

وزارة الدولة لشئون الإسكان

قرار وزاري رقم (138) لسنة 2023

بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم (118) لسنة 2023 بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً

وزير الدولة لشئون الإسكان:

- بعد الاطلاع على القانون رقم (47) لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (27) لسنة 1995 في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (118) لسنة 2023 بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً،
- وعلى اللائحة التنفيذية للباب الثالث مكرراً من القانون رقم (47) لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية الصادرة بالمرسوم رقم (295) لسنة 2011،

- وعلى اللائحة التنفيذية للقانون رقم (113) لسنة 2014 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (47) لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية والقانون رقم (27) لسنة 1995 في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (419) لسنة 2015،

- وعلى القرار الوزاري رقم (14) لسنة 2019 بشأن إجراءات نظر التظلم من القرارات الخاصة بالتعاقدات التي تجريها المؤسسة العامة للرعاية السكنية.

قرر

مادة أولى

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم (118) لسنة 2023 المشار إليه، المرافقة نصوصها لهذا القرار.

مادة ثانية

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

وزير العدل ووزير الدولة لشئون الإسكان

فالح عبدالله الرقبة

صدر في: 16 جمادى الأولى 1445 هـ

الموافق: 30 نوفمبر 2023 م

اللائحة التنفيذية

للقانون رقم (118) لسنة 2023

بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً
الفصل الأول: أحكام عامة

تعريفات

مادة (1)

في تطبيق أحكام هذه اللائحة، يكون للكلمات والعبارات الآتية المعنى المبين قرين كل منها، ما لم يقتض السياق معنى آخر:

القانون: القانون رقم (118) لسنة 2023 بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً.

اللائحة: اللائحة التنفيذية للقانون.

الوزير: الوزير المختص بشئون الإسكان.

المؤسسة: المؤسسة العامة للرعاية السكنية.

مجلس الإدارة: مجلس إدارة المؤسسة.

الشركة: شركة إنشاء المدن أو المناطق السكنية التي يتم تأسيسها والترخيص لها بمزاولة العمل بموجب عقد مبرم بينها وبين المؤسسة لتنمية مشروع محدد وفقاً لأحكام القانون واللائحة.

المدينة السكنية: كل تجمع حضري يقرر إنشاؤه بمقتضى أحكام

القانون واللائحة بموجب عقد تسليم رسمي لشركات إنشاء المدن

السكنية على الأراضي المخصصة للمؤسسة، وتتضمن مناطق سكنية

وأراضي غير مخصصة للرعاية السكنية.

المنطقة السكنية: المنطقة المخصصة لإنشاء الوحدات السكنية

لأصحاب الطلبات الإسكانية والمواطنين وفقاً للتنظيم الوارد في

القانون واللائحة.

الأراضي غير المخصصة لأغراض الرعاية السكنية: الأراضي التي

تشمل الأنشطة غير الداخلة بالرعاية السكنية، كالأنشطة الاستثمارية

والتجارية وغيرها من الأنشطة الأخرى.

البنية الأساسية: مجموعة الأنظمة المعتمدة من المؤسسة التي تساهم في

تحقيق الركيزة الأساسية لنمو المدينة أو المنطقة السكنية وازدهارها

واستدامة الحياة فيها، وتشمل إنشاء خطوط شبكات المياه بأنواعها

(العذبة وقليلة الملوحة)، وشبكات الصرف الصحي من مواقع

التجمعات البشرية بالمدينة من مناطقها السكنية والتجارية والصناعية

وغيرها، ومحطات تنقية الصرف الصحي وشبكة تصريف مياه الأمطار

وتخزينها، وشبكة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات الذكية وذات

الجهد المنخفض والألياف الضوئية والتبريد المركزي للضواحي ومصادر

توليد الطاقة والكهرباء ومحولاتها الرئيسية والفرعية وإنارة الطرق،

وشبكة طرق المدينة أو المنطقة السكنية الداخلية والعامة،

والمسطحات المائية الصناعية والخضراء التجميلية والإعلانات التجارية

والنظافة العامة وتحصيل رسومها، وربط جميع تلك المكونات مع أجزاء

المدينة أو المنطقة السكنية المختلفة.

المرافق العامة: مجموعة المباني والمنشآت التي تقام على مساحة معينة في المدينة أو المنطقة السكنية، وتشمل مقار الجهات الحكومية كمخافر الشرطة، ومراكز الإطفاء العام، والمدارس والجامعات والمعاهد الحكومية وفروعها، والمساجد ومسكن أئمتها، ومراكز رعاية الشباب، والمستوصفات والمراكز الصحية والمستشفيات، وغيرها مما يبين تفصيلاً في كراسة الشروط.

كراسة الشروط: كراسة الشروط المرجعية التي تتضمن المعايير المعدة من المؤسسة بحسب طبيعة كل مشروع ويتم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة لاستدراج عطاءات الراغبين بالاستثمار في المشاريع التي يتم طرحها تنفيذاً لأحكام القانون واللائحة.

الصندوق الوطني: الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة.

حاضنات الأعمال: جهة تقدم خدمات لأصحاب المشاريع الصغيرة والمتوسطة الممولين من قبل الصندوق الوطني لتوفر لهم بيئة عمل مناسبة خلال السنوات الأولى من عمر مشاريعهم بهدف زيادة فرص نجاحهم ونمو نشاطهم.

البيع على المخطط: بيع الوحدات العقارية المفروزة على المخطط قبل إنشائها.

الوحدة العقارية: وحدة (سكنية، أو استثمارية، أو تجارية، أو صناعية أو مشتركة وغيرها) لها حدود ومساحة معينة، سواء كانت مستقلة أو جزء من عقار، وسواء كانت موجودة على الطبيعة أو مقترحة على المخطط.

المخططات: الرسومات والمخططات العمرانية والتخطيطية الهندسية والمعمارية العامة والتفصيلية لكافة المشاريع وتعتمد من المؤسسة سواء للاستعمالات (سكني، تجاري، استثماري، صناعي وغيرها) أو البنية الأساسية أو المرافق العامة.

حساب الضمان: الحساب المصرفي الخاص بالمشروع والذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشتري للوحدات العقارية المباعة على المخطط. أمين الحساب: البنك أو المصرف الذي يتولى إدارة حساب الضمان وفق أحكام القانون واللائحة.

المستثمر: شخص اعتباري سواء شركة مساهمة مدرجة في بورصة الأوراق المالية أو تحالف شركات محلية وأجنبية أو أي منهما، أو شركات غير كويتية متخصصة بدون وكيل محلي ولها كيان في الكويت عن طريق هيئة تشجيع الاستثمار المباشر، والتي يتم اعتماد تأهيلها من مجلس الإدارة لتقديم عطاء على أحد المشاريع، وتحدد اللائحة الضوابط والشروط لكل مشروع.

المشروع: مدينة سكنية متكاملة أو منطقة سكنية تقوم بتشييدها شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية على الأراضي المخصصة

للمؤسسة بموجب أحكام القانون واللائحة.

عقد المشروع: مجموعة الاتفاقيات التي يتعين إبرامها بشأن تنفيذ أحد المشاريع التي تطرح وفقاً لأحكام القانون واللائحة.

قانوني الرعاية السكنية: القانون رقم (47) لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية، والقانون رقم (27) لسنة 1995 في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية.

لائحة الرعاية السكنية: اللائحة التي يعمل بها لدى المؤسسة في شأن قواعد استحقاق الرعاية السكنية، والتي تصدر بقرار من الوزير بعد موافقة مجلس الإدارة، استناداً لنصوص قانوني الرعاية السكنية.

القطاع المختص: القطاع المختص بشئون الاستثمار في المؤسسة. الجهات الحكومية: الوزارات والإدارات الحكومية والهيئات والمؤسسات العامة ذات الميزانية الملحقمة أو المستقلة والشركات المملوكة بالكامل للدولة.

لجنة التقييم: لجنة تشكل بقرار من الوزير بناء على توصية القطاع المختص لدراسة العطاءات واختيار أفضلها.

المالك: كل من تسجل باسمه وحدة عقارية بموجب عقد البيع.

الشغل: كل من يستأجر أو ينتفع بوحدة عقارية.

المستفيد: كل مالك أو شاغل لوحدة عقارية.

الجهة إدارة العقار: الجهة التي تتولى إدارة العقار المشترك أو الأجزاء المشتركة وفقاً لأحكام اللائحة والمستندات التعاقدية.

الميثاق الأساسي: نظام يتضمن شروطاً وأحكاماً تنظم كافة الأمور المتعلقة بإدارة وتشغيل وصيانة الوحدات العقارية والأجزاء المشتركة وقيمة اشتراك مقابل الخدمات، وفقاً للقواعد والإجراءات التي تنظمها اللائحة وكراسة الشروط.

عقد البيع: العقد المبرم بين الشركة والمالك والذي يتم بموجبه منح المالك حقوقاً عقارية على الوحدة العقارية.

الفعاليات المؤقتة: أية مهرجانات، أو معارض، أو أنشطة ترفيهية، أو احتفالات، أو أسواق، أو أكشاك، أو أي مناسبات أو أنشطة أخرى تقيمها أو تنظمها الشركة بصفة مؤقتة بغرض خدمة المشروع والمستفيدين.

النفائات: مجموعة الفضلات الناتجة عن التجمعات السكنية والحضرية والأنشطة المصاحبة لها من اجتماعية واقتصادية وتنموية.

الإعلانات: كل وسيلة الغرض منها إعلام الكافة أو فئة من الناس عن إحدى السلع، أو المنتجات الصناعية، أو التجارية، أو الأجهزة، أو الآلات، أو أية أنشطة أعمال تجارية أو صناعية أو مهنية سواء استخدم في ذلك الكتابة، أو الرسم أو الصورة أو الصوت أو الضوء أو غيرها من وسائل التعبير وسواء صنع الإعلان من الخشب أو المعدن أو الورق أو القماش أو البلاستيك أو الزجاج أو أية مواد

أخرى تستخدم في هذا الغرض.

