



وزير الدولة لشئون الإسكان  
MINISTER OF STATE FOR HOUSING AFFAIRS



8 MAR 2020

قرار رقم (١٣) لسنة ٢٠٢٠

بإصدار لائحة المزايدات للمؤسسة العامة للرعاية السكنية

**مجلس إدارة المؤسسة العامة للرعاية السكنية:**

- بعد الاطلاع المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 بشأن نظام أملاك الدولة والقوانين المعدلة له،
- وعلى 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 قرار وزير الدولة لشئون الإسكان رقم (146) لسنة 2014 بتاريخ 13/11/2014 بإصدار لائحة التعاقد المباشر والمعدل بالقرار رقم (42) لسنة 2017.
- وعلى قرار وزير الدولة لشئون الإسكان رقم (32) لسنة 2016 بإصدار لائحة الاستثمار بالمؤسسة والمعدل بالقرار الوزاري رقم (35) لسنة 2018.
- وعلى قرار وزير الدولة لشئون الإسكان رقم (14) لسنة 2019 بشأن إجراءات نظر التظلم من القرارات الخاصة بالتعاقدات التي تجريها المؤسسة العامة للرعاية السكنية،
- وعلى قرار مجلس إدارة المؤسسة بجلسته رقم (2) لسنة 2020 المنعقدة بتاريخ 16/02/2020 بالموافقة على لائحة المزايدات للمؤسسة.

**قرار**

**(مادة أولى)**

يُعمل بأحكام لائحة المزايدات للمؤسسة العامة للرعاية السكنية المرافقة نصوصها لهذا القرار.

**(مادة ثانية)**

على الجهات المختصة - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القرار، ويُعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

**وزير الأشغال العامة  
وزير الدولة لشئون الإسكان  
رئيس مجلس إدارة المؤسسة**

د. رنا عبدالله عبد الرحمن الفارس

د. رنا عبدالله عبد الرحمن الفارس  
وزير الأشغال العامة  
وزير الدولة لشئون الإسكان



صدر في:  
الموافق:



# لائحة المزايدات للمؤسسة العامة للرعاية السكنية

## الفصل الأول

### التعاريف

#### مادة (١)

في تطبيق أحكام هذه اللائحة يقصد بالكلمات والعبارات التالية المعنى المبين قرین كل منها:

المؤسسة: المؤسسة العامة للرعاية السكنية.

الوزير: وزير الدولة لشئون الإسكان.

مجلس إدارة: مجلس إدارة المؤسسة.

المدير العام: مدير عام المؤسسة.

القطاع: قطاع الاستثمار ومشاريع القطاع الخاص.

المختص:

اللجنة الفنية:

لجنة التقييم:

لجنة التظلمات:

دراسة الجدوی:

عقد الانتفاع:

مدة:

البناء:

مدة الانتفاع:

اللجنة الفنية المشكّلة بموجب المادة (١٠) مكرراً من القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية.

لجنة تشكيل لدراسة وتقدير العطاءات، ورفع نتائجها إلى اللجنة الفنية.

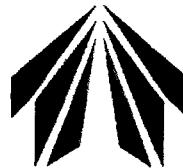
لجنة التظلمات بالمؤسسة.

دراسة جدوی اقتصادية تعد بواسطة القطاع المختص قبل الطرح لاتخاذ القرار بشأن طرح المشروع من عدمه.

الاتفاق الذي يبرم بين المؤسسة وأحد المتعاهدين بشأن الانتفاع بأرض مخصصة للمؤسسة بهدف تطوير أو تطوير وإدارة أحد المشروعات.

المدة المحددة في عقد الانتفاع لإتمام أعمال البناء والتجهيز أو أعمال التطوير، وتبدأ من تاريخ التوقيع على العقد، ولا تحتسب ضمن مدة الانتفاع.

المدة المحددة في عقد الانتفاع، وتبدأ بعد انقضاء مدة البناء أو من تاريخ إتمام أعمال التطوير كلياً أو جزئياً، وفقاً



لما هو منصوص عليه في وثائق طرح المشروع وبما لا يجاوز (30) ثلاثة عاماً.

مشروع لتنفيذ أحد أوجه الأنشطة، وذلك من خلال قيام المتعهد بتنفيذ مشروع على أرض تملكها المؤسسة واستغلالها لمدة محددة، مع سداد مقابل لانتفاعه بالأرض المخصصة للمشروع.

الإجراءات التي تقوم بها المؤسسة لفوز أحد المزايدين بحق الانتفاع بالعقارات غير المخصصة للسكن الخاص أو مشاريع الرعاية السكنية.

التعاقد في الحالات التي تتطلب بحسب طبيعتها قصر الاشتراك على مزايدين متخصصين في النواحي الفنية والمالية على أن تتوافق بشأنهم شروط الكفاية الفنية والمالية.

وثيقة المتعلقة بالتأهيل وتشمل معايير ومتطلبات وأسس التأهيل وما إذا كان التأهيل مسبقاً أو لاحقاً.

كراسة الشروط ومستندات طرح المزايدة التي تقدم على أساسها العطاءات أو العروض وفقاً لأحكام هذه اللائحة. الشركة / الشركات الكويتية المشاركة في المزايدة للحصول على حق الانتفاع القيام بتطوير أو تطوير وإدارة أحد المشروعات.

إيجاب يصدر من المزايد بناءً على طلب أو إعلان المؤسسة ويتضمن بياناً مالياً وزمنياً و/أو فنياً للمطلوب التعاقد عليه بالتوافق والاستيفاء مع وثيقة المزايدة.

المزايد الفائز الذي ترسى عليه المزايدة. إحدى وثائق التعاقد التي يلتزم أطرافها بضمان سرية المعلومات المتبادلة في شأن تنفيذ المشروع ويتم توقيعه قبل الحصول على وثيقة المزايدة.

أي ترتيب بين طرفين أو أكثر قبل أو أثناء أو بعد تقديم العطاءات يهدف لتحقيق غرض غير مشروع بما في ذلك التأثير على أفعال طرف آخر أو لتخفيض عقود للمزايدين أو

**المشروع:**

**المزايدة العامة:**

**المزايدة المحدودة:**

**وثيقة التأهيل:**

**وثيقة المزايدة:**

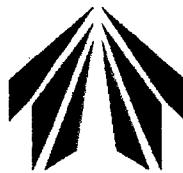
**المزايد:**

**العطاء:**

**المتعهد:**

**إقرار ضمان السرية:**

**التواطؤ:**



لتحديد أسعار عطاءات في مستويات غير تنافسية  
ومصطنعة بقصد حرمان المؤسسة من منافع المنافسة.

#### **الإعلان على الموقع الرسمي للمؤسسة.**

**الإعلان**

**الإلكترونيا:**

**التراسل**

**الألكتروني:**

الإعلانات أو المراسلات التي تتم على البريد الإلكتروني  
المحدد في طلبات الشركات المشاركة في المزايدة أو  
الشركات المؤهلة.

## **الفصل الثاني**

### **الأحكام التمهيدية**

#### **مادة (2)**

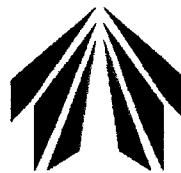
- 1 تطبق أحكام هذه اللائحة على التعاقدات المتعلقة بحق الانتفاع بالعقارات غير المخصصة للسكن الخاص أو مشاريع الرعاية السكنية، ولا تزيد مدة الانتفاع على (30) ثلاثين عاماً.
- 2 يكون عقد الانتفاع للشركات الكويتية، وعلى المتعهد استخدام الأرض في الغرض المخصص لها والبدء في تطويرها خلال المدة المحددة في وثيقة المزايدة.
- 3 تطرح المؤسسة أية تعاقدات أخرى بأسلوب المزايدة وفقاً لأحكام هذه اللائحة.
- 4 تحدد وثيقة المزايدة وهذه اللائحة التزامات وحقوق الأطراف وجزاء الإخلال بها.
- 5 تخضع جميع المزايدات لمبادئ الشفافية وتكافؤ الفرص والمنافسة الحرة.

## **الفصل الثالث**

### **المزايدة العامة**

### **إجراءات المزايدة**

#### **مادة (3)**



يقوم القطاع المختص بإعداد وثيقة المزايدة للمشروع، وتتضمن الوثيقة التعليمات لمقدمي العطاءات والإجراءات الواجب اتباعها في تنفيذ المزايدة والجزاءات التي توقع على المزايدين في حالة إخلالهم بالشروط، كما تتضمن وثيقة المزايدة على وجه الخصوص على ما يلي:

1. الإعلان الذي يتم نشره في الجريدة الرسمية و/أو الموقع الإلكتروني الرسمي للمؤسسة، وأي وسيلة أخرى تراها المؤسسة ويتضمن الإعلان الآتي:

- موجزاً عن المشروع وأهدافه.

- الموقع المقترن لتنفيذ المشروع ومساحته.

- شروط ومتطلبات التقدم للمزايدة.

- مدة الانتفاع.

- التاريخ المحدد لاستلام المستندات وتقديم العطاءات ومكان تقديمها والعنوان البريدي أو الإلكتروني.

- المقابل النقدي للحصول على وثيقة المزايدة.

- قيمة التأمين الأولي ومدة سريانه وطريقة تقديمها.

- قابلية المزايدة للتجزئة من عدمه.

- أسلوب المزايدة (عامة أو محدودة).

وفي جميع الأحوال إذا قررت المؤسسة جعل التأهيل مسبقاً يتم الإعلان عن المزايدين المؤهلين على الموقع الرسمي للمؤسسة وعن طريق التراسل الإلكتروني قبل الإعلان عن موعد تسليم وثيقة المزايدة.

2. الإقرارات:

- إقرار ضمان السرية.

- إقرار بالاطلاع على شروط ومتطلبات التأهيل (إن وجدت).

3. وثيقة المزايدة - الشروط المرجعية.

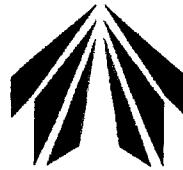
A. الشروط المرجعية، وتتضمن:

- تعليمات تقديم العطاءات.

- شروط التأمين الأولي ويتم تقديمها مع العطاء.

- المواصفات الفنية والمالية للمشروع.

عناصر التقييم الرئيسية والمعادلة التي يتم على أساسها ترسية المشروع.



- مدة الانتفاع.

