

قانون رقم (7) لسنة 2008 بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة وتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم 105 لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة

- بعد الاطلاع على الدستور .
- وعلى المرسوم الأميري رقم (5) لسنة 1959 بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له ،
- وعلى المرسوم الأميري رقم (12) لسنة 1960 بقانون تنظيم إدارة الفتوى والتشريع لحكومة الكويت والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون رقم 15 لسنة 1960 بإصدار قانون الشركات التجارية والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون رقم (30) لسنة 1964 بإنشاء ديوان المحاسبة ، والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون رقم (37) لسنة 1964 في شأن المناقصات العامة والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون رقم (18) لسنة 1969 في شأن تحديد أملاك الدولة خارج خط التنظيم العام المعدل بالقانون رقم (78) لسنة 1986م ،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (67) لسنة 1980 بإصدار القانون المدني والقوانين المعدلة له ،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (68) لسنة 1980 بإصدار قانون التجارة والقوانين المعدلة له ،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون رقم (94) لسنة 1983 بإنشاء الهيئة العامة لشئون الزراعة والثروة السمكية ،
- وعلى القانون رقم (1) لسنة 1993 بشأن حماية الأموال العامة والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون رقم (47) لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون رقم (11) لسنة 1995 بشأن التحكيم القضائي في المواد المدنية التجارية والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون رقم (27) لسنة 1995 في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون رقم (56) لسنة 1996 في شأن إصدار قانون الصناعة ،
- وعلى المرسوم بقانون رقم (64) لسنة 1999 في شأن حقوق الملكية الفكرية والقوانين المعدلة له ،

- وعلى القانون رقم (8) لسنة 2001 في شأن تنظيم الاستثمار المباشر لرأس المال الأجنبي في دولة الكويت ،
- وعلى القانون رقم (5) لسنة 2003 بالموافقة على الاتفاقية الاقتصادية الموحدة بين مجلس التعاون ،
- وعلى القانون رقم (5) لسنة 2005 بشأن بلدية الكويت ،
- وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه ، وقد صدقنا عليه وأصدرناه :

المادة الأولى

يستبدل بنص المادتين (15 ، 16) من المرسوم بالقانون رقم 15 لسنة 1980 المشار إليه النصان التاليان :-

مادة (15) :

« يجوز بقرار من مجلس الوزراء تخصيص أملاك الدولة العقارية للهيئات الدبلوماسية العربية والأجنبية بشرط المعاملة بالمثل ، وكذلك للمنظمات الدولية والإقليمية بدولة الكويت ، وذلك بغير طريق المزاed العلني ووفقاً للقواعد التي يقرها المجلس بناء على عرض وزير المالية .

كما يجوز بقرار من مجلس الوزراء بيع أو تأجير أملاك الدولة الخاصة المنقولة بغير طريق المزاed العلني وبالقواعد التي يقرها المجلس بناء على اقتراح الوزير المختص ، بشرط ألا تزيد قيمتها عن 50 ألف دينار كويتي » .

مادة (16) :

« يجوز بقرار مسبب من مجلس الوزراء التصرف دون مقابل في أملاك الدولة الخاصة المنقولة إذا كانت لا تزيد قيمتها على خمسين ألف دينار كويتي .

ويجوز للوزير المختص إهداء الكتب والمطبوعات وغيرها من المصنفات إلى الهيئات والمعاهد العلمية والحكومات والأفراد » .

المادة الثانية

تضاف إلى المادة 17 من المرسوم بالقانون رقم 105 لسنة 1980 المشار إليه فقرتان جديدتان نصهما كالآتي :-

« ويسري حكم الفقرة السابقة على المشروعات المقررة بنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو بنظام البناء والتملك والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو أي نظام آخر مشابه يقام على أملاك الدولة العقارية » .

« وفي جميع الأحوال لا يجوز مبادلة أملاك الدولة بأملاك الغير » .

المادة الثالثة

تؤول إلى الدولة وتصبح من أملاكها دون أي تعويض أو مقابل - ما لم يكن منصوصاً في العقد على خلاف ذلك - جميع المشروعات والمنشآت التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون على أملاك الدولة العقارية وفقاً لنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو وفقاً لنظام البناء والتملك والتشغيل وتحويل

وترسي المزايدة على من يقدم أعلى سعر للسهم فوق قيمته الاسمية مضافة إليها مصاريف التأسيس - إن وجدت .

ب- عشرة في المائة (10٪) من الأسهم لصاحب المبادرة المقبولة بتخفيض مقداره خمسون في المائة (50٪) من متوسط إجمالي السعر الأعلى للسهم الذي تم به ترسية المزايدة المشار إليها في البند (أ) من هذه المادة فوق قيمة السهم الاسمية مضافة إليها مصاريف التأسيس - إن وجدت - وذلك بعد الانتهاء من إجراء هذه المزايدات ، فإن اعتذر صاحب المبادرة المقبولة عن المساهمة بهذه النسبة أو بجزء منها لأي سبب من الأسباب ، أو لم تكن هناك مبادرة من أحد ، طرحت النسبة التي لم تحصل فيها مساهمة للمزايدة وفقاً لأحكام البند السابق .

ج- خمسون في المائة (50٪) من الأسهم تطرح للاكتتاب العام للكويتيين تخصص لكل منهم كل بعدد ما اكتتب به ، فإن جاوز عدد الأسهم المكتتب بها عدد الأسهم المطروحة ، خصصت جميع الأسهم المطروحة بالتساوي بين جميع المكتتبين ، أما إذا لم يغط الاكتتاب كامل الأسهم المطروحة فيطرح ما لم يكتتب به بالميزاد العلني وفقاً لأحكام البند (أ) من هذه المادة .

وفي جميع الأحوال ، يحق للحكومة دائماً أن تخصص للجهات الحكومية ما لا يزيد على عشرين في المائة (20٪) من الأسهم تقتطعها بالتساوي من النسب المقررة في البندين (أ و ج) من هذه المادة .

وتحول الزيادة الناتجة عن بيع هذه الأسهم بالميزاد العلني إلى الاحتياطي العام للدولة .

المادة السادسة

استثناء من أحكام المادتين السابقتين يجوز لمجلس الوزراء ، بناء على اقتراح اللجنة العليا ، أن يصدر قراراً مسبباً بطرح بعض المشروعات التنموية ذات الطبيعة الخاصة التي لا تتجاوز تكلفتها الإجمالية المقدرة بدراسة الجدوى الاقتصادية مائتان وخمسون مليون دينار كويتي (250 مليون د .ك) بما في ذلك القيمة السوقية المقدرة لأرض المشروع أو القيمة السوقية لحق الانتفاع بها ، التي يجب أن يكلف بتقديرها مكتبان على الأقل من المكاتب المعتمدة في هذا الشأن ، للمنافسة بين الشركات المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأخرى التي توافق اللجنة على مشاركتها في المنافسة ، بشرط أن لا يقل رأسمال أي منها عن الحد الأدنى لرأس المال الشركات المسموح بتسجيلها في سوق الكويت للأوراق المالية ، فإن جاوزت التكلفة الإجمالية هذا المبلغ ، أسست للمشروع شركة مساهمة كويتية عامة وفقاً لأحكام المادة الخامسة من هذا القانون .

وفي جميع الأحوال لا يجوز أن تتجاوز مدة التعاقد للمشروعات المشار إليها في هذه المادة والمادتين السابقتين ثلاثين سنة ، واستثناء من ذلك يجوز بالنسبة للمشروعات التنموية ذات الطبيعة الخاصة التي يحددها مجلس الوزراء أن تمتد هذه المدة إلى ما لا يزيد على أربعين سنة .

الملكية للدولة أو وفقاً لنظام البناء والتملك والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو وفقاً لأي نظام آخر مشابه بموجب عقد معها أو بترخيص منها ، وذلك من تاريخ انقضاء مدة العقد الأصلي أو الترخيص أو أي تجديد تم على أي منهما ، أو من تاريخ فسخ العقد أو إنهائه للمصلحة العامة .

ولا يجوز ، بعد العمل بهذا القانون ، إجراء أي تعديلات على عقود أو تراخيص هذه المشروعات أو تمديدتها أو تجديدها ، ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك .

ويكون طرح إدارة هذه المشروعات وفقاً لأحكام هذا القانون .

المادة الرابعة

لا يجوز لأي جهة عامة ولا للشركات التي تدير أملاك الدولة العقارية نيابة عنها اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون التعاقد مع أي مستثمر لمشروعات تقام على أملاك الدولة العقارية وفقاً لنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية للدولة أو وفقاً لنظام البناء والتملك والتشغيل ونقل الملكية للدولة ، أو وفقاً لأي نظام آخر مشابه إلا بعد عرض المشروع على اللجنة العليا وإجازتها للمشروع من جميع النواحي الفنية والمالية والبيئية وغير ذلك من الأمور التي تقرها اللجنة وصدور قرار منها بالموافقة على طرح المشروع للاستثمار ، والإعلان عنه قبل شهرين على الأقل من تاريخ دعوة المستثمرين للحصول على وثائق المشروع وذلك بوسائل الإعلام المرئية والمسموعة وبالجريدة الرسمية وفي جريدين يوميتين عربيتين كويتيتين على الأقل ، على أن يتضمن الإعلان موجزاً للمشروع وأهدافه وشروط التعاقد ومدته بما يتفق وأحكام هذا القانون ، ويجب بعد ذلك أن يطرح المشروع في مزيدة عامة أو بالمنافسة بحسب الأحوال ، وألا تقل المدة الممنوحة لتقديم العطاءات عن تسعين يوماً اعتباراً من تاريخ طرح المشروع .

وكل ذلك بما يتفق وأحكام هذا القانون .

المادة الخامسة

إذا كانت التكلفة الإجمالية المقدرة بدراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع الذي وافقت اللجنة العليا على طرحه للاستثمار وفقاً لأحكام المادة الرابعة من هذا القانون تزيد على ستين مليون دينار كويتي بما في ذلك القيمة السوقية المقدرة لأرض المشروع أو القيمة السوقية لحق الانتفاع بها - أيهما أقل - والتي يجب أن يكلف بتقديرها مكتبان على الأقل من المكاتب المعتمدة في هذا الشأن ، كلفت اللجنة أي جهة حكومية بأن تتولى القيام بتأسيس شركة مساهمة كويتية عامة لهذا المشروع بدلا من طرحه في مزيدة عامة أو بالمنافسة ، على أن توزع أسهمها على النحو التالي :

أ- أربعون في المائة (40٪) من الأسهم تطرحها بمزايدة علنية الجهة الحكومية المكلفة بتأسيس الشركة بين الشركات المساهمة المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأخرى التي توافق اللجنة العليا على مشاركتها في المزايدة .

والتملك والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو وفقاً لأي نظام آخر مشابه ، مقابل قيام المستثمر بتنفيذ البنية التحتية للمشروع ذاته أو لغيره من المشروعات أو مقابل قيامه بتنفيذ أي عمل آخر مثل استصلاح الأراضي أو تأهيلها بيئياً أو غير ذلك ، وفي جميع الأحوال يجب أن تطرح أعمال البنية التحتية واستصلاح الأراضي أو تأهيلها بيئياً أو غير ذلك من الأعمال في مناقصات عامة وفقاً لأحكام القانون رقم 37 لسنة 1964 .

المادة العاشرة

في تطبيق أحكام هذا القانون يكون لكل من المصطلحات التالية المعنى المبين قرينه :

1- المشروع : هو مشروع لتنفيذ أحد أوجه النشاط التي تستهدفها الدولة ، وذلك من خلال قيام المستثمر بتنفيذ مشروع إنمائي ذي أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني على أرض تملكها الدولة واستغلالها لمدة محددة ، وفقاً لأحكام هذا القانون مع دفع مقابل لاتنفاعه بهذه الأراضي .

2- المبادرة : هي دراسة متكاملة تقوم على فكرة إبداعية غير مسبوقة تقدم بها مستثمر إلى اللجنة العليا ، تتضمن تقديم وطرح مخططات لأحد المشروعات المشار إليها في هذا القانون مع دراسة الجدوى الاقتصادية والبيئية والفنية له ، وذلك لاتخاذ الخطوات الإجرائية نحو تقييم فكرة المشروع والدراسة الخاصة به وطرحه للاستثمار وفقاً لأحكام المواد الرابعة أو الخامسة أو السادسة من هذا القانون بحسب الأحوال بعد صدور قرار من اللجنة العليا بالموافقة على المشروع .

2- الجهة العامة : أي وزارة أو إدارة حكومية أو أي جهة ذات ميزانية ملحقة أو مستقلة تقوم بإبرام عقد مع مستثمر من القطاع الخاص للقيام بمشروع وفق أحكام هذا القانون .

4- اللجنة العليا : اللجنة الوزارية المكلفة بدراسة وإجازة المشروعات التي تقام على أملاك الدولة العقارية ، وطرحها للاستثمار وفقاً لأحكام المواد الرابعة أو الخامسة أو السادسة من هذا القانون .

5- الجهاز : يعني الجهاز الفني لدراسة المشروعات والمبادرات التي تحال إليه من اللجنة العليا .

6- المستثمر : أي شركة من القطاع الخاص تأسست وفقاً للقانون في دولة الكويت تتعاقد معها إحدى الجهات العامة ، للقيام بأحد المشروعات وفقاً لأحكام المواد الرابعة أو الخامسة أو السادسة من هذا القانون .

7- العقد : أي اتفاق مكتوب بين الجهة العامة والمستثمر بشأن تنفيذ أحد المشروعات .

وفي هذه الحالة يجب أن تحدد مدة سنوات التعاقد مسبقاً في وثائق طرح هذه المشروعات ، وإلا كانت مدة العقد خمساً وعشرين سنة ، ولا يجوز إجراء أي تعديلات على عقود هذه المشروعات ، كما لا يجوز تمديدتها أو تجديدها .

وعند انقضاء مدة العقد تؤول إلى الدولة ، وتعد من أملاكها دون أي مقابل أو تعويض ، المشروعات والمنشآت المشار إليها في هذه المادة والمادتين السابقتين .

ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً كل اتفاق على خلاف أحكام هذه المادة ، كما يبطل كل ما يترتب على ذلك من آثار .

المادة السابعة

لا يجوز لأي جهة من الجهات المشار إليها في المادة الرابعة من هذا القانون أن تخاطب البلدية أو أيًا من الجهات الأخرى في الدولة لتخصيص الأراضي والحصول على التراخيص المناسبة لتنفيذ مشروعات البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو البناء والتملك والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو أي نظام آخر مشابه يقام على أملاك الدولة العقارية ، كما لا يجوز لها أن تصرف في أملاك الدولة العقارية التي تتمتع فيها بحق الانتفاع سواء بالنزول عن حق الانتفاع بهذه الأملاك أو بمبادلتها أو بأي وجه آخر من أوجه التصرف للغير ، وعلى هذه الجهات في حالة عدم الحاجة إلى هذه الأملاك إعادتها إلى وزارة المالية - إدارة أملاك الدولة - كما لا يجوز للبلدية أن تخصص أي أراض لهذه المشروعات بما في ذلك المشروعات التي تتولاها البلدية إلا وفقاً لأحكام المرسوم بالقانون رقم 105 لسنة 1980 ولأحكام هذا القانون ، ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً كل تصرف للغير يتم في هذه الأملاك على خلاف أحكام هذا القانون ويبطل كل ما يترتب عليه من آثار .

المادة الثامنة

يستحق مقدم المبادرة التي تقرر قبولها وطرحها للاستثمار وفقاً لأحكام هذا القانون استرداد تكاليف دراسة الجدوى التي توافق اللجنة العليا على مبلغها بالإضافة إلى 10٪ منها ، ويذكر هذا المبلغ في وثائق المشروع ويدفعه صاحب العطاء الفائز أو الشركة المؤسسة للمشروع ذاته بحسب الأحوال ، وإذا اشترك مقدم المبادرة المقبولة في المشروع الذي تم طرحه وتوافرت في عطاءه كافة الشروط المطلوبة ، كانت له الأفضلية بما لا يزيد على خمسة في المائة (5٪) من العطاء الأفضل .

المادة التاسعة

لا يجوز بيع أو تخصيص أي مساحة من أملاك الدولة العقارية لأي مستثمر بغرض إقامة أي مشروع عليها وفقاً لنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو وفقاً لنظام البناء

المادة الحادية عشرة

تنشأ بمرسوم لجنة تسمى ((اللجنة العليا للمشروعات التي تقام على أملاك الدولة العقارية)) وتتولى طرح المشروعات ، للاستثمار وفقاً لأحكام المواد الرابعة أو الخامسة أو السادسة من هذا القانون - بحسب الأحوال - برئاسة وزير المالية وعضوية كل من :-

- وزير البلدية
- وزير الأشغال العامة
- وزير التجارة والصناعة
- وكيل وزارة الكهرباء والماء
- رئيس الهيئة العامة للبيئة
- رئيس الجهاز الفني
- اثنين من ذوي الخبرة والاختصاص يرشحهما مجلس الوزراء من موظفي الدولة .

- ويدعى إلى الاجتماع ممثل الجهة العامة المختصة بالمشروع المعروف على اللجنة .

وتكون للجنة العليا وجهازها الفني المنصوص عليه في المادة الثانية عشرة من هذا القانون ، اعتمادات مالية خاصة بهما تدرج ضمن ميزانية وزارة المالية ، ولا يكون قرارات اللجنة نافذة إلا بعد اعتمادها من وزير المالية .

وتختص اللجنة العليا بما يلي :

1- وضع السياسات العامة واعتماد الوثائق التفصيلية المتعلقة بالمشروعات والمبادرات ذات الأهمية الاستراتيجية والتنمية للاقتصاد الوطني .

2- تحويل المشروعات والمبادرات للجهاز الفني التابع للجنة لدراستها وإعداد تقرير عنها يرفع إليها لإصدار قرار بشأنها وفقاً لأحكام هذا القانون .

3- تحديد الجهة العامة المختصة بالمشروع للاشتراك في عمليات طرح المشروع وتوقيع العقد ، ومتابعة تنفيذ المشروع وتشغيله تحت إشرافها والرقابة عليه وفقاً لأحكام المواد الرابعة أو الخامسة أو السادسة من هذا القانون بحسب الأحوال .

4- منح الموافقة النهائية للجهة العامة المتعاقدة على فسح العقد أو إنهائه للمصلحة العامة .

المادة الثانية عشرة

ينشأ بمرسوم جهاز يسمى ((الجهاز الفني لدراسة المشروعات التنموية والمبادرات)) للعمل كجهاز معاون للجنة العليا ويكون له رئيس تحدد درجته بقرار من مجلس الوزراء ، ويشرف على هذا الجهاز وزير المالية .

ويتولى الجهاز ، بالتعاون والتنسيق مع الجهات العامة ، ما يلي :

1- إجراء المسح والدراسات الأولية بهدف تحديد المشاريع التنموية القابلة للطرح وفقاً لهذا القانون وإحالتها إلى اللجنة العليا .

2- دراسة المشروعات والمبادرات ، التي تحال إلى الجهاز من قبل اللجنة العليا وإبداء الرأي فيها ، وتقييم دراسات الجدوى الاقتصادية والفنية الخاصة بهذه المشروعات والمبادرات وتقديم التوصية المناسبة لطرح المشروع للاستثمار وفقاً للمواد الرابعة أو الخامسة أو السادسة من هذا القانون بحسب الأحوال .

3- إعداد دليل إرشادي بشأن المشروعات .

4- تحديد طرق متابعة وتقييم أداء المشروعات التي تتم الموافقة عليها .

5- إعداد نماذج للعقود تتضمن الشروط والأحكام الأساسية الواجب توافرها ، مع تقديمها إلى اللجنة العليا لاعتمادها .

6- إعداد وتقديم تقرير سنوي بشأن مشروعات التنمية للجنة العليا لاعتماده ، تمهيداً لقيام وزير المالية بعرضه على مجلس الوزراء .

7- متابعة تنفيذ العقود والعمل على تذليل عقبات التنفيذ بالتعاون مع الجهة التي يتبعها المشروع .

8- وضع آلية تقديم المبادرات وأسلوب تقييمها وطرحها للاستثمار وفقاً لأحكام هذا القانون .

المادة الثالثة عشرة

لا يجوز التنازل عن العقد كله أو جزء منه للغير أو تغيير الشكل القانوني للمستثمر ، إلا بعد موافقة اللجنة العليا وانتهاء فترة التصميم والتنفيذ ومرور فترة ملائمة تحددها اللجنة العليا على التشغيل لاتقل عن ثلاث سنوات ، ويحل الغير محل المستثمر في جميع الشروط والحقوق والالتزامات الواردة في العقد .

ولا يجوز للمستثمر بيع أو رهن الأرض أو المنشآت أو المباني المقامة عليها ، وما سيؤول منها إلى الدولة في نهاية المشروع ، أو تقرير أي حقوق عينية عليها .

المادة الرابعة عشرة

تنظيم اللائحة التنفيذية لهذا القانون الأسس العامة لطرح المشروع والإعلان عنه في وسائل الإعلام المختلفة والمدد الزمنية وفقاً لأحكام المادة السادسة من هذا القانون والأسس العامة المتعلقة بحق المستثمر في تحصيل مقابل للخدمات التي يقدمها بموجب عقد المشروع ، سواء كان ذلك من الجهة العامة المتعاقدة أو من الجمهور المستفيد من هذه الخدمات أو من كليهما .

المادة السابعة عشرة

تخضع جميع عقود المشروعات لرقابة ديوان المحاسبة المسبقة واللاحقة .

المادة الثامنة عشرة

يقدم وزير المالية إلى كل من مجلس الأمة وديوان المحاسبة - خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون - كشفاً تفصيلياً بجميع المشروعات المشار إليها في المادة الثالثة من هذا القانون ، كما يقدم لهما خلال ثلاثة أشهر من انتهاء السنة المالية في كل عام كشفاً تفصيلياً بالعقود التي أبرمت وفقاً لأحكام المواد الرابعة والخامسة والسادسة من هذا القانون خلال السنة المالية المنتهية .

وفي جميع الأحوال يجب أن يرفق مع الكشف مخطط يبين به موقع كل مشروع من المشروعات المشار إليها في الفقرة السابعة ومساحة الأراضي المتعاقد عليها وحددها .

وبالنسبة إلى العقود التي أبرمت قبل العمل بهذا القانون ولم تنته مدتها ، وتضمنت بيعاً أو تملكاً لمساحة من أملاك الدولة العقارية الخاصة بقصد استصلاحها وإعادة بيعها ، على وزير المالية أن يتحقق من تنفيذ كل عقد منها بجميع بنوده وشروطه تنفيذاً كاملاً ، وبصفة خاصة الشروط المتعلقة بإعادة البيع ، واتخاذ جميع الإجراءات القانونية تجاه أي مخالفة لشروط العقد ، وعليه كذلك أن يقدم بعد العمل بهذا القانون تقريراً إلى مجلس الأمة يبين فيه مدى التزام المستثمر بشروط العقد والمخالفات التي ارتكبتها إن وجدت والإجراءات التي اتخذتها الدولة لإزائها .

المادة التاسعة عشرة

تقدم الحكومة إلى مجلس الأمة - خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون وبعد ذلك خلال شهر يناير من كل سنة - كشفاً بحالات التعرض أو التعدي على أملاك الدولة ، مع بيان ما اتخذته من إجراءات لإزالة هذا التعرض أو التعدي وفقاً لأحكام المادة (19) من المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 .

المادة العشرون

تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون بمرسوم ، بناء على عرض وزير المالية ، خلال ستة أشهر من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية .

المادة الحادية والعشرون

يلغى كل حكم يتعارض مع أحكام هذا القانون .

المادة الثانية والعشرون

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

أمير الكويت

صباح الأحمد الجابر الصباح

صدر بقصر السيف في 20 محرم 1429هـ

الموافق: 29 يناير 2008م

كما تضع اللائحة التنفيذية الأسس الخاصة باستيفاء الجهة العامة المتعاقدة لأي مقابل من المستثمر نظير أي حق تمنحه إياه الجهة العامة المتعاقدة معه أو أصول توفرها له بغرض استخدامها في المشروع .

وينظم العقد على وجه التفصيل جميع الأمور المشار إليها في هذه المادة طوال مدة التعاقد ، بالإضافة إلى ما يتعلق بقيمة خطابات الضمان والتزام المستثمر بالمواصفات المعيارية والفنية في عمليات الانشاء والتشغيل والصيانة .

المادة الخامسة عشرة

تخضع المشروعات وعقودها لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية ولأحكام القوانين السارية في دولة الكويت فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون ، وينظم العقد طريقة تسوية ما قد ينشأ من منازعات بشأن تفسيره أو تطبيقه . ويجوز الاتفاق بين الجهة العامة المتعاقدة والمستثمر على تسوية المنازعات بينهما عن طريق التحكيم .

المادة السادسة عشرة

تقوم اللجنة العليا بتكليف الجهة العامة المختصة بطرح إدارة المشروعات التي تؤول إلى الدولة وفقاً لأحكام هذا القانون ، قبل سنة من أيلولتها إليها ، في مزيدة عامة يعلن عنها بوسائل الإعلام المرئية والمسموعة وفي الجريدة الرسمية وفي جريدتين يوميتين عربيتين كويتيتين على الأقل ، على ألا تقل المدة المحددة للحصول على وثائق المشروع وتقديم العطاءات عن تسعين يوماً من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية .

ويجب أن يكون من بين وثائق المشروع الميزانية المدققة له عن آخر ثلاث سنوات . ولا يجوز أن تزيد مدة التعاقد على إدارة المشروع في العقد الجديد على عشر سنوات ، وقبل سنة من انتهاء العقد يعاد طرح إدارة المشروع وفقاً لأحكام الفقرة الأولى من هذه المادة ، ولا تخل أحكام هذه المادة بحق الدولة في أن تقوم بإدارة المشروع بصورة مباشرة .

ويصدر قرار من وزير المالية بالتفاصيل الخاصة بإجراءات المزايدة والترسية ، وتكون الأولوية في الترسية للمستثمر الذي يقدم أعلى عائد للدولة بشرط التزامه بكافة المتطلبات الواردة في قرار وزير المالية ، ويكون للمستثمر الذي انتهى عقده الأفضلية في الترسية إذا اشترك في المزايدة وتساوى عطاؤه مع أفضل عطاء بالنسبة للمشروعات المشار إليها في المادتين الرابعة والخامسة من هذا القانون ، أما بالنسبة للمشروعات المشار إليها في المادة السادسة من هذا القانون ، فيكون للمستثمر الذي انتهى عقده الأفضلية في الترسية إذا اشترك في المزايدة بما لا يزيد على عشرة في المائة (10٪) من العطاء الأفضل .

وفي جميع الأحوال يلتزم المستثمر - عند انتهاء مدة العقد - بإعادة المشروع في حالة جيدة وصالحة للاستثمار .

المذكرة الإيضاحية

للقانون رقم 7 لسنة 2008

بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل
والأنظمة المشابهة وتعديل بعض أحكام المرسوم

بالقانون رقم 105 لسنة 1980

في شأن نظام أملاك الدولة

صدر المرسوم بالقانون رقم 105 لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة استجابة لما نصت عليه المادة 138 من الدستور أن (يبين القانون الأحكام الخاصة بحفظ أملاك الدولة وإدارتها وشروط التصرف فيها والحدود التي يجوز فيها النزول عن شيء من أملاك الدولة)، وتناول تنظيم هذه الأحكام على نحو يتفق والمصلحة العامة ويتسق مع ظروف البلاد والعرف السائد فيها متضمناً في الباب الأول منه أحكام أملاك الدولة العقارية، وفي الباب الثاني الأحكام الخاصة بأملاك الدولة المنقولة، وفي الباب الثالث أحكاماً عامة .

ثم صدر المرسوم بالقانون رقم 8 لسنة 1988 بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم 105 لسنة 1980 على أثر تعدد وكثرة حالات التعدي على أملاك الدولة التي قصر المرسوم بالقانون الأول عن مواجهتها، والتي اتخذت صوراً مختلفة وأساليب متباينة وكان لابد من تدارك أوجه النقص في القانون نزولاً على مقتضيات المصلحة العامة وتصونا لأملاك الدولة بإضفاء نوع من الحماية الجزائية في مجال حفظ أملاك الدولة من الاعتداء عليها، وفرض جزاءات رادعة تنصب على حالات التعرض أو التعدي التي تقع على هذه الأموال، ومن جهة أخرى تخول الدولة سلطة إزالة أي تعرض أو تعدي يقع على أملاكها بالطرق الإدارية على نفقة المخالف دون أن يكون له حق في التعويض .

ورغم هذه التعديلات فإن القانون بدى قاصراً عن المواجهة الكاملة للعديد من الجوانب المتصلة بنظام أملاك الدولة خاصة أن الدولة استجابة للتطورات المعاصرة تشجع على مساهمة القطاع الخاص في المشروعات التنموية التي تقام على أملاك الدولة، وتعد هذه الأملاك عنصراً من عناصرها، ولهذا نشأت الحاجة لوضع قواعد عامة وإطار تنظيمي لعمليات المشروعات التنموية والمبادرات التي تقام على أملاك الدولة وخاصة التعاقد وفقاً لنظام البناء والتشغيل والتحويل أو البناء والتشغيل والتملك والتحويل أو أي نظام آخر مشابه وذلك، على النحو الذي يكفل تحقيق المصلحة العامة ويؤكد الأهمية الخاصة لمراعاة مبادئ العدالة والشفافية وتكافؤ الفرص أمام المستثمرين من القطاع الخاص خاصة في مجال المشروعات الداعية لتوفير الخدمات العامة والمشروعات ذات الطابع الاستراتيجي وذلك بوضع ضوابط ومعايير محددة لأصحاب المبادرات المقبولة من القطاع الخاص وتتيح لجمع المواطنين فرصة المساهمة في هذه

المشروعات وتضمن في الوقت ذاته حماية أملاك الدولة، ومن ثم عنى هذا القانون بتحديد آلية منضبطة للتعاقد وإنشاء جهاز فني مسئول عن تحقيق التوازن في المعادلة بين مصالح المواطنين في الاستثمار الشريف وبين مصالح الدولة في حفظ أملاكها وتحقيق أهدافها التنموية الكبرى، لذا تضمن القانون إنشاء لجنة عليا مركزية لمشروعات وحظرت المادة السابعة على أي جهة عامة مخاطبة البلدية أو الجهات الأخرى في الدولة لتخصيص الأراضي والحصول على التراخيص المناسبة لتنفيذ المشروعات المعنية بهذا القانون إلا من خلال اللجنة العليا وبعد موافقتها على المشروع .

كما حظرت على هذه الجهات التصرف في أملاك الدولة العقارية التي تتمتع عليها بحق الانتفاع أو التي تقع تحت مسؤوليتها أو أن تنازل عن حق الانتفاع أو أن تقوم بمبادلة الأملاك أو أي وجه آخر من أوجه التصرف، وعلى هذه الجهات في حالة عدم قيام الحاجة إلى هذه الأملاك إعادتها إلى الدولة، ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً كل تصرف للغير يتم على هذه الأملاك خلافاً لأحكام هذا القانون .

كما لا يجوز للبلدية تخصيص الأراضي لهذه المشروعات، بما في ذلك المشروعات التي تتولاها البلدية نفسها، إلا وفقاً لأحكام هذا القانون ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً كل تصرف للغير يتم في الأملاك على خلاف أحكام هذا القانون ويبطل كل ما يترتب عليه من آثار .

ونصت المادة الثامنة على حق المستثمر، مقدم المبادرة التي يتقرر قبولها أو طرحها للاستثمار وفقاً لأحكام، هذا القانون استرداد تكاليف دراسة الجدوى التي توافق اللجنة العليا على مبلغها بالإضافة إلى (10%) إذا لم يحصل على المشروع ويدفعها صاحب العطاء الفائز، كما يمنح أفضلية بحسب الأحوال بما لا يزيد عن 5% من العطاء الأفضل المقدم في المشروع الذي تم طرحه .

وأشارت المادة التاسعة إلى عدم جواز بيع أو تخصيص أي مساحة من أملاك الدولة العقارية لأي مستثمر يتعاقد وفقاً لنظام البناء والتشغيل والتحويل أو أي نظام آخر مشابه مقابل قيامه بتنفيذ البنية التحتية للمشروع ذاته أو لغيره من المشروعات أو مقابل قيامه بتنفيذ أي عمل آخر مثل استصلاح الأراضي أو غير ذلك، مع ضرورة أن تطرح أعمال البنية التحتية واس الأراضي أو تأهيلها بيئياً في مناقصات عامة طبقاً للقانون رقم 37 لسنة 1964 وتعديلاته .

وتضمنت المادة العاشرة تعريف المصطلحات المستخدمة في هذا القانون .

ونظمت المادة الحادية عشرة تشكيل اللجنة العليا برئاسة وزير المالية وحددت اختصاصاتها بوضع السياسة العامة للمشروعات والمبادرات ذات الأهمية الاستراتيجية والتنموية للاقتصاد الوطني

وتحويل الملكية وأي نظام آخر مشابه يقام على أملاك الدولة العقارية . كما حظرت مبادلة أملاك الدولة بأملاك أخرى ، علماً بأن هذا الحظر لا يتعارض مع ما تقرره التنظيمات والقوانين الأخرى التي تنظم صور استغلال الأراضي وتحدد ضوابط تقسيمها أو تنظيمها .

وتصدت المادة الثالثة في فقرتها الأولى لتقرير حكم مقتضاه أيلولة ملكية جميع المشروعات التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون على أملاك الدولة العقارية إلى الدولة ، دون تعويض أو مقابل ما لم ينص في العقد على خلاف ذلك ، ويطب هذا الحكم على المشروعات الخاضعة لنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية للدولة أو البناء والتشغيل والتملك ونقل الملكية أو أي نظام آخر مشابه ،

وذلك اعتباراً من تاريخ انقضاء مدة العقد الأصلي أو بانتهاء مدة الترخيص أو أي تجديد تم عليهما ، ويمتد الحكم إلى حالة فسخ العقد أو إنهائه للمصلحة العامة .

وحظرت الفقرة الثانية من هذه المادة ، بعد العمل بهذا القانون ، إجراء تعديلات على عقود هذه المشروعات أو تراخيصها أو تجديدها أو تمديدتها بأي حال من الأحوال بعد أن أصبحت محكومة بالفقرة الأولى المشروعات أو تراخيصها أو تجديدها أو تمديدتها بأي حال من الأحوال بعد أن أصبحت محكومة بالفقرة الأولى منها .

وعلى أن يكون إعادة طرح هذه المشروعات مجدداً وفقاً للإجراءات التي وضعها هذا القانون ، على أن هذا الحظر لا يمتد إلى ما يمس الأعمال التجميلية والترميمية .

ووضعت المادة الرابعة قاعدة عامة تتضمن الضوابط التي تتبع عند التعاقد مستقبلاً مع أي مستثمر لإقامة مشروعات أو تقديم مبادرات بنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية أو وفقاً لنظام البناء والتشغيل والتملك ونقل الملكية إلى الدولة أو أي نظام آخر مشابه يقع على أملاك الدولة العقارية ، حيث لا يجوز إبرام هذه العقود إلا بعد عرض المشروع على اللجنة العليا التي ينظمها هذا القانون وإجازتها للمشروع من جميع النواحي الفنية والمالية والبيئية وغير ذلك من الأمور التي تقررها اللجنة ، وصدور قرار منها بالموافقة على طرح المشروع للاستثمار .

ويسري الحظر على الجهات العامة وعلى الشركات التي تدير أملاك الدولة العقارية نيابة عنها مثل شركات النقل العام أو المرافق العمومية أو المشروعات السياحية أو أي شركة أخرى تمارس مثل هذه المهام نيابة عن الجهة العامة .

ونصت المادة على إجراءات الإعلان عن طرح المشروعات أو شروطه ومدده وأجازت طرح بطريق المزايدة أو المنافسة حسبما تقرره اللجنة بما يتفق ونوع المشروع .

ونظمت المادة الخامسة آلية إقامة هذه المشروعات إذ زادت التكلفة الإجمالية المقدرة بدراسة الجدوى الاقتصادية على 60

وتحديد الجهة العامة المختصة بالمشروع والرقابة عليه ومنح الموافقة النهائية لفسخ العقد أو إنهائه للمصلحة العامة .

وحددت المادة الثانية عشرة تشكيل واختصاصات الجهاز الفني المختص بدراسة المشروعات، والذي يعمل معاوناً للجنة العليا ويكون له رئيس تحدد درجته بقرار من مجلس الوزراء .

ونصت المادة الثالثة عشرة على أنه لا يجوز التنازل عن العقد - كله أو جزء منه - أو تغيير الشكل القانوني للمستثمر ، إلا بعد موافقة اللجنة العليا ومرور فترة ملائمة تحددها اللجنة على التشغيل وبما لا يقل عن 3 سنوات ، كما لا يجوز للمستثمر بيع أو رهن الأرض أو المنشآت أو المباني المقامة عليها وما سيؤول منها إلى الدولة في نهاية المشروع أو تقرير حقوق عينية عليه . وما عدا ذلك يجوز للمستثمر اتخاذ إجراءات الائتمان بما فيها رهن المبالغ المستحقة له مقابل الخدمات التي يقدمها بموجب عقد الاستثمار أو مقابل الدخل المستحق له الناتج عن الاستثمار .

التنمية ، يناط بعضها تحديد احتياجات الدولة وإعداد النماذج المفصلة في شأن إقامتها وتوحيد أسس المقارنة بين المتقدمين للاستثمار وتقييم العطاءات فنياً ومالياً ، وكذلك متابعة المشروعات ومراقبة تنفيذها بما يحقق في النهاية الشفافية والعدالة للمستثمرين ويحد من السلطة التقديرية للجهات المختصة مع ضمان تحقيق أعلى عائد ممكن للدولة من وراء التعامل على أراضيها سواء بالبيع أو الإيجار أيضاً من العوائد التي تؤول إليها من مشروعات التنمية المقامة على هذه الأراضي وفقاً لنظم التعاقد المشار إليها .

من أجل كل ما سبق أعد هذا القانون ، وتضمن في المادة الأولى منه تعديلاً لنص المادتين (15 ، 16) من المرسوم بالقانون رقم 105 لسنة 1980 بما ينهي السلطة التقديرية المطلقة لمجلس الوزراء في التصرف في أملاك الدولة العقارية بغير طريق المزاد العلني وبما يسمح في المادة المعدلة لمجلس الوزراء بقرار منه بتخصيص أملاك الدولة العقارية للهيئات الدبلوماسية العربية والأجنبية وبشروط المعاملة بالمثل وكذلك المنظمات الدولية والإقليمية بغير طريق المزاد العلني ويقتصر على بيع أو تأجير أملاك الدولة الخاصة ، المنقولة فقط بغير طريق المزاد العلني وبالقواعد التي يقرها بناء على اقتراح الوزير المختص .

كما سمح بالمادة (16) لمجلس الوزراء ، بقرار مسبب منه ، بالتصرف دون مقابل في أملاك الدولة الخاصة المنقولة فقط ، وبما لا يجوز قيمته 50 ألف دينار كويتي مع السماح للوزير المختص بإهداء الكتب والمطبوعات وغيرها من المصنفات إلى الهيئات والمعاهد العلمية والحكومات والأفراد .

وأضافت المادة الثانية فقرتين جديدتين إلى المادة (17) من المرسوم بالقانون رقم 105 لسنة 1980 بمد نطاق سرية الفقرة الأخيرة من المادة (17) من القانون على المشروعات المقامة بنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية أو نظام البناء والتشغيل والتملك

ونصت المادة الخامسة عشرة على اعتبار أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية بمثابة التشريع العام الذي يحكم عقود المشروعات والمبادرات التي ترد على أملاك الدولة بالإضافة إلى القوانين السارية الأخرى بما لا يتعارض مع أحكامه . كما ألزم المتعاقدين أن يضمنوا العقد طريقة تسوية المنازعات سواء بشأن التفسير أو التطبيق ، مع السماح لهما بالاتفاق على تسوية المنازعات بطريق التحكيم .

ونصت المادة السادسة عشرة على أن تتولى اللجنة العليا تكليف الجهة العامة المختصة بطرح إدارة المشروعات التي أوشكت مدتها على الانتهاء وذلك قبل سنة من أيلولتها إليها في مزيدة عامة .

ووضعت حد أقصى لمدة التعاقد على إدارة هذه المشروعات بما لا يجاوز عشر سنوات للعقد الجديد ، ونظمت المادة إجراءات ومواعيد إعادة الطرح لإدارة المشروع مع الاحتفاظ للدولة بحق إدارة هذه المشروعات بصورة مباشرة ، وألزم المتعاقد بإعادة المشروع بحالة جيدة وقابلة للاستثمار .

وتحقيقاً لرقابة مجلس الأمة وديوان المحاسبة بصفة خاصة على هذه العقود نصت المواد (17 ، 18 ، 19) على ما تلتزم به الحكومة تجاه فرض هذه الرقابة فنصت المادة (17) على فرض الرقابة السابقة واللاحقة للديوان على إبرام وتنفيذ عقود هذه المشروعات ، ونصت المادة (18) على التزام وزير المالية أن يقدم إلى كليهما خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون كشفاً تفصيلياً بجميع المشروعات المشار إليها في المادة الثالثة منه ، كما يقدم لهما خلال ثلاثة أشهر من انتهاء السنة المالية في كل عام كشفاً تفصيلياً بالعقود التي تم إبرامها وفقاً لأحكام المواد (4 ، 5 ، 6) منه خلال السنة المالية المتقضية ، على أن يرفق مع الكشف مخطط يبين به موقع كل مشروع من المشروعات المشار إليها في هذه المادة ومساحة الأراضي المتعاقد عليها وحدودها .

ونصت المادة التاسعة عشرة على أن تقدم الحكومة ، خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون وبعد ذلك خلال شهر يناير من كل سنة ، كشفاً بحالات التعرض أو التعدي على أملاك الدولة الخاصة ، وبيان ما اتخذته من إجراءات لإزالة هذا التعرض أو التعدي وفقاً لأحكام المادة (19) من القانون رقم 105 لسنة 1980 .

مليون د .ك ، بما في ذلك القيمة السوقية المقدرة لأرض المشروع أو القيمة السوقية لحق الانتفاع بها ، حيث تكلف اللجنة العليا أي جهة حكومية مختصة بتأسيس شركة مساهمة كويتية عامة على أن توزع أسهمها بنسبة 40٪ تطرح بمزاد علني على الشركات المدرجة بسوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأخرى التي توافق على مشاركتها اللجنة العليا ، ونسبة 10٪ تخصص لصاحب المبادرة المقبولة بشروط حددتها المادة ، وكذلك تخصص نسبة 50٪ للاكتتاب العام للكويتيين ووضعت المادة ضوابط حركة الأسهم والاكتتاب فيها ونصت على أن تحول الزيادة الناتجة عن بيع الأسهم بالمزاد العلني إلى الاحتياطي العام للدولة .

وأجازت المادة السادسة لمجلس الوزراء بناء على اقتراح اللجنة العليا وبقرار مسبب طرح بعض المشروعات التنموية ذات الطبيعة الخاصة والتي لا تتجاوز تكلفتها 250 مليون دينار كويتي بما فيها القيمة السوقية المقدرة لأرض المشروع أو القيمة السوقية لحق الانتفاع للمنافسة بين الشركات المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية وغيرها من الشركات التي توافق اللجنة على دخولها المنافسة ، فإذا جاوز المشروع تلك القيمة أسست للمشروع شركة مساهمة كويتية وفقاً لأحكام المادة الخامسة .

وعينت المادة السادسة أيضاً تحديد مدد التعاقد لهذه المشروعات وذلك لمدة ثلاثين سنة مع استثناء لمشروعات الحيوية التي يحددها مجلس الوزراء حيث أجاز له مدها بما لا يجاوز أربعين سنة . ونص القانون على أن تحدد مدة التعاقد في وثائق الطرح لهذه المشروعات وإلا كانت خمس وعشرون سنة ولا يجوز تمديدتها أو تمديدتها ، كما لا يجوز إجراء تعديلات على هذه العقود وعند انتهاء مدة العقد تؤول إلى الدولة أملاك المشروع دون أي مقابل أو تعويض وذلك إذا تم التعاقد وفقاً للمواد الرابعة والخامسة والسادسة ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف أحكام هذه المادة .

وعهد القانون في المادة الرابعة عشرة إلى اللائحة التنفيذية بتنظيم الأسس العامة لطرح المشروع والإعلان عنه في وسائل الإعلام المختلفة والمدد الزمنية وقواعد الترسية في المزايدات والأسس المتعلقة بحق متعهد الخدمة في تحصيل مقابل للخدمات التي يقدمها بموجب عقد المشروع وكذلك الأسس الخاصة باستيفاء الجهة العامة المتعاقدة لأي مقابل نظير أي حق تمنحه الجهة العامة للمتعاقد أو أي أصول توفرها له بغرض استخدامها في المشروع .

وتنص هذه المادة على ضرورة أن ينظم العقد على وجه التفصيل جميع الأمور بالحقوق المشار إليها في هذه المادة طوال مدة العقد بالإضافة إلى تحديد قيمة الضمان والتزام المستثمر بالموصفات المعمارية والفنية في عمليات الإنشاء والتشغيل والصيانة .

صدرت في 11 ديسمبر 1954

الكويت اليوم

الجريدة الرسمية لحكومة دولة الكويت
تصدرها وزارة الإعلام

العدد

893

السنة الرابعة والخمسون

الأحد

20 شوال 1429 هـ

19 أكتوبر (تشرين أول) 2008 م

مرسوم رقم 256 لسنة 2008

بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2008

بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة

المشابهة وتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم

105 لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة

وزير المالية

مصطفى جاسم الشمالي

صدر بقصر السيف في : 3 رمضان 1429 هـ

الموافق : 3 سبتمبر 2008 م

اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2008
بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة
المشابهة وتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم
105 لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة

الفصل الأول

التعاريف

مادة (1)

مع مراعاة التعاريف الواردة في المادة (2) لأغراض هذه
اللائحة ، يكون للمصطلحات المعرفة في القانون رقم 7 لسنة

- بعد الاطلاع على الدستور ،

- وعلى القانون رقم 7 لسنة 2008 بتنظيم عمليات البناء
والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة وتعديل بعض أحكام
المرسوم بالقانون رقم 105 لسنة 1980 في شأن نظام أملاك
الدولة ،

- وعلى المرسوم رقم 145 لسنة 2008 بإنشاء وتشكيل اللجنة
العليا للمشروعات التي تقام على أملاك الدولة العقارية ،
- وعلى المرسوم رقم 146 لسنة 2008 بإنشاء الجهاز الفني
لدراسة المشروعات التنموية والمبادرات ،
- وبناء على عرض وزير المالية ،
- وبعد موافقة مجلس الوزراء ،

رسمنا بالآتي

مادة أولى

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2008
بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة
وتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم 105 لسنة 1980 في
شأن نظام أملاك الدولة المرافقة لهذا المرسوم .

مادة ثانية

على الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا المرسوم ، ويعمل
به من تاريخ صدوره ، وينشر في الجريدة الرسمية .

أمير الكويت

صباح الأحمد الجابر الصباح

رئيس مجلس الوزراء

ناصر محمد الأحمد الصباح

لاتخاذ القرار المناسب بشأن طرح المشروع للاستثمار بنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو بنظام البناء والتملك والتشغيل وتحويل الملكية أو أي نظام آخر مشابه .

مادة (4)

في حالة ما إذا كانت دراسة الجدوى الخاصة بالمشروع قد وردت ضمن مبادرة مقدمة من قبل المستثمر الوطني أو الأجنبي ، يقوم الجهاز ، بالتنسيق مع الجهة العامة التي يقع المشروع في نطاق اختصاصها والتي تحددها اللجنة العليا ، بناء على توصية الجهاز ، بفحص الدراسة وتمحيصها للتثبت من كفايتها ومن جدوى المشروع الذي اشتملت عليه المبادرة ، ومن ثم يقوم الجهاز بتقديم توصياته للجنة العليا بشأن المشروع وإمكان طرحه للاستثمار ، على أساس تلك الدراسة ، وفقاً للمادة الرابعة أو الخامسة أو السادسة من القانون .

مادة (5)

يجب أن يكون المشروع المراد طرحه للاستثمار بغية تنفيذه وفقاً لنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو لنظام البناء والتملك والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو أي نظام آخر مشابه مستوفياً ، وفقاً لدراسة الجدوى الخاصة به ، للمعايير الآتية :

1- أن يكون المشروع سليم فنياً ومجد اقتصادياً ، وأن تكون المنافع التي تعود منه للدولة أو للمستفيدين من أي خدمة يوفرها المشروع مناسبة بالمقارنة مع التكلفة التي تتحملها الدولة أو الجهة العامة أو المستفيدين من تلك الخدمة .

2- أن يثبت من المفاضلة بين تنفيذ المشروع وفقاً لنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو أي نظام آخر مشابه من ناحية واضطلاع الجهة العامة به على نحو مباشر من الناحية الأخرى أن من الأجدى تنفيذ المشروع عن طريق نظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو أي نظام آخر مشابه باعتبار أن من شأن ذلك توزيع مخاطر الاستثمار الخاصة بالمشروع ، سواء في مرحلة تنفيذه أو تشغيله طوال مدة عمره الافتراضي أو المدة الممكنة لعقد تنفيذ المشروع ، على النحو الأمثل الذي يؤدي للاقتصاد في التكاليف مع توفر الجودة المطلوبة في أي خدمة مرتقبة من المشروع .

3- أن يكون المشروع مربحاً وذا عائداً مالي مجز للمستثمر كما تكون مخاطر الاستثمار فيه من النوع المقبول لدى القطاع الخاص بحيث يقبل على الاستثمار في المشروع .

4- أي معايير أو متطلبات أخرى بحسب الدليل الإرشادي .

مادة (6)

لأغراض تقدير التكاليف الإجمالية للمشاريع المراد طرحها للاستثمار تحدد القيمة السوقية للأرض التي سيقام المشروع عليها ولحق الانتفاع بها على أساس متوسط تقدير تلك القيمة من قبل مكتبين على الأقل من المكاتب المتخصصة والمعتمدة ، وذلك ما لم ير الجهاز أن هذا المتوسط يقل عن القيمة العادلة للأرض أو

2008 المشار إليه ، حيثما وردت المصطلحات في هذه اللائحة ، ذات المعاني المنصوص عليها في القانون المذكور .

مادة (2)

ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك ، يكون لكل من المصطلحات الآتية المعنى المبين قرينه :

1- القانون : يقصد به القانون رقم 7 لسنة 2008 بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة وتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم 105 لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة .

2- الدليل الإرشادي : يقصد به الدليل الذي يعده الجهاز وفقاً للفقرة (3) من المادة (12) من القانون وتعتمده اللجنة العليا بهدف الاسترشاد به من قبل الجهات العامة والقطاع الخاص .

3- القيمة السوقية لأرض المشروع أو لحق الانتفاع بها : يقصد بها ، على التوالي ، القيمة السوقية المحددة وفقاً للمادة (6) من هذه اللائحة للأرض أو لحق الانتفاع بالأرض التي سيقام عليها أي مشروع يتقرر تنفيذه وفقاً لنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو بنظام البناء والتملك والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو بأي نظام آخر مشابه .

4- التكاليف الإجمالية المقدرة للمشروع : يقصد بها التكاليف المقدرة لتنفيذ المشروع في دراسة الجدوى الخاصة به المعتمدة من قبل اللجنة العليا وبما في تلك تكاليف القيمة السوقية لأرض المشروع أو لحق الانتفاع بها أيهما أقل .

5- لجنة المزايدات : يقصد بها اللجنة المنصوص على تكوينها في المادة (17) من هذه اللائحة .

الفصل الثاني

إعداد دراسة جدوى المشروع

وتحديد القيمة السوقية للأرض التي سيقام عليها

مادة (3)

ما لم تكن دراسة الجدوى الخاصة بالمشروع قد أعدت ضمن المبادرة الخاصة به المقدمة من المستثمر ، يتعين على أي جهة من الجهات العامة ترغب في طرح أي مشروع لتنفيذه بنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو بنظام البناء والتملك والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو بأي نظام آخر مشابه إعداد دراسة جدوى تفصيلية متكاملة للمشروع وفقاً لما هو مطلوب في الدليل الإرشادي ، وذلك بالتنسيق مع الجهاز . وتقوم تلك الجهة بإعداد الشروط المرجعية للدراسة التي تحدد مهام وعناصر البحث المطلوب الخاص بالمشروع المقترح ، ويتم عرض هذه الشروط على الجهاز للموافقة عليها كما يتم اختيار أي مستشارين يعهد إليهم بإجراء الدراسة وتحديد شروط استخدامها بموافقة الجهاز . ويقوم الجهاز بعرض نتائج الدراسة على اللجنة العليا مصحوبة بتوصياته بشأن المشروع المقترح

1- طريقة إعداد العروض ومكان تقديمها بحيث تكون بطريقة الظرف المختوم وتودع لدى الجهاز ، على أنه يجوز ، بموافقة اللجنة العليا ووفقاً للإجراءات التي تضعها ، طلب تقديم العروض بوسيلة مأمونة من وسائل الاتصال الالكتروني تتوافر فيها السرية اللازمة .

2- تحديد الميعاد النهائي لتقديم العروض ، بالتاريخ والساعة .
3- قيمة التأمين الابتدائي المطلوب تقديمه مع العرض والذي يجب أن يكون في شكل شيك أو خطاب ضمان صادر أو معزز من بنك مرخص له بالعمل في دولة الكويت وبحيث يكون هذا الضمان وفقاً لصيغة معينة مرفقة بالتعليمات لمقدمي العروض .

4- المدة المطلوبة لصلاحيّة العروض .
5- بيان أن العملة الرسمية لدولة الكويت هي التي يجب أن ترد في العروض .

6- الوثائق والمعلومات المطلوبة من أي ائتلاف يتقدم بعرض للاستثمار في المشروع بما في ذلك نسخة مصدقة من العقد الخاص بتكوين الائتلاف وبيان المفوض في تمثيل أعضاء الائتلاف ووثيقة تفويضه .

7- بيان مقدار كفالة حسن التنفيذ المطلوب تقديمها من العارض الذي يقع عليه الاختيار والتي يجب أن تكون في شكل خطاب ضمان صادر أو معزز من بنك مرخص له بالعمل في دولة الكويت مع بيان صيغة هذه الكفالة والمدة التي يجب تقديمها خلالها بعد قبول العرض المقدم من ذلك العارض ، وبيان المدة المطلوبة لصلاحيّة الكفالة المشار إليها .

8- بيان ما إذا كان المشروع مطروحاً للاستثمار بناء على مبادرة مقدمة من مستثمر وطني أو أجنبي ووجدتها اللجنة العليا مقبولة ، وبيان النسبة المحددة من قبل اللجنة العليا كهامش أفضلية لصاحب المبادرة .

9- بيان معايير تقويم العروض والأوزان النسبية لها وذلك في حالة طرح المشروع عن طريق المنافسة .

10- أي عناصر أخرى تكون ضرورية أو مناسبة لاستكمال التعليمات لمقدمي العروض .

مادة (11)

مع مراعاة طبيعة المشروع وأسلوب طرحه والاعتبارات الخاصة بطريقة تنفيذه ، سواء كان ذلك وفقاً لنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو لنظام البناء والتملك والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو أي نظام آخر مشابه ، يجب أن تتضمن وثائق طلب العروض العناصر الرئيسية التالية :

1- المعلومات التفصيلية المتوفرة عن المشروع بما في ذلك مواصفاته وبيان عناصره المختلفة والتقدير الأولي ، إن وجد ، للكميات الرئيسية فيه وموقع المشروع ومنطقته وخصائصها والخدمات المتوافرة فيها .

لحق الانتفاع بها ، وفي هذه الحالة يعتد بالتقدير الأعلى لقيمة الأرض أو حق الانتفاع بها ، حسب الحالة ، والذي يضعه الجهاز ، بموافقة اللجنة العليا ، ويعتبر ذلك هو القيمة السوقية .

الفصل الثالث

تحديد النظام الخاص

بتنفيذ المشروع وطريقة طرحه للاستثمار وإعداد وثائقه

مادة (7)

تحدد اللجنة العليا النظام المناسب ، سواء كان نظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو نظام البناء والتملك والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو أي نظام آخر مشابه ، وذلك لتنفيذ أي مشروع ترغب أي جهة عامة في طرحه للاستثمار وفقاً للقانون وبما في ذلك أي مشروع يتعين ، وفقاً للمادة الخامسة من القانون ، تأسيس شركة مساهمة كويتية عامة للقيام به .

وتحدد اللجنة العليا في حالة المشاريع التي لا تتجاوز التكاليف الإجمالية المقدرة لكل منها مبلغ ستين مليون دينار كويتي ما إذا كان المشروع سيطرح للاستثمار عن طريق الزيادة أو المنافسة . وتستخدم المنافسة لاختيار المستثمر على أساس المفاضلة بين العروض المقدمة للقيام بالمشروع المطروح للاستثمار من النواحي الفنية والمالية والبيئية ، كما يستخدم أسلوب المنافسة في حالة أي مشروع تنموي ذي طبيعة خاصة لا تزيد التكاليف الإجمالية المقدرة له على مائتي وخمسين مليون دينار كويتي ويقرر مجلس الوزراء ، بناء على المادة السادسة من القانون ، طرحه للمنافسة .

مادة (8)

بعد موافقة اللجنة العليا على طرح المشروع للاستثمار وتحديد الطريقة التي تتبع في ذلك وفقاً للقانون ولأحكام هذه اللائحة ، يقوم الجهاز بالإعلان عن طرح المشروع بوسائل الإعلام المرئية والمسموعة والجريدة الرسمية وفي جريدتين يوميتين عربيتين كويتيتين على الأقل ، وذلك قبل شهرين على الأقل من تاريخ دعوة المستثمرين للحصول على وثائق الزيادة الخاصة بالمشروع أو وثائق المنافسة ، ويجب أن يتضمن الإعلان موجزاً عن المشروع وأهدافه وشروط التعاقد ومدته وذلك بما يتفق مع أحكام القانون .

مادة (9)

تعد الجهة العامة المختصة بالمشروع وثائق طرحه عن طريق الزيادة أو المنافسة ، حسبما يتقرر وفقاً للقانون ، ويتم إعداد هذه الوثائق بالتشاور والتنسيق مع الجهاز وتعرض على اللجنة العليا للموافقة عليها . ويجب أن تتضمن هذه الوثائق التعليمات لمقدمي العروض ووثيقة طلب العروض .

مادة (10)

يجب أن تشمل التعليمات لمقدمي العروض ما يلي :

مادة (13)

تقوم الجهة العامة المختصة بالمشروع ، بالتنسيق مع الجهاز ، بإعداد وثائق التأهيل المسبق أو اللاحق لتقديم عروض الشركات غير المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية وكذلك الشركات الأجنبية والتي تتضمن التعليمات للراغبين في التأهيل والمعلومات عن المشروع المراد طرحه في مزيدة أو للمنافسة إلى جانب الشركات المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية كما تحدد البيانات والمعلومات والوثائق المطلوبة من الراغبين للتأهيل لتقديمها وتعرض هذه الوثائق على الجهاز للموافقة عليها وعرضها على اللجنة العليا لاعتمادها ، وما لم تر اللجنة العليا إجراء تأهيل لاحق لتقديم عروض تلك الشركات ، يقوم الجهاز بالإعلان عن الدعوة للتقدم للتأهيل المسبق ، ويجب أن يتضمن الإعلان ما يلي :

- 1- وصف مختصر للمشروع وتحديد موقعه وبيان الهدف من المشروع وما إذا كان من المطلوب توفير أي خدمة أو خدمات عامة من خلاله وشروط التعاقد ومدته على النحو الذي يتفق مع أحكام القانون .
 - 2- بيان مساحة الأرض المخصصة للمشروع والسعر الأساسي لها أو لحق الانتفاع بها وكذلك بيان أية أصول أخرى ستوفرها الجهة العامة أو جهة أخرى تابعة للدولة للمشروع وتوضيح ما إذا كان سيتم استيفاء مقابل لذلك وطريقة تحديده .
 - 3- كيفية الحصول على وثائق طلب التأهيل المسبق بما في ذلك تحديد الجهة التي يتم الحصول على الوثائق منها وهي الجهاز .
 - 4- بيان أي رسم يستوجب دفعه مقابل الحصول على وثائق طلب التأهيل المسبق ، وذلك وفقاً لقراره اللجنة العليا .
 - 5- كيفية تقديم الطلبات للتأهيل المسبق ومكان ذلك مقر الجهاز ، ويجوز أن تقرر اللجنة العليا تقديم هذه الطلبات بوسيلة اتصال إلكترونية .
 - 6- المدة المحددة لتقديم طلبات التأهيل المسبق والتي يجب ألا تقل عن ستين يوماً اعتباراً من تاريخ نشر الإعلان عن التأهيل المسبق في الجريدة الرسمية .
- ويجب أن ينشر الإعلان عن الدعوة لتقديم الطلبات للتأهيل المسبق للشركات غير المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأجنبية بوسائل الإعلام المرئية والمسموعة وبالجريدة الرسمية وفي جريدتين يوميتين عربيتين كويتيتين على الأقل وكذلك في بعض الصحف العالمية والمجلات المتخصصة ، إذا رُوي ذلك ضرورياً .

مادة (14)

مع أخذ الطبيعة الخاصة للمشروع المراد طرحه للاستثمار في الاعتبار ، يجب أن تتضمن وثائق التأهيل للشركات غير المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأجنبية ما يلي :

- 1- التعليمات للراغبين في تقديم طلبات التأهيل بحيث توضح

2- بيان أي خدمات مطلوب توفيرها من خلال المشروع ومواصفاتها والمعايير النوعية والكمية لها وأي مؤشرات موضوعة لأداء المشروع .

3- بيان مساحة الأرض المخصصة للمشروع والسعر الأساسي لها أو لحق الانتفاع بها وبيان أية أصول أخرى ستوفرها الجهة العامة أو جهة أخرى تابعة للدولة للمشروع وبيان أي مقابل لها سيتم استيفاءه وطريقة تحديده وكذلك بيان ما إذا كان على المستثمر دفع مقابل نظير منحه الحق للقيام بالمشروع .

4- بيان ما إذا كان المشروع المطروح للاستثمار قد تم إعداد دراسة الجدوى الخاصة به من قبل مستثمر تقدم بمبادرة قبلتها اللجنة العليا وبيان المبلغ المستحق لذلك المستثمر ، بحسب ما حددته اللجنة العليا ، والذي سيستوفى من مقدم العرض الذي يقع عليه الاختيار للقيام بالمشروع وذلك لتعويض صاحب المبادرة عن تكاليف إعداد دراسة الجدوى .

5- صيغة العقد المقترح الخاص بالمشروع والتي تبين شروط التعاقد بين الجهة العامة والمستثمر والمدة المحددة للعقد وذلك بما يتفق مع أحكام القانون ، وفي حالة المشاريع المطروحة للمنافسة بيان أية شروط من شروط التعاقد غير قابلة للتفاوض بشأنها إذا كان سيفتح المجال للتفاوض بشأن العقد .

6- العناصر التي يجب أن تشمل عليها العروض المقدمة للقيام بالمشروع ، في حالة طرحه عن طريق المنافسة ، وذلك وفقاً لما هو مبين في المادة (31) من هذه اللائحة .

الفصل الرابع

قواعد وإجراءات طرح المشاريع في مزيدات أو للمنافسة وإجراءات التأهيل المسبق أو اللاحق لتقديم عروض الشركات غير المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأجنبية

مادة (12)

كل مشروع لا تزيد التكاليف الإجمالية المقدرة له على مبلغ ستين مليون دينار كويتي وتقرر اللجنة العليا طرحه للاستثمار ، سواء عن طريق المزيدة أو المنافسة ، وكل مشروع تنموي ذي طبيعة خاصة لا يتجاوز التكاليف الإجمالية المقدرة له مبلغ مائتين وخمسين مليون دينار كويتي ويقرر مجلس الوزراء طرحه للاستثمار عن طريق المنافسة فإنه يتعين على اللجنة العليا إجراء تأهيل مسبق أو لاحق للشركات غير المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية وكذلك لأي شركات أجنبية ترغب في الاشتراك في المزيدة أو المنافسة إلى جانب الشركات المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية ، للتثبت من قدرة كل منهم على القيام بالمشروع والوفاء بالتزاماته الناشئة عن العقد الخاص بالمشروع وذلك في حالة ترسية المزيدة عليه أو وقوع الاختيار عليه نتيجة لإجراءات المزيدة أو المنافسة .

خلال الخمس سنوات السابقة أو أي مدة أخرى حسبما تراه اللجنة العليا مناسباً .
 3- توفر أجهزة إدارية وفنية ذات كفاءة لإعداد التصاميم اللازمة للمشروع ولتنفيذه وتشغيله وصيانته .
 4- إمكانيات طالب التأهيل بالنسبة لتوفير أي معدات وتجهيزات لازمة لتنفيذ المشروع ، سواء بنفسه أو بالواسطة ، وكذلك توفير أي معدات وتجهيزات لازمة لتشغيل المشروع وصيانته ، وذلك بحسب البيانات المقدمة منه والتي توضح ما يملكه من المعدات والتجهيزات المطلوبة وما ينوي شراءه أو استئجاره .
 5- الملاءة المالية والقدرة على تدبير التمويل اللازم للمشروع .
 6- أي معايير أخرى مناسبة توافق عليها اللجنة العليا بناء على توصية الجهاز بعد أخذ رأي الجهة العامة المختصة بالمشروع في الاعتبار . .

وتعد الجهة العامة المختصة بالمشروع ، بالتنسيق مع الجهاز ، تقريراً عن تقويم طلبات التأهيل والنتائج التي يسفر عنها لكي يقوم الجهاز بعرضه على اللجنة العليا مع التوصيات المناسبة للحصول على موافقتها على نتائج التقويم واعتماد قائمة الحائزين على التأهيل من الشركات غير المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأجنبية .

مادة (16)

يجوز ، بموافقة الجهاز ، السماح للائتلافات المكونة من عدة جهات أن تتقدم بطلبات للتأهيل المسبق أو اللاحق لتقديم العروض ، ويجب في هذه الحالة أن تقدم المعلومات والبيانات والوثائق المطلوبة للتأهيل عن الائتلاف ككل وعن كل جهة تشارك فيه . ولا يجوز لأي جهة الاشتراك في أكثر من ائتلاف واحد متقدم للتأهيل ، ما لم يتم الحصول على إذن بذلك من الجهاز .

وعند تقويم طلبات التأهيل المقدمة من الائتلافات ، يجري النظر في مؤهلات وقدرات كل عضو في الائتلاف ومن ثم النظر فيما إذا كانوا مجتمعين يستوفون معايير ومتطلبات التأهيل بحيث يعتبر الائتلاف مؤهلاً .

في حالة ترسية المزايدة أو وقوع الاختيار ، نتيجة لإجراءات المنافسة ، على أي ائتلاف للقيام بالمشروع ، فإنه يتعين على أعضاء الائتلاف تأسيس شركة وفقاً لقوانين دولة الكويت للاضطلاع بالمشروع ويجوز ، بناء على توصية الجهاز ، أن تحدد اللجنة العليا حداً أدنى لرأس المال المدفوع الخاص بالشركة المطلوب تأسيسها ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم ترسية المزايدة أو عند إجراء عملية المنافسة على المزايد أو المنافس التالي مباشرة والحائز على المركز الثاني .

هذه التعليمات طريقة إعداد الطلبات وتقديمها .
 2- وصف تفصيلي للمشروع المطروح للاستثمار بما يشمل موقعه وطبيعته وعناصره الرئيسية مع بيان أي خبرة خاصة مطلوبة لتنفيذه .
 3- معلومات عامة عن منطقة المشروع وخصائصها والخدمات المتوفرة فيها .
 4- بيان مساحة الأرض المخصصة للمشروع والسعر الأساسي لها أو لحق الانتفاع بها وبيان أية أصول أخرى ستوفرها الجهة العامة أو جهة أخرى تابعة للدولة للمشروع وبيان أي مقابل لها سيتم استيفاءه وطريقة تحديده وكذلك بيان ما إذا كان على المستثمر دفع مقابل نظير الحق للقيام بالمشروع .
 5- بيان أية خدمة أو خدمات مطلوب توفيرها من خلال المشروع ومواصفاتها .

6- طريقة تحديد المقابل للمستثمر عن أية خدمات مطلوب تقديمها من خلال المشروع سواء كان هذا المقابل من قبل الجهة العامة أو من قبل المستفيدين من تلك الخدمات أو من كليهما .
 7- معايير تقويم طلبات التأهيل ، وفقاً لما هو منصوص عليه في المادة (15) من هذه اللائحة ، والأوزان النسبية لهذه المعايير .
 8- الميعاد النهائي ، بالتاريخ والساعة ، لتقديم طلبات التأهيل ، وذلك في حالة إجراء تأهيل مسبق .
 9- أي معلومات أو بيانات أخرى مناسبة لطبيعة المشروع ولعملية طرحه للاستثمار وذلك مع أخذ محتويات الدليل الإرشادي في الاعتبار .

10- بيان تفصيل بالمعلومات التي يتعين على طالبي التأهيل تقديمها لاستيفاء معايير التأهيل ومتطلباته مع النماذج التي يتعين ملؤها لهذا الغرض وكذلك بيان الوثائق التي يجب تقديمها .

مادة (15)

تقوم الجهة العامة المختصة بالمشروع ، بالتنسيق والتشاور مع الجهاز ، بتقويم الطلبات المقدمة لتأهيل الشركات غير المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأجنبية وذلك على أساس المعايير التي تمثل العناصر المطلوب توافرها لأجل التأهيل المسبق أو اللاحق ، بحسب الحالة ، والأوزان النسبية لهذه العناصر ، وذلك بحسب ما ورد ذكره في وثائق التأهيل . ولا يجوز تطبيق أي معايير أو أوزان عدا المعايير والأوزان الواردة في تلك الوثائق والتي يجب أن تتضمن ، مع مراعاة الطبيعة الخاصة للمشروع والطريقة المقترحة لتنفيذه ، سواء كان ذلك بنظام البناء والتشغيل وتمويل الملكية أو أي نظام آخر مشابه ، ما يلي :

1- الخبرة العامة لمقدم الطلب في إدارة تنفيذ الأعمال أو القيام بتنفيذها خلال الخمس سنوات السابقة أو أي مدة أخرى حسبما تحدده اللجنة العليا .
 2- الخبرة في إدارة تنفيذ مشاريع أو القيام بتنفيذ مشاريع مماثلة في الحجم والنوع ودرجة التعقيد للمشروع المطروح للاستثمار وكذلك الخبرة في إدارة وتشغيل وصيانة ذلك النوع من المشاريع

الفصل الخامس لجنة المزايدات وإجراءات طرح المشروع للمزايدة وترسيتهما للتعاقد

مادة (17)

تشكل اللجنة العليا لجنة للمزايدات تختص بعقد المزايدات الخاصة بالمشاريع التي لا تزيد التكاليف الاجمالية المقدرة لكل منها على ستين مليون دينار كويتي والتي تقرر اللجنة العليا طرح كل منها في مزاييدة عامة ، ويكون النصاب المطلوب لصحة انعقاد اللجنة أغلبية أعضائها ، وفي حالة تساوي الأصوات في اللجنة يرجح الجانب الذي فيه الرئيس . ويدعى ممثل للجهة المختصة بالمشروع ، تعينه هذه الجهة ، لحضور اجتماعات اللجنة والمشاركة في مداواتها دون أن يكون له صوت معدود .

