

قانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٨

بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل

والأنظمة المشابهة وتعديل بعض أحكام

المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠

في شأن نظام أملاك الدولة

- بعد الاطلاع على الدستور .

- وعلى المرسوم الامير رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،

- وعلى المرسوم الاميري رقم (١٢) لسنة ١٩٦٠ بقانون تنظيم ادارة الفتوى والتشريع لحكومة الكويت والقوانين المعدلة له،

- وعلى القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون الشركات التجارية والقوانين المعدلة له،

- وعلى القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٤ بإنشاء ديوان المحاسبة ، والقوانين المعدلة له،

- وعلى القانون رقم (٣٧) لسنة ١٩٦٤ في شأن المناقصات العامة والقوانين المعدلة له،

- وعلى القانون رقم (١٨) لسنة ١٩٦٩ في شأن تحديد أملاك الدولة خارج خط التنظيم العام المعدل بالقانون رقم (٧٨) لسنة ١٩٨٦م،

- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٦٧) لسنة ١٩٨٠ بإصدار القانون المدني والقوانين المعدلة له،

- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٦٨) لسنة ١٩٨٠ بإصدار قانون التجارة والقوانين المعدلة له،

- وعلى القانون رقم (٩٤) لسنة ١٩٨٣ بإنشاء الهيئة العامة لشؤون الزراعة والثروة السمكية،

- وعلى القانون رقم (١) لسنة ١٩٩٣ بشأن حماية الأموال العامة والقوانين المعدلة له،

- وعلى القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (١١) لسنة ١٩٩٥ بشأن التحكيم القضائي في المواد المدنية التجارية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٢٧) لسنة ١٩٩٥ في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لاغراض الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٥٦) لسنة ١٩٦٩ في شأن إصدار قانون الصناعة،
- وعلى المرسوم بقانون رقم (٦٤) لسنة ١٩٩٩ في شأن حقوق الملكية الفكرية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠١ في شأن تنظيم الاستثمار المباشر لرأس المال الأجنبي في دولة الكويت،
- وعلى القانون رقم (٥) لسنة ٢٠٠٣ بالموافقة على الاتفاقية الاقتصادية الموحدة بين مجلس التعاون،
- وعلى القانون رقم (٥) لسنة ٢٠٠٥ بشأن بلدية الكويت،
- وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه ، وقد صدقنا عليه وأصدرناه:

المادة الأولى

يستبدل بنص المادتين (١٥ ، ١٦) من المرسوم بالقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٨٠ المشار اليه النصان التاليان :

مادة (١٥) :

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

كما يجوز بقرار من مجلس الوزراء ببيع او تأجير املاك الدولة الخاصة بالمنقوله بغير طريق المزاد العلني وبالقواعد التي يقررها المجلس بناء على اقتراح الوزير المختص، بشرط الا تزيد قيمتها عن ٥٠ الف دينار كويتي " .

مادة (١٦) :

"يجوز بقرار مسبب من مجلس الوزراء التصرف دون مقابل في املاك الدولة الخاصة المنقوله إذا كانت لا تزيد قيمتها على خمسين الف دينار كويتي.

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

المادة الثانية

تضاف إلى المادة ١٧ من المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ المشار إليه فقرتان جديدتان نصهما كالتالي : -

"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 الاحوال لا يجوز مبادلة أملاك الدولة بأملاك الغير".

المادة الثالثة

تؤول إلى الدولة وتصبح من املاكها دون اي تعويض او مقابل - ما لم يكن منصوصا 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 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 الاصلي أو الترخيص او اي تجديدهم على اي منهما ، او من تاريخ فسخ العقد او إنهائه للمصلحة العامة.

ولا يجوز ، بعد العمل بهذا القانون ، اجراء اي تعديلات على عقود او تراخيص هذه المشروعات او تمديدها او تجديدها، ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك.

ويكون طرح إدارة هذه المشروعات وفقاً لاحكام هذا القانون.

المادة الرابعة

لا يجوز لأي جهة عامة ولا للشركات التي تدير املاك الدولة العقارية نيابة عنها اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون التعاقد مع أي مستثمر لمشروعات تقام على املاك الدولة العقارية وفقاً لنظام البناء والتملك والتشغيل ونقل الملكية للدولة ، او وفقاً لأي نظام آخر مشابه إلا بعد عرض المشروع على اللجنة العليا واجازتها للمشروع من جميع النواحي الفنية والمالية

والبيئية وغير ذلك من الامور التي تقررها اللجنة وصدور قرار منها بالموافقة على طرح المشروع لل الاستثمار، والاعلان عنه قبل شهرين على الاقل من تاريخ دعوة المستثمرين للحصول على وثائق المشروع وذلك بوسائل الاعلام المرئية والمسموعة وبالجريدة الرسمية وفي جريدين يوميين عربيين كويتين على الاقل، على ان يتضمن الاعلان موجزا للمشروع وأهدافه وشروط التعاقد ومدته بما يتفق مزايدة عامة او بالمنافسة بحسب الاحوال والا تقل المدة الممنوحة لتقديم العطاءات عن تسعين يوما اعتبارا من تاريخ طرح المشروع.

وكل ذلك بما يتفق وأحكام هذا القانون.

المادة الخامسة

اذا كانت التكالفة الاجمالية المقدرة بدراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع الذي وافقت اللجنة العليا على طرحته لل الاستثمار وفقا لاحكام المادة الرابعة من هذا القانون تزيد على ستين مليون دينار كويتي بما في ذلك القيمة السوقية المقدرة لارض المشروع او القيمة السوقية لحق الانتفاع بها - ايهما اقل - والتي يجب ان يكلف بتقديرها مكتبان على الاقل من المكاتب المعتمدة في هذا الشأن ، كلفت اللجنة اي جهة حكومية باختيار القيام بتأسيس شركة مساهمة كويتية عامة لهذا المشروع بدلا من طرحه في مزايدة عامة او بالمنافسة، على ان توزع اسهمها على النحو التالي :

أ - اربعون في المائة (٤٠%) من الاسهم تطرحها بمزايدة علنية الجهة الحكومية المكلفة بتأسيس الشركة بين الشركات المساهمة المدرجة في سوق الكويت للاوراق المالية والشركات الاخرى التي توافق اللجنة العليا على مشاركتها في المزايدة .

وترسي المزايدة على من يقدم اعلى سعر للسهم فوق قيمته الاسمية مضافة اليها مصاريف التأسيس - ان وجدت.

ب - عشرة في المائة (١٠%) من الاسهم لصاحب المبادرة المقبولة بتحفيض مقداره خمسون في المائة (٥٠%) من متوسط اجمالي السعر الاعلى للسهم الذي تم به ترسیه المزايدة المشار اليها في البند (أ) من هذه المادة فوق قيمة السهم الاسمية مضافة اليها مصاريف التأسيس - ان وجدت - وذلك بعد الانتهاء من اجراء هذا المزادات ، فان اعتذر صاحب المبادرة المقبولة عن المساهمة بهذه النسبة او بجزء منها لا يسبب من الاسباب ، او لم تكن هناك مبادرة من احد ، طرحت النسبة التي لم تحصل فيها مساهمة للمزايدة وفقا لاحكام البند السابق.

ج - خمسون في المائة (%) من الاسهم طرح للاكتتاب العام للكويتيين تخصص لكل منهم كل بعد ما اكتب به، فان جاوز عدد الاسهم المكتتب بها عدد الاسهم المطروحة خصصت جميع الاسهم المطروحة بالتساوي بين جميع المكتتبين ، اما اذا لم يغط الاكتتاب كامل الاسهم المطروحة فيطرح ما لم يكتب به بالمزاد العلني وفقاً لاحكام البند (أ) من هذه المادة.

وفي جميع الاحوال ، يحق للحكومة دائما ان تخصص للجهات الحكومية ما لا يزيد على عشرين في المائة (%) من الاسهم تقطيعها بالتساوي من النسب المقررة في البندين (أ و ج) من هذه المادة.

وتحول الزيادة الناتجة عن بيع هذه الاسهم بالمزاد العلني الى الاحتياطي العام للدولة.

المادة السادسة

استثناء من احكام المادتين السابقتين يجوز لمجلس الوزراء ، بناء على اقتراح اللجنة العليا ، ان يصدر قرارا مسببا بطرح بعض المشروعات التنموية ذات الطبيعة الخاص التي لا تجاوز تكلفتها الاجمالية المقدرة بدراسة الجدوى الاقتصادية مائتان وخمسون مليون دينار كويت (٢٥ مليون د. ك) بما في ذلك القيمة السوقية المقدرة لارض المشروع او القيمة السوقية لحق الانتفاع بها التي يجب ان يكلف بتقديرها مكتبان على الاقل من المكاتب المعتمدة في هذا الشأن ، للمنافسة بين الشركات المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الاخرى التي توافق اللجنة على مشاركتها في المنافسة، بشرط ان لا يقل رأس المال أي منها عن الحد الادنى لرأس المال الشركات المسموح بتسجيلها في سوق الكويت للأوراق المالية، فان جاوزت التكلفة الاجمالية هذا المبلغ ، استثنى للمشروع شركة مساهمة كويتية عامة وفقا لاحكام المادة الخامسة من هذا القانون.

وفي جميع الاحوال لا يجوز ان تجاوز مدة التعاقد للمشروعات المسار اليها في هذه المادة والمادتين السابقتين ثلاثة سنة، واستثناء من ذلك يجوز بالنسبة للمشروعات التنموية ذات الطبيعة الخاصة التي يحددها مجلس الوزراء ان تمتد هذه المدة الى ما لا يزيد على اربعين سنة.

وفي هذه الحالة يجب ان تحدد مدة سنوات التعاقد مسبقا في وثائق طرح هذه المشروعات، والا كانت مدة العقد خمسا وعشرين سنة، ولا يجوز اجراء اي تعديلات على عقود هذه المشروعات ن كما لا يجوز تجديدها أو تجديدها.

وعند انقضاء مدة العقد تؤول الى الدولة، وتعد من املاكها دون أي مقابل او تعويض، المشروعات والمنشآت المشار اليها في هذه المادة والمادتين السابقتين.

ويقع باطلا بطلانا مطلقا كل اتفاق على خلاف احكام هذه المادة، كما يبطل كل ما يترب على ذلك من آثار.

المادة السابعة

لا يجوز لاي جهة من الجهات المشار اليها في المادة الرابعة من هذا القانون ان تخطاب البلدية او اي من الجهات الاخرى في الدولة لتخصيص الاراضي والحصول على التراخيص المناسبة لتنفيذ مشروعات البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة او البناء والتملك والتشغيل وتحويل الملكية للدولة او اي نظام اخر مشابه يقام على املاك الدولة العقارية ، كما لا يجوز لها ان تتصرف في املاك الدولة العقارية التي تتمتع فيها بحق الانتفاع سواء بالنزول عن حق الانتفاع بهذه الاملاك او بمالتها او بأي وجه اخر من اوجه التصرف للغير ، وعلى هذه الجهات في حالة عدم الحاجة الى هذه الاملاك اعادتها الى وزارة المالية - ادارة املاك الدولة - كما لا يجوز للبلدية ان تخصص اي اراضي لهذه المشروعات بما في ذلك المشروعات التي تتولاها البلدية الا وفقا لاحكام المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ ولا حكم هذا القانون، ويقع باطلا بطلانا مطلقا كل تصرف للغير يتم في هذه الاملاك على خلاف احكام هذا القانون ويبطل كل ما يترب عليه من آثار.

المادة الثامنة

يستحق مقدم المبادرة التي تقرر قبولها وطرحها للاستثمار وفقا لاحكام هذا القانون استرداد تكاليف دراسة الجدوى التي توافق اللجنة العليا على مبلغها بالإضافة الى ١٠٪ منها، ويدرك هذا المبلغ في وثائق المشروع ويدفعه صاحب العطاء الفائز او الشركة المؤسسة للمشروع ذاته بحسب الاحوال ، واذا اشترى مقدم المبادرة المقبولة في المشروع الذي تم طرحه وتواترت في عطائه كافة الشروط المطلوبة ، كانت له الافضلية بما لا يزيد على خمسة في المائة (٥٪) من العطاء الافضل.

المادة التاسعة

لا يجوز بيع او تخصيص اي مساحة من املاك الدولة العقارية لاي مستثمر بغرض اقامة اي مشروع عليها وفقا لنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة او وفقا لنظام البناء والتملك والتشغيل وتحويل الملكية للدولة او وفقا لاي نظام اخر مشابه، مقابل قيام المستثمر بتنفيذ البنية التحتية للمشروع ذاته او لغيره من المشروعات او مقابل قيامه بتنفيذ اي عمل اخر مثل استصلاح الاراضي او تأهيلها بيئيا او غير ذلك ، وفي جميع الاحوال يجب ان تطرح اعمال البنية التحتية واستصلاح الاراضي او تأهيلها بيئيا او غير ذلك من الاعمال في مناقصات عامة وفقا لاحكام القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٤ .

المادة العاشرة

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

- ١ - المشروع : هو مشروع لتنفيذ احد اوجه النشاط التي تستهدفها الدولة، وذلك من خلال قيام المستثمر بتنفيذ مشروع انمائي ذي اهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني على ارض تملكها الدولة واستغلالها لمدة محددة، وفقا لاحكام هذا القانون مع دفع مقابل لانتفاعه بهذه الاراضي.
- ٢ - المبادرة : هي دراسة متكاملة تقوم على فكرة ابداعية غير مسبوقة يتقدم بها مستثمر الى اللجنة العليا، تتضمن تقديم وطرح مخططات لاحد المشروعات المشار اليها في هذا القانون مع دراسة الجدوى الاقتصادية والبيئية والفنية له، وذلك لاتخاذ الخطوات الاجرائية نحو تقييم فكرة المشروع والدراسة الخاصة به وظرفه للاستثمار وفقا لاحكام المواد الرابعة او الخامسة او السادسة من هذا القانون بحسب الاحوال بعد صدور قرار من اللجنة العليا بالموافقة على المشروع .
- ٣ - الجهة العامة : اي وزارة او ادارة حكومية او اي جهة ذات ميزانية ملحقة او مستقلة تقوم بابرام عقد مع مستثمر من القطاع الخاص للقيام بمشروع وفق احكام هذا القانون.
- ٤ - اللجنة العليا : اللجنة الوزارية الملفة بدراسة واجازة المشروعات التي تقام على املاك الدولة العقارية ، وطرحها للاستثمار وفقا لاحكام المواد الرابعة الرابعة او الخامسة او السادسة من هذا القانون.
- ٥ - الجهاز : يعني الجهاز الفني لدراسة المشروعات والمبادرات التي تحال اليه من اللجنة العليا.
- ٦ - المستثمر : اي شركة من القطاع الخاص تأسست وفقا للقانون في دولة الكويت تتتعاقد معها احدى الجهات العامة ، للقيام باحد المشروعات وفقا لاحكام المواد الرابعة او الخامسة او السادسة من هذا القانون.
- ٧ - العقد : اي اتفاق مكتوب بين الجهة العامة والمستثمر بشأن تنفيذ احد المشروعات.

المادة الحادية عشرة

تنشأ بمرسوم لجنة تسمى ((اللجنة العليا للمشروعات التي تقام على املاك الدولة العقارية)) وتتولى طرح المشروعات ، للاستثمار وفقا لاحكام المواد الرابعة او الخامسة او السادسة من هذا القانون - بحسب الاحوال - برئاسة وزير المالية وعضوية كل من :-

- وزير البلدية

- وزير الاشغال 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 المعروض على اللجنة.

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

وتختص اللجنة العليا بما يلي :

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

٢ - تحويل المشروعات والمبادرات للجهاز الفني التابع للجنة الدراساتها واعداد تقرير عنها يرفع اليها لاصدار قرار بشأنه وفقا لاحكام هذا القانون.

٣ - تحديد الجهة العامة المختصة بالمشروع للاشتراك في عمليات طرح المشروع وتوقيع العقد، ومتتابعة تنفيذ المشروع وتشغيله تحت اشرافها والرقابة عليه وفقا لاحكام المواد الرابعة او الخامسة او السادسة من هذا القانون بحسب الاحوال.

٤ - منح الموافقة النهائية للجهة العامة المتعاقدة على فسخ العقد او انهائه للمصلحة العامة.

