدمات وتهيئة المناخين القانوني والاقتصادي وتسهيل الإجراءات لتحقيق ذلك الهدف.
- ٢- يطرح تطوير أو تشغيل وصيانة المدن الصناعية المحددة عن طريق القطاع الخاص وإن تعذر ذلك وكانت استراتيجية تطوير المدن الصناعية المحددة تقتضي ضرورة التطوير فتتولى الهيئة تطوير هذه المدن الصناعية وإدارتها وتشغيلها وصيانتها ويمكنها التنسيق في ذلك مع الجهات الحكومية المختصة.

المادة (٤) : توفير المرافق والخدمات.

تقوم الهيئة بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة لإيصال أو توفير كافة المرافق والخدمات إلى حدود مناطق المدن الصناعية المحددة بأفضل الأسعار والكفاءة التشغيلية وفي الأوقات المحددة وبالكميات المطلوبة.

المادة (٥) : تشجيع قيام مناطق التقنية.

تشجع الهيئة قيام مناطق التقنية الحديثة ونموها وذلك بتوفير خدمات إضافية في هذه المناطق عن طريق حث وتشجيع المستثمرين لإقامة بنية تحتية صالحة لإقامة المنشآت التقنية وحاضنات الأعمال والتقنية ودعوة واستقطاب الجامعات ومراكز البحوث والتطوير العلمي وأصحاب الفكر والإبداع في المشاركة لتنمية وتطوير منظومة العلوم والتقنية في المملكة وتهيئة البنية الأساسية والخدمات لتنمية الصناعات.

الفصل الثالث

اللوائح والتنظيمات الداخلية

المادة (٦) : مجلس الإدارة.

- ١- يعتبر المجلس السلطة المهيمنة على شؤون الهيئة وتصريف أمورها واتخاذ جميع القرارات وفقاً للتنظيم كما يتولى مجلس الإدارة وضع السياسات والقواعد التي تحكم أعمال الهيئة ومتابعة تنفيذها، وإقرار الخطط والبرامج التنفيذية والميزانيات الدورية ومراقبة أدائها.
- ٢- يعين المجلس أمين سر، ويحدد اختصاصاته ومكافأته، وتشمل اختصاصات أمين السر : تحضير وترتيب جلسات المجلس وتدوين محاضر اجتماعاته وقراراته في سجلات منتظمة. ويقوم أمين السر بإرسال الدعوة - التي توجه من رئيس المجلس طبقاً للمادة السادسة من التنظيم - لانعقاد المجلس إلى أعضائه قبل الموعد المحدد لذلك بأسبوعين على الأقل، كما يبعث للأعضاء قبل أسبوع جدول أعمال الجلسات ومذكرات عن الموضوعات المعروضة. وتثبت مداوات المجلس وقراراته في محاضر يوقعها رئيس المجلس والأعضاء الحاضرون، وتكون مداوات مجلس الإدارة سرية ولا يجوز إعلانها إلا بإذن من رئيس مجلس الإدارة.

المادة (٧) : اللوائح الداخلية.

- تضع الهيئة التنظيمات واللوائح الداخلية وتعتمد من المجلس وتشمل ما يلي:
- ١- هيكلاً تنظيمياً للوحدات والوظائف التنفيذية الرئيسية بالهيئة يحدد مهامها وصلاحياتها بما يتناسب مع طبيعة عمل الهيئة بما يمكنها من ممارسة أعمالها المحددة بالتنظيم ولائحته التنفيذية.
 - ٢- لوائح مالية وإدارية تنفيذية تتناسب مع طبيعة عمل الهيئة، وتتضمن هذه اللوائح الصلاحيات المالية والإدارية الممنوحة للمستويات الإدارية المختلفة بالهيئة.
 - ٣- لائحة لموظفي الهيئة، تتفق مع تنظيمها، تبين الأحكام الخاصة بهم مثل تعيينهم وترقيتهم وتحديد مرتباتهم، وبدلاتهم، ومكافأاتهم، وواجباتهم وكيفية انتهاء خدماتهم.

المادة (٨) : التعيينات بالهيئة.

تتم التعيينات بالهيئة وفقاً للهيكل التنظيمي والصلاحيات الإدارية والمعتمدة من المجلس ويجب أن يضم الجهاز الإداري خبرات كافية لتأدية الأعمال الموكلة إلى الهيئة ولها أن تستعين بخبرات من خارجها لتأدية بعض هذه المهام من خلال عقود محددة.

المادة (٩) : ضوابط وشروط وإجراءات العمل بالهيئة.

تقوم الهيئة بإعداد الضوابط والشروط والنماذج التي تنظم سير العمل بها وتعتمد من المجلس، ومن هذه التنظيمات ما يلي :

- ١- نماذج العقود التي تحدد العلاقة بين كل من الهيئة وكل من المطور، والمشغل، أو المستثمر بما في ذلك شروط الرخصة وتحصيل الإيرادات والفصل في المنازعات.
- ٢- ضوابط وشروط المنافسات وعقود التطوير، التشغيل، الخدمات بالمدن الصناعية المحددة.
- ٣- ضوابط وشروط تصميم المباني داخل المدن الصناعية المحددة، والمواصفات القياسية البيئية والشروط الفنية ومتطلبات السلامة.
- ٤- الشروط الموحدة الخاصة باتفاقيات بيع الأراضي التابعة للهيئة بعد الحصول على موافقة مجلس الوزراء طبقاً لما ورد بالمادة الخامسة (فقرة ٨) من التنظيم.
- ٥- أي مواضيع أخرى تخص الهيئة والمدن الصناعية المحددة لم تضمن في هذا التنظيم وهذه اللائحة.

المادة (١٠) : العمل بموجب اللوائح والتنظيمات بالهيئة.

يتولى المدير العام تعميم اللوائح والتنظيمات الداخلية المعتمدة من المجلس على الجهات ذات العلاقة داخل الهيئة وخارجها لتنفيذها والعمل بموجبها.

الفصل الرابع تحديد المدن الصناعية المحددة

- المادة (١١) : أسس اختيار المدن الصناعية المحددة.
- تشمل الأسس لتحديد موقع أو أرض معينة لتكون مدينة صناعية محددة أو منطقة تقنية الآتي :
- ١- الاستخدام الحالي للأرض وتوزيعها.
 - ٢- التأثيرات البيئية الناجمة عن تخصيص الأرض أو الموقع للنشاط الصناعي أو التقني والإجراءات العملية المتوفرة للتخفيف من تلك التأثيرات والمخاطر المصاحبة لتحديد الأرض أو الموقع.
 - ٣- مستوى الخدمات المتوفرة بالأرض أو الموقع والمؤشرات الاجتماعية والتكاليف المترتبة عن توفير البنية التحتية المطلوبة.
 - ٤- توفر تمويل مالي أو التزام طرف ثالث بتمويل إقامة البنية التحتية.
 - ٥- قرب الأرض أو الموقع من المراكز المأهولة بالسكان، والموانئ والمطارات (ملائمة الموقع أو المواقع).
 - ٦- الحاجة المبررة لأرض صناعية أو موقع للتقنية والمدن الصناعية ومناطق التقنية المنافسة للموقع المطلوب.
 - ٧- مساحة الأرض أو الموقع المتوفرة بالنسبة للاحتياجات الحالية ومقدار المساحة اللازمة للتوسعة المستقبلية.
 - ٨- مستوى الإقبال المتوقع من المطورين والمشغلين والمستثمرين من القطاع الخاص.
 - ٩- الآثار الإيجابية لتطوير الأرض أو الموقع على تنمية المنطقة بشكل عام.
 - ١٠- مراعاة أهداف وسياسات خطط الدولة الخمسية للتنمية مثل اعتبارات المناطق الحدودية وتخفيف الضغط على المناطق المزدحمة وتقليل عوامل الهجرة للمدن الرئيسية.
 - ١١- تحقيق قيمة مضافة للدخل الوطني تتناسب مع الاستثمارات المتوقعة عند تطوير المدينة الصناعية المحددة.

المادة (١٢) : تحديد الأراضي أو المواقع المملوكة للحكومة كمدن صناعية أو مناطق تقنية.