الصندوق الاحتياطي: صندوق مخصص للأجزاء المشتركة، لتغطية الحالات الطارئة أو لإحلال المعدات والأجهزة في الأجزاء المشتركة، ولا يجوز التصرف في ذلك الاحتياطي لأي أغراض أخرى إلا بعد الحصول على موافقة مسبقة من المؤسسة وذلك فيما عدا الحالات الطارئة التي لا تحتمل التأخير.

خطوات التعاقد لتنفيذ أحد المشاريع

مادة (2)

تتخذ المؤسسة للتعاقد بشأن تنفيذ أحد المشاريع الخاضعة للقانون واللائحة الخطوات التالية:

الأولى: اعتماد طرح المشروع والإعلان عنه

الثانية: التأهيل

الثالثة: طرح المشروع.

الرابعة: الترسية والتعاقد.

وتدرج أحكام الخطوتين الثالثة والرابعة بكراسة شروط المشروع.

الفصل الثاني: اعتماد طرح المشروع والإعلان عنه

اقترح فكرة طرح المشروع

مادة (3)

يكون اقتراح فكرة طرح المشروع من قبل القطاع المختص، وتقوم المؤسسة برفع المقترح للوزير المعتمد على مجلس الإدارة للمطوري اعتماد الفكرة، تمهيداً لقيام المؤسسة بإعداد الدراسات اللازمة للطرح.

اعتماد طرح المشروع

مادة (4)

للمؤسسة حال اعتماد فكرة طرح المشروع الاستعانة بالجهات الاستشارية المتخصصة المحلية والأجنبية التي يراها مناسبة لأغراض دراسة وطرح المشروع وفقاً لأحكام القانون واللائحة.

ويقوم القطاع المختص بإعداد الدراسات اللازمة للمشروع، والتي تشمل على الأخص ما يلي:

1. البيانات الأساسية والمعلومات الجغرافية للمشروع.
2. الدراسة الخاصة بنسب استعمالات الأراضي والأنشطة ومكونات المشروع المقترحة من وحدات سكنية ومباني خدمية ومناطق وقسمات تجارية، وصناعية، وحرفية، وغيرها.
3. الدراسة الأولية للتكاليف المالية وجدوى المشروع.
4. أسلوب المنافسة وهيكل المشروع المقترح طرحه.
5. المدة الزمنية المقترحة للاستثمار.
6. الإعفاءات والامتيازات والمزايا المقترحة الخاصة بطرح المشروع.
7. البرنامج الزمني المقترح لأعمال وإجراءات طرح وتنفيذ المشروع.
8. المعايير والمتطلبات اللازمة حسب طبيعة المشروع في ضوء أحكام

مواد الفصل الثاني من القانون والأحكام المتعلقة بتأسيس الشركات.

9. أي دراسات أخرى لازمة لاستكمال متطلبات اعتماد طرح المشروع.

10. ويجب أن يكون المشروع المراد طرحه وفقاً لأحكام القانون واللائحة بحسب الدراسات المعدة له مستوفياً للاشتراطات القانونية والفنية والبيئية ومجدي اقتصادياً.

11. وترفع المؤسسة إلى الوزير توصياتها ونتائج الدراسة المتكاملة متضمنة جميع البيانات والمعلومات، ليقوم بعرضها على مجلس الإدارة للنظر في اعتماد طرح المشروع على ضوء توصية المؤسسة.

الإعلان عن الرغبة في طرح المشروع

مادة (5)

للمؤسسة أن تعلن عن رغبتها في طرح المشروع للوقوف على مدى اهتمام الراغبين بالاستثمار فيه، ويتم الإعلان عن ذلك بالأسلوب والإجراءات التي يحددها القطاع المختص.

ويجب أن يتضمن الإعلان موجزاً عن المشروع وأهدافه والموقع المقترح لتنفيذه، وتحديد طريقة تقديم الطلب أية معلومات أو شروط أخرى ذات علاقة بالمشروع، ويجوز للقطاع المختص قبول طلبات إبداء الرغبة عن طريق وسيلة اتصال إلكترونية.

الفصل الثالث: التأهيل

طرق التأهيل

مادة (6)

على كل من يرغب بالاستثمار في مشروع يطرح وفقاً لأحكام القانون واللائحة، أن يثبت قدرته على الوفاء بالتزاماته في تنفيذ المشروع، ويتم التأكد من مؤهلاته وقدراته من خلال إجراءات التأهيل، ويكون اعتماد طريقة التأهيل بناء على توصية القطاع المختص وبحسب طبيعة المشروع بإحدى الطريقتين التاليتين:

1. التأهيل المسبق:

تقوم المؤسسة بعد موافقة مجلس الإدارة على وثيقة التأهيل بالإعلان عن دعوة قبول طلبات تأهيل الراغبين بالاستثمار في أحد المشروعات من خلال إجراءات التأهيل المسبق بناء على الأسس والمعايير التي تحددها وثيقة التأهيل.

2. التأهيل اللاحق:

لمجلس الإدارة أن يقرر دمج مرحلة التأهيل مع مرحلة تقديم العطاءات، وفي هذه الحالة يعتبر تأهيل الجهات الراغبة بالاستثمار في المشروع تأهيلاً لاحقاً، على أن يتم بيان أسس ومعايير التأهيل في كراسة الشروط.

ويتعين أن تتوفر في التأهيل اللاحق ذات شروط التأهيل المسبق، ويقدم الراغبون بالاستثمار مستندات طلب التأهيل في مظروف مستقل عن مظاريف العطاءات.

ويتعين على لجنة التقييم فض مظاريف التأهيل اللاحق قبل فض

مظاريف العطاءات وإعداد قائمة بالمؤهلين وعرضها على المدير العام لاعتمادها قبل دراسة وتقييم العطاءات.

الدعوة للتأهيل

مادة (7)

تقوم المؤسسة بالإعلان عن دعوة الراغبين بالتأهيل للمشروع في الجريدة الرسمية وأي وسائل أخرى مناسبة لطبيعة المشروع، على أن يتضمن الإعلان على الأخص ما يلي:

1. موجز عن المشروع وأهدافه.
2. الخيرات المطلوبة للتأهيل.
3. نظام التعاقد ومدته.
4. الميعاد النهائي للحصول على وثيقة التأهيل محددًا بالتاريخ والساعة.
5. مقابل الحصول على وثيقة التأهيل (إن وجد)، ويجوز للمؤسسة إرجاء أدائه عند تقديم طلب التأهيل.
6. التاريخ المحدد لتقديم طلبات التأهيل ومكان تقديمها، ويجب ألا تقل المدة المحددة لتقديم طلبات التأهيل عن (15) خمسة عشر يوما من تاريخ الإعلان.

وثيقة التأهيل

مادة (8)

مع مراعاة الطبيعة الخاصة لكل مشروع، يجب أن تتضمن وثيقة التأهيل على الأخص ما يلي:

1. تعليمات وطريقة إعداد طلب التأهيل.
2. وصف المشروع من حيث موقعه وطبيعته وعناصره الرئيسية ومساحة الأرض محل التنفيذ.
3. بيان الخيرات الخاصة المطلوب توافرها في الراغبين بالتأهيل.
4. متطلبات ومعايير وآلية تقييم الراغبين بالتأهيل.
5. طريقة تقديم طلبات التأهيل.

الاستفسارات المتعلقة بالتأهيل

مادة (9)

للمؤسسة طلب إيضاحات من مقدمي طلبات التأهيل وذلك بشأن أي استفسار أو غموض قد تراه في المستندات المقدمة منهم. وللمتقدمين الاستفسار بشأن شروط التأهيل وفقاً للشروط والضوابط التي يتم تحديدها في وثيقة التأهيل.

لجنة دراسة وتقييم طلبات التأهيل المسبق

مادة (10)

تشكل بقرار من الوزير بناء على اقتراح القطاع المختص لجنة لدراسة وتقييم طلبات التأهيل المسبق المقدمة للمؤسسة، وإعداد تقرير تثبت فيه النتائج التي أسفرت عنها أعمال تقييم طلبات التأهيل والتوصية بتسمية المستثمرين المخول لهم تقديم العطاءات والمستبعدين وأسباب

الاستبعاد، ويرفع التقرير للوزير لعرضه على مجلس الإدارة.

طلبات التأهيل المقدمة من تحالفات

مادة (11)

إذا كان طلب التأهيل مقدم من تحالف، فيجب عليه أن يحدد قائدا له من بين أعضائه يتولى - بموجب توكيلات رسمية صادرة له من أعضاء التحالف - تمثيل التحالف أمام المؤسسة، ويشترط أن تتوافر في قائد التحالف الخبرة والنسبة الواجب مشاركته بها في التحالف والمحددة بوثيقة التأهيل.

ويتم تقييم طلبات التأهيل وفقاً لطبيعة المشروع والشروط الواردة في وثيقة التأهيل.

ويستبعد كل عضو من أعضاء أي تحالف متقدم بطلب التأهيل منفرداً أو من خلال تحالف آخر لذات المشروع

قرار التأهيل

مادة (12)

يتولى القطاع المختص إخطار المستثمرين المخول لهم تقديم العطاءات والمستبعدين بالقرار النهائي الصادر بشأن طلبات التأهيل على العنوان المحدد في طلبهم.

الفصل الرابع: الكفالة الأولية

أحكام الكفالة الأولية

مادة (13)

يجب أن يقدم مع كل عطاء كفالة أولية. وتحدد كراسة الشروط قيمة الكفالة الأولية وشروطها وموعد تقديمها ومدة صلاحيتها وآلية تمديدتها.

شروط الكفالة الأولية

مادة (14)

يشترط أن تكون الكفالة الأولية بالدينار الكويتي في شكل شيك مصدق أو خطاب ضمان صادر من بنك مرخص له بالعمل في دولة الكويت.