**بـ. الجداول الملحقة، وتتضمن:**

- نموذج العقد.
- معلومات عن موقع ومساحة المشروع.
- الحد الأدنى للمطالبات الفنية للمشروع.
- متطلبات إدارة مرافق المشروع.
- شروط ومتطلبات التأهيل (إن وجدت).
- نماذج العطاءات المالية والفنية (إن وجدت).
- نموذج استفسارات المتقدمين والردود عليها.
- أية شروط أو وثائق أخرى تتفق وطبيعة المشروع.

**(4) مادة (4)**

يرسل القطاع المختص وثيقة المزايدة إلى إدارة الشئون القانونية للمراجعة، ثم يقوم بعرضها على اللجنة الفنية.

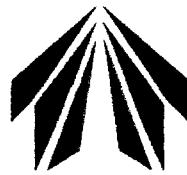
**(5) مادة (5)**

ترفع اللجنة الفنية بعد موافقتها على وثيقة المزايدة توصيتها إلى الوزير لعرض طرح المشروع على مجلس الإدارة، ويتعين أن تشتمل التوصية على الآتي:

- الجدول الزمني لإجراءات ومراحل طرح المشروع.
  - دراسة مختصرة عن المشروع المقترح وأهميته الاقتصادية والاجتماعية والخدمية أو أي منهم، أو ما إذا كانت تطويراً أو تحسيناً لخدمة قائمة أو تخفيفاً لتكليفها أو تحسيناً لكافتها.
  - المدة الزمنية لعقد الانتفاع.
  - القيمة الإيجارية التقديرية للمساحات التي يتم طرحها، والتي تبدأ بها المزايدة.
  - مخاطر التطوير (التصميم والتنفيذ) والتشغيل.
  - أية معايير أو متطلبات أخرى حسب طبيعة المشروع.
- ويصدر مجلس الإدارة قراره بشأن المشروعات التي تعرض عليه وذلك في ضوء التوصيات المرفوعة له من اللجنة الفنية.

١٠ سبتمبر

٣٥



## مادة (6)

يُسلم القطاع المختص الوثائق لطالبيها بعد سداد المقابل النقدي الذي تحدده المؤسسة.

وإذا قررت المؤسسة تأجيل موعد الإقفال أو التقديم أو فترة سريان العطاءات يتم إعلام المزايدين عن الموعد الجديد عن طريق التراسل الإلكتروني و/أو أية وسائل أخرى يتم تحديدها في وثيقة المزايدة.

## مادة (7)

تظل العطاءات سارية طوال المدة المبينة في وثيقة المزايدة، ويجوز تمديد مدة صلاحية العطاء لمدة مماثلة بموافقة المزايدين، ويصاحب ذلك مد صلاحية التأمين الأولى.

## مادة (8)

يجوز للمزايدين تقديم استفسارات بشأن شروط ومتطلبات التقديم أو المنافسة وفقاً للشروط والضوابط والمدة التي تحددها وثيقة المزايدة.

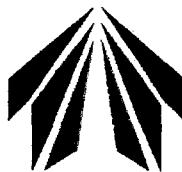
ويجوز للمؤسسة في أي مرحلة من مراحل الطرح أن تطلب معلومات أو بيانات أو وثائق إضافية تؤكد قدرة المزايدين على تنفيذ المشروع، وتعتبر الإيضاحات والمستندات التي يقدمها المزايدين في هذا الشأن جزءاً لا يتجزأ من عطائه.

## مادة (9)

يجوز للمؤسسة إجراء تعديل على وثيقة المزايدة وذلك قبل الموعد النهائي لتقديم العطاءات بشرط إتاحة مدة كافية للمزايدين، وتكون تلك التعديلات بموجب ملحق معتمد من اللجنة الفنية في ضوء اقتراح من القطاع المختص ودون مقابل، وعلى المؤسسة إخطار المزايدين بالملحق من خلال التراسل الإلكتروني المتفق عليه، وتعتبر هذه الملحق جزءاً لا يتجزأ من وثيقة المزايدة. ولا يجوز تعديل شروط وثيقة المزايدة بعد فتح مظاريف العطاءات.

## مادة (10)

تشكل بقرار من الوزير لجنة التقييم، على ألا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة أعضاء، وتحتسب بتأهيل المزايدين وتقدير دراسة والتوصية باختيار أفضل العطاءات المقيدة للحصول على المشروع وفقاً لأحكام هذه اللائحة.



### مادة (11)

يجوز إلغاء المزايدة بموافقة مجلس الإدارة بناءً على توصية لجنة التقييم بأغلبية ثلثي أعضاءها وذلك في الحالات التالية:

1. إذا تم اكتشاف قصور خطير أو خطأ في وثيقة المزايدة، أو عدم وجود جدوى من الاستمرار في الإجراءات.
2. إذا اقتربت كل العطاءات بحىود جوهيرية أو كانت غير مطابقة للشروط الواردة في وثيقة المزايدة.
3. إذا ثبت إن هناك توافق بين المزايدين أو أطراف لهم صلة بالمزايدة.
4. إذا انسحب المزايدين الفائز ولم يكن ممكناً أو ملائماً إعادة الترسية على المزايدين الذي يليه.

ويجب أن يسجل رفض جميع العطاءات وأسباب ذلك في محضر اجتماع لجنة التقييم، وعلى المؤسسة إخطار جميع المزايدين بإلغاء المزايدة.

