

بلدية الكويت

قرار إداري رقم (161/2009)

في شأن تصنيف وترخيص مقاولي أعمال البناء والهدم

في بلدية الكويت

مدير عام البلدية

- بعد الاطلاع على قانون بلدية الكويت رقم (5) لسنة 2005 .
- وعلى القانون رقم (37) لسنة 1964 وتعديلاته في شأن المناقصات المركزية .
- وعلى المرسوم رقم (18) لسنة 1978 في شأن أنظمة السلامة وحماية المرافق العامة وموارد الثروة العامة المعدل بالمرسوم رقم (56) لسنة 1980 .
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (15) لسنة 1979 في شأن الخدمة المدنية وتعديلاته .
- وعلى المرسوم الصادر بتاريخ 4/4/1979 في شأن نظام الخدمة المدنية وتعديلاته .
- وعلى القرار الصادر من مجلس الوزراء بجلسته رقم (51/78) المنعقدة بتاريخ 2/10/1978 المتضمن قيام بلدية الكويت بالتنظيم والإشراف على قطاع صغار المقاولين غير المقيدين لدى لجنة المناقصات المركزية وعلاقتهم بالملك .
- وعلى قرار رئيس البلدية رقم (30) لسنة 1985 في شأن تنظيم أعمال البناء وتعديلاته .
- وعلى القرار الوزاري رقم (307/2007) بشأن تنظيم الجهاز التنفيذي للبلدية وفروعها بالمحافظات .
- وعلى القرار الوزاري رقم (245) لسنة 2008 بتفويض مدير عام البلدية في بعض الاختصاصات .
- وعلى القرار الإداري رقم (3/84) وتعديلاته في شأن تصنيف وترخيص مقاولي أعمال البناء غير المقيدين لدى لجنة المناقصات المركزية .
- وعلى ما تقتضيه المصلحة .

- قرر -

أولاً: تشكيل اللجنة واختصاصها وشروط الترخيص .

المادة الأولى

تشكل لجنة تصنيف وترخيص مقاولي أعمال البناء والهدم في البلدية من المهندسين ذوي الخبرة والكفاءة إضافة إلى ممثل من الإدارة القانونية ويكون تشكيلها كالتالي :

- 1- أحد نواب مدير عام البلدية رئيساً
- 2- أحد مدراء أفرع البلدية بالمحافظات نائباً للرئيس
- 3- مهندس من إدارة الأنظمة الهندسية عضواً

- 4- مهندس من لجنة السلامة
- 5- ممثل من الإدارة القانونية
- 6- مهندس من إحدى فروع البلدية بالمحافظات
- 7- رئيس قسم المقاولين بإدارة الأنظمة الهندسية عضواً ومقرراً وتختص اللجنة بأعمال تصنيف مقاولي البناء والهدم والترخيص لهم بذلك ولها أن تتخذ جميع الإجراءات التي تراها لازمة للتأكد من صحة البيانات والمستندات المقدمة من طالب الترخيص قبل أن تصدر قرارها بتصنيفه في الفئة المناسبة . وفي حالة الرفض يجب أن يكون قرار اللجنة مسبباً .
- ويجوز لطالب الترخيص أن يتظلم من قرار اللجنة إلى مدير عام البلدية خلال 30 يوماً من تاريخ علمه بالقرار ويجب أن يكون التظلم مسبباً وإلا اعتبر مرفوضاً ويتم البت في التظلم خلال 30 يوماً من تاريخ تقديمه أو في أول اجتماع تعقده اللجنة بعد مضي المدة المقررة .
- وللجنة أن تستعين بمن تراه من ذوي الخبرة لحضور اجتماعها للاستئناس برأيه .

المادة الثانية

يشترط في المقاول الذي يعهد إليه المالك القيام بأعمال البناء أو الهدم الصادر بها ترخيص من البلدية أن يكون مقيداً بسجل البلدية الخاص بالمقاولين حسب التصنيف اللازم ومرخصاً له منها بمزاولة أعمال البناء والهدم وفقاً للقواعد الواردة بهذا القرار .

المادة الثالثة

- 1- يلزم للقيود في السجل والحصول على التراخيص المشار إليها في المادة السابقة ما يأتي :-
- أ- أن يكون لدى المقاول ترخيص صادر من وزارة التجارة والصناعة ساري المفعول لمدة ستة أشهر كحد أدنى يفيد مزاولته مهنة أعمال مقاولات البناء والهدم .
- 2- أن يكون لدى المقاول مقر دائم بالكويت مخصص لمزاولة هذه المهنة عن طريق إحضار عقد تأجير أو إثبات ملكية .
- 3- إحضار شهادة موافقة من لجنة السلامة بالبلدية .

المادة الرابعة

تسري الشروط الواردة في المادة السابقة على الشركات التي تزاول أعمال مقاولات البناء والهدم وعليها أن تزود البلدية بالإضافة إلى ما تقدم بنسخة من عقد تأسيسها موثق لدى كاتب العدل وكافة التعديلات التي طرأت عليه .

المادة الخامسة

يقدم طلب الحصول على ترخيص مزاولة أعمال مقاولات

وقت واحد عن (20000م²) عشرين ألف متر مربع .

وفي مجال الهدم يسمح للمقيدين بهذه الفئة القيام بجميع أعمال الهدم في الأبنية التي لا يزيد ارتفاعها عن (6) أدوار بما فيها الأرضي والميزانين .

الفئة (ج) : يجب أن يكون لدى المقاول خبرة عملية بمجال مقاولات البناء لا تقل عن سنتين ويعمل لديه على الأقل مهندساً إنشائياً أو معمارياً بحيث لا تقل خبرته العملية في مجال البناء والإنشاء عن خمس سنوات على أن يكون مقيداً لدى جمعية المهندسين الكويتية .

ويسمح للمصنفين بهذه الفئة بالإضافة إلى أعمال الفئة (د) القيام بأعمال مقاولات البناء في السكن الخاص بحيث لا يتعدى مساحات المباني التي يقوم بتنفيذها المقاول من تلك الفئة في وقت واحد عن (140000) أربعة عشر ألف متر مربعاً .

وفي مجال الهدم يسمح للمقيدين بهذه الفئة القيام بأعمال الهدم في أبنية السكن الخاص فقط .

الفئة (د) : يجب أن يكون لدى المقاول عمالة فنية ذات خبرة سابقة بمجال مقاولات البناء ويسمح للمصنفين بهذه الفئة بمزاولة أعمال بناء الملاحق وأعمال الترميم بحيث لا يتعدى مجموع مساحات المباني التي يقوم بتنفيذها المقاول من تلك الفئة في وقت واحد عن (2000) ألفان متر مربعاً ولا يسمح للمقيدين بهذه الفئة بمزاولة أعمال الهدم .

وفي كل الأحوال فإنه يجب بالنسبة لجميع هذه الفئات أن يتم الالتزام بقوانين ولوائح البلدية وشروط رخصة البناء الصادرة للمالك وأن يتم تنفيذ البناء والهدم تحت إشراف مكتب هندسي مرخص أو تحت إشراف البلدية (حسب التصميم الإنشائي للمبنى) .

المادة الثامنة

يسمح لمقاولي الأعمال المدنية والإنشائية المقيدين لدى لجنة المناقصات المركزية أن يقوموا بجميع أعمال البناء والهدم المنصوص عليها بالمادة السابعة من هذه اللائحة بعد استيفاء الشروط التالية :

1- أن يكون لديه تصنيف ساري المفعول من قبل لجنة المناقصات المركزية بإحدى الفئات الإنشائية .

2- أن يتم تقديم طلب من قبل صاحب الرخصة التجارية يطلب فيه تسجيل شركته أو مؤسسته كمقاول بناء وهدم لدى البلدية .

3- أن يقدم كفالة مصرفية للبلدية سارية المفعول بقيمة 40 ألف دينار تخصص لسداد مستحقات الجهة المتضررة من أعماله .

- ويتم الإفراج عن الكفالة المذكورة عند إلغاء التسجيل ما لم يكن متحفظاً عليها أو تم حجزها لصالح المتعاقدين معه أو

البناء والهدم إلى الجهة المختصة بالبلدية على الطلب المعد من قبلها لهذا الغرض مرفقاً به المستندات المثبتة لتوافق الشروط المنصوص عليها بالمادتين (3) و (4) من هذا النظام ويجب على طالب الترخيص أن يستوفي جميع البيانات المدرجة بالطلب المعتمد من قبل اللجنة .

المادة السادسة

يعتبر من صدر الترخيص باسمه هو المسئول عن تنفيذ أعمال البناء والهدم الموكولة إليه مهما تعدد مقاولو الباطن العاملين معه . وعليه أن يتأكد أن من يتعامل معهم من مقاولي الباطن والموردين الذين يتطلب نشاطهم صدور ترخيص لهم من الجهات المختصة حاصلين عليه والالتزام بالجزاءات المنصوص عليها في المادة (17) وللمقاول إذا طرأ مانع يحول دون قيامه بالعمل أن يوكل تنفيذ ومتابعة أعماله إلى مقاول آخر مرخص بنفس فئته على الأقل بعد أخذ موافقة مسبقة من البلدية .

المادة السابعة

يتم تصنيف المقاولين لدى البلدية وفقاً لإمكانياتهم الفنية والمادية حسب الفئات التالية :-

الفئة (أ) :- يجب أن يكون لدى المقاول خبرة عملية بمجال الأعمال الإنشائية ومقاولات البناء لا تقل عن 6 سنوات ويعمل لديه على الأقل ثلاث مهندسين بتخصصات إنشائية أو معمارية بحيث لا تقل خبراتهم العملية في مجال البناء والإنشاء عن خمس سنوات شريطة أن يكونوا مقيدين لدى جمعية المهندسين الكويتية ويكون لديه جهاز إداري وفني يتناسب مع التصنيف على أن تكون إقامتهم على كفالة الجهة طالبة الترخيص .

ويسمح للمصنفين بهذه الفئة بمزاولة جميع أعمال مقاولات البناء على اختلاف أنواعها على ألا يتعدى مجموع مساحات المباني التي يقوم بتنفيذها المقاول من تلك الفئة المذكورة في وقت واحد عن (28000م²) ثمانية وعشرون ألف متر مربعاً .

وفي مجال الهدم يسمح للمقيدين بهذه الفئة القيام بجميع أعمال الهدم حسب اللوائح والنظم المتبعة بالبلدية .

الفئة (ب) :- يجب أن يكون لدى المقاول خبرة عملية بمجال الأعمال الإنشائية ومقاولات البناء لا تقل عن 4 سنوات ويعمل لديه على الأقل مهندسين اثنين بتخصصات إنشائية أو معمارية بحيث لا تقل خبراتهم العملية في مجال البناء والإنشاء عن خمس سنوات على أن يكونوا مقيدين لدى جمعية المهندسين الكويتية ويكون لديه جهاز إداري وفني يتناسب مع التصنيف على أن تكون إقامتهم على كفالة الجهة طالبة الترخيص .

ويسمح للمصنفين بهذه الفئة بالإضافة إلى أعمال الفئة (ج) بمزاولة أعمال مقاولات البناء في السكن الاستثماري والأبنية التجارية والصناعية والزراعية فقط بحيث لا يتعدى مجموع مساحات المباني التي يقوم بتنفيذها المقاول من تلك الفئة في

الفئة (د) قيمة الكفالة (10000) عشرة آلاف دينار .
وتخصص هذه الكفالات لسداد مستحقات المالك أو الجهة المتضررة من قبل المقاول بسبب تنفيذ عقد المقاول ، وفي حالة خصم أية مستحقات من قيمة الكفالة يجب على المقاول إعادة استكمال مبلغ الكفالة خلال شهر من إشعاره بالخصم .
ويسترد المقاول الكفالة المذكورة عند إلغاء الترخيص أو التسجيل وتقديمه ما يثبت انتهاءه من تنفيذ جميع الأعمال المتعاقد عليها ما لم يكن موقعا عليها حجز لصالح المتعاقدين معه أو المتضررين من أعماله عن مستحقات ناشئة عن عقد المقاول ، أو تكون هناك مستحقات لأي جهة حكومية متضررة من جراء أعمال المقاول المخالفة لأنظمة السلامة وحماية المرافق والممتلكات العامة وموارد الثروة العامة أو لأي أسباب أخرى .

المادة الحادية عشرة

الترخيص بمزاولة أعمال مقاولات البناء والهدم يصدر لطالب الترخيص فرداً كان أو شركة ولا يجوز التنازل عنه كلياً أو جزئياً كما لا يجوز تحويله أو نقله إلى الغير إلا بعد موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة الأولى من هذه اللائحة .

المادة الثانية عشرة

تعد بلدية الكويت (قسم المقاولين) بإدارة الأنظمة الهندسية سجلاً خاصاً بالمقاولين المرخصين يتضمن البيانات التالية :-

- 1- رقم القيد .
 - 2- اسم المقاول .
 - 3- عنوان مكتبه أو مقره الدائم المخصص لمزاولة المهنة ورقم الهاتف والفاكس .
 - 4- رقم الرخصة التجارية وتاريخها .
 - 5- الأعمال التي قام المقاول بتنفيذها .
- تقوم البلدية بالتأكد من صلاحية سريان التراخيص التجارية للمقاولين المرخصين لديها وذلك من خلال مخاطبة وزارة التجارة والصناعة أو عن طريق أية وسيلة أخرى تراها البلدية .
وتقوم البلدية بإصدار كشف كل ستين بالمقاولين المرخصين لديها متضمناً كافة البيانات الخاصة بكل منهم .
ويجب على المقاول أن يخطر قسم المقاولين بالبلدية بأي تغيير يطرأ على عنوان مقره أو رقم تليفونه والفاكس وذلك خلال شهر من تاريخ التغيير .

المادة الثالثة عشرة

تختص الجهة المعنية بالبلدية طبقاً للهيكل التنفيذي الخاص بالبلدية بتنفيذ القرارات الصادرة من اللجنة المنصوص عليها بالمادة الأولى من هذه اللائحة بشأن إصدار التراخيص وتجديدها وإلغائها وفتح الملفات للمقاولين المرخصين ، وتلقى التقارير

المتضررين من أعماله عن مستحقات ناشئة عن عقد المقاول أو تكون على المقاول مستحقات أخرى لأي جهة حكومية متضررة من جراء أعمال المقاول المخالفة لأنظمة السلامة وحماية المرافق والممتلكات العامة وموارد الثروة العامة .

- ويجب على المقاولين المصنفين من قبل لجنة المناقصات المركزية الالتزام بالواجبات والأحكام الواردة في هذه اللائحة وقوانين البلدية وشروط رخصة البناء الصادرة للمالك ويكون تنفيذ البناء والهدم تحت إشراف مكتب هندسي مرخص .

- ويحق للجنة تصنيف وترخيص المقاولين بالبلدية توقيع إحدى الجزاءات الواردة بالمادة (17) من هذه اللائحة في حالة مخالفتهم لقوانين وأنظمة البلدية .

المادة التاسعة

مدة الترخيص ستان ويجوز تجديده لمدة مماثلة أو مدد أخرى على أن يقدم طلب التجديد للبلدية على النموذج المعد لذلك قبل انتهاء مدة الترخيص بثلاثة شهور على الأقل .

وتسولي اللجنة المنصوص عليها بالمادة الأولى بحث طلبات التجديد على ضوء البيانات المتوفرة لديها عن المقاول خلال مدة الترخيص السابقة وتصدر قرارها أما بالموافقة على التجديد في ذات الفئة المصنف بها المقاول أصلاً أو نقله إلى فئة أخرى أعلى أو أدنى بناء على الشروط المتوافرة لديها كما يجوز لها رفض طلب التجديد .

وإذا رأت اللجنة عدم توافر الشروط التي تم تصنيف المقاول على أساسها فيجوز لها تنزيل تصنيفه إلى الفئة الأقل .

ويجب أن يكون قرار اللجنة مسبباً في حالة رفض طلب التجديد وكذلك في حالة تنزيل تصنيف المقاول إلى الفئة الأقل من الفئة التي كان مصنفها فيها سابقاً .

وفي حالة عدم قيام المقاول بتنفيذ أية أعمال بناء أو هدم خلال فترة الترخيص السابقة فإنه يحق للجنة إلغاء تصنيفه أو تمهله فترة تجديد أخيرة مدتها ستين تعتبر بمثابة إنذار له لعدم قيامه بأية أعمال .

وللمقاول التظلم إلى مدير عام البلدية من قرار اللجنة خلال 30 يوماً من تاريخ علمه بالقرار ويجب أن يكون التظلم مسبباً وإلا اعتبر مرفوضاً ، ويتم البت في التظلم خلال 30 يوماً من تاريخ تقديمه أو في أول اجتماع تعقده اللجنة بعد مضي المدة المقررة .

المادة العاشرة

يصدر الترخيص أو تجديده للمقاول بعد قيامه بتقديم كفالة مصرفية للبلدية سارية المفعول لمدة ستين وثلاثة أشهر وتحدد قيمتها على النحو التالي :-

- الفئة (أ) قيمة الكفالة (40000) أربعون ألف دينار .
- الفئة (ب) قيمة الكفالة (30000) ثلاثون ألف دينار .
- الفئة (ج) قيمة الكفالة (20000) عشرون ألف دينار .

والمخططات والرسومات المرخصة المرفقة بها، وصورة من الترخيص الصادر له من البلدية بمزاولة أعمال المقاولات .
 هـ- مراعاة التقيد بقواعد وآداب مهنته وأن يتوخى الصدق والأمانة في عمله وتنفيذ الأعمال الموكولة إليه وفقاً لنصوص العقد المبرم بينه وبين المالك شريطة أن لا يكون العقد متضمناً نصوصاً مخالفة لأحكام هذا القرار أو اللائحة الخاصة بالبناء أو الشروط التي صدر ترخيص البناء بموجبها .
 9- الالتزام بأحكام القوانين واللوائح والقرارات الصادرة من البلدية أو الجهات المعنية الأخرى بشأن الأعمال التي يقوم بتنفيذها .

المادة السادسة عشر

لا تخل الأحكام الواردة بالمادة السابقة بما تفرضه نصوص اللائحة الخاصة بتنظيم أعمال البناء والقرارات المعدلة له من التزامات وجزاءات في شأن المقاولين كما لا تخل بما تفرضه سائر القوانين والقرارات الأخرى من التزامات أو جزاءات .

ثالثاً :الجزاءات .

المادة السابعة عشر

إذا ثبت للجنة المنصوص عليها في المادة الأولى أن المقاول قد خالف أحكام هذه اللائحة أو لائحة البناء أو القوانين الأخرى ذات العلاقة أو تعامل مع مقاولين غير مرخصين من قبل البلدية أو مسجلين لديها أو تسبب بحدوث أضرار للمباني المجاورة أو قام بتنفيذ مباني معيبة أو غير آمنة إنشائياً أو غير مرخصة من الجهات المختصة أو غيرها من المحافظات التي تراها اللجنة فلها أن تتخذ حسب الأحوال أحد الجزاءات التالية :

- أ- إنذار المقاول .
- ب- إيقاف مؤقت للمقاول لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تزيد عن سنة للأعمال الجديدة المتعاقد عليها وحجز الكفالة .
- ج- تخفيض فئة تصنيفه إلى الفئة الأقل بالنسبة للمقاولين المصنفين من قبل البلدية وحجز الكفالة .
- د- إلغاء الترخيص بالنسبة للمقاولين المصنفين من قبل البلدية وحجز الكفالة .
- هـ- شطب تسجيل المقاول المصنف من قبل لجنة المناقصات المركزية من سجلات البلدية وحجز الكفالة .
- و- يجوز للجنة الجمع بين الإيقاف المؤقت وتخفيض الفئة إلى الدرجة الأقل .
- وتصدر اللجنة قرارها بالجزاء المناسب لما نسب إلى المقاول بعد استدعائه لسماع أقواله ولا يمنع تغيبه عن الحضور من صدور القرار .
- وللمقاول أن يتظلم إلى مدير عام البلدية من قرار الجزاء خلال 30 يوماً من تاريخ علمه بالقرار ، ويجب أن يكون التظلم

والشكاوى الخاصة بهم وعرضها على الجهات المختصة للبت فيها وإصدار ما يلزم من شهادات لتسهيل الإجراءات للمقاولين لدى الجهات المختصة الأخرى .
 ثانياً :التزامات المقاولين .

المادة الرابعة عشر

يجب على المقاول تقديم نسخة من العقد المبرم بينه وبين المالك إلى البلدية مبيناً فيه مدة العقد الزمنية ونوعية العمل المطلوب ومراحله والقيمة التعاقدية المتفق عليها قبل البدء في تنفيذ أعمال البناء أو الهدم .

ويجب على المقاول وضع لوحة إرشادية في المواقع التي يقوم بتنفيذها تحتوي على البيانات التالية :-

- اسم المشروع .
- اسم مالك المشروع .
- اسم المقاول ورقم قيده المصنف به ورقم الإقرار والتعهد المعتمد من قبل البلدية .
- اسم المكتب الهندسي المشرف ورقم تعهد الإشراف المعتمد من قبل البلدية .
- رقم رخصة البناء الصادرة من البلدية أو الجهات الأخرى المعتمدة .
- رقم عقد المقاولة ومدة التنفيذ .

المادة الخامسة عشر

- يجب على المقاول عند تنفيذ أعمال البناء أن يلتزم بالآتي :
- 1- الأصول الفنية طبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التي صدر ترخيص البناء على أساسها .
- 2- أن يقوم باستلام حدود القسيمة التي سينشأ عليها البناء رسمياً من قبل البلدية ويتأكد بأن حدودها مطابقة للمخطط المساحي المعتمد قبل أن يقوم بتنفيذ عقد المقاولة ، وإذا تبين له بأن وضع القسيمة غير مطابق للمخطط المساحي فإنه يجب عليه الرجوع للبلدية قبل التنفيذ ، ويكون مسئولاً عن هذه الحدود والمحافظة عليها وعدم تجاوزها بأي شكل على حدود ممتلكات الغير .
- 3- أن تكون مواد البناء التي يستخدمها مطابقة للمواصفات المصرح بها في الترخيص .
- 4- أن يرفض طلب المالك الخاص باستخدام مواد بناء غير مطابقة للمواصفات أو التي تؤثر على سلامة المبنى .
- 5- لا يجوز له إدخال أي تعديل أو تغيير في المخططات المعتمدة إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من البلدية ، وأن يخطر البلدية كتابة بأية أعمال مخالفة يطلب المالك منه تنفيذها خلافاً للمخططات المرخصة .
- 6- تنفيذ الأمر الصادر من مدير عام البلدية أو من يفوضه بوقف الأعمال المخالفة مؤقتاً لحين الإذن له باستئناف الأعمال من البلدية .
- 7- أن يحتفظ دائماً في موقع العمل بنسخة من رخصة البناء

مسيباً ولا اعتبر مرفوضاً ، ويتم البت في التظلم خلال 30 يوماً من تاريخ تقديمه أو في أول اجتماع تعقده اللجنة بعد مضي المدة المقررة .

ويجب إخطار أفرع البلدية بالمحافظات والجهات المعنية الأخرى بقرار الجزاء لاتخاذ ما تراه لازماً في حدود اختصاصها .

رابعاً : أحكام ختامية .

المادة الثامنة عشر

تعتبر قرارات اللجنة نافذة بمجرد اعتمادها من رئيس اللجنة .

المادة التاسعة عشر

للمقاول أن يقدم طلباً للبلدية بإلغاء ترخيصه قبل انتهاء مدته أو إلغاء تسجيله وللجنة المنصوص عليها بالمادة الأولى من هذه اللائحة أن تصدر قرارها بذلك بعد استيفاء الشرطين الآتيين :-
1- انتهاء المقاول من جميع الأعمال المتعاقد على تنفيذها .
2- انقضاء خمسة عشر يوماً من تاريخ نشر هذا الطلب في الجريدة الرسمية .

ويترتب على إلغاء الترخيص أو التسجيل رد الكفالة المصرفية المقدمة من المقاول مع مراعاة الفقرة الأخيرة من المادة 10 من هذا القرار .

المادة العشرون

يلغى القرار رقم (84/3) لسنة 1984 بشأن تصنيف وترخيص مقاولي أعمال البناء غير المقيدين لدى لجنة المناقصات المركزية . وتستمر التراخيص الصادرة طبقاً لأحكامه سارية حتى انتهاء المدة الواردة بها .

المادة الحادية والعشرون

على الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

صدر في : 19 ربيع الآخر 1430 هـ

الموافق : 14 ابريل 2009 م

مدير عام البلدية