



26 MAY 2016

قرار رقم (32) لسنة 2016

في شأن لائحة الاستثمار

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

- بعد الإطلاع 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 (116) لسنة 2013 في شأن تشجيع الاستثمار المباشر في دولة الكويت،
- وعلى القانون رقم (116) لسنة 2014 في شأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص،
- وعلى المرسوم رقم (78) لسنة 2015 بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون (116) لسنة 2014 المشار إليه.
- وبناءً على موافقة مجلس إدارة المؤسسة العامة للرعاية السكنية بإجتماعه رقم (3) لسنة 2016 المنعقد بتاريخ 2016/05/18،

(قرار)

مادة أولى: يُعمل باللائحة الاستثمار المرافقة نصوصها لهذا القرار.

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

ياسر حسن ابل

وزير الدولة لشؤون الإسكان

رئيس مجلس الإدارة



ياسر حسن ابل

وزير الدولة لشؤون الإسكان (+965) 25393734 / 25388117 (+965) 25384541

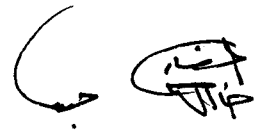
لائحة الاستثمار

(تعريف)

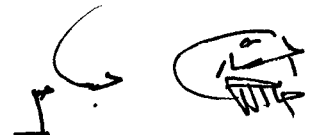
مادة (1)

في تطبيق أحكام هذه اللائحة يقصد بالكلمات والمصطلحات التالية، المعنى المبين قرين كل منها:

- القانونون: القانون رقم 47 لسنة 1993، والقانون رقم 27 لسنة 1995 المشار إليهما.
- المؤسسة: المؤسسة العامة للرعاية السكنية.
- مجلس الإدارة: مجلس إدارة المؤسسة.
- الوزير: وزير الدولة لشئون الإسكان.
- المدير العام: مدير عام المؤسسة.
- اللائحة: لائحة الاستثمار.
- اللجنة: اللجنة الفنية المتخصصة المحددة بالمادة (4) بند (10) من القانون 47 لسنة 1993 المشار إليه. أو اللجنة / الجهة التي يحددها مجلس الإدارة.
- الجهة المختصة: القطاع المختص بالاستثمار.
- المستثمر: الشخص الطبيعي أو الاعتباري أيا كانت جنسيته أو كيانه.
- مشروع الشراكة: مشروع لتنفيذ أحد الأنشطة أو أكثر بهدف تقديم خدمة عامة لها أهمية اقتصادية أو إجتماعية أو خدمية ويتم طرحه من قبل المؤسسة وفقاً لنظام الشراكة بعد إعتماده من مجلس إدارة المؤسسة، وصدر الترخيص الاستثماري له وفقاً لأحكام القانون.
- نظام الشراكة: نظام يقوم بمقتضاه مستثمر من القطاع الخاص بالاستثمار على أرض تملكها المؤسسة في أحد المشروعات التي يتم طرحها من قبلها بعد توقيع عقد معه، ويقوم من خلاله بتنفيذ أو بناء أو تطوير أو تشغيل أحد المشاريع، وتدبير تمويل له و/أو إدارته وذلك خلال مدة محددة يؤول بعدها إلى المؤسسة.



