



الفصل التشريعي السابع عشر  
دور الانعقاد العادي الأول

التقرير (1)

قطاع اللجان

لجنة شؤون الإسكان والعقار

التاريخ: 21 جمادى الأولى 1444هـ  
الموافق: 15 ديسمبر 2022م

المحترم

السيد/ رئيس مجلس الأمة  
تحية طيبة وبعد ،

يسرني أن أقدم لكم التقرير الأول للجنة شؤون الإسكان والعقار 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).

وقد قرر المجلس في جلسته المعقودة في تاريخ 2022/12/13م الموافقة على استعجال لجنة شؤون الإسكان والعقار بتقديم تقريرها حول هذا الموضوع.

برجاء عرضه على المجلس الموقر لاتخاذ ما يراه مناسباً بصدده.

يدراج في جدول أعمال وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،  
الجلسة القادمة (مع الخطأه صنف الاستعجال)  
وفت قرار المجلس بحلته بتاريخ 2022/12/13

رئيس اللجنة  
د. حسن عبدالله جوهري

2022/12/15



الفصل التشريعي السابع عشر  
دور الانعقاد العادي الأول

التاريخ: 21 جمادى الأولى 1444هـ  
الموافق: 15 ديسمبر 2022 م

## التقرير الأول للجنة شؤون الإسكان والعقار عن

- 1- الاقتراح بقانون بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية وتنميتها اقتصادياً على الأراضي المملوكة للدولة، المقدم من السادة الاعضاء/ د. حسن عبدالله جوهر - د. عبدالعزيز طارق الصقبي - 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 الاعضاء/ 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 اللجنة بتاريخ 2022/11/10م، التقرير الثالث عشر للجنة الشؤون التشريعية والقانونية المتضمن الموافقة على الاقتراحين المشار إليهما أعلاه وإحالتهم إلى اللجنة المختصة لدراستهما وتقديم تقرير بشأنهما.

### اجتماع اللجنة:

عقدت اللجنة لهذا الغرض خمسة اجتماعات بتاريخ 2022/11/17م، 2022/12/4م، 2022/12/7م، 2022/12/12م و 2022/12/15م، حضر جانباً منها كل من:

السيد/ عمار محمد العجمي - وزير الدولة لمجلس الأمة ووزير الدولة لشؤون الإسكان والتطوير العمراني.  
السيد/ عبدالوهاب محمد الرشيد - وزير المالية ووزير الدولة للشؤون الاقتصادية والاستثمار.



### **المؤسسة العامة للرعاية السكنية :**

- السيد/ أحمد محمد الهداب - مدير عام المؤسسة العامة للرعاية السكنية بالتكليف.
- السيد/ م. ناصر عادل خريبط - نائب المدير العام لشئون التخطيط والتصميم.
- السيد/ م. راشد هادي العنزي - نائب المدير العام لشئون التنفيذ.
- السيدة/ أمينة عبدالكريم العوضي - نائب المدير العام لشئون الرقابة ونظم المعلومات.
- السيد/ م. أنور عبدالله الحليلة - نائب المدير العام لشئون الاستثمار ومشاريع القطاع الخاص بالتكليف.
- السيدة/ أبرار فؤاد العبدالجادر - مدير إدارة الشئون القانونية.
- السيد/ عبدالعزيز أحمد الدوسري - مدير إدارة مكتب وزير الدولة لمجلس الأمة ووزير الدولة لشئون الإسكان والتطوير العمراني.
- السيد/ خالد عبدالرحمن البكر - مستشار مكتب الوزير.
- السيد/ عبدالعزيز جاسم العون - مستشار مكتب الوزير.
- السيد/ محمد حبيب الصفار - مستشار مكتب الوزير.
- السيد/ م. أحمد محمد الأنصاري - رئيس وحدة علاقات المستثمرين.
- السيد/ محمد عدنان بورسلي - إدارة مكتب الوزير.
- السيد/ م. بدر عبدالناصر التركيت - إدارة مكتب الوزير.

### **وزارة المالية:**

- السيد/ سعد عقله العلاطي - الوكيل المساعد لشئون الميزانية بالتكليف.
- السيد/ عبدالله زايد الفهد - مدير إدارة ميزانيات المؤسسات المستقلة.
- السيد/ عبدالله حمود أبو شيبه - رئيس قسم المساحة ومراقب الاستملاكات بالإجابة.
- السيدة/ هديل محمد الدبوس - رئيس قسم ميزانيات المؤسسات المستقلة بالإجابة.
- السيد/ محمد فاضل العوض - باحث مالي.
- السيد/ عبدالله الشامي - مستشار وزير المالية ووزير الدولة للشئون الاقتصادية والاستثمار.
- السيد/ سعد فهد الشعلة - مكتب وزير المالية ووزير الدولة للشئون الاقتصادية والاستثمار.

### **الهيئة العامة للاستثمار:**

- السيدة/ هدى علي الموسى - مدير إدارة الأصول.
- السيد/ حمود جاسم الفلاح - مدير وحدة المتابعة إدارة الأصول.
- السيد/ محمد سلمان الصباح - مدير استثمار إدارة الأصول.



### **بنك الائتمان الكويتي:**

- السيد/ صلاح مضمف المضمف - مدير عام بنك الائتمان الكويتي.
- السيد/ حمود علي المحيميد - مدير إدارة الشؤون الإدارية.
- السيد/ بدر صياح الرشيدى - مراقب الإدارة القانونية.
- السيدة/ حبارى عبدالكريم الخشتى - مراقب إدارة مكتب المدير العام.
- السيد/ م. باسم علي العلي - كبير المهندسين الاختصاصيين.
- السيد/ جابر فراج الركيبي - باحث قانوني.

### **وزارة الكهرباء والماء والطاقة المتجددة:**

- السيد/ م. جاسم محمد النوري - الوكيل المساعد للتخطيط والتدريب.
- السيد/ م. سعد مرزوق الرشيدى - الوكيل المساعد لشبكات التوزيع الكهربائية بالتكليف.
- السيد/ م. فواز اللنقاوي - مدير إدارة تصميم الشبكات الكهربائية.
- السيد/ عبدالعزيز خالد الوزان - مكتب وزير الكهرباء والماء والطاقة المتجددة.

### **موضوع وهدف الاقتراحين بقانونين:**

تقوم فكرة الاقتراحين على إنشاء مدن إسكانية متكاملة بالشراكة مع القطاع الخاص للمساهمة في حل المشكلة الإسكانية.

**ويهدف** الاقتراحين 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.



وقد جاء تنظيم الاقتراحين بقانونين متطابقين حيث تضمننا (29) مادة مقسمة إلى (7) فصول ووفقاً لما يلي:

**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 والمشتري ومكونات عقد البيع لمنتجات الوحدات العقارية على المخطط والأحكام المتعلقة لتحديد أسعار بيع الوحدات السكنية وضوابط شرائها.

**الفصل الخامس:** المواد من (20 إلى 22) تناولت المسؤوليات لشركات 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.

### **رأي لجنة الشؤون التشريعية والقانونية:**

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 الجهات المعنية:**

#### **• وزارة المالية:**

أفادت وزارة المالية في ردها المكتوب الوارد إلى اللجنة بتاريخ 2022/11/30م، بأنها ترى إحلل الاحتياطي العام للدولة محل الخزينة العامة للدولة أيما وردت في كلا مواد الاقتراحين بقانون، ذلك لأن الخزينة العامة للدولة تمثل مجموع الأموال المملوكة للدولة ومواردها من



الخدمات والضرائب والرسوم والموارد الأخرى، وذلك كما بينته المذكرة التفسيرية للمرسوم بقانون رقم (31) لسنة 1978، الصادر في شأن قواعد إعداد الميزانيات العامة والرقابة على تنفيذها والحساب الختامي، وبالتالي فإن الخزينة العامة للدولة يقصد بها وزارة المالية وأنه من غير الممكن توفير الاعتمادات اللازمة لإنشاء المدن السكنية أثناء تنفيذ الميزانية نظراً لصدور قانون ربط الميزانية، ولتوفير الاعتمادات اللازمة فإنه يتطلب انتظار اعتماد الميزانية العامة للسنة المالية القادمة، أو التوجه إلى فتح اعتماد إضافي أو النقل بين الأبواب، وتلك الإجراءات تتطلب أوقات تفوق وتتعدى ال (60) يوماً والتي تحتسب اعتباراً من أول الشهر التالي للشهر الذي تمت الدعوة فيه للاكتتاب وفق نص المادة التي وردت في الاقتراحين بقانونين.

هذا فضلاً عن أن الهيئة العامة للاستثمار هي من ستقوم بالاكتتاب نيابة عن المواطنين غير البالغين، كما أن الهيئة لديها من الخبرات اللازمة للإنشاء وتأسيس ومتابعة مثل تلك الشركات.

كما أن الهيئة ترى أن الاقتراحين بقانونين المائلين يختصان بإنشاء المدن السكنية والتي سيتم إقامتها على الأراضي التابعة لأملك الدولة العامة التي يتم تخصيصها للمؤسسة العامة للرعاية السكنية، كما أن المؤسسة العامة للرعاية السكنية هي الجهة التي سيناط بها تنفيذ القانون الذي سينتج عن الاقتراحين بقانونين المائلين في حين يختص المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 الصادر في شأن نظام أملك الدولة بإدارة واستثمار واستغلال الجهة المنوط بها حفظ أملك الدولة الخاصة العقارية وبيعها، حيث بينت المادة (1) منه أن وزارة المالية هي الجهة المنوط بها حفظ أملك الدولة الخاصة العقارية وإدارتها واستغلالها وبيعها، كما جاء نص المادة (2) من المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 ليبين بأن وزارة المالية هي من تختص باستغلال أملك الدولة الخاصة العقارية مباشرة أو عن طريق التأجير. وعليه فإن هناك اختلاف جوهري بين أحكام المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 والاقتراحين بقانونين المائلين (مرفق طيه).

#### • بنك الائتمان الكويتي:

أفاد بنك الائتمان الكويتي في الرد المكتوب الوارد إلى اللجنة بتاريخ 2022/11/30م، بأن البنك أن الفكرة الأساسية والهدف من المقترح المذكور هو تسريع وتيرة إسكان المستحقين للرعاية السكنية من خلال إشراك القطاع الخاص للمساهمة في إنشاء المدن السكنية،



وسيكون دور بنك الائتمان الكويتي في هذه العملية هو تمويل المستحقين للرعاية السكنية وهو الدور القانوني الذي أنشئ من أجله البنك. وحيث أن المادة (19) من القانون المقترح توفر التغطية المطلوبة حيث سيكون لمجلس إدارة البنك الصلاحية الكاملة في تشريع ضوابط استحقاق المواطنين للقروض متى توجه اختيارهم لشراء وحدات عقارية على المخطط.

وفيما تضمنته مواد الاقتراح بقانون يرى بنك الائتمان الكويتي ما يلي:  
المادة (20) من القانون المقترح نصت على الآتي: "تتحمل الشركة عند تأخير تسليم المشتري لوحده العقارية المباعة على المخطط عن الأجل المحدد بالتعاقد غرامة تأخير كتعويض له بنسبة (1%) عن كل شهر من المبلغ المؤدى، على ألا يتجاوز هذا التعويض (10%) في السنة". وحيث أن مخاطر حلول ميعاد استحقاق القرض العقاري دون تسلم المواطن الوحدة العقارية بسبب تأخر الشركة، وعليه سيجد المواطن نفسه ملزم بدفع التزامات مالية-الأقساط المستحقة لبنك الائتمان الكويتي-لعقار لم يستنفذ حقه بالانتفاع منه، ولا يرى بنك الائتمان الكويتي بأن الضمانات المنصوص عليها في المقترح لضمان استمرارية توريد أقساط البنك للأسباب التالية:

- إن التعويض الذي قرره المادة (20) لم يحدد الأسس التي بُني عليها، وما إذا كان هذا التعويض جابر للأضرار التي تواجه المشتري، والتي من ضمنها استحقاق قرض بنك الائتمان الكويتي الذي من المفترض أنه يربط بتسليم الوحدة العقارية فعلياً، وبالتالي قد يواجه البنك طلبات تُقدم لإيقاف استقطاع الأقساط عن هذه الفئة، والبنك يُعاني من شح في السيولة.  
- إن ما يسمى بـ "حساب الضمان" المنظم في المادة (12) قد ترك تنظيماً للائحة التنفيذية، وبالتالي ليس بالضرورة منح دين بنك الائتمان أولوية في الاستيفاء.  
بناءً على ما تقدم يرى بنك الائتمان الكويتي بضرورة تعديل المادة (20) من المقترح لتكون كما يلي:

"تتحمل الشركة عند تأخير تسليم المشتري لوحده العقارية المباعة على المخطط عن الأجل المحدد بالتعاقد غرامة تأخير كتعويض له بنسبة (1%) عن كل شهر من المبلغ المؤدى، على ألا يتجاوز هذا التعويض (10%) في السنة".  
على أن يتم استقطاع الأقساط المستحقة لبنك الائتمان الكويتي من حساب الضمان المنصوص عليه في المادة (20) من القانون" (مرفق طيه).



### • الهيئة العامة للاستثمار:

- أفادت الهيئة العامة للاستثمار في ردها المكتوب الوارد إلى اللجنة بتاريخ 2022/11/30م، بأن الهيئة تلاحظ في مواد الاقتراح بقانون بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية وتنميتها اقتصادياً على الأراضي المملوكة للدولة ما يلي:
- لوحظ في المادة (1) المرافق العامة نص (لا يسوغ لأحد ان ينفرد بتملكها لأن منفعتها وخدماتها تكون على الشياخ بين الجميع)، تقترح الهيئة استبداله بالآتي (مملوكة الى المؤسسة العامة للرعاية السكنية).
  - تشير المادة (3) بأن تلتزم الحكومة قبل الدعوة الى الاككتاب العام نشر دراسة الجدوى الاقتصادية لشركة المشروع المراد تأسيسها ومخططات المدن السكنية، تقترح الهيئة إضافة (المعدة من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية).
  - في نص المادة (4) تقترح الهيئة استبدال تخصيص الأسهم عن طريق المزاد العلني إلى تخصيص الأسهم عن طريق تقييم أفضل عرض مالي وفني وفقاً للمعايير المحددة من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية، وكما نصت في نفس المادة فقرة (ج) بأن تكتب الهيئة العامة للاستثمار عن جميع المواطنين غير البالغين لسن الرشد، ونظراً للحالة المالية للدولة والتزاماتها نحو الميزانية العامة للدولة نقترح استبداله الى (وفي حاله رغبه ولي أمر المواطنين غير البالغين لسن الرشد في الاككتاب يحق لهم الاككتاب بالنيابة عنهم وتحملهم قيمة الاككتاب وما يترتب عليه).
  - المادة (9) تنص على الا تقل مساحة أي منتج من منتجات الوحدات العقارية من (400) متر مربع، تقترح الهيئة تعديله الى (400) متر مربع كمساحة بناء.
  - لوحظ في المادة (18) في كلا المقترحين أنه في حالة صدور وثيقة تملك العقار فإنه يجوز للمشتري أن يرهن الوحدة العقارية السكنية، الا أنه حسب اعتقاد الهيئة بأنه غير مصرح بالرهن العقاري للسكن الخاص ما لم يصدر قانون بذلك.
  - تشير المادة (19) إلى أن آلية التمويل ستظل على عاتق بنك الائتمان الكويتي، الذي استنفذ حالياً حدوده التمويلية بالكامل، لذلك يصبح القانون المقترح غير مستدام لأنه لا يعالج آلية التمويل.
  - كذلك لوحظ في المادة (26) من كلا المقترحين (تضمن الخزينة العامة للدولة أموال مشتري الوحدات العقارية المباعة لهم على المخطط في حال تعثر أي شركة إما باستكمالها لإنشاءات المدينة السكنية أو بإعادة كامل أموالهم إليهم خلال ثلاثة (3) أشهر من تاريخ



- (التوقف)، وهذا يعتبر كذلك التزام إضافي وغير مباشر على صندوق الاحتياطي العام وذلك في حال تغيير الحالة المالية للدولة.
- تضمن الاقتراحين منح الشركات المقترح تأسيسها حق انتفاع بأراضي أملاك الدولة العقارية مع تحديد مدد متغيرة بناءً على تحقيق الشركات لشروط معينة وهذه المدد تتعارض مع المدد المحددة لحقوق الانتفاع حسب قانون أملاك الدولة، بالإضافة إلى عدم تحديد مدة محددة وغير متغيرة حسب ظروف الشركة وتحقيقها لشروط معينة.
  - يتضمن الاقتراحين وصاية الهيئة العامة للاستثمار على نصيب المواطنين القصر لحين بلوغهم كما ذكر في المادة رقم (4)، وهذا يعتبر كذلك التزام إضافي وغير مباشر على صندوق الاحتياطي العام.
  - الحد من هامش الربح كما هو مبين في المادة (11) يجعل هذه المؤسسة تعمل على أسس غير تجارية مما يؤدي إلى عدم جدوى تأسيسها، حيث يتحمل المطور العقاري الكثير من المخاطر لذا ينبغي ان يغطي هامش الربح تلك المخاطر التي سيتخذها، على سبيل المثال عدم القدرة على بيع جميع الوحدات السكنية، وكذلك في حالة أي تأخير في التنفيذ قد يؤدي إلى تكاليف تمويلية وتشغيلية بالإضافة إلى دفع غرامات تأخير عالية كما هو موضح في المادة (20)، لذلك فإن وضع حد أقصى للأرباح يؤدي إلى عدم جدوى المشروع وغير جذاب للمستثمرين الإستراتيجيين.
  - يخلق القانون المقترح عبئاً آخر على الاحتياطي العام، حيث إنه يجبر الاحتياطي العام على التمويل بلا سقف لرأس مال الشركة ومشاريع غير مجدية تجارياً، مما يفقد الغرض في مثل هذا القانون، لأن المشكلة الرئيسية اليوم هي مشكلة مقيدة بالتمويل وقدرة الدولة على تلبيتها في المستقبل أيضاً.
  - ويخلص الرأي الفني للهيئة فيما يلي:
  - ضرورة أن يكون الهدف الرئيسي من المقترح بقانون إيجاد الحلول للمشكلة الإسكانية مع مراعاة تخفيف الأعباء المالية سواء عن الميزانية العامة للدولة أو صندوق الاحتياطي العام لدى الهيئة العامة للاستثمار والذي يعاني من شح في السيولة مما أدى إلى انخفاض المصداق المالية بنسبة كبيرة جداً مما يستوجب معه تجنب الصندوق لأية التزامات مالية إضافية.



- يحتوي القانون المقترح على العديد من العوامل التي تقلل من الجدوى الاقتصادية وتزيد من مخاطره على المستثمر الاستراتيجي، ويجب معالجة ذلك حتى ينجح القانون ويلبي هدفه الأساسي المتمثل في إنشاء سياسة إسكان مستدامة.
- بموجب الاقتراح بقانون المائل ستظل آلية التمويل على عاتق بنك الائتمان الكويتي، الذي استنفذ حالياً حدوده التمويلية وعلية من الضروري إقرار قانون القروض العقارية للسكن الخاص.
- ضرورة تمويل البنية التحتية للمشروع من قبل الشركة العقارية ويتم تنفيذه والاشراف عليه وصيانتته عن طريق الجهة الحكومية متمثلة بوزارة الأشغال العامة لما تتمتع من خبرة في ذلك المجال وضمان تنفيذه بالجودة العالية وربطه مع خطوط الدولة الرئيسية، ذلك سيحمي المواطنين في حالة وجود أي مشاكل متعلقة بالبنية التحتية وإلا فسوف يلجؤون إلى الشركة الذي سيؤدي إلى إفلاس الشركة وانعدام سياسة المدن السكنية.
- ضرورة التنسيق مع المؤسسة العامة للرعاية السكنية لاستكمال الرأي الفني كونها جهة الاختصاص الفنية (مرفق طيه).

#### • **وزارة الكهرباء والماء والطاقة المتجددة:**

أفادت وزارة الكهرباء والماء والطاقة المتجددة في كتابها الوارد إلى اللجنة بتاريخ 2022/12/4م، بأنه جاري اعداد وجهة نظر الوزارة، وطلبت تأجيل موعد الرد على الاقتراحين بقانونيين لمدة أسبوعين.

#### • **بلدية الكويت:**

أفادت بلدية الكويت في ردها المكتوب الوارد إلى اللجنة بتاريخ 2022/12/7م، بأن ما يهدف إليه الاقتراحين بقانون وفق ما ورد في مذكرتيهما الإيضاحية معمول به حالياً وهو الهدف ذاته الذي ابتغاه المشرع من تعديