

## الفصل التشريعي السابع عشر دور الانعقاد العادي الأول

التقرير ( 13 )

قطاع اللجان

لجنة الشؤون التشريعية والقانونية

التاريخ: ١٥ ربيع الآخر 1444هـ  
الموافق: ٩ نوفمبر 2022 م

المحترم

السيد / رئيس مجلس الأمة  
تحية طيبة وبعد،

يسرني أن أقدم لكم **التقرير الثالث عشر** للجنة الشؤون التشريعية والقانونية عن :  
1- الاقتراح بقانون بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية وتنميتها اقتصادياً على الأراضي المملوكة للدولة ، (المحال بصفة الاستعجال).  
2- الاقتراح بقانون بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية على الأراضي المملوكة للدولة ، (المحال بصفة الاستعجال).

**برجاء عرضه على المجلس الموقر لاتخاذ ما يراه مناسباً بصده في ضوء ما تقضي به المادة (98) من اللائحة الداخلية.**

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

رئيس اللجنة  
مهند طلال السايير



يذبح في جوار انعام اللجنة القادمة  
بجوار انعام سلطنة الاسكان والعمار  
مع إعطائه صفة الاستعجال  
١٠/١١/٢٠٢٢

الفصل التشريعي السابع عشر  
دور الانعقاد العادي الأول

التاريخ: ١٥ ربيع الآخر 1444هـ  
الموافق: ٩ نوفمبر 2022 م

### التقرير الثالث عشر

#### للجنة الشؤون التشريعية والقانونية

#### عن

- 1- الاقتراح بقانون بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية وتنميتها اقتصادياً على الأراضي المملوكة للدولة ، المقدم من السادة الأعضاء / د. حسن عبد الله جوهري ، د.عبدالعزیز طارق الصقعي ، مهند طلال السايير ، مهلهل خالد المظف ، عبدالله تركي الأنبيعي ، (المحال بصفة الاستعجال).
- 2- الاقتراح بقانون بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية على الأراضي المملوكة للدولة، المقدم من السادة الأعضاء/ عبدالله جاسم المظف، د.عبدالكريم عبدالله الكندري، الصيفي مبارك الصيفي، شعيب علي شعبان، أسامة زيد الزيد، (المحال بصفة الاستعجال).

#### الإحالة:

أحال السيد رئيس مجلس الأمة إلى لجنة الشؤون التشريعية والقانونية الاقتراحين بقانونين المشار إليهما الأول بتاريخ 2022/10/25 ، والثاني بتاريخ 2022/11/2 وذلك لدراستهما وتقديم تقرير بشأنهما إلى مجلس الأمة.

#### اجتماع اللجنة:

عقدت اللجنة لهذا الغرض اجتماعاً بتاريخ 2022/11/6.

## موضوع الاقتراحين بقانونين :

جاء الاقتراحان بقانونين متطابقين، حيث تضمننا (29) مادة مقسمة إلى (7) فصول

وذلك على النحو التالي:

الفصل الأول : المادة 1 تضمنت تعريف المصطلحات الواردة في الاقتراحين.

الفصل الثاني : المواد من (2 إلى 7) تضمنت الأحكام المتعلقة بتأسيس شركات إنشاء المدن السكنية وأغراضها.

الفصل الثالث : المواد من (8 إلى 10) تناولت أحكام إنشاء المدينة السكنية وإنجازها.

الفصل الرابع : المواد من (11 إلى 19) نظمت حدود العلاقة التعاقدية بين شركات إنشاء المدن السكنية والمشترى ومكونات عقد البيع لمنتجات الوحدات العقارية على المخطط والأحكام المتعلقة بتحديد أسعار بيع الوحدات السكنية وضوابط شرائها.

الفصل الخامس: المواد من (20 إلى 22) تناولت مسؤوليات شركات إنشاء المدن السكنية.

الفصل السادس : المواد من (23 إلى 25) احتوت على بيان المزايا التفضيلية.

الفصل السابع : المواد من (26 إلى 29) جاءت بالأحكام الختامية .

**يهدف** الاقتراحان بقانونين - حسبما جاء في مذكرتيهما الإيضاحية - إلى إيجاد أداة تنفيذية مبتكرة تعين الدولة على أداء التزامها الدستوري تجاه مواطنيها في توفير سكنهم الخاص عبر إسكانهم بمدن متكاملة مع تنميتها اقتصادياً وفق شراكة عادلة مع القطاع الخاص المتخصص في هذا المجال وإشراك المواطن في هذه العملية الاستثمارية بما يعود عليه وعلى خزينة الدولة بالنفع من ناحية، ويزيد من إنتاج القطاع الخاص وينمي نشاطه من ناحية أخرى، ضمن معادلة متزنة اقتصادياً تحفظ حقوق جميع الأطراف.

### **عرض عمل اللجنة:**

بعد البحث والدراسة رأت اللجنة أن فكرة الاقتراحين بقانونين نبيلة ، ولا تثور حولهما شبهة مخالفة أحكام الدستور ، كما توصي اللجنة المختصة ببحث جميع الجوانب الموضوعية للاقتراحين وذلك للوصول إلى الأهداف المرجوة منها.

وأوردت اللجنة ملاحظة بشأن ديباجة الاقتراحين بقانونين ، وذلك بتعديل الإشارة إلى قانون السجل العيني ليكون " وعلى القانون رقم (21) لسنة 2019 في شأن نظام السجل العيني".

### **رأي اللجنة (التصويت):**

بعد المناقشة وتبادل الآراء انتهت اللجنة إلى الآتي :

- **بالنسبة لاقتراح بقانون الأول: الموافقة** بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها بعد الأخذ بالملاحظة المشار إليها .

- **بالنسبة لاقتراح بقانون الثاني: الموافقة** بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها بعد الأخذ بالملاحظة المشار إليها.

واللجنة تقدم تقريرها إلى المجلس الموقر لاتخاذ ما يراه مناسباً بصدده في ضوء ما  
تقضي به المادة (98) من اللائحة الداخلية.

مقرر اللجنة

د. مبارك حمود الطشه



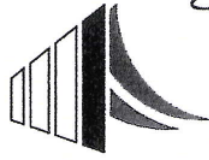
**\* المرفقات: صورة ضوئية من:**

- مرفق رقم (1): الاقتراحان بقانونين.

## مرفق رقم (أ)

## نسخة من الاقتراحين بقانونين

٢٠٢٢ / ١١ / ٢٩



مجلس الأمة  
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

المحترم

السيد / رئيس مجلس الأمة

تحية طيبة وبعد،،،

نتقدم بالاقتراح بقانون المرفق بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية وتنميتها اقتصادياً على الأراضي المملوكة للدولة، مشفوعاً بمذكرته الإيضاحية، برجاء التفضل بعرضه على مجلس الأمة الموقر، مع إعطائه صفة الاستعجال.

مع خالص التحية،،،

مقدمو الاقتراح

د. عبد العزيز طارق الصقعي

د. حسن عبد الله جوهر

مهمل خالد المضاف

مهند طلال السايير

عبد الله تربي الانبجي

يدرج في جدول أعمال الجلسة القادمة

يحال إلى لجنة الشؤون التشريعية والقانونية

مع إعطائه صفة الاستعجال

6

٢٠٢٢ / ١١ / ٢٩



State of Kuwait

دولة الكويت

## اقتراح بقانون

بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية  
وتنميتها اقتصادياً على الأراضي المملوكة للدولة

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى المرسوم رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٥ بإنشاء بنك الائتمان الكويتي والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٦٧) لسنة ١٩٨٠ بإصدار القانون المدني، المعدل بالقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٩٦،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام أملاك الدولة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٢) لسنة ١٩٨٢ في شأن نظام المعلومات المدنية،
- وعلى القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٢٧) لسنة ١٩٩٥ في شأن إسهم نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٩٨) لسنة ٢٠١٣ في شأن الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٤٢) لسنة ٢٠١٤ في شأن إصدار قانون حماية البيئة المعدل بالقانون رقم (٩٩) لسنة ٢٠١٥،
- وعلى القانون رقم (١) لسنة ٢٠١٦ بإصدار قانون الشركات والقوانين المعدلة له،



State of Kuwait

دولة الكويت

- وعلى القانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن بلدية الكويت المعدل بالقانون رقم (١) لسنة ٢٠١٨،
  - وعلى القانون رقم (٦) لسنة ٢٠١٨ بالموافقة على اتفاق باريس لتغيير المناخ،
  - وعلى القانون رقم (٢١) لسنة ٢٠١٩ بشأن السجل العيني،
  - وعلى القانون رقم (١٠) لسنة ٢٠٢٠ بشأن التوثيق،
- وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه وقد صدقنا عليه وأصدرناه.

## الفصل الأول

### تعريفات

#### مادة (١)

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

الوزير: الوزير الذي يحدده مجلس الوزراء.

المؤسسة: المؤسسة العامة للرعاية السكنية.

مجلس إدارة المؤسسة: مجلس إدارة المؤسسة العامة للرعاية السكنية.

شركة إنشاء المدن السكنية: شركة إنشاء المدن السكنية المنشأة وفق أحكام هذا القانون.

مجلس إدارة الشركة: مجلس إدارة شركة إنشاء المدن السكنية المنشأة وفق أحكام هذا القانون.

المدينة السكنية: كل تجمع حضري يتقرر إنشاؤه بمقتضى أحكام هذا القانون على الأراضي المملوكة للدولة بموجب عقد تسليم رسمي لشركات إنشاء المدن السكنية بهدف تشييدها وفق أفضل الممارسات العالمية المستخدمة في أساليب التخطيط العمراني الحديث ليعيش فيه المواطنون بكثافة سكانية كبيرة لهم فيها بالمقام الأول مساكنهم الخاصة، وتتوافر بالمدينة مقومات الحياة الكريمة ورفاهيتها من مسطحات مائية صناعية وخضراء تجميلية ومرافق ثقافية وتجارية واستثمارية وزراعية وحرفية وصناعية وترفيهية ليعيشوا حياة عصرية وحيوية ضمن بيئة هوائية سليمة ومتطورة تستخدم فيها تكنولوجيا المعلومات والاتصالات الذكية لتحسين نوعية حياة ساكنيها ضماناً لكفاءة العمليات والخدمات الحضرية المقدمة لهم بما يلبي احتياجاتهم واحتياجات الأجيال القادمة اجتماعياً وثقافياً واقتصادياً

State of Kuwait



دولة الكويت

وبينياً على نحو مستدام.

الحياد الكربوني: تحقيق التوازن بين انبعاثات الكربون وامتصاصه من الغلاف الجوي.

البنية التحتية للمدينة السكنية: مجموعة الأنظمة التي تساهم في تحقيق الركيزة الأساسية لنمو المدينة وازدهارها واستدامة الحياة فيها، وتشمل على إنشاء خطوط شبكات المياه بأنواعها (العذبة وقليلة الملوحة)، وشبكات الصرف الصحي من مواقع التجمعات البشرية بالمدينة من مناطقها السكنية والتجارية والصناعية وغيرها، وشبكة تصريف مياه الأمطار، وشبكة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات الذكية والألياف الضوئية ومصادر الطاقة المتجددة والكهرباء ومحولاتها، وشبكة طرق المدينة الداخلية والعامية، والبنية الأساسية للمساحات المائية الصناعية والخضراء التجميلية، وربط جميع تلك المكونات مع أجزاء المدينة المختلفة.

المرافق العامة: مجموعة المباني والمنشآت التي تقام على مساحة معينة من أملاك الدولة العقارية في المدينة السكنية لا يسوغ لأحد أن ينفرد بتملكها لأن منفعتها وخدماتها تكون على الشياخ بين الجميع، وتشمل مخافر الشرطة، ومراكز الإطفاء العام، والمدارس والجامعات والمعاهد الحكومية وفروعها، والمساجد ومساكن أئمتها، ومراكز رعاية الشباب، والمستوصفات والمراكز الصحية والمستشفيات، والجمعيات التعاونية، ومحطات تعبئة الوقود التابعة للدولة، وغيرها.

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.

اللائحة التنفيذية: اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

## الفصل الثاني

### الأحكام المتعلقة

#### بتأسيس شركات إنشاء المدن السكنية وأغراضها

##### مادة (٢)

تنشئ المؤسسة - بمقتضى أحكام هذا القانون - شركات كويتية مساهمة عامة



State of Kuwait

دولة الكويت

تتولى إنشاء مدينة سكنية متكاملة، أو أكثر، وإنجازها على الأراضي الخالية من العوائق المخصصة للمؤسسة وما يلحق بالمدينة من أراضٍ مملوكة للدولة لتشكل في مجموعها حدودها المقررة تُسلم إليها بموجب عقد رسمي من قبل مجلس إدارة المؤسسة بهدف تشييدها وفق أفضل الممارسات العالمية في مجال التطوير العقاري للمدن الذكية المستدامة والمعايير البيئية الحديثة والأهداف الواردة في اتفاقية باريس لتغيير المناخ بما يضمن أسلوب حياة عصري لسكاني تلك المدن ويحقق الحياد الكربوني داخل حدودها وتقديم خدمات حضرية فيها بكفاءة وفاعلية.

#### مادة (٣)

يحدد بمرسوم رأس مال كل شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون، وتُخصَّص أسهمها على النحو المبين في المادة (٤).

وتلتزم الحكومة قبل الدعوة إلى الاكتتاب العام بنشر دراسة الجدوى الاقتصادية لشركة المشروع المراد تأسيسها ومخططات المدن السكنية التي ستكون محلاً لتنفيذها موضعاً في كل منها تخطيطها الحضري المعتمد من قبل الدولة من حيث المساحات السكنية والخدمية والثقافية والتجارية والاستثمارية والزراعية والحرفية والصناعية والترفيهية ومسطحاتها المائية والزراعية التجميلية وغيرها، مع بيان أعداد الوحدات السكنية المزمع إنجازها والمرافق المختلفة المقرر إنشاؤها على كل قطاع من قطاعات المدينة.

#### مادة (٤)

تخصص أسهم شركات إنشاء المدن السكنية على النحو الآتي:

(أ) نسبة لا تجاوز (٢٠%) للمؤسسة، ويجوز لها التخلي عن هذه النسبة أو جزء منها بطرحها للبيع بالمزاد العلني، وتؤول المبالغ الناتجة عن بيع هذه الأسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم إلى الخزينة العامة للدولة.

(ب) نسبة لا تقل عن (٣٠%) للشريك أو الشركاء الاستراتيجيين المتخصصين في مجال التطوير العقاري، وتحدد اللائحة التنفيذية أسس اعتماد المؤسسات والشركات المحلية المدرجة في بورصة الكويت أو العالمية المؤهلة لهذا الشأن، وتضع قواعد تصنيفها على ألا تقل خبرتها العملية عن عشرين (٢٠) سنة ولها ملاءة مالية عالية ومشاريع منجزة ثبت نجاحها ميدانياً، وتبين ضوابط تأهيلها لمرحلة حق المشاركة في المنافسة بالمزاد العلني على أساس أوزان فنية ومالية



State of Kuwait

دولة الكويت

تدخل في معادلة يتم بيانها في كراسة شروط مرجعية تُعدها المؤسسة لاستدراج عروض من تم تصنيفهم، وتكون الترسية على الفائز من بين المتأهلين الذي قدم أعلى سعر فيهم، وتؤول المبالغ الناتجة عن بيع هذه الأسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم إلى الخزينة العامة للدولة.

(ج) نسبة (٥٠%) تطرح للاكتتاب العام للكويتيين الموجودين على قيد الحياة المسجلة أسمائهم في سجلات الهيئة العامة للمعلومات المدنية في تاريخ الدعوة للاكتتاب، وتتم الدعوة عن طريق الجريدة الرسمية ووسائل الإعلام المقروءة والمرئية والمسموعة المحلية، ويسدد البالغون منهم لسن الرشد الراغبون بالاكتتاب قيمة ما اكتتبوا به دون أي فوائد أو رسوم أو أي زيادة فوق سعر السهم في الاكتتاب خلال سبتين يوماً تحسب اعتباراً من أول الشهر التالي للشهر الذي تمت الدعوة فيه، وتكتتب الهيئة العامة للاستثمار بصفقتها نائبة عن حكومة دولة الكويت عن جميع المواطنين غير البالغين لسن الرشد وتؤخذ المبالغ اللازمة لتغطية تكلفة ذلك من الخزينة العامة للدولة.

#### مادة (٥)

تخصص أسهم شركات إنشاء المدن السكنية لكل الكويتيين المكتتبين بعدد ما اكتتب به، فإن جاوز عدد الأسهم المكتتب بها عدد الأسهم المطروحة خصصت جميع الأسهم المطروحة بالتساوي بينهم. وتعرض الأسهم التي لم تسدد قيمتها خلال الميعاد المشار إليه في المادة السابقة، وكذلك كسور الأسهم الناتجة عن عمليات التخصيص والتوزيع للبيع بالمزاد العلني على الجهات الحكومية التي يحق لها تملك الأسهم أو المستثمرين أو عرضها في بورصة الكويت، وتؤول المبالغ الناتجة عن بيع هذه الأسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم إلى الخزينة العامة للدولة.

#### مادة (٦)

يمنع على الشريك أو الشركاء الاستراتيجيين المساهمة بصورة مباشرة أو غير مباشرة في أكثر من شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون.

#### مادة (٧)

يحظر على الشريك أو الشركاء الاستراتيجيين التصرف كلياً أو جزئياً في أسهمهم لصالح مستثمرين آخرين ما لم يتوافر فيهم ذات المواصفات والشروط المرجعية



State of Kuwait

دولة الكويت

التي تم على أساسها الاتفاق معهم أو أفضل منها، وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات نقل ملكيتها أو التنازل عنها أو التصرف فيها. كما يحظر على باقي المستثمرين المؤسسين والمواطنين البالغين لسن الرشد المكتتبين بشركات إنشاء المدن السكنية التصرف بالأسهم لحين إدراجها في بورصة الكويت وفق القواعد الرسمية المقررة في هذا الشأن. وتمارس الهيئة العامة للاستثمار حق الوصاية على إدارة أسهم المواطنين غير البالغين لسن الرشد إلى حين بلوغهم لياشروا أداء تصرفاتهم القانونية فيما يتعلق بأموالهم من تلك الأسهم، وتحدد اللائحة التنفيذية الحالات القانونية التي يحق فيها لولي القاصر الشرعي التصرف فيها.

### الفصل الثالث

#### إنشاء المدينة السكنية وإنجازها

##### مادة (٨)

تلتزم كل شركة بما يلي:

(أ) بدء الأعمال في إنشاء المدينة السكنية وإنجازها على حدودها المقررة وفق مخططها الحضري المعتمد من قبل الدولة، والانتهاء منها في الموعد المحدد من قبل مجلس إدارة المؤسسة بموجب عقد التسليم المشار إليه في المادة (٢)، ويُنصُ في العقد تحديد مدة زمنية لإنجاز البنية التحتية للمدينة السكنية بشكل كامل بما لا يجاوز (٥) سنوات من تاريخ التسليم، ويتزامن معها بدء الأشغال في تشييد وحداتها السكنية على البنى التحتية التي انتهت أعمال تأهيلها بصورة نهائية بما يكفل تسريع وتيرة إسكان مستحقي الرعاية السكنية في وحداتهم على النحو المبين بهذا القانون.

(ب) المتابعة والإشراف على تنفيذ مقاولي الباطن للأعمال التي أسندتها إليهم لإتمامها وفق المواصفات الفنية المعتمدة من قبل المؤسسة لإنشاء المدينة السكنية وإنجازها، ولا يجوز أن تعهد الشركة إلى أي مقاول بالباطن أكثر من (٢٠%) من مساحة المدينة السكنية محل التنفيذ ضماناً للتنافسية وجودة الإنجاز.

(ج) تقديم تقرير دوري إلى المؤسسة تبين فيه سير الأعمال ونسب إنجازها، وتحدد اللائحة التنفيذية أسس إعدادة ومشمولاته ومواعيد إصداره وتسليمه والجزاءات الإدارية والمالية المترتبة على الملاحظات والمخالفات التي ترصدها



State of Kuwait

دولة الكويت

المؤسسة ميدانياً ومكتبياً على سير الأعمال وتنفيذها، وتؤول مبالغ الجزاءات المالية إلى الخزينة العامة للدولة.  
(د) تسليم المشترين منتجات وحداتهم العقارية المحجوزة في التاريخ المحدد بالعقد المبرم معهم، وبالمواصفات الفنية المعتمدة وغيرها من الأحكام والشروط التي تم التعاقد على أساسها.

#### مادة (٩)

توفر شركات إنشاء المدن السكنية - بعد التنسيق مع المؤسسة - منتجات الوحدات العقارية الآتية بيانها في كل مدينة سكنية تقوم على إنشائها وإنجازها بما يضمن توفير خيارات متنوعة لمستحقي الرعاية السكنية وفقاً لأولوية تسجيل طلباتهم لدى المؤسسة كل بما يراه متوافقاً مع احتياجاته ومتطلباته وإمكانياته، وهي كما يلي:  
(أ) منتج الأراضي الفضاء المؤهلة للبناء من قبل صاحب الطلب السكني مباشرة، على ألا تجاوز نسبته (٤٠%) من إجمالي أعداد الوحدات السكنية المطلوب إنشاؤها.

(ب) منتج الوحدة السكنية الجاهزة بنوعها الأفقي (البيوت والفلل) والعامودي (الشقق)، على ألا تقل نسبته عن (٦٠%) من إجمالي أعداد الوحدات السكنية المطلوب إنشاؤها.

ويحدد بقرار من مجلس إدارة الشركة كيفية توزيع تلك المنتجات على المدينة السكنية محل التنفيذ لاعتماد تصورها النهائي من قبل المؤسسة استناداً على الرغبات الفعلية الموثقة رسمياً لمستحقي الرعاية السكنية في تلك المدينة، على ألا تقل مساحة أي منتج من منتجات الوحدات العقارية عن (٤٠٠) متر مربع تنفذ وفق المواصفات الفنية المتفق عليها مع المؤسسة.

ودون الإخلال بأحكام الفصل الرابع من هذا القانون، تراعي الشركة عند تنفيذها لمنتج الوحدات السكنية الجاهزة بنوعها الأفقي والعامودي وجود ما لا يقل عن (٥) نماذج مختلفة لكل نوع منها.

ويصدر مجلس إدارة المؤسسة قراراً ينظم فيه آلية استقبال رغبات مستحقي الرعاية السكنية في تلك المدينة، والمواعيد النهائية لتغيير نوع رغباتهم المقدمة، وكيفية توثيقها، والأحكام المنظمة لسير إجراءات العمل بهذه المادة، وطرق التنسيق مع الشركة لوضع التصور النهائي للمدينة محل التنفيذ.



State of Kuwait

دولة الكويت

### مادة (١٠)

تصدر المؤسسة لكل شركة شهادات الاستلام والقبول عن كل مرحلة من مراحل الأعمال المنجزة في كل مدينة سكنية تتولى تنفيذها طبقاً للجدول الزمني المعتمد لها، ويحدد بقرار من مجلس إدارة المؤسسة إجراءات التفتيش والمتابعة على الأعمال الإنشائية من قبل موظفي المؤسسة المختصين.

### الفصل الرابع

**حدود العلاقة التعاقدية بين شركات إنشاء المدن السكنية  
والمشتري ومكونات عقد البيع لمنتجات الوحدات العقارية  
على المخطط والأحكام المتعلقة بتحديد أسعار بيع الوحدات السكنية  
وضوابط شرائها وتسويقها**

### مادة (١١)

تحدد المؤسسة بالاتفاق مع شركات إنشاء المدن السكنية سعر بيع منتجات وحداتها العقارية في كل مدينة سكنية تتولى إنشاءها وإنجازها بهامش ربح لا يجاوز (١٠%) يضاف على إجمالي تقدير تكلفة كل منتج منها، ويعلن عنها سلفاً قبل عملية تسويقها على المخطط على النحو المبين في المادة (١٢)، ويدخل في تقدير سعر بيعها تكلفة إنجازها وما يخصها من ثمن الأرض وغيرها من العناصر اللازمة الداخلة في عملية التسعير.

### مادة (١٢)

لا يجوز لأي شركة تسويق نماذج تصاميم منتجات وحداتها العقارية على مخطط المدينة السكنية المزمع تنفيذه إلا بعد الحصول على تصريح رسمي من المؤسسة يحدد فيه موعد التسويق ومكانه وأسلوبه، وتفتح المؤسسة حساباً خاصاً في أحد البنوك الكويتية يسمى بـ "حساب الضمان" يودع فيه المشترون كامل مبلغ سعر بيع الوحدات العقارية المباعة لهم على المخطط، وتكون العمليات المالية لهذا الحساب تحت إدارة المؤسسة وإشرافها.

وتحدد المؤسسة لكل مشتري التاريخ المقرر لإيداع كامل مبلغ سعر وحدته العقارية المباعة له على المخطط بما يتزامن فعلياً مع بدء الشركة للأعمال الإنشائية فيها، ويكون للمشتري حق استلامها بصورة نهائية - بمقتضى أحكام هذا القانون - بعد



State of Kuwait

دولة الكويت

(١٤) شهراً كحد أقصى من تاريخ إيداعه.  
وتضع اللائحة التنفيذية قواعد تنظيم عمل حساب الضمان وكيفية استخدام الأموال المودعة فيه وطرق رقابة المؤسسة عليه وكيفية تدقيقه.

#### مادة (١٣)

تقوم شركات إنشاء المدن السكنية بتسويق نماذج تصاميم منتجات وحداتها العقارية بالكيفية المصرح لها على مستحقي الرعاية السكنية وفقاً لأولوية تسجيل طلباتهم لدى المؤسسة في المدينة السكنية محل التنفيذ لاختيار نموذج سكنهم وموقعه على النحو الذي توافقت عليه رغباتهم النهائية الفعلية الموثقة رسمياً طبقاً لأحكام المادة (٩)، وبعد شراء هذه الوحدات استيفاءً للحق في الرعاية السكنية.

وتعرض الشركات - بعد موافقة المؤسسة - منتجات وحداتها العقارية المتبقية غير المباعة للبيع مرة أخرى على كافة المواطنين بذات الأسعار المعلن عنها سلفاً وتكون أولوية الشراء فيها لمستحقي الرعاية السكنية، ولا يجوز بيعها إلا على الأشخاص الطبيعيين، ولا يحق لأي مواطن شراء أكثر من وحدة عقارية أياً كان نوعها.

#### مادة (١٤)

مع عدم الإخلال بأحكام المادة السابقة، تبرم شركات إنشاء المدن السكنية مع المشترين - تحت إدارة المؤسسة وإشرافها - اتفاق بيع أي منتج من منتجات وحداتها العقارية على المخطط وفق نموذج عقد تحدده اللائحة التنفيذية، ويوثق هذا العقد لدى الدولة طبقاً للقواعد الرسمية المقررة بهذا الشأن.

#### مادة (١٥)

يعتبر منتج الوحدة العقارية المباع على المخطط طبقاً للعقد المبرم بين الشركة والمشتري اتفاقاً ملزماً للطرفين، يقتضي من الشركة بموجبه إنشاء وإنجازه وتسليمه في الأجل المحدد بالعقد وفق نموذج التصميم والمواصفات الفنية المتفق عليها، على أن تنوب المؤسسة عن المشتري في أداء ثمن البيع خصماً من مبلغه المودع في حساب الضمان تبعاً لتقدم الأشغال فيه.

State of Kuwait



دولة الكويت

## مادة (١٦)

يتضمن عقد البيع المشار إليه بالمادة (١٤) من هذا القانون العناصر الآتية لازماً:  
(أ) هوية الأطراف المتعاقدة.

(ب) وصف تفصيلي لمنتج الوحدة العقارية محل البيع على المخطط، ونموذج التصميم ومواصفاته الفنية والمواد المستخدمة لإنشائه وإنجازه.

(ج) سعر البيع النهائي، وكيفية أدائه، ومواعيد آجال استحقاق دفعاته، وتفويض المشتري للمؤسسة في التحاسب نيابة عنه خصماً من كامل مبلغه المودع في حساب الضمان تبعاً لتقدم الأشغال في منتج وحدته العقارية المباعة له.

(د) تحديد المشتري لمصادر تمويله في شراء منتج العقاري من موارد مالية ذاتية وتسهيلات ائتمانية ممنوحة له من قبل بنك الائتمان الكويتي والبنوك وشركات الاستثمار والتمويل الخاضعة لرقابة بنك الكويت المركزي التي يدخل نشاط التمويل العقاري للسكن الخاص ضمن أغراضها.

## مادة (١٧)

لا تمارس شركات إنشاء المدن السكنية - بمقتضى أحكام هذا القانون - خدمة البيع بالأقساط، وتنحصر حدود عملها في قبض الأثمان النهائية من منتجات وحداتها العقارية المباعة على المخطط طبقاً لشروط التعاقد مع المشتري الذي تنوب عنه المؤسسة في أداء الدفعات المالية بمقتضى البند (ج) من المادة السابقة وفق آجال محددة دون فائدة عليها، وتسليمه المنتج في موعده المقرر لإصدار وثيقة تملكه مصحوبة بتقرير يوضح فيه جميع التزاماته تجاه دائنيه، إن وجدت.

وتحتفظ الشركة بحقوق منتجات الوحدات العقارية المباعة على المخطط وما يتصل بها من صلاحيات باعتبارها صاحبة المشروع إلى غاية انتهاء الأشغال فيها حتى تسليمها للمشتري بصورة نهائية.

## مادة (١٨)

لا يجوز للمشتري ترتيب أي حق عيني على وحدته العقارية المباعة له على المخطط بيعاً أو رهناً أو هبةً أو غيرها من التصرفات إلا بعد صدور وثيقة تملكه للعقار.

## مادة (١٩)

يحدد بقرار من مجلس إدارة بنك الائتمان الكويتي قواعد تقديم القروض العقارية

State of Kuwait



دولة الكويت

وشروطها وإجرائاتها للمواطنين المستحقين للرعاية السكنية الراغبين بشراء وحدات عقارية على المخطط.

### الفصل الخامس

#### مسؤوليات شركات إنشاء المدن السكنية

##### مادة (٢٠)

تتحمل الشركة عند تأخير تسليم المشتري لوحده العقارية المباعة على المخطط عن الأجل المحدد بالتعاقد غرامة تأخير كتعويض له بنسبة (١%) عن كل شهر من المبلغ المؤدى، على ألا يتجاوز هذا التعويض (١٠%) في السنة.

##### مادة (٢١)

تلتزم كل الشركة بإنجاز وحداتها العقارية المباعة على المخطط وفق التصاميم والمواصفات الفنية والمواد المستخدمة لإنشائها وإنجازها على النحو المتفق عليه مع المؤسسة والمذكورة في عقد البيع مع المشتري. وللمشتري فسخ عقد البيع على المخطط واسترجاع كامل مبلغه المدفوع بالإضافة إلى مبلغ تعويض بنسبة (٢٠%) من إجمالي المبلغ المؤدى خلال (١٤) يوماً من تاريخ الفسخ في الحالات الآتية:

- (أ) قيام الشركة بتغيير مواصفات البناء والمواد المستخدمة فيه دون إخطار المشتري والمؤسسة بهذا التغيير وبموافقة مسبقة رسمية موثقة منهما، ويستثنى من أحكام ذلك استحالة توفير الشركة بعض المواد المستخدمة أو كلها في ظروف القوة القاهرة الخارجة عن إرادتها شرط توفيرها لبدائل عنها توازيها بالجودة أو أفضل منها دون أدنى تغيير على سعر البيع النهائي المتفق عليه تعاقدياً.
- (ب) إذا أثبت المشتري للمؤسسة قبل تسلمه النهائي لوحده العقارية المباعة له على المخطط أنها غير صالحة للسكن وبها عيوب إنشائية جوهرية.

##### مادة (٢٢)

تستمر مسؤولية شركات إنشاء المدن السكنية بإصلاح أو تصحيح أي عيوب تهدد سلامة إنشاءات المدينة السكنية في أي جزء من أجزائها مدة عشر (١٠) سنوات تبدأ من التاريخ المنصوص عليه في شهادة الاستلام النهائي الصادرة عن المؤسسة.

State of Kuwait



دولة الكويت

## الفصل السادس

### المزايا التفضيلية

#### مادة (٢٣)

تحدد - بمقتضى أحكام هذا القانون - نسبة لا تقل عن (٣٣%) كمساحة سكنية خالصة من إجمالي مساحة المخطط الحضري المعتمد من قبل الدولة في كل مدينة سكنية تتولى الشركات إنشائها وإنجازها.

ويمنح للشركة حق الانتفاع بأراضي أملاك الدولة العقارية - عدا الأراضي المخصصة للاستعمال السكني والمرافق العامة - ضمن الحدود المقررة للمدينة السكنية التي أنشأتها وأنجزتها حفظاً وإدارةً واستغلالاً وتأجيراً وبيعاً لحق الانتفاع لمدة لا تزيد عن ثلاثين (٣٠) سنة بقرار من مجلس الوزراء بعد الانتهاء من إنجاز البنية التحتية للمدينة السكنية بشكل كامل وفق محضر رسمي من قبل المؤسسة، وتقيد الإيرادات المتحصلة من هذا الشأن في ميزانية الشركة التي تلتزم بإمسك دفاتر حسابات وسجلات ملائمة لكل معاملاتها، ويكون لها مراقب حسابات مستقل أو أكثر وفق الضوابط المرعية في دولة الكويت حفظاً لحقوق مساهميها.

وتؤول الأراضي المنتفع بها، بأملكها والمنشآت المقامة عليها، إلى الدولة بعد انتهاء مدة ترخيص حق الانتفاع المبين في هذه المادة.

وتبين اللائحة التنفيذية قواعد ممارسة الشركة لإدارة حق الانتفاع وفق نظام المزايدة العلنية وضوابطها وشروطها بما يضمن عدم احتكارها على كيانات تجارية محدودة وتسيير الجوانب الاقتصادية في المدينة على نحو مستدام.

وتعطى للشركة ميزة تفضيلية في زيادة مدة حق انتفاعها من أملاك الدولة العقارية في المدينة السكنية التي أنشأتها وأنجزتها لـ (٥) سنوات كاملة تضاف إلى المدة المحددة بقرار مجلس الوزراء المشار إليه عبر إصدار قرار آخر مكمل له إذا خفضت سقف هامش ربحها المنصوص عليه في المادة (١١) إلى نسبة (٥%) عند بيع كل منتج من منتجات وحداتها العقارية وقت سماح المؤسسة لها بتسويقها على المخطط، مع تثبيت هذه النسبة في كافة البيوع أياً كان وقتها.



State of Kuwait

دولة الكويت

## مادة (٢٤)

تخصص شركات التطوير العقاري نسبة (١٠%) كمساحة خالصة من إجمالي مساحة أملاك الدولة العقارية العائدة حقوق انتفاعها لها لصالح المشاريع الصغيرة والمتوسطة.

ويحدد بقرار من مجلس إدارة الشركة أماكن توزيع قسائم مزاولة أنشطتهم والمجمعات التسويقية لهذه المشاريع وحاضنات أعمالها ضمن حدود المدينة السكنية محل التنفيذ قبل اعتماد تصورها النهائي من المؤسسة، وتراعي الشركات عند تنفيذ تصاميم تلك المنتجات العقارية الثلاثة سلفة الذكر المساحات الملائمة للمشاريع الصغيرة والمتوسطة بما يتوافق مع احتياجات كل مشروع وطبيعة نشاطه وفق الرأي الفني المعتمد من قبل الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة.

وتستقطع نسبة (١٠%) من إجمالي المبالغ الناتجة عن بيع أسهم شركات التطوير العقاري بالزيادة على القيمة الاسمية بعد أن تورد للخرينة العامة للدولة لتخصص حصراً كدعم لأصحاب المشاريع الصغيرة والمتوسطة من ساكني المدينة الفعليين، وتحفظ الأموال المستقطعة في محفظة مالية خاصة لدى الخزينة العامة للدولة كالتزام عليها يؤديه وزير المالية إلى الصندوق الوطني بالكيفية التي يتفق عليها لتمويل أصحابها المستحقين وفق القواعد والنظم الرسمية المقررة في هذا الشأن.

وتمنح شركات إنشاء المدن السكنية - بمقتضى أحكام هذا القانون - ميزة تفضيلية في زيادة مدة حق انتفاعها من أملاك الدولة العقارية في المدينة السكنية التي أنشأتها وأنجزتها لـ (١٠) سنوات كاملة تضاف إلى المدة المحددة بقرار مجلس الوزراء المشار إليه في المادة (٢٣) عبر إصدار قرار آخر مكمل له إذا خصصت نسبة (٢,٥%) من صافي أرباحها السنوية كدعم مالي لحاضنات الأعمال من ساكني المدينة الفعليين وفق برنامج معتمد من قبل الصندوق الوطني، ويشترط لمنح هذه الميزة تحقيق (٧٥%) من أهداف البرنامج المذكور وفق تقرير رسمي صادر عنه، وتوقف نسبة الاستقطاع المشار إليها من صافي الأرباح إذا تحققت أهداف البرنامج كاملة بإعلان رسمي من الصندوق الوطني مع رفع تقرير متكامل بهذا الشأن إلى مجلس الوزراء.



State of Kuwait

دولة الكويت

### مادة (٢٥)

مع عدم الإخلال بأحكام المادتين الـ (١٠) و (٢٢)، تمنح شركات إنشاء المدن السكنية - بمقتضى أحكام هذا القانون - ميزة تفضيلية في زيادة مدة حق انتفاعها من أملاك الدولة العقارية في المدينة السكنية التي أنشأتها وأنجزتها لـ (١٥) سنة كاملة تضاف إلى المدة المحددة بقرار مجلس الوزراء المشار إليه في المادة (٢٣) إذا أنجزت لحكومة دولة الكويت كامل البنية الفوقية لمرافقها العامة من مبانٍ ومنشآت وفق ما تعتمده الدولة لها من التصاميم والمواصفات الفنية والمواد المستخدمة المطلوبة لإنشائها وإنجازها، ويشترط لمنح هذه الميزة تزامن بدأ الأشغال لتلك المباني والمنشآت على البنى التحتية التي انتهت أعمال تأهيلها بصورة نهائية بما يضمن تسلم الدولة لها خلال مدة لا تتجاوز (٤) سنوات من تاريخ بدء إنشاءات كل واحدة منها، ولا تمنح هذه الميزة إلا بعد تسليم الدولة لـ (٥٠%) من المباني والمنشآت المطلوبة في المدينة السكنية.

ويضاف إلى هذه الميزة التفضيلية - بمقتضى أحكام هذا القانون - عند تسليم الدولة لكامل المباني والمنشآت المتبقية ميزة حق التشارك مع الدولة في عائدات بيع أملاك الدولة العقارية في القطاعين الاستثماري والتجاري حصراً في حدود المدينة السكنية التي أنشأتها وأنجزتها على النحو الآتي:

(أ) نسبة (٢٥%) من عوائد بيع أراضي أملاك الدولة العقارية غير المبنية المؤهلة بنيتها التحتية، وتقيد تلك العوائد كإيرادات في ميزانية الشركة حفظاً لحقوق مساهمها فيما تؤول النسبة المتبقية من العوائد - بعد خصم تكاليف إنجازها ونفقات بنيتها الأساسية - إلى الخزينة العامة للدولة، ويكون بيعها عن طريق المزاد العلني.

(ب) نسبة (٥٠%) من عوائد بيع أراضي أملاك الدولة العقارية المبنية والمؤهلة بنيتها التحتية، وتقيد تلك العوائد كإيرادات في ميزانية الشركة حفظاً لحقوق مساهمها فيما تؤول النسبة المتبقية من العوائد - بعد خصم تكاليف إنجازها ونفقات بنيتها الأساسية - إلى الخزينة العامة للدولة، ويكون بيعها بالتراضي بين شركات التطوير العقاري والمشتريين.

وفي كل الأحوال، لا يكون بيع أملاك الدولة العقارية سالفة البيان إلا تحت مسؤولية إدارة أملاك الدولة بوزارة المالية دون سواها، وتحدد اللائحة التنفيذية

State of Kuwait



دولة الكويت

الإطار العام لإدارته وتنظيمه والإشراف عليه وقبض ثمنه والتحاسب عنه ومواعيد تسليم الشركة لحصتها من عوائد البيع وطرق تأديته لها. كما لا يجوز - بمقتضى أحكام هذا القانون - بيع وزارة المالية لأكثر من (٣٣%) من إجمالي مساحة أملاك الدولة العقارية الخاصة بالقطاعين الاستثماري والتجاري العائدة حقوق انتفاعها لشركات إنشاء المدن السكنية في كل مدينة منجزة.

### الفصل السابع أحكام ختامية مادة (٢٦)

تضمن الخزينة العامة للدولة أموال مشتري الوحدات العقارية المباعة لهم على المخطط في حال تعثر أي شركة إما باستكمالها لإنشاءات المدينة السكنية المتعثرة أو بإعادة كامل أموالهم إليهم خلال ثلاثة (٣) أشهر من تاريخ التوقف. وتحدد اللائحة التنفيذية ما يلي:

(أ) مقدار الضمانات البنكية والتأمينية المقررة على شركات إنشاء المدن السكنية بما يتناسب مع تكلفة المشاريع المسندة إليهم حفاظاً على حقوق المشترين والمساهمين.

(ب) طرق تقييم المؤسسة للملاءة المالية والتشغيلية للشركات ومواعيد تقييمها.

### مادة (٢٧)

تعد المؤسسة تقريراً سنوياً يرفع إلى مجلس الوزراء تقييم فيه أداء الشركات الخاضعة لأحكام هذا القانون ومدى ملاءتها المالية، وتزود نسخة من هذا التقرير إلى مجلس الأمة.

### مادة (٢٨)

يصدر الوزير المختص اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال (٦) أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

State of Kuwait



دولة الكويت

مادة (٢٩)

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء، كل فيما يخصه، تنفيذ هذا القانون ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

أمير دولة الكويت  
نواف الأحمد الصباح

State of Kuwait



دولة الكويت

## المذكرة الإيضاحية

## للاقتراح بقانون

بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية  
وتنميتها اقتصادياً على الأراضي المملوكة للدولة

أرسى الدستور المقومات الأساسية للمجتمع الكويتي بما يحفظ كيان الدولة الاجتماعي المتمثل في الأسرة، وقد نال حق الرعاية السكنية اهتماماً تشريعياً متميزاً في صونه منذ مطلع الخمسينيات في القرن الماضي وحتى الآن لما في ذلك من حفظ لكيان الأسرة وتقوية لأواصرها.

وبات الحفاظ على هذا الحق ملحاً وواجباً إثر التحديات المالية التي تواجهها دولة الكويت جراء استمرار عجز الميزانية العامة لسنوات عن تحقيق فائض فيها لاختلالات هيكلية في البيئة الاقتصادية المحلية التي لا تزال تعتمد على النفط كمصدر شبه كلي للدخل العام، مما شكل مخاطر جدية تجاه قدرة وفاء الدولة على استدامة توفير السكن الكريم للمواطنين على المدى المنظور في ظل تراكم الطلبات الإسكانية الفعلية حالياً مضافاً إليها التوزيعات الورقية لقسائم سكن في مدن ومناطق لم تدخل إنشاءاتها حيز التنفيذ حتى الآن.

ومن المهم بمكان تشخيص الواقع بنظرة عملية لرسم حلول حقيقية تساهم في حل المشكلة الإسكانية الآخذة في الزيادة عاما بعد آخر، وهو التزام يتسم أصلاً بمبدأ الاستمرارية، مما يتطلب وضع آلية تنفيذ موازية مع الجهود المبذولة التي تقوم بها المؤسسة العامة للرعاية السكنية لتسريع وتيرة إسكان المستحقين لهذه الرعاية.

ولذا، أعد القانون المرافق لتحقيق هذا الغرض الذي خرجت فكرته من صلب أحكام تشريعية قائمة حالياً لم تنل حقها من التنفيذ الكافي المتمثلة إيجازاً في جواز تأسيس المؤسسة العامة للرعاية السكنية لشركات تتصل بأغراضها أو تساعدها على تحقيقها، مسترشداً بتجارب الدول التي استعانت بشركات متخصصة في التطوير العقاري لتشييد مدنها السكنية، وهو أمر أحوج ما تكون إليه الكويت في ظروفها المالية الراهنة عبر إيجاد أداة تنفيذية مبتكرة تعين الدولة على أداء التزامها الدستوري تجاه مواطنيها في توفير سكنهم الخاص عبر إسكانهم بمدن متكاملة مع تنميتها اقتصادياً وفق شراكة عادلة مع القطاع الخاص المتخصص في



State of Kuwait

دولة الكويت

هذا المجال وإشراك المواطن في هذه العملية الاستثمارية بما يعود عليه وعلى خزينة الدولة بالنفع من ناحية، ويزيد من إنتاج القطاع الخاص وينمي نشاطه من ناحية أخرى، ضمن معادلة متزنة اقتصادياً تحفظ حقوق جميع الأطراف على النحو المبين بهذا القانون.

وقد عرفت المادة (١) من هذا القانون الألفاظ والمصطلحات المستخدمة فيه، فيما نصت المادة (٢) على قيام المؤسسة العامة للرعاية السكنية بإنشاء شركات مساهمة عامة تتولى إنشاء مدينة سكنية متكاملة أو أكثر على الأراضي الخالية من العوائق التابعة لها وما يلحق بها من أراضي الدولة بموجب عقد تسليم رسمي لتشكل في مجموعها حدود تلك المدينة التي ستشيدها تلك الشركة المنشأة وفق أفضل الممارسات العالمية في مجال التطوير العقاري لتوفير أسلوب حياة عصري لسكانها من خلال أحدث ما توصلت إليه مفاهيم بناء المدن الذكية ووسائل الحماية البيئية.

والزمت المادة (٣) الحكومة بنشر دراسة الجدوى الاقتصادية لكل شركة تنشأ بمقتضى أحكام هذا القانون قبل الدعوة للاكتتاب في رأس مالها الذي يحدد بمرسوم، وغني عن البيان أن توضيح ما ستقوم به الشركة المراد تأسيسها من أعمال تنفيذية تجاه مخططات المدن السكنية المعتمد تخطيطها الحضري من قبل الدولة وما تحتويه من قطاعات مختلفة لنقلها من مرحلة التصور الورقي إلى مرحلة الواقع الفعلي أمر بالغ الأهمية يجب بيانه مالياً ورقمياً ليقب به الجمهور المخاطب في المادة (٤) من هذا القانون عوائدهم المتوقعة على رأس مالهم المستثمر، حيث ستحدد اللائحة التنفيذية طبقاً لأحكام المادة المشار إليها أنفاً كيفية اختيار الشريك، أو الشركاء، الاستراتيجيين المتخصصين في مجال التطوير العقاري في تلك الشركة المراد تأسيسها الذين سيملكون نسبة لا تقل عن (٣٠%) من رأس مالها بعد وضع أسس وقواعد اعتمادهم وتصنيفهم وفق مواصفات فنية تم بيانها بوضوح في المادة قبل أن يكونوا شركاء استراتيجيين مع الدولة من خلال تنافسهم بمزايدة علنية بعد تأهيل المستحقين منهم على أساس أوزان فنية ومالية تعدها المؤسسة سلفاً عند استدراج عروضهم لترسي على الفائز الذي سيقدم أعلى سعر للدولة من بين المتأهلين الذين تقرر لهم حق المشاركة في تلك المنافسة، وستؤول للخزينة العامة للدولة فوائض المبالغ الناتجة عن بيع تلك الأسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم.



State of Kuwait

دولة الكويت

كما سيكون للمؤسسة نسبة لا تجاوز (٢٠%) من رأس مال أي شركة تنشأ بمقتضى أحكام هذا القانون، وفي حال رغبتها التخلي عن أي جزء منها فإنها ستطرح في مزيدة علنية تؤول فيه فوائض بيع تلك الأسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم إلى الخزينة العامة للدولة.

وتطبيقاً لما نص عليه الدستور من تشجيع الدولة لمبدأ الادخار، فقد تقرر بمقتضى أحكام تلك المادة اكتتاب الدولة عن كافة المواطنين غير الراشدين فيما سيكون الراشدون منهم مخيرين في ذلك، وستشكل حصة المواطنين المكتتبين نسبة (٥٠%) من رأس مال الشركة المراد تأسيسها وفق آلية الاكتتاب المحددة بالمادة (٥) مع توضيحها لأحكام بيع كسور الأسهم والأسهم غير المسددة قيمتها والتي ستؤول فوائض بيعها بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم إلى الخزينة العامة للدولة.

وبينت المادتين (٦) و(٧) الموانع والمحظورات على الشركاء الاستراتيجيين وباقي المستثمرين المؤسسين والمواطنين المكتتبين البالغين لسن الرشد، كل فيما يخصه، فيما ستكون أسهم المواطنين غير البالغين تحت الوصاية الحكومية في إدارتها لحين بلوغ مستحقها سن الرشد عدا الحالات القانونية المستثناة من ذلك طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية التي يحق فيها لولي القاصر الشرعي التصرف فيها عند إدراج الأسهم في بورصة الكويت لاعتبارات معينة يكون فيها المكتتب عنه فاقداً لأهليته تمنعه من مباشرة تصرفاته القانونية بنفسه سواء بلغ سن الرشد أم لا.

وأوضحت مواد الفصل الثالث من هذا القانون الأحكام المتعلقة بإنشاء المدينة السكنية وإنجازها، حيث ألزمت المادة (٨) شركات إنشاء المدن السكنية على الانتهاء من البنية التحتية للمدينة السكنية التي تسلمت أراضيها بموجب عقد رسمي مبرم مع مجلس إدارة المؤسسة خلال مدة يُنص عليها في العقد لا تجاوز (٥) سنوات من تاريخ التسليم، مع تزامن بدء الأشغال لتشييد الوحدات السكنية على البنى التحتية التي انتهت من تأهيلها بما يكفل تسريع وتيرة إسكان مستحقي الرعاية السكنية المشترين لتلك الوحدات في تواريخ تسليم محددة لهم بموجب عقود أبرمتها معهم بُنيت فيها شروطها وأحكامها ومواصفاتها الفنية، مع تقييد حق شركات إنشاء المدن السكنية بالاستعانة في مقاولي الباطن لإنجاز ما تُسند إليه من أعمال في



State of Kuwait

دولة الكويت

المدينة السكنية محل التنفيذ بأن لا تجاوز أكثر من (٢٠%) من مساحتها مع متابعتهم والإشراف عليهم.

كما نصت المادة المذكورة على تقديم الشركات تقريراً دورياً للمؤسسة تبين فيه سير الأعمال ونسب إنجازها، وستحدد اللائحة التنفيذية ما يتم مراعاته في هذا الشأن والجزاءات الإدارية والمالية تجاه ما ترصده المؤسسة ميدانياً ومكتيباً من ملاحظات ومخالفات على الشركات.

وتراعي الشركات بمقتضى أحكام المادة (٩) توفير خيارات متنوعة من منتجات وحداتها العقارية بمساحة لا تقل عن (٤٠٠) متر مربع لكل منتج سيتم بنائه في المدينة السكنية التي تتولى تشييدها موزعة على نسب محددة بما يفسح المجال لسعة الاختيار أمام مستحقي الرعاية السكنية في تلك المدينة، وتشمل منتج الأراضي الفضاء المؤهلة للبناء من قبل صاحب الطلب السكني، ومنتج الوحدات السكنية الجاهزة بنوعيتها الأفقي والعامودي مع نماذج تصميمية لا تقل عن (٥) لكل نوع منها.

ويضع مجلس إدارة الشركة بالتنسيق مع المؤسسة التصور النهائي لتوزيع تلك المنتجات العقارية على المدينة السكنية استناداً على الرغبات الفعلية الموثقة رسمياً لمستحقي الرعاية السكنية في تلك المدينة وفقاً لأولوية تسجيل طلباتهم لدى المؤسسة، ويصدر مجلس إدارة المؤسسة قراراً لتنظيم سير العمل بأحكام هذه المادة على النحو المذكور فيها.

كما أوجبت المادة (١٠) على المؤسسة إصدار شهادات الاستلام والقبول لشركات إنشاء المدن السكنية عن كل مرحلة من مراحل الأعمال المنجزة في المدينة السكنية التي تقوم على تشييدها بعد إجراء التفتيش عليها ومتابعتها من قبل موظفي المؤسسة المختصين وفق قرار يصدره مجلس إدارة المؤسسة ينظم فيه عمل ذلك.

وتناولت أحكام الفصل الرابع حدود العلاقة التعاقدية بين شركات إنشاء المدن السكنية والمشتري، ومكونات عقد بيع المنتجات العقارية على المخطط وأحكام تحديد سعر بيعها وضوابط شرائها وتسويقها، حيث نصت المادة (١١) على تحديد هامش ربح لا يجاوز (١٠%) من إجمالي تقدير تكلفة كل منتج عقاري سكني أياً كان نوعه، ويعلن عن هذه الأسعار سلفاً قبل تسويق الشركة لبيعها على المخطط، وهي أسعار حددت بالاتفاق ما بين المؤسسة والشركة طبقاً لقواعد تسعير مبينة بالمادة.



State of Kuwait

دولة الكويت

فيما بينت المادة (١٢) الأحكام المتعلقة بعملية تسويق الشركات لمنتجاتها العقارية على المخطط، إذ يتوجب عليها الحصول على تصريح رسمي من المؤسسة يحدد فيه موعد التسويق ومكانه وأسلوبه، مع فتح المؤسسة لحساب بنكي خاص في أحد البنوك الكويتية يسمى بـ "حساب الضمان" يودع فيه المشترون كامل مبلغ سعر بيع وحداتهم العقارية المباعة لهم على المخطط بعد أن تحدد لهم المؤسسة موعد الإيداع بما يتزامن فعلياً مع بدء الأشغال فيها ليستلموها نهائياً خلال (١٤) شهراً كحد أقصى من تاريخ الإيداع، ولضمان حقوق المشتري المالية فيما أودعوه من مبالغ فإن هذا الحساب سيكون تحت إدارة المؤسسة وإشرافها، وستحدد اللائحة التنفيذية قواعد تنظيم عمله وكيفية استخدام أمواله وطرق رقابته وتدقيقه.

وستسوق الشركات طبقاً لأحكام المادة (١٣) منتجاتها العقارية على المخطط في المدينة السكنية التي تتولى تشييدها بالكيفية المصرح لها على مستحقي الرعاية السكنية وفقاً لأولية تسجيل طلباتهم لدى المؤسسة على النحو الذي وثقوا فيه رغباتهم النهائية ليختاروا نموذج سكنهم وموقعه، ويعد شرائها استيفاء للحق في الرعاية السكنية.

ونظمت المادة المذكورة أحكام إعادة عرض الشركات لبيع منتجاتها العقارية على المخطط غير المباعة، بحيث تكون الأولوية في شرائها لمستحقي الرعاية السكنية ومن ثم عموم المواطنين بذات الأسعار المعلن عنها، مع تقييد حق الشراء على الأشخاص الطبيعيين فقط ولا يحق لأي منهم شراء أكثر من وحدة عقارية أياً كان نوعها.

وبينت المواد (١٤) و (١٥) و (١٦) تحديد اللائحة التنفيذية لشكل نموذج عقد البيع على المخطط بين شركات إنشاء المدن السكنية والمشتريين، وسيكون في حال إبرامه تحت إدارة المؤسسة وإشرافها وموثقاً لدى الدولة، ويحدد في نموذج عقد البيع لزاماً (هوية الأطراف المتعاقدين، وصف تفصيلي للمنتج العقاري المباع، سعره النهائي، مصادر تمويل المشتري)، ويعتبر عند إبرامه اتفاقاً ملزماً لطرفي التعاقد يقتضي من الشركة تسليمه في الأجل المحدد وفق ما تم الاتفاق عليه في كيفية إنشائه، في حين تنوب المؤسسة عن المشتري في أداء ثمنه خصماً من مبلغه المودع في حساب الضمان تبعاً لتقدم الأشغال فيه بموجب تفويض منه للمؤسسة يتم ذكره في العقد.



State of Kuwait

دولة الكويت

ونصت المادتين (١٧) و (١٨) على عدم جواز المشتري ترتيب أي حقوق عينية على وحدته العقارية المباعة له على المخطط إلى حين إصدار وثيقة تملكه للعقار، والذي سيكون مصحوباً في وقته تسليمه له بتقرير يوضح فيه التزاماته تجاه دائنيه، إن وجدت، بعد أن تستوفي الشركة كامل ثمنه لكونها لا تمارس بمقتضى أحكام هذا القانون خدمة البيع بالأقساط.

وطبقاً لأحكام المادة (١٩)، فإن مجلس إدارة بنك الائتمان الكويتي سيحدد بقرار منه قواعد تقديم القروض العقارية المباعة على المخطط وشروطها وإجراءاتها.

وحدد الفصل الخامس من هذا القانون مسؤوليات شركات إنشاء المدن السكنية، حيث نصت المادة (٢٠) على دفع الشركة غرامة مالية للمشتري عند تأخير تسليمها وحدته العقارية المباعة له على المخطط عن الأجل المحدد بنسبة (١%) عن كل شهر من المبلغ المؤدى، مع وضع حداً أعلى لهذه الغرامة في السنة.

ونصت المادة (٢١) على حق المشتري بفسخ عقده واسترجاع كامل مبلغه المدفوع بالإضافة إلى مبلغ تعويض بنسبة (٢٠%) من إجمالي مبلغه المؤدى خلال (١٤) يوماً إذا غيرت الشركة مواصفات البناء ومواده المستخدمة عما هو متفق عليه تعاقدياً دون إخطار له وللمؤسسة وبموافقة مسبقة منهما، أو في حالة إثباته قبل تسلمه لوحده العقارية أنها غير صالحة للسكن وبها عيوب إنشائية جوهرية، كما تم مراعاة ظروف القوة القاهرة في الأحوال التي قد تتعرض الشركة لها شريطة توفير بدائل عما يستحيل عليها توفيره من المواد توازيها بالجودة أو أفضل منها دون أدنى تغيير على سعر البيع المتفق عليه.

فيما حددت المادة (٢٢) مدة ضمان الشركة لإنشاءات أي جزء من أجزاء المدينة السكنية التي شيدها بعشر سنوات مع إلزامها بإصلاحه وتصحيحه، وتبدأ من تاريخ شهادة الاستلام النهائي الصادرة عن المؤسسة لذلك الجزء.

وبينت أحكام الفصل السادس المزايا التفضيلية التي ستمنح لشركات إنشاء المدن السكنية ضمن حدود المدينة السكنية التي أنشأتها وأنجزتها والتي لن تقل مساحتها السكنية الخالصة عن (٣٣%) من المساحة الإجمالية للمدينة بمقتضى أحكام هذا القانون، إذ نصت المادة (٢٣) على منح الشركة حق الانتفاع بأراضي أملاك الدولة العقارية - عدا الأراضي المخصصة للاستعمال السكني والمرافق العامة - حفظاً وإدارةً واستغلالاً وتأجيراً وبيعاً لحق الانتفاع ضمن حدود المدينة بعد انتهائها من إنجاز كامل بنيتها التحتية وفق محضر رسمي صادر عن المؤسسة،



State of Kuwait

دولة الكويت

ليصدر على إثره قرار من مجلس الوزراء يخولها بممارسة هذا الحق بما لا يزيد عن (٣٠) سنة، وتعطى للشركة ميزة إضافية في زيادة مدة حق انتفاعها لمدة (٥) سنوات كاملة تضاف على المدة المحددة رسمياً بقرار مجلس الوزراء عبر إصدار قرار آخر مكمل له إذا خفضت هامش ربحها في بيع وحداتها السكنية إلى (٥%) في كافة بيوعها أيماً كان وقتها ونوعها.

وستنقيد كافة الإيرادات التي ستحققها الشركة من ممارسة حق الانتفاع في سجلاتها حفظاً لحقوق مساهميها، مع تعيين مراقب حسابات مستقل أو أكثر على أعمالها وفق القواعد المرعية في دولة الكويت بهذا الشأن، وستحدد اللائحة التنفيذية سبل إدارة الشركة لهذا الحق الذي ستكون ممارسته بنظام المزداد العلني منعاً للاحتكار وبما يُسيّر الشؤون الاقتصادية في المدينة على نحو مستدام.

ودعماً لأصحاب المشاريع الصغيرة والمتوسطة فقد نصت المادة (٢٤) على تخصيص الشركة نسبة (١٠%) كمساحة خالصة لهم من إجمالي مساحة أملاك الدولة العقارية العائدة حقوق انتفاعها لها، ويحدد بقرار من مجلس إدارة الشركة كيفية توزيع قسائمهم ومجمعاتهم التسويقية وحاضنات أعمالهم في المدينة مراعية في ذلك المساحات الملائمة لها وفق الرأي الفني المعتمد من قبل الصندوق الوطني، مع استقطاع نسبة (١٠%) من فوائض بيع أسهم الشركات المنشأة وفق أحكام هذا القانون لتخصص حصراً لدعم أصحاب المشاريع الصغيرة والمتوسطة من ساكني المدينة الفعليين على النحو المبين بأحكام هذا القانون.

وتمنح للشركة ميزة تفضيلية في زيادة مدة حق انتفاعها لمدة (١٠) سنوات كاملة تضاف على المدة المحددة رسمياً بقرار مجلس الوزراء عبر إصدار قرار آخر مكمل له إذا خصصت نسبة (٢,٥%) من صافي أرباحها السنوية لتوجيهها كدعم مالي لحضانات أعمال المشاريع الصغيرة والمتوسطة من ساكني المدينة الفعليين الممولين من قبل الصندوق الوطني بهدف زيادة فرص نجاح أعمالهم ونموها عبر برنامج يعتمده لها، ويتشترط لمنح هذه الميزة تحقق (٧٥%) من أهدافه وفق تقرير رسمي صادر عنه، وتوقف نسبة الاستقطاع من أرباح الشركة في حال تحقق كامل أهداف البرنامج.

ومنحت المادة (٢٥) ميزة تفضيلية لشركات إنشاء المدن السكنية في زيادة مدة حق انتفاعها لمدة (١٥) سنة كاملة تضاف على المدة المحددة رسمياً بقرار مجلس الوزراء عبر إصدار قرار آخر مكمل له إذا أنحت لحكمته دولة الكويت، كما أن



State of Kuwait

دولة الكويت

بنيتهما الفوقية من مبانٍ ومنشآت وفق ما تعتمده لها من مواصفات فنية وتسليمها بما لا يجاوز (٤) سنوات من تاريخ إنشاء كل مرفق عام، ولا تمنح هذه الميزة إلا بعد تسليم الدولة لـ (٥٠%) من المباني والمنشآت المطلوبة في المدينة السكنية على النحو المبين بهذا القانون، ويضاف إلى هذه الميزة بعد تسلم الحكومة لباقي بنيتها الفوقية ميزة حق التشريك مع الدولة في عائدات بيع أملاك الدولة العقارية في القطاعين الاستثماري والتجاري حصراً ضمن حدود المدينة، إذ يؤول للخزينة العامة الدولة (٧٥%) من عوائد بيع أراضيها غير المبنية المؤهلة بنيتها التحتية بنظام المزداد العلني، و(٥٠%) من عوائد بيع أراضيها المبنية المؤهلة بنيتها التحتية في بيوع التراضي، وترحل باقي نسب عوائد البيع إلى الشركة لتقيد في ميزانيتها كإيرادات حفظاً لحقوق مساهمها مضافاً إليها التكاليف التي تكبدتها في التأهيل والبناء.

وبينت المادة المذكورة أن ممارسة هذا الحق حصري على الدولة لا تؤديه عنها إلا إدارة أملاك الدولة بوزارة المالية دون سواها، وهي من يديره وينظمه ويشرف عليه ويقبض ثمنه ويتحاسب عنه وتؤدي للشركة ما لها من عائدات فيه على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية، ولا يجوز للدولة بيع أكثر من (٣٣%) من إجمالي مساحة أملاك الدولة العقارية الخاصة بالقطاعين الاستثماري والتجاري العائدة حقوق انتفاعها لشركات إنشاء المدن السكنية في كل مدينة منجزة.

ونص الفصل السابع من هذا القانون على الأحكام الختامية، حيث بينت المادة (٢٦) ضمان خزينة الدولة لكامل أموال مشتري الوحدات العقارية على المخطط في حال تعثر أي شركة منشأة وفق أحكام هذا القانون عن استكمال إنشاءاتها إما باستكمالها من قبل الدولة مباشرة أو بإرجاع كامل مبالغهم إليهم خلال (٣) أشهر من تاريخ توقفها، وستحدد اللائحة التنفيذية الضمانات البنكية والتأمينية على الشركات وطرق تقييم ملاءتها المالية بما يحفظ حقوق المشتري والمساهمين على حد سواء.

فيما بينت المادة (٢٧) إعداد المؤسسة لتقرير سنوي يرفع إلى مجلس الوزراء ويزود مجلس الأمة بنسخة عنه يتناول فيه تقييم أداء الشركات وملاءتها المالية. ونصت المادة (٢٨) على قيام الوزير المختص بإصدار اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال (٦) أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية، وترتيباً على ذلك فقد نصت المادة (٢٩) على العمل بهذا القانون من تاريخ نشره فيها.

State of Kuwait



دولة الكويت

المحترم

السيد / رئيس مجلس الأمة  
تحية طيبة وبعد،،،

نتقدم بالاقتراح بقانون المرفق بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية على الأراضي المملوكة للدولة، مشفوعاً بمذكرته الإيضاحية، برجاء التفضل بعرضه على مجلس الأمة الموقر، مع إعطائه صفة الاستعجال.

مع خالص التحية،،،

مقدمو الاقتراح

د. عبد الكريم عبد الله الكندري

شعيب علي شعبان

عبد الله جاسم المضاف

الصيفي مبارك الصيفي

أسامة زيد الزيد

يدرج في جدول أعمال الجلسة القادمة  
بحال إلى لجنة الشؤون التشريعية والقانونية  
مع إعطائه صفة الاستعجال

٢٠٢٢/١١/٤

State of Kuwait



دولة الكويت

**اقتراح بقانون**  
**بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية**  
**على الأراضي المملوكة للدولة**

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى المرسوم رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٥ بإنشاء بنك الائتمان الكويتي والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٦٧) لسنة ١٩٨٠ بإصدار القانون المدني، المعدل بالقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٩٦،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام أملاك الدولة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٢) لسنة ١٩٨٢ في شأن نظام المعلومات المدنية،
- وعلى القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٢٧) لسنة ١٩٩٥ في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعميم الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٩٨) لسنة ٢٠١٣ في شأن الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٤٢) لسنة ٢٠١٤ في شأن إصدار قانون حماية البيئة المعدل بالقانون رقم (٩٩) لسنة ٢٠١٥،
- وعلى القانون رقم (١) لسنة ٢٠١٦ بإصدار قانون الشركات والقوانين المعدلة له،



State of Kuwait

دولة الكويت

- وعلى القانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن بلدية الكويت المعدل بالقانون رقم (١) لسنة ٢٠١٨،
  - وعلى القانون رقم (٦) لسنة ٢٠١٨ بالموافقة على اتفاق باريس لتغيير المناخ،
  - وعلى القانون رقم (٢١) لسنة ٢٠١٩ بشأن السجل العيني،
  - وعلى القانون رقم (١٠) لسنة ٢٠٢٠ بشأن التوثيق،
- وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه وقد صدقنا عليه وأصدرناه.

## الفصل الأول

### تعريفات

#### مادة (١)

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

الوزير: الوزير الذي يحدده مجلس الوزراء.

المؤسسة: المؤسسة العامة للرعاية السكنية.

مجلس إدارة المؤسسة: مجلس إدارة المؤسسة العامة للرعاية السكنية.

شركة إنشاء المدن السكنية: شركة إنشاء المدن السكنية المنشأة وفق أحكام هذا القانون.

مجلس إدارة الشركة: مجلس إدارة شركة إنشاء المدن السكنية المنشأة وفق أحكام هذا القانون.

المدينة السكنية: كل تجمع حضري يتقرر إنشاؤه بمقتضى أحكام هذا القانون على الأراضي المملوكة للدولة بموجب عقد تسليم رسمي لشركات إنشاء المدن السكنية بهدف تشييدها وفق أفضل الممارسات العالمية المستخدمة في أساليب التخطيط العمراني الحديث ليعيش فيه المواطنون بكثافة سكانية كبيرة لهم فيها بالمقام الأول مساكنهم الخاصة، وتتوافر بالمدينة مقومات الحياة الكريمة ورفاهيتها من مسطحات مائية صناعية وخضراء تجميلية ومرافق ثقافية وتجارية واستثمارية وزراعية وحرفية وصناعية وترفيهية ليعيشوا حياة عصرية وحيوية ضمن بيئة هوائية سليمة ومتطورة تستخدم فيها تكنولوجيا المعلومات والاتصالات الذكية لتحسين نوعية حياة ساكنيها ضماناً لكفاءة العمليات والخدمات الحضرية المقدمة لهم بما يلبي احتياجاتهم واحتياجات الأجيال القادمة اجتماعياً وثقافياً واقتصادياً



State of Kuwait

دولة الكويت

وبيئياً على نحو مستدام.

**الحياد الكربوني:** تحقيق التوازن بين انبعاثات الكربون وامتصاصه من الغلاف الجوي.

**البنية التحتية للمدينة السكنية:** مجموعة الأنظمة التي تساهم في تحقيق الركيزة الأساسية لنمو المدينة وازدهارها واستدامة الحياة فيها، وتشمل على إنشاء خطوط شبكات المياه بأنواعها (العذبة وقليلة الملوحة)، وشبكات الصرف الصحي من مواقع التجمعات البشرية بالمدينة من مناطقها السكنية والتجارية والصناعية وغيرها، وشبكة تصريف مياه الأمطار، وشبكة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات الذكية والألياف الضوئية ومصادر الطاقة المتجددة والكهرباء ومحولاتها، وشبكة طرق المدينة الداخلية والعامة، والبنية الأساسية للمساحات المائية الصناعية والخضراء التجميلية، وربط جميع تلك المكونات مع أجزاء المدينة المختلفة.

**المرافق العامة:** مجموعة المباني والمنشآت التي تقام على مساحة معينة من أملاك الدولة العقارية في المدينة السكنية لا يسوغ لأحد أن ينفرد بتملكها لأن منفعتها وخدماتها تكون على الشياخ بين الجميع، وتشمل مخافر الشرطة، ومراكز الإطفاء العام، والمدارس والجامعات والمعاهد الحكومية وفروعها، والمساجد ومسكن أئمتها، ومراكز رعاية الشباب، والمستوصفات والمراكز الصحية والمستشفيات، والجمعيات التعاونية، ومحطات تعبئة الوقود التابعة للدولة، وغيرها.

**الصندوق الوطني:** الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة.

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

**اللائحة التنفيذية:** اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

## الفصل الثاني

### الأحكام المتعلقة

#### بتأسيس شركات إنشاء المدن السكنية وأغراضها

##### مادة (٢)

تنشئ المؤسسة - بمقتضى أحكام هذا القانون - شركات كويتية مساهمة عامة



State of Kuwait

دولة الكويت

تتولى إنشاء مدينة سكنية متكاملة، أو أكثر، وإنجازها على الأراضي الخالية من العوائق المخصصة للمؤسسة وما يلحق بالمدينة من أراضٍ مملوكة للدولة لتشكّل في مجموعها حدودها المقررة تُسلم إليها بموجب عقد رسمي من قبل مجلس إدارة المؤسسة بهدف تشييدها وفق أفضل الممارسات العالمية في مجال التطوير العقاري للمدن الذكية المستدامة والمعايير البيئية الحديثة والأهداف الواردة في اتفاقية باريس لتغيير المناخ بما يضمن أسلوب حياة عصري لساكلي تلك المدن ويحقق الحياد الكربوني داخل حدودها وتقديم خدمات حضرية فيها بكفاءة وفعالية.

#### مادة (٣)

يحدد بمرسوم رأس مال كل شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون، وتُخصّص أسهمها على النحو المبين في المادة (٤).

وتلتزم الحكومة قبل الدعوة إلى الاكتتاب العام نشر دراسة الجدوى الاقتصادية لشركة المشروع المراد تأسيسها ومخططات المدن السكنية التي ستكون محلاً لتنفيذها موضعاً في كل منها تخطيطها الحضري المعتمد من قبل الدولة من حيث المساحات السكنية والخدمية والثقافية والتجارية والاستثمارية والزراعية والحرفية والصناعية والترفيهية ومسطحاتها المائية والزراعية التجميلية وغيرها، مع بيان أعداد الوحدات السكنية المزمع إنجازها والمرافق المختلفة المقرر إنشاؤها على كل قطاع من قطاعات المدينة.

#### مادة (٤)

تخصص أسهم شركات إنشاء المدن السكنية على النحو الآتي:

أ. نسبة لا تتجاوز (٢٠%) للمؤسسة، ويجوز لها التخلي عن هذه النسبة أو جزء منها بطرحها للبيع بالمزاد العلني، وتؤول المبالغ الناتجة عن بيع هذه الأسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم إلى الخزينة العامة للدولة.

ب. نسبة لا تقل عن (٣٠%) للشريك أو الشركاء الاستراتيجيين المتخصصين في مجال التطوير العقاري، وتحدد اللائحة التنفيذية أسس اعتماد المؤسسات والشركات المحلية المدرجة في بورصة الكويت أو العالمية المؤهلة لهذا الشأن، وتضع قواعد تصنيفها على ألا تقل خبرتها العملية عن عشرين (٢٠) سنة ولها ملاءة مالية عالية ومشاريع منجزة ثبت نجاحها ميدانياً، وتبين ضوابط تأهيلها لمرحلة حق المشاركة في المنافسة بالمزاد العلني على أساس أوزان فنية ومالية



State of Kuwait

دولة الكويت

تدخل في معادلة يتم بيانها في كراسة شروط مرجعية تُعدها المؤسسة لاستدراج عروض من تم تصنيفهم، وتكون الترسية على الفائز من بين المتأهلين الذي قدم أعلى سعر فيهم، وتؤول المبالغ الناتجة عن بيع هذه الأسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم إلى الخزينة العامة للدولة.

ج. نسبة (٥٠%) تطرح للاكتتاب العام للكويتيين الموجودين على قيد الحياة المسجلة أسمائهم في سجلات الهيئة العامة للمعلومات المدنية في تاريخ الدعوة للاكتتاب، وتتم الدعوة عن طريق الجريدة الرسمية ووسائل الإعلام المقروءة والمرئية والمسموعة المحلية، ويسدد البالغون منهم لسن الرشد الراغبون بالاكتتاب قيمة ما اكتتبوا به دون أي فوائد أو رسوم أو أي زيادة فوق سعر السهم في الاكتتاب خلال ستين يوماً تحسب اعتباراً من أول الشهر التالي للشهر الذي تمت الدعوة فيه، وتكتتب الهيئة العامة للاستثمار بصفتها نائبة عن حكومة دولة الكويت عن جميع المواطنين غير البالغين لسن الرشد وتؤخذ المبالغ اللازمة لتغطية تكلفة ذلك من الخزينة العامة للدولة.

#### مادة (٥)

تخصص أسهم شركات إنشاء المدن السكنية لكل الكويتيين المكتتبين بعدد ما اكتتب به، فإن جاوز عدد الأسهم المكتتب بها عدد الأسهم المطروحة خصصت جميع الأسهم المطروحة بالتساوي بينهم. وتعرض الأسهم التي لم تسدد قيمتها خلال الميعاد المشار إليه في المادة السابقة، وكذلك كسور الأسهم الناتجة عن عمليات التخصيص والتوزيع للبيع بالمزاد العلني على الجهات الحكومية التي يحق لها تملك الأسهم أو المستثمرين أو عرضها في بورصة الكويت، وتؤول المبالغ الناتجة عن بيع هذه الأسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم إلى الخزينة العامة للدولة.

#### مادة (٦)

يمنع على الشريك أو الشركاء الاستراتيجيين المساهمة بصورة مباشرة أو غير مباشرة في أكثر من شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون.

#### مادة (٧)

يحظر على الشريك أو الشركاء الاستراتيجيين التصرف كلياً أو جزئياً في أسهمهم لصالح مستثمرين آخرين ما لم يتوافر فيهم ذات المواصفات والشروط المرجعية



State of Kuwait

دولة الكويت

التي تم على أساسها الاتفاق معهم أو أفضل منها، وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات نقل ملكيتها أو التنازل عنها أو التصرف فيها.  
كما يحظر على باقي المستثمرين المؤسسين والمواطنين البالغين لسن الرشد المكتتبين بشركات إنشاء المدن السكنية التصرف بالأسهم لحين إدراجها في بورصة الكويت وفق القواعد الرسمية المقررة في هذا الشأن.  
وتمارس الهيئة العامة للاستثمار حق الوصاية على إدارة أسهم المواطنين غير البالغين لسن الرشد إلى حين بلوغهم لبياشروا أداء تصرفاتهم القانونية فيما يتعلق بأموالهم من تلك الأسهم، وتحدد اللائحة التنفيذية الحالات القانونية التي يحق فيها لولي القاصر الشرعي التصرف فيها.

### الفصل الثالث

#### إنشاء المدينة السكنية وإنجازها

##### مادة (٨)

تلتزم كل شركة بما يلي:

أ. بدء الأعمال في إنشاء المدينة السكنية وإنجازها على حدودها المقررة وفق مخططها الحضري المعتمد من قبل الدولة، والانتهاه منها في الموعد المحدد من قبل مجلس إدارة المؤسسة بموجب عقد التسليم المشار إليه في المادة (٢)، ويُتَّص في العقد تحديد مدة زمنية لإنجاز البنية التحتية للمدينة السكنية بشكل كامل بما لا يجاوز (٥) سنوات من تاريخ التسليم، ويتزامن معها بدء الأشغال في تشييد وحداتها السكنية على البنى التحتية التي انتهت أعمال تأهيلها بصورة نهائية بما يكفل تسريع وتيرة إسكان مستحقي الرعاية السكنية في وحداتهم على النحو المبين بهذا القانون.

ب. المتابعة والإشراف على تنفيذ مقاولي الباطن للأعمال التي أسندتها إليهم لإتمامها وفق المواصفات الفنية المعتمدة من قبل المؤسسة لإنشاء المدينة السكنية وإنجازها، ولا يجوز أن تعهد الشركة إلى أي مقاول بالباطن أكثر من (٢٠%) من مساحة المدينة السكنية محل التنفيذ ضماناً للتنافسية وجودة الإنجاز.

ج. تقديم تقرير دوري إلى المؤسسة تبين فيه سير الأعمال ونسب إنجازها، وتحدد اللائحة التنفيذية أسس إعداده ومشمولاته ومواعيد إصداره وتسليمه والجزاءات



State of Kuwait

دولة الكويت

الإدارية والمالية المترتبة على الملاحظات والمخالفات التي ترصدها المؤسسة ميدانياً ومكتبياً على سير الأعمال وتنفيذها، وتؤول مبالغ الجزاءات المالية إلى الخزينة العامة للدولة.

د. تسليم المشترين منتجات وحداتهم العقارية المحجوزة في التاريخ المحدد بالعقد المبرم معهم، وبالمواصفات الفنية المعتمدة وغيرها من الأحكام والشروط التي تم التعاقد على أساسها.

#### مادة (٩)

توفر شركات إنشاء المدن السكنية - بعد التنسيق مع المؤسسة - منتجات الوحدات العقارية الآتية بيانها في كل مدينة سكنية تقوم على إنشائها وإنجازها بما يضمن توفير خيارات متنوعة لمستحقي الرعاية السكنية وفقاً لأولوية تسجيل طلباتهم لدى المؤسسة كل بما يراه متوافقاً مع احتياجاته ومتطلباته وإمكانياته، وهي كما يلي:

أ. منتج الأراضي الفضاء المؤهلة للبناء من قبل صاحب الطلب السكني مباشرة، على ألا تتجاوز نسبته (٤٠%) من إجمالي أعداد الوحدات السكنية المطلوب إنشاؤها.

ب. منتج الوحدة السكنية الجاهزة بنوعها الأفقي (البيوت والفلل) والعامودي (الشقق)، على ألا تقل نسبته عن (٦٠%) من إجمالي أعداد الوحدات السكنية المطلوب إنشاؤها.

ويحدد بقرار من مجلس إدارة الشركة كيفية توزيع تلك المنتجات على المدينة السكنية محل التنفيذ لاعتماد تصورها النهائي من قبل المؤسسة استناداً على الرغبات الفعلية الموثقة رسمياً لمستحقي الرعاية السكنية في تلك المدينة، على ألا تقل مساحة أي منتج من منتجات الوحدات العقارية عن (٤٠٠) متر مربع تنفذ وفق المواصفات الفنية المتفق عليها مع المؤسسة.

ودون الإخلال بأحكام الفصل الرابع من هذا القانون، تراعي الشركة عند تنفيذها لمنتج الوحدات السكنية الجاهزة بنوعها الأفقي والعامودي وجود ما لا يقل عن (٥) نماذج مختلفة لكل نوع منها.

ويصدر مجلس إدارة المؤسسة قراراً ينظم فيه آلية استقبال رغبات مستحقي الرعاية السكنية في تلك المدينة، والمواعيد النهائية لتغيير نوع رغباتهم المقدمة، وكيفية توثيقها، والأحكام المنظمة لسير إجراءات العمل بهذه المادة، وطرق



State of Kuwait

دولة الكويت

التنسيق مع الشركة لوضع التصور النهائي للمدينة محل التنفيذ.

#### مادة (١٠)

تصدر المؤسسة لكل شركة شهادات الاستلام والقبول عن كل مرحلة من مراحل الأعمال المنجزة في كل مدينة سكنية تتولى تنفيذها طبقاً للجدول الزمني المعتمد لها، ويحدد بقرار من مجلس إدارة المؤسسة إجراءات التفيش والمتابعة على الأعمال الإنشائية من قبل موظفي المؤسسة المختصين.

#### الفصل الرابع

حدود العلاقة التعاقدية بين شركات إنشاء المدن السكنية

والمشتري ومكونات عقد البيع لمنتجات الوحدات العقارية

على المخطط والأحكام المتعلقة بتحديد أسعار بيع الوحدات السكنية

#### وضوابط شرائها وتسويقها

#### مادة (١١)

تحدد المؤسسة بالاتفاق مع شركات إنشاء المدن السكنية سعر بيع منتجات وحداتها العقارية في كل مدينة سكنية تتولى إنشاءها وإنجازها بهامش ربح لا يجاوز (١٠%) يضاف على إجمالي تقدير تكلفة كل منتج منها، ويعلن عنها سلفاً قبل عملية تسويقها على المخطط على النحو المبين في المادة (١٢)، ويدخل في تقدير سعر بيعها تكلفة إنجازها وما يخصها من ثمن الأرض وغيرها من العناصر اللازمة الداخلة في عملية التسعير.

#### مادة (١٢)

لا يجوز لأي شركة تسويق نماذج تصاميم منتجات وحداتها العقارية على مخطط المدينة السكنية المزمع تنفيذه إلا بعد الحصول على تصريح رسمي من المؤسسة يحدد فيه موعد التسويق ومكانه وأسلوبه، وتفتح المؤسسة حساباً خاصاً في أحد البنوك الكويتية يسمى بـ "حساب الضمان" يودع فيه المشترون كامل مبلغ سعر بيع الوحدات العقارية المباعة لهم على المخطط، وتكون العمليات المالية لهذا الحساب تحت إدارة المؤسسة وإشرافها.

وتحدد المؤسسة لكل مشترٍ التاريخ المقرر لإيداع كامل مبلغ سعر وحدته العقارية المباعة له على المخطط بما يتزامن فعلياً مع بدء الشركة للأعمال الإنشائية فيها،



State of Kuwait

دولة الكويت

ويكون للمشتري حق استلامها بصورة نهائية - بمقتضى أحكام هذا القانون - بعد (١٤) شهراً كحد أقصى من تاريخ إيداعه.

وتضع اللائحة التنفيذية قواعد تنظيم عمل حساب الضمان وكيفية استخدام الأموال المودعة فيه وطرق رقابة المؤسسة عليه وكيفية تدقيقه.

#### مادة (١٣)

تقوم شركات إنشاء المدن السكنية بتسويق نماذج تصاميم منتجات وحداتها العقارية بالكيفية المصرح لها على مستحقي الرعاية السكنية وفقاً لأولوية تسجيل طلباتهم لدى المؤسسة في المدينة السكنية محل التنفيذ لاختيار نموذج سكنهم وموقعه على النحو الذي توافقت عليه رغباتهم النهائية الفعلية الموثقة رسمياً طبقاً لأحكام المادة (٩)، ويعد شراء هذه الوحدات استيفاءً للحق في الرعاية السكنية.

وتعرض الشركات - بعد موافقة المؤسسة - منتجات وحداتها العقارية المتبقية غير المباعة للبيع مرة أخرى على كافة المواطنين بذات الأسعار المعلن عنها سلفاً وتكون أولوية الشراء فيها لمستحقي الرعاية السكنية، ولا يجوز بيعها إلا على الأشخاص الطبيعيين، ولا يحق لأي مواطن شراء أكثر من وحدة عقارية أياً كان نوعها.

#### مادة (١٤)

مع عدم الإخلال بأحكام المادة السابقة، تبرم شركات إنشاء المدن السكنية مع المشترين - تحت إدارة المؤسسة وإشرافها - اتفاق بيع أي منتج من منتجات وحداتها العقارية على المخطط وفق نموذج عقد تحدده اللائحة التنفيذية، ويوثق هذا العقد لدى الدولة طبقاً للقواعد الرسمية المقررة بهذا الشأن.

#### مادة (١٥)

يعتبر منتج الوحدة العقارية المباع على المخطط طبقاً للعقد المبرم بين الشركة والمشتري اتفاقاً ملزماً للطرفين، يقتضي من الشركة بموجبه إنشائه وإنجازه وتسليمه في الأجل المحدد بالعقد وفق نموذج التصميم والمواصفات الفنية المتفق عليها، على أن تنوب المؤسسة عن المشتري في أداء ثمن البيع خصماً من مبلغه المودع في حساب الضمان تبعاً لتقدم الأشغال فيه.



State of Kuwait

دولة الكويت

### مادة (١٦)

يتضمن عقد البيع المشار إليه بالمادة (١٤) من هذا القانون العناصر الآتية لازماً:  
أ. هوية الأطراف المتعاقدة.

ب. وصف تفصيلي لمنتج الوحدة العقارية محل البيع على المخطط، ونموذج التصميم ومواصفاته الفنية والمواد المستخدمة لإنشائه وإنجازه.  
ج. سعر البيع النهائي، وكيفية أدائه، ومواعيد آجال استحقاق دفعاته، وتفويض المشتري للمؤسسة في التحاسب نيابة عنه خصماً من كامل مبلغه المودع في حساب الضمان تبعاً لتقدم الأشغال في منتج وحدته العقارية المباعة له.  
د. تحديد المشتري لمصادر تمويله في شراء منتج العقاري من موارد مالية ذاتية وتسهيلات ائتمانية ممنوحة له من قبل بنك الائتمان الكويتي والبنوك وشركات الاستثمار والتمويل الخاضعة لرقابة بنك الكويت المركزي التي يدخل نشاط التمويل العقاري للسكن الخاص ضمن أغراضها.

### مادة (١٧)

لا تمارس شركات إنشاء المدن السكنية - بمقتضى أحكام هذا القانون - خدمة البيع بالأقساط، وتتنحصر حدود عملها في قبض الأثمان النهائية من منتجات وحداتها العقارية المباعة على المخطط طبقاً لشروط التعاقد مع المشتري الذي تنوب عنه المؤسسة في أداء الدفعات المالية بمقتضى البند (ج) من المادة السابقة وفق آجال محددة دون فائدة عليها، وتسليمه المنتج في موعده المقرر لإصدار وثيقة تملكه مصحوبة بتقرير يوضح فيه جميع التزاماته تجاه دائنيه، إن وجدت.  
وتحتفظ الشركة بحقوق منتجات الوحدات العقارية المباعة على المخطط وما يتصل بها من صلاحيات باعتبارها صاحبة المشروع إلى غاية انتهاء الأشغال فيها حتى تسليمها للمشتري بصورة نهائية.

### مادة (١٨)

لا يجوز للمشتري ترتيب أي حق عيني على وحدته العقارية المباعة له على المخطط ببيعاً أو رهناً أو هبةً أو غيرها من التصرفات إلا بعد صدور وثيقة تملكه للعقار.

### مادة (١٩)

يحدد بقرار من مجلس إدارة بنك الائتمان الكويتي قواعد تقديم القروض العقارية



State of Kuwait

دولة الكويت

وشروطها وإجراءاتها للمواطنين المستحقين للرعاية السكنية الراغبين بشراء وحدات عقارية على المخطط.

### الفصل الخامس

#### مسؤوليات شركات إنشاء المدن السكنية

##### مادة (٢٠)

تتحمل الشركة عند تأخير تسليم المشتري لوحده العقارية المباعة على المخطط عن الأجل المحدد بالتعاقد غرامة تأخير كتعويض له بنسبة (١%) عن كل شهر من المبلغ المؤدى، على ألا يتجاوز هذا التعويض (١٠%) في السنة.

##### مادة (٢١)

تلزم كل الشركة بإنجاز وحداتها العقارية المباعة على المخطط وفق التصاميم والمواصفات الفنية والمواد المستخدمة لإنشائها وإنجازها على النحو المتفق عليه مع المؤسسة والمذكورة في عقد البيع مع المشتري. وللمشتري فسخ عقد البيع على المخطط واسترجاع كامل مبلغه المدفوع بالإضافة إلى مبلغ تعويض بنسبة (٢٠%) من إجمالي المبلغ المؤدى خلال (١٤) يوماً من تاريخ الفسخ في الحالات الآتية:

أ. قيام الشركة بتغيير مواصفات البناء والمواد المستخدمة فيه دون إخطار المشتري والمؤسسة بهذا التغيير وبموافقة مسبقة رسمية موثقة منهما، ويستثنى من أحكام ذلك استحالة توفير الشركة بعض المواد المستخدمة أو كلها في ظروف القوة القاهرة الخارجة عن إرادتها شرط توفيرها لبدائل عنها توازيها بالجودة أو أفضل منها دون أدنى تغيير على سعر البيع النهائي المتفق عليه تعاقدياً.

ب. إذا أثبت المشتري للمؤسسة قبل تسلمه النهائي لوحده العقارية المباعة له على المخطط أنها غير صالحة للسكن وبها عيوب إنشائية جوهرية.

##### مادة (٢٢)

تستمر مسؤولية شركات إنشاء المدن السكنية بإصلاح أو تصحيح أي عيوب تهدد سلامة إنشاءات المدينة السكنية في أي جزء من أجزائها مدة عشر (١٠) سنوات تبدأ من التاريخ المنصوص عليه في شهادة الاستلام النهائي الصادرة عن

State of Kuwait



دولة الكويت

المؤسسة.

## الفصل السادس

### المزايا التفضيلية

#### مادة (٢٣)

تحدد - بمقتضى أحكام هذا القانون - نسبة لا تقل عن (٣٣%) كمساحة سكنية خالصة من إجمالي مساحة المخطط الحضري المعتمد من قبل الدولة في كل مدينة سكنية تتولى الشركات إنشائها وإنجازها.

ويمنح للشركة حق الانتفاع بأراضي أملاك الدولة العقارية - عدا الأراضي المخصصة للاستعمال السكني والمرافق العامة - ضمن الحدود المقررة للمدينة السكنية التي أنشأتها وأنجزتها حفظاً وإدارةً واستغلالاً وتأجيراً وبيعاً لحق الانتفاع لمدة لا تزيد عن ثلاثين (٣٠) سنة بقرار من مجلس الوزراء بعد الانتهاء من إنجاز البنية التحتية للمدينة السكنية بشكل كامل وفق محضر رسمي من قبل المؤسسة، وتفيد الإيرادات المتحصلة من هذا الشأن في ميزانية الشركة التي تلتزم بإمسك دفاتر حسابات وسجلات ملائمة لكل معاملاتها، ويكون لها مراقب حسابات مستقل أو أكثر وفق الضوابط المرعية في دولة الكويت حفظاً لحقوق مساهمها.

وتؤول الأراضي المنتفع بها، بأملكها والمنشآت المقامة عليها، إلى الدولة بعد انتهاء مدة ترخيص حق الانتفاع المبين في هذه المادة.

وتبين اللائحة التنفيذية قواعد ممارسة الشركة لإدارة حق الانتفاع وفق نظام المزايدة العلنية وضوابطها وشروطها بما يضمن عدم احتكارها على كيانات تجارية محدودة وتسيير الجوانب الاقتصادية في المدينة على نحو مستدام.

وتعطي للشركة ميزة تفضيلية في زيادة مدة حق انتفاعها من أملاك الدولة العقارية في المدينة السكنية التي أنشأتها وأنجزتها لـ (٥) سنوات كاملة تضاف إلى المدة المحددة بقرار مجلس الوزراء المشار إليه عبر إصدار قرار آخر مكمل له إذا خفضت سقف هامش ربحها المنصوص عليه في المادة (١١) إلى نسبة (٥%) عند بيع كل منتج من منتجات وحداتها العقارية وقت سماح المؤسسة لها بتسويقها على المخطط، مع تثبيت هذه النسبة في كافة البيوع أياً كان وقتها.

State of Kuwait



دولة الكويت

## مادة (٢٤)

تخصص شركات التطوير العقاري نسبة (١٠%) كمساحة خالصة من إجمالي مساحة أملاك الدولة العقارية العائدة حقوق انتفاعها لها لصالح المشاريع الصغيرة والمتوسطة.

ويحدد بقرار من مجلس إدارة الشركة أماكن توزيع قسائم مزاولة أنشطتهم والمجمعات التسويقية لهذه المشاريع وحاضنات أعمالها ضمن حدود المدينة السكنية محل التنفيذ قبل اعتماد تصورها النهائي من المؤسسة، وتراعي الشركات عند تنفيذ تصاميم تلك المنتجات العقارية الثلاثة سلفة الذكر المساحات الملائمة للمشاريع الصغيرة والمتوسطة بما يتوافق مع احتياجات كل مشروع وطبيعة نشاطه وفق الرأي الفني المعتمد من قبل الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة.

وتستقطع نسبة (١٠%) من إجمالي المبالغ الناتجة عن بيع أسهم شركات التطوير العقاري بالزيادة على القيمة الاسمية بعد أن تورد للخزينة العامة للدولة لتخصص حصراً كدعم لأصحاب المشاريع الصغيرة والمتوسطة من ساكني المدينة الفعليين، وتحفظ الأموال المستقطعة في محفظة مالية خاصة لدى الخزينة العامة للدولة كالتزام عليها يؤديه وزير المالية إلى الصندوق الوطني بالكيفية التي يُتَّفَقُ عليها لتمويل أصحابها المستحقين وفق القواعد والنظم الرسمية المقررة في هذا الشأن.

وتمنح شركات إنشاء المدن السكنية - بمقتضى أحكام هذا القانون - ميزة تفضيلية في زيادة مدة حق انتفاعها من أملاك الدولة العقارية في المدينة السكنية التي أنشأتها وأنجزتها لـ (١٠) سنوات كاملة تضاف إلى المدة المحددة بقرار مجلس الوزراء المشار إليه في المادة (٢٣) عبر إصدار قرار آخر مكمل له إذا خصصت نسبة (٢,٥%) من صافي أرباحها السنوية كدعم مالي لحاضنات الأعمال من ساكني المدينة الفعليين وفق برنامج معتمد من قبل الصندوق الوطني، ويشترط لمنح هذه الميزة تحقق (٧٥%) من أهداف البرنامج المذكور وفق تقرير رسمي صادر عنه، وتوقف نسبة الاستقطاع المشار إليها من صافي الأرباح إذا تحققت أهداف البرنامج كاملة بإعلان رسمي من الصندوق الوطني مع رفع تقرير متكامل بهذا الشأن إلى مجلس الوزراء.



State of Kuwait

دولة الكويت

### مادة (٢٥)

مع عدم الإخلال بأحكام المادتين الـ (١٠) و (٢٢)، تمنح شركات إنشاء المدن السكنية - بمقتضى أحكام هذا القانون - ميزة تفضيلية في زيادة مدة حق انتفاعها من أملاك الدولة العقارية في المدينة السكنية التي أنشأتها وأنجزتها لـ (١٥) سنة كاملة تضاف إلى المدة المحددة بقرار مجلس الوزراء المشار إليه في المادة (٢٣) إذا أنجزت لحكومة دولة الكويت كامل البنية الفوقية لمرافقها العامة من مباني ومنشآت وفق ما تعتمده الدولة لها من التصاميم والمواصفات الفنية والمواد المستخدمة المطلوبة لإنشائها وإنجازها، ويشترط لمنح هذه الميزة تزامن بدأ الأشغال لتلك المباني والمنشآت على البنى التحتية التي انتهت أعمال تأهيلها بصورة نهائية بما يضمن تسلم الدولة لها خلال مدة لا تتجاوز (٤) سنوات من تاريخ بدء إنشاءات كل واحدة منها، ولا تمنح هذه الميزة إلا بعد تسليم الدولة لـ (٥٠%) من المباني والمنشآت المطلوبة في المدينة السكنية.

ويضاف إلى هذه الميزة التفضيلية - بمقتضى أحكام هذا القانون - عند تسليم الدولة لكامل المباني والمنشآت المتبقية ميزة حق التشريك مع الدولة في عائدات بيع أملاك الدولة العقارية في القطاعين الاستثماري والتجاري حصراً في حدود المدينة السكنية التي أنشأتها وأنجزتها على النحو الآتي:

أ. نسبة (٢٥%) من عوائد بيع أراضي أملاك الدولة العقارية غير المبنية المؤهلة بنيتها التحتية، وتفيد تلك العوائد كإيرادات في ميزانية الشركة حفظاً لحقوق مساهمها فيما تؤول النسبة المتبقية من العوائد - بعد خصم تكاليف إنجازها ونفقات بنيتها الأساسية - إلى الخزينة العامة للدولة، ويكون بيعها عن طريق المزاد العلني.

ب. نسبة (٥٠%) من عوائد بيع أراضي أملاك الدولة العقارية المبنية والمؤهلة بنيتها التحتية، وتفيد تلك العوائد كإيرادات في ميزانية الشركة حفظاً لحقوق مساهمها فيما تؤول النسبة المتبقية من العوائد - بعد خصم تكاليف إنجازها ونفقات بنيتها الأساسية - إلى الخزينة العامة للدولة، ويكون بيعها بالتراضي بين شركات التطوير العقاري والمشتريين.

وفي كل الأحوال، لا يكون بيع أملاك الدولة العقارية سائلة البيان إلا تحت مسؤولية إدارة أملاك الدولة بوزارة المالية دون سواها، وتحدد اللائحة التنفيذية



State of Kuwait

دولة الكويت

الإطار العام لإدارته وتنظيمه والإشراف عليه وقبض ثمنه والتحاسب عنه ومواعيد تسليم الشركة لحصتها من عوائد البيع وطرق تأديته لها. كما لا يجوز - بمقتضى أحكام هذا القانون - بيع وزارة المالية لأكثر من (٣٣%) من إجمالي مساحة أملاك الدولة العقارية الخاصة بالقطاعين الاستثماري والتجاري العائدة حقوق انتفاعها لشركات إنشاء المدن السكنية في كل مدينة منجزة.

### الفصل السابع

#### أحكام ختامية

##### مادة (٢٦)

تضمن الخزينة العامة للدولة أموال مشتري الوحدات العقارية المباعة لهم على المخطط في حال تعثر أي شركة إما باستكمالها لإنشاءات المدينة السكنية المتعثرة أو بإعادة كامل أموالهم إليهم خلال ثلاثة (٣) أشهر من تاريخ التوقف. وتحدد اللائحة التنفيذية ما يلي:

أ. مقدار الضمانات البنكية والتأمينية المقررة على شركات إنشاء المدن السكنية بما يتناسب مع تكلفة المشاريع المسندة إليهم حفاظاً على حقوق المشترين والمساهمين.

ب. طرق تقييم المؤسسة للملاءة المالية والتشغيلية للشركات ومواعيد تقييمها.

##### مادة (٢٧)

تعد المؤسسة تقريراً سنوياً يرفع إلى مجلس الوزراء تقييم فيه أداء الشركات الخاضعة لأحكام هذا القانون ومدى ملاءتها المالية، وتزود نسخة من هذا التقرير إلى مجلس الأمة.

##### مادة (٢٨)

يصدر الوزير المختص اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال (٦) أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

State of Kuwait



دولة الكويت

مادة (٢٩)

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء، كل فيما يخصه، تنفيذ هذا القانون ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

أمير دولة الكويت  
نواف الأحمد الصباح



State of Kuwait

دولة الكويت

## المذكرة الإيضاحية

### للاقتراح بقانون

### بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية

### على الأراضي المملوكة للدولة

أرسى الدستور المقومات الأساسية للمجتمع الكويتي بما يحفظ كيان الدولة الاجتماعي المتمثل في الأسرة، وقد نال حق الرعاية السكنية اهتماماً تشريعياً متميزاً في صونه منذ مطلع الخمسينيات في القرن الماضي وحتى الآن لما في ذلك من حفظ لكيان الأسرة وتقوية لأواصرها.

وبات الحفاظ على هذا الحق ملحاً وواجباً إثر التحديات المالية التي تواجهها دولة الكويت جراء استمرار عجز الميزانية العامة لسنوات عن تحقيق فائض فيها لاختلالات هيكلية في البيئة الاقتصادية المحلية التي لا تزال تعتمد على النفط كمصدر شبه كلي للدخل العام، مما شكل مخاطر جدية تجاه قدرة وفاء الدولة على استدامة توفير السكن الكريم للمواطنين على المدى المنظور في ظل تراكم الطلبات الإسكانية الفعلية حالياً مضافاً إليها التوزيعات الورقية لقسائم سكني في مدن ومناطق لم تدخل إنشائها حيز التنفيذ حتى الآن.

ومن المهم بمكان تشخيص الواقع بنظرة عملية لرسم حلول حقيقية تساهم في حل المشكلة الإسكانية الأخذة في الزيادة عاماً بعد آخر، وهو التزام يتسم أصلاً بمبدأ الاستمرارية، مما يتطلب وضع آلية تنفيذ موازية مع الجهود المبذولة التي تقوم بها المؤسسة العامة للرعاية السكنية لتسريع وتيرة إسكان المستحقين لهذه الرعاية.

ولذا، أعد القانون المرافق لتحقيق هذا الغرض الذي خرجت فكرته من صلب أحكام تشريعية قائمة حالياً لم تنل حقها من التنفيذ الكافي المتمثلة إجازاً في جواز تأسيس المؤسسة العامة للرعاية السكنية لشركات تتصل بأغراضها أو تساعدها على تحقيقها، مسترشداً بتجارب الدول التي استعانت بشركات متخصصة في التطوير العقاري لتشييد مدنها السكنية، وهو أمر أحوج ما تكون إليه الكويت في ظروفها المالية الراهنة عبر إيجاد أداة تنفيذية مبتكرة تعين الدولة على أداء التزامها الدستوري تجاه مواطنيها في توفير سكنهم الخاص عبر إسكانهم بمدن متكاملة مع تنميتها اقتصادياً وفق شراكة عادلة مع القطاع الخاص المتخصص في



State of Kuwait

دولة الكويت

هذا المجال وإشراك المواطن في هذه العملية الاستثمارية بما يعود عليه وعلى خزينة الدولة بالنفع من ناحية، ويزيد من إنتاج القطاع الخاص وينمي نشاطه من ناحية أخرى، ضمن معادلة متزنة اقتصادياً تحفظ حقوق جميع الأطراف على النحو المبين بهذا القانون.

وقد عرفت المادة (١) من هذا القانون الألفاظ والمصطلحات المستخدمة فيه، فيما نصت المادة (٢) على قيام المؤسسة العامة للرعاية السكنية بإنشاء شركات مساهمة عامة تتولى إنشاء مدينة سكنية متكاملة أو أكثر على الأراضي الخالية من العوائق التابعة لها وما يلحق بها من أراضي الدولة بموجب عقد تسليم رسمي لتشكل في مجموعها حدود تلك المدينة التي ستشيدها تلك الشركة المنشأة وفق أفضل الممارسات العالمية في مجال التطوير العقاري لتوفير أسلوب حياة عصري لسكانها من خلال أحدث ما توصلت إليه مفاهيم بناء المدن الذكية ووسائل الحماية البيئية.

والزمت المادة (٣) الحكومة بنشر دراسة الجدوى الاقتصادية لكل شركة تنشأ بمقتضى أحكام هذا القانون قبل الدعوة للاكتتاب في رأس مالها الذي يحدد بمرسوم، وغني عن البيان أن توضيح ما ستقوم به الشركة المراد تأسيسها من أعمال تنفيذية تجاه مخططات المدن السكنية المعتمد تخطيطها الحضري من قبل الدولة وما تحتويه من قطاعات مختلفة لنقلها من مرحلة التصور الورقي إلى مرحلة الواقع الفعلي أمر بالغ الأهمية يجب بيانه مالياً ورقمياً ليقيس به الجمهور المخاطب في المادة (٤) من هذا القانون عوائدهم المتوقعة على رأس مالهم المستثمر، حيث ستحدد اللائحة التنفيذية طبقاً لأحكام المادة المشار إليها أنفاً كيفية اختيار الشريك، أو الشركاء، الاستراتيجيين المتخصصين في مجال التطوير العقاري في تلك الشركة المراد تأسيسها الذين سيملكون نسبة لا تقل عن (٣٠%) من رأس مالها بعد وضع أسس وقواعد اعتمادهم وتصنيفهم وفق مواصفات فنية تم بيانها بوضوح في المادة قبل أن يكونوا شركاء استراتيجيين مع الدولة من خلال تنافسهم بمزايدة علنية بعد تأهيل المستحقين منهم على أساس أوزان فنية ومالية تعدها المؤسسة سلفاً عند استدراج عروضهم لترسي على الفائز الذي سيقدم أعلى سعر للدولة من بين المتأهلين الذين تقرر لهم حق المشاركة في تلك المنافسة، وستؤول للخزينة العامة للدولة فوائض المبالغ الناتجة عن بيع تلك الأسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم.



State of Kuwait

دولة الكويت

كما سيكون للمؤسسة نسبة لا تجاوز (٢٠%) من رأس مال أي شركة تنشأ بمقتضى أحكام هذا القانون، وفي حال رغبتها التخلي عن أي جزء منها فإنها ستطرح في مزايعة علنية تؤول فيه فوائض بيع تلك الأسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم إلى الخزينة العامة للدولة.

وتطبيقاً لما نص عليه الدستور من تشجيع الدولة لمبدأ الادخار، فقد تقرر بمقتضى أحكام تلك المادة ائكتاب الدولة عن كافة المواطنين غير الراشدين فيما سيكون الراشدون منهم مخيرين في ذلك، وستشكل حصة المواطنين المئكتتبين نسبة (٥٠%) من رأس مال الشركة المراد تأسيسها وفق آلية الائكتتاب المئحدة بالمادة (٥) مع توضيحها لأحكام بيع كسور الأسهم والأسهم غير المسددة قيمتها والتي ستؤول فوائض بيعها بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم إلى الخزينة العامة للدولة. وبينت المادتين (٦) و(٧) الموانع والمحظورات على الشركاء الاسئرائئجيين وباقي المسئئئمرين المؤسسين والمواطنين المئكتتبين البالغين لسن الرشد، كل فيما يخصه، فيما ستكون أسهم المواطنين غير البالغين تحت الوصاية الحكومية في إدارتها لحين بلوغ مسئئقيها سن الرشد عدا الحالات القانونية المسئئئئة من ذلك طبقاً لما ئئحده اللائحة التنفيذية التي يحق فيها لولي القاصر الشرعي التصرف فيها عند إدراج الأسهم في بورصة الكويت لاعتبارات معينة يكون فيها المئكتتب عنه فاقداً لأهليئته تمنعه من مباشرة تصرفاته القانونية بنفسه سواءً بلغ سن الرشد أم لا.

وأوضئت مواد الفصل الثالث من هذا القانون الأحكام المتعلقة بإنشاء المئدينة السكنية وإنجازها، حيث ألزمت المادة (٨) شركات إنشاء المئدن السكنية على الانتهاء من البنية التحتية للمئدينة السكنية التي تسلمت أراضيها بموجب عقد رسمي مبرم مع مجلس إدارة المؤسسة خلال مدة يُنص عليها في العقد لا تجاوز (٥) سنوات من تاريخ التسليم، مع تزامن بدء الأشغال لتشييد الوئحدات السكنية على البنى التحتية التي انتهت من تأهيلها بما يكفل تسريع وتيرة إسكان مسئئقي الرعاية السكنية المسئئرين لتلك الوئحدات في تواريخ تسليم مئحدة لهم بموجب عقود أبرمئتها معهم بُئئت فيها شروطها وأحكامها ومواصفات الفئية، مع تقييد حق شركات إنشاء المئدن السكنية بالاستعانة في مقاولي الباطن لإنجاز ما تُسئده إليهم من أعمال في المئدينة السكنية محل التنفيذ بأن لا تجاوز أكثر من (٢٠%) من مسائئتها مع متابئئهم والإشراف عليهم.



State of Kuwait

دولة الكويت

كما نصت المادة المذكورة على تقديم الشركات تقريراً دورياً للمؤسسة تبين فيه سير الأعمال ونسب إنجازها، وستحدد اللائحة التنفيذية ما يتم مراعاته في هذا الشأن والجزاءات الإدارية والمالية تجاه ما ترصده المؤسسة ميدانياً ومكتبياً من ملاحظات ومخالفات على الشركات.

وتراعي الشركات بمقتضى أحكام المادة (٩) توفير خيارات متنوعة من منتجات وحداتها العقارية بمساحة لا تقل عن (٤٠٠) متر مربع لكل منتج سيتم بنائه في المدينة السكنية التي تتولى تشييدها موزعة على نسب محددة بما يفسح المجال لسعة الاختيار أمام مستحقي الرعاية السكنية في تلك المدينة، وتشمل منتج الأراضي الفضاء المؤهلة للبناء من قبل صاحب الطلب السكني، ومنتج الوحدات السكنية الجاهزة بنوعيتها الأفقي والعامودي مع نماذج تصميمية لا تقل عن (٥) لكل نوع منها.

ويضع مجلس إدارة الشركة بالتنسيق مع المؤسسة التصور النهائي لتوزيع تلك المنتجات العقارية على المدينة السكنية استناداً على الرغبات الفعلية الموثقة رسمياً لمستحقي الرعاية السكنية في تلك المدينة وفقاً لأولوية تسجيل طلباتهم لدى المؤسسة، ويصدر مجلس إدارة المؤسسة قراراً لتنظيم سير العمل بأحكام هذه المادة على النحو المذكور فيها.

كما أوجبت المادة (١٠) على المؤسسة إصدار شهادات الاستلام والقبول لشركات إنشاء المدن السكنية عن كل مرحلة من مراحل الأعمال المنجزة في المدينة السكنية التي تقوم على تشييدها بعد إجراء التفتيش عليها ومتابعتها من قبل موظفي المؤسسة المختصين وفق قرار يصدره مجلس إدارة المؤسسة ينظم فيه عمل ذلك.

وتناولت أحكام الفصل الرابع حدود العلاقة التعاقدية بين شركات إنشاء المدن السكنية والمشتري، ومكونات عقد بيع المنتجات العقارية على المخطط وأحكام تحديد سعر بيعها وضوابط شرائها وتسويقها، حيث نصت المادة (١١) على تحديد هامش ربح لا يجاوز (١٠%) من إجمالي تقدير تكلفة كل منتج عقاري سكني أياً كان نوعه، ويعلن عن هذه الأسعار سلفاً قبل تسويق الشركة لبيعها على المخطط، وهي أسعار حددت بالاتفاق ما بين المؤسسة والشركة طبقاً لقواعد تسعير مبنية بالمادة.

فيما بينت المادة (١٢) الأحكام المتعلقة بعملية تسويق الشركات لمنتجاتها العقارية على المخطط، إذ يتوجب عليها الحصول على تصريح رسمي من المؤسسة يحدد



State of Kuwait

دولة الكويت

فيه موعد التسويق ومكانه وأسلوبه، مع فتح المؤسسة لحساب بنكي خاص في أحد البنوك الكويتية يسمى بـ "حساب الضمان" يودع فيه المشترين كامل مبلغ سعر بيع وحداتهم العقارية المباعة لهم على المخطط بعد أن تحدد لهم المؤسسة موعد الإيداع بما يتزامن فعلياً مع بدء الأشغال فيها ليستلموها نهائياً خلال (١٤) شهراً كحد أقصى من تاريخ الإيداع، ولضمان حقوق المشترين المالية فيما أودعوه من مبالغ فإن هذا الحساب سيكون تحت إدارة المؤسسة وإشرافها، وستحدد اللائحة التنفيذية قواعد تنظيم عمله وكيفية استخدام أمواله وطرق رقابته وتدقيقه.

وستسوق الشركات طبقاً لأحكام المادة (١٣) منتجاتها العقارية على المخطط في المدينة السكنية التي تتولى تشييدها بالكيفية المصرح لها على مستحقي الرعاية السكنية وفقاً لأولية تسجيل طلباتهم لدى المؤسسة على النحو الذي وتقوا فيه رغباتهم النهائية ليختاروا نموذج سكنهم وموقعه، ويعد شرائها استيفاء للحق في الرعاية السكنية.

ونظمت المادة المذكورة أحكام إعادة عرض الشركات لبيع منتجاتها العقارية على المخطط غير المباعة، بحيث تكون الأولوية في شرائها لمستحقي الرعاية السكنية ومن ثم عموم المواطنين بذات الأسعار المعلن عنها، مع تقييد حق الشراء على الأشخاص الطبيعيين فقط ولا يحق لأي منهم شراء أكثر من وحدة عقارية أياً كان نوعها.

وبينت المواد (١٤) و (١٥) و (١٦) تحديد اللائحة التنفيذية لشكل نموذج عقد البيع على المخطط بين شركات إنشاء المدن السكنية والمشترين، وسيكون في حال إبرامه تحت إدارة المؤسسة وإشرافها وموثقاً لدى الدولة، ويحدد في نموذج عقد البيع لزاماً (هوية الأطراف المتعاقدين، وصف تفصيلي للمنتج العقاري المباع، سعره النهائي، مصادر تمويل المشتري)، ويعتبر عند إبرامه اتفاقاً ملزماً لطرفي التعاقد يقتضي من الشركة تسليمه في الأجل المحدد وفق ما تم الاتفاق عليه في كيفية إنشائه، في حين تنوب المؤسسة عن المشتري في أداء ثمنه خصماً من مبلغه المودع في حساب الضمان تبعاً لتقدم الأشغال فيه بموجب تفويض منه للمؤسسة يتم ذكره في العقد.

ونصت المادتين (١٧) و (١٨) على عدم جواز المشتري ترتيب أي حقوق عينية على وحدته العقارية المباعة له على المخطط إلى حين إصدار وثيقة تملكه للعقار، والذي سيكون مصحوباً في وقته تسليمه له بتقرير يوضح فيه التزاماته تجاه دائنيه،



State of Kuwait

دولة الكويت

إن وجدت، بعد أن تستوفي الشركة كامل ثمنه لكونها لا تمارس بمقتضى أحكام هذا القانون خدمة البيع بالأقساط.

وطبقاً لأحكام المادة (١٩)، فإن مجلس إدارة بنك الائتمان الكويتي سيحدد بقرار منه قواعد تقديم القروض العقارية المباعة على المخطط وشروطها وإجراءاتها. وحدد الفصل الخامس من هذا القانون مسؤوليات شركات إنشاء المدن السكنية، حيث نصت المادة (٢٠) على دفع الشركة غرامة مالية للمشتري عند تأخير تسليمها وحدته العقارية المباعة له على المخطط عن الأجل المحدد بنسبة (١%) عن كل شهر من المبلغ المؤدى، مع وضع حداً أعلى لهذه الغرامة في السنة.

ونصت المادة (٢١) على حق المشتري بفسخ عقده واسترجاع كامل مبلغه المدفوع بالإضافة إلى مبلغ تعويض بنسبة (٢٠%) من إجمالي مبلغه المؤدى خلال (١٤) يوماً إذا غيرت الشركة مواصفات البناء ومواده المستخدمة عما هو متفق عليه تعاقدياً دون إخطار له وللمؤسسة وبموافقة مسبقة منهما، أو في حالة إثباته قبل تسلمه لوحده العقارية أنها غير صالحة للسكن وبها عيوب إنشائية جوهرية، كما تم مراعاة ظروف القوة القاهرة في الأحوال التي قد تتعرض الشركة لها شريطة توفير بدائل عما يستحيل عليها توفيره من المواد توازيها بالجودة أو أفضل منها دون أدنى تغيير على سعر البيع المتفق عليه.

فيما حددت المادة (٢٢) مدة ضمان الشركة لإنشاءات أي جزء من أجزاء المدينة السكنية التي شيدها بعشر سنوات مع إلزامها بإصلاحه وتصحيحه، وتبدأ من تاريخ شهادة الاستلام النهائي الصادرة عن المؤسسة لذلك الجزء.

وبينت أحكام الفصل السادس المزايا التفضيلية التي ستمنح لشركات إنشاء المدن السكنية ضمن حدود المدينة السكنية التي أنشأتها وأنجزتها والتي لن تقل مساحتها السكنية الخالصة عن (٣٣%) من المساحة الإجمالية للمدينة بمقتضى أحكام هذا القانون، إذ نصت المادة (٢٣) على منح الشركة حق الانتفاع بأراضي أملاك الدولة العقارية - عدا الأراضي المخصصة للاستعمال السكني وللمرافق العامة - حفظاً وإدارةً واستغلالاً وتأجيراً وبيعاً لحق الانتفاع ضمن حدود المدينة بعد انتهائها من إنجاز كامل بنيتها التحتية وفق محضر رسمي صادر عن المؤسسة، ليصدر على إثره قرار من مجلس الوزراء يخولها بممارسة هذا الحق بما لا يزيد عن (٣٠) سنة، وتعطى للشركة ميزة إضافية في زيادة مدة حق انتفاعها لمدة (٥) سنوات كاملة تضاف على المدة المحددة رسمياً بقرار مجلس الوزراء عبر إصدار



State of Kuwait

دولة الكويت

قرار آخر مكمل له إذا خفضت هامش ربحها في بيع وحداتها السكنية إلى (٥%) في كافة بيوعها أياً كان وقتها ونوعها.

وستقيد كافة الإيرادات التي ستحققها الشركة من ممارسة حق الانتفاع في سجلاتها حفظاً لحقوق مساهميها، مع تعيين مراقب حسابات مستقل أو أكثر على أعمالها وفق القواعد المرعية في دولة الكويت بهذا الشأن، وستحدد اللائحة التنفيذية سبل إدارة الشركة لهذا الحق الذي ستكون ممارسته بنظام المزاد العلني منعاً للاحتكار وبما يُسيّر الشؤون الاقتصادية في المدينة على نحو مستدام.

ودعماً لأصحاب المشاريع الصغيرة والمتوسطة فقد نصت المادة (٢٤) على تخصيص الشركة نسبة (١٠%) كمساحة خالصة لهم من إجمالي مساحة أملاك الدولة العقارية العائدة حقوق انتفاعها لها، ويحدد بقرار من مجلس إدارة الشركة كيفية توزيع قسائمهم ومجمعاتهم التسويقية وحاضنات أعمالهم في المدينة مراعية في ذلك المساحات الملائمة لها وفق الرأي الفني المعتمد من قبل الصندوق الوطني، مع استقطاع نسبة (١٠%) من فوائض بيع أسهم الشركات المنشأة وفق أحكام هذا القانون لتخصص حصراً لدعم أصحاب المشاريع الصغيرة والمتوسطة من ساكني المدينة الفعليين على النحو المبين بأحكام هذا القانون.

وتمنح للشركة ميزة تفضيلية في زيادة مدة حق انتفاعها لمدة (١٠) سنوات كاملة تضاف على المدة المحددة رسمياً بقرار مجلس الوزراء عبر إصدار قرار آخر مكمل له إذا خصصت نسبة (٢,٥%) من صافي أرباحها السنوية لتوجيهها كدعم مالي لحاضنات أعمال المشاريع الصغيرة والمتوسطة من ساكني المدينة الفعليين الممولين من قبل الصندوق الوطني بهدف زيادة فرص نجاح أعمالهم ونموها عبر برنامج يعتمد عليها، ويتشترط لمنح هذه الميزة تحقق (٧٥%) من أهدافه وفق تقرير رسمي صادر عنه، وتوقف نسبة الاستقطاع من أرباح الشركة في حال تحقق كامل أهداف البرنامج.

ومنحت المادة (٢٥) ميزة تفضيلية لشركات إنشاء المدن السكنية في زيادة مدة حق انتفاعها لمدة (١٥) سنة كاملة تضاف على المدة المحددة رسمياً بقرار مجلس الوزراء عبر إصدار قرار آخر مكمل له إذا أنجزت لحكومة دولة الكويت كامل بنيتها الفوقية من مباني ومنشآت وفق ما تعتمده لها من مواصفات فنية وتسليمها بما لا يجاوز (٤) سنوات من تاريخ إنشاء كل مرفق عام، ولا تمنح هذه الميزة إلا بعد تسليم الدولة لـ (٥٠%) من المباني والمنشآت المطلوبة في المدينة السكنية على



State of Kuwait

دولة الكويت

النحو المبين بهذا القانون، ويضاف إلى هذه الميزة بعد تسلم الحكومة لباقي بنيتها الفوقية ميزة حق التشريك مع الدولة في عائدات بيع أملاك الدولة العقارية في القطاعين الاستثماري والتجاري حصراً ضمن حدود المدينة، إذ يؤول للخرينة العامة الدولة (٧٥%) من عوائد بيع أراضيها غير المبنية المؤهلة بنيتها التحتية بنظام المزاد العلني، و(٥٠%) من عوائد بيع أراضيها المبنية المؤهلة بنيتها التحتية في بيوع التراضي، وترحل باقي نسب عوائد البيع إلى الشركة لتقيد في ميزانيتها كإيرادات حفظاً لحقوق مساهمها مضافاً إليها التكاليف التي تكبدتها في التأهيل والبناء.

وبينت المادة المذكورة أن ممارسة هذا الحق حصري على الدولة لا تؤديه عنها إلا إدارة أملاك الدولة بوزارة المالية دون سواها، وهي من يديره وينظمه ويشرف عليه ويقبض ثمنه ويتحاسب عنه وتؤدي للشركة ما لها من عائدات فيه على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية، ولا يجوز للدولة بيع أكثر من (٣٣%) من إجمالي مساحة أملاك الدولة العقارية الخاصة بالقطاعين الاستثماري والتجاري العائدة حقوق انتفاعها لشركات إنشاء المدن السكنية في كل مدينة منجزة.

ونص الفصل السابع من هذا القانون على الأحكام الختامية، حيث بينت المادة (٢٦) ضمان خريئة الدولة لكامل أموال مشتري الوحدات العقارية على المخطط في حال تعثر أي شركة منشأة وفق أحكام هذا القانون عن استكمال إنشاءاتها إما باستكمالها من قبل الدولة مباشرة أو بإرجاع كامل مبالغهم إليهم خلال (٣) أشهر من تاريخ توقفها، وستحدد اللائحة التنفيذية الضمانات البنكية والتأمينية على الشركات وطرق تقييم ملاءتها المالية بما يحفظ حقوق المشتريين والمساهمين على حد سواء.

فيما بينت المادة (٢٧) إعداد المؤسسة لتقرير سنوي يرفع إلى مجلس الوزراء ويزود مجلس الأمة بنسخة عنه يتناول فيه تقييم أداء الشركات وملاءتها المالية. ونصت المادة (٢٨) على قيام الوزير المختص بإصدار اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال (٦) أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية، وترتيباً على ذلك فقد نصت المادة (٢٩) على العمل بهذا القانون من تاريخ نشره فيها.