مادة (18)

في حالة طرح أي مشروع لا تزيد التكاليف الإجمالية المقدرة له عن مبلغ ستين مليون دينار كويتي وتقرر اللجنة العليا طرحه للمستثمرين عن طريق المزايدة ، يقوم الجهاز بعد موافقة اللجنة العليا على وثائق طرح المشروع للمزايدة ، بتوجيه الدعوة للشركات المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية إلى جانب من تم تأهيلهم من الشركات غير المسجلة في هذا السوق والشركات الأجنبية من خلال إجراءات التأهيل المسبق للتقدم بعروضهم في المزايدة على أساس تلك الوثائق ، وبحيث تبين الدعوة ما يلي :

- 1- كيفية الحصول على وثائق طرح المشروع في المزايدة وتحديد الجهة التي يمكن الحصول على الوثائق منها وهي الجهاز .
- 2- بيان الرسم الواجب دفعه للحصول على الوثائق المشار إليها .
- 3- بيان الميعاد النهائي ، بالتاريخ والساعة ، لتقديم العروض والذي يجب أن يقع بعد تسعين يوماً ، على الأقل ، من تاريخ خطاب الدعوة والتي يجب الإعلان عنها بوسائل الإعلام المرئية والمسموعة وبالجزيرة الرسمية وفي جريدتين يوميتين عربيتين كويتيتين على الأقل .

مادة (19)

في حالة عدم إجراء تأهيل مسبق للشركات غير المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأجنبية يقوم الجهاز ، بالتنسيق مع الجهة العامة المختصة بالمشروع وبعد موافقة اللجنة العليا على وثائق طرح المشروع ، بالإعلان عن طرح المشروع في المزايدة على أساس أن يتم بعد تلقي العروض التثبيت من أهلية مقدميها بناء على البيانات والوثائق التي يطلب منهم تقديمها لهذا الغرض مع عروضهم . ويجب أن يتضمن الإعلان ما يلي :

- 1- موجزاً عن المشروع وأهدافه وشروط التعاقد ومدته وذلك بما يتفق مع أحكام القانون .

- 2- بيان مساحة الأرض التي سيقام عليها المشروع ، والسعر الأساسي لها أو لحق الانتفاع بها كحد أدنى لافتتاح المزايدة .

3- كيفية الحصول على وثائق طرح المشروع ، بما في ذلك وثائق التأهيل اللاحق لتقديم عروض الشركات غير المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأجنبية ، وتحديد الجهة التي يمكن الحصول على الوثائق منها وهي الجهاز .

4- بيان الرسم الواجب دفعه للحصول على الوثائق المشار إليها .

5- كيفية تقديم العروض ومكان تقديمها بحيث تكون بطريقة الظرف المختوم وبحيث يتضمن هذا الظرف مظروفين مغلقين ومختومين يشتمل أحدهما على عرض المزايد والآخر على طلب التأهيل المقدم من الشركات غير المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأجنبية ويكتب على ظاهر كل منهما ما يدل على محتواه مع اسم مقدم العرض وعنوانه . ويتطلب إيداع المظروف الذي يحتوي على المظروفين المشار إليهما لدى الجهاز . ويجوز بموافقة اللجنة العليا ووفقاً للإجراءات التي تضعها ، طلب تقديم العروض بوسيلة مأمونة من وسائل الاتصال الإلكتروني تتوفر فيها السرية اللازمة .

6- بيان الميعاد النهائي ، بالتاريخ والساعة ، لتقديم العروض والذي يجب أن يقع بعد تسعين يوماً ، على الأقل ، من تاريخ نشر الإعلان في الجريدة الرسمية .

مادة (20)

ما لم تنص وثائق طرح المشروع في المزايدة على تقديم العروض بوسيلة اتصال إلكترونية ، فإنه يجب تقديم العروض في المزايدة على الوثائق الرسمية الصادرة من الجهاز ، وتعتبر الوثائق خاصة بالجهة التي حصلت عليها ، سواء بنفسها أو عن طريق وكيل عنها ، من الجهاز على نحو مباشر ولا يجوز لها تحويلها لجهة أخرى . ويجب أن تقدم العروض داخل المظاريف الرسمية التي يوفرها الجهاز للراغبين في الاشتراك في المزايدة وأن تختم هذه المظاريف بالشمع الأحمر مع عدم ذكر اسم مرسلها أو وضع إشارة أو علامة تدل عليه وذلك فيما عدا المظروفين المحتويين لعرض المزايد وطلب التأهيل المقدم من الشركات غير المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأجنبية واللذين يحتوي عليهما مظروف أكبر مختوم .

يجب أن يقدم المزايد مع عرضه ، أو قبل ذلك في حالة طلب تقديم العروض بوسيلة اتصال إلكترونية ، التأمين الابتدائي المطلوب في وثيقة التعليمات لمقدمي العروض وذلك على شكل شيك مصدق أو خطاب ضمان صادر أو معزز من بنك محلي ، على أن يكون خطاب الضمان سارياً للمدة المحددة في وثيقة التعليمات المذكورة لصلاحيه عروض المزايدين وأن يكون غير مشروط وقابل للدفع عند الطلب . وعند ترسية المزايدة وقيام المزايد الفائز بتوقيع العقد وتقديم الكفالة النهائية المطلوبة ترد التأمينات الابتدائية المقدمة من المزايدين الآخرين إليهم ، كما يجب أن يكون عرض المزايد مقوماً بالعمله الرسمية لدولة

الكويت ، وفي حالة اختلاف قيمة العرض المكتوبة بالحروف مع القيمة المكتوبة بالأرقام يعتد بالقيمة الأعلى .

مادة (21)

يجوز لأي مزاييد تعديل عرضه قبل الوقت النهائي المحدد لتقديم العروض وذلك بتقديم عرض بديل على وثيقة رسمية وداخل مظهر جديد يتم الحصول عليهما من الجهاز ، وذلك ما لم يطلب في وثائق طرح المشروع للمزايدة تقديم العروض بوسيلة اتصال إلكترونية . ويذكر في هذا العرض الجديد أنه عرض بديل ويقدم بذات الطريقة المنصوص عليها لتقديم العروض ولا يجوز تعديل أي عرض ، سواء بالزيادة أو النقصان ، بعد الميعاد النهائي المحدد لتقديم العروض .

مادة (22)

تقدم العروض في المزايدة للجهاز ، وما لم يطلب في وثائق طرح المشروع للمزايدة تقديم العروض بوسيلة اتصال إلكترونية ، يقوم الجهاز بعمل الترتيبات اللازمة لاستلام المظاريف المحتوية على العروض وحفظها بطريقة مأمونة حتى التاريخ المحدد لفتحها . ولا يجوز فتح هذه المظاريف إلا عند انعقاد لجنة المزايدات لهذا الغرض .

مادة (23)

ما لم تكن العروض قد قدمت ، بناء على التعليمات لمقدمي العروض ، بإحدى وسائل الاتصال الإلكتروني ، يتم فتح المظاريف المحتوية على عروض المزايد في موعد تحدده لجنة عقد المزايدات في جلسة علنية لهذه اللجنة وبشرط حضور أغلبية أعضاء اللجنة على الأقل . ويدعى لحضور هذه الجلسة ممثل للجهة العامة المختصة بالمشروع تعينه هذه الجهة كما يدعى لحضور هذه الجلسة جميع الذين حصلوا على وثائق طرح المشروع من الجهاز ، بحسب سجلات الجهاز وإذا لم يتوافر النصاب القانوني لصحة انعقاد اللجنة المذكورة ، لا يتم فتح العروض ويعد محضر بحالتها وعن سلامة أختامها يوقع عليه أعضاء اللجنة الحاضرون ، وتوكل الجلسة لأقرب ميعاد ممكن .

مادة (24)

مع مراعاة ما ورد في المادة السابقة تقوم لجنة المزايدات ، في حالة ما إذا كان قد تم تأهيل الشركات غير المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأجنبية مسبقاً ، بفض جميع العروض في الجلسة المحددة لذلك ، وتتلئ قيمة كل عرض بصوت مسموع وتدون في جدول يعد لهذا الغرض ، على أن تؤخذ في الاعتبار أية عروض بديلة تم تقديمها من أي من المزايد وفقاً للمادة 21 من هذه اللائحة ويصرف النظر عن العرض المستبدل .

أما إذا لم يسبق إجراء تأهيل للشركات غير المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأجنبية وما لم تكن العروض قد قدمت بوسيلة اتصال إلكتروني ، بحسب ما يكون مطلوباً ،

يتم فتح المظروف الذي يحتوي على طلب التأهيل المقدم من تلك الشركات بينما يظل المظروف الآخر مغلقاً ويحفظ بطريقة مأمونة وتوكل الجلسة حتى موعد آخر يحدد بعد تقويم طلبات التأهيل وفقاً لنصوص المادة (15) من هذه اللائحة واعتماد نتيجة التأهيل من قبل اللجنة العليا ، ويتم بعد ذلك عقد جلسة علنية للجنة المزايدات وفقاً للمادة السابقة ، ويتم في هذه الجلسة فتح المظاريف المحتوية على عروض الشركات المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية ومن تم تأهيلهم فقط من الشركات غير المسجلة في هذا السوق والشركات الأجنبية ، وتطبق بشأنها الإجراءات المنصوص عليها في صدر هذه المادة ، أما المظاريف المحتوية على عروض من لم يتم تأهيله من الشركات غير المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأجنبية فتتم إعادتها لأصحابها دون فتحها ، ولا يلتفت إلى أي عرض غير مصحوب بالتأمين الابتدائي المطلوب وي طرح جانباً .

مادة (25)

في حالة ورود عرض وحيد أو إذا كانت العروض الأخرى غير صالحة للنظر فيها لخالفاتها لأي شرط من شروط الاشتراك في المزايدة ، تعد لجنة المزايدات محضراً بشأن الأمر وتقدمه إلى رئيس الجهاز ليقوم بدوره بعرض الأمر على اللجنة العليا ، مع التوصية التي يراها مناسبة ، لكي تقرر اللجنة العليا إما قبول ذلك العرض الوحيد أو إعادة طرح المشروع في مزايدة جديدة مع إجراء أي تعديل تراه مناسباً في وثائق طرح المشروع أو دون تعديلها .

مادة (26)

في حالة ورود عرضين أو أكثر كل منهما يعتبر ، في رأي لجنة المزايدات ، صالحاً للنظر فيه ، تنظر هذه اللجنة فيما إذا كان هنالك هامش أفضلية مستحق لأحد المزايد باعتبار أن المشروع قد طرح للاستثمار والمزايدة بناء على مبادرة تقدم بها وقبلتها اللجنة العليا . وتطبق اللجنة هذا الهامش ، إذا كان مستحقاً ، وتقوم بترتيب المزايد في ضوء ذلك وتقدم تقريراً إلى رئيس الجهاز عن نتيجة فتح العروض لكي يقوم بعرض هذه النتيجة على اللجنة العليا مع توصيته بشأن ترسية المزايدة لكي تتخذ اللجنة العليا قرارها في هذا الصدد .

مادة (27)

في حالة تساوي عرضين بحيث يمثل كل منهما أعلى العروض المقدمة قيمة ، تتاح الفرصة لمقدمي العرضين للمزايدة فيما بينهما على أساس قيام كل منهما بتقديم عرض أعلى من عرضه السابق ، وبحيث يقدم هذا العرض ، ما لم يكن قد طلب تقديم العروض أصلاً بوسيلة اتصال إلكترونية ، في مظهر مختوم في أجل تحدده نهايته لجنة المزايدات ويودع لدى الجهاز ويطبق بشأنه ما ورد في المادة (22) من هذه اللائحة . ويتم فتح العرضين في جلسة علنية للجنة المزايدات يدعى لها مقدما العرضين ،

أولا : عرض فني يبين ما يلي :

- 1- الوسيلة والأسلوب الفني المقترح لتوفير أي خدمة عامة مطلوبة بحسب وثائق طلب العروض أو لتحقيق أي هدف آخر للمشروع نص عليه في تلك الوثائق .
- 2- الترتيبات الخاصة بتصميم المشروع وتنفيذ الأعمال الإنشائية الموضحة فيه وتوفير أي معدات وتجهيزات لازمة له .
- 3- البرنامج الزمني المقترح لتنفيذ المشروع .
- 4- الجهاز الإداري والفني المختص بتنفيذ المشروع وكذلك في مرحلة تشغيله .

5- الأساليب الفنية المقترحة لتشغيل المشروع .

6- المعلومات والبيانات التي تؤكد القدرة على توفير أي خدمات مطلوبة من خلال المشروع وذلك من حيث المواصفات والمعايير الكمية والتنوعية لهذه الخدمات .

7- المعلومات والبيانات المتعلقة بمراجعة قواعد ومعايير المحافظة على البيئة ومقتضيات الأمن والسلامة وذلك من خلال تصميم المشروع وفي مرحلتي تنفيذه وتشغيله .

8- المعايير العالمية لمقاييس الجودة الفنية أو العلمية التي يتمتع بها مقدم العرض .

9- أي عناصر أخرى ترى اللجنة العليا ، بناء على توصية الجهة العامة المختصة بالمشروع والجهاز ، أن من المناسب إدراجها ضمن المعلومات الفنية التي يجب أن يشتمل عليها العرض .

ثانيا : العرض المالي ويجب أن يشتمل ، بحسب طبيعة المشروع ، على كل أو بعض ما يلي :

- 1- بيانات مفصلة عن تكاليف إعداد تصاميم المشروع وتكاليف إنشائه والتكاليف السنوية لتشغيله وصيانته .
- 2- الترتيبات الخاصة بتمويل المشروع في جميع مراحلها .
- 3- الإيرادات السنوية المتوقعة من تقديم أي خدمات يرتقب أن يوفرها المشروع مع بيان تعرفه الرسوم المقترحة مقابل هذه الخدمات طوال مدة العقد الخاص بالمشروع و / أو القيمة المطلوب دفعها من قبل الجهة العامة مقابل هذه الخدمات .
- 4- التوقعات الخاصة بأداء المشروع من الناحية المالية بما في ذلك بيان التدفقات النقدية المتوقعة خلال سنوات عمر المشروع أو العقد الخاص به .