- ١- لتحديد الأراضي أو المواقع المناسبة لإقامة مدن صناعية محددة عليها، يقوم المدير العام باتخاذ ما يلي :
 - أ - تحديد عدة مواقع مملوكة للحكومة تتناسب مع خطط التطوير كمدن صناعية محددة.
 - ب- إعداد دراسات جدوى مقارنة للمواقع المختارة.
 - ج- إعداد ورفع التوصيات للمجلس لدراستها.
 - ٢- الرفع للمجلس الاقتصادي الأعلى لأخذ الموافقة والاعتماد من مجلس الوزراء لاختيار الأرض أو الموقع وتخصيصه كمدينة صناعية محددة.
 - ٣- يقوم المدير العام بعد اعتماد الأرض أو الموقع كمدينة صناعية محددة حسبما جاء بالفقرة (٢) أعلاه بإخطار المجلس مع التوصية بشروط تطوير الموقع، ومنها على سبيل المثال :
 - أ - التزام الجهات المعنية بإيصال الخدمات والمرافق اللازمة إلى حدود المدينة الصناعية المحددة.
 - ب- المسائل المتعلقة بضوابط بيئية أو تخطيطية خاصة.
 - ج- قيود الأنشطة المسموح بممارستها بالأرض أو الموقع.
 - د - الكثافة الممكنة للتطوير.
 - هـ - مساحة الأرض أو الموقع التي يمكن إدراجها في عقد التطوير.
 - ٤- يقوم رئيس المجلس خلال شهر واحد من تسلمه التوصيات من المدير العام بالإعلان عن المدينة الصناعية المحددة رسمياً بوسائل الإعلام المختلفة.

المادة (١٣) : تحديد الأراضي أو المواقع المملوكة للقطاع الخاص كمدن صناعية محددة.

- ١- يحق لأي شخصية طبيعية أو اعتبارية لديه الرغبة والمقدرة المالية بوضع قطعة الأرض التي يملكها أو يتصرف بها لتصبح من ضمن المدن الصناعية المحددة أن يتقدم بطلب إلى الهيئة للحصول على رخصة مطور للمدينة الصناعية المحددة.
- ٢- يتم تقديم هذا الطلب على نموذج تصدره الهيئة ويحدد بالنموذج جميع الشروط والبيانات والمعلومات والإجراءات المطلوبة والمقابل المالي للخدمات الإدارية والإشراف على معايير الأداء كمدينة صناعية محددة.

٢- يتم تزويد الهيئة بصورة مصدقة من صك ملكية الأرض، وفي حالة الإيجار يجب أن لا تقل مدة الإيجار عن (٣٠) سنة، وأن له حق الانتفاع منها كمدينة صناعية محددة.

المادة (١٤) : استقبال الطلبات.

تستقبل الهيئة طلبات تطوير أو تشغيل أي مدينة صناعية محددة أو جزء من مدينة صناعية محددة ودراستها بفرض إصدار رخصة خاصة لكل حالة.

المادة (١٥) : شروط إصدار الرخصة.

- شروط إصدار الرخصة تشمل دون تحديد ما يلي :
- أ - الحد الأدنى والأقصى للمساحات والشروط البيئية.
 - ب - الأعمال المسموح مزاولتها بالموقع.
 - ج - تزويد الهيئة بالتقارير الدورية للإنجاز.
 - د - الجدول الزمني لمراحل التطوير والتمويل.
 - هـ - أي شروط أخرى تقرها الهيئة.

المادة (١٦) : دراسة الطلبات.

يتم دراسة الطلب لإصدار الرخصة وذلك بعد استيفاء الرسوم المحددة.

المادة (١٧) : إصدار الرخصة.

يصدر المجلس قراراته بشأن طلبات الرخص بعد استيفاء البيانات والمعلومات المحددة بالنماذج الخاصة بذلك، وذلك في أول اجتماع للمجلس، وفي حالة رفض طلب الرخصة يتم إخطار مقدم الطلب خطياً بالأسباب التي دعت إلى رفض طلبه.

المادة (١٨) : مدة الرخصة.

تكون رخصة التطوير أو التشغيل التي تصدرها الهيئة سارية المفعول لفترة لا تتجاوز (٤٠) أربعين عاماً، على أن يجدد بعد ذلك حسب اتفاق الطرفين.

المادة (١٩) : الاستئناف.

يحق لمقدم الطلب عند رفض طلب الرخصة رفع استئناف خطي إلى رئيس المجلس خلال (٣٠) يوماً من تاريخ إبلاغه بالرفض مدعماً بالمستندات

والحجج التي تؤيد استئنائه، وفي هذه الحالة يتم الرفع مرة أخرى للمجلس لإعادة النظر في الطلب ويكون قرار المجلس في هذه الحالة نهائياً.

المادة (٢٠) : إلغاء الرخصة.

يجوز لمجلس الإدارة إلغاء الرخصة الصادرة للمطور أو المشغل أو المستثمر في الحالات المنصوص عليها في اتفاقية عقد التطوير أو التشغيل أو عقد الخدمات.

المادة (٢١) : تنازل المطور أو المشغل عن حقوقه.

- ١- لا يجوز للمطور أو المشغل المرخص له التنازل عن كل أو جزء من حقوقه المتعلقة بتطوير أو تشغيل مدينة صناعية محددة إلى جهة أخرى إلا بعد موافقة الهيئة المسبقة، وذلك وفقاً للنموذج المعتمد.
- ٢- تخضع موافقة الهيئة على الطلب لاستيفاء المتنازل إليه للشروط المطلوبة لاعتماده كمطور أو مشغل ومنها المقدرة المالية المناسبة وذلك حسب تقديرات الهيئة وبما يضمن مصالح الأطراف المستفيدة من الخدمات.
- ٣- يجب على المتنازل إليه التقدم إلى الهيئة بطلب الحصول على رخصة مطور أو مشغل طبقاً لما جاء في الفصل الخامس من هذه اللائحة.
- ٤- تطبق نفس الإجراءات المتبعة في دراسة طلبات المطورين أو المشغلين الواردة في الفصل الخامس من هذه اللائحة على دراسة الطلب المتبعة من قبل الهيئة فيما يتعلق بعملية التنازل عن أو الانتفاع لمدينة صناعية محددة لمطور أو مشغل.
- ٥- يلتزم المتنازل إليه بشروط وأحكام العقد المبرم بين الهيئة والمطور أو المشغل كما لو أنه طرف في هذا العقد يحل محل المطور أو المشغل المتنازل ويخضع لأي تغيير يجري على العقد المبرم بين الهيئة والمتنازل له.

المادة (٢٢) : حق الانتفاع.

يمنح حق الانتفاع لتطوير أو تشغيل أو استثمار خدمات مدينة صناعية محددة أو جزء من مرافقها، بموجب عقود تطوير أو تشغيل أو تقديم خدمات تجري عن طريق المنافسة.

المادة (٢٣) : التأهيل المسبق للمطورين والمشغلين والمستثمرين.

- ١- تقوم الهيئة بتأهيل المطورين والمشغلين والمستثمرين مسبقاً. ولإجراء عملية التأهيل المسبق ستقوم الهيئة بالإعلان عن ذلك في وسائل الإعلام المحلية والعالمية مع وصف للمعروض ودعوة المتنافسين للتأهيل المسبق بناءً على المعايير الآتية :
 - أ - بيان سابقة الأعمال والخبرة.
 - ب - المقدرة المالية.
 - ج - المهارات الفنية.
- ٢- تقوم الهيئة بمراجعة المعلومات المقدمة من المتنافسين وتطبيق المعايير المذكورة أعلاه في الفقرات (أ - ج) لتصنيف المتنافسين ورفع التوصيات إلى المجلس، وذلك لتأهيلهم مسبقاً ومن ثم دعوتهم لتقديم عروضهم المالية التنافسية.
- ٣- يقوم المجلس بدراسة توصيات المدير العام واعتماد نتائج التأهيل المسبق المتمثلة في قائمة تضم المتنافسين المؤهلين.
- ٤- يحق للمتنافسين الذين تأهلوا مسبقاً دخول منافسات التأهيل المسبق المستقبلية المتعلقة بالمنافسة وذلك لمدة سنتين، بعد انقضاءها يتقدمون لمنافسة التأهيل المسبق بالطرق المعتادة.