- عقد الشراكة: عقد أو أكثر تبرمه المؤسسة مع مستثمر (مجموعة مستثمرين)، محلي أو أجنبي، بغرض تخطيط وتصميم وتنفيذ وتشغيل وصيانة وتطوير وإدارة وتمويل مشروع استثماري، أو بعض ما سلف، وذلك على أرض مخصصة لغير أغراض الرعاية السكنية، ويجوز للمؤسسة المشاركة في تمويل المشروع، وفقاً للشروط التي يحددها مجلس الإدارة.
- الشروط المرجعية: كراسة الشروط التي تصدرها المؤسسة بحسب طبيعة كل مشروع، ويتم اعتمادها من قبل اللجنة لاستدراج العروض والعطاءات لأحد مشاريعها.
- مدة البناء: المدة المحددة في عقد الشراكة لإتمام البناء والتجهيز أو أعمال التطوير، ولا تحتسب مدة البناء ضمن مدة الاستثمار.
- مدة الاستثمار: المدة المحددة في عقد الشراكة وتبدأ من تاريخ اكتمال أعمال البناء والتجهيز أو من تاريخ إتمام أعمال التطوير كلياً أو جزئياً وفقاً لما هو منصوص عليه في وثائق طرح المشروع وبما لا يجاوز خمسين عاماً.
- التأهيل: الإجراءات التي تقوم بها المؤسسة للتثبت من قدرات المستثمرين الراغبين بالاستثمار في أحد مشروعات الشراكة قبل السماح لهم بتقديم عطاءاتهم الفنية والمالية.
- صاحب المبادرة: أي شخص طبيعي أو اعتباري كويتي أو أجنبي يتقدم بفكرة لتنفيذ مشروع وفقاً لنظام الشراكة إلى المؤسسة من خلال دراسة جدوى مبدئية للمشروع تتفق مع استراتيجية الدولة وخطة المؤسسة الإنمائية بهدف الموافقة عليه وطرحه من بعد اعتماده من مجلس الإدارة وفقاً لأحكام اللائحة.
- المشروع المتميز: مشروع شراكة مبتكر لفكرة إبداعية في دولة الكويت تم اعتماده من مجلس الإدارة، بناء على دراسة جدوى متكاملة يقدمها صاحبها إلى المؤسسة، ويكون ذي مردود اقتصادي أو اجتماعي متوافق مع استراتيجية الدولة وخطة المؤسسة الإنمائية.
- طلب إبداء الرغبة: مرحلة اختيارية تقوم خلالها المؤسسة باستطلاع رغبة بعض الجهات للمشاركة في مشروع من مشروعات الشراكة، وفقاً للمعايير والضوابط التي يتم وضعها لكل مشروع على حده من الجهة المختصة.



و. متابعة تنفيذ المشروعات الاستثمارية من خلال القطاعات المختصة بالمؤسسة وإبداء الرأي والمشورة التي تدعم الانجاز، وتقديم الدعم والمقترحات في شأن ما قد يواجه تنفيذ تلك المشروعات من عقبات.

ز. دراسة المشروعات والمبادرات، وإبداء الرأي بشأن دراسات الجدوى الاقتصادية.
ح. اقتراح الحلول العلمية والعملية بشأن الاستفادة من القطاعات غير السكنية بما يدعم موارد المؤسسة المالية.
وتعرض اللجنة نتائج دراستها وقراراتها وتوصياتها على الوزير لاتخاذ ما يلزم بشأن عرضها على مجلس الإدارة. ويجوز لذوي الشأن التظلم من قرارات اللجنة أمام مجلس الإدارة.

اقتراح مشروعات الشراكة

المادة (4)

يكون اقتراح أسلوب طرح وتنفيذ مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص من قبل احدى الجهات التالية:

- 1- الجهة المختصة: لها اقتراح أسلوب طرح وتنفيذ احد المشروعات الاستثمارية بالأراضي المخصصة لغير أغراض الرعاية السكنية، مع بيان أسلوب إعداد دراسات الجدوى للمشروع.
- 2- القطاع الخاص: له ان يتقدم للمؤسسة بصيغة افكار متضمنة دراسة جدوى مبدئية وفقا لمتطلبات المؤسسة، لتنفيذ مشروع واعتماد طرحه وفقا لاحكام اللائحة.

آلية اعتماد الأفكار المقترحة

المادة (5)

تقوم اللجنة برفع نتائج الدراسات المبدئية للأفكار المقدمة من الجهة المختصة أو القطاع الخاص إلى الوزير لعرضها على مجلس الإدارة مصحوبة بتوصيتها لاعتماد المشروع من حيث المبدأ كمبادرة أو كمشروع متميز أو رفضه، ويمنح صاحب المبادرة أو المشروع المتميز في حال قبول فكرة مشروعة ستة أشهر لإعداد الدراسات المتكاملة له ما لم تقرر المؤسسة بناء على طبيعة المشروع منحه مدة إضافية لذلك وفقا للأسس والإجراءات التي تقررها في هذا الشأن.