5- المبالغ التي تدفع للدولة مقابل الأرض المخصصة للمشروع أو حق الانتفاع بها وأية مبالغ تدفع للجهة العامة المختصة بالمشروع أو جهة أخرى تابعة للدولة مقابل أية أصول أخرى مخصصة من قبل أي منهما لاستخدامها في المشروع وأية مبالغ تدفع للجهة العامة المختصة بالمشروع مقابل الحصول على الحق في القيام به ، سواء كانت مبالغ محددة أو كنسبة من الأرباح المتحققة من المشروع .

6- أي بيانات مالية أخرى ترى اللجنة العليا ، بناء على توصية الجهة العامة المختصة بالمشروع والجهاز ، أن من المناسب إدراجها

وتتلى قيمة كل من العرضين بصوت مسموع وتعد اللجنة تقريراً عنهما يقدم لرئيس الجهاز لرفعه إلى اللجنة العليا مع توصيته بشأن ترسية المزايدة لاتخاذ قرارها في هذا الشأن . وفي حالة تساوي العرضين مرة أخرى تجرى القرعة بين مقدمي العرضين وتقدم اللجنة تقريراً عن نتيجة ذلك لرئيس الجهاز لرفعه ، مع التوصية بشأن ترسية المزايدة ، إلى اللجنة العليا لإصدار قرارها في هذا الشأن .

مادة (28)

تخضع ترسية المزايدة في جميع الأحوال لموافقة اللجنة العليا التي يجوز لها التصديق على أي توصية تقدم إليها بشأن ترسية المزايدة أو أن تقرر ، بناء على توصية الجهاز ، رفض جميع العروض وإلغاء المزايدة ، كما يجوز لها أن تقرر إجراء مزايدة جديدة بشأن المشروع . وفي حالة موافقة اللجنة العليا على ترسية المزايدة يقوم الجهاز بإبلاغ المزايد الفائز كتابة بترسية المزايدة عليه كما يبلغ الجهة العامة المختصة بالمشروع كتابة بنتيجة المزايدة للقيام بالتعاقد مع المزايد الفائز .

مادة (29)

يدعى المزايد الفائز للتوقيع على العقد الخاص بالمشروع وتقديم أي كفالة أو كفالات مطلوبة بحسب وثائق طرح المشروع وذلك خلال مدة معينة تحددها الجهة العامة المختصة بالمشروع ، ولا يترتب للمزايد الفائز أي حق إزاء تلك الجهة أو أي جهة أخرى تابعة للدولة حين قيامه بالتوقيع على العقد الخاص بالمشروع وتقديم أي كفالة نهائية مطلوبة .

وإذا تخلف المزايد الفائز عن القيام بذلك خلال المدة التي حددت له ، خسرت التأمين الابتدائي المقدم منه . وعلى الجهة العامة المختصة بالمشروع إبلاغ الجهاز بتخلف المزايد عن توقيع العقد أو تقديم أي كفالة نهائية مطلوبة .

مادة (30)

في حالة انسحاب المزايد الفائز أو تخلفه عن التوقيع على العقد أو تقديم أي كفالة نهائية مطلوبة ، يرفع الجهاز تقريراً للجنة العليا بذلك مع التوصية المناسبة لكي تقرر اللجنة العليا إما إعادة طرح المشروع في المزايدة أو ترسية المزايدة على صاحب أعلى عرض بعد المزايد المنسحب ، مع أخذ أي هامش أفضلية مستحق لصاحب أي مبادرة في الاعتبار .

الفصل السادس

إجراءات طرح المشاريع للمنافسة

مادة (31)

مع مراعاة طبيعة المشروع الخاصة والطريقة المقترحة لتنفيذه ، سواء كان ذلك بنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية أو أي نظام آخر مشابه ، يجب أن يشتمل أي عرض مقدم للقيام بمشروع مطروح للمنافسة على الآتي :

ضمن العرض المالي .

مادة (32)

يقوم الجهاز ، بعد إعداد وثائق طلب العروض واعتمادها من قبل اللجنة العليا ، بتوجيه الدعوة ، في حالة المشاريع التي لا تتجاوز التكاليف الإجمالية المقدرة لكل منها مبلغ ستين مليون دينار كويتي والتي تقرر اللجنة العليا طرحها عن طريق المنافسة ، لكل الشركات المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأخرى التي تم تأهيلها من خلال إجراءات التأهيل المسبق ، لتقديم عروضهم بعد الحصول على وثائق طلب العروض من الجهاز . أما في حالة المشاريع التي لا تتجاوز التكاليف الإجمالية المقدرة لها مبلغ مائتين وخمسين مليون دينار كويتي والتي يقرر مجلس الوزراء طرحها للمنافسة ، فإن على الجهاز توجيه الدعوة للشركات المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأخرى التي تم تأهيلها من خلال إجراءات التأهيل المسبق ، وذلك للتقدم بعروضهم بعد الحصول على وثائق طلب العروض من الجهاز . ويتم توفير الوثائق للمتنافسين في الحالتين مقابل دفع الرسم المحدد من قبل اللجنة العليا . وتحدد الدعوة لتقديم العروض في أي من الحالتين الميعاد النهائي ، باليوم والساعة ، لتقديم العروض على الأتقل المدة المحددة لذلك عن تسعين يوماً من تاريخ توجيه الدعوة لتقديم العروض ونشر إعلان عنها بوسائل الإعلام المرئية والمسموعة وبالجزيرة الرسمية وفي جريدتين يوميتين عربيتين كويتيتين على الأقل .

مادة (33)

يجوز ، للجنة العليا ، بناء على توصية الجهاز ، أن تقرر طلب العروض على مرحلتين ، وذلك في بعض الحالات الاستثنائية الخاصة بالمشاريع المطروحة للمنافسة والتي يكون فيها من غير الممكن عملياً أن تتحدد الجهة العامة المختصة بالمشروع ، بالقدر الكافي من الدقة ، مواصفات المشروع والمعايير والمؤشرات الخاصة بأدائه أو الترتيبات المالية أو الشروط التعاقدية الملائمة للمشروع . وتطبق في حالة ذلك الإجراءات التالية :

1- يتم في المرحلة الأولى طلب عروض أولية بشأن مواصفات المشروع وخصائصه أو معايير ومؤشرات أدائه أو متطلبات تمويله أو الترتيبات التعاقدية الرئيسية الخاصة به أو غير ذلك ، والتي يكون أياً منها قد حدد بصفة مبدئية في وثائق طلب العروض الأولية ، وبحيث يقدم المعارضون في هذه المرحلة مقترحاتهم بشأن أمثل الحلول لتحقيق الهدف من المشروع وإعداده بصورته النهائية بغية تنفيذه . وتوجه الدعوة لتقديم هذه العروض الأولية للجهات المنصوص على دعوتها لتقديم عروض في المادة السابقة وبحيث تطبق ذات الأحكام الواردة في تلك المادة فيما يتعلق باستيفاء رسم مقابل توفير وثيقة طلب العروض للمتنافسين وتحديد الميعاد النهائي لتقديم العروض ونشر إعلان عن دعوة الجهات المشار إليها لتقديم عروضها .

2- يجوز للجهة العامة المختصة بالمشروع ، بالتشاور والتنسيق مع الجهاز ، طلب إيضاحات من أي من مقدمي العروض الأولية أو عقد اجتماعات معه لاستيضاح أي أمور وردت في عرضه ، وتقوم هذه الجهة العامة بإعداد محضر بالأستئلة الموجهة إليه والإجابات المقدمة منه وبما يدور من بحث معه .

3- بعد استلام العروض الأولية وفحصها ودراستها تقوم الجهة العامة المختصة بالمشروع ، بالتشاور والتنسيق مع الجهاز ، بمراجعة مواصفات المشروع ومعايير ومؤشرات أدائه وترتيبات تمويله والشروط التعاقدية الخاصة به وغير ذلك من الأمور ، والتي وردت في وثيقة طلب العروض الأولية ، وبذلك بغية إدخال التعديلات المناسبة عليها في ضوء نتائج فحص العروض الأولية بحيث يتم إعداد وثيقة جديدة لطلب العروض النهائية وبحيث تكون هذه الوثيقة وفقاً لما ورد في المادة (11) من هذه اللائحة . وتقوم الجهة العامة المشار إليها بإعداد تقرير عن تلك التعديلات وتقديمه للجهاز لكي يقوم بعرض التعديلات على اللجنة العليا للحصول على موافقتها عليها .

4- يتم في المرحلة الثانية ، بعد الحصول على موافقة اللجنة العليا على نحو ما أشير إليه في الفقرة السابقة ، طلب العروض النهائية من مقدمي العروض ، وذلك على أساس الوثائق الجديدة التي تم إعدادها والتي تتضمن مواصفات موحدة للمشروع وكذلك الشأن بالنسبة لمعايير ومؤشرات أدائه ومتطلبات تمويله والشروط التعاقدية الخاصة به ومدة العقد ، بما يتفق مع أحكام القانون ، وغير ذلك من الأمور .

مادة (34)

يقوم الجهاز والجهة العامة المختصة بالمشروع المطروح للمنافسة بتكوين لجنة مشتركة للدراسة وتقييم العروض المقدمة وإعداد تقرير عن ذلك . ويجوز ، بموافقة الجهاز ، وتلك الجهة ، أن تستعين اللجنة المشتركة بمستشارين لمساعدتها في أداء مهمتها ، وذلك بحسب ما تقتضيه الحاجة . ويتم تقييم العروض والمقارنة بينها على أساس المعايير والأوزان النسبية لها الواردة في وثائق طلب العروض وبحيث تشمل هذه المعايير تقييم العناصر الفنية والمالية المطلوبة في العروض ، كما يراعى ، بحسب ما يكون مناسباً ، أن يشمل تقييم العروض من النواحي الفنية ما يلي :

1- توفر السلامة الفنية في العرض بما في ذلك استخدام تقنية مجربة .

2- التقيد بالمعايير الخاصة بالمحافظة على البيئة .

3- إمكانية تشغيل المشروع عملياً دون مواجهة تعقيدات أو تكون أي تعقيدات بحد أدنى ويمكن التغلب عليها بسهولة ويسر .

4- جودة الخدمات أو المنشآت والتسهيلات التي سيسفر عنها المشروع ومطابقتها للمواصفات ومعايير ومؤشرات الأداء المطلوبة في وثائق طلب العروض ، وتوافر التدابير الكافية

بالمشروع .

مادة (37)

يتم ترتيب مقدمي العروض وفقاً لدرجاتهم بحسب نتيجة تقويم العروض التي تخضع لموافقة الجهاز ، وتقوم الجهة العامة المختصة بالمشروع ، بالاتفاق والتنسيق مع الجهاز ، بتوجيه الدعوة لمقدم أفضل عرض للتفاوض معه بشأن الأمور التي تستدعي ذلك للتوصل إلى الصيغة النهائية للعقد الخاص بالمشروع ، على أنه لا يجوز التفاوض بشأن أية شروط نص في طلب العروض على أنها غير قابلة للتفاوض . وتقوم اللجنة المشكلة وفقاً للفقرة الأولى من المادة (34) من هذه اللائحة لتقويم العروض بإجراء المفاوضات مع مقدم العرض المدعو للتفاوض وتقديم تقريراً بنتائج المفاوضات لكل من الجهة العامة والجهاز ليتولى رفعه إلى اللجنة العليا .

مادة (38)

إذا تبين للجهاز وللجهة العامة المختصة بالمشروع من سير المفاوضات مع مقدم أفضل عرض أنها لن تؤدي إلى الاتفاق النهائي بشأن عقد تنفيذ المشروع ، يقوم الجهاز بعرض الأمر على اللجنة العليا ، وبعد الحصول على موافقتها ، يقوم بإبلاغ مقدم العرض المعني بأن في النية وقف المفاوضات معه وإنهاءها ، ويطلب منه أن يقدم عرضاً كتابياً ونهائياً يمثل أفضل عرض يمكنه تقديمه ، وذلك خلال مدة معقولة تحدد بالاتفاق بين الجهاز والجهة العامة المختصة بالمشروع . وفي حالة ما إذا توصلت الجهة العامة والجهاز ، بالتشاور والتنسيق بينهما ، إلى أن العرض المقدم بناء على ذلك غير مقبول أو لم يقدم العرض خلال المدة المحددة له ، يتم ، بعد موافقة اللجنة العليا ، إنهاء المفاوضات مع مقدم العرض الذي جرى التفاوض معه وبدعى مقدمو العروض الآخرين تبعاً ، بحسب ترتيب عروضهم ، للتفاوض معهم ، الواحد تلو الآخر ، لحين التوصل إلى اتفاق تام مع أحدهم بشأن شروط وأحكام العقد الخاص بالمشروع أو يتم رفض جميع العروض . ولا يجوز استئناف المفاوضات مع مقدم أي عرض سبق إنهاء المفاوضات معه ، كما لا يجوز التفاوض مع اثنين من مقدمي العروض أو أكثر في ذات الوقت .

مادة (39)

في حالة التوصل إلى اتفاق بشأن العقد الخاص بالمشروع مع مقدم أفضل عرض أو أحد العروض الأخرى التالية وفقاً لما ورد في المادة السابقة ، يقوم الجهاز بتقديم تقرير بذلك للجنة العليا للحصول على موافقتها ، وفي حالة ذلك يقوم بإبلاغ الجهة العامة المختصة بالمشروع ، لدعوة مقدم العرض الذي تم اختياره للتوقيع على العقد الخاص بالمشروع وذلك بعد الحصول على أية موافقات أخرى مطلوبة بموجب القوانين والنظم الواجبة التطبيق .

مادة (40)

يجوز للجهة العامة المختصة بالمشروع أن تصدر مبلغ التأمين

لضمان استمرار تلك الجودة .

5- مدى تناسب الخدمات أو المنشآت والتسهيلات المرتقب توفيرها من خلال المشروع ، بحسب العرض ، مع العرض المالي .

مادة (35)

مع أخذ طبيعة المشروع الخاصة في الاعتبار ، يراعى ، بوجه عام أن تشمل معايير تقويم العروض من الناحية المالية ما يلي :
1- تكاليف إعداد تصاميم المشروع والإشراف على تنفيذه وتكاليف إنشائه وتشغيله وصيانته والتكاليف الخاصة بتمويله .
2- البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع وأثر ذلك بالنسبة لتكاليفه وتحقيق منافعه .