المادة (٢٤) : عقود التطوير أو التشغيل أو تقديم الخدمات.

- ١- يكون الحد الأقصى لمدة عقود التطوير والتشغيل وتقديم الخدمات (٤٠) سنة مع جواز تجديد العقد لمدد أخرى باتفاق الطرفين.
- ٢- تتول كافة الحقوق والأصول الممنوحة من الهيئة بموجب عقد الانتفاع، بالإضافة إلى الأصول العائدة إلى المطور أو المشغل أو المستثمر والموجودة

داخل حدود الأرض خلال مدة العقد ستؤول إلى الهيئة عند نهاية مدة الانتفاع ما لم تكن هناك حقوق وأصول تابعة للأرض تم بيعها بواسطة صاحب العقد لطرف مستأجر بالمدينة الصناعية المحددة استناداً على موافقة مسبقة من الهيئة حسب ما هو مبين تفصيلاً بعقود التطوير والتشغيل أو تقديم الخدمات.

الفصل السابع الحقوق والالتزامات

المادة (٢٥) : حقوق حامل رخصة التطوير أو التشغيل.

- ١- يحق لصاحب رخصة التطوير تطوير كل أو جزء من المدينة الصناعية المحددة وفق خطة التطوير المعتمدة من الهيئة للمدينة الصناعية المحددة أو عند إبرام عقد الانتفاع بين الهيئة والمطور.
- ٢- يحق لصاحب رخصة التشغيل تقديم خدمة أو أكثر في كل أو جزء من المدينة الصناعية المحددة وفقاً لمستوى الخدمات المطلوب تقديمها الموضحة في خطة التطوير المعتمدة لتلك المدينة وحسب عقود التشغيل والتطوير وتقديم الخدمات.
- ٣- صاحب رخصة التطوير وصاحب رخصة التشغيل لهما الحقوق الآتية :
 - أ - تأجير الأرض داخل المدينة الصناعية المحددة لمزاولة الأنشطة المسموح بها.
 - ب - تحديد وتحصيل مبالغ الإيجارات أو أي مبالغ مالية أخرى معتمدة من الهيئة.
 - ج - تسويق أراضي المدينة الصناعية المحددة إلى العملاء داخل المملكة العربية السعودية وخارجها لاستخدامها في مزاولة الأنشطة المسموح بها.
 - د - وضع القواعد والإجراءات لتطوير وتشغيل المدينة الصناعية المحددة على أن تعتمد هذه القواعد والإجراءات من الهيئة.
 - هـ - التعاقد مع جهات مؤهلة لتوفير الخدمات.
 - و - بيع أو تحويل أو تفويض حقوقه في المدينة الصناعية المحددة طبقاً للمادة (٢١) من هذه اللائحة.

المادة (٢٦) : التزامات حامل رخصة التطوير أو التشغيل.

- يلتزم كل من حامل رخصة التطوير أو التشغيل بالآتي :
- ١- التأكد من تقييد شاغلي المدينة الصناعية المحددة وصاحب الرخصة نفسه بشروط الرخصة وعقد الانتفاع والتنظيم وأحكام هذه اللائحة والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

- ٢- إنشاء البنية التحتية وصيانتها بشكل جيد وتوفير الخدمات والمساندة التسويقية للمدينة الصناعية المحددة وفق شروط الرخصة وشروط عقد الانتفاع مع الهيئة.
- ٣- توفير الخدمات المنصوص عليها في عقد الانتفاع أو تقديم الخدمات للمستفيدين والتي وافق المطور أو المشغل على تزويدهم بها بصورة متوافقة مع خطة التطوير والتشغيل.
- ٤- السماح لمثلي الهيئة بدخول المدينة الصناعية المحددة للتأكد من أن المطور أو المشغل يزاول نشاطه وفقاً لشروط الرخصة وعقد تقديم الخدمات.