عدم تقديم الكفالة الأولية

مادة (15)

يستبعد العطاء غير المصحوب بالكفالة الأولية طبقاً لأحكامها المحددة في كراسة الشروط.

مصادرة الكفالة الأولية

مادة (16)

تصادر المؤسسة الكفالة الأولية دون حاجة لإنذار أو حكم قضائي في الأحوال الآتية:

1. قيام المستثمر بسحب عطاءه أو تعديله بعد الميعاد النهائي لتقديم العطاءات وقبل انتهاء المدة المحددة لصلاحيتها.
2. عدم استجابة المستثمر لدعوة المؤسسة للدخول في مفاوضات

تقديم العطاءات

مادة (20)

يجب عند تقديم العطاءات مراعاة ما يلي على الأخص:

1. طريقة إعداد العطاءات وعدد المظاريف المطلوبة ومضمون كل منها.
2. الميعاد المحدد لتقديم العطاءات بالتاريخ والساعة، ومكان تقديمها، على ألا تقل مدة تقديم العطاءات عن (90) تسعين يوماً من تاريخ إعلان تقديم العطاءات.
3. تقديم الكفالة الأولية.
4. مدة سريان العطاءات.
5. أن يكون العرض المالي مقوماً بالدينار الكويتي وقت تقديمه.
6. الوثائق والمعلومات التي يتعين على المستثمر المتقدم أن يرفقها بعطائه.
7. المستندات المطلوبة من أي تحالف يتقدم بعطاءه بما في ذلك نسخة عقد التحالف مصدقاً عليها من الجهات الرسمية وبيان المقوض في تمثيل التحالف وسند تفويضه.
8. أية متطلبات أخرى تتفق مع طبيعة المشروع.

تعديل كراسة الشروط

مادة (21)

للمؤسسة إجراء تعديل على كراسة الشروط وذلك قبل الموعد النهائي لتقديم العطاءات بشرط إتاحة مدة زمنية كافية للمستثمرين لإعداد عطاءاتهم.

وتصدر تلك التعديلات بموجب ملحق معتمد من مجلس الإدارة في ضوء اقتراح القطاع المختص، وعلى المؤسسة إرسال الملحق من خلال وسيلة اتصال إلكترونية للمستثمرين الذين قاموا باستلام كراسة الشروط وذلك دون مقابل، وتعتبر هذه الملاحق جزءاً لا يتجزأ من كراسة الشروط.

وللمؤسسة تمديد ميعاد تقديم العطاءات وإجراء التعديلات غير الجوهرية على كراسة الشروط.

وفي جميع الأحوال يتعين ألا تخل تلك التعديلات بنتائج التأهيل.

عناصر العطاءات المقدمة

مادة (22)

مع مراعاة طبيعة كل مشروع، يجب أن يقدم العطاء مشتملاً على مظاريف منفصلة وفقاً لما هو وارد بكراسة الشروط، ويشمل على الأخص ما يلي:

أولاً: مظهر العرض الفني، ويشمل على الأخص ما يلي:

1. الوسيلة والأسلوب الفني المقترح لتنفيذ المشروع.
2. التصميم المقترح للمشروع.
3. البرنامج الزمني المقترح لتنفيذ المشروع.

معها خلال المدة التي تحددها المؤسسة.

3. عدم قيام المستثمر الفائز بالتوقيع على وثيقة الالتزام خلال مدة (15) خمسة عشر يوم عمل من تاريخ إخطاره بالتوقيع عليها.
4. عدم استيفاء المستثمر الفائز لأي شرط مسبق من الشروط التي تم الاتفاق عليها في وثيقة الالتزام تمهيداً لتوقيع عقد المشروع.
5. عدم قيام الشركة بتقديم كفالة الإنجاز أو أي كفالة أخرى منصوص عليها في كراسة الشروط وذلك خلال المدة المبينة في عقد المشروع.
6. أية حالات أخرى تتضمنها كراسة الشروط.

رد الكفالة الأولية

مادة (17)

تقوم المؤسسة بعد توقيع وثيقة الالتزام برد الكفالة الأولية لمقدمي العطاءات بناءً على طلبهم، باستثناء المستثمر الثاني ترتيباً وذلك حين توقيع عقد المشروع مع الشركة، أو انتهاء مدة سريان الكفالة الأولية المقدمة في عطاء المستثمر الثاني ورفضه تمديدتها.

ولا يجوز استرداد الكفالة الأولية في حال التأهيل اللاحق إلا بعد البت في التظلم أو فوات مدته.

الفصل الخامس: طرح المشروع

كراسة الشروط

مادة (18)

تقوم المؤسسة بإعداد كراسة الشروط للمشروع، ولها في سبيل ذلك الاستعانة بالجهات الاستشارية المتخصصة المحلية والأجنبية، ويجب أن تتضمن على الأخص ما يلي:

1. قواعد وتعليمات تقديم العطاءات.
 2. المعادلة التي يتم على أساسها ترسية المشروع، والتي توضع في ضوء الأوزان النسبية الفنية والمالية والقانونية.
 3. الشروط التعاقدية متضمنة الشروط والمواصفات الفنية والمالية والقانونية للمشروع.
 4. المزايا والإعفاءات المقرر منحها للمشروع إن وجدت.
 5. نموذج ووثائق عقد المشروع.
- أية وثائق أو قواعد أو شروط أخرى تتفق وطبيعة المشروع.

الاستفسارات المتعلقة بطرح المشروع

مادة (19)

للمؤسسة طلب إيضاحات من مقدمي العطاءات وذلك بشأن أي استفسار أو غموض قد تراه في المستندات المقدمة منهم، كما أن لها في أي مرحلة من مراحل الطرح أن تطلب معلومات أو بيانات أو وثائق إضافية تؤكد مؤهلاتهم وقدراتهم على تنفيذ المشروع. وتعتبر الإيضاحات والمستندات المقدمة بهذا الشأن جزءاً لا يتجزأ من عطائه.

وللمتقدمين الاستفسار بشأن شروط المنافسة وفقاً للشروط والضوابط التي يتم تحديدها في كراسة الشروط.

المدير العام للنظر في اعتماده، وتقوم المؤسسة بإخطار المستثمرين المقبولة عروضهم الفنية، وكذلك الذين تم استبعادهم وأسباب الاستبعاد.

جلسة فض المطاريق المالية

مادة (26)

تحدد لجنة التقييم جلسة علنية لفض المطاريق المالية للعضوات المقدمة من المستثمرين، ولجنة التقييم الاستعانة بمن تراه مناسباً من ذوي الخبرات والمختصين والجهات الاستشارية. وتباشر لجنة التقييم خلال الجلسة إثبات الحضور والتأكد من سلامة المطاريق المالية وتعد محضراً بذلك، على أن يتم فض المطاريق المالية وفقاً للترتيب الأبجدي لمقدمي العطاءات، وتتلّى قيمة كل عرض مالي بصوت مسموع وتدوّن في جدول يعد لهذا الغرض، ويعتد بالقيمة الأعلى حال ورود أكثر من قيمة في أي مظهر مالي، ولا يخل ذلك بحق المؤسسة في استبعاد ذلك العطاء وفقاً للشروط المنصوص عليها في كراسة الشروط.

العطاء الوحيد

مادة (27)

في حال ورود عطاء وحيد أو إذا كانت العطاءات الأخرى غير صالحة للنظر فيها لمخالفتها أو لعدم استيفائها لأي شرط وارد بكراسة الشروط، تقوم لجنة التقييم بفض العطاء وتقييمه، وتعد محضراً بذلك يعرض على مجلس الإدارة مرفقاً به التوصية التي تراها مناسبة، ويجلس الإدارة أن يقرر قبول هذا العطاء أو إعادة طرح المشروع أو إجراء أي تعديل يراه مناسباً في كراسة الشروط أو إلغاء المشروع دون أدنى مسؤولية على المؤسسة.

إجراءات تساوي نتائج التقييم النهائية

مادة (28)

في حال تساوي أكثر من عطاء بحيث يمثل كل منهم أفضل العطاءات المقدمة، يرجح العطاء الذي تتضمن عرضاً فنياً أفضل، ويجوز بناء على توصية لجنة التقييم وموافقة مجلس الإدارة مطالبة المتنافسين بتقديم عروض مالية جديدة لا تقل قيمتها عن أعلى سعر مالي مقدم في تلك العطاءات، وتخصص جلسة علنية لفض مطاريق العروض المالية الجديدة يدعى إليها مقدميها، وتعد لجنة التقييم تقريراً بذلك يقدم إلى الوزير تمهيداً لرفعه إلى مجلس الإدارة لاتخاذ قراره في هذا الشأن. وذلك دون الإخلال بحق المؤسسة في إلغاء المنافسة أو إعادة طرح المشروع دون أدنى مسؤولية.

تحديد المستثمر المفضل

مادة (29)

تعد لجنة التقييم تقريراً بتقييم العروض الفنية والمالية في ضوء ما انتهت إليه نتائج الجلسة العلنية يقدم إلى الوزير تمهيداً لرفعه إلى مجلس الإدارة

4. الجهات الفنية والإدارية المختصة بتنفيذ وتشغيل وصيانة المشروع، ومقاولي الباطن الرئيسيين المقترح الاستعانة بهم لتنفيذ الأعمال.

5. المعلومات والبيانات والآلية المقترحة لمراعاة معايير المحافظة على البيئة والأمن والسلامة.

6. الخطة المقترحة لبيع الوحدات العقارية.

7. خطة تشغيل وإدارة وصيانة المشروع.

ثانياً: مظهر العرض المالي، ويشمل على الأخص ما يلي:

1. المردود المالي المتوقع للمؤسسة.
2. التكاليف المتوقعة لتصميم وإنشاء وتشغيل وإدارة وصيانة المشروع.
3. تكلفة تمويل المشروع ومصادره.
4. المردود الاستثماري المتوقع من المشروع.
5. التكلفة المالية على المؤسسة في ضوء المعادلة المعتمدة لترسية المشروع.

6. النماذج المالية المعدة للمشروع.

7. سعر المتر المربع لكل وحدة سكنية لمستحقي الرعاية السكنية.

ثالثاً: مظهر الكفالة الأولية للمستثمر وفقاً لأحكام اللائحة وبما يتفق مع كراسة الشروط.

رابعاً: مظهر طلب التأهيل في حالة التأهيل اللاحق.

استلام العطاءات وحفظها

مادة (23)

تقدم العطاءات إلى المؤسسة من شخص مخول قانوناً بتقديمها، وتقوم المؤسسة بعمل الترتيبات اللازمة لاستلام العطاءات الختوية على المطاريق بما يكفل حفظها بطريقة آمنة، ولا يجوز فتحها إلا من قبل لجنة التقييم.

سحب العطاء وتعديله

مادة (24)

لا يجوز لمقدم العطاء سحب عطائه أو تعديله بعد انقضاء الميعاد النهائي لتقديم العطاءات، ويجوز له قبل ذلك، أن ينسحب أو يستبدل عطائه بعطاء جديد، ويشترط تقديم العطاء الجديد بذات الطريقة المنصوص عليها لتقديم العطاء وقبل انقضاء الميعاد النهائي لتقديم العطاءات.

تقييم العطاءات

مادة (25)

تشكل بقرار من الوزير بناء على اقتراح القطاع المختص، لجنة لتقييم العطاءات، تختص بدراسة وتقييم العروض الفنية على أساس المعايير والأوزان المنصوص عليها في كراسة الشروط، وذلك قبل النظر في العرض المالي، وللجنة في سبيل النهوض باختصاصها استيفاء جميع البيانات والمستندات اللازمة لذلك.

وترفع لجنة التقييم تقريراً بتقييم العروض الفنية مشفوعاً بتوصيتها إلى

ولا يجوز للمؤسسة استئناف المفاوضات مع مقدم أي عطاء سبق إنهاء المفاوضات معه، كما لا يجوز لها التفاوض مع اثنين من مقدمي العطاءات أو أكثر في آن واحد، ولا يجوز للمؤسسة التنازل لصالح المستثمر المفضل التالي عن شرط كان محل رفض مع مستثمر مفضل سابق.

الفصل السادس: الترسية والتعاقد

وثيقة الالتزام

مادة (32)

في حالة التوصل إلى اتفاق مع المستثمر المفضل، وبعد موافقة مجلس الإدارة على اعتماد التوصية الخاصة باختياره كمستثمر فائز، يدعى إلى التوقيع على وثيقة الالتزام المرفق بها نموذج عقد المشروع الذي تم الاتفاق عليه، ولا يكون عقد المشروع منتجاً لآثاره القانونية أو ملزماً للمؤسسة إلا بعد استيفاء شروط التعاقد المبينة في وثيقة الالتزام، باستثناء اتفاقية ضمان السرية التي ينتج أثرها القانوني من تاريخ توقيعها.

الشروط التعاقدية

مادة (33)

مع مراعاة طبيعة كل مشروع، يجب أن تشمل الشروط التعاقدية على العناصر التالية:

1. المعلومات التفصيلية المتوفرة عن المشروع.
2. المواصفات والمطلوبات والاشتراطات الفنية والمالية والقانونية وغيرها من الجوانب اللازمة للمشروع.
3. الأرض المخصصة للمشروع وأية قيم حق انتفاع بها، أو أصول قائمة عليها أو ستوفرها المؤسسة للشركة.
4. قيمة كفالة الإنجاز المطلوب تقديمها من الشركة عند التعاقد.
5. أية شروط أخرى وفقاً لطبيعة المشروع.

عقد المشروع

مادة (34)

مع مراعاة طبيعة كل مشروع والاعتبارات الخاصة بطريقة تنفيذه، يجب أن يشمل عقد المشروع على الأخص ما يلي:

1. وثيقة العقد وملاحقه.
2. وثيقة الالتزام.
3. وثيقة عقد استبدال المستثمر.
4. اتفاقية ضمان السرية.

وثيقة العقد

مادة (35)

يجب أن تتضمن وثيقة العقد على الأخص ما يلي:

1. موضوع العقد.
2. مدة العقد، شاملة مدد التنفيذ والاستثمار.
3. التزامات الأطراف.
4. تحديد الخدمات وأحكامها.

متضمناً توصيتها بتحديد المستثمر المفضل والمستثمر الذي يليه في الترتيب من حيث أفضلية العطاءات المقدمة.

ويحدد مجلس الإدارة المستثمر المفضل في ضوء توصية لجنة التقييم، وتقوم المؤسسة بإبلاغه تقييداً للتفاوض معه.

وتخطر المؤسسة سائر المستثمرين الذين اجتازوا مرحلة العروض المالية بترتيبهم وتحفظ المؤسسة بالكفالة الأولية الخاصة للمستثمر المفضل والمستثمر الذي يليه في الترتيب، ولها الإفراج عن الكفالة الأولية الخاصة بالمستثمرين الآخرين ما لم تر إبقائها حين اختيار المستثمر الفائز أو انتهاء مدة الكفالة المقدمة أو رفضهم تجديدها أو تمديدتها وفقاً للشروط المنصوص عليها في كراسة الشروط.

التفاوض مع المستثمر المفضل

مادة (30)

توجه المؤسسة دعوة للمستثمر المفضل للتفاوض في شأن العطاء المقدم منه والتفاصيل والإيضاحات التي يتناولها وتحفظاته على عقد المشروع.

وتحدد المؤسسة في دعوتها الموضوعات التي تشملها المفاوضات والمدة الزمنية المحددة للتفاوض، ويتولى القطاع المختص إجراء التفاوض مع المستثمر المفضل.

وفي جميع الأحوال لا يجوز أن تتناول هذه المفاوضات أية شروط تعاقدية اعتبرتها دعوة تقديم العطاءات شروطاً غير قابلة للتفاوض، بل قيوداً جوهرية وفقاً لكراسة الشروط، كما لا يجوز إجراء أي تعديل في الشروط الفنية والمالية التي تم تقييم العطاءات على أساسها، ولا يجوز أن تنشئ المفاوضات أي تعديل يعفي المستثمر المفضل من أية مسئوليات وفقاً لما هو منصوص عليه في كراسة الشروط.

وتثبت هذه المفاوضات في محضر يوقع عليه أطراف التفاوض، وتعتبر نتائج المفاوضات جزءاً لا يتجزأ من عقد المشروع.

فشل المفاوضات

مادة (31)

في حالة تعثر الوصول من خلال المفاوضات إلى اتفاق نهائي مع المستثمر المفضل، تقوم المؤسسة بإبذاره بوقف المفاوضات معه ومطالبته بتقديم أفضل عرض نهائي بصورة خطية، ويرفع هذا العرض إلى مجلس الإدارة مصحوباً بتوصية القطاع المختص لاتخاذ قرار بشأنه. أما في حالة عدم قبول هذا العرض أو امتناع المستثمر المفضل عن تقديم العرض المطلوب خلال المهلة المسموحة له، يتم إنهاء المفاوضات معه بناء على موافقة مجلس الإدارة.

ويقوم القطاع المختص بدعوة مقدم أو مقدمي العطاءات الأخرى وفقاً لترتيبهم للتفاوض معهم بغرض الاتفاق النهائي مع أحدهم على شروط التعاقد، وذلك بعد انقضاء مواعيد التظلم من قرار إنهاء التفاوض، والبت فيه.

5. الإقرارات والضمانات والتعهدات.

6. طرق المحاسبة وعملية الدفع.

7. أحكام التأمين.

8. المخططات والسجلات والتقارير.

9. أحكام التنازل.

10. الأوامر التغييرية.

11. حالات فسخ العقد.

12. تصفية المشروع وإنهاء العقد للمصلحة العامة.

13. أسس التعويض.

14. طرق فض المنازعات.

15. الاشتراطات الفنية والبيئية والمالية والاقتصادية للمشروع.

16. شروط الأمن والسلامة.

17. أية بنود أخرى تقررها المؤسسة.

لغة وثيقة العقد

مادة (36)

تحرر وثيقة العقد باللغة العربية ويجوز أن تكون مصحوبة بترجمة إنجليزية مالم يستدع الأمر خلاف ذلك، ويجوز أن تكون المراسلات والمكتاتبات ومحاضر الاجتماعات المتعلقة بتنفيذ أعمال العقد باللغة الإنجليزية.

وفي جميع الأحوال تكون النسخة العربية هي المعتمدة نصونها في مجال تفسير العقد وتنفيذه.

الدعوة لتوقيع وثيقة العقد

مادة (37)

إذا كان المستثمر الفائز تحالفاً، يجب على كل عضو من أعضاء التحالف تقديم كافة ما تطلبه المؤسسة من مستندات رسمية مصدقة لإثبات ملكيته لأسهم الشركة التي تم تأسيسها سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة، وتراعى في هذه الحالة الضمانات المقدمة من المستثمر الفائز تجاه المؤسسة.

فيما عدا الحالات التي يجب فيها إنشاء شركة مساهمة عامة، على المستثمر الفائز أن يؤسس الشركة وفقاً لقوانين دولة الكويت والتوقيع على عقد المشروع بناء على ما تم الاتفاق عليه في وثيقة الالتزام.

الإجراءات في حال انسحاب المستثمر الفائز أو تخلفه عن توقيع عقد

المشروع

مادة (38)

في حال انسحاب المستثمر الفائز أو تخلفه عن تقديم الكفالات المطلوبة في المدد المحددة وتوقيع عقد المشروع في الميعاد الذي تحظره به المؤسسة والمدرج بكراسة الشروط، تصدر الكفالة الأولية كاملة دون حاجة إلى إخطار بذلك أو اتخاذ أي إجراء إداري في شأنه، ويكون للمؤسسة الحق في التفاوض مباشرة مع صاحب العطاء التالي.

الفصل السابع: كفالة الإنجاز

أحكام كفالة الإنجاز

مادة (39)

يجب أن تقدم الشركة عند التعاقد كفالة إنجاز.

وتُحدد كراسة الشروط قيمة كفالة الإنجاز وشروطها وموعد تقديمها ومدة صلاحيتها وآلية تمديدتها.

شروط كفالة الإنجاز

مادة (40)

يشترط أن تكون كفالة الإنجاز بالدينار الكويتي في شكل خطاب ضمان صادر من بنك مرخص له بالعمل في دولة الكويت، ولا تدفع عنها أية فوائد.

الاحتفاظ بكفالة الإنجاز

مادة (41)

يجب الاحتفاظ بكفالة الإنجاز إلى أن يتم تنفيذ أعمال البناء بالمشروع، طبقاً للشروط المحددة في كراسة الشروط.

رد كفالة الإنجاز

مادة (42)

ترد كفالة الإنجاز أو ما تبقى منها، لصاحبها، بناءً على طلبه، طبقاً للشروط المحددة في كراسة الشروط، بعد أن يتم تنفيذ أعمال البناء بالمشروع.

الفصل الثامن: تأسيس شركة المشروع والكتابة فيها

تأسيس شركة المشروع

مادة (43)

تتولى المؤسسة، بعد طرح المشروع وتحديد المستثمر الفائز، تأسيس شركة مساهمة عامة للمشروع الذي تزيد كلفته الإجمالية على (250 مليون د.ك) مئتين وخمسين مليون دينار كويتي، وشركات أخرى للمشاريع التي تقل كلفتها عن ذلك، وفقاً لقانون الشركات.

وفي حال كان المستثمر الفائز تحالفاً، يتعين عليه تأسيس شركة للتحالف لتملك حصة المستثمر الفائز في الشركة المساهمة العامة.

وتخصص بقرار من مجلس الإدارة وفقاً لدراسة الجدوى الاقتصادية أسهم الشركات المساهمة العامة على النحو الوارد في القانون، وتتم الدعوة للاكتتاب عن طريق الجريدة الرسمية فضلاً عن وسيلة إعلام محلية أو دولية على الأقل، مع النشر في الصفحة الإلكترونية الخاصة بالمؤسسة.

آلية اكتتاب المؤسسة

مادة (44)

تقوم المؤسسة بمخاطبة الجهات العامة التي أبدت رغبتها بالاستثمار في المشروعات التي تطرح من قبل المؤسسة وتؤسس شركة مساهمة عامة لتنفيذها، لتحديد نسبة الأسهم التي ترغب هذه الجهات في الاكتتاب فيها من الحصة المخصصة للجهات العامة.

وعلى وكالة المقاصة إصدار الإيصالات الدالة على ملكية الأسهم بالتعاون والتنسيق مع الجهات المختصة.

ويسقط حق الجهات العامة والمواطنين في الاكتتاب في أسهم الشركة، وذلك بالنسبة للأسهم التي لم تسدد قيمتها خلال المواعيد المشار إليها وفقاً للشروط المبينة في الدعوة.

الأسهم غير المسددة قيمتها

مادة (46)

تقوم المؤسسة بعرض الأسهم التي لم تسدد قيمتها خلال الميعاد المشار إليه في المادة السابقة، وكذلك كسور الأسهم الناتجة عن عملية التوزيع، للبيع بقيمتها الاسمية على المستثمر الفائز بما لا يتعارض مع أحكام قانون الشركات، وتؤول المبالغ الناتجة عن بيع هذه الأسهم إلى المؤسسة. وإذا تعذر بيع الأسهم أو أي جزء منها وفقاً للفقرة السابقة تظل هذه الأسهم مسجلة باسم المؤسسة نيابة عن الدولة حين التصرف فيها.

ويكون للمؤسسة كامل حقوق المساهمين في الأسهم التي قامت بالاكتتاب بما ساء عند التأسيس وحين تحويلها أو بعد ذلك في شأن الأسهم التي لم تسدد قيمتها.

الفصل التاسع: اعتماد المخططات والتصاميم وإصدار تراخيص البناء للمشروع

نسب الاستعمالات والمخططات التنظيمية

مادة (47)

يتم اعتماد نسب الاستعمالات والمخططات التنظيمية من قبل اللجنة المنصوص عليها في المادة (24) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (113) لسنة 2014 الصادرة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (419) لسنة 2015.

وتتولى المؤسسة اعتماد الخرائط والمخططات والتصاميم والمواصفات الخاصة بالمشاريع الخاضعة لأحكام القانون واللائحة وفقاً للضوابط والأحكام التالية:

أولاً: المخطط التنظيمي للمشروع

تلتزم الشركة:

1. بإعداد الدراسات المرورية اللازمة واعتمادها من المؤسسة.
2. إعداد المخطط التنظيمي النهائي للمشروع واعتماده من المؤسسة، وفي حال تطلب الأمر تحت أي ظرف ولصالح المشروع إجراء أي تعديل على هذا المخطط، فيتعين على الشركة الرجوع إلى المؤسسة للحصول على الموافقة التنظيمية المعدلة قبل تنفيذه.

ثانياً: مخططات البنية الأساسية

تلتزم الشركة:

1. بمراعاة كافة المعايير والمواصفات التصميمية المعتمدة لدى الجهات المعنية ذات الصلة بتلك الخدمات.
2. وأن تعتمد مخططات البنية الأساسية من المؤسسة.

وللمؤسسة في الأحوال التي عهد فيها القانون لها بالاكتتاب نيابة عن الجهات العامة، الاكتتاب في حصة الأسهم المخصصة لهذه الجهات وبالنسبة المتفق عليها في عقد التأسيس واتفاقية الشركاء للشركة المساهمة العامة من قيمة الأسهم والتي يقع عليها الشركاء المؤسسون وتسجل الأسهم باسم المؤسسة مع الإشارة إلى تخصيصها للجهة العامة التي طلبت تملكها في نشرة الاكتتاب عند تحويلها وفقاً لأحكام القانون. وعلى المؤسسة التأكد من قيام المستثمر الفائز أو شركة التحالف - بحسب الأحوال - بسداد قيمة الاكتتاب في النسبة المخصصة له من قيمة الأسهم التي فاز بها في الشركة المساهمة العامة.

ويتعين على المستثمر الفائز بالاكتتاب بالنسبة المحددة له في مهلة لا تتجاوز خمسة عشر يوم عمل من تاريخ إخطاره بالتخصيص، فإذا لم يكتب، يحق للمؤسسة مصادرة الكفالة الأولية المقدمة منه.

وبعد استكمال إجراءات التأسيس، وانعقاد الجمعية العمومية، وإعداد نشرة الاكتتاب العامة، تقوم المؤسسة بالاكتتاب نيابة عن المواطنين بالنسبة المتفق عليها في عقد التأسيس واتفاقية الشركاء للشركة المساهمة العامة من قيمة الأسهم المخصصة لهم. وتشرف المؤسسة على استكمال رأسمال الشركة وفقاً للشروط المتفق عليها في عقد التأسيس والنظام الأساسي فيما بين رأس المال المصدر ورأس المال المصرح به.

تحويل الأسهم

مادة (48)

تقوم المؤسسة بمجرد تشغيل المشروع كليا بالتأكد من استكمال رأس مال الشركة المصرح به بشكل نهائي وتقويمه بما يتفق مع تكاليف الإنشاء الفعلية، ولا يجوز تعديل رأس مال الشركة المساهمة العامة المصرح به إلا بعد موافقة مجلس الإدارة بناء على توصية القطاع المختص، وذلك استعداداً لدعوة الجهات العامة والمواطنين لسداد قيمة الأسهم المخصصة لهم.

وفي حالة موافقة مجلس الإدارة، تقوم المؤسسة بالآتي:

1. دعوة الجهات العامة والمواطنين الذين تم الاكتتاب نيابة عنهم لتسديد قيمة هذا الاكتتاب للدولة، شاملاً القيمة الاسمية للأسهم ورسوم الإصدار دون أي مبالغ أخرى، وتتم هذه الدعوة في الجريدة الرسمية وأي وسائل أخرى تحددها المؤسسة، بحيث يذكر في الدعوة المبلغ الإجمالي الواجب تسديده عن كل سهم وطريقة التسديد ووسيلة الدفع المقبولة والميعاد النهائي للتسديد، وعلى أن يتم تسديد قيمة الاكتتاب في موعد أقصاه ستون يوماً تحسب اعتباراً من أول الشهر التالي للشهر الذي تمت فيه الدعوة للاكتتاب.

2. تحول الأسهم بأسماء كل من الجهات العامة والمواطنين الذين قاموا بسداد قيمة الحصة المخصصة لهم عند تسوية واستيفاء القيمة وفقاً للمبلغ الإجمالي الواجب تسديده عن كل سهم وفقاً لوسيلة التسديد المحددة وخلال المدة المحددة في الإعلان.

ثالثاً: مخططات المرافق العامة والوحدات العقارية

تلتزم الشركة:

1. بالتنسيق مع الجهات الحكومية التي يتطلب لها مرافق عامة في المشروع للحصول على متطلباتهم والبرنامج المساحي لها.
 2. بمراجعة معايير المؤسسة ومتطلباتها بشأن تصميم الوحدات السكنية.
 3. باعتماد المخططات التصميمية من المؤسسة وبعد ذلك بمثابة ترخيص للبناء.
 4. الحصول على التراخيص اللازمة من المؤسسة والجهات المختصة.
- رابعاً: التعديلات على المخططات بعد استلام الجهة المستفيدة / المواطنين

1. في حال رغبة المستفيدين إجراء أي تعديلات أو تغييرات على الهيكل أو المظهر الخارجي أو أي جزء يؤثر جوهرياً على العقار المشترك أو مظهره الخارجي، فإنه يلزم تقديم مقترح بالتعديل المطلوب الى الشركة لدراسته شريطة مراعاة أن يكون النسق العام والشكل الخارجي متماشي مع الشكل العام للمنطقة.
2. في حال موافقة الشركة على طلب التعديلات ترفع المقترح إلى المؤسسة للنظر فيه.

3. في حال موافقة المؤسسة يتم إصدار ترخيص بالتعديلات.

خامساً: أعمال تشغيل وصيانة البنية الأساسية

1. يجوز إلزام الشركة ببعض أو كافة أعمال تشغيل وصيانة البنية الأساسية للمشروع وذلك بحسب طبيعة كل مشروع وكراسة الشروط.
2. تقوم الشركة بمعالجة الشكاوى والإخطارات وإصلاحها وفق عقد المشروع.
3. تتولى الشركة إنشاء منصة إلكترونية مرتبطة بالمؤسسة لمتابعة وتقييم خدمات التشغيل والصيانة وتلقي كافة الشكاوى والإخطارات من المستفيدين بالمشروع.

4. يجوز إلزام الشركة بأعمال النظافة العامة ونظافة الطرق وكافة الخدمات ومراقبة أي تجاوزات من المنتفعين وتوقيع الغرامات (وفق لائحة الغرامات والأجزاء المعتمدة للمشروع) على المتجاوز منهم، ولا يعد ذلك مبرراً لتأخر الشركة في إزالة المخالفة في حينه متى استوجب ذلك.

أنظمة البناء

مادة (48)

تشكل بقرار من الوزير لجنة لإعداد وتحديث أنظمة البناء للمشاريع، ويعتمد كل نظام من قبل مجلس الإدارة.

تراخيص البناء

مادة (49)

تختص المؤسسة بإصدار وتعديل تراخيص البناء للوحدات العقارية

بالمشروع، على أن يشمل الترخيص على الأخص ما يلي:

1. بيان يحدد موقع القسيمة.
 2. موافقة قوة الإطفاء العام.
 3. المخططات المعمارية المرخص بها.
 4. المساحات الإجمالية ذات العلاقة بحسب الحالة.
 5. بيان بتغذية الطاقة الكهربائية.
 6. بيان بتغذية المياه العذبة.
 7. بيان بالصرف الصحي.
 8. رقم محضر استلام الموقع في حال الترخيص الجديد.
 9. رقم الترخيص الأصلي في حال تجديد الترخيص.
- تراخيص البناء للبنية الأساسية

مادة (50)

تختص المؤسسة بإصدار وتعديل تراخيص البناء للبنية الأساسية في

المشاريع، على أن يشمل الترخيص على الأخص ما يلي:

1. موافقة الجهات الحكومية ذات العلاقة
2. المخططات المعتمدة ونقاط الربط
3. رقم محضر استلام الموقع في حال الترخيص الجديد
4. رقم الترخيص الأصلي في حال تجديد الترخيص.

الفصل العاشر: إدارة وتشغيل المشروع

المنصة الإلكترونية

مادة (51)

تلتزم الشركة بإنشاء وتجهيز منصة إلكترونية متخصصة لإدارة وتشغيل العقارات والمرافق التابعة لها وفقاً لكراسة الشروط وطبقاً لأعلى المواصفات الفنية والتقنية والأمنية، ويتم ربطها مع المؤسسة وجهة إدارة العقار والمستفيدين.

الميثاق الأساسي

مادة (52)

تلتزم الشركة بإعداد وصياغة الميثاق الأساسي إن وجد وبحسب طبيعة المشروع، ولا يعتبر الميثاق نافذاً إلا بعد اعتماده من المؤسسة، ويكون الميثاق ملزماً لكل مالك للوحدة العقارية التي يسري عليها. ويلتزم جميع المخاطبين بالميثاق بتنفيذ شروطه وأحكامه تجاه بعضهم البعض وتجاه المؤسسة والشركة.

إدارة وتشغيل العقار المشترك

مادة (53)

تتولى الشركة بموجب أحكام اللائحة وعقد المشروع وعقد البيع والميثاق الأساسي، إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة وفقاً للضوابط التالية:

أولاً: تلقي الشكاوى المقدمة من المستفيدين وإخطار المؤسسة والجهات المختصة بها.

المُباع، ويتم حساب هذه الحصة على أساس مساحة الوحدة بالنسبة لمجموع المساحة الكلية للعقار المشترك.

ولا يجوز للشركة التصرف في أي من الأجزاء المشتركة بأي نوع من أنواع التصرفات بما في ذلك البيع أو الرهن.

الحساب البنكي للأجزاء المشتركة

مادة (56)

تفتح الشركة حساباً خاصاً في أحد البنوك الكويتية وذلك لكل عقار مشترك يودع فيه المالك مبلغ لتغطية مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة، وتلتزم الشركة بتقديم تفاصيل العمليات البنكية للمؤسسة وفقاً للاشتراطات المنصوص عليها بكراسة الشروط.

مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة الأجزاء المشتركة

مادة (57)

يلتزم المالك بدفع حصته من مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة الأجزاء المشتركة للشركة، وتحدد هذه الحصة بنسبة المساحة المسجلة في السجل العقاري والتي تُشكلها الوحدة من المساحة الإجمالية للعقار المشترك، على أن تتحمل الشركة حصتها من هذه المصاريف بالنسبة للوحدات غير المُباعَة وفقاً للأحكام المتفق عليها في عقد المشروع.

ولا يجوز للمالك الامتناع عن سداد المصاريف المشار إليها، كما لا يجوز له أن يتخلى عن حصته في الأجزاء المشتركة لتجنب المصاريف

المستحقة عليه

المداوي مسفر عايض

mesferlaw.com

ويحظر على الشركة فرض أي التزامات مالية أيا كان نوعها أو مسمهاها على المالك نظير إدارة وتشغيل وصيانة الأجزاء المشتركة أو لأي سبب آخر إلا في الحدود المنصوص عليها في عقد البيع.

كما يحظر على الشركة اتخاذ أي إجراء بحق أي مالك يخول دون استلامه للوحدة أو استغلالها أو للأجزاء المشتركة وذلك بقصد إلزامه بسداد المصاريف المشار إليها خلافاً للإجراءات المنصوص عليها في عقد البيع.

عقود الصيانة

مادة (58)

للشركة إبرام عقود صيانة مع المستفيدين وذلك للقيام بأعمال الصيانة للوحدة العقارية، ويحدد عقد البيع نطاق أعمال الصيانة ورسومها.

التأمين على العقارات

مادة (59)

تلتزم الشركة بالتأمين على العقار المشترك بحسب الاشتراطات الواردة في عقد المشروع.

التقرير الدوري

مادة (60)

تلتزم الشركة بتقديم تقرير دوري نصف سنوي إلى المؤسسة بدء من تاريخ توقيع عقد المشروع وحتى انتهائه تبين فيه مكونات المشروع وسير

ثانياً: إدارة وتحصيل الاشتراكات التي يتم استيفاؤها من المستفيدين لتغطية نفقات إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة في العقار.

ثالثاً: استخدام الأموال المودعة في الحساب البنكي للأجزاء المشتركة للأغراض التالية:

1. خدمات الأمن والسلامة.
2. خدمات نظافة الأجزاء المشتركة ونقل النفايات بأنواعها.
3. تشغيل وصيانة وإصلاح المرافق والأجزاء المشتركة والإبقاء عليها في حالة جيدة.
4. صيانة وإصلاح وتجديد التركيبات والتجهيزات والتعميدات في الأجزاء المشتركة.
5. تغطية المصاريف الإدارية المعتمدة للشركة.
6. أقساط التأمين على العقار المشترك إن وجدت.
7. تغطية أي نفقات أخرى لازمة لإدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة.
8. تغطية مبالغ للصندوق الاحتياطي حسب دراسة يتم اعتمادها من المؤسسة.

مكونات الأجزاء المشتركة

مادة (54)

تتألف الأجزاء المشتركة للمبنى من أي جزء لا يقع ضمن حدود أي وحدة، وتكون ضرورية أو مطلوبة لوجود وصيانة واستدامة وسلامة وتشغيل العقار المشترك وأي مناطق ومساحات مشتركة أخرى يتضمنها مخطط المشروع، منها على سبيل المثال الأجزاء الهيكلية للعقار المشترك، غرف الحراسة، ومواقف السيارات وأنظمة المياه الباردة والساخنة وأنظمة التكييف، ومرافق تجميع ومعالجة النفايات والمصاعد وأنابيب المياه والصرف الصحي، وغيرها من الخدمات التي تخدم مستفيدي أكثر من وحدة.

وتتألف الأجزاء المشتركة للأرض على وجه الخصوص من الطرق والممرات والأرصفت والمساحات المائية والمسطحات الخضراء والساحات العامة ومواقف السيارات وخدمات البنية التحتية.

الحصص في الأجزاء المشتركة

مادة (55)

تخصص حصة لكل وحدة عقارية في العقارات ذات الأجزاء المشتركة، وتحدد هذه الحصة بأي من الطرق الآتية:

1. إذا كانت الوحدة العقارية في مبنى، تؤخذ مساحة الوحدة العقارية كنسبة من مساحة كافة الوحدات العقارية في المبنى.
 2. إذا كانت الوحدة العقارية قسيمة أو وحدة سكنية جاهزة، تؤخذ مساحة الأرض كنسبة من إجمالي مساحة منطقة الوحدة العقارية ذات العلاقة.
- ويكون للشركة حصة شائعة في الأجزاء المشتركة للوحدات غير

شروط وأحكام عقد المشروع ومدى التزامها بمخططات وتصاميم المشروع التي حصلت على ترخيص بناء عليها، ومدى التزامها بأحكام القانون واللائحة.

وللمؤسسة في أي وقت القيام بأعمال الرقابة والمتابعة على تشغيل وإدارة وصيانة المشروع بما في ذلك الأجزاء المشتركة بحسب الاشتراطات الواردة في عقد المشروع، ولها أن تطلب من الشركة تزويدها بأي معلومات أو بكشوفات الحساب البنكي للأجزاء المشتركة.

الفصل الحادي عشر: آلية استقبال رغبات مستحقي الرعاية السكنية
اختيار الوحدة السكنية

مادة (62)

تلتزم الشركة بعد أخذ موافقة المؤسسة كتابيا بالإعلان عن منتجات الوحدات السكنية بعد اعتماد المؤسسة لمخططاتها التنظيمية، وتتولى عرض مخطط المنطقة السكنية على منصة إلكترونية، يتم من خلالها استقبال رغبات مستحقي الرعاية السكنية واختيار نموذج سكنهم وموقعه، ولا يجوز بعد انقضاء الميعاد المحدد بالإعلان تغيير نوع الرغبة، ويتم حفظ الرغبة بأنظمة المنصة، وبعد ذلك توثيقها.

استحقاق الرعاية السكنية

مادة (63)

تطبق قواعد استحقاق الرعاية السكنية المقررة بموجب قانوني الرعاية السكنية ولائحة الرعاية السكنية، ويصدر قرار من الوزير بعد موافقة مجلس الإدارة بأحكام تطبيق هذه القواعد بما لا يتعارض مع أحكام القانون أو اللائحة.

الفصل الثاني عشر: بيع الوحدات العقارية

إجراءات بيع الوحدات العقارية

مادة (64)

تقوم الشركة ببيع الوحدات العقارية على المخطط بعد الإعلان عنها بالمنصة الإلكترونية، وفقا للشروط والقواعد المنصوص عليها في هذا الفصل.

شروط بيع الوحدات العقارية

مادة (65)

يشترط لبيع الوحدات العقارية على المخطط ما يلي:

1. اعتماد المؤسسة لنموذج عقد البيع.
2. اعتماد المؤسسة لمخططات الوحدة العقارية.
3. اعتماد المخطط التنظيمي التابعة له الوحدة العقارية.
4. اعتماد الميثاق الأساسي (إن وجد).
5. فتح حساب الضمان.

التزامات عقود البيع

مادة (66)

تتضمن نماذج عقود البيع على المخطط التزامات الشركة والملاك،

الأعمال ونسبة الإنجاز الكلية ونسب الإنجاز التفصيلية بالإضافة إلى البيانات المالية المرتبطة بالتنفيذ والبيانات المالية المرتبطة بالدفعات المالية المتعلقة ببيع الوحدات السكنية وتأجير الوحدات الأخرى في المشروع. ويقدم هذا التقرير عن طريق منصة إلكترونية، على أن يتضمن التقرير على نحو خاص ما يلي:

1. رقم الترخيص.
 2. اسم المشروع.
 3. مكونات المشروع وطبيعتها واستخداماتها.
 4. موقع المشروع ومساحته الكلية.
 5. نماذج الوحدات السكنية ومساحاتها ومكوناتها.
 6. رقم الحسابات البنكية المتعلقة بالمشروع.
 7. قيمة الوحدة السكنية لكل نموذج.
 8. تاريخ بدء المشروع ومدته.
 9. خطة التداخلات والتنسيق بين الأطراف ذات العلاقة.
 10. البيانات الخاصة بتشغيل المشروع.
 11. البيانات الخاصة بالإدارة اللوجستية للمشروع تتضمن الخطة الأمنية والمراقبة البيئية لأعمال المتعهدين
 12. عدد الوحدات المباعة.
 13. البرنامج الزمني للطرح والتعاقد.
 14. قائمة بالمقاولين المعتمدين للمشروع متضمنة المقاولين المتعهدين لبناء القسائم السكنية.
 15. قائمة بالدور الهندسية المعتمدة لكل مشروع متضمنة الدور الهندسية المعتمدة لتصميم القسائم السكنية.
 16. التدفقات المالية.
 17. الخطة التسويقية.
 18. عدد الوحدات المسلمة.
 19. عدد المباني المنجزة.
 20. أي جزاءات إدارية أو مالية مترتبة على الملاحظات والمخالفات التي وقعت على الشركة.
- كما تلتزم الشركة بتحديث بيانات المشروع أولا بأول على المنصة الإلكترونية متضمنة العناصر المذكورة، وتكون هذه المنصة بحسب الشروط الواردة في كراسة الشروط.
- ويجب على الشركة استيفاء ملاحظات المؤسسة - إن وجدت - في المدد المحددة في عقد المشروع، ويترتب على مخالفة الشركة الجزاءات الواردة تفصيلا في عقد المشروع.

الرقابة والمتابعة

مادة (61)

للمؤسسة في أي وقت القيام بأعمال الرقابة والمتابعة على أعمال الشركة أثناء تنفيذ المشروع، للوقوف على مدى التزام الشركة بتنفيذ

ويجب على الشركة الالتزام بما يلي على الأخص:

1. بدء الأعمال وإنائها في الموعد المحدد.
2. استخدام الأموال المودعة في حساب الضمان للأغراض المخصصة لها.
3. تسليم الوحدة للمالك في التاريخ المحدد في عقد البيع، وبالمواصفات الفنية المعتمدة التي تم التعاقد على أساسها.
4. أن تكون جميع الإخطارات والمراسلات مع المالك كتابية بواسطة وسائل التواصل المحددة في عقد البيع.
5. توفير جميع الخدمات العامة للوحدة والمشروع ومنها توصيل وإطلاق التيار الكهربائي والمياه للوحدة السكنية وتحمل الرسوم الخاصة بذلك، وتوصيل الوحدة بشبكة الصرف الصحي العامة.
6. تسجيل الوحدة باسم المالك بعد صدور شهادة إتمام البناء وانتهاء المعاينة بشرط استيفاء الدفعات المستحقة بموجب عقد البيع.
7. الإفصاح فوراً للمؤسسة عن التأخر في تنفيذ المشروع لظروف خارجة عن إرادتها.

عقد البيع

مادة (67)

تقوم الشركة بإعداد عقد البيع واعتماده من المؤسسة، وتلتزم في ذلك بالقواعد التالية على الأخص:

أولاً: إدراج البيانات التالية في عقد البيع:

1. اسم الشركة وعنوانها.
2. اسم المشروع ومساحته الإجمالية والخدمات العامة، والأجزاء المشتركة للمشروع متضمنة مكوناته، وحدود حق المالك في استغلالها.
3. رقم الترخيص.
4. رقم حساب الضمان.
5. صافي مساحة الوحدة العقارية.

ثانياً: تضمين الاشتراطات التالية في عقد البيع:

1. الاشتراطات الخاصة في التقسيم الداخلي للوحدة الجاهزة أو المقامة على القسيمة ومواد التشطيب والألوان التي يتم الاتفاق عليها بين الشركة والمالك.
2. الشرط الجزائي الواجب على الشركة دفعه حال تأخرها عن تسليم الوحدة في تاريخ التسليم المتفق عليه على ألا يقل عن 7 % سنوياً من ثمن الوحدة، يحتسب على أساس يومي.
3. حق الشركة في إلغاء التعاقد بعد موافقة المؤسسة حال تأخر المالك عن السداد لمدة محددة في عقد البيع.
4. حق المالك في إلغاء التعاقد بعد موافقة المؤسسة حال تسبب الشركة في تأخير التسليم لمدة تزيد على 180 يوماً من تاريخ التسليم المتفق عليه.
5. حق المالك في تسلم مخططات وحدته حسبما تم تنفيذه على الطبيعة.

6. موافقة المالك على إدراج معلوماته في سجلات المشروع.

ثالثاً: أن يشمل عقد البيع على المدد التالية:

1. مدة الضمان المتعلقة بالأعمال الإنشائية كالأساسات والأعمال الخرسانية، وأعمال العزل وغيرها، على ألا تقل عن عشر سنوات من تاريخ تسليم الوحدة.
2. مدة الضمان المتعلقة بالتراكيبات، كالأعمال الميكانيكية والكهربائية وغيرها، على ألا تقل عن سنة واحدة من تاريخ تسليم الوحدة.
- رابعاً: أن يشمل عقد البيع على بيان بالرسوم والمبالغ التالية:
1. العربون والرسوم والعمولات وتكاليف الخدمات الإدارية (إن وجدت) المنصوص عليها والمعتمدة من المؤسسة.
2. جدول الدفعات بحسب مراحل تقدم العمل في المشروع.
3. رسوم خدمات الصيانة والإدارة للوحدة العقارية (إن وجدت).

حساب الضمان

مادة (68)

يسدد المالك مبلغ سعر بيع الوحدة السكنية المباعة له على المخطط على دفعات ربع سنوية على الأقل بالتزامن مع بدء الشركة بالأعمال الإنشائية وذلك بإحدى وسائل الدفع الإلكترونية أو التحويل البنكي، وتودع هذه الدفعات في حساب الضمان بحسب الطرق التي يتيحها أمين الحساب.

فصل من منتجات الوحدات السكنية

مادة (69)

في حال وجود فائض من منتجات الوحدات السكنية، تقوم الشركة بعد موافقة المؤسسة بعرضها للبيع المباشر على المواطنين بذات الأسعار المعلن عنها، وذلك عن طريق المنصة الإلكترونية، وبذات قواعد وآلية وإجراءات وشروط البيع المنظمة في اللائحة وعقد المشروع، مع الالتزام بالأولوية المقررة بنص المادة (15) من القانون.

تنفيذ القسائم السكنية

مادة (70)

يكون تنفيذ القسائم السكنية بإحدى طريقتين:

1. قيام الشركة بتوفير بدائل تصميمية متعددة يقوم المالك بالاختيار منها، ويتم تنفيذ النموذج من قبل الشركة.
2. قيام الشركة بتأهيل مكاتب استشارية ومقاولين ويقوم المالك بالتعاقد مع أي منهم لتنفيذ وحدته السكنية.

الفصل الثالث عشر: تسجيل الوحدات العقارية

التسجيل العقاري والتوثيق

مادة (71)

تلتزم الشركة بتسجيل الوحدات العقارية بالمشروع، وكذلك عقود بيع تلك الوحدات وغيرها من التصرفات على المخطط لدى سجل قيد البيع على المخطط بإدارة التسجيل العقاري والتوثيق وفقاً للقواعد

والإجراءات المتبعة.

كما تلتزم الشركة بإيداع مخططات ما تم تنفيذه على الطبيعة للمؤسسة بحسب الاشتراطات الواردة في عقد المشروع.

سجل الوحدات العقارية والأجزاء المشتركة

مادة (72)

تعد المؤسسة سجلاً خاصاً بالوحدات العقارية والأجزاء المشتركة لها في المشروع يقيد فيه ما يلي:

1. اسم الشركة التي تتولى تنفيذ المشروع وأراضي المشروع التي ستقام عليها الوحدات العقارية والأجزاء المشتركة.
2. الوحدات العقارية المباعة بالمشروع وأسماء ملاكها والوحدات التي لم يتم بيعها.
3. التصرفات القانونية التي تجري على الوحدات العقارية كالباع، أو الهبة، أو الوصية أو الرهن وغيرها من التصرفات.

4. مساحة الأجزاء المشتركة ونسبتها من مساحة الوحدات العقارية في العقار المشترك.

5. أي بيانات أخرى ترى المؤسسة إدراجها.

وتصدر المؤسسة من واقع البيانات المحققة في السجل كل الشهادات والسندات أو أية وثائق أخرى تتعلق بالوحدات السكنية وذلك بناء على طلب ذوي الشأن، وبحق لكل ذي مصلحة الاطلاع على السجل.

الفصل الرابع عشر: ضمان استكمال المشروع

تعثر المشروع

مادة (73)

في حال تأخر الشركة عن تنفيذ المشروع لظروف خارجة عن إرادتها فيجب الإفصاح عنها فوراً للمؤسسة لتتخذ الإجراءات اللازمة بما يضمن تنفيذ المشروع ووفقاً للمنصوص عليه في عقد المشروع. وإذا تخلفت الشركة عن أداء التزاماتها التعاقدية أو ارتكبت أخطاء جسيمة بما يؤثر في سير المشروع بانتظام واضطراب، أو إذا تعثر المشروع ولم تقم الشركة بإزالة أسباب التعثر خلال المدة المنصوص عليها في عقد المشروع، تتخذ الإجراءات القانونية حسب الوارد في النصوص التالية.

إدارة المشروع المتعثر

مادة (74)

يجوز لمجلس الإدارة حال تعثر المشروع وبناء على طلب الشركة أو المؤسسة أن يصدر قراراً مسبباً بوضع المشروع تحت إدارة المؤسسة أو الجهة الممولة إن وجدت مباشرة أو شركة متخصصة أخرى لإدارته بمقابل وتحت إشراف المؤسسة، على أن يكون المشروع باسم وحساب المستثمر دون الإخلال بالتزام الشركة بتعويض المؤسسة عن الأضرار الناجمة عن أي إخلال بعقد المشروع.

وتتحمل الشركة التي تتولى الإدارة تعويض الأضرار الناتجة عن الخطأ خلال مدة إدارتها، وتنتهي مدة الإدارة إذا زالت أسباب تعثر المشروع أو تمت تصفيته.

استبدال المستثمر

مادة (75)

للقطاع المختص بناء على موافقة مجلس الإدارة استبدال المستثمر بمستثمر آخر يحل محله لاستكمال مدة التعاقد، وفقاً للشروط المتفق عليها في وثائق عقد المشروع و/أو عقد استبدال المستثمر.

ويقوم القطاع المختص بإعداد تقرير بذلك ترفق به كراسة شروط جديدة للإعلان عن طلب الاستبدال واختيار مستثمر جديد لتنفيذ المشروع، وعلى أن تراعي الشروط المتفق عليها مع الجهات الممولة في عقد الاستبدال، ويشترط أن تتوافر في المستثمر الجديد ذات معايير التأهيل وما تضمنته كراسة الشروط التي تم على أساسها ترسية المشروع أو أفضل منها، وينظم عقد المشروع شروط وإجراءات الاستبدال والإعلان عنه وتحديد المدد اللازمة لذلك.

طلب الاستبدال

مادة (76)

يجوز للجهات الممولة تقديم طلب إلى المؤسسة لاستبدال المستثمر بآخر متضمناً تحديد من تراه مرشحاً للحلول محل المستثمر، ويشترط ألا ينال ذلك من مسؤولية الجهات الممولة عن ترشحه وعن التزاماتها المنصوص عليها في عقد المشروع الذي تم توقيعه لتنفيذ المشروع.

ويقوم القطاع المختص بدراسة الطلب المشار إليه وإعداد تقرير يتضمن الالتزامات المقترحة لضمان استمرارية المشروع تمهيداً لعرضه على مجلس الإدارة لاتخاذ القرار المناسب بشأنه.

وفي جميع الأحوال يخضع اختيار المستثمر الجديد لموافقة مجلس الإدارة.

الحل النهائي وفسخ عقد المشروع

مادة (77)

مجلس الإدارة إنهاء عقد المشروع بقرار مسبب مبين به المنفعة المترتبة على الإنهاء وإقرار تعويض الشركة وفقاً لعقد المشروع.

ويجوز فسخ عقد المشروع للأسباب المنصوص عليها في كراسة الشروط، ولا يجوز للمؤسسة فسخ العقد لغير ذلك من الأسباب إلا بموجب حكم قضائي.

حل الشركة أو التنازل عن المشروع

مادة (78)

لا يجوز حل الشركة أو شركة التحالف أو تغيير الشكل القانوني لأي منهما أو تخفيض رأسمالهما إلا بعد موافقة مجلس الإدارة ومضي ثلاث سنوات على الأقل من تسليم جميع الوحدات السكنية.

ويترتب على التنازل حلول المتنازل إليه محل المستثمر في الشركة أو شركة التحالف في كافة حقوق المتنازل والتزاماته.

الفصل الخامس عشر: انتهاء مدة الاستثمار وإعادة طرح المشروع

انتهاء مدة الاستثمار

مادة (79)

يقوم القطاع المختص قبل انتهاء مدة الاستثمار بما لا يقل عن سنتين، بتقييم المشروع وفقاً لدراسة شاملة له ولوثائق طرحه. بغرض إعادة تقييم المقابل الذي تحصل عليه المؤسسة أو المستثمر، بحسب الأحوال، وله في سبيل ذلك الاستعانة بمن يراه مناسباً بما في ذلك الجهات الاستشارية المحلية أو الأجنبية، ويرفع توصياته بهذا الشأن إلى مجلس الإدارة.

ويصدر مجلس الإدارة قراراً بشأن إعادة طرح المشروع في ضوء التوصيات المرفوعة له من القطاع المختص قبل السنة الأخيرة من مدة الاستثمار، ومجلس الإدارة أن يقرر قيام القطاع المختص بإدارة المشروع أو إدارته وتطويره بصورة مباشرة أو إنهاء نشاطه أو غير ذلك.

إعادة طرح المشروع

مادة (80)

يتم إعادة طرح وترسية المشروعات قبل انتهاء عقودها وفقاً لنظام المزايدة العلنية المعمول به لدى المؤسسة، وطبقاً لذات الضوابط والشروط المنصوص عليها في الفصل الثالث والرابع والخامس من هذه اللائحة، ويجب أن يكون من بين وثائق إعادة طرح المشروع الميزانية المدققة للشركة عن آخر ثلاث سنوات مالية.

الفصل السادس عشر: الأحكام الختامية

الدليل الاسترشادي

مادة (81)

تعد المؤسسة دليلاً يسمى (الدليل الاسترشادي)، وذلك للاسترشاد به في تطبيق أحكام القانون واللائحة، ويتضمن بياناً بالأعمال والإجراءات المتبعة في كافة مراحل دراسة وطرح المشروع.

الفعاليات المؤقتة

مادة (82)

تقوم المؤسسة بإعداد لائحة تصدر بقرار من الوزير بعد موافقة مجلس الإدارة، للفعاليات المؤقتة بالمشاريع تتضمن الإجراءات والشروط والمتطلبات والأحكام اللازمة لتنظيمها، ولا يجوز للشركة التعاقد على إقامة أي فعالية مؤقتة إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من المؤسسة وفقاً لأحكام هذه اللائحة وللشركة، بعد موافقة المؤسسة، تخصيص وتجهيز مواقع يتم تأجيرها بصفة مؤقتة لاستخدامات مركبات المطاعم المتنقلة أو لأي مشاريع أخرى صغيرة ومتوسطة، على أن يراعى كل منتفع مستأجر لأي من هذه المواقع اتباع الإجراءات وتطبيق النظم والاشتراطات التي تحددها اللائحة المشار إليها بالفقرة السابقة.

الإعلانات

مادة (83)

تقوم المؤسسة بإعداد لائحة للإعلانات للمشاريع تتضمن الإجراءات والشروط والمتطلبات والأحكام اللازمة لتنظيمها، وتصدر بقرار من الوزير بعد موافقة مجلس الإدارة. وللشركة بعد موافقة المؤسسة أن تخصص أماكن أو مساحات لاستخدامها في الإعلانات بكافة الوسائل. ولا يجوز للشركة التعاقد على إقامة أي إعلان إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من المؤسسة وفقاً للائحة الإعلانات.

التظلمات

مادة (84)

تختص لجنة تظلمات المؤسسة بنظر التظلمات الناشئة عن تطبيق أحكام القانون واللائحة عدا أحكام استحقاق الرعاية السكنية، وذلك وفقاً للإجراءات والمواعيد والأحكام المقررة لديها.