# المؤسسة العامة للرعاية السكنية

## قرار وزاري رقم (3) لسنة 2017

## في شأن إصدار لائحة الاتفاقيات الاستشارية

وزير الدولة لشئون الإسكان، رئيس مجلس إدارة المؤسسة العامة للرعاية السكنية:

– بعد الاطلاع على القانون رقم (47) لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،

– وعلى القانون رقم (27) لسنة 1995في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة في أغراض الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،

– وعلى القانون رقم (49) لسنة 2016 بشأن المناقصات العامة،

– وعلى القرار الوزاري رقم (146) لسنة 2014 بإصدار لائحة التعاقد المباشر،

– وعلى القرار الوزاري رقم (24) لسنة 2016 في شأن العمل بلائحة المناقصات،

– وعلى القرار الوزاري رقم (25) لسنة 2016 في شأن تشكيل لجنة المناقصات بالمؤسسة،

– وعلى قرار مجلس إدارة المؤسسة بجلسته رقم (1) لسنة 2017 بتاريخ 2017/01/12، بالموافقة على إصدار لائحة الاتفاقيات الاستشارية للمؤسسة،

(قرر)

مادة أولى: يُعمل بأحكام لائحة الاتفاقيات الاستشارية المرافقة لهذا القرار.

مادة ثانية: على الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار، ويعمل به من تاريخ صدوره، وينشر في الجريدة الرسمية.

وزير الدولة لشئون الإسكان
ووزير الدولة لشئون الخدمات
ياسر حسن ابل

صدر في : 28 ربيع الآخر 1438 هـ
الموافق: 26 يناير 2017 م

### لائحة الاتفاقيات الاستشاري

#### أحكام تمهيدية

(المادة الأولى)

في تطبيق أحكام هذه اللائحة تكون للمصطلحات التالية المعاني المبينة قرين كل منها:

1.1 القانون : القانونان رقما(47) لسنة 1993، (27) لسنة 1995 المشار إليهما.

2.1 المؤسسة : المؤسسة العامة للرعاية السكنية.

3.1 مجلس الإدارة : مجلس إدارة المؤسسة.

4.1 الوزير: وزير الدولة لشئون الإسكان.

5.1 المدير العام : مدير عام المؤسسة.

6.1 اللائحة : لائحة الاتفاقيات الاستشارية.

7.1 اللجنة : لجنة مناقصات المؤسسة المشكلة بموجب القرار الوزاري رقم (25) لسنة 2016.

8.1 لجنة فتح المظاريف : لجنة فتح مظاريف العروض الفنية والعروض المالية وتقييمها، لكل مسابقة على حده.

9.1 القطاع المختص : القطاع المعني بالمسابقة محل الطرح، والذي يتولى القيام بالإجراءات التنفيذية المطلوبة لطرح ودراسة المسابقة.

10.1 المسابقة: مجموعة الإجراءات التي تتخذها المؤسسة وفقاً لأحكام هذه اللائحة للحصول على أعمال الخدمات الاستشارية.

11.1 الوثائق: وثائق المسابقة المقدمة من المؤسسة إلى المتسابقين والمتعين عليهم إعادتها، مع العطاء بعد ملء بياناتها وختمها من المتسابق.

12.1 الاستشاري / الاستشاريين : مؤسسة أو شركة محلية أو أجنبية أو تحالف.

13.1 المتسابق: الاستشاري المشارك في المسابقة المطروحة.

14.1 العطاء : العرض الفني والعرض المالي المقدم من الاستشاري.

15.1 الفائز : الاستشاري الذي يتم ترسيه المسابقة عليه.

16.1 العملة الرسمية : الدينار الكويتي.

(المادة الثانية)

تتولى اللجنة المهام المتعلقة بالتعاقد مع الاستشاريين، وذلك للمسابقات التي تزيد قيمتها على (10) مليون دينار كويتي.