المادة (٢٧) : بدء العمل في تطوير المدينة الصناعية المحددة.

يجب أن تكون المدينة الصناعية المحددة الجديدة منتجة خلال سنتين من تاريخ استلام المطور أو المشغل الرخصة الخاصة بتطوير المدينة. وفي هذا الخصوص فإن لفظ (منتجة) المقصود به هو الانتهاء من أعمال التطوير بالموقع وبالتالي بدء النشاط الإنتاجي داخل المدينة، علماً أنه ليس بالضرورة أن يكون بالمدينة أو المنطقة مستأجرين حتى تصنف (منتجة).

الفصل الثامن المخالفات والجزاءات

المادة (٢٨) : الضوابط الداخلية.

يجب على كل مطور أو مشغل أو مستثمر للمدينة الصناعية المحددة التقيد بالضوابط والإجراءات الداخلية ومراقبة المنشآت الصناعية ومقدمي الخدمات ذات العلاقة للتقيد بهذه الضوابط والإجراءات ورفع أية مخالفات عنها للهيئة.

المادة (٢٩) : حقوق الفحص وتطبيق معايير الأداء وضبط الجودة.

- ١- لمثل الهيئة المفوض الحق في فحص أي من المدن الصناعية المحددة، على أن تقوم بإشعار المطور أو مشغل المدينة الصناعية المعنية بالفحص قبل يومين من الزيارة على الأقل.
- ٢- بالإضافة إلى ما تنص عليه الفقرة (١) أعلاه، يحق للهيئة إجراء الفحص لأي مدينة صناعية محددة دون إشعار مسبق، إذا توافرت قناعة لدى الهيئة بأن أحكام هذه اللائحة، أو شروط الرخصة الخاصة بالمطور أو المشغل أو أي من الأنظمة قد تم الإخلال بها داخل المدينة الصناعية المحددة.
- ٣- تقوم الهيئة بالإشراف الكامل على مدى تطبيق أصحاب المصانع لاشتراطات البناء داخل المدن الصناعية وكذلك اشتراطات التخزين والمخلفات الصناعية وذلك باعتماد مخططات البناء وملوثات البيئة وبالتنسيق والتعاون الكامل مع الجهات ذات العلاقة مثل وزارة الصناعة والكهرباء، والهيئة العامة للاستثمار، وإدارات السلامة بالدفاع المدني، والرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة - سواء بأجهزتها الخاصة أو من تفوضه بشكل قانوني لتولي هذه الأعمال لتطبيق المعايير والاشتراطات أو الرقابة على المخالفات التي تحدث أثناء الإنتاج أو التشغيل أو الصيانة.
- ٤- لموظفي الهيئة المكلفين بتعميد خطي من المدير العام أو من ينيبه حق متابعة تنفيذ أحكام التنظيم وهذه اللائحة، ولهم في سبيل ذلك الاطلاع على الدفاتر والمستندات وجميع الأوراق المتعلقة بنشاط المستفيدين وزيارة المواقع بالمدن الصناعية المحددة وضبط المخالفات وتقديم

التقارير اللازمة عنها إلى المدير العام ويجب على موظفي الهيئة المكلفين بهذه المهام الحفاظ على سرية المعلومات والمستندات التي يطلعون عليها.

٥- تبلغ الهيئة المطور أو المشغل أو المستثمر أو الجهة صاحبة النشاط كتابة عند مخالفته أحكام التنظيم وهذه اللائحة وشروط الرخصة وتمنحه فترة زمنية مناسبة لإزالة المخالفة، فإن لم يتم بذلك يتم تطبيق المخالفة أو الغرامة الواردة بالمادة (٣٠) من هذه اللائحة.

المادة (٣٠) : قائمة المخالفات والجزاءات.

تعد الهيئة قائمة/ بيان أو سجل بالمخالفات المحتملة نتيجة لعدم الالتزام بأي من شروط العقد أو الاتفاقية أو الرخصة المبرم بين المطور أو المشغل أو المستثمر والهيئة ويحدد مجلس الإدارة الغرامات والجزاءات وإجراءات التطبيق بحق كل مخالفة منفردة، وينص إلى ذلك بمقود التطوير أو التشغيل أو اتفاقيات الخدمات الأخرى مع المستثمرين أو بالرخص المعتمدة من الجهة ذات العلاقة.

