مرسوم رقم 256 لسنة 2008
بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2008 بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة وتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم 105 لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة

- بعد الاطلاع على الدستور ،
- وعلى القانون رقم 7 لسنة 2008 بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة وتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم 105 لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة ،
- وعلى المرسوم رقم 145 لسنة 2008 بإنشاء وتشكيل اللجنة العليا للمشروعات التي تقام على أملاك الدولة العقارية ،
- وعلى المرسوم رقم 146 لسنة 2008 بإنشاء الجهاز الفني لدراسة المشروعات التنموية والمبادرات ،
- وبناء على عرض وزير المالية ،
- وبعد موافقة مجلس الوزراء ،

المحامي مسفر عايض
mesferlaw.com

رسمنا بالآتي

مادة أولى

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

مادة ثانية

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

أمير الكويت
صباح الأحمد الجابر الصباح

رئيس مجلس الوزراء
ناصر المحمد الأحمد الصباح

وزير المالية
مصطفى جاسم الشمالي

صدر بقصر السيف في : 3 رمضان 1429 هـ
الموافق : 3 سبتمبر 2008 م

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

الفصل الأول
التعاريف
مادة (1)

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

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

مادة (2)

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

1- القانون : يقصد به القانون رقم7لسنة2008 بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة وتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم 105 لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة .

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

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

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

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

الفصل الثاني
إعداد دراسة جدوى المشروع
وتحديد القيمة السوقية للأرض التي سيقام عليها

المحامي مسفر عايض
mesferlaw.com

مادة (3)

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

مادة (4)

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

مادة (5)

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

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

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

3- أن 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 .

4- أي معايير أو متطلبات أخرى بحسب الدليل الإرشادي .

مادة (6)

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

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

الفصل الثالث
تحديد النظام الخاص
بتنفيذ المشروع وطريقة طرحه للاستثمار وإعداد وثائقه

مادة (7)

تحدد اللجنة العليا النظام المناسب ، سواء كان نظام البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو نظام البناء والتملك والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو أي نظام آخر مشابه ، وذلك لتنفيذ أي مشروع ترغب أي جهة عامة في طرحه للاستثمار وفقاً للقانون وبما في ذلك أي مشروع بشعين ، 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 المناقصة . وتستخدم المناقصة لاختيار المستثمر على أساس المفاضلة بين العروض المقدمة للقيام بالمشروع المطروح للاستثمار من النواحي الفنية والمالية والبيئية ، كما يستخدم أسلوب المناقصة في حالة أي مشروع تنموي ذي طبيعة خاصة لا تزيد التكاليف الإجمالية المقدرة له على مائتي وخمسين مليون دينار كويتي ويقرر مجلس الوزراء ، بناء على المادة السادسة من القانون ، طرحه للمناقصة .

مادة (8)

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

مادة (9)

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

مادة (10)

يجب أن تشمل التعليمات لمقدمي العروض ما يلي :

1- طريقة إعداد العروض ومكان تقديمها بحيث تكون بطريقة الظرف المختوم وتودع لدى الجهاز ، على أنه يجوز ، بموافقة اللجنة العليا ووفقاً للإجراءات التي تضعها ، طلب تقديم العروض بوسيلة مأمونة من وسائل الاتصال الالكتروني تتوافر فيها السرية اللازمة .
2- تحديد الميعاد النهائي لتقديم العروض ، بالتاريخ والساعة .
3- قيمة التأمين الابتدائي المطلوب تقديمه مع العرض والذي يجب أن يكون في شكل شيك أو خطاب ضمان صادر أو معزز من بنك مرخص له بالعمل في دولة الكويت وبحيث يكون هذا الضمان وفقاً لصيغة معينة مرفقة بالتعليمات لمقدمي العروض .
4- المدة المطلوبة لصلاحية العروض .
5- بيان أن العملة الرسمية لدولة الكويت هي التي يجب أن ترد في العروض .
6- الوثائق والمعلومات المطلوبة من أي ائتلاف يتقدم بعرض للاستثمار في المشروع بما في ذلك نسخة مصدقة من العقد الخاص بتكوين الائتلاف وبيان المفوض في تمثيل أعضاء الائتلاف ووثيقة تفويضه .
7- بيان مقدار كفالة حسن التنفيذ المطلوب تقديمها من العارض الذي يقع عليه الاختيار والتي يجب أن تكون في شكل خطاب ضمان صادر أو معزز من بنك مرخص له بالعمل في دولة الكويت مع بيان صيغة هذه الكفالة والمدة التي يجب تقديمها خلالها بعد قبول العرض المقدم من ذلك العارض ، وبيان المدة المطلوبة لصلاحية الكفالة المشار إليها .
8- بيان ما إذا كان المشروع مطروحاً للاستثمار بناء على مبادرة مقدمة من مستثمر وطني أو أجنبي ووجدتها اللجنة العليا مقبولة ، وبيان النسبة المحددة من قبل اللجنة العليا كهامش أفضلية لصاحب المبادرة .
9- بيان معايير تقويم العروض والأوزان النسبية لها وذلك في حالة طرح المشروع عن طريق المناقصة .
10- أي عناصر أخرى تكون ضرورية أو مناسبة لاستكمال التعليمات لمقدمي العروض .