3- القيمة الحالية لرسوم الخدمات أو الأسعار أو التكاليف المقدرة التي يتوقع أن يتحملها المستفيدون من أي خدمات أو منتجات يوفرها المشروع وذلك طوال المدة المحددة للعقد الخاص بالمشروع .

4- القيمة الحالية لأي مبالغ تدفعها الجهة العامة للمستثمر القائم بالمشروع أثناء مدة العقد الخاص به نظير الخدمات التي يوفرها المشروع .

5- القيمة الحالية لأي دعم مالي من الجهة العامة للمشروع أثناء مدة العقد الخاص به ، إذا كان من المقرر تقديم هذا الدعم .

6- القيمة الحالية لأي مبالغ تستوفيه الدولة من المستثمر القائم بالمشروع أثناء مدة العقد الخاص به وذلك مقابل حق الانتفاع بالأرض التي سيقام عليها المشروع أو تستوفيه منه الجهة العامة المختصة بالمشروع أو أي جهة أخرى تابعة للدولة مقابل أي أصل آخر مخصص من قبل أي منهما لاستخدامه في تنفيذ المشروع وتشغيله وكذلك أي مبالغ تستوفى من المستثمر مقابل منحه الحق في تنفيذ المشروع واستغلاله ، سواء كانت تلك المبالغ محددة أو تمثل نسبة من أرباح المستثمر المقدر تحققها من المشروع .

7- مقترحات مقدم العرض بشأن أية شروط نص في طلب العروض على جواز خضوعها للتفاوض والاتكاسات المالية لهذه المقترحات .

مادة (36)

يجوز للجنة المشكلة من الجهاز والجهة العامة المختصة بالمشروع وفقاً للفقرة الأولى من المادة (34) لدراسة العروض وتقييمها ، أن تطلب إيضاحات من مقدم أي عرض بشأن أية أمور غامضة في عرضه كما يجوز لها عقد اجتماع معه لهذا الغرض .

ويجوز للجهاز ، بناء على طلب الجهة العامة المختصة بالمشروع أو بمبادرة منه ، أن يطلب في أي وقت ، سواء قبل أو بعد استلام العروض ، من أي من مقدمي العروض ، أو من الذين سبق تأهيلهم من خلال إجراءات التأهيل المسبق ، للاشتراك في المناقشة الخاصة بأي مشروع تقديم معلومات وبيانات ووثائق إضافية تؤكد أهليته وقدرته على القيام

وذلك حسبما يراه الجهاز مناسباً. أما في حالة ما إذا كان الاقتراح الخاص بالمشروع يشتمل على دراسة أولية فقط للمشروع المقترح، فإنه يطلب من مقدم الاقتراح إعداد دراسة جدوى فنية ومالية واقتصادية للمشروع تشمل دراسة آثاره البيئية وتقديم دراسة الجدوى للجهاز لاستكمال مبادرة مقدم الاقتراح. ويقوم الجهاز، بعد بحث المشروع ودراسته، بتقديم تقرير عنه للجنة العليا مصحوباً بتوصياته. وفي حالة ما إذا رأيت اللجنة العليا، بناء على هذا التقرير، رفض المبادرة يتم إبلاغ مقدمها كتابة ولا يجوز له تقديمها مرة أخرى.

مادة (43)

وفي حالة قبول اللجنة العليا للمشروع وإجازته وموافقته على طرحه للاستثمار، يتم ذلك وفقاً للمادة الرابعة أو الخامسة أو السادسة من القانون، بحسب الحالة التي تنطبق على المشروع وفقاً لأحكام هذه اللائحة. وفي حالة طرح المشروع للمنافسة، فإن مقدم المبادرة الخاصة بالمشروع يعتبر مؤهلاً سلفاً للاشتراك في المنافسة إذا كانت المعلومات التي سبق تقديمها من قبله، بالإضافة لأي معلومات أخرى أو وثائق يطلبها منه الجهاز، تبين أهليته.

مادة (44)

يستحق صاحب المبادرة المقبولة الخاصة بمشروع مطروح للاستثمار، سواء عن طريق الزيادة العامة أو المنافسة، هامشاً أفضلية في تقييم العروض المقدمة للقيام بالمشروع وذلك بنسبة لا تزيد على 5٪ من قيمة أفضل عرض مستوف لجميع الشروط. وتحدد هذه النسبة سلفاً من قبل اللجنة العليا قبل طرح المشروع للاستثمار. كما يستحق صاحب المبادرة تعويضه عن تكلفة دراسة الجدوى الخاصة بالمشروع، بحسب مقدار التكلفة، الذي تحدده اللجنة العليا، مضافاً إليه نسبة 10٪ منه، ويحتمل يتحمل ذلك صاحب العرض المقبول للقيام بالمشروع أو الشركة التي تؤسس وفقاً للمادة الخامسة من القانون للاضطلاع به.

مادة (45)

يراعى في طلب العروض لتنفيذ المشروع المقترح في المبادرة عدم إفشاء المعلومات التي تم الحصول عليها من مقدم المبادرة بشأن المفهوم الخاص بتصميم الفني للمشروع وأي تقنية يقترح استخدامها لتنفيذ المشروع وأي معلومات أخرى ذات طبيعة سرية، وذلك ما لم يتم الحصول على موافقة مقدم المبادرة. وبخلاف ذلك يتم طلب العروض على أساس مواصفات الخدمات أو التسهيلات المطلوب توفيرها من خلال المشروع بما في ذلك معايير للأداء قابلة للقياس كمياً ونوعاً بينما يترك للعارضين، من غير مقدم المبادرة، تقديم مقترحاتهم الخاصة بشأن المفهوم الخاص بتصميم المشروع والتقنية التي تستخدم في تنفيذه.

الابتدائي لها في حالة تحقق أي من الحالات الآتية فقط:

- 1- قيام مقدم العرض بسحب عرضه أو تعديله بعد الميعاد النهائي لتقديم العروض وقبل انتهاء المدة المحددة لصلاحية العروض.
- 2- عدم استجابة مقدم العرض لدعوة الجهة العامة للدخول في مفاوضات معها بشأن عرضه وذلك خلال مدة 14 يوماً من تاريخ توجيه الدعوة له.
- 3- عدم قيام مقدم العرض بالتوقيع على العقد الخاص بالمشروع خلال مدة 14 يوماً من تاريخ دعوته لتوقيع العقد.
- 4- عدم قيام مقدم العرض بتقديم كفالة حسن تنفيذ العقد الخاص بالمشروع أو أي كفالة أخرى مطلوبة بموجب وثائق طلب العروض، وذلك خلال مدة 30 يوماً من تاريخ دعوته لتوقيع العقد أو عدم قيامه خلال تلك المدة باستيفاء أي شرط مسبق للتوقيع على العقد منصوص عليه في وثائق طلب العروض.

الفصل السابع المبادرات

مادة (41)

يجوز لأي مستثمر وطني أو أجنبي أن يتقدم بمبادرة للجنة العليا، عن طريق الجهاز، تشتمل على مشروع يقترح ذلك المستثمر تنفيذه وفقاً لنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو نظام البناء والتملك والتشغيل ونقل الملكية للدولة أو وفقاً لأي نظام آخر مشابه. ويجب أن تتضمن المبادرة دراسة جدوى متكاملة للمشروع المقترح تشمل النواحي الفنية والاقتصادية والمالية للمشروع وتأثيره على البيئة، على أنه يجوز تقديم دراسة أولية للمشروع المقترح تبين عناصره والتقدير الأولي لتكاليفه ومنافعه وذلك للحصول على موافقة اللجنة العليا على النظر في المشروع من حيث المبدأ ويحتمل يقوم مقدم الدراسة الأولية بعد ذلك بإعداد دراسة الجدوى المتعمقة والمفصلة للمشروع.

مادة (42)

يجب أن تكون المبادرة أو الاقتراح المقدم على أساس دراسة أولية للمشروع مصحوباً بمعلومات عن مقدم المبادرة أو الاقتراح وخبرته وقدراته الإدارية والفنية والمالية. كما يجب على مقدم المبادرة أو الاقتراح أن يدفع للجهاز، عند تقديمه، المبلغ المحدد بقرار من اللجنة العليا كرسوم مقابل دراسة أي مبادرة أو اقتراح بشأن تنفيذ أي مشروع.

وفي حالة موافقة اللجنة العليا، من حيث المبدأ على المشروع المتضمن في المبادرة أو الاقتراح، يقوم الجهاز بالتعاون والتنسيق مع الجهة العامة التي يقع المشروع في نطاق اختصاصها والتي تحددها اللجنة العليا، بدراسة المشروع المقترح في المبادرة على أساس دراسة الجدوى المتضمنة فيها، مع طلب أي معلومات أو بيانات من مقدم المبادرة أو إجراء أي دراسة إضافية من قبله

الفصل الثامن

القواعد والإجراءات الخاصة بطرح نسبة من أسهم الشركات المؤسسة للقيام بالمشاريع لمزايدات علنية

مادة (46)

في حالة قيام جهة حكومية ، بناء على تكليف من اللجنة العليا ، بتأسيس شركة وفقاً للمادة الخامسة من القانون للقيام بأحد المشاريع ، تقوم اللجنة العليا باختيار الشركات غير المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والتي يسمح لها ، إلى جانب الشركات المسجلة في هذا السوق ، بالاشتراك في المزايدة العلنية على الأسهم المطروحة للبيع بهذه الطريقة ، وبما في ذلك أي شركات أجنبية ترغب في الاشتراك في المزايدة ويجوز لها ذلك ، بحسب القوانين السارية . ويتم ذلك الاختيار على أساس إجراء تأهيل للشركات غير المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية وذلك وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في المادة (12) من هذه اللائحة فيما يتعلق بالإعلان عن الدعوة للتقدم للتأهيل المسبق والمواد (14) و(15) من هذه اللائحة مع مراعاة الطبيعة الخاصة لعملية طرح الأسهم بدلاً من طرح المشروع ككل للاستثمار .

مادة (47)

تقوم الجهة الحكومية التي قامت بتأسيس الشركة والمناطق بها طرح الأسهم في مزايدة علنية بتحديد الحد الأدنى لسعر السهم المطلوب المزايدة فوقه والتأمين الابتدائي الذي يستوجب على المزايدين دفعه وذلك بموافقة اللجنة العليا بناء على توصية الجهاز . وتقوم تلك الجهة الحكومية بطرح النسبة من الأسهم التي يتعين طرحها للمزايدة العلنية وفقاً للمادة الخامسة من القانون إما كحزمة واحدة أو كعدة حزم للمزايدة في ثمنها ، وذلك وفقاً لما تقررته اللجنة العليا بناء على توصية الجهاز .

مادة (48)

يتم إجراء المزايدة العلنية في ثمن الأسهم وفقاً لإجراءات توافق عليها اللجنة العليا . ومع مراعاة ذلك ، يجوز إجراء المزايدة إما في جلسة أو عدة جلسات علنية ، حسبما يكون مناسباً ، وبحيث تكون هنالك جولة أو أكثر لحين ترسية المزايدة ، أو إجراء المزايدة بوسائل الاتصال الإلكترونية التي يتاح فيها فقط للشركات المسموح لها بالاشتراك في المزايدة إرسال عروضها وتسجيلها لدى الجهة الحكومية المختصة بعقد المزايدة . ويراعى في هذه الحالة عدم الكشف عن مصدر أي عرض للمزايدين الآخرين ، بينما يسمح لجميع المزايدين بالإطلاع على سير المزايدة في حينها حتى ترسيته بعد جولة أو أكثر .

الفصل التاسع

الأسس العامة للترتيبات المالية الخاصة بالمشاريع

مادة (49)

يراعى في تحديد المقابل الذي يستوفيه المستثمر عن ما يقدمه من خدمات من خلال المشروع ، سواء من الجمهور المستفيد من هذه الخدمات أو من الجهة العامة المختصة بالمشروع أو من

كليهما ، بحسب ما ينص عليه في العقد الخاص بالمشروع ، الاعتبارات والأسس العامة التالية :

- 1- أن تكون أسعار الخدمات المقدمة من خلال المشروع مناسبة في ضوء الاعتبارات الخاصة بمستوى جودتها .
- 2- أن تؤخذ بعين الاعتبار مصلحة المستهلك وأسعار الخدمات المماثلة إذا كانت تطبق عليها الأسعار الاقتصادية .
- 3- أن يتحقق للمستثمر عائد مالي مناسب على النحو وعلى ذات الأسس الواردة في دراسة الجدوى الخاصة بالمشروع وبافتراض توافر الكفاءة اللازمة في تنفيذ المشروع وتشغيله .
- 4- أن تكون أسعار الخدمات المقدمة من خلال المشروع ، إذا كانت هذه الأسعار محددة في العقد الخاص به ، قابلة للتعديل تلقائياً في حدود نسب معينة وعلى فترات محددة بعدد من السنوات ، وذلك حسبما ينص عليه في ذلك العقد ، لمواجهة ما قد يحدث من تضخم في أسعار السلع والخدمات إذا كان من شأنه أن يؤثر سلباً على عائدات متعهد الخدمة من المشروع على نحو ملموس ، وبحيث يبنى أي تعديل على مؤشر للأسعار متفق عليه بموجب العقد الخاص بالمشروع .
- 5- أن يؤخذ في الاعتبار أي دعم تقدمه الدولة من خلال أي من الجهات الحكومية ويستفيد منه المشروع على نحو مباشر أو غير مباشر .

مادة (50)

يراعى في تحديد ما تستوفيه الجهة العامة المختصة بالمشروع من المستثمر مقابل أية أصول عينية توفرها له لاستخدامها في المشروع ، وكذلك أي مقابل للحق في القيام بالمشروع ، الاعتبارات والأسس العامة التالية :

- 1- استيفاء مقابل عادل لتلك الأصول مع أخذ تكلفة الفرصة البديلة لها في الاعتبار وما إذا كانت القيمة المقابلة لانتفاع المستثمر بها قد أخذت في الحسبان على نحو كامل في تحديد مقابل الخدمة الذي يحق للمستثمر استيفاؤه .
- 2- مستوى معدل العائد المالي المتوقع تحقيقه من المشروع ، وذلك بحسب دراسة الجدوى الخاصة به ، وبحيث يعتبر ذلك معيار رئيسي في تحديد ما تستوفيه الجهة العامة المختصة بالمشروع من المستثمر .
- 3- أن يؤخذ في الاعتبار نوع المشروع وطبيعة أي خدمات تقدم من خلاله والعلاقة بين ما تستوفيه الجهة العامة المختصة بالمشروع من المستثمر ومقابل تلك الخدمة .