(المادة الثالثة)

تختص اللجنة بما يلي:

1.3 اعتماد نتائج تأهيل الاستشاريين.

2.3 اعتماد تقييم العروض والترسيه على الفائز، وفقاً للإجراءات المبينة في هذه اللائحة.

3.3 النظر في التظلمات التي تقدم إليها من أصحاب الشأن والتوصية بشأنها إلى الوزير، ويعتبر قراره في شأنها نهائياً.

4.3 القيام بما تكلف به من مجلس الإدارة.

(المادة الرابعة)

يتولى القطاع المختص المهام التالي بيانها:

1.4 اقتراح الأسس والمعايير لتأهيل الاستشاري والمعايير الخاصة بتقييم العطاءات للحصول على أفضل الخدمات الاستشارية للمؤسسة، وذلك وفق إجراءات تحقق المنافسة المتكافئة والعادلة، على أن تعتمد من المدير العام.

2.4 اقتراح آلية طرح المسابقة، واعتمادها من المدير العام.

3.4 دعوة الاستشاريين المؤهلين للاشتراك في المسابقة المطروحة، وفقاً لنظام التقييم للعروض الفنية والعروض المالية.

4.4اختيار استشاري واحد ودعوته للقيام بالأعمال المطلوبة للمشروع من خلال عرض فني وعرض مالي في حال التكليف المباشر.

(المادة الخامسة)

يلتزم القطاع المختص تحري الدقة في اختيار الاستشاريين الذين سيتم دعوتهم للاشتراك في المسابقة والتأكد من كفاءتهم الفنية والمالية وقدرتهم على إنجاز الخدمات الاستشارية المطلوبة وذلك طبقاً لأسس ومعايير معتمدة من المدير العام.

(المادة السادسة)

في حالة وجود مشاركة بين استشاري أجنبي واستشاري محلي فإنه يجب تحديد نسبة مساهمة ومهام كل منهما في الخدمات الاستشارية، ويرفع القطاع المختص مذكرة مسببة إلى اللجنة تتضمن النسب والمهام للمشاركة بينهما، أو طلب قيام الاستشاري العالمي منفرداً بتقديم الخدمات الاستشارية للمشاريع ذات الطابع الخاص، وللجنة اعتماد ما تراه مناسباً في هذا الخصوص.

(المادة السابعة)

في حالة التأهيل المسبق يقوم القطاع المختص بإعداد مستندات التأهيل والإعلان عن عملية التأهيل بالجريدة الرسمية ويجوز بالإضافة إلى ذلك الإعلان في الصحف المحلية و/أو الأجنبية و/أو الوسائل الالكترونية و/أو الوسائل المتاحة لدى المؤسسة، وتوضع الإعلانات الخاصة بالمسابقات في اللوحة المخصصة للإعلانات بمقر المؤسسة في الوقت المناسب.

(المادة الثامنة)

في حال السماح للتحالفات الاستشارية بالمشاركة في المسابقة يتم بيان ذلك في مستندات المسابقة، مع وضع عناصر تأهيل لكل عضو من أعضاء التحالف، على أن يتم توضيح المطلوب تقديمه من التحالف في حال تأهله ومن ذلك على سبيل المثال لا الحصر تحديد قائد التحالف، ونسبة مشاركة كل عضو من أعضاء التحالف في إنجاز الخدمات الاستشارية المطلوبة، وتقديم الاتفاقية أو خطاب النوايا بين أطراف التحالف، وللجنة الحق في طلب أي مستندات أخرى تراها مناسبة كما يحق لها طلب تعديل أو توثيق أسس المشاركة.

ويقوم القطاع المختص بتأهيل الاستشاريين المتقدمين ورفع نتيجة التأهيل للمدير العام لاتخاذ الاجراءات اللازمة لاعتمادها من اللجنة.