المادة الثانية عشرة

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

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

- ١ - اجراء المسح والدراسات الاولية بهدف تحديد المشاريع التنموية القابلة للطرح وفقاً لهذا القانون واحتالها الى اللجنة العليا.
- ٢ - دراسة المشروعات والمبادرات ، التي تحال الى 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 وأو السادسة من هذا القانون بحسب الاحوال.
- ٣ - اعداد دليل ارشادي بشأن المشروعات.
- ٤ - تحديد طرق متابعة وتقييم اداء المشروعات التي تم الموافقة عليها.
- ٥ - اعداد نماذج للعقود تتضمن الشروط والاحكام الاساسية الواجب توافرها، مع تقديمها الى اللجنة العليا لاعتمادها.
- ٦ - اعداد وتقدير تقرير سنوي بشأن مشروعات التنمية للجنة العليا لاعتماده ، تمهيداً لقيام وزير المالية بعرضه على مجلس الوزراء.
- ٧ - متابعة تنفيذ العقود والعمل على تذليل عقبات التنفيذ بالتعاون مع الجهة التي يتبعها المشروع.
- ٨ - وضع لية تقديم المبادرات واسلوب تقييمها وطرحها للاستثمار وفقاً لاحكام هذا القانون.

المادة الثالثة عشرة

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

ولا يجوز للمستثمر بيع او رهن الارض او المنشآت او المباني المقامة عليها، وما سيؤول منها الى الدولة في نهاية المشروع، او تقرير اي حقوق عينية عليها.

المادة الرابعة عشرة

تنظيم اللائحة التنفيذية لهذا القانون الاسس العامة لطرح المشروع والاعلان عنه في وسائل الاعلام المختلفة والمدد الزمنية وفقا لاحكام المادة السادسة من هذا القانون والاسس العامة المتعلقة بحق المستثمر في تحصيل مقابل للخدمات التي يقدمها بموجب عقد المشروع، سواء كان ذلك من الجهة العامة المتعاقدة او من الجمهور المستفيد من هذه الخدمات او من كليهما.

كما تضع اللائحة التنفيذية الاسس الخاصة باستيفاء الجهة العامة المتعاقدة لاي مقابل من المستثمر نظير اي حق تمنحه اياه الجهة العامة المتعاقدة معه او اصول توفرها له بغرض استخدامها في المشروع.

وينظم العقد على وجه التفصيل جميع الامور المشار اليها في هذه المادة طوال مدة التعاقد ، بالإضافة الى ما يتعلق بقيمة خطابات الضمان والتزام المستثمر بالمواصفات المعيارية والفنية في عمليات البناء والتشغيل والصيانة .

المادة الخامسة عشرة

تخصيص المشروعات وعقودها لاحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية ولاحكام القوانين السارية في دولة الكويت فيما لا يتعارض مع احكام هذا القانون ، وينظم العقد طريقة تسوية ما قد ينشأ من منازعات بشأن تفسيره او تطبيقه . ويجوز الاتفاق بين الجهة العامة المتعاقدة والمستثمر على تسوية المنازعات بينهما عن طري التحكيم.

المادة السادسة عشرة

تقوم اللجنة العليا بتكليف الجهة العامة المختصة بطرح ادارة المشروعات التي تؤول الى الدولة وفقا لاحكام هذا القانون ، قبل سنة ، من ايلولتها اليها ، في مزايدة عامة يعلن عنها بوائل الاعلام المرئية والسموعية وفي الجريدة الرسمية وفي جريدين يوميين عرببيتين كويتيتين على الاقل ، على الا تقل المدة المحددة للحصول على وثائق المشروع وتقديم العطاءات عن تسعين يوما من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية .

ويجب ان يكون من بين وثائق المشروع الميزانية المدققة له عن اخر ثلاثة سنوات.

ولا يجوز ان تزيد مدة التعاقد على ادارة المشروع في العقد الجديد على عشر سنوات، وقبل سنة من انتهاء العقد يعاد طرح ادارة المشروع وفقا لاحكام الفقرة الاولى من هذه المادة، ولا تخل احكام هذه المادة بحق الدولة في ان تقوم بادارة المشروع بصورة مباشرة.

ويصدر قرار من وزير المالية بالتفاصيل الخاصة بإجراءات المزايدة والترسية ، وتكون الاولوية في الترسية للمستثمر الذي يقدم اعلى عائد للدولة بشرط التزامه بكافة المتطلبات

الواردة في قرار وزير المالية ، ويكون للمستثمر الذي انتهى عقده الافضليه في الترسية اذا اشترك في المزايدة وتساوي عطاوه مع افضل عطاء بالنسبة للمشروعات المشار اليها في المادتين الرابعة والخامسة من هذا القانون ، اما بالنسبة للمشروعات المشار اليها في المادة السادسة من هذا القانون ، فيكون للمستثمر الذي انتهى عقده الافضليه في الترسية اذا اشترك في المزايدة بما لا يزيد على عشرة في المائة (١٠٪) من العطاء الافضل.

وفي جميع الاحوال يتلزم المستثمر - عند انتهاء مدة العقد - باعادة المشروع في حالة جيدة وصالحة للاستثمار.

المادة السابعة عشرة

تخصيص جميع عقود المشروعات لرقابة ديوان المحاسبة المسبقة واللاحقة.

المادة الثامنة عشرة

يقدم وزير المالية الى كل من مجلس الامة وديوان المحاسبة خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون - كشفا تفصيليا بجميع المشروعات المشار اليها في المادة الثالثة من هذا القانون، كما يقدم لها خلال ثلاثة اشهر من انتهاء السنة المالية في كل عام كشفا تفصيليا بالعقود التي ابرمت وفقا لاحكام المواد الرابعة والخامسة والسادسة من هذا القانون خلال السنة المالية المنقضية.

وفي جميع الاحوال يجب ان يرفق مع الكشف مخطط يبين به موقع كل مشروع من المشروعات المشار اليها في الفقرة السابعة ومساحة الاراضي المتعاقد عليها وحدتها.

وبالنسبة الى العقود التي ابرمت قبل العمل بهذا القانون ولم تنته مدتها ، وتضمنت بيعا او تملقا لمساحة من املاك الدولة العقارية الخاصة بقصد استصلاحها واعادة بيعها ، على وزير المالية ان يتحقق من تنفيذ كل عقد منها بجميع بنوده وشروطه تنفيذا كاملا ، وبصفة خاصة الشروط المتعلقة باعادة البيع ، واتخاذ جميع الاجراءات القانونية تجاه اي مخالفة لشروط العقد ، وعليه كذلك ان يقدم بعد اعماله بهذا القانون تقريرا الى مجلس الامة بين فيه مدى التزام المستثمر بشروط العقد والمخالفات التي ارتكبها ان وجدت والاجراءات التي اتخذتها الدولة ازاءها.

المادة التاسعة عشرة

تقدم الحكومة الى مجلس الامة - خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون وبعد ذلك خلال شهر ينابر من كل سنة - كشفا بحالات التعرض او التعدي على املاك الدولة ، مع بيان ما

اتخذته من اجراءات لازالة هذا التعرض او التعدي وفقا لاحكام المادة (١٩) من المرسوم
بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠.

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 احكام هذا القانون

المادة الثانية والعشرون

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

امير الكويت

صباح الاحمد الجابر الصباح

صدر بقصر السيف في ٢٠ محرم ١٤٢٩

الموافق : ٢٩ يناير ٢٠٠٨ م

المذكرة الإيضاحية لقانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٨

بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل

والأنظمة المشابهة وتعديل بعض احكام المرسوم

بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠

في شأن نظام املاك الدولة

صدر المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام املاك الدولة استجابة لما نصت عليه المادة ١٣٨ من الدستور ان (يبين القانون الاحكام الخاصة بحفظ املاك الدولة وادارتها وشروط التصرف فيها والحدود التي يجوز فيها النزول عن شئ من املاك الدولة) ، وتناول تنظيم هذه الاحكام على نحو يتفق والمصلحة العامة وتسق مع ظروف البلاد والعرف السائد فيها متضمنا في الباب الاول منه احكام املاك الدولة العقارية ، وفي الباب الثاني الاحكام الخاصة باملاك الدولة المنقوله ، وفي الباب الثالث احكاما عامة.

ثم صدر المرسوم بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٨٨ بتعديل بعض احكام المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ على اثر تعدد وكثرة حالات التعدي على املاك الدولة التي قصر المرسوم بالقانون الاول عن مواجهتها ، والتي اتخذت صورا مختلفة واساليب متباعدة وكان لا بد من تدارك اوجه النقص في القانون نزولا على مقتضيات المصلحة العامة وتصونا لأملاك الدولة باضفاء نوع من الحماية الجزائية في مجال حفظ واملاك الدولة من الاعتداء عليهان وفرض جزاءات رادعة تنصب على حالات التعرض او التعدي التي تقع على هذه الاموال ، ومن جهة اخرى تخول الدولة سلطة ازاله اي تعرض او تعدي يقع على املاكها بالطرق الادارية على نفقة المخالف دون ان يكون له حق في التعويض.

ورغم هذه التعديلات فان القانون بدی قاصرا عن المواجهة الكاملة للعديد من الجوانب المصتبة بنظام املاك ، الدولة خاصة ان الدولة استجابة للتغيرات المعاصر تشجع على مساهمة القطاع الخاص في المشروعات التنموية التي تقام على املاك الدولة ، وتعد هذه الاملاك عنصرا من عناصرها ، ولهذا نشأت الحاجة الوضع قواعد عامة واطار تنظيمي لعمليات المشروعات التنموية والمبادرات التي تقام على املاك الدولة وخاصة التعهد وفقا لنظام البناء والتشغيل والتحويل او البناء والتشغيل والتملك والتحويل او اي نظام آخر مشابه وذلك ، على النحو الذي كفل تحقيق المصلحة العامة ويؤكد الاهمية الخاصة لمرااعة مبادئ العدالة والشفافية وتكافؤ الفرص امام المستثمرين من القطاع الخاص خاصة في مجال المشروعات الداعية لتوفير الخدمات العامة والمشروعات ذات الطابع الاستراتيجي وذلك بوضع ضوابط ومعايير محددة لاصحاب المبادرات المقبولة من القطاع الخاص وتتيح

لجميع المواطنين فرصة المساهمة في هذه المشروعات وتضمن في الوقت ذاته حماية املاك الدولة، ومن ثم عنى هذا القانون بتحديد آلية منضبطة للتعاقد وانشاء جهاز في مسئول عن تحقيق التوازن في المعادلة بين مصالح المواطنين في الاستثمار الشريف وبين مصالح الدولة في حفظ املاكها وتحقيق اهدافها النموذجية الكبر، لذا تضمن القانون إنشاء لجنة عليا مركزية لمشروعات وحضرت المادة السابعة على أي جهة عامة مخاطبة البلدية او الجهات الأخرى في الدولة لتخصيص الاراضي والحصول على التراخيص المناسبة لتنفيذ المشروعات المعنية بهذا القانون الا من خلال اللجنة العليا وبعد موافقتها على المشروع.

كما حظرت على هذه الجهات التصرف في املاك الدولة العقارية التي تتمتع عليها بحق الانتفاع او التي تقع تحت مسؤوليتها او ان تتنازل عن حق الانتفاع او مان تقوم بمبادلة الاملاك او اي وجه اخر من اوجه التصرف ، وعلى هذه الجهات في حالة عدم قيام الحاجة الى هذه الاملاك اعادتها الى الدولة ، ويقع باطلأ بطلانا مطلقا كل تصرف للغير يتم على هذه الاملاك خلافا لاحكام هذا القانون.

كما لا يجوز للبلدية تخصيص الاراضي لهذه المشروعات ، بما في ذلك المشروعات التي لا تتولاها البلدية نفسها ، الا وفقا لاحكام هذا القانون ويقع باطلأ بطلانا مطلقا كل تصرف للغير يتم في الاملاك على خلاف احكام هذا القانون ويبطل كل ما يترتب عليه من آثار .

ونصت المادة الثامنة على حق المستثمر ، مقدم المبادرة التي يتقرر قبولها او طرحها للاستثمار وفقا لاحكام ، هذا القانون استرداد تكاليف دراسة الجدوى التي توافق اللجنة العليا على مبلغها بالإضافة الى (١٠٪) اذا لم يحصل على المشروع ويدفعها صاحب العطاء الفائز ، كما يمنح افضلية بحسب الاحوال بما لا يزيد عن ٥٪ من العطاء الافضل المقدم في المشروع الذي تم طرحه.

وأشارت المادة التاسعة الى عدم جواز بيع او تخصيص اي مساحة من املاك الدولة العقارية لا ي مستثمر يتعاقد وفقا لنظام البناء والتشغيل والتحويل او اي نظام آخر مشابه مقابل قيامه بتنفيذ البنية التحتية للمشروع ذاته او لغيره من المشروعات او مقابل قيامه بتنفيذ اي عمل اخر مثل استصلاح الاراضي او غير ذلك ، مع ضرورة ان تطرح اعمال البنية التحتية واس الاراضي او تأهيلها ببيئيا في مناقصات عامة طبقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٤ وتعديلاته.

وتصنعت 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

لاقتصاد الوطني وتحديد الجهة العامة المختصة بالمشروع والرقابة عليه ومنح الموافقة النهائية لفسخ العقد او انهائه للمصلحة العامة.

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

ونصت المادة الثالثة عشرة على انه لا يجوز التنازل عن العقد - كله او جزء منه - او تغيير الشكل القانوني للمستثمر ، الا بعد موافقة اللجنة العليا و مرور فترة ملائمة تحددها اللجنة على التشغيل وبما لا يقل عن ٣ سنوات ، كما لا يجوز للمستثمر بيع او رهن الارض او المنشآت او المباني المقاومة عليها وما سيؤول منها الى الدولة في نهاية المشروع او تقرير حوق عينية عليه . وما عدا ذلك يجوز للمستثمر اتخاذ اجراءات الائتمان بما فيها رهن المبالغ المستحقة له مقابل الخدمات التي يقدمها بموجب عقد الاستثمار او مقابل الدخل المستحق له الناتج عن الاستثمار.

التنمية ، ينط بـها تحديد احتياجات الدولة واعداد النماذج المفصلة في شأن إقامتها وتوحيد اسس المقارنة بين المتقدمين للاستثمار وتقدير العطاءات فنيا وماليا ، وكذلك متابعة المشروعات وتقدير العطاءات فنيا وماليا ، وكذلك متابعة المشروعات ومراقبة تنفيذها بما يحقق في النهاية الشفافية والعدالة للمستثمرين ويحد من السلطة التقديرية للجهات المختصة مع ضمان تحقيق اعلى عائد ممكـن للدولة من وراء التعامل على اراضيها سواء بالبيع او الاجازة وايضا من العوائد التي تؤول اليها من مشروعات التنمية المقاومة على هذه الاراضي وفقا لنظم التعاقد المشار اليها.

من اجل كل ما سبق اعد هذا القانون وتضمن في المادة الاولى منه تعديلا لنص المادتين (١٥ + ١٦) من المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بما ينهي السلطة التقديرية المطلقة لمجلس الوزراء في التصرف فـي املاك الدولة العقارية بغير طريق المزاد العلني وبما يسمح في المادة المعدلة لمجلس الوزراء بقرار منه بتخصيص املاك الدولة العقارية للهيئات الدبلوماسية العربية والاجنبية وبشرط المعاملة بالمثل وكذلك المنظمات الدولية والاقليمية بغير طريق المزاد العلني ويقتصر على بيع او تأجير املاك الدولة الخاصة ، المنقولـة فقط بغير طريق المزاد العلني وبالقواعد التي يقررها بناء على اقتراح الوزير المختص.

كما سمح بالمادة (١٦) لمجلس الوزراء ، بقرار مسبب منه ، بالتصرف دون مقابل في املاك الدولة الخاصة المنقولـة فقط ، وبما لا يجوز قيمته ٥٠ الف دينار كويتي مع السماح

للوزير المختص بإهداه الكتب والمطبوعات وغيرها من المصنفات إلى الهيئات والمعاهد العلمية والحكومات والأفراد.

وأضافت المادة الثانية فقرتين جديدتين إلى المادة (١٧) من المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بمد نطاق سريان الفقرة الأخيرة من المادة (١٧) من القانون على المشروعات المقامة بنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية أو نظام البناء والتشغيل والتملك وتحويل الملكية واي نظام آخر مشابه يقام على املاك الدولة العقارية . كما حظرت مبادلة املاك الدولة باملاك اخر، علما بان هذا الحظر لا يتعارض مع ما تقرره التنظيمات والقوانين الأخرى التي تنظم صور استغلال الاراضي وتحدد ضوابط تقسيمها او تنظيمها.