مادة (11)

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

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

مكتب المحامي مسفر عايض
mesferlaw.com

2- بيان أي خدمات مطلوب توفيرها من خلال المشروع ومواصفاتها والمعايير النوعية والكمية لها وأي مؤشرات موضوعة لأداء المشروع .
3- بيان مساحة الأرض المخصصة للمشروع والسعر الأساسي لها أو لحق الانتفاع بها وبيان أية أصول أخرى ستوفرها الجهة العامة أو جهة أخرى تابعة للدولة للمشروع وبيان أي مقابل لها سيتم استيفاؤه وطريقة تحديده وكذلك بيان ما إذا كان على المستثمر دفع مقابل نظير منحه الحق للقيام بالمشروع .
4- بيان ما إذا كان المشروع المطروح للاستثمار قد تم إعداد دراسة الجدوى الخاصة به من قبل مستثمر تقدم بمبادرة قبلتها اللجنة العليا وبيان المبلغ المستحق لذلك المستثمر ، بحسب ما حددته اللجنة العليا ، والذي سيستوفى من مقدم العرض الذي يقع عليه الاختيار للقيام بالمشروع وذلك لتعويض صاحب المبادرة عن تكاليف إعداد دراسة الجدوى .
5- صيغة العقد المقترح الخاص بالمشروع والتي تبين شروط التعاقد بين الجهة العامة والمستثمر والمدة المحددة للعقد وذلك بما يتفق مع أحكام القانون ، وفي حالة المشاريع المطروحة للمنافسة بيان أية شروط من شروط التعاقد غير قابلة للتفاوض بشأنها إذا كان سيفتح المجال للتفاوض بشأن العقد .
6- العناصر التي يجب أن تشتمل عليها العروض المقدمة للقيام بالمشروع ، في حالة طرحه عن طريق المنافسة ، وذلك وفقاً لما هو مبين في المادة (31) من هذه اللائحة .

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

المحامي مسفر عايض
mesferlaw.com

مادة (12)

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

مادة (13)

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

مادة (14)

مع أخذ الطبيعة الخاصة للمشروع المراد طرحه للاستثمار في الاعتبار ، يجب أن تتضمن وثائق التأهيل للشركات غير المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأجنبية ما يلي :
1- التعليمات للراغبين في تقديم طلبات التأهيل بحيث توضح

هذه التعليمات طريقة إعداد الطلبات وتقديمها .

2- وصف تفصيلي للمشروع المطروح للاستثمار بما يشمل موقعه وطبيعته وعناصره الرئيسية مع بيان أي خبرة خاصة مطلوبة لتنفيذه .

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

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

5- بيان أية خدمة أو خدمات مطلوب توفيرها من خلال المشروع ومواصفاتها .

6- طريقة تحديد المقابل للمستثمر عن أية خدمات مطلوب تقديمها من خلال المشروع سواء كان هذا المقابل من قبل الجهة العامة أو من قبل المستفيدين من تلك الخدمات أو من كليهما .

7- معايير تقويم طلبات التأهيل ، وفقا لما هو منصوص عليه في المادة (15) من هذه اللائحة ، والأوزان النسبية لهذه المعايير .

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

9- أي معلومات أو بيانات أخرى مناسبة لطبيعة المشروع ولعملية طرحه للاستثمار وذلك مع أخذ محتويات الدليل الإرشادي في الاعتبار .

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

مادة (15)

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

1- الخبرة العامة لمقدم الطلب في إدارة تنفيذ الأعمال أو القيام بتنفيذها خلال الخمس سنوات السابقة أو أي مدة أخرى حسبما تحدده اللجنة العليا .

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

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

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

5- الملاءة المالية والقدرة على تدبير التمويل اللازم للمشروع .

6- أي معايير أخرى مناسبة توافق عليها اللجنة العليا بناء على توصية الجهاز بعد أخذ رأي الجهة العامة المختصة بالمشروع في الاعتبار . .

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

مادة (16)

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

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

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

المحامي عبدالرحمن فرعايض
mesferlaw.com

الفصل الخامس
لجنة المزايدات وإجراءات طرح المشروع للمزايدة وترسيتها للتعاقد

مادة (17)

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

مادة (18)

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

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

مادة (19)

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

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

مادة (20)

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

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

المحامي مسفر عايض
mesferlaw.com

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

مادة (21)

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 بذات الطريقة المنصوص عليها لتقديم العروض ولا يجوز تعديل أي عرض ، سواء بالزيادة أو النقصان ، بعد الميعاد النهائي المحدد لتقديم العروض .

مادة (22)

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

مادة (23)

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

مادة (24)

مع مراعاة ما ورد في المادة السابقة تقوم لجنة المزايدات ، في حالة ما إذا كان قد تم تأهيل الشركات غير المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأجنبية مسبقاً ، بفض جميع العروض في الجلسة المحددة لذلك ، وتتلى 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 21 من هذه اللائحة ويصرف النظر عن العرض المستبدل .

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

مادة (25)

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

مادة (26)

في حالة ورود عرضين أو أكثر كل منهما يعتبر ، في رأي لجنة المزايدات ، صالحاً للنظر فيه ، تنظر هذه اللجنة فيما إذا كان هنالك هامش أفضلية مستحق لأحد المزايدين باعتبار أن المشروع قد طرح للاستثمار والمزايدة بناء على مبادرة تقدم بها وقبلتها 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 (27)

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

المحامي مسفر عايض
mesferlaw.com

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

مادة (28)

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

مادة (29)

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

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

مادة (30)

المحامي مسفر عايض
mesferlaw.com

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

الفصل السادس
إجراءات طرح المشاريع للمنافسة

مادة (31)

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

أولا : عرض فني يبين ما يلي :

1- الوسيلة والأسلوب الفني المقترح لتوفير أي خدمة عامة مطلوبة بحسب وثائق طلب العروض أو لتحقيق أي هدف آخر للمشروع نص عليه في تلك الوثائق .

2- الترتيبات الخاصة بتصميم المشروع وتنفيذ الأعمال الإنشائية الموضحة فيه وتوفير أي معدات وتجهيزات لازمة له .

3- البرنامج الزمني المقترح لتنفيذ المشروع .

4- الجهاز الإداري والفني المختص بتنفيذ المشروع وكذلك في مرحلة تشغيله .

5- الأساليب الفنية المقترحة لتشغيل المشروع .

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

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

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

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

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

1- بيانات مفصلة عن تكاليف إعداد تصاميم المشروع وتكاليف إنشائه والتكاليف السنوية لتشغيله وصيانته .

2- الترتيبات الخاصة بتمويل المشروع في جميع مراحله .

3- الإيرادات السنوية المتوقعة من تقديم أي خدمات يرتقب أن يوفرها المشروع مع بيان تعرفة الرسوم المقترحة مقابل هذه الخدمات طوال مدة العقد الخاص بالمشروع و / أو القيمة المطلوب دفعها من قبل الجهة العامة مقابل هذه الخدمات .

4- التوقعات الخاصة بأداء المشروع من الناحية المالية بما في ذلك بيان التدفقات النقدية المتوقعة خلال سنوات عمر المشروع أو العقد الخاص به .

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

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

ضمن العرض المالي .

مادة (32)

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

مادة (33)

يجوز ، للجنة العليا ، بناء على توصية الجهاز ، أن تقرر طلب العروض على مرحلتين ، وذلك في بعض الحالات الاستثنائية الخاصة بالمشاريع المطروحة للمنافسة والتي يكون فيها من غير الممكن عمليا 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 :

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

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

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

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

مادة (34)

يقوم الجهاز والجهة العامة المختصة بالمشروع المطروح للمنافسة بتكوين لجنة مشتركة 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 يراعى ، بحسب ما يكون مناسبا ، أن يشمل تقويم العروض من النواحي الفنية ما يلي :

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

2- التقيد بالمعايير الخاصة بالمحافظة على البيئة .

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

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

المحامي منصور عايض
mesfer-law.com

لضمان استمرار تلك الجودة .

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

مادة (35)

مع أخذ طبيعة المشروع الخاصة في الاعتبار ، يراعى ، بوجه عام أن تشمل معايير تقويم العروض من الناحية المالية ما يلي :

1- تكاليف إعداد تصاميم المشروع والإشراف على تنفيذه وتكاليف إنشائه وتشغيله وصيانته والتكاليف الخاصة بتمويله .

2- البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع وأثر ذلك بالنسبة لتكاليفه وتحقيق منافعه .

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

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

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

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

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

مادة (36)

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

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

مادة (37)

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

مادة (38)

إذا تبين للجهاز وللجهة العامة المختصة بالمشروع من سير المفاوضات مع مقدم أفضل عرض أنها لن تؤدي إلى الاتفاق النهائي بشأن عقد تنفيذ المشروع ، يقوم الجهاز بعرض الأمر على اللجنة العليا ، وبعد الحصول على موافقتها ، يقوم بإبلاغ مقدم العرض المعني بأن في النية وقف المفاوضات معه وإنهاءها ، ويطلب منه أن يقدم عرضا كتابيا ونهائيا بمثل أفضل عرض يمكنه تقديمه ، وذلك خلال مدة معقولة تحدد بالاتفاق بين الجهاز والجهة العامة المختصة بالمشروع . وفي حالة ما إذا توصلت الجهة العامة والجهاز ، بالتشاور والتنسيق بينهما ، إلى أن العرض المقدم بناء على ذلك غير مقبول أو لم يقدم العرض خلال المدة المحددة له ، يتم ، بعد موافقة اللجنة العليا ، إنهاء المفاوضات مع مقدم العرض الذي جرى التفاوض معه ويدعى مقدمو 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 عرض سبق إنهاء المفاوضات معه ، كما لا يجوز التفاوض مع اثنين من مقدمي العروض أو أكثر في ذات الوقت .

مادة (39)

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

مادة (40)

يجوز للجهة العامة المختصة بالمشروع أن تصادر مبلغ التأمين

المحامي مسفر عايض
mesferlaw.com

الابتدائي لها في حالة تحقق أي من الحالات الآتية فقط :

1- قيام مقدم العرض بسحب عرضه أو تعديله بعد المبعاد النهائي لتقديم العروض وقبل انتهاء المدة المحددة لصلاحية العروض .

2- عدم استجابة مقدم العرض لدعوة الجهة العامة للدخول في مفاوضات معها بشأن عرضه وذلك خلال مدة 14 يوماً من تاريخ توجيه الدعوة له .

3- عدم قيام مقدم العرض بالتوقيع على العقد الخاص بالمشروع خلال مدة 14 يوما من تاريخ دعوته لتوقيع العقد .

4- عدم قيام مقدم العرض بتقديم كفالة حسن تنفيذ العقد الخاص بالمشروع أو أي كفالة أخرى مطلوبة بموجب وثائق طلب العروض ، وذلك خلال مدة 30 يوماً من تاريخ دعوته لتوقيع العقد أو عدم قيامه خلال تلك المدة باستيفاء أي شرط مسبق للتوقيع على العقد منصوص عليه في وثائق طلب العروض .

الفصل السابع
المبادرات

مادة (41)

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

مادة (42)

يجب أن تكون المبادرة أو الاقتراح المقدم على أساس دراسة أولية للمشروع مصحوبا بمعلومات عن مقدم المبادرة أو الاقتراح وخبرته وقدراته الإدارية والفنية والمالية . كما يجب على مقدم المبادرة أو الاقتراح أن يدفع للجهاز ، عند تقديمه ، المبلغ المحدد بقرار من اللجنة العليا 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 اختصاصها والتي تحددها اللجنة العليا ، بدراسة المشروع المقترح في المبادرة على أساس دراسة الجدوى المتضمنة فيها ، مع طلب أي معلومات أو بيانات من مقدم المبادرة أو إجراء أي دراسة إضافية من قبله وذلك حسبما يراه الجهاز مناسباً . أما في حالة ما إذا كان الاقتراح الخاص بالمشروع يشتمل على دراسة أولية فقط للمشروع المقترح ، فإنه يطلب من مقدم الاقتراح إعداد دراسة جدوى فنية ومالية واقتصادية للمشروع تشمل دراسة آثاره البيئية وتقديم دراسة الجدوى للجهاز لاستكمال مبادرة مقدم الاقتراح . ويقوم الجهاز ، بعد بحث المشروع ودراسته ، بتقديم تقرير عنه للجنة العليا مصحوبا بتوصياته . وفي حالة ما إذا رأت اللجنة العليا ، بناء على هذا التقرير ، رفض المبادرة يتم إبلاغ مقدمها كتابة ولا يجوز له تقديمها مرة أخرى .

مادة (43)

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

مادة (44)

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

مادة (45)

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

المحامي مسفر عايض
mesferlaw.com

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

مادة (46)

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

مادة (47)

تقوم الجهة الحكومية التي قامت بتأسيس الشركة والمناط 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 (48)

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

المحامي مسفر عايض
mesferlaw.com

الفصل التاسع
الأسس العامة للترتيبات المالية الخاصة بالمشاريع

مادة (49)

يراعى في تحديد المقابل الذي يستوفيه المستثمر عن ما يقدمه من خدمات من خلال المشروع ، سواء من الجمهور المستفيد من هذه الخدمات أو من الجهة العامة المختصة بالمشروع أو من كليهما ، بحسب ما ينص عليه في العقد الخاص بالمشروع ، الاعتبارات والأسس العامة التالية :

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

2 - أن تؤخذ بعين الاعتبار مصلحة المستهلك وأسعار الخدمات المماثلة إذا كانت تطبق عليها الأسعار الاقتصادية .

3 - أن يتحقق للمستثمر عائد مالي مناسب على النحو وعلى ذات الأسس الواردة في دراسة الجدوى الخاصة بالمشروع وبافتراض توافر الكفاءة اللازمة في تنفيذ المشروع وتشغيله .

4 - أن تكون أسعار الخدمات المقدمة من خلال المشروع ، إذا كانت هذه الأسعار محددة في العقد الخاص به ، قابلة للتعديل تلقائيا في حدود نسب معينة وعلى فترات تحدد بعدد من السنوات ، وذلك حسبما ينص عليه في ذلك العقد ، لمواجهة ما قد يحدث من تضخم في أسعار السلع والخدمات إذا كان من شأنه أن يؤثر سلباً على عائدات متعهد الخدمة من المشروع على نحو ملموس ، وبحيث يبنى أي تعديل على مؤشر للأسعار متفق عليه بموجب العقد الخاص بالمشروع .

5 - أن يؤخذ في الاعتبار أي دعم تقدمه الدولة من خلال أي من الجهات الحكومية ويستفيد منه المشروع على نحو مباشر أو غير مباشر .

مادة (50)

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

1 - استيفاء مقابل عادل لتلك الأصول مع أخذ تكلفة الفرصة البديلة لها في الاعتبار وما إذا كانت القيمة المقابلة لانتفاع المستثمر بها قد أخذت في الحسبان على نحو كامل في تحديد مقابل الخدمة الذي يحق للمستثمر استيفاؤه .

2 - مستوى معدل العائد المالي المتوقع تحقيقه من المشروع ، وذلك بحسب دراسة الجدوى الخاصة به ، وبحيث يعتبر ذلك معيار رئيسي في تحديد ما تستوفيه الجهة العامة المختصة بالمشروع من المستثمر .

3 - أن يؤخذ في الاعتبار نوع المشروع وطبيعة أي خدمات تقدم من خلاله والعلاقة بين ما تستوفيه الجهة العامة المختصة بالمشروع من المستثمر ومقابل تلك الخدمة .