المادة (٣١) : لجنة فض المنازعات.

في حالة حدوث خلاف بين الهيئة والمطور أو المشغل أو المستثمر أو الجهة صاحبة النشاط وتعذر تسويته ودياً، يقوم المجلس بتشكيل لجنة من الهيئة للتوسط مع المشغل أو المطور أو المستثمر في حل الخلاف على النحو التالي :

أ - المدير العام.

ب - المستشار القانوني للهيئة.

ج - عضو من مجلس إدارة الهيئة.

د - يجوز للجنة الاستعانة بالخبراء من ذوي الصلة بمقابل مالي وذلك لمساعدة اللجنة في أعمالها إذا دعت الضرورة.

وتضع اللجنة القواعد والإجراءات اللازمة لعملها، وتكون مهمتها دراسة المخالفات وسماع أقوال من تتسب إليهم تلك المخالفات وتحقيق دفاعهم واقتراح الإجراءات المناسبة، ويصدر قرار المخالفة من المجلس.

المادة (٢٢) : العقوبات الخاصة بالمخالفات.

يتم تطبيق العقوبات المنصوص عليها بالعقود والاتفاقيات والرخص، ويتولى المدير العام إبلاغ الجهة المخالفة بقرار الهيئة الصادر تجاه المخالفة مع تحديد نوع ومبلغ المخالفة وذلك بموجب خطاب بالبريد المسجل، بحيث يعتبر تاريخ التوقيع باستلام الخطاب المسجل أو الامتناع عن استلامه بمثابة تاريخ إبلاغه بالقرار، ويحق للجهة المخالفة التي ترفض قرار المخالفة التظلم لدى لجنة فض المنازعات بوزارة التجارة.

الفصل التاسع الإيرادات التي تحصل عليها الهيئة

المادة (٢٢) : تحصل الهيئة على الإيرادات التالية:

- ١- الإيراد الذي تحصله الهيئة من المطورين والمشغلين والمتمثل في نسبة ٢٠٪ سنويا من إجمالي الإيراد الذي يحصل عليه المطور أو المشغل لقاء تطويره أو تشغيله المدينة الصناعية المحددة المقامة على أرض حكومية أو أي جزء أو مرفق منها على أن يتم توريد هذا المبلغ بموجب شيك باسم الهيئة خلال ستين يوما من نهاية كل سنة مالية حيث يجب على كل المطورين والمشغلين المرخصين تقديم نسخة من كشوفات الأرباح والخسائر المراجعة من محاسب قانوني للسنة المالية المنتهية للمدير العام لمراجعته واعتماده من الإدارة المختصة بالهيئة.
- ٢- الإيراد الذي تحصله الهيئة مقابل الخدمات الإدارية لأرض خاصة لتكون مدينة صناعية محددة ويحدد مجلس الإدارة المبلغ السنوي نظير الإشراف ومتابعة الأداء وتطبيق المعايير ويصبح مالك الأرض مطورا ومشغلا لها وتخضع لأحكام التنظيم وهذه اللائحة.
- ٣- المقابل المالي الذي يحدده مجلس الإدارة لدراسة طلب رخصة التطوير أو التشغيل لأي مدينة صناعية محددة أو التأهيل لتقديم خدمة أول مرة أو عند تجديده أو لدراسة رخصة التطوير أو لدراسة رخصة التشغيل أو التأهيل.
- ٤- للمجلس تحديد الغرامات والجزاءات التي تفرض على المخالفين لشروط العقود أو الاتفاقيات أو الرخص المبرمة مع الهيئة أو الصادرة منها.
- ٥- المبالغ المحصلة عن مواقع لإنشاء منشآت خدمية أو المقابل المالي المتمثل في تقديم خدمة أو تأجير موقع لمستثمر بالمدينة الصناعية المحددة أو تقديم خدمات أخرى لأي مطور أو مشغل مدينة صناعية محددة.
- ٦- تعد الهيئة دراسة الجدوى الاقتصادية لبيع أراضٍ في المدن الصناعية المحددة والتي تملكها للمستثمرين وأصحاب المصانع المقامة على هذه الأراضي والرفع لمجلس الوزراء بالأسس والقواعد والمعايير وآلية تطبيق بيع تلك الأراضي لأخذ موافقته على ذلك.