آلية اعتماد المشروعات المقترحة

المادة (6)

ترفع اللجنة الى الوزير نتائج الدراسة المتكاملة سواء التي تم اعدادها من قبل الجهة المختصة أو من قبل القطاع الخاص، مصحوبة بتوصيتها بإعتماد المشروع وطرحه وفقا لنظام الشراكة أو رفضه، ليقوم بعرضها على مجلس الإدارة.
وفي حالة التوصية باعتماد طرح المشروع وفقا لنظام الشراكة يتعين ان تشمل التوصية على الآتي:-

- 1- طريقة المنافسة المقترحة لطرح مشروع الشراكة.
- 2- نظام الشراكة المقترح اعتماده.
- 3- الجدول الزمني المقترح لاجراءات ومراحل طرح المشروع.
- 4- المدة الزمنية المقترحة للاستثمار.
- 5- الاعفاءات والامتيازات المقترحة وكذلك أي ميزة خاصة في حال كان المشروع عبارة عن فكرة مقترح اعتماده.
- 6- الخدمة المقترح توفيرها، وأهميتها الاقتصادية أو الاجتماعية أو الخدمية أو أي منهم، أو ما اذا كانت تطويرا أو تحسينا لخدمة قائمة أو تخفيفا لتكاليفها أو تحسينا لكفاءتها.
- 7- أي طلب بتخصيص ارض للمشروع متى وجدت.
- 8- أية معايير أو متطلبات أخرى بحسب طبيعة المشروع والدليل الارشادي المعد من قبل الجهة المختصة.

قرار مجلس الإدارة بشأن مشروعات الشراكة

المادة (7)

يصدر مجلس الإدارة قراراً بشأن المشروعات التي تعرض عليه، وذلك في ضوء التوصيات المرفوعة له من اللجنة وفقا للمادة السابقة.

ج ب

(نظم وضوابط التعاقد)

المادة (8)

تقوم المؤسسة بطرح مشروعات الشراكة بينها وبين القطاع الخاص وفق أحد نظم الشراكة المقررة قانوناً بالدولة.

مادة (9)

تتولى الجهة المختصة تلقي الطلبات والعروض التي تتقدم بها الشركات للتأهيل للاعتماد لمشروع العقد المقرر تنفيذه، ويُعد سجل خاص تدون فيه الطلبات المشار إليها والقرارات التي تصدرها المؤسسة في هذا الشأن.

مادة (10)

- تتولى الجهة المختصة الدعوة بالطرق المقررة قانوناً في وسائل الاعلام المختلفة عن المشروع موضوع الطرح، ويجب أن تتضمن الدعوة على سبيل الاسترشاد لا الحصر:-
- نبذة مختصرة عن المشروع المقرر طرحه.
 - كيفية الحصول على الوثائق ذات الصلة وتحديد الجهة التي يتم الحصول منها على الوثائق بالمؤسسة.
 - المقابل النقدي الواجب سداؤه وقيمة الحصول على الوثائق ذات الصلة.
 - الميعاد النهائي لقبول العطاء وتقديمه مصحوباً بالتأمين الإبتدائي المقرر، ويحدد في الدعوة المدة بين الحصول على الوثائق والتاريخ النهائي لقبول العطاءات.

مادة (11)

ينشر الاعلان عن المشروع الاستثماري في الجريدة الرسمية وجريدتين محليتين مما تصدر باللغة العربية، وبأي وسيلة أخرى التي تراها الجهة المختصة مناسبة، على أن يكون ذلك بحد أقصى ثلاث مرات وعلى فترات تحددها الجهة المختصة.



مادة (12)

يجب ألا تقل المدة بين الاعلان والتاريخ المحدد لقبول العطاءات عن أسبوعين من تاريخ آخر اعلان، مع جواز الاعلان الخارجي بواسطة سفارة دولة الكويت في حال الرغبة في التعاقد مع الشركات العالمية إلى جانب المحلية.

مادة (13)

ويجوز للمؤسسة التفاوض مع عدد لا يقل عن ثلاث شركات عالمية أو محلية متخصصة في موضوع مشروع الشراكة المراد تنفيذه، على أن يتم مراعاة استيفاء هذه الشركات لكافة متطلبات التأهيل المحددة من قبل الجهة المختصة، ويتم بعد ذلك إستدراج عروض من هذه الشركات، ويختار أفضلها للمؤسسة.

مادة (14)

تشكل لجنة بقرار من الوزير المختص بناءً على عرض المدير العام لدراسة العطاءات المقدمة من المستثمرين واختيار أفضلها، وفقاً للقواعد والضوابط التي يقرها مجلس الإدارة بناءً على توصية اللجنة.