وتصدت المادة الثالثة في فقرتها الاولى لتقرير حكم مقتضاه ايلوله ملكية جميع المشروعات التي اقيمت قبل العمل بهذا القانون على املاك الدولة العقارية الى الدولة ، دون تعويض او مقابل ما لم ينص في العقد على خلاف ذلك ، ويطلب هذا الحكم على المشروعات الخاضعة لنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية للدولة او البناء والتشغيل والتملك ونقل الملكية او أي نظام اخر مشابه.

وذلك اعتباراً من تاريخ انقضاء مدة العقد الاولي او بانتهاء مدة الترخيص او اي تجديد تم عليهما ، ويمتد الحكم الى حالة فسخ العقد او انهائه للمصلحة العامة.

وحظرت الفقرة ابليانية من هذه المادة ، بعد العمل بهذا القانون ، اجراء تعديلات على عقود هذه المشروعات او تراخيصها او تجديدها او تمديدها بأي حال من الاحوال بعد ان اصبحت محكومة بالفقرة الاولى المشروعات او تراخيصها او تجديدها او تمديدها بأي حال من الاحوال بعد ان اصبحت محكومة بالفقرة الاولى منها.

وعلى ان يكون اعادة طرح هذه المشروعات مجددا وفقا للاجراءات التي وضعها هذا القانون ، على هذا الحظر لا يمتد الى ما يمس الاعمال التجميلية والترميمية.

ووضعت المادة الرابعة قاعدة عامة تتضمن الضوابط التي تتبع عند التعاقد مستقبلا مع أي مستثمر لإقامة مشروعات او تقديم مبادرات بنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية او وفقا لنظام البناء والتشغيل والتملك ونقل الملكية الى الدولة او اي نظام آخر مشابه يقع على املاك الدولة العقارية، حيث لا يجوز ابراهيم هذه العقود الا بعد عرض المشروع على اللجنة العليا التي ينظمها هذا القانون واجازتها للمشروع من جميع النواحي الفنية والمالية والبيئية وغير ذلك من الامور التي تقررها اللجنة ، وصدور قرار منها بالموافقة على طرح المشروع للاستثمار.

ويسري الحظر على الجهات العامة وعلى الشركات التي تدير املاك الدولة العقارية نيابة عنها مثل شركات النقل العام او المرافق العمومية او المشروعات السياحية او اي شركة اخهري تمارس مثل هذه المهام نيابة عن الجهة العامـاـ.

ونصت المادة على اجراءات الاعلان عن طرح المشروعات او شروطه ومدده واجازت الطرح بطريق المزايدة او المنافسة حسبما تقرره اللجنة بما يتفق ونوع المشروع.

ونظمت المادة الخامسة آلية إقامة هذه المشروعات إذ زادت التكلفة الإجمالية المقدرة بدراسة الجدوى الاقتصادية على ٦٠ مليون د. ك بما في ذلك القيمة السوقية المقدرة لارض المشروع او القيمة السوقية لحق الانتفاع بها، حيث تكلف اللجنة العليا اي جهة حكومية مختصة بتأسيس شركة مساهمة كويتية عامة على ان توزع اسهمها بنسبة ٤٠% تطرح بمزاد على الشركات المدرجة بسوق الكويت للأوراق المالية والشركات الاخرى التي توافق على مشاركتها اللجنة العليا، ونسبة ١٠% تخصص لصاحب المبادرة المقبولة بشروط حدتها المادة ، وكذلك تخصص نسبة ٥٥% للاكتتاب العام للكويتيين ووضعت المادة ضوابط حركة الاسهم والاكتتاب فيها ونصت على ان تحول الزيادة الناتجة عن بيع الاسهم بالمزاد العلني الى الاحتياطي العام للدولة.

واجازات المادة السادسة المجلس الوزراء بناء على اقتراح اللجنة العليا وبقرار مسبـب طرح بعض المشروعات التنموية ذات الطبيعة الخاصة والتي لا تجاوز تكلفتها ٢٥ مليون دينار كويتي بما فيها القيمة السوقية المقدرة لارض المشروع او 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 اسست للمشروع شركة مساهمة كويتية وفقا لاحكام المادة الخامسة.

وعنiet المادة السادسة ايضا تحديد مدد التعاقد لهذه المشروعات وذلك لمدة ثلاثة سنـة مع استثناء لمشروعات الحيوية التي يحددها مجلس الوزراء حيث اجاز له مدها بما لا يجاوز اربعين سنة ، ونص القانون على ان تحدد مدة التعاقد في وثائق الطرح لهذه المشروعات والا كانت خمس وعشرون سنة ولا يجوز تجديدها او تمديدها ، كما لا يجوز اجراء تعديلات على هذه العقود وعند انتهاء مدة العقد تؤول الى الدولة املاك المشروع دون اي مقابل او تعويض وذلك اذا تم التعاقد وفقا للمواد الرابعة والخامسة والسادسة ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف احـام هذه المادة.

وعهد القانون في المادة الرابعة عشرة الى اللائحة التنفيذية بتنظيم الاسـس العامة لطرح المشروع والاعلان عنه في وسائل الاعلام المختلفة والمدد الزمنية وقواعد الترسـية في المزايدات والاسـس المتعلقة بـحق متعهـدا لـخدمة في تحصـيل مقابل للخدمـات التي يقدمـها

بموجب عقد المشروع وكذلك الاسس الخاصة باستيفاء الجهة العامة المتعاقدة لاي مقابل نظير اي حق تمنه الجهة العامة للمتعاقد او اي اصول توفرها له بغرض استخدامها في المشروع.

وتنص هذه المادة على ضرورة ان ينظم العقد على وجه التفصيل جميع الامور بالحقوق المشار اليها في هذه المادة طوال مدة العقد بالإضافة الى تحديد قيمة الضمان والتزام المستثمر بالمواصفات المعمارية والفنية في عمليات البناء والتشغيل والصيانة.

ونصت المادة الخامسة عشرة على اعتبار العام هذا القانون ولأحته التنفيذ بمثابة التشريع العام الذي يحكم عقود المشروعات والمبادرات التي ترد على املاك الدولة بالإضافة الى القوانين السارية الاخرى بما لا يتعارض مع احكامه . كما الزم المتعاقدين ان يتضمنا العقد طريقة تسوية المنازعات سواء بشأن التفسير او التطبيق ، مع السماح لهم بالاتفاق على تسوية المنازعات بطريق التحكيم .

ونصت المادة السادسة عشرة على ان تتولى اللجنة العليا تكليف الجهة العامة المختصة بطرح ادارة المشروعات التي اوشكت مدتها على الانتهاء وذلك قبل سنة من ايلولتها اليها في مزايدة عامة.

ووضعت د اقصى لمرة التعاقد على ادارة هذه المشروعات بما لا يجاوز عشر سنوات للعقد الجديد، ونظمت المادة اجراءات ومواعيد اعادة الطرح لادارة المشروع مع الاحتفاظ للدولة بحق ادارة هذه المشروعات بصورة مباشرة ، والزمع المتعاقد باعادة المشروع بحالة جيدة وقابلة للاستثمار.

وتحقيقا لرقابة مجلس الامة وديوان المحاسبة بصفة خاصة على هذه العقود نصت المواد (١٧، ١٨، ١٩) على ان تلتزم به الحكومة تجاه فرض هذه الرقابة فنصت المادة (١٧) على فرض الرقابة السابقة واللاحقة لدبيوان على ابرام وتنفيذ عقود هذه المشروعات، ونصت المادة (١٨) على التزام وزير المالية ان يقدم الى كليهما خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون كشفا تفصيليا بجميع المشروعات المشار اليها في المادة الثالثة منه ، كما يقدم لهمما خلال ثلاثة اشهر من انتهاء السنة المالية في كل عام كشفا تفصيليا بالعقود التي تم ابرامها وفقا لاحكام المواد (٤، ٥ ، ٦) منه خلال السنة المالية المنقضية، على ان يرفق مع الكشف مخطط يبين به موقع كل مشروع من المشروعات المشار اليها في هذه المادة ومساحة الاراضي المتعاقد عليه وحدودها.

ونصت المادة التاسعة عشرة على ان تقدم الحكومة، خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون وبعد ذلك خلال شهر يناير من كل سنة ، كشفا بحالات التعرض او التعدي على

املاك الدولة الخاصة ، وبيان ما اتخذته من اجراءات لازالة هذا التعرض او التعدي وفقا
لأحكام المادة (١٩) من القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ .

بسم الله الرحمن الرحيم

مرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠

في شأن نظام أملاك الدولة

بعد الاطلاع على الامر الاميري الصادر في ٤ من رمضان سنة ١٣٩٦ هـ الموافق ٢٩ اغسطس سنة ١٩٧٦ بتنقيح الدستور ، وعلى الامر الاميري الصادر في ١٤ شوال سنة ١٤٠٠ هـ الموافق ٢٤ من اغسطس سنة ١٩٨٠ م،

وعلى المادة ١٣٨ من الدستور ،

وعلى المرسوم رقم ٥ لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،

وعلى القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٧٢ في شأن بلدية الكويت والقوانين المعدلة له،

وعلى القانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن ايجار العقارات ، وعلى القانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٨٠ باصدار القانون المدني ،

وبناء على عرض وزير المالية ،

وبعد موافقة مجلس الوزراء،

أصدرنا القانون الآتي نصه:

الباب الاول

في أملاك الدولة العقارية

مادة ١

وزارة المالية هي الجهة التي تقوم بحفظ باملاك الدولة الخاصة العقارية وادارتها واستغلالها وبيعها.

مادة ٢

تقوم وزارة المالية باستغلال املاك الدولة الخاصة العقارية مباشرة او عن طريق التأجير وذلك طبقا لاحكام هذا القانون.

مادة ٣

يصدر وزير المالية قرارا بنموذج لعقد ايجار املاك الدولة الخاصة بالعقارية يبين حقوق والالتزامات المتعاقدين ويجوز ان يتعدد هذا النموذج بحسب طبيعة العقارات والغرض من الايجار وتسري القواعد العامة في ايجار العقارات فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا النموذج.

٤ مادة

يتم التأجير عن طريق المزايدة العامة وبعد النشر عنها في الجريدة الرسمية وفي جريدة محلية يومية مرة واحدة على الأقل.

ولا يجوز ان تتجاوز مدة العقد ثلاثة سنوات قابلة للتجديد وللحكومة الحق في اخلاء العقار اداريا عند انتهاء مدة او عند مخالفة شروط العقد او لدواعي المصلحة العامة على ان ينذر المستأجر قبل الاخلاء بمدة يحددها القرار الصادر بذلك.

٥ مادة

على المستأجر ان يدفع تأمينا نقديا قدره ١٠٪ قيمة العقد او اجره شهرین ايهما اكثر ولا يرد هذا التأمين الا بعد نهاية مدة الايجار وبعد استلام العقار او العقارات المؤجرة بالحال استلمها بها المستأجر مع مراعاة الاستعمال العادي لها خلال تلك المدة.

٦ مادة

يكون بيع املاك الدولة الخاصة العقارية عن طريق المزاد العلني بعد الاعلان عنه بالنشر في الجريدة الرسمية وفي جريدة محلية يومية مرة واحدة على الأقل.

٧ مادة

يصدر وزير المالية قرارا بشروط بيع املاك الدولة الخاصة العقارية.

٨ مادة

على المشتري ان يقدم ١٠٪ من قيمة البيع تأمينا بالالتزاماته.

٩ مادة

في الحالات التي يكون فيها الجزء المباع متمما لعقارات مجاورة تكون اولوية شرائه لمالكه فإذا كان هذا معسرا جاز بعد العرض على مجلس الوزراء تقسيط ثمن المبيع له بحيث لا تتجاوز مدة التقسيط خمس سنوات والا يقل المقدم المدفوع عن ٢٥٪ من الثمن.

١٠ مادة

يكون توقيع عقود البيع والإيجار من الوزير او من ينوبه لذلك من موظفي الوزارة.

الباب الثاني

في املاك الدولة المنقوله

١١ مادة

تكون ادارة املاك الدولة المنقوله واستغلالها وبيعها من اختصاص الجهة الحكومية صاحبة الشأن وبالشروط التي تضعها الاتفاق مع وزارة المالية ووفقا للقواعد العامة التي يقررها مجلس الوزراء.

١٢ مادة

يتم استغلال املاك الدولة المنقوله بالطريق المباشر او عن طريق التأجير حسب النموذج الذي تضعه لذلك الجهة الحكومية صاحبة الشأن وذلك مع مراعاة احكام المادة السابقة.

وعلى المستأجر ان يدفع تأمينا نقدا قدره ١٠٪ من قيمة العقد لا يرد الا بعد نهاية مدة الايجار واستلام المنقولات المؤجرة بالحالة التي سلمت بها مع مراعاة الاستعمال العادي لها خلال تلك المدة.

١٣ مادة

يتم بيع املاك الدولة المنقوله عن طريق المزاد العلني وبعد النشر عنها في الجريدة الرسمية او في جريدة محلية يومية قبل البيع بب يومين على الاقل بحضور مندوب من وزارة المالية وبقرار يصدر من وكيل الوزارة او من مجلس ادارة المؤسسة او الهيئة او من يقوم مقامهما.

وتوقع عقود البيع من وكيل الوزارة او رئيس المؤسسة او الهيئة او من ينوبه لذلك.

الباب الثالث

احكام عامة

١٤ مادة

يكون لشمن بيع املاك الدولة الخاصة حق امتياز على هذه الاموال كما يكون لاجرة عقاراتها حق امتياز على كافة المنقولات الموجودة في العين المؤجرة.

وتسطوفي هذه الحقوق مباشرة بعد المصاروفات القضائية تحت اي يد كانت .

١٥ مادة

يجوز بقرار من مجلس الوزراء بيع أو تأجير املاكاً لدولة الخاصة العقارية او المنقوله بغير طريق المزاد العلني وبالقواعد التي يقررها وذلك بناء على اقتراح الوزير المختص اذا وجدت اسباب خاصة لذلك .

١٦ مادة

يجوز بقرار من مجلس الوزراء التصرف دون مقابل في املاك الدولة الخاصة العقارية او المنقوله كما يجوز التنازل عن مقابل ايجارها او ثمن بيعها اذا لم تتجاوز قيمة المال المتصرف فيه او المتنازل عنه ٥٠٠٠٥ دينار (خمسين الف دينار).

ويجوز للوزير المختص اهداه الكتب والمطبوعات وغيرها من المصنفات الى الهيئة والمعاهد العلمية والحكومات.

١٧ مادة

يجوز تأجير املاك الدولة الخاصة العقارية او المنقوله باجر اسمى او باقل من اجر المثل الى شخص معنوي او طبيعي بقصد تحقيق غرض ذي نفع عام ويكون التأجير بناء على اقتراح الوزير او رئيس الهيئة او المؤسسة المختصة وموافقة مجلس الوزراء.

وفي هذه الحالة لا يجوز ان تزيد مدة الايجار على عشرين سنة ويجوز تجديده لمدد اخرى لذات الشخص المعنوي او الطبيعي بموافقة مجلس الوزراء.

ويجب بقاء الاملاك المؤجرة مخصصة للاغراض التي اجرت من اجلها طوال مدة الايجار فاذا لم تخصص الاملاك للاغراض المذكورة او تغير تخصيصها اعتبرت عقود الايجار مفسوخات تلقائ نفسها دون حاجة الى حكم قضائي او تنبيه او الدار ويتم اخلاء هذه الاملاك بالطريق الاداري.

١٨ مادة

يتم تخصيص وتوزيع القسائم السكنية والصناعية والتجارية والزراعية وفقاً للقرارات التي يصدرها الوزير المختص على ان تتولى وزارة المالية بعد ذلك ابراهيم العقد وتحصيل الثمن او مقابل الانتفاع.

ولا تسري احكام هذا القانون على البيوت الحكومية او املاك الدولة الاخرى التي تنظم بيعها او ادارتها احكام خاصة.