(المادة التاسعة)

يجوز للقطاع المختص – من بعد موافقة المدير العام – تأهيل مجموعة محددة من الاستشاريين يتم اختيارهم بطرق مختلفة (عن طريق المواقع الالكترونية ا، الدوريات والمجلات المتخصصة في تقييم الاستشاريين، سبق التأهيل لمشاريع مشابهة بالمؤسسة) وعلى القطاع المختص تزويد اللجنة بالأسس والمعايير التي تم بموجبها اختيار الاستشاريين.

(المادة العاشرة)

في حالة التأهيل اللاحق وذلك بدمج مرحلة التأهيل مع مرحلة استدراج العروض الفنية والعروض المالية، فإن على القطاع المختص تحديد عناصر التأهيل واعتمادها من المدير العام، وإعداد مستندات التأهيل، على أن يتم النص في صيغة الإعلان عن المسابقة وفي مستندات التأهيل بأن يقوم المتسابق بوضع مستندات التأهيل في مظروف منفصل عن مظاريف العروض الفنية والعروض المالية، وأنه سيتم تأهيل المتسابقين أولاً، ولن يتم فتح مظاريف العروض الفنية والعروض المالية إلا للمتسابقين الذين يتم تأهيلهم.

(المادة الحادية عشر)

يجب على الاستشاري الأجنبي تقديم ما يثبت ترخيص مزاولة المهنة ساري المفعول من الجهات المختصة في بلده وأن يتم التصديق عليها من قبل قنصلية كويتية أو أي جهة أخرى تملك حق التصديق قانوناً.

(المادة الثانية عشر)

يقوم القطاع المختص قبل نشر الإعلان بإعداد مستندات المسابقة مع تحديد العناصر الرئيسية لتقييم العروض الفنية والعروض المالية واعتمادها من المدير العام، مع بيان محتويات هذه العروض وطرق تسليمها، ويتم بعد ذلك عرض المستندات على اللجنة للموافقة على طرح المسابقة مع إرفاق المستندات التالية (القيمة التقديرية لأعمال المسابقة، الربط المالي، صيغة الدعوة أو الإعلان للاشتراك في المسابقة، موافقة الفتوى والتشريع).

(المادة الثالثة عشر)

تُعلن المؤسسة عن المسابقة في الجريدة الرسمية ويجوز بالإضافة إلى ذلك الإعلان في الصحف المحلية و/أو الأجنبية و/أو الوسائل الالكترونية و/أو الدعوة بالوسائل المتاحة لدى المؤسسة.

كما توضع الإعلانات الخاصة بها في اللوحة المخصصة للإعلانات بمقر المؤسسة وذلك في الوقت المناسب.

ويحدد الإعلان من لهم حق المشاركة في المسابقة المطروحة سواء كان من قوائم المتأهلين من قبل المؤسسة أو من غيرهم ممن تتوافر لديهم الخبرة المطلوبة طبقاً لمستندات المسابقة، كما يتم بيان الخدمات الاستشارية المطلوبة، والمقابل النقدي– إن وجد – للنسخة الواحدة من مستندات المسابقة، وتحديد آخر موعد لتقديم العروض الفنية والعروض المالية، ومدة سريان العطاءات بعد فتحها مع تحديد قيمة التأمين الأولي للعطاء ونفاذ مفعوله طوال مدة سريان العطاء.

ولا يجوز أن تزيد مدة سريان العطاء على تسعين يوماً من الموعد المحدد لفتح المظاريف إلا إذا نص في شروط المسابقة على غير ذلك أو قبول المتسابق مد سريان العطاء بناءً على طلب المؤسسة، ويعتبر العطاء سارياً من تاريخ تقديمه حتى نهاية مدة سريانه.

