

شروط وأحكام اتفاقية استثمارية مشروطة للصناعات الحفيفة والمساندة بمدن الهيئة الملكية للجبيل وينبع

رقم (RCJY-CIA 001)



تشكل الاتفاقية الاستثمارية المشروطة خطاباً من الهيئة الملكية للمستثمر بأنها قد خصصت له، وبصفة مشروطة، ولمدة المذكورة بالاتفاقية (مدة الاتفاقية)، العقار المذكور بالاتفاقية الاستثمارية المشروطة (نوع العقار، وعنوان العقار، ومساحته) في المنطقة الصناعية للغرض المذكور بالاتفاقية الاستثمارية المشروطة (النشاط).

وقد حُدد العقار حسب التسجيل الهندسي للأراضي على خريطة الهيئة الملكية بالمواصفات المدونة بالاتفاقية الاستثمارية المشروطة وفق ما هو موضح في المخطط المرفق بها.

ويتم تخصيص الموقع المذكور بالاتفاقية الاستثمارية المشروطة بناءً على طلب تخصيص الموقع (Site Allocation Request) الذي تقدم به المستثمر بالتاريخ المذكور بالاتفاقية (تاريخ طلب التخصيص)، وسيتم تسليم الموقع بعد استيفاء المستثمر للمتطلبات التالية:

(١) الرسومات الهندسية والمواصفات:

خلال فترة الاتفاقية المشروطة يتعين على المستثمر الحصول على اعتماد الهيئة الملكية للمخططات الهندسية حسب العناصر التالية:

الجدول الزمني لمرحلة التصميم من تاريخ إبرام الاتفاقية المشروطة			
الإجازات/ مراحل التقديم	عناصر الجدول الزمني	المدة الزمنية (أسبوع)	مجموع المدة الزمنية (أسبوع)
تعيين المكتب الهندسي	حضور العرض المبدئي لمرحلة التصميم من قبل المستثمر والمكتب الهندسي	٢	٢
إدارة التخطيط العمراني وإدارة المشاريع/ (المرحلة الأولى)	إعداد المخططات للمرحلة الأولى	٨	
	مراجعة المخططات من قبل الهيئة الملكية	٢	
إدارة المشاريع/ (المرحلة الثانية)	إعداد المخططات للمرحلة الثانية والتنسيق للحصول على موافقات الشركات الخدمية	١٣	١٥
	مراجعة المخططات من قبل الهيئة الملكية	٢	
إدارة المشاريع/ (مرحلة IFC)	إعداد المخططات لمرحلة IFC وتقديم موافقات الشركات الخدمية	٦	٦
	مراجعة المخططات من قبل الهيئة الملكية	٢	
إدارة المشاريع (إصدار رخصة البناء) وإدارة الاستثمار الصناعي (توقيع الاتفاقية)	إصدار رخصة البناء وتوقيع الاتفاقية	٤	٤
مجموع المدة الزمنية لمرحلة التصميم			٣٩

يتم تحديد المدد الخاصة بالجدول الزمني من قبل الهيئة الملكية ويتم تبليغ المستثمر بذلك في الاجتماعات الأولية لتنفيذ المشروع.



ويجب أن تتضمن هذه المخططات جميع التغييرات والتعديلات الخاصة التي اقتضتها المراجعة للمخططات من قبل الهيئة الملكية، وذلك حسب لوائح وإجراءات الهيئة الملكية بالمدينة الصناعية، وذلك لغرض الحصول على الموافقة النهائية للمخططات.

وفي حال خصصت الهيئة الملكية للمستثمر عقاراً قائماً فإنه لا يتوجب على المستثمر تقديم المخططات المطلوبة أعلاه إلا في حال التعديل على الموقع أو على مرافقه بالبناء أو بالهدم. كما على المستثمر أن يقدم جدولاً زمنياً يوضح فيه المدة اللازمة لتشغيل المبنى، وتقريراً لتشغيل المبنى يشمل: أعمال الصيانة، ونظام إطفاء الحرائق، وزيادة الأحمال الكهربائية إن وجد، وسلامة المبنى إنشائياً وخلوه من التآكل.