١٩ مادة

لا يجوز ان ينشأ اي حق لشخص طبيعي او معنوي على املاك الدولة بالمخالفة لاحكام هذا القانون. ولا يترتب اي اثر قانوني على وضع اليد على تلك الاملاك سواء بقصد تم او غير ذلك . ولا يعتد باي تصرف فيها من جانب الافراد او الهيئات الخاصة كما لا يجوز الحجز عليها لصالحهم.

وللدولة ان تزيل اي تعرض او تعد يقع على املاكها بالطرق الادارية ودون ان يكون للمتعرض او المتعدى حق في التعويض وذلك مع عدم الاخلال بما قد يترتب للدولة من تعويضات.

٢٠ مادة

يصدر وزير المالية لائحة لتنفيذ هذا القانون تبين على الاخص نظام واجراءات البيع والايجار.

٢١ مادة

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

امير الكويت

جابر الاحمد

رئيس مجلس الوزراء

سعد العبدالله الصباح

وزير المالية

عبدالرحمن سالم العتيقي

صدر بقصر السيف في : ٢٤ صفر ١٤٠١ هـ

الموافق : ٣١ ديسمبر ١٩٨٠ م

مرسوم بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٨٨ بتعديل بعض احكام المرسوم بقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام املاك الدولة

بعد الاطلاع على الامر الاميري الصادر بتاريخ ٢٧ من شوال ١٤٠٦ هـ الموافق ٣ من يوليه ١٩٨٦ م وعلى المادة ١٣٨ من الدستور.

وعلى المرسوم بقانون رقم ٥ لسنة ١٩٥٩ بشأن التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له.

وعلى قانون الجزاء الصادر بالقانون رقم ١٦ لسنة ١٩٦٠ والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٧٢ في شأن بلدية الكويت والقوانين المعدلة له.

وعلى المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام املاك الدولة.

وبناء على عرض وزير المالية،

وبعد موافقة مجلس الوزراء،

أصدرنا القانون الآتي نصه،

مادة أولى

يضاف الى المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ المشار اليه مادة جديدة برقم ١٨ مكررا نصها التالي : -

مادة (١٨) مكرراً

" مع عدم الإخلال بأية عقوبة اشد ينص عليها قانون آخر ، يعاقب بالحبس مدى لا تزيد على ثلاثة اشهر وبالغرامة التي لا تجاوز الف دينار او باحدى هاتين العقوبتين كل من تعدى عمدا على املاك الدولة الخاصة بان اتلفها او خربها او جعلها غير صالحة للاستفادة بها في غير الغرض المخصصة لها اذا انقص قيمتها او فائدتها او اقام عليها مبني او منشآت ثابتة او مؤقتة من اي نوع كانت دون ترخيص ، وتضاعف العقوبة في حالة العود لارتكاب هذه الجريمة خلال سنة من تاريخ الحكم نهائيا في الجريمة السابقة .

ويكون للأشخاص الذين يحددهم وزير المالية سلطة ضبط هذه الجرائم وتحرير المحاضر اللازمة ."

ويكون للأشخاص الذين يحددهم وزير المالية سلطة ضبط هذه الجرائم وتحرير المحاضر اللازمة ."

مادة ثانية

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ١٩ من المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠
المشار اليه النص التالي : -

" وللدولة ان تزيل اي تعرض او تعد يقع على املاكها بالطرق الادارية على نفقة المخالف
ودون او يكن للمتعرض او المتعدى حق في التعويض. وذلك مع عدم الإخلال بما قد يترب
لها من تعويضات كما يجوز لها حجز الموجودات أياً كان نوعها الى ان يتم سداد نفقات
الإزالة".

مادة ثالثة

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

امير الكويت

جابر الاحمد

رئيس مجلس الوزراء

سعد العبدالله السالم الصباح

وزير المالية

جاسم محمد الخراشي

صدر بقصر السيف في ٦ رجب ١٤٠٨ هـ

الموافق ٢٣ فبراير ١٩٨٨ م

مرسوم رقم ٢٥٦ لسنة ٢٠٠٨

بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٨

بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة

المتشابهة وتعديل بعض احكام المرسوم بالقانون

رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام املاك الدولة

- بعد الاطلاع على الدستور ،

- وعلى القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المتشابهة وتعديل بعض احكام المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ في شأن تعديل نظام املاك الدولة ،

- وعلى المرسوم رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٠٨ بإنشاء وتشكيل اللجنة العليا للمشروعات التي تقام على املاك الدولة العقارية ،

- وعلى المرسوم رقم ١٤٦ لسنة ٢٠٠٨ بإنشاء الجهاز الفني لدراسة المشروعات التنموية والمبادرات ،

- وبعد موافقة مجلس الوزراء .

رسمنا بالآتي

مادة أولى

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المتشابهة وتعديل بعض احكام المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام املاك الدولة المرافق لهذا المرسوم .

مادة ثانية

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

امير الكويت

صباح الاحمد الجابر الصباح

رئيس مجلس الوزراء

ناصر محمد الأحمد الصباح

وزير المالية مصطفى جاسم الشمالي

صدر بقصر السيف في : ٣ رمضان ١٤٢٩ هـ

الموافق : ٣ سبتمبر ٢٠٠٨ م

اللائحة التنفيذية لقانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٨
بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة
وتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون
رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ في شأن نظم أملاك الدولة

الفصل الأول

التعريف

مادة (١)

مع مراعاة التعريف الواردة في المادة (٢) لاغراض هذه اللائحة ، يكون للمصطلحات المعرفة في القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٨ الشمار عليه ، حيثما وردت المصطلحات في هذه اللائحة ، ذات المعانى المنصوص عليها في القانون المذكور.

مادة (٢)

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

١ - القانون : يقصد به القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة وتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ في شأن نظم أملاك الدولة.

٢ - الدليل الارشادي : يقصد به الدليل الذي يعده الجهاز وفقاً للفقرة (٣٠) من المادة (١٢) من القانون وتعتمد اللجنة العليا بهدف الاسترشاد به من قبل الجهات العامة والقطاع الخاص.

٣ - القيمة السوقية لارض المشروع او لحق الانتفاع بها : يقصد بها، على التوالى ، القيمة السوقية المحددة وفقاً للمادة (٦) من هذه اللائحة للأرض او لحق الانتفاع بالأرض التي سيقام عليه أي مشروع يتقرر تنفيذه وفقاً لنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة او بنظام البناء والتملك والتشغيل وتحويل الملكية للدولة او بأي نظام آخر مشابه.

٤ - التكاليف الإجمالية المقدرة للمشروع : يقصد بها التكاليف المقدرة لتنفيذ المشروع في دراسة الجدوى الخاصة به المعتمدة من قبل اللجنة العليا وبما في ذلك تكاليف القيمة السوقية لارض المشروع او لحق الانتفاع بها ايهما اقل.

٥ - لجنة المزايدات : يقصد بها اللجنة المنصوص على تكوينها في المادة (١٧) من هذه اللائحة.

الفصل الثاني

إعداد دراسة جدوى المشروع

وتحديد القيمة السوقية للأرض التي سيقام عليها

مادة (٣)

ما لم تكن دراسة الجدوى الخاصة بالمشروع قد اعدت ضمن المبادرة الخاصة به المقدمة من المستثمر، يتعين على اي جهة من الجهات العامة ترغب في طرح أي مشروع لتنفيذ بنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو بنظام البناء والتملك والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو بنظام البناء والتملك والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو بأي نظام آخر مشابه لإعداد دراسة جدوى تفصيلية متكاملة للمشروع وفقا لما هو مطلوب في الدليل الارشادي ، وذلك بالتنسيق مع الجهاز . وتقوم تلك الجهة باعداد الشروط المرجعية للدراسة التي تحدد مهام وعناصر البحث المطلوب الخاص بالمشروع المقترن، ويتم عرض هذه الشروط على الجهاز للموافقة عليها كما يتم اختيار اي مستشارين يعهد اليهم بإجراء الدراسة وتحديد شروط استخدامهم بموافقة الجهاز، ويقوم الجهاز بعرض نتائج الدراسة على اللجنة العليا مصحوبة بتوصياته بشأن المشروع المقترن لاتخاذ القرار المناسب بشأن طرح المشروع للاستثمار بنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة او بنظام البناء والتملك والتشغيل وتحويل الملكية او اي نظام اخر مشابه.

مادة (٤)

في حالة ما اذا كانت دراسة الجدوى الخاصة بالمشروع قد وردت ضمن مبادرة مقدمة من قبل المستثمر الوطني او الاجنبي ، يقوم الجهاز ، بالتنسيق مع الجهة العامة التي يقع المشروع في نطاق اختصاصها والتي تحددها اللجنة العليا، بناء على توصية الجهاز، بفحص الدراسة وتحقيقها للتثبت من كفايتها ومن جدوى المشروع الذي استعملت عليه المبادرة، ومن ثم يقوم الجهاز بتقديم توصياته للجنة العليا بشأن المشروع وامكان طرحة للاستثمار، على اساس تلك الدراسة ، وفقا للمادة الرابعة او الخامسة او السادسة من القانون.

مادة (٥)

يجب ان يكون المشروع المراد طرحة للاستثمار بغية تنفيذه وفقا لنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة او لنظام البناء والتملك والتشغيل وتحويل الملكية للدولة او اي نظام آخر مشابه مستوفيا، وفقا لدراسة الجدوى الخاصة به، للمعايير الآتية :

- ١ - ان يكون المشروع سليم فنياً ومجد اقتصادياً ، وان تكون المنافع التي تعود منه للدولة او للمستفيدين من اي خدمة يوفرها المشروع مناسبة بالمقارنة مع التكلفة التي تحملها الدولة او الجهة العامة او المستفيدين من تلك الخدمة.
- ٢ - ان يثبت من المفاضلة بين تنفيذ المشروع وفقاً لنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة او اي نظام اخر مشابه من ناحية واضطلاع الجهة العامة به على نحو مباشر من الناحية الاخرى ان من الاجدى تنفيذ المشروع عن طريق نظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة او اي نظام اخر مشابه باعتبار ان من شأن ذلك توزيع مخاطر الاستثمار الخاصة بالمشروع ، سواء في صلة تنفيذه او تشغيله طوال مدة عمره الافتراضي او المدة الممكنة لعقد تنفيذ المشروع، على النحو الامثل الذي يؤدي للاقتصاد في التكاليف مع توفير الجودة المطلوبة في اي خدمة مرتبطة من المشروع.
- ٣ - ان يكون المشروع مربحاً وذا عائد مالي مجز للمستثمر كما تكون مخاطر الاستثمار فيه من النوع المقبول لدى القطاع الخاص بحيث يقبل على الاستثمار في المشروع.
- ٤ - اي معايير او متطلبات اخرى بحسب الدليل الارشادي.

مادة (٦)

لاغراض تقدير التكاليف الاجمالية للمشاريع المراد طرحها للاستثمار تحدد القيمة السوقية للارض التي سيقام المشروع عليها ولحق الانتفاع بها على اساس متوسط تقدير تلك القيمة من قبل مكتبين على الاقل من المكاتب المتخصصة والمعتمدة، وذلك ما لم يرج جهاز ان هذه المتوسط يقل عن القيمة العادلة للارض او لحق الانتفاع بها، وفي هذه الحالة يعتمد بالتقدير الاعلى لقيمة الارض او حق الانتفاع بها، حسب الحالة، والذي يضعه الجهاز ، بموافقة اللجنة العليا ، ويعتبر ذلك هو القيمة السوقية.

الفصل الثالث

تحديد النظام الخاص

بتتنفيذ المشروع وطريقة طرحه للاستثمار واعداد وثائقه

مادة (٧)

تحدد اللجنة العليا النظام المناسب ، سواء كان نظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة او نظام البناء والتملك والتشغيل وتحويل الملكية للدولة او اي نظام اخر مشابه، وذلك لتنفيذ اي مشروع ترغب اي جهة عامة في طرحه للاستثمار وفقاً للقانون وبما في ذلك اي

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 المزايدة أو المنافسة ، وتستخدم المنافسة لاختيار المستثمر على أساس المفاضل بين العروض المقدمة للمشروع المطروح للاستثمار من النواحي الفنية والمالية والبيئية ، كما يستخدم أسلوب المنافسة في حالة أي مشروع تتموي ذي طبيعة خاصة لا تزيد التكاليف الإجمالية المقدرة له على مائة وخمسين مليون دينار كويتي ويقرر مجلس الوزراء ، بناء على المادة السادسة من القانون ، طرح للمنافسة.

مادة (٨)

بعد موافقة اللجنة العليا على طرح المشروع للاستثمار وتحديد الطريقة التي تتبع في ذلك وفقاً للقانون ولاحكام هذه اللائحة ، يقوم الجهاز بالاعلان عن طرح المشروع بوسائل الاعلام المرئية والمسموعة وبالجريدة الرسمية وفي جريدين يوميين عرببيتين كويتتين على الأقل ، وذلك قبل شهرين على الأقل من تاريخ دعوة المستثمرين للحصول على وثائق المزايدة الخاصة بالمشروع او وثائق المنافسة ، ويجب ان يتضمن الاعلان موجزاً عن المشروع وأهدافه وشروط التعاقد ومدته وذلك بما يتفق مع احكام القانون.

مادة (٩)

تعد الجهة العامة المختصة بالمشروع وثائق طرحة عن طريق المزايدة او المنافسة، حسبما يتقرر وفقاً للقانون ، ويتم اعداد هذه الوثائق بالتشاور والتنسيق مع الجهاز وتعرض على اللجنة العليا للموافقة عليها. ويجب ان تتضمن هذه الوثائق التعليمات لمقدمي العروض ووثيقة طلب العروض.

مادة (١٠)

يجب ان تشمل التعليمات لمقدمي العروض ما يلي :

- ١ - طريقة اعداد العروض ومكان تقديمها بحيث تكون بطريقة الظرف المختوم وتودع لدى الجهاز على انه يجوز ، بموافقة اللجنة العليا ووفقاً لإجراءات التي تضعها ، طلب تقديم العروض بوسيلة مأمونة من وسائل الاتصال الالكتروني متوافر فيها السرية الازمة.
- ٢ - تحديد الميعاد النهائي لتقديم العروض ، بالتاريخ وال الساعة.

٣ - قيمة التأمين الابتدائي المطلوب تقديمها مع العرض والذى يجب ان يكون في شكل شيك او خطاب ضماد صادر او معزز من بنك مرخص له بالعمل في دولة الكويت وبحيث يكون هذا الضمان وفقا لصيغة معينة مرفقة بالتعليمات لمقدمي العروض.

٤ - المدة المطلوبة لصلاحية العروض .

٥ - بيان ان العملة الرسمية لدولة الكويت هي التي يجب ان ترد في العروض.

٦ - الوثائق والمعلومات المطلوبة من اي ائتلاف يتقدم بعرض للاستثمار في المشروع بما في ذلك نسخة مصدقة من العقد الخاص بتكوين الائتلاف وبيان المفوض في تمثيل اعضاء الائتلاف ووثيقة تفویضه.

٧ - بيان مقدار كفالة حسن التنفيذ المطلوب تقديمها من العارض الذي يقع عليه الاختيار والتي يجب ان 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 لصلاحية الكفالة المشار اليها.

٨ - بيان ما اذا كان المشروع مطروحا للاستثمار بناء على مبادرة مقدمة من مستثمر وطني او اجنبي ووجدها اللجنة العليا مقبولة ، وبيان النسبة المحددة من قبل اللجنة العليا كهامش افضلية لصاحب المبادرة.

٩ - بيان معايير تقويم العروض والاززان النسبية لها وذلك في حالة طرح المشروع عن طريقة المنافسة.

١٠ - اي عناصر اخرى تكون ضرورية او مناسبة لاستكمال التعليمات لمقدمي العروض .

مادة (١١)

مع مراعاة طبيعة المشروع واسلوب طرحه والاعتبارات الخاصة بطريقة تنفيذه، سواء كان ذلك وفقا لنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة او لنظام البناء والتملك والتشغيل وتحويل الملكية للدولة او أي نظام اخر مشابه ، يجب ان تتضمن وثائق طلب العروض العناصر الرئيسية التالية :

١ - المعلومات التفصيلية المتوفرة عن المشروع بما في ذلك مواصفاته وبيان عنصره المختلفة والتقدير الاولى ، ان وجد ، للكميات الرئيسية فيه وموقع المشروع ومنطقته وخصائصها والخدمات المتوافرة فيها.

٢ - بيان اي خدمات مطلوب توفيرها من خلال المشروع ومواصفاتها والمعايير النوعية والكمية لها واي مؤشرات موضوعة لاداء المشروع.

٣ - بيان مساحة الارض المخصصة للمشروع والسعر الاساسي لها او لحق الانتفاع بها وبيان اية اصول اخرى ستتوفرها الجهة العامة او جهة اخرى تابعة للدولة للمشروع وبيان اي مقابل لها سيتم استيفاؤه وطريقة تحديده وكذلك بيان ما اذا كان على المستثمر دفع مقابل نظير منحه الحق للقيام بالمشروع.

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

٥ - صيغة العقد المقترن الخاص بالمشروع والتي تبين شروط التعاقد بين الجهة العامة والمستثمر والمدة المحددة للعقد وذلك بما يتفق مع احكام القانون ، وفي حالة المشاريع المطروحة للمنافسة بيان اية شوط من شروط التعاقد غير قابلة للتفاوض بشأنها اذا كان سيفتح المجال للتفاوض بشأن العقد .

٦ - العناصر التي يجب ان تشمل عليها العروض المقدمة للقيام بالمشروع، في حالة طرحه عن طريق المنافسة ، وذلك وفقاً لما هو مبين، وذلك وفقاً لما هو مبين في المادة (٣١) من هذه اللائحة.

الفصل الرابع

قواعد واجراءات طرح المشاريع في مزادات او للمنافسة واجراءات التأهيل المسبق او اللاحق لتقديم عروض الشركات غير المسجلة في سوق الكويت للاوراق المالية والشركات الاجنبية

مادة (١٢)

كل مشروع لا تزيد التكاليف الاجمالية المقدرة له على مبلغ ستين مليون دينار كويتي وتقرر اللجنة العليا طرحه للاستثمار ، سواء عن طريق المزايدة او المنافسة، وكل مشروع تموي ذي طبيعة خاصة لا تجاوز التكاليف الاجمالية المقدرة له مبلغ مائتين وخمسين مليون دينار كويتي ويقرر مجلس الوزراء طرحه للاستثمار عن طريق المنافسة فانه يتبع على اللجنة العليا اجراء تأهيل مسبق او لا حق للشركات غير المسجلة في سوق الكويت للاوراق المالية وكذلك لأي شركات اجنبية ترغب في الاشتراك في المزايدة او المنافسة الى جانب الشركات المسجلة في سوق الكويت للاوراق المالية، للتثبت من قدره كل منهم على القيام بالمشروع والوفاء بالتزاماته الناشئة عن العقد الخاص بالمشروع وذلك في حالة ترسية المزايدة عليه او وقوع الاختيار عليه نتيجة لاجراءات المزايدة او المنافسة.

مادة (١٣)

تقوم الجهة العامة المختص بالمشروع ، بالتنسيق مع الجهاز ، باعداد وثائق التأهيل المسبق او 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 مزايدة او لمنافسة الى جانب الشركات المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية كما تحدد البيانات والمعلومات والوثائق المطلوبة من الراغبين للتأهيل تقديمها وتعرض هذه الوثائق على الجهاز للموافقة عليها وعرضها على اللجنة العليا لاعتمادها ، وما لم تر اللجنة العليا اجراء تأهيل لاحق لتقديم عروض تلك الشركات ، يقوم لجهاز بالاعلان عن الدعوة للتقدم للتأهيل المسبق ، ويجب ان يتضمن الاعلان ما يلي :

- ١ - وصف مختصر للمشروع وتحديد موقعه وبيان الهدف من المشروع وما اذا كان من المطلوب توفير اي خدمة او خدمة عامة من خلاله وشروط التعاقد ومدته على النحو الذي يتفق مع احكام القانون.
 - ٢ - بيان مساحة الارض المخصصة للمشروع والسعر الاساسي لها او لحق الانتفاع بها وكذلك بيان اية اصول اخرى ستتوفر الجهة العامة او جهة اخرى تابعة للدولة للمشروع وتوضيح ما اذا كان سيتم استيفاء مقابل لذلك وطريقة تحديد.
 - ٣ - كيفية الحصول على وثائق طلب التأهيل المسبق بما في ذلك تحديد الجهة التي يتم الحصول على الوثائق منها وهي الجهاز.
 - ٤ - بيان اي رسم يستوجب دفعه مقابل الحصول على وثائق طلب التأهيل المسبق، وذلك وفقا لما تقرره اللجنة العليا.
 - ٥ - كيفية تقديم الطلبات للتأهيل المسبق ومكان ذلك مقر الجهاز، ويجوز ان تقرر اللجنة العليا تقديم هذه الطلبات بوسيلة اتصال الكترونية.
 - ٦ - المدة المحددة لتقديم طلبات التأهيل المسبق والتي يجب الا تقل عن ستين يوما اعتبارا من تاريخ نشر الاعلان عن التأهيل المسبق في الجريدة الرسمية.
- ويجب ان ينشر الاعلان عن الدعوة لتقديم الطلبات للتأهيل المسبق للشركات غير المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأجنبية بوسائل الاعلام المرئية والمسنوعة وبالجريدة الرسمية وفي جريدين يوميين كويتين عرببيتين على الاقل وكذلك في بعض الصحف العالمية والمجلات المتخصصة ، اذا رؤي ذلك ضرورياً.

مادة (١٤)

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

١ - التعليمات للراغبين في تقديم طلبات التأهيل بحيث توضح.

بسم الله الرحمن الرحيم

مرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠

في شأن نظام املاك الدولة

بعد الاطلاع على الامر الاميري الصادر في ٤ من رمضان سنة ١٣٩٦ هـ الموافق ٢٩
اغسطس سنة ١٩٧٦ م بتنقيح الدستور،

وعلى الامر الاميري الصادر في ١٤ شوال سنة ١٤٠٠ هـ الموافق ٢٤ من اغسطس سنة
١٩٨٠ م.

وعلى المادة ١٣٨ من الدستور،

وعلى المرسوم رقم ٥ لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،

وعلى القانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن ايجار العقارات.

وعلى القانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٨٠ باصدار القانون المدني ،

وبناء على عرض وزير المالية،

وبعد موافقة مجلس الوزراء.

اصدرنا القانون الآتي نصه:

الباب الاول

في املاك الدولة العقارية

مادة ١

وزارة المالية هي الجهة التي تقوم بحفظ املاك الدولة الخاصة العقارية وادارتها واستغلالها
وبيعها.

مادة ٢

تقوم وزارة المالية باستغلال املاك الدولة الخاصة العقارية مباشرة او عن طريق التأجير
وذلك طبقا لاحكام هذا القانون.

مادة ٣

يصدر وزير المالية قرارا بنموذج لعقد ايجار املاك الدولة الخاصة العقارية يبين حقوق والالتزامات المتعاقدين ويجوز ان يتعدد هذا النموذج بحسب طبيعة العقارات والغرض من الايجار وتسري القواعد العامة في ايجار العقارات فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا النموذج.

٤ مادة

يتم التأجير عن طريق المزايدة العامة وبعد النشر عنها في الجريدة الرسمية وفي جريدة محلية يومية مرة واحدة على الاقل ولا يجوز ان تتجاوز مدة العقد ثلاث سنوات قابلة التجديد وللحكومة الحق في اخلاء العقار اداريا عند انتهاء مدة او عند مخالفة شروط العقد او لدواعي المصلحة العامة على ان ينذر المستأجر قبل الاخلاء بمدة يحددها القرار الصادر بذلك.

٥ مادة

على المستأجر ان يدفع تأمينا نقديا قدره ١٠٪ من قيمة العقد او اجرة شهرين ايهما اكثرا ولا يرد هذا التأمين الا نهاية مدة الايجار وبعد استلام العقار او العقارات المؤجرة بالحالة التي استلمها بها المستأجر مع مراعاة الاستعمال العادي لها خلال تلك المدة.

٦ مادة

يكون بيع املاك الدولة الخاصة العقارية عن طريق المواد العلني بعد الاعلان عنه بالنشر في الجريدة الرسمية وفي جريدة محلية يومية مرة واحدة على الاقل.

٧ مادة

يصدر وزير المالية قرارا بشروط بيع املاك الدولة الخاصة العقارية.

٨ مادة

على المشتري ان يقدم ١٠٪ من قيمة البيع تأمينا بالتزاماته.

٩ مادة

في الحالات التي يكون فيها الجزء المباع متمما لعقار مجاور تكون اولوية شرائه لمالكه فإذا كان هذا معسرا جاز بعد العرض على مجلس الوزراء تقسيط ثمن المبيع له بحيث لا تتجاوز مدة التقسيط خمس سنوات والا يقل المقدم المدفوع عن ٢٥٪ من الثمن.

١٠ مادة

يكون توقيع عقود البيع والإيجار من الوزير او من ينوبه لذلك من موظفي الوزارة.

الباب الثاني في املاك الدولة المنقوله

١١ مادة

تكون ادارة املاك الدولة المنقوله واستغلالها وبيعها من اختصاص الجهة الحكومية صاحبة الشأن وبالشروط التي تضعها الاتفاق مع وزارة المالية ووفقا للقواعد العامة التي يقرها مجلس الوزراء.

١٢ مادة

يتم استغلال املاك الدولة المنقوله بالطريق المباشر او عن طريق التأجير حسب النموذج الذي تضعه لذلك الجهة الحكومية صاحبة الشأن وذلك مع مراعاة احكام المادة السابقة.

وعلى المستأجر ان يدفع تأمينا نقدا قدره ١٠٪ من قيمة العقد لا يرد الا بعد نهاية مدة الإيجار واستلام المنقولات المؤجرة بالحالة التي سلمت بها مع مراعاة الاستعمال العادي لها خلال تلك المدة.

١٣ مادة

يتم بيع املاك الدولة المنقوله عن طريق المزاد العلني وبعد النشر عنها في الجريدة الرسمية او في جريدة محلية يومية قبل البيع بب يومين على الاقل بحضور مندوب من وزارة المالية وبقرار يصدر من وكيل الوزارة او من مجلس ادارة المؤسسة او الهيئة او ممن يقوم مقامهما.

وتتوقع عقود البيع من وكيل الوزارة او رئيس المؤسسة او الهيئة او من ينوبه لذلك.

الباب الثالث

أحكام عامة

١٤ مادة

يكون لثمن بيع املاك الدولة الخاصة حق امتياز على هذه الاموال كما يكون لاجرة عقاراتها حق امتياز على كافة المنقولات الموجودة في العين المؤجرة.

وتسطوفي هذه الحقوق مباشرة بعد المصاريف القضائية تحت اي يد كانت.

١٥ مادة

يجوز بقرار من مجلس الوزراء بيع او تأجير املاك الدولة الخاصة العقارية او المنقوله
بغير طريق المزاد العلني وبالقواعد التي يقررها وذلك بناء على اقتراح الوزير المختص اذا
ووجدت اسباب خاصة لذلك.

١٦ مادة

يجوز بقرار من مجلس الوزراء التصرف دون مقابل في املاك الدولة الخاصة العقارية او
المنقوله كما يجوز التنازل عن مقابل ايجارها او ثمن بيعها اذا لم تتجاوز قيمة المال
المتصرف فيه او المتنازل عنه ٥٠٠٠٠ دينار (خمسين الف دينار).

ويجوز للوزير المختص اهداه الكتب والمطبوعات وغيرها من المصنفات الى الهيئات
والمعاهد العلمية والحكومات والافراد.

١٧ مادة

يجوز تأجير املاك الدولة الخاصة العقارية او المنقوله باجر اسمى او باقل من اجر المثل
الى شخص معنوي او طبيعي بقصد تحقيق غرض ذي نفع عام ويكون التأجير بناء على
اقتراح الوزير او رئيس الهيئة او المؤسسة المختصة وموافقة مجلس الوزراء.

وفي هذه الحالة لا يجوز ان تزيد مدة الايجار على عشرين سنة ويجوز تجديده لمدد اخرى
لذات الشخص المعنوي او الطبيعي بموافقة مجلس الوزراء.

ويجب بقاء الاملاك المؤجرة مخصصة لlagراض التي اجرت من اجلها طوال مدة الايجار
فإذا لم تخصص الاملاك لlagراض المذكورة او تغير تخصيصها اعتبرت عقود الايجار
مفروضة من تلقاء نفسها دون حاجة الى حكم قضائي او تنبيه او انذار يتم اخلاء هذه
الاملاك بالطريق الاداري.

١٨ مادة

يتم تخصيص وتوزيع القائم السكنية والصناعية والتجارية والزراعية وفقا للقرارات التي
يصدرها الوزير المختص على ان تتولى وزارة المالية بعد ذلك ابراه العقد وتحصيل الثمن او
مقابل الاتفاق.

ولا تسري احكام هذا القانون على البيوت الحكومية او املاك الدولة الاخرى التي تنظم بيعها
او ادارتها احكام خاصة.

١٩ مادة

لا يجوز ان ينشأ اي حق لشخص طبيعي او معنوي على املاك الدولة بالمخالفة لاحكام هذا القانون . ولا يترب اي اثر قانوني على وضع اليدين على تلك الاملاك سواء بقصد تماما او غير ذلك . ولا يعتد باي تصرف فيها من جانب الافراد والهيئات الخاصة كما لا يجوز الحجز عليها لصالحهم.

وللدولة ان تزيل اي تعرض او تعد يقع على املاكها بالطرق الادارية ودون ان يكون للمتعرض اوم المتعدى حق في التعويض وذلك مع عدم الاخلال بما قد يترتب للدولة من تعويضات.

٢٠ مادة

يصدر وزير المالية لائحة لتنفيذ هذا القانون تبين على الاخص نظام واجراءات البيع والايجار .

٢١ مادة

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

امير الكويت

جابر الاحمد

رئيس مجلس الوزراء

سعد العبد الله الصباح

وزير المالية

عبدالرحمن سالم العتيقي

صدر بقصر السيف في : ٢٤ صفر ١٤٠١ هـ

الموافق : ٣١ ديسمبر ١٩٨٠ م

مرسوم بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٨٨ بتعديل بعض احكام المرسوم

بقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام املاك الدولة

بعد الاطلاع على الامر الاميري الصادر بتاريخ ٢٧ من شوال ١٤٠٦ هـ الموافق ٣ من يوليه ١٩٨٦م وعلى المادة ١٣٨ من الدستور.

وعلى المرسوم بقانون رقم ٥ لسنة ١٩٥٩ بشأن التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له.

وعلى قانون الجزاء الصادر بالقانون رقم ١٦ لسنة ١٩٦٠ والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٧٢ في شأن بلدية الكويت والقوانين العدلة له.

وعلى المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام املاك الدولة.

وبناء على عرض وزير المالية،

وبعد موافقة مجلس الوزراء،

اصدرنا القانون الآتي نصه،

مادة اولى

يضاف الى المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ المشار اليه مادة جديدة برقم ١٨ مكررا نصها التالي :

مادة (١٨) مكررا

" مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر ، يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة اشهر وبالغرامة التي لا تجاوز الف دينار او بإحدى هاتين العقوبتين كل من تعدى عمداً على املاك الدولة الخاصة بأن أتلفها أو خربها أو جعلها غير صالحة للاستخدام بها في غير الغرض المخصص لها او انقص قيمتها او قائدتها او اقام عليها مبني او منشآت ثابتة او مؤقتة من أي نوع كانت دون ترخيص ن وتضاعف العقوبة في حالة العود لارتكاب هذه الجريمة خلال سنة من تاريخ الحكم نهائيا في الجريمة السابقة .

ويكون للاشخاص الذين يحددهم وزير المالية سلطة ضبط هذه الجرائم وتحري المحاضر اللازمة " .

مادة ثانية

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ١٩ من المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠
المشار اليه النص التالي : -

" وللدولة ان تزيل اي تعرض او تعد يقع على املاكها بالطرق الإدارية على نفقة المخالف ودون او يكون للمتعرض او المتعدى حق في التعويض. وذلك مع عدم الاخال بما قد يترب لها من تعويضات كما يجوز لها حجز الموجودات ايا كان نوعها الى ان يتم سداد نفقات الازالة".

مادة ثالثة

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

امير الكويت

جابر الاحمد

رئيس مجلس الوزراء

سعد العبدالله السالم الصباح

وزير المالية

جاسم محمد الخرافي

صدر بقصر السيف في ٦ رجب ١٤٠٨ هـ

الموافق ٢٣ فبراير ١٩٨٨

مرسوم رقم ٢٥٦ لسنة ٢٠٠٨

بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٨

بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة

المتشابهة وتعديل بعض احكام المرسوم بالقانون

رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام املاك الدولة

- بعد الاطلاع على الدستور ،

- وعلى القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المتشابهة وتعديل بعض احكام المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام املاك الدولة ،

- وعلى المرسوم رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٠٨ بإنشاء وتشكيل اللجنة العليا للمشروعات لاتي تقام على املاك الدولة العقارية .

- وعلى المرسوم رقم ١٤٦ لسنة ٢٠٠٨ 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 ٧ لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المتشابهة وتعديل بعض احكام المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام املاك الدولة المرافقه لهذا المرسوم.

مادة ثانية

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

امير الكويت

صباح الاحمد الجابر الصباح

رئيس مجلس الوزراء

ناصر محمد الاحمد الصباح

وزير المالية

مصطفى جاسم الشمالي

صدر بقصر السيف في : ٣ رمضان ١٤٢٩ هـ

الموافق : ٣ سبتمبر ٢٠٠٨ م

اللائحة التنفيذية لقانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٨

تنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة

المتشابهة وتعديل بعض احكام المرسوم بقانون

رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام املاك الدولة

الفصل الأول

التعريف

مادة (١)

مع مراعاة التعريف الواردة في المادة (٢) لاغراض هذه اللائحة ، يكون للمصطلحات المعرفة في القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٨ المشار اليه، حيثما وردت المصطلحات في هذه اللائحة ، ذات المعانى المنصوص عليها في القانون المذكور.

مادة (٢)

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

١ - القانون : يقصد به القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة وتعديل بعض احكام المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام املاك الدولة.

٢ - الدليل الارشادي : يقصد به الدليل الذي يعده الجهاز وفقاً للفقرة (٣) من المادة (١٢) من القانون وتعتمده اللجنة العليا بهدف الاسترشاد به من قبل الجهات العامة والقطاع الخاص.

٣ - القيمة السوقية لارض المشروع او لحق الانتفاع بها : يقصد بها، على التوالي ، القيمة السوقية المحددة وفقاً للمادة (٦) من هذه اللائحة للأرض أو لحق الانتفاع بالأرض التي سيقام عليها اي مشروع يتقرر تنفيذه وفقاً لنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة او بنظام البناء والملك والتشغيل وتحويل الملكية للدولة او بأي نظام آخر مشابه.

٤ - التكاليف الاجمالية المقدرة للمشروع : يقصد بها التكاليف المقدرة لتنفيذ المشروع في دراسة الجدوى الخاصة به المعتمدة من قبل اللجنة العليا وبما في تلك تكاليف القيمة السوقية لارض المشروع او لحق الانتفاع بها ايهما أقل.

٥ - لجنة المزادات : يقصد بها اللجنة المنصوص على تكوينها في المادة (١٧) من هذه اللائحة.

الفصل الثاني

إعداد دراسة جدوى المشروع

وتحديد القيمة السوقية لارض التي سيقام عليها

مادة (٣)

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

لاتخاذ القرار المناسب بشأن طرح المشروع للاستثمار بنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة او بنظام البناء والملك والتشغيل وتحويل الملكية او اي نظام آخر مشابه.

مادة (٤)

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

مادة (٥)

يجب ان يكون المشروع المراد طرحة للاستثمار بغية لهذه وفقاً لنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة او لنظام البناء والملك والتشغيل وتحويل الملكية للدولة او اي نظام آخر مشابه مستوفياً ، وفقاً لدراسة الجدوى الخاصة به ، للمعايير الآتية :

- ١ - ان يكون المشروع سليم فنياً ومجد اقتصادياً ، وان تكون المنافع التي تعود منه للدولة او للمستفيدين من اي خدمة يوفرها المشروع مناسبة بالمقارنة مع التكلفة التي تتحملها الدولة او الجهة العامة او المستفيدين من تلك الخدمة.
- ٢ - ان يثبت من المفاضلة بين تنفيذ المشروع وفقاً لنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة او اي نظام آخر مشابه من ناحية واضطلاع الجهة العامة به على نحو مبشر من الناحية الاخرى ان من الاجدى تنفيذ المشروع عن طريق نظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة او اي نظام اخر مشابه باعتبار ان من شأن ذلك توزيع مخاطر الاستثمار الخاصة بالمشروع، سواء في مرحلة تنفيذه او تشغيله طوال مدة عمره الافتراضي او المدة الممكنة لعمل تنفيذ المشروع ، على النحو الامثل الذي يؤدي للاقتصاد في التكاليف مع توفير الجودة المطلوبة في اي خدمة مرتبطة من المشروع.
- ٣ - ان يكون المشروع مربحاً وذا عائد مالي مجز للمستثمر كما تكون مخاطر الاستثمار فيه من النوع المقبول لدى القطاع الخاص بحيث يقب على الاستثمار في المشروع.
- ٤ - اي معايير او متطلبات اخرى بحسب الدليل الارشادي.

مادة (٦)

لاغراض تقدير التكاليف الاجمالية للمشاريع المراد طرحها للاستثمار تحدد القيمة السوقية للارض التي سيقام المشروع عليها ولحق الانتفاع بها على اساس متوسط تقدير تلك القيمة من قبل مكتبين على الاقل من المكاتب المتخصصة والمعتمدة ، وذلك ما لم ير الجهاز ان هذا المتوسط يقل عن القيمة العادلة للأرض أو لحق الانتفاع بها، وفي هذه الحالة يعتد بالتقدير الاعلى لقيمة الارض او حق الانتفاع بها، حسب الحالة ، والذي يضعه الجهاز ، بموافقة اللجنة العليا، ويعتبر ذلك هو القيمة السوقية.

الفصل الثالث

تحديد النظام الخاص

بتنفيذ المشروع وطريقة طرحة للاستثمار واعداد وثائقه

مادة (٧)

تحدد اللجنة العليا النظام المناسب ، سواء كان نظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة او نظام البناء والتملك والتشغيل وتحويل الملكية للدولة او اي نظام آخر مشابه ، وذلك لتنفيذ اي مشروع ترغب اي جهة عامة في طرحة للاستثمار وفقا للقانون وبما في ذلك اي مشروع يتبع ، وفقا للمادة الخامسة من القانون ، تأسيس شركة مساهمة كويتية عامة للقيام به.

وتحدد اللجنة العليا في حالة المشاريع التي لا تتجاوز التكاليف الاجمالية المقدرة لكل منها مبلغ ستين مليون دينار كويتي ما اذا كان المشروع سيطرح للاستثمار عن طريق المزايدة او المنافسة . وتستخدم المنافسة لاختيار المستثمر على اساس المفاضلة بين العروض المقدمة للقيام بالمشروع المطروح للاستثمار من النواحي الفنية والمالية والبيئية ، كما يستخدم اسلوب المنافسة في حالة اي مشروع تنموي ذي طبيعة خاصة لا تزيد التكاليف الاجمالية المقدرة له على مائتي وخمسين مليون دينار كويتي ويقرر مجلس الوزراء ، بناء على المادة السادسة من القانون ، طرحة للمنافسة.

مادة (٨)

بعد موافقة اللجنة العليا على طرح المشروع للاستثمار وتحديد الطريقة التي تتبع في ذلك وفقا للقانون ولاحكام هذه اللائحة ، يقوم الجهاز بالاعلان عن طرح المشروع بوسائل الاعلام المرئية المسموعة والبلجريدة الرسمية وفي جريدين يوميين عرببيتين كويتيتين على الاقل ، وذلك قبل شهرين على الاقل من تاريخ دعوة المستثمرين للحصول على وثائق المزايدة الخاصة بالمشروع او وثائق المنافسة ، ويجب ان يتضمن الاعلان موجزا عن المشروع واهدافه وشروط التعاقد ومدته وذلك بما يتفق مع احكام القانون.

مادة (٩)

تعد الجهة العامة المختصة بالمشروع وثائق طرحة عن طريق المزايدة او المنافسة، حسبما يتقرر وفقاً للقانون ، ويتم اعداد هذه الوثائق بالتشاور والتنسيق مع الجهاز وتعرض على اللجنة العليا للموافقة عليها، ويجب ان تتضمن هذه الوثائق التعليمات لمقدمي العروض ووثيقة طلب العروض.

مادة (١٠)

يجب ان تشمل التعليمات لمقدمي العروض ما يلي :-

١ - طريقة اعداد العروض ومكان تقديمها بحيث تكون بطريقة الظرف الختم وتودع لدى الجهاز ، على انه يجوز ، بموافقة اللجنة العليا ووفقاً للإجراءات التي تضعها ، طلب تقديم العروض بوسيلة مأمونة من وسائل الاتصال الالكتروني تتوافر فيها السرية الازمة .

٢ - تحديداً الميعاد النهائي لتقديم العروض ، بالتاريخ والساعة .

٣ - قيمة التأمين الابتدائي المطلوب تقديمها مع العرض والذي يجب ان يكون في شكل شيك او خطاب ضمان صادر او معزز من بنك مرخص له بالعمل في دولة الكويت وبحيث يكون هذا الضمان وفقاً لصيغة معينة مرفقة بالتعليمات لمقدمي العروض.

٤ - المدة المطلوبة لصلاحية العروض.

٥ - بيان ان العملة الرسمية لدولة الكويت هي التي يجب ان ترد في العروض.

٦ - 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 اعضاء الائتلاف ووثيقة تفوبيضه.

٧ - بيان مقدار كفاءة حسن التنفيذ المطلوب تقاديمها من العارض الذي يقع عليه الاختيار والتي يجب ان تكون في شكل خطاب ضمان صادر او 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 لصلاحية الكفالة المشار اليها.

٨ - بيان ما اذا كان المشروع مطروحاً للاستثمار بناء على مبادرة مقدمة من مستثمر وطني او اجنبي ووجدها اللجنة العليا مقبولة ، وبيان النسبة المحددة من قبل اللجنة العليا كهامش افضلية لصاحب المبادرة.

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

١٠ - اي عناصر اخرى تكون ضرورية او مناسب لاستكمال التعليمات لمقدمي العروض .

مادة (١١)

مع مراعاة طبيعة المشروع واسلوب اطروحه والاعتبارات الخاصة بطريقه تنفيذه ، سواء كان ذلك وفقا لنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة او لنظام البناء والتملك والتشغيل وتحويل الملكية للدولة او أي نظام آخر مشابه ، يجب ان تتضمن وثائق طلب العروض العناصر الرئيسية التالية :

١ - المعلومات التفصيلية المتوفرة عن المشروع بما في ذلك مواصفاته وبيان عناصر المختلفة والتقدير الاولى ، ان وجد ، للكميات الرئيسية فيه وموقع المشروع ومنطقته وخصائصها والخدمات المتوفرة فيها .

٢ - بيان اي خدمات مطلوب توفيرها من خلال المشروع ومواصفاتها ومعايير النوعية والكمية لها وأي مؤشرات موضوعة لأداء المشروع .

٣ - بيان مساحة الارض المخصص للمشروع والسعر الاساسي لها او لحق الانتفاع بها وبيان اية اصول اخرى ستتوفرها الجهة العامة او جهة اخرى تابعة للدولة للمشروع وبيان اي مقابل لها سيتم استيفاؤه وطريقة تحديده وكذلك بيان ما اذا كان على المستثمر دفع مقابل نظير منحه الحق للقيام بالمشروع .

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

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

٦ - العناصر التي يجب ان تشتمل عليها العروض المقدمة للقيام بالمشروع ، في حالة طرحه عن طريق المنافسة ، وذلك وفقا لما هو مبين لفي المادة (٣١) من هذه اللائحة .

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

مادة (١٢)

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

مادة (١٣)

تقوم الجهة العامة المختصة بالمشروع ، بالتنسيق مع الجهاز ، بإعداد وثائق التأهيل المسبق او اللاحق لتقديم عروض الشركات غير المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية كذلك الشركات الأجنبية والتي تتضمن التعليمات للراغبين في التأهيل والمعلومات عن المشروع المراد طرحة في مزايدة او للمنافسة الى جانب الشركات المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية كما تحدد البيانات والمعلومات والوثائق المطلوبة من الراغبين.

للتأهل تقديمها 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 بالاعلان عن الدعوة للتقدم للتأهيل المسبق ، ويجب ان يتضمن الاعلان ما يلي :-

١ - وصف مختصر للمشروع وتحديد موقعه وبيان الهدف من المشروع وما اذا كان من المطلوب توفير اي خدمة او خدمات عامة من خلاله وشروط التعاقد ومدته على النحو الذي يتفق مع احكام القانون.

٢ - بيان مساحة الارض المخصصة للمشروع والسعر الاساسي لها او لحق الانتفاع بها وكذلك بيان اية اصول اخرى ستتوفرها الجهة العامة او جهة اخرى تابعة للدولة للمشروع وتوضيح ما اذا كان سيتم استيفاء مقابل لذلك وطريقة تحديده.

٣ - كيفية الحصول على وثائق طلب التأهيل المسبق بما في ذلك تحديد الجهة التي يتم الحصول على الوثائق منها وهي الجهاز.

٤ - بيان اي رسم يستوجب دفعه مقابل الحصول على وثائق طلب التأهيل المسبق وذلك وفقا لما تقرر اللجنة العليا.

٥ - كيفية تقديم الطلبات للتأهيل المسبق ومكان ذلك مقر الجهاز ، ويجوز ان تقرر اللجنة العليا تقديم هذه الطلبات بوسيلة اتصال إلكترونية.

٦ - المدة المحددة لتقديم طلبات التأهيل المسبق والتي يجب الا تقل عن ستين يوما اعتبارا من تاريخ نشر الاعلان عن التأهيل المسبق في الجريدة الرسمية.

ويجب ان ينشر الاعلان عن الدعوة لتقديم الطلبات للتأهيل المسبق للشركات غير المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الاجنبية بوسائل الاعلام المرئية والمسموعة وبالجريدة الرسمية وفي جريدين يوميين عرببيتين كويتيتين على الاقل وكذلك في بعض الصحف العالمية والمجلات المتخصصة ، اذا رؤي ذلك ضرورياً.

مادة (١٤)

معأخذ الطبيعة الخاصة للمشروع المراد طرحه للاستثمار في الاعتبار ، يجب ان تتضمن وثائق التأهيل للشركات غير المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الاجنبية ما يلي :

١ - التعليمات للراغبين في تقديم طلبات التأهيل بحيث توضح هذه التعليمات طريقة اعداد الطلبات وتقديمها.

٢ - وصف تفصيلي للمشروع المطروح للاستثمار بما يشمل موقعه وطبيعته وعناصره الرئيسية مع بيان اي خبرة خاصة مطلوبة لتنفيذها.

٣ - معلومات عامة عن منطقة المشروع وخصائصها والخدمات المتوافرة فيها.

٤ - بيان مساحة الارض المخصصة للمشروع والسعر الاساسي لها او لحق الانتفاع بها وبيان اية اصول اخرى ستتوفرها الجهة العامة او جهة اخرى تابعة للدولة للمشروع وبيان اي مقابل لها سيتم استيفاؤه وطريقة تحديده وكذلك بيان ما اذا كان على المستثمر دفع مقابل نظير الحق للقيام بالمشروع.

٥ - بيان اية خدمات او خدمات مطلوب توفيرها من خلال المشروع ومواصفاتها.

٦ - طريقة تحديد المقابل للمستثمر عن اية خدمات مطلوب تقديمها من خلال المشروع سواء كان هذا المقابل من قبل الجهة العامة او من قبل المستفيدين من تلك الخدمات او من كليهما.

٧ - معايير تقويم طلبات التأهيل ، وفقا لما هو منصوص عليه في المادة (١٥) من هذه اللائحة ، والوزان النسبية لهذه المعايير.

٨ - الميعاد النهائي ، بالتاريخ والساعة ، لتقديم طلبات التأهيل ، وذلك في حالة إجراء تأهيل مسبق.

٩ - أي معلومات أو بيانات أخرى مناسبة لطبيعة المشروع ولعملية طرحه للاستثمار وذلك مع اخذ محتويات الدليل الارشادي في الاعتبار.

١٠ - 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 (١٥)

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 اساس المعايير التي تمثل العناصر المطلوب توافرها لأجل التأهيل المسبق أو اللاحق ، بحسب الحالة ، والوزان النسبية لهذه العناصر وذلك بحسب ما ورد ذكره في وثائق التأهيل. ولا يجوز تطبيق اي معايير او وزان عدا المعايير والوزان الواردة في تلك الوثائق والتي يجب ان تتضمن ، مع مراعاة الطبيعة الخاصة للمشروع والطريقة المقترحة لتنفيذها ، سواء كان ذلك بنظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية او اي نظام آخر مشابه، ما يلي:

١ - الخبرة العامة لمقدم الطلب في إدارة تنفيذ الاعمال او القيام بتنفيذها خلال الخمس سنوات السابقة او اي مدة اخرى حسبما تحدده اللجنة العليا.

٢ - الخبرة في ادارة تنفيذ مشاريع او القيام بتنفيذ مشاريع مماثلة في الحجم والنوع ودرجة التعقيد للمشروع المطروح للاستثمار وكذلك الخبرة في ادارة وتشغيل وصيانة ذلك النوع من المشاريع خلال الخمس سنوات السابقة او اي مدة اخرى حسبما تراه اللجنة العليا مناسباً.

٣ - توفر أجهزة إدارية وفنية ذات كفاءة لإعداد التصاميم اللازمة للمشروع ولتنفيذه وتشغيله وصيانته.

٤ - إمكانيات طالب التأهيل بالنسبة لتوفير أي معدات وتجهيزات لازمة لتنفيذ المشروع ، سواء بنفسه او بالواسطة ، وكذلك توفير اي معدات وتجهيزات لازمة لتشغيل المشروع وصيانته، وذلك بحسب البيانات المقدمة منه والتي توضح ما يملكه من المعدات والتجهيزات المطلوبة وما ينوي شرائه او استئجاره.

٥ - الملاعه المالية والقدرة على تدبير التمويل اللازم للمشروع.

٦ - اي معايير أخرى مناسبة توافق عليها اللجنة العليا بناء على توصية الجهاز بعد اخذ راي الجهة العامة المختصة بالمشروع في الاعتبار.

وتعد الجهة العامة المختصة بالمشروع ن بالتنسيق مع الجهاز، تقريرا 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 م الشركات غير المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأجنبية.

(١٦) مادة

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

و عند تقويم طلبات الأهليل المقدمة من الاتلافات ، يجري النظر في مؤهلات وقدرات كل عضو في الاتلاف ومن ثم النظر فيما اذا كانوا مجتمعين يستوفون معايير ومتطلبات التأهيل بحيث يعتبر الاتلاف مؤهلا.

في حالة ترسية المزايدة أو وقوع الاختيار ، نتيجة لإجراءات المنافسة ، على أي ائتلاف للقيام بالمشروع ، فإنه يتبع على اعضاء الائلاف تأسيس شركة وفقاً لقوانين دولة الكويت للاضطلاع بالمشروع ويجوز ، بناء على توصية الجهاز ، أن تحدد اللجنة العليا حد ادنى لرأس المال المدفوع الخاص بالشركة المطلوب تأسيسها ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم ترسية المزايدة او عند إجراء عملية المنافسة على المزايدين أو المنافسين التالي مباشرة والحائز على المركز الثاني.

الفصل الخامس

لجنة المزایدات وإجراءات طرح

المشروع للمزايدة وترسيتها للتعاقد

مادة (١٧)

تشكل اللجنة العليا لجنة للمزایدات تختص بعقد المزایدات الخاصة بالمشاريع الخاصة التي لا تزيد التكاليف الإجمالية المقدرة لكل منها على ستين مليون دينار كويتي والتي تقرر اللجنة العليا طرح كل منها في مزايدة عامة ويكون النصاب المطلوب لصحة انعقاد اللجنة أغلبية أعضائها وفي حالة تساوي الأصوات في اللجنة يرجع الجانب الذي فيه الرئيس . ويدعى مثل اللجنة المختصة بالمشروع تعبيئة هذه الجهة ، لحضور اجتماعات اللجنة والمشاركة في مداولاتها دون أن يكون له صوت معدود.

مادة (١٨)

في حالة طرح أي مشروع لا تزيد التكاليف الإجمالية المقدرة له عن مبلغ ستين مليون دينار كويتي تقرر اللجنة العليا طرحة 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 :

١. كيفية الحصول على وثائق طرح المشروع في المزايدة وتحديد الجهة التي يمكن الحصول على الوثائق منها وهي الجهاز .
٢. بيان الرسم الواجب دفعه للحصول على الوثائق المشار إليها والذي يجب أن يقع بعد تسعين يوماً على الأقل من تاريخ خطاب الدعوة والتي يجب الإعلان عنها بوسائل الإعلام المرئية والمسموعة وبالجريدة الرسمية وفي جريدين يوميين عرببيين كويتيتين على الأقل .

مادة (١٩)

في حالة إجراء تأهيل مسبق للشركات غير المسجلة في سوق الأوراق 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 التثبت منأهلية مقدميها بناء على البيانات والوثائق التي يطلب منهم تقديمها لهاذ الغرض مع عروضهم ، ويجب أن يتضمن الإعلان ما يلي :

١. موجزاً عن المشروع وأهدافه وشروط التعاقد ومدته وذلك بما يتفق مع أحكام القانون.
٢. بيان مساحة الأرض التي سيقام عليها المشروع والسعر الأساسي لها أو لحق الانتفاع بها كحد أدنى لافتتاح المزايدة .
٣. كيفي الحصول على وثائق طرح المشروع بما في ذلك وثائق التأهيل اللاحق لتقديم عروض الشركات غير المسجلة في سوق الأوراق المالية والشركات الأجنبية وتحديد الجهة التي يمكن الحصول على الوثائق منها وهي الجهاز .
٤. بيان الرسم الواجب دفعه للحصول على الوثائق المشار إليها .
٥. كيفية تقديم العروض ومكان تقديمها بحيث تكون بطريقة الظرف المختوم وبحيث يتضمن هذا الظرف مظروفين مغلقين ومحظمين يشتمل أحدهما على عرض المزايـد والأخر على طلب التأهيل على طلب التأهيل المقدم من الشركات غير المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأجنبية ويكتب على ظاهر كل منها ما يدل على محتواه مع اسم مقدم العرض وعنوانه ويتطـلـب إيداع المظروف الذي يحتوى على المظروفين الذي يحتوى على المظروفين المشار إليهما لدى الجهاز ويجوز بموافقة اللجنة العليا ووفقاً للإجراءات التي تضعها طلب تقديم العروض بوسيلة مأمونة من وسائل الاتصال الإلكتروني توفر فيها السرية الـلـازـمـةـ .
٦. بيان الميعاد النهائي بالتاريخ والساعة لتقديم العروض والذي يجب أن يقع بعد تسعين يوماً على الأقل من تاريخ نشر الإعلان في الجريدة الرسمية .

مادة (٢٠)

ما لـن تـنـصـ وـثـائـقـ طـرـحـ المـشـرـوـعـ عـلـىـ تـقـدـيمـ عـرـوـضـ بـوـسـيـلـةـ اـتـصـالـ إـلـكـتـرـوـنـيـةـ فإـنـهـ يـجـبـ تـقـدـيمـ عـرـوـضـ فـيـ المـزـاـيـدـةـ عـلـىـ وـثـائـقـ رـسـمـيـةـ الصـادـرـةـ مـنـ جـهـازـ وـتـعـتـرـبـ الـوـثـائـقـ خـاصـةـ بـالـجـهـةـ التـيـ حـصـلتـ عـلـيـهاـ سـوـاءـ بـنـفـسـهـاـ أـوـ عـنـ طـرـيقـ وـكـيلـ عـنـهـاـ مـنـ جـهـازـ عـلـىـ نـحـوـ مـبـاـشـرـ وـلـاـ يـجـوزـ لـهـ تـحـوـيلـهـ لـجـهـةـ أـخـرىـ وـيـجـبـ أـنـ تـقـدـيمـ عـرـوـضـ دـاـخـلـ الـمـظـارـيفـ الرـسـمـيـةـ التـيـ يـوـفـرـهـاـ جـهـازـ لـلـرـاغـبـيـنـ فـيـ الاـشـتـراكـ فـيـ المـزـاـيـدـةـ وـأـنـ تـخـتـمـ هـذـهـ الـمـظـارـيفـ بـالـشـمـعـ الأـحـمـرـ مـعـ دـعـمـ ذـكـرـ اـسـمـ مـرـسـلـهـاـ أـوـ وـضـعـ إـشـارـةـ أـوـ عـلـمـةـ تـدـلـ عـلـيـهـ وـذـكـ فـيـمـاـ عـدـاـ الـمـظـرـوفـيـنـ الـمـحـتـوـيـنـ لـعـرـضـ المـزـاـيـدـةـ وـطـلـبـ التـأـهـيلـ المـقـدـمـ مـنـ الشـرـكـاتـ غـيرـ الـمـسـجـلـةـ فـيـ سـوقـ الـكـوـيـتـ لـلـأـورـاقـ وـالـشـرـكـاتـ الـأـجـنبـيـةـ وـالـلـذـيـنـ يـحـتـوـيـ عـلـيـهـمـاـ مـظـرـوفـ أـكـبـرـ مـخـتـومـ .

يجب أن يقدم المزايدة 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 لصلاحية عروض المزايدين وأن يكون غير مشروط وقابل للدفع عند الطلب وعند ترسية المزايدة وقيام المزايدة الفائز بتوقيع العقد وتقديم الكفالة النهائية المطلوبة ترد التأمينات الابتدائية المقدمة من المزايدين الآخرين إليهم كما يجب أن يكون عرض المزايدة مقوماً بالعملة الرسمية لدولة الكويت وفي حالة اختلاف قيمة العرض المكتوبة بالحروف مع القيمة المكتوبة بالأرقام يعنى بالقيمة الأعلى .

مادة (٢١)

يجوز لأي مزايد تعديل عرضه قبل الوقت النهائي المحدد لتقديم العروض وذلك بتقديم عرض بديل على وثيقة رسمية وداخل مظروف 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 بذلك الطريقة المنصوص عليها لتقديم العرض ولا يجوز تعديل أي عرض سواء بالزيادة أو النقصان بعد الميعاد النهائي المحدد لتقديم العروض.

مادة (٢٢)

تقديم 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 المزایدات لهذا العرض .

مادة (٢٣)

ما لم تكن العروض قد قدمت بناء على التعليمات لمقدمي العروض بإحدى وسائل الاتصال الإلكترونية ، يتم فتح المظاريف المحتوية على عروض المزايدين في موعد تحدده لجنة عقد المزایدات في جلسة علنية لهذه اللجنة وبشرط حضور أغلبية أعضاء اللجنة على الأقل ويدعى لحضور هذه الجلسة مثل 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 حضر بحالتها وعن سلامتها أختامها يوقع عليه أعضاء اللجنة الحاضرون وتؤجل الجلسة لأقرب ميعاد ممكن .

مادة (٢٤)

مع مراعاة ما ورد في المادة السابقة تقوم لجنة المزایدات في حالة ما إذا كان قد تم تأهيل الشركات غير المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأجنبية مسبقا ، بغض جميع العروض في الجلسة المحددة لذلك ، وتتلي قيمة كل عرض بصوت مسموع وتدون في جدول يعد لهذا الغرض ، على أن تؤخذ في الاعتبار أية عروض بديلة تم تقديمها من أي من المزايدين وفقاً للمادة (٢١) من هذه اللائحة ويصرف النظر عن العرض المستبدل .

أما إذا لم يسبق إجراء تأهيل للشركات غير المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأجنبية ما لم تكن العروض قد قدمت بوسيلة اتصال إلكتروني بحسب ما يكون مطلوباً يتم فتح المظروف الذي يحتوى على طلب التأهيل المقدم من تلك الشركات بينما يظل المظروف الآخر مغلقاً ويحفظ بطريقة مأمونة وتؤجل الجلسة حتى موعد آخر يحدد بعد تقويم طلبات التأهيل وفقاً لنصوص المادة (١٥) من هذه اللائحة واعتماد نتيجة التأهيل من قبل اللجنة العليا ، ويتم بعد ذلك عقد جلسة علنية للجنة المزایدات 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 إعادة إعادتها لأصحابها دون فتحها ولا يلتفت إلى أي عرض غير مصحوب بالتأمين الابتدائي المطلوب ويطرح جانباً .

مادة (٢٥)

في حالة ورود عرض وحيد أو إذا كانت العروض الأخرى غير صالحة فيها لمخالفتها لأي شرط من شروط الاشتراك في المزايدة ، تعد لجنة المزایدات محضر بشأن الأمر وتقدمه إلى رئيس الجهاز ليقوم بدوره بعرض الأمر على اللجنة العليا مع التوصية التي يراها مناسبة لكي يقرر 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 تعديلهما .

مادة (٢٦)

في حالة وردود عرضين أو أكثر كل منهما يعتبر ، في رأي لجنة المزایدات صالحًا للنظر فيه تنظر هذه اللجنة فيما إذا كان هنالك هامش أفضلية مستحق لأحد المزايدين باعتبار أن المشروع قد طرح للاستثمار والمزايدة بناء على مبادرة تقدم بها وقبلها اللجنة العليا وتطبق اللجنة هذا الهامش إذا كان مستحقاً وتقوم بترتيب المزايدين 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 (٢٧)

في حالة تساوي عرضين بحيث يمثل كل منهما أعلى عروض المقدمة قيمة تناح 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 مظروف مختوم في أجل تحدد نهايته لجنة المزایدات ويودع لدى الجهاز ويطبق بشأنه ما ورد في المادة (٢٢) من هذه اللائحة ويتم فتح العرضين في جلسة عليه للجنة المزایدات يدعى لها مقدماً العرضين وتتلي قيمة كل من العرضين بصوت مسموع وتعد اللجنة تقريراً عنها يقدم لرئيس الجهاز لرفعه إلى اللجنة العليا مع توصية بشأن ترسية المزايدة لاتخاذ قرارها في هذا الشأن وفي حالة تساوي العرضين مرة أخرى تجري القرعة بين مقدمي العرضين وتقديم اللجنة تقريراً عن نتيجة ذلك لرئيس الجهاز لرفعه مع التوصية بشأن ترسية المزايدة إلى اللجنة العليا لإصدار قرارها في هذا الشأن .

مادة (٢٨)

تخضع ترسية المزايدة في جميع الأحوال لموافقة اللجنة العليا التي يجوز لها التصادق 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 المزايدين الفائز كتابة بترسية المزايدة عليه كما يبلغ الجهة العامة المختصة بالمشروع كتابة بنتيجة المزايدة للقيام بالتعاقد مع المزايدين الفائز .

مادة (٢٩)

يدعى المزايدين الفائز للتتوقيع على العقد الخاص بالمشروع وتقديم أي كفالات مطلوبة بحسب وثائق طرح المشروع وذلك خلال مدة معينة وتحددتها الجهة العامة المختصة بالمشروع ولا يترتب للمزايدين الفائز أي حق إزاء الجهة أو أي جهة أخرى تابعة للدولة لحين قيامه بالتوقيع على العقد الخاص بالمشروع وتقديم أي كفالة نهائية مطلوبة .

وإذا خالف المزايدين الفائز عن القيام بذلك خلال المدة التي حددت له خسر التأمين الابتدائي المقدم منه وعلى الجهة العامة المختصة بالمشروع إبلاغ الجهاز بخلاف المزايدين عن توقيع العقد أو تقديم أي كفالة نهائية مطلوبة .

مادة (٣٠)

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

الفصل السادس

إجراءات طرح المشاريع للمنافسة

(٣١) مادة

مع مراعاة طبيعة المشروع الخاصة والطريقة المقترحة لتنفيذها 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 :

أولاً عرض فني يبين الآتي :

١. الوسيلة والأسلوب الفني المقترح لتوفير أي خدمة عامة مطلوبة بحسب وثائق طلب العروض أو لتحقيق أي هدف آخر للمشروع نص عليه في تلك الوثائق .
٢. الترتيبات الخاصة بتصميم المشروع وتنفيذ الأعمال الإنسانية الموضحة فيه وتوفير أي معدات وتجهيزات لازمة له .
٣. البرنامج الزمني المقترح لتنفيذ المشروع .
٤. الجهاز الإداري الفني المختص بتنفيذ المشروع وكذلك في مرحلة تشغيله .
٥. الأساليب الفنية المقترحة لتشغيل المشروع .
٦. المعلومات والبيانات التي تؤكд القدرة على توفير أي خدمات مطلوبة من خلال المشروع وذلك من حيث المواصفات ومعايير الكمية والنوعية لهذه الخدمات .
٧. المعلومات والبيانات المتعلقة بمراعاة قواعد ومعايير المحافظة على البيئة ومقتضيات الأمان والسلامة وذلك من خلال تصميم المشروع وفي مرحلتي تنفيذه وتشغيله .
٨. المعايير العالمية لمقاييس الجودة الفنية أو العلمية التي يتمتع بها مقدم العرض .
٩. 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 .