مادة (15)

في حال تساوي عرض أو أكثر تجري المفاوضة معهم لاختيار الأفضل فنياً ومالياً وصولاً إلى أفضل العروض على المناقص أو المزايد الأفضل.

مادة (16)

في حال انسحاب مقدم العطاء الفائز أو تخلفه عن استيفاء إجراءات استكمال قيمة التأمين وتوقيع العقد في الميعاد الذي تخطره به المؤسسة والمدرج بشروط العطاء يصادر التأمين كاملاً دون حاجة إلى إخطار بذلك. أو اتخاذ أي إجراء إداري في شأنه، ويكون للمؤسسة الحق في التفاوض مباشرة مع صاحب العطاء التالي.



(معايير إعداد دراسة الجدوى)

مادة (17)

تتولى الجهة المختصة إعداد دليل إرشادي تفصيلي يتضمن كافة الشروط والمعايير والإجراءات الخاصة بإعداد دراسات الجدوى الاقتصادية وطرح مشروعات الشراكة.

دراسة الجدوى وإعدادها

مادة (18)

يتم إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية بالأسلوب الذي تراه الجهة المختصة مناسباً سواءً بواسطة المؤسسة أو بالتعاقد مع الجهة / الجهات الاستشارية، وذلك وفقاً لطبيعة المشروع وإحتياجاته.

(الأسس العامة لطرح مشروعات الشراكة)

مادة (19)

تعلن المؤسسة عن رغبتها في طرح ما يتعلق بمشروعات الشراكة وذلك قبل إجراءات التأهيل وصولاً إلى معرفة مدى رغبة واهتمام القطاع الخاص بالمشاركة في تنفيذ المشروع وذلك قبل إتخاذ اجراءات طرحه، ويتم النشر عن الرغبة في الجريدة الرسمية وغيرها من وسائل الاعلام المحلية أو الدولية التي يتفق الاعلان بها مع طبيعة المشروع، مع النشر في الصفحة الالكترونية الخاصة بالمؤسسة.

ويجب أن يتضمن الاعلان موجزاً عن المشروع وأهدافه والموقع المقترح لتنفيذه، وتحديد طريقة تقديم الطلب واية معلومات أو شروط اخرى ذات علاقة بالمشروع، ويجوز قبول طلبات ابداء الرغبة عن طريق البريد الالكتروني.



المادة (23)

بعد موافقة اللجنة على دراسات الجدوى ووثائق التأهيل تقوم المؤسسة بالإعلان عن قبول طلبات تأهيل المستثمرين الراغبين بالاستثمار في أحد مشروعات الشراكة من خلال اجراءات التأهيل المسبق، وذلك للتأكد من قدرة المتقدم بطلب التأهيل على تنفيذ المشروع وذلك بناء على الأسس والمعايير التي تحدد كراسة التأهيل.

المادة (24)

يجوز للجنة ان تقرر دمج مرحلة التأهيل في مرحلة استدعاء العروض، وفي هذه الحالة يعتبر تأهيل المستثمرين الراغبين بالاستثمار في المشروع تأهيلاً لاحقاً، على أن يتم الإعلان عن شروط التأهيل في مستندات الطرح. ويتعين ان تتوافر في التأهيل اللاحق ذات شروط التأهيل المسبق، ويقدم المستثمر الراغب بالاستثمار مستندات التأهيل في ظرف مستقل عن المظاريف التي تحتوي على العرضين الفني والمالي. ويتعين فض مظاريف التأهيل اللاحق قبل فض المظاريف الفنية والمالية وإعداد قائمة بالمؤهلين وعرضها على اللجنة لاعتمادها قبل دراسة وتقييم العروض الفنية والمالية.

المادة (25)

مع مراعاة الطبيعة الخاصة لكل مشروع من مشروعات الشراكة، تتضمن وثائق التأهيل الشروط الاتية:-

1. التعليمات للراغبين بالتقدم بطلبات التأهيل بحيث توضح طريقة اعداد الطلب وتقديمه.
2. وصف لمشروع الشراكة المطروح للاستثمار بما يشمل موقعه وطبيعته وعناصره الرئيسية ومساحة الارض المقترحة لتنفيذه ان وجدت.
3. بيان الخبرات الخاصة المطلوب توافرها في المستثمر لاجتياز مرحلة التأهيل.
4. معايير التأهيل.
5. الميعاد النهائي للحصول على وثائق التأهيل محدداً بالتاريخ والساعة.
6. مكان وكيفية تقديم وثائق التأهيل، ويجوز للجنة ان تقرر قبولها بوسيلة اتصال

الالكترونية.

المادة (26)

في حال تقديم تحالف مكون من عدة شركات لطلب تأهيل فانه يتعين على هذا التحالف أن يحدد قائداً منه ليتولى بموجب توكيلات رسمية من قبل أعضاء التحالف تمثيلهم أمام المؤسسة. ويشترط أن تتوافر في قائد التحالف شروط الخبرة والنسبة الواجب تملكها من قبل قائد التحالف والتي يتعين تحديدها مسبقاً في وثائق التأهيل.

ويتعين عند تقييم طلبات التأهيل المقدمة من التحالفات النظر في مؤهلات وقدرات كل عضو من أعضاء التحالف وما إذا كانوا مجتمعين مستوفين معايير ومتطلبات التأهيل من عدمه ويتم دراسة طلب التأهيل بحسب دور كل عضو من أعضاء التحالف وفقاً للمهام التي يتولاها من حيث التصميم أو التخطيط أو البناء أو التجهيز أو التشغيل أو التطوير أو الصيانة أو التأهيل أو التمويل وذلك وفقاً لطبيعة المشروع ونوع نظام الشراكة المعتمد وطبقاً للشروط الواردة في وثائق التأهيل.

ولا يجوز لأي عضو من أعضاء التحالف أن يطلب التأهيل من خلال تحالف آخر.

المادة (27)

تقوم الجهة المختصة بدراسة طلبات التأهيل المقدمة من المستثمرين وإعداد تقرير تثبت فيه جميع أعمالها والنتائج التي أسفرت عنها أعمال تقييم طلبات التأهيل والمستثمرين المقبولة مشاركتهم في المرحلة التالية للطرح والمستثمرين المقترح استبعادهم وأسباب الاستبعاد ويرفع تقرير بذلك إلى اللجنة.

وتقوم اللجنة بدراسة التقرير المشار إليه برفع توصياتها إلى الوزير لإتخاذ ما يلزم بشأن عرضها على مجلس الإدارة لإتخاذ القرار المناسب بشأنه وعلى المؤسسة إخطار المستثمرين بالقرار النهائي الصادر بشأن طلبات التأهيل على العنوان المحدد في طلبهم.

٢٣٣٨٥

أحكام ختامية

مادة (28)

تحرر وثيقة التعاقد باللغة العربية، ويجوز مرافقتها بترجمة انجليزية، وتكون المراسلات والمكاتبات ومحاضر الاجتماعات المتعلقة بتنفيذ الاعمال (العقد) باللغة العربية، مصحوبة بترجمة إلى الانجليزية عند تطلب الأعمال ذلك، وفي جميع الأحوال تكون النسخة العربية المعتمد نصوصها في مجال تفسير العقد وتنفيذه.

المادة (29)

تطبق أحكام هذه اللائحة في شأن كل ما يتعلق بمشروعات الشراكة التي تبرمها المؤسسة، وفيما لم يرد به نص في هذه اللائحة، تطبق القواعد العامة الواردة بالقانون (116) لسنة 2014 المشار إليه، ولائحته التنفيذية.

المادة (30)

يجوز للمؤسسة أن توجر الأراضي المخصصة لغير أغراض الرعاية السكنية، على أن تدخل حصيلة التأجير لموارد المؤسسة المالية وفقاً لأحكام القانون (47) لسنة 1993 المشار إليه، على أن تقوم الجهة المختصة بوضع نماذج عقود إيجار حق الانتفاع للجهات والشركات الحكومية والخاصة، وتعتمد من مجلس الإدارة، لكل جهة على حده.

المادة (31)

إذا أنشأت المؤسسة شركة تتولى إدارة وتنفيذ أعمال الاستثمار بالأراضي المخصصة لغير أغراض الرعاية السكنية، تتولى الشركة مهامها وفقاً لعقد التأسيس ونظامها الأساسي، ووفقاً للنظم التجارية وبما يؤدي إلى إنجاز وتنفيذ الأغراض والاختصاصات والالتزامات المنوطة بها.