(٢) التراخيص:

خلال مدة الاتفاقية المشروطة يتعين على المستثمر الحصول على التراخيص المطلوبة من الجهات المعنية بما في ذلك موافقة مزودي الخدمات:

(٣) البيئة:

يجب على المستثمر استيفاء جميع متطلبات الأنظمة البيئية للهيئة الملكية، وذلك فيما يتصل بالحصول على تصريح بيئي للإنشاء، وتصريح التشغيل البيئي للمشروع. ويتطلب تقديم طلب التصريح البيئي للإنشاء تسليم مستندات طلب التصريح، و/أو أي مستندات أخرى، بما يتماشى مع الأنظمة البيئية للهيئة الملكية قبل تسعة (٩) أشهر من البدء في أي أعمال إنشائية. وإذا كان المستثمر يخطط لطلب معدات يستغرق وصولها وقتاً طويلاً يكون لها تأثير محتمل على البيئة قبل تسليم مستندات طلب التصريح، فيجب أن يقوم بتقديم تفاصيل هذه المعدات ودورها في العملية وعن الانبعاثات والتصريفات البيئية ذات الصلة لمراجعتها واعتمادها من الهيئة الملكية قبل أن يباشر المستثمر أي التزام لشراء هذه المعدات.

وسيكون تصريح التشغيل البيئي عند إصداره بمثابة تأكيد بأن إجراءات التصميم والتشغيل الخاصة بالمستثمر مطابقة للأنظمة البيئية للهيئة الملكية والتي تشمل الجوانب البيئية للمرافق الواقعة في المدينة الصناعية.

(٤) تقارير عن المشروع / إبرام الاتفاقية وتصريح البناء / التأمين:

١- يتعين على المستثمر تقديم تقرير شهري عن المستجدات لوضع المشروع متضمناً برنامجاً زمنياً محدثاً. ويجب أن يستمر تقديم التقرير الشهري طوال مدة الاتفاقية الاستثمارية المشروطة وحتى الانتهاء من أعمال الإنشاء.



ب- يتعين على المستثمر تقديم شهادة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن المنشأة مسجلة لدى التأمينات الاجتماعية وأنه قد قام بجميع التزاماته تجاهها، أو أنه لا يخضع لأحكام نظام التأمينات الاجتماعية.

ج- يجب على المستثمر الحصول على تصريح البناء والتراخيص اللازمة قبل البدء بالإنشاء.

٥) مسؤوليات المستأجر:

عند استكمال المتطلبات المبينة أعلاه سيتقوم الهيئة الملكية والمستثمر بإبرام اتفاقية التأجير، وسيتم احتساب الإيجار حسب ما نصت عليه " الاتفاقية الاستثمارية مشروطة "، كما يحق للهيئة الملكية للجبيل وينبع التنازل عن هذه الاتفاقية أو محتوياتها أو المصالح المترتبة عليها لطرف ثالث، ويكون الطرف الثالث مسؤول عن جميع أحكام ومسؤوليات الهيئة الملكية في هذه الاتفاقية.

وفي حالة عدم استيفاء الأحكام والشروط والجدول الزمنية تلغى الاتفاقية الاستثمارية المشروطة حسب ما تراه الهيئة الملكية مناسباً ما لم يحصل المستثمر على موافقة كتابية مسبقة من الهيئة الملكية بتمديد مدة الاتفاقية المشروطة.

لا يجوز استخدام العقار لعرض أي لوحات أو أضواء أو استخدام أجهزة أو مخترعات لجذب الأنظار دون الحصول على الموافقة المسبقة من الهيئة الملكية. وعلى المستأجر ألا يقوم بوضع أو يعمل على وضع أي إعلانات أو ملصقات أو عرض الصور التي توضح صراحة أو ضمناً ملكية الهيئة الملكية أو كفاليتها للمشروع أو المنتجات، كما يلتزم بقواعد تنظيم لوحات الدعاية والإعلان وما يترتب عليها من رسوم وخلافه.

وفي حال عدم إكمال المستثمر الشروط المتفق عليها خلال أمدية الزمنية المعتمدة لظروف خارجة عن إرادته - حسب تقديرات الهيئة الملكية- يجوز للهيئة الملكية تمديد فترة الاتفاقية المشروطة، ويتم احتساب القيمة الإيجارية لفترة التمديد.