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

١. بيانات مفصلة عن تكاليف إعداد تصاميم المشروع وتكاليف إنشائه والتكاليف السنوية لتشغيله وصيانته .
٢. الترتيبات لخاصة بتمويل المشروع في جميع مراحله .

٣. الإيرادات السنوية المتوقعة من تقديم أي خدمات يرتب أن يوفرها المشروع مع بيان تعرفة الرسوم المقترحة مقابل هذه الخدمات طوال مدة العقد الخاص بالمشروع وأو القيمة المطلوبة دفعها من قبل الجهة العامة مقابل هذه الخدمات .
٤. التوقعات الخاصة بأداء المشروع من الناحية المالية بما في ذلك بيان التوقفات النقدية المتوقعة خلال سنوات عمر المشروع أو العقد الخاص به .
٥. المبالغ التي تدفع للدولة مقابل الأرض المخصصة للمشروع أو حق الانتفاع بها وأية مبالغ تدفع للجهة العامة المختصة بالمشروع أنه لجهة أخرى تابعة للدولة مقابل أية أصول أخرى مخصصة من قبل أي منها 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 .
٦. اي بيانات مالية أخرى ترى اللجنة العليا ، بناء على توصية الجهة العامة المختصة بالمشروع والجهاز أن من المناسب إدراجها ضمن العرض المالي .

(٣٢) مادة

يقوم الجهاز بعد إعداد وثائق طلب العروض واعتمادها من قبل اللجنة العليا بتوجيهه الدعوة في حالة المشاريع التي لا تجاوز 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 الأجنبية التي تم تأهيلها من خلال إجراءات التأهيل المسبق لتقديم عروضهم بعد الحصول على وثائق طلب العروض من الجهاز أما في حالة المشاريع التي لا تجاوز التكاليف الإجمالية المقدرة لها مبلغ مائتين وخمسين مليون دينار كويتي والتي يقرر مجلس الوزراء طرحها للمنافسة فإن على الجهاز توجيه الدعوى للشركات المسجلة في سوق الأوراق 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 للتنافسين 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 ألا تقل المدة المحددة لذلك عن تسعين يوماً من تاريخ توجيه الدعوة لتقديم العروض الرسمية وفي جريدين يوميين كويتيين على الأقل .

(٣٣) مادة

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 تحدد 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 :

١. 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 أيها منها قد حدد بصفة مبدئية في وثائق طلب العروض الأولية وبحيث يقدم العارضون في هذه المرحلة مقترناتهم بشأن أمثل الحلول لتحقيق الهدف من المشروع وإعداده بصورة النهائية بعد 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 للمنافسين وتحديد الميعاد النهائي لتقديم العروض ونشر الإعلان عن دعوة الجهات المشار إليها لتقديم العروض .
٢. 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 بالأسئلة الموجهة إليه والإجابات المقدمة منه وبما يدور من بحث معه .
٣. 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 وذلك بغية إدخال التعديلات المناسبة عليها في ضوء نتائج فحص العروض الأولية بحيث يتم إعداد وثيقة جديدة لطلب العروض النهائية وبحيث تكون هذه الوثيقة وفقا لما ورد في المادة (١١) 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 .
٤. يتم في المرحلة الثانية بعد الحصول على موافقة اللجنة العليا على نحو ما أشير إليه 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 يتتفق مع أحكام القانون وغير ذلك من الأمور .

يقوم الجهاز والجهة العامة المختصة بالمشروع المطروح للمنافسة بتكوين لجنة مشتركة لدراسة وتقويم 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 تقويم العروض والمقارنة بينها على أساس المعايير والأوزان النسبية لها الواردة في وثائق طلب العروض وبحيث تشمل هذه المعايير تقويم العناصر الفنية والمالية المطلوبة في العروض كما يراعي بحسب ما يكون مناسباً أن يتضمن تقويم العروض من النواحي الفنية ما يلي :

١. توفر السلامة الفنية في العرض بما في ذلك استخدام تقنية مجرية .
٢. التقييد بالمعايير الخاصة بالمحافظة على البيئة .
٣. إمكانية تشغيل المشروع علمياً دون مواجهة تعقيدات أو تكون أي تعقيدات بحد أدنى ويمكن التغلب عليها بسهولة ويسر .
٤. جودة الخدمات أو المنشآت والتسهيلات التي سيسفر عنها المشروع ومطابقتها للمواصفات ومعايير ومؤشرات الأداء المطلوب في وثائق طلب العروض وتوافر التدابير الكافية لضمان استمرار تلك الجودة .
٥. مدى تناسب الخدمات أو المنشآت والتسهيلات المرتقب توفيرها من خلال المشروع بحسب العرض مع العرض المالي .

مادة (٣٥)

معأخذ طبيعة المشروع في الاعتبار يراعي بوجه عام أن تتضمن معايير تقويم العروض من الناحية المالية ما يلي :

١. تكاليف إعداد تصاميم المشروع والإشراف على تنفيذه وتكاليف إنشائه وتشغيله وصيانته والتكاليف الخاصة بتمويله .
٢. البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع وأثر ذلك بالنسبة لتكاليفه وتحقيق منافعه .
٣. القيمة الحالية لرسوم الخدمات أو الأسعار أو التكاليف المقدرة التي يتوقع أن يتحملها المستفيدين من أي خدمات أو منتجات يوفرها المشروع وذلك طوال المدة المحددة للعقد الخاص بالمشروع .
٤. القيمة الحالية لأي مبالغ تدفعها الجهة العامة للمستثمر القائم بالمشروع أثناء مدة العقد الخاص به نظير الخدمات التي يوفرها المشروع .
٥. القيمة الحالية لأي دعم مالي من الجهة العامة للمشروع أثناء مدة العقد الخاص به إذا كان من المقرر تقديم هذا الدعم .

٦. القيمة الحالية لأي مبالغ تستوفيها الدولة من المستثمر القائم بالمشروع أثناء مدة العقد الخاص به وذلك مقابل حق الانتفاع بالأرض التي ستقام عليها المشروع أو تستوفيتها منه الجهة العامة المختصة بالمشروع أو أي جهة أخرى تابعة للدولة مقابل أي أصل آخر مخصص من قبل أي منها لاستخدامه في تنفيذ المشروع وتشغيله وكذلك أي مبالغ تستوفي من المستثمر مقابل منحه الحق غير تنفيذ المشروع واستغلاله سواء كانت تلك المبالغ محددة أو تمثل نسبة من أرباح المستثمر المقدر تحقيقها من المشروع .

٧. مقترنات مقدم العرض بشأن آية شروط نص في طلب العروض على جواز خضوعها للتفاوض والانعكاسات المالية لهذه المقترنات .

مادة (٣٦)

يجوز للجهة المشكلة من الجهاز والجهة العامة المختصة بالمشروع وفقاً للفقرة الأولى من المادة (٣٤) لدراسة العروض وتقويمها أن تطلب ايضاحات من مقدم أي عرض بشأن آية 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 سوا قبل أو بعد استلام العروض من أي من مقدمي العروض أو من الذين سبق تأهيلهم من خلال إجراءات التأهيل المسبق للاشتراك في المنافسة الخاصة بأي مشروع تقديم معلومات وبيانات ووثائق إضافية تؤكد أهليته وقدرته على القيام بالمشروع .

مادة (٣٧)

يتم ترتيب مقدمي العروض وفقاً لدرجاتهم بحسب نتيجة تقويم العروض التي تخضع لموافقة الجهاز وتقوم الجهة العامة المختصة بالمشروع على أنه لا يجوز التفاوض بشأنه آية شروط نص في طلب العروض على أنها غير قابلة للتفاوض وتقوم اللجنة المشكلة وفقاً للفقرة الأولى من المادة (٣٤) 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 (٣٨)

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 المعنى بأن في النية وقف المفاوضات معه وإنهاءها ويطلب منه أن يقدم عرضاً كتابياً ونهائياً يمثل

أفضل عرض يمكنه تقديمها 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 بناءً 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 ويدعى مقدم العروض الآخرين تباعاً 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 من سبق إنهاء المفاوضات معه كما لا يجوز التفاوض مع اثنين من مقدمي العروض أو أكثر في ذات الوقت .

مادة (٣٩)

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 يقوم بإبلاغ الجهة العامة المختصة بالمشروع لدعوة مقدم العرض الذي تم اختياره للتوفيق على العقد الخاص بالمشروع وذلك بعد الحصول على آية موافقات أخرى مطلوبة بموجب القوانين والنظم الواجبة التطبيق .

مادة (٤٠)

يجوز للهيئة العامة المختصة بالمشروع أن تصدر مبلغ التأمين الابتدائي لها في حالة تحقيق أي من الحالات الآتية فقط :

١. قيام مقدم العرض بسحب عرضه أو تعديله بعد الميعاد النهائي لتقديم العروض وقبل انتهاء المدة المحددة لصلاحية العروض .
٢. عدم استجابة مقدم العرض لدعوة الجهة العامة للدخول في مفاوضات معها بشأن عرض ذلك خلال مدة (١٤) يوماً من تاريخ الدعوة له .
٣. عدم قيام مقدم العرض بالتوقيع على العقد الخاص بالمشروع خلال مدة (١٤) يوماً من تاريخ دعوته لتوقيع العقد .
٤. عدم قيام مقدم العرض بتقديم كفالة حسن تنفيذ العقد الخاص بالمشروع أو أي كفالة مطلوبة بموجب وثائق طلب العروض وذلك خلال مدة (٣٠) يوم من تاريخ دعوته لتوقيع العقد أو عدم قيامه خلال تلك المدة باستيفاء أي شرط مسبق للتوفيق على العقد منصوص عليه في وثائق طلب العروض .

الفصل السابع

المبادرات

مادة (٤١)

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

مادة (٤٢)

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 تقديمها المبلغ المحدد بقرار من اللجنة العليا كرسم 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 اختصاصاتها والتي تحدها اللجنة العليا بدراسة المشروع المقترن في المبادرة على أساس دراسة الجدوى المتضمنة فيها مع طلب أي معلومات أو بيانات من مقدم المبادرة أو إجراءات أي دراسة إضافية من قبله وذلك حسبما يراه الجهاز مناسباً أما في حالة ما إذا كان الاقتراح الخاص بالمشروع يشتمل على دراسة أولية فقط للمشروع المقترن فإنه يطلب من مقدم الاقتراح إعداد دراسة جدوى فنية ومالية واقتصادية للمشروع تشتمل دراسة آثاره البيئية وتقديم دراسة جدوى للجهاز لاستكمال مبادرة مقدم الاقتراح ويقوم الجهاز بعد بحث المشروع ودراسته بتقديم تقرير عنه للجنة العليا مصحوباً بتوصياته وفي حالة ما إذا رأت اللجنة العليا بناء على هذا التقرير رفض المبادرة يتم إبلاغ مقدمها كتابةً ولا يجوز له تقديمها مرة أخرى .

مادة (٤٣)

وفي حالة قبول اللجنة العليا للمشروع وإجازته وموافقتها على طرحة للاستثمار يتم ذلك وفقاً للمادة الرابعة أو الخامسة أو السادسة من القانون بحسب الحالة التي تنطبق على

المشروع ووفقاً لأحكام هذه اللائحة وفي حالة طرح المشروع للمنافسة فإن مقدم المبادرة الخاصة بالمشروع يعتبر مؤهلاً للاشتراك في المنافسة إذا كانت المعلومات التي سبق تقديمها من قبله بالإضافة لأي معلومات أخرى أو وثائق يطلبها منه الجهاز ، تبين أهلية .

مادة (٤٤)

يستحق صاحب المبادرة المقيدة الخاصة بمشروع مطروح للاستثمار سواء عن طريق المزايدة العامة أو المنافسة هامش أفضلية في تقويم العروض المقدمة للقيام بالمشروع وذلك بنسبة لا تزيد عن (٥٪) 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 التكالفة الذي تحدده اللجنة العليا مضافاً إليه نسبة ١٠٪ منه بحيث يتحمل ذلك صاحب العرض المقيد للقيام بالمشروع أو الشركة التي تؤسس وفقاً للمادة الخامسة من القانون للاضطلاع به .

مادة (٤٥)

يراعي في طلب العروض لتنفيذ المشروع المقترن في المبادرة عدم إفشاء المعلومات التي تم الحصول عليها من مقدم المبادرة بشأن المفهوم الخاص بالتصميم الفني للمشروع وأى تقنية يقترح استخدامها لتنفيذ المشروع وأى 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 كماً ونوعاً بينما يترك للعارضين من غير مقدم المبادرة تقديم مقترحاتهم الخاصة بشأن المفهوم الخاص بتصميم المشروع والتقنية التي تستخدم في تنفيذه .

الفصل الثامن

القواعد والإجراءات الخاصة بطرح نسبة من أسهم

الشركات المؤسسة للقيام بالمشاريع لمزادات علنية

مادة (٤٦)

في حالة قيام جهة حكومية بناء على تكليف من اللجنة العليا بتأسيس شركة وفقاً للمادة الخامسة من القانون للقيام بأحد المشاريع تقوم اللجنة 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 الأوراق المالية وذلك وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المادة (١٢) من هذه اللائحة فيما يتعلق بالإعلان عن الدعوة للتقدم للتأهيل المسبق والمواد (١٤) و (١٥) من هذه اللائحة مع مراعاة الطبيعة الخاصة لعملية طرح الأسهم بدلا من طرح المشروع ككل للاستثمار .

مادة (٤٧)

تقوم الجهة الحكومية التي قامت بتأسيس الشركة المناظر 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 تقرره اللجنة العليا بناء على توصية الجهاز .

مادة (٤٨)

يتم إجراء المزايدة العليا في ثمن الأسهم وفقاً لإجراءات توافق عليها اللجنة ومع مراعاة ذلك يجوز إجراء المزايدة إما في جلسة أو عدة جلسات علنية حسبما يكون مناسباً وبحيث تكون هناك 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 ويراعي في هذه الحالة عدم الكشف عن مدر أي عرض للمزايدين الآخرين بينما يسمح لجميع المزايدين بالإطلاع على سير المزايدة في حينها حتى ترسيتها بعد جولة أو أكثر.

الفصل التاسع

الأسس العامة للترتيبات المالية الخاصة بالمشاريع .

مادة (٤٩)

يراعي 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 كلٍّيهما بحسب ما ينص عليه في العقد الخاص بالمشروع الاعتبارات والأسس العامة التالية :

١. أن تكون أسعار الخدمات المقدمة من خلال المشروع مناسبة في ضوء الاعتبارات الخاصة بمستوى جودتها .

٢. أن تؤخذ بعين الاعتبار مصلحة المستهلك وأسعار الخدمات المماثلة إذا كانت تطبق عليها الأسعار الاقتصادية .
٣. أن يتحقق للمستثمر عائد مالي مناسب على النحو وعلى ذات الأسس الواردة في دراسة الجدوى الخاصة بالمشروع وبافتراض توافر الكفاءة الازمة في تنفيذ المشروع وتشغيله .
٤. أن تكون أسعار الخدمات المقدمة من خلال المشروع إذا كانت هذه الأسعار محددة في العقد الخاص به قابلة للتعديل تلقائيا في حدود نسب معينة وعلى فترات تحد 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 يبني اي تعديل على مؤشر للأسعار متفق عليه بموجب العقد الخاص بالمشروع .
٥. أن يؤخذ في الاعتبار أي دعم تقدمه الدولة من خلال أي من الجهات الحكومية ويستفيد منه المشروع على نحو مباشر أو غير مباشر .

(٥٠) مادة

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

١. استيفاء مقابل عادل لتلك الأصول معأخذ 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 .
٢. مستوى معدل العائد المالية 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 .
٣. أن يؤخذ في الاعتبار نوع المشروع وطبيعة أي خدمات تقدم من خلاله والعلاقة بين ما تستوفيه الجهة العامة المختصة بالمشروع من المستثمر وم مقابل تلك الخدمة .