- ٧- أخرى منها :
- أ - الدعم المالي من الدولة.
 - ب - قبول الهبات والتبرعات.
 - ج - عوائد استثمارات إيرادات الهيئة.

المادة (٣٤) : طريقة دفع المبالغ.

يجوز بموافقة المدير العام دفع المبالغ المستحقة على المطورين والمشغلين والواردة بهذا الفصل على دفعات منتظمة.

المادة (٣٥) : تعديل الإيرادات.

يقوم المجلس بمراجعة المبالغ المذكورة في الفصل التاسع من هذه اللائحة بصفة دورية لإعادة النظر في تعديلها بناءً على اقتراح المدير العام.

المادة (٢٦) : استخدام المدن الصناعية.

تستخدم المدن الصناعية المحددة من أجل الأغراض التي أنشئت من أجلها والمذكورة بالتنظيم وهذه اللائحة وعلى الهيئة التأكد من التزام المستفيدين بالمعايير والمواصفات والشروط الفنية والإنشائية والبيئية وغيرها كل فيما يخصه والمحافظة على البيئة والتسويق فيما يلزم مع الجهات العامة والخاصة لتنفيذ تلك الأهداف.

المادة (٢٧) : الأنشطة المسموح بها.

يسمح في المدن الصناعية المحددة بالأعمال والأنشطة التي لديها رخصة معتمدة من الجهات المختصة وصدرت موافقة من الهيئة لممارستها.

المادة (٢٨) : البيع أو التأجير من الباطن أو تغيير النشاط.

لا يجوز لصاحب الرخصة أو أي طرف يرتبط بعقد مع الهيئة البيع أو التأجير من الباطن أو تغيير النشاط إلا بإذن كتابي مسبق من الهيئة وينص على ذلك بعقود التطوير أو التشغيل أو الرخصة، وسيكون للهيئة الحق في فسخ العقد والرجوع بأية تعويضات عن الأضرار التي تصيبها.

المادة (٢٩) : متطلبات حفظ السجلات.

- ١- يجب على كل مطور ومشغل ومستثمر للمدينة الصناعية المحددة وكل مؤسسة تجارية أو مشروع بالمدينة الصناعية المحددة تزويد الهيئة بمعلومات إحصائية لرصد عملية تنفيذ برامج العمل بالمدينة الصناعية المحددة، على أن تتضمن هذه الإحصاءات على بيانات عن عدد وسعة المصانع والمؤسسات بالمدينة الصناعية، وعدد الموظفين بالمدينة الصناعية أو منطقة التقنية، وإجمالي المساحة المشيدة، وإجمالي المساحة المشيدة المأهولة وأية بيانات أخرى تطلبها الهيئة.
- ٢- تقوم الهيئة بتجميع وتبويب هذه الإحصاءات سنوياً، وتتولى عملية إعداد النماذج الإحصائية وتوزيعها على المطورين والمشغلين للمدن

الصناعية المحددة والمؤسسات أو المشاريع الصناعية التقليدية أو ذات التقنية.

٣- تحافظ الهيئة على سرية البيانات الإحصائية ونشر ما يمكن نشره بصورة عامة فقط.

٤- تقوم الهيئة بنشر تقرير سنوي يوضح برامج التطوير والتشغيل وسير العمل بالمدن الصناعية المحددة.

المادة (٤٠) : مكاتب لموظفي الهيئة بالمدن الصناعية المحددة.

يلتزم كل صاحب عقد وحسب الطلب بتأمين مكاتب بمساحة (لا تتجاوز ٢٥٠٠ م^٢) وبدون مقابل وذلك لاستعمال موظفي الهيئة بكل مدينة صناعية محددة يحدد تأثيثها ومحتوياتها حسب الحاجة بمعرفة المدير العام عند الحصول على العقد.