(المادة الرابعة عشر)

يجب على المتسابق أن يرفق مع عرضه التأمين الأولي المنصوص عليه في مستندات المسابقة، على أن يكون هذا التأمين في صورة شيك مصدق أو خطاب ضمان صادر باللغة العربية من بنك معتمد لدى دولة الكويت، وصادر باسم الاستشاري المتقدم للمسابقة لصالح المؤسسة، وغير مقترن بقيد أو شرط، وتستبعد أي عروض غير مصحوبة بهذا التأمين، ولا تقبل التأمينات النقدية أو الشيكات غير المصدقة، ويجب أن يكون التأمين صالح لمدة سريان المسابقة وفق ما ورد بمستنداتها من شروط، ولا تدفع المؤسسة فوائد عن هذا التأمين

كما لا يجوز لدائني المتسابق الحجز عليه. وتوضع هذه الكفالة في مغلف منفصل عن العرض الفني والعرض المالي.

وإذا تعذر على اللجنة البت في العروض خلال المدة المحددة لسريانه، فعلى إدارة المؤسسة أن تطلب من المتسابقين تجديد سريان عطاءاتهم لمدة مناسبة، وذلك بموجب كتاب يوجه من كل منهم إلى المؤسسة بالموافقة على التمديد مع تجديد مدة سريان التأمين الأولي، ويستبعد عطاء من لم يقبل بتمديد مدة سريان العرض المقدم منه.

ويتم الإفراج عن كفالة التأمين الأولي لكافة المتسابقين بعد توقيع العقد مع المتسابق الفائز.

(المادة الخامسة عشر)

يبقي العطاء نافذ المفعول غير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه حتى نهاية مدة سريانه ولا يؤخذ بأي تغيير في الأسعار بعد تقديمه.

وفي حالة عدول المتسابق عن عطائه أثناء سريانه في مدته الأصلية أو بعد تمديده يؤول التأمين الأولي المقدم منه إلى المؤسسة دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ أية إجراءات قضائية.

(المادة السادسة عشر)

تسعر جميع العطاءات والتأمينات بالدينار الكويتي، ما لم تنص وثائق المسابقة على خلاف ذلك.

(المادة السابعة عشر)

يصدر المدير العام بناءً على اقتراح القطاع المختص قراراً بتشكيل لجنة لفتح مظاريف العروض وتقييمها على أن يتم فتح مظاريف العروض الفنية أولاً وتقييمها ولا يتم فتح مظاريف العروض المالية إلا للمتسابقين الذين اجتازت عروضهم الفنية النسبة المحددة في مستندات المسابقة ويتم تقييم العروض المالية وحساب الدرجة النهائية لكل متسابق.

(المادة الثامنة عشر)

تقوم لجنة فتح مظاريف العروض برفع تقرير بنتائج التقييم إلى المدير العام لإحالته إلى اللجنة للاعتماد.

(المادة التاسعة عشر)

تقوم اللجنة بترسيه العطاء على الاستشاري الذي قدم أفضل عطاء وفقاً للمتطلبات والمعايير المنصوص عليها في وثائق المسابقة.

وإذا رأت اللجنة أن هناك مبرراً لتفضيل أحد المتسابقين جاز لها أن تصدر قراراً بأغلبية ثلثي أعضاءها بالترسيه عليه، على أن يكون قرار اللجنة مسبباً في هذا الشأن.

(المادة العشرون)

في حالة ورود عطاء وحيد مستوف للشروط يكون للجنة بأغلبية ثلثي أعضائها قبوله والترسيه عليه على أن يكون ذلك مسبباً. أو التقرير برفضه وإلغاء المسابقة، ويعتبر العطاء وحيداً ولو قدمت معه عطاءات أخرى متى كانت مخالفة لشروط المسابقة أو تقرر عدم قبولها.

وإذا لم يتقدم غير عطاء وحيد بعد إعادة طرح المسابقة بحثت اللجنة أسعاره وملائمته وتبت فيه.

(المادة الواحدة والعشرون)

في حالة تساوي الدرجة النهائية لأفضل العروض الفنية والعروض المالية فإنه يجوز للجنة دراسة تقييم العروض المتساوية والترسيه على المتسابق الذي تراه مناسباً، على أن يكون قرار الترسيه مسبباً.