وترد مبالغ شراء وثيقة المزايدة إلى أصحابها في حالة المنصوص عليها في البند (١)، ويرد التأمين الأولي للمزايدين الذين تقدموا بعطاءاتهم في الحالات المنصوص عليها في البند (١)، (٢)، (٣) من هذه المادة.

وفي جميع الأحوال لا يجوز ترسية المزايدة على من تقدم بعطاء أقل من القيمة التقديرية.

### مادة (12)

تقديم العطاءات في المواعيد المحددة وفي مظاليف منفصلة مختومة ومغلقة مكتوب عليها بوضوح رقم المزايدة وموضوعها، وتتضمن متطلبات التأهيل اللاحق (إن وجدت)، العرض الفني (إن وجد)، العرض المالي، التأمين الأولي وفقاً لما هو وارد بوثيقة المزايدة.

### مادة (13)

تقوم لجنة التقييم بفرز وتصنيف وفحص العطاءات وتقرر ما إذا كانت العطاءات مستوفاة طبقاً لما هو وارد في وثيقة المزايدة، وما إذا كانت مطابقة للشروط والمواصفات المحددة فيها.

### مادة (14)

يتخذ التأهيل والتقييم إحدى الصور التالية:



- أ. تأهيل مسبق وتقدير فني ومالى.
- ب. تأهيل لاحق وتقدير فني ومالى.
- ج. تأهيل مسبق وتقدير مالى.
- د. تأهيل لاحق وتقدير مالى.
- هـ. تقدير مالى.

## **التأهيل**

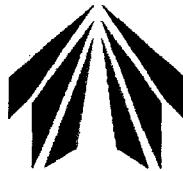
### **مادة (15)**

في حالة التأهيل المسبق، يقوم القطاع المختص بإعداد مستندات التأهيل والإعلان عن عملية التأهيل بالموقع الرسمي للمؤسسة وعن طريق التراسل الإلكتروني وبالجريدة الرسمية، وتكون إجراءات فتح مظاريف التأهيل المسبق كالتالي:

1. تقوم لجنة التقييم بالتأكد من استيفاء مزايدين لاشتراطات ومعايير التأهيل.
2. ترفع لجنة التقييم تقريراً للجنة الفنية بقائمة المزايدين ثبتت فيه جميع أعمالها والنتائج التي أسفرت عنها أعمال تقييم طلبات التأهيل، والمزايدين المؤهلين والمقبولة مشاركتهم في المرحلة التالية للمعايدة، والمزايدين المستبعدين وأسباب الاستبعاد.
3. في حال موافقة اللجنة الفنية على هذا التقرير يقوم القطاع المختص بإعلان نتائج كافة المزايدين المؤهلين بالموقع الرسمي للمؤسسة وعن طريق التراسل الإلكتروني، ويجوز للمزايدين المستبعدين التظلم على قرار الاستبعاد.

### **مادة (16)**

في حالة التأهيل اللاحق، يقوم القطاع المختص بإدراج شروط ومتطلبات التأهيل في وثيقة المعايدة، ويقوم المزايد بوضع مستندات التأهيل في مظروف منفصل عن المظاريف الأخرى، ويتم تأهيل المزايدين أولاً، ولا تفتح مظاريف العروض الفنية والمالية إلا للمزايدين الذين تم تأهيلهم. وتكون إجراءات فتح مظاريف التأهيل اللاحق كالتالي:



1. تقوم لجنة التقييم بالتأكد من استيفاء مستندات المزايدين لاشتراطات ومعايير التأهيل.
2. ترفع لجنة التقييم تقريراً للجنة الفنية بقائمة المزايدين ثبتت فيه جميع أعمالهم والنتائج التي أسفرت عنها أعمال تقييم طلبات التأهيل، والمزايدين المؤهلين والمقبولة مشاركتهم في مرحلة فتح عروضهم الفنية والمالية، والمزايدين المستبعدين وأسباب الاستبعاد.
3. في حال موافقة اللجنة الفنية على هذا التقرير، يقوم القطاع المختص بالMZIADAH بإعلان نتائج كافة المزايدين المؤهلين بالموقع الرسمي للمؤسسة وعن طريق التراسل الإلكتروني، ويجوز للمزايدين المستبعدين التظلم على قرار الاستبعاد.

## فتح المظاريف الفنية

### مادة (17)

تكون إجراءات فتح المظاريف الفنية كالتالي:

1. تقوم لجنة التقييم باحتساب إجمالي درجة المظروف الفني لكل عرض بعد عملية إجراء التقييم التفصيلي.
2. تقوم لجنة التقييم برفع تقرير بنتائج التقييم الفني وقائمة المزايدين المؤهلين فنياً للجنة الفنية.
3. يتم إعلان نتائج التقييم الفني عن طريق التراسل الإلكتروني للمزايدين المؤهلين فنياً وفي حال موافقة اللجنة الفنية على هذا التقرير يتم دعوتهم لفتح المظاريف المالية، وذلك بعد منح المزايدين المستبعدين فنياً المهلة المحددة للتظلم.

## فتح المظاريف المالية

### مادة (18)

تكون إجراءات فتح المظاريف المالية كالتالي:

1. تتولى لجنة التقييم دعوة كل المزايدين المؤهلين لحضور الجلسة العلنية لفتح المظاريف المالية في أقرب وقت ممكن من موعد الإغفال ولا يتربّ على عدم حضورهم استبعادهم من المزايدة.
2. يحضر مقدمي العطاءات أو من يمثلهم اجتماعاً فتح المظاريف المالية في الميعاد والوقت المحددين.



٣. تقوم لجنة التقييم بالإجراءات التالية:

- أ. الاجتماع في المكان والميعاد المحددين لفتح المظاريف المالية.
  - ب. تفتح المظاريف المالية علناً وبحسب الحروف الأبجدية للمزايدين المشاركين.
  - ج. قراءة اسم صاحب العطاء وقيمة عطاءه والتأمين الأولي المقدم منه أمام الحاضرين.
  - د. إثبات الحالة التي وردت عليها المظاريف المالية بعد التحقق من سلامتها وتدوينها في محضر الاجتماع.
  - هـ. توقيع محضر الاجتماع من لجنة التقييم.
  - وـ. لا تتخذ اللجنة أو تعلن أي قرار أو توصية متعلقة بقبول أو رفض أي من العطاءات أو ترسية المزايدة في جلسة فتح المظاريف المالية.
- وتقوم لجنة التقييم بإعداد تقرير بنتائج التقييم النهائي لتقديم اللجنة الفنية برفعه للوزير للعرض على مجلس الإدارة لاتخاذ القرار المناسب في هذا الشأن، وعلى المؤسسة اخطار المزايدين الفائز بقرار الترسية عن طريق البريد أو التراسل الإلكتروني.

#### مادة (١٩)

يجوز للجنة التقييم قبول العطاءات التي تتضمن تحفظات إذا وافق مقدم العطاء أو مندوبه في جلسة فتح المظاريف المالية وقبل إعلان الأسعار على إلغاء تحفظاته والتقييد بأحكام وشروط وثيقة المزايدة وسجل ذلك خطياً على عطائه.

#### مادة (٢٠)

السعر الإجمالي المبين في صيغة العطاء هو السعر الذي تعتمده لجنة التقييم بصرف النظر عن أي أرقام قد تظهر في الملخص العام أو أي مكان آخر في وثيقة المزايدة وبصرف النظر عن أي أخطاء يرتكبها المزايدين أثناء حساب سعره الإجمالي، ولا يسمح للمزايدين بإجراء أي تعديل في هذا السعر بعد تقديم عطائه. وإذا كان الخطأ الحسابي يجاوز (٥٪) خمسة بالمائة من السعر الإجمالي أستبعد العطاء مالم تر لجنة التقييم بأغلبية ثلثي أعضائها الحاضرين قبوله لاعتبارات تتعلق بالمصلحة العامة ويتم إثباتها في محضر اجتماع اللجنة.



وإذا اختلف المبلغ المكتوب بالأرقام عن المبلغ المكتوب بالحروف أخذت لجنة التقييم بالمبلغ الأعلى، وإذا وجد عند التدقيق أن الأسعار الفردية والتفاصيل غير مطابقة للسعر الإجمالي، تكون العبرة بالسعر الإجمالي إلا إذا كان الخطأ فيه بالنقض عن مجموع الأسعار الفردية والتفاصيل حيث يعتد في هذه الحالة بالمجموع الصحيح.

وإذا وجد عند التدقيق أن بعض الأسعار الفردية مبالغ فيها زيادة أو نقصاً، قامت لجنة التقييم أو من تنتدبها لذلك بتعديلها مع المزايد الفائز قبل ترسية المزايدة عليه في حدود السعر الإجمالي للمزايدة.

وفي حالة إذا لم يقبل مقدم العطاء التعديل أو رفض تصحيح خطأ حسابي ظاهر في عطائه جاز للجنة التقييم استبعاد عطائه واعتباره منسحاً ويتم مصادرة التأمين الأولي وإرساء المزايدة على من يليه في الترتيب، شريطة استيفائه لكافة شروط المزايدة.

#### مادة (21)

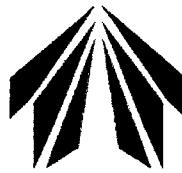
تستبعد لجنة التقييم العطاءات في الحالات التالية:

1. العطاءات غير الكاملة أو غير الموقعة أو غير المصحوبة بالتأمين الأولي بالشروط المنصوص عليها أو غير المطابقة للشروط والمواصفات الفنية الواردة في وثيقة المزايدة.
2. العطاءات التي تم تعديل أو شطب أي شرط من شروطها.
3. إذا كانت المزايدة قابلة للتجزئة وتشتمل على توفير خدمات وأغفل مقدم العطاء في تحديد سعر بند من البنود المطلوبة فيعتبر ذلك امتناعاً منه عن الدخول في المزايدة بالنسبة لهذا البند، أما في المزايدات غير القابلة للتجزئة يستبعد العطاء.
4. تقدم المزاد بأكثر من عطاء واحد في المزايدة الواحدة، سواء منفرداً أو ضمن شركاء.

#### الترسيمة

#### مادة (22)

تقوم لجنة التقييم بدراسة العطاءات والتوصية بالترسيمة خلال (90) تسعين يوماً من تاريخ فتح مظاريف العطاءات، وتكون توصية لجنة التقييم بالترسيمة وفقاً للتالي:



- الترسية على العطاء الأعلى سعراً المطابق لوثيقة المزايدة ويزيد عن القيمة التقديرية للمزايدة.
- في المزایدات التي تتطلب الترسية بنظام النقاط يتم تقييم العطاءات - حسب طبيعة المزايدة - بنظام النقاط، وفي هذه الحالة يتم تحديد نقاط التقييم والحد الأدنى للقبول الفي في وثيقة المزايدة، ولا يجوز التعديل في هذه الشروط بعد طرح المزايدة.
- إذا تساوت الأسعار بين عطاءين أو أكثر تقوم لجنة التقييم بعد موافقة اللجنة الفنية بالتوصية بالترسية من خلال أحد الخيارات التالية:
  - تجزئة المزايدة بين العطاءات المتساوية في حالة المزایدات التي تقبل التجزئة على ألا يضر ذلك بالمصلحة العامة.
  - استدعاء أصحاب العطاءات المتساوية وإجراء مزايدة علنية على أن يكون السعر الوارد في عطاءاتهم هو السعر الأساسي لبداية المزايدة، ويجب إعداد محضر اجتماع يتضمن إجراءات الترسية وأسماء المزايدين وسعر الترسية على أن يتم اعتماد المحضر من قبل أعضاء اللجنة والمزايدين.
  - إجراء قرعة بين أصحاب العطاءات المتساوية وبحضورهم.

#### **مادة (23)**

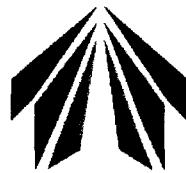
لا تقبل العطاءات التي تقدم على أساس زيادة نسبة مئوية من أعلى عطاء.

#### **مادة (24)**

إذا لم يتقدم سوى عطاء وحيد، أو لم يتبقى سوى عطاء وحيد مستوفي للشروط والمواصفات، تُعد لجنة التقييم محضراً بذلك يرفع إلى اللجنة الفنية لعرضه على مجلس الإدارة، ولمجلس الإدارة أن يقرر قبول العطاء الوحيد إذا كان مطابقاً لشروط وثيقة المزايدة أو إلغاء المزايدة.

#### **مادة (25)**

في حالة طرح عدة مزایدات متماثلة ونصل وثائقها على عدم ترسية أكثر من مزايدة على مزايد واحد، يتم قبول مقدمي العطاءات التالية لتنفيذ المزایدات بالسعر الأعلى الذي قدم في هذه العطاءات. ويراعي بقدر الإمكان طرح هذه المزایدات بمجموعات وعلى فترات زمنية متفاوتة، ويجب أن يشتمل قرار استبعاد العطاءات وإرساء المزایدات على الأسباب التي بني عليها.



## مادة (26)

يقوم القطاع المختص بعد اعتماد مجلس الإدارة نتائج التقييم النهائي والترسية بإخطار المزايدين الفائز كتابةً لتقديم كفالة الإنجاز (كفالة التصميم والتنفيذ) خلال المدة المحددة في وثيقة المزايدة.

ويجوز للقطاع المختص مد هذه المدة لأسباب تقبلها المؤسسة قبل توقيع العقد، وتكون هذه الكفالة صالحة لمدة (180) مائة وثمانين يوماً من تاريخ تشغيل المشروع.

## مادة (27)

يرد التأمين الأولي إلى من رست عليه المزايدة، بعد تقديم كفالة الإنجاز (كفالة التصميم والتنفيذ) وتوقيع العقد، كما ترد التأمينات الأولية لأصحابها من المزايدين الذين لم ترس عليهم المزايدة.

## مادة (28)

يطلب القطاع المختص من المزايدين الفائز الحضور لتوقيع العقد خلال (15) خمسة عشر يوم عمل من تاريخ تقديم كفالة الإنجاز (كفالة التصميم والتنفيذ)، فإذا لم يتقدم خلال الميعاد لتوقيع العقد دون إبداء أسباب مقبولة، اعتبر منسحاً مع مصادرة التأمين الأولي، مالم تقرر المؤسسة مد هذه المهلة لمدة مماثلة إذا كان التأخير من قبلها أو لعذر تقبله.

## مادة (29)

يقوم المتعهد بتقديم (كفالة الصيانة) خلال (30) ثلاثة يوماً من تاريخ تشغيل المشروع ويجب أن تكون صالحة حتى انتهاء مدة الانتفاع وتسليم المشروع للمؤسسة.

## مادة (30)

يقوم المتعهد بتقديم (كفالة ضمان القيمة الإيجارية والمخالفات) خلال (30) ثلاثة يوماً من تاريخ تشغيل المشروع، تكون صالحة لحين سداد آخر دفعه إيجارية مستحقة للمؤسسة.

## مادة (31)



تقوم المؤسسة بتسليم الموقعا إلى المتعهد وإصدار أمر مباشرة عمل للبدء في تنفيذ أعمال العقد، ويجب عليها استلام الموقعا عند انتهاء أو إنهاء العقد على أن يثبت ذلك بمحضر

#### مادة (32)

تقوم المؤسسة قبل إنتهاء مدة الانتفاع بستين على الأقل بتقييم المشروع من أجل إعادة طرحة، ولها في سبيل ذلك الاستعانة بمن تراه مناسباً لهذا الغرض بما في ذلك الجهات الاستشارية المحلية أو الأجنبية لإعداد دراسة شاملة للمشروع ووثائق طرحة مرة أخرى، وترفع اللجنة الفنية توصياتها بهذا الشأن إلى مجلس الإدارة.

ويصدر مجلس الإدارة قراراً بشأن طرح المشروع في ضوء التوصيات المرفوعة له من اللجنة الفنية خلال السنة الأخيرة من مدة الانتفاع.

#### مادة (33)

تقوم المؤسسة بطرح إدارة أو تطوير وإدارة المشروع في مزايدة قبل سنة من انتهاء العقد.

#### مادة (34)

يلتزم المتعهد - عند انتهاء مدة العقد - بإعادة المشروع للمؤسسة في حالة جيدة وصالحة للاستغلال.

### **التأمين الأولي وكفالات العقد**

#### مادة (35)

تحدد المؤسسة التأمين الأولي بما لا يزيد على (5%) خمسة بالمائة من القيمة التقديرية لتكلفة المشروع، ويكون في صورة خطاب ضمان باللغة العربية من بنك معتمد بدولة الكويت، وصادر باسم مقدم العطاء لصالح المؤسسة وغير مقترن بأي قيد أو شرط، وصالحاً لمدة سريان العطاء.

ويبرد التأمين الأولي للمزايدين أصحاب العطاءات غير المقبولة دون الحاجة إلى تقديم طلبات منهم وذلك بمجرد انتهاء مدة سريان العطاء أو قبل ذلك إذا تم تحصيل التأمين النهائي من صاحب العطاء الفائز وتوقيع العقد.

#### مادة (36)

يتم مصادرة التأمين الأولي في الحالات الآتية:



- أ. انسحاب مقدم العطاء بعد الموعد النهائي لتقديم العطاءات وأثناء مدة صلاحيته.
- ب. تخلف المزايض الفائز عن تقديم كفالة الإنجاز (كفالة التصميم والتنفيذ).
- ج. تخلف المزايض الفائز عن توقيع عقد المزايدة خلال المدة المذكورة في المادة (28) من هذه اللائحة.

### مادة (37)

يلتزم المزايض الفائز بتقديم كفالة الإنجاز (كفالة التصميم والتنفيذ) عند توقيع العقد، وتكون بنسبة (10 %) عشرة بالمائة من القيمة التقديرية لتكلفة المشروع أو من تكلفة المشروع أيهما أعلى ويحددها القطاع المختص، وتكون بخطاب ضمان-باللغة العربية صادر من بنك معتمد لدى دولة الكويت وغير مقترب بأي قيد أو شرط، وتبقى سارية المفعول طوال مدة التصميم وتنفيذ المشروع، وتمتد فترة سريانها كتأمين نهائي لمدة (180) مائة وثمانين يوماً بعد إتمام تنفيذ العقد ما لم تنص وثيقة المزايدة على خلاف ذلك، ويراعى أن يتم تعديل الكفالة في حال إجراء أية تغييرات على قيمة العقد بالزيادة أو النقص أثناء تنفيذه.

### مادة (38)

يلتزم المتعهد بتقديم كفالة بنكية (كفالة الصيانة) وذلك بنسبة (1 %) واحد بالمائة سنوياً وبحد أقصى (20 %) عشرون بالمائة من التكلفة التقديرية للiproject أو من تكلفة المشروع أيهما أعلى، وبشكل تراكمي لصالح المؤسسة من بداية التشغيل صالحة لمدة سنة بعد انتهاء مدة الانتفاع بموجب خطاب ضمان باللغة العربية صادر من بنك معتمد في دولة الكويت وغير مقترب بأي قيد أو شرط، ما لم تنص وثيقة المزايدة على خلاف ذلك، ولا تُدفع فوائد عن هذه الكفالة.

وفي حالة عدم التزام المتعهد بأعمال الصيانة الازمة يحق للمؤسسة القيام بالصيانة التي تراها، وذلك على حساب المتعهد مع الرجوع عليه بكافة ما تكبدهه من نفقات بالإضافة إلى (10%) عشرة بالمائة مصاريف إدارية من قيمة ما يتم تنفيذه.

### مادة (39)



يلتزم المتعهد بتقديم (كفالة ضمان القيمة الإيجارية والمخالفات) في صورة خطاب ضمان باللغة العربية باسم المؤسسة بقيمة تساوي القيمة الإيجارية لمدة (24) أربعة عشرون شهراً على أن يكون خطاب الضمان صادر من بنك معتمد لدى دولة الكويت، وتكون صالحة إلى حين سداد آخر دفعه إيجارية مستحقة للمؤسسة، ويتم تعديل هذا الضمان في حالة احتساب قيمة إيجارية جديدة ولا تُدفع فوائد عن هذا الضمان.

#### مادة (40)

إذا تم خصم أية مبالغ من الكفالات المنصوص عليها في هذه اللائحة، يلتزم المزايid بتكميله الكفالة المخصومة إلى ما يعادل النسبة المحددة في عقد المزايدة خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره فإذا لم يقم بتكميله الكفالة خلال المدة المشار إليها فإن للمؤسسة الحق في فسخ العقد دون الحاجة إلى اتخاذ أية إجراءات قضائية مع حفظ حق المؤسسة في الرجوع على المزايid بالتعويضات.

#### مادة (41)

إذا انسحب المتعهد بعد توقيع العقد وقبل التنفيذ جاز لمجلس الإدارة - بناء على توصية القطاع المختص - الترسية على من يليه إذا دعت المصلحة العامة لذلك، وتم مصادرة كفالة الإنجاز (كفالة التصميم والتنفيذ).

#### مادة (42)

على المزايid أن يرفق بعطائه اسم المفوض أو المفوضين عنه للتعاقد مع المؤسسة ونماذج توقيعاتهم.

### الفصل الرابع

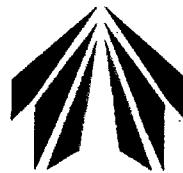
#### المزايدة المحدودة

#### مادة (43)

يجوز بناءً على توصية القطاع المختص التعاقد عن طريق المزايدة المحدودة في العقود التي تتطلب بحسب طبيعتها قصر الاشتراك على مزايدين متخصصين في النواحي الفنية والمالية على أن تتوافر بشأنهم شروط الكفاية الفنية والمالية، وتلتزم المؤسسة بالتالي:

- عرض قائمة المزايدين المحددين على اللجنة الفنية لتقرير ما تراه في هذا

الشأن



- يتم الإعلان عن قائمة المزايدين المحددين في الجريدة الرسمية.
- يجوز لكل ذي مصلحة لم يرد اسمه في هذه القائمة التظلم من قرار الاستبعاد أمام لجنة التظلمات.  
وتسري أحكام المزايدة العامة على هذه المزایدات فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذه اللائحة وبما لا يتعارض مع طبيعتها.

## **الفصل الخامس**

### **التعاقدات الأخرى التي تجريها المؤسسة بأسلوب المزايدة**

#### **مادة (44)**

- يجوز للقطاع المعنی بالمؤسسة بناء على موافقة المدير العام طرح تعاقديات أخرى بأسلوب المزايدة وتكون على النحو التالي:
- تتولى لجنة التعاقد المباشر بالمؤسسة كافة الإجراءات بشأن المزایدات غير المتعلقة بعقود الانتفاع ومنها (تأجير كافيتريا، بيع آليات أو معدات أو مواد مستهلكة أو أجهزة مستعملة).
  - لا يجوز أن تزيد مدة عقد المزايدة على ثلاث سنوات.
  - تسري أحكام المزايدة العامة على هذه المزایدات فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذه اللائحة وبما لا يتعارض مع طبيعتها.

## **الفصل السادس**

### **أحكام ختامية**

#### **مادة (45)**

يجوز لذوي الشأن التظلم من أي إجراء أو قرار إلى لجنة التظلمات وفقاً للإجراءات المقررة في هذا الشأن.

#### **مادة (46)**

تحرم كل شركة متعاقدة تعثرت في تنفيذ العقد أو لم تنفذه وفقاً للشروط والمواصفات من الدخول في مزايدة تالية حتى تسوية العقد محل الخلاف.

#### **مادة (47)**



لا يجوز للمتعهد تغيير الشكل القانوني له، أو التنازل عن العقد كله أو جزء منه للغير إلا بموافقة مجلس الإدارة وبعد إنتهاء فترة التصميم والتنفيذ ومرور فترة على التشغيل لا تقل عن ثلاثة سنوات.  
ويجب أن يكون المتنازل إليه مؤهلاً لتنفيذ جميع أحكام العقد أو الجزء المتنازل عنه.

وفي جميع الأحوال يحل المتعهد في جميع الشروط والحقوق والالتزامات الواردة في العقد.

#### **ماده (48)**

لا يجوز للمتعهد بيع أو رهن أرض المشروع أو المنشآت أو المباني المقامة عليها، وما سيؤول منها إلى المؤسسة في نهاية المشروع، أو تقرير أي حقوق عينية عليها.

#### **ماده (49)**

أي طلب أو إخطار أو إجراء يوجهه أي طرف إلى الآخر يجب أن يكون كتابةً، ويعتبر الطلب أو الإخطار أو الإجراء قد تم قانوناً إذا سلم لممثل الطرف الآخر في عنوانه أو أرسل عن طريق البريد أو التراسل الإلكتروني.

#### **ماده (50)**

تتمتع جميع وثائق العطاءات بالسرية حتى تاريخ فتح المظاريف والبت فيها، وعلى جميع العاملين بالمؤسسة المحافظة على تلك السرية وعدم الإفصاح عن بيانات أي عطاء أو أي عمل من أعمال المزايدة، ويلتزم بذلك كل من اطلع على هذه الوثائق أو أي إجراء من إجراءات المزايدة بحكم وظيفته.

#### **ماده (51)**

يحظر على المزاد - بعد فتح مظاريف العطاءات وحتى إبلاغ المزاد الفائز بوقوع الاختيار على عطاءه والترسية عليه - القيام بأي اتصال مع المؤسسة بدون طلبها أو أن يحاول التأثير على دراسة تقييم العطاءات.

#### **ماده (52)**

يجوز لمجلس الإدارة الموافقة على التعاقد بطريق الاتفاق المباشر مع الجهات الحكومية أو الشركات المملوكة بالكامل للدولة لتطوير أو لتطوير وإدارة أحد



المشروعات على العقارات غير المخصصة للسكن الخاص أو مشاريع الرعاية السكنية، ووفق الأسس التي يعتمدها مجلس الإدارة لكل تعاقد على حده.