(المادة الثانية والعشرون)

في حالة طرح عدة مسابقات متماثلة في فترة زمنية واحدة، ونصت وثائقها على عدم ترسيه أكثر من مسابقة على استشاري واحد، فإنه في حالة فوز متسابق في أكثر من مسابقة يتم ترسيه المسابقة التي فتحت مظاريفها أولاً عليه، ويتم ترسيه المسابقة التالية على المتسابق الثاني في ترتيب الأفضلية.

(المادة الثالثة والعشرون)

يجب أن يشتمل قرار استبعاد أي عطاء أو إرساء المسابقة على الأسباب التي بني عليها.

(المادة الرابعة والعشرون)

تخطر المؤسسة المتسابق الفائز بكتاب موصى عليه بعلم الوصول بقرار اللجنة للحضور إلى مقر المؤسسة لتوقيع العقد خلال المدة التي تحددها له وتقديم التأمين النهائي (كفالة الإنجاز)، وذلك على هيئة خطاب ضمان غير مشروط وعلى نفقته الخاصة لصالح المؤسسة صادر باللغة العربية من أحد البنوك الكويتية المعتمدة بمبلغ يساوي (10%) عشرة في المائة من قيمة العطاء.

ويتعهد الاستشاري بأن يبقي الكفالة سارية المفعول أصلاً أو تمديداً، كما يتعهد بأن يبقى قيمة الكفالة كاملة وغير منقوصة ومساوية لنسبة (10%) من قيمة الاتفاقية.

وتبقي هذه الكفالة سارية المفعول بكامل قيمتها طوال فترة إنجاز المستشار لأعمال هذا العقد وحتى اعتماد المؤسسة للأعمال وصدور شهادة الاستلام الابتدائي لأعمال العقد.

وستكون هذه الكفالة ضماناً لقيام الاستشاري بتنفيذ التزاماته بموجب هذه الاتفاقية على الوجه الأكمل، ولا تدفع فوائد عن مبلغ هذه الكفالة ولا يجوز لدائني الاستشاري الحجز عليها.

ويحق للمؤسسة أن تخصم من قيمة هذا التأمين أية مبالغ أو غرامات أو تعويضات أو أي مصاريف متعلقة بتنفيذ أعمال الاتفاقية.

فإذا لم يقدم التأمين النهائي خلال المدة المشار إليها أُعتبر المتسابق الفائز منسحباً وآل التأمين الأولي المقدم منه إلى المؤسسة دون حاجة

إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ أي إجراء قضائي ودون الإخلال بحق المؤسسة في توقيع العقوبات المنصوص عليها في هذه اللائحة.

ولا يُعتبر المتسابق الفائز متعاقداً إلا بعد تقديم التأمين النهائي وتوقيع العقد.

(المادة الخامسة والعشرون)

في حالة انسحاب المتسابق الفائز فللجنة أن تقرر إلغاء المسابقة أو إعادة طرحها أو إرسائها على استشاري آخر طبقاً لأحكام هذه اللائحة، ويؤول التأمين الأولي إلى المؤسسة دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ أية إجراءات قانونية.

(المادة السادسة والعشرون)

لا يترتب على قرار الترسيه وإبلاغ المتسابق الفائز بها أي حق له قبل المؤسسة في حالة العدول عن الترسيه إذ أنه لا يعتبر متعاقداً إلا من تاريخ توقيع المؤسسة على وثيقة العقد.

(المادة السابعة والعشرون)

يجوز للجنة في أي وقت وقبل توقيع العقد إلغاء المسابقة ولو بعد البت فيها وترسيتها على أحد المتسابقين، على أن يكون قرارها مسبباً في هذا الشأن، وتتولى الإدارة إبلاغ قرارات اللجنة إلى ذوي الشأن.

ولا يترتب على هذا الإلغاء أية حقوق قبل المؤسسة للمتسابق الفائز أو لغيره من المتسابقين.

(المادة الثامنة والعشرون)

على الاستشاري الأجنبي أن يكون له مكتباً بدولة الكويت مجهزاً تجهيزاً مناسباً للقيام بالمهام المطلوبة طبقاً للاتفاقية، ويمكن تنفيذ أجزاء من أعمال العقد خارج دولة الكويت بموافقة كتابية مسبقة من المؤسسة.

وترسل على عنوان المكتب المذكور كافة الوثائق والمراسلات والإخطارات والإعلانات القضائية وأية مراسلات أو وثائق أخرى متعلقة بالاتفاقية وأن إعلانه على هذا العنوان في كل ما يتعلق بهذه الاتفاقية سواء قبل أو أثناء أو بعد تنفيذها أو انتهائها لأي سبب من الأسباب يعتبر إعلاناً قانونياً وصحيحاً، ولا يعتبر رقم صندوق البريد أو الرمز البريدي أو الهاتف أو الفاكس فقط عنواناً كافياً لأغراض هذه الاتفاقية.

(المادة التاسعة والعشرون)

على الاستشاري أن يخطر المؤسسة كتابة قبل إجراء أي تغيير في عنوانه، وإلا تعتبر جميع المراسلات والإعلانات القضائية المرسلة على عنوانه الوارد بصدر وثيقة العقد صحيحه ونافذة.

(المادة الثلاثون)

تصدر اللجنة قراراها باختيار الاستشاري الفائز بعد دراسة الموضوع، ولا يترتب على قرار الاختيار أي حق للاستشاري تجاه المؤسسة قبل التوقيع على العقد من قبل المؤسسة.

(المادة الواحدة والثلاثون)

يحق للمؤسسة قبول أو رفض أو استبعاد أية عروض بدون إبداء الأسباب ودون أي مسئولية على المؤسسة ودون أي التزام بدفع أية أتعاب أو تكاليف أو تعويضات أياً كان نوعها أو سببها.

(المادة الثانية والثلاثون)

في حال إلغاء المسابقة قبل ميعاد فتح المظاريف تُرد مبالغ شراء الوثائق إلى من قام بشرائها، ودون أية مسئولية على المؤسسة في هذا الخصوص، وإذا كان الإلغاء بعد الميعاد المشار إليه، فلا يجوز رد الثمن إلا لمن تقدم في المسابقة.

أما إذا أُلغيت المسابقة بسبب عدم مطابقة العطاءات للشروط، أو لسبب لا يُعود للمؤسسة فلا يجوز رد ثمن الوثائق.

(المادة الثالثة والثلاثون)

للمدير العام إدخال تعديلات على عقود الاتفاقيات الاستشارية بفارق الزيادة أو النقص بما لا يجاوز (5%) من قيمتها، فإذا جاوزت التعديلات (5%) من قيمة تلك العقود فلا تكون إلا بموافقة اللجنة.

وإذا تجاوزت التعديلات 10% لأي اتفاقية استشارية تبرمها المؤسسة فيتعين حصول موافقة مجلس الإدارة عليها.

(المادة الرابعة والثلاثون)

يلتزم الاستشاري بالتشريعات واللوائح والنظم المعمول بها بدولة الكويت بشأن الخدمات الاستشارية التي يؤديها وأن لا يدخل أي تعديل عليها يخالف تلك القوانين والتشريعات.

(المادة الخامسة والثلاثون)

على القطاع المختص موافاة اللجنة بتقرير يفيد انتهاء تنفيذ عقد الخدمات الاستشارية ومدى التزام المتعاقد بشروط العقد والغرامات والجزاءات التي تم توقيعها إن وجدت على المتعاقد، ويجوز للجنة بعد التأكد من المخالفات التي ارتكبها المتعاقد اتخاذ الإجراءات اللازمة ومنها شطبه من سجل المكاتب الاستشارية المعتمدة لديها أو وقفه لفترة محددة.

(المادة السادسة والثلاثون)

تطبق أحكام هذه اللائحة، فيما ما لم يرد به نص في لائحة التعاقد المباشر المشار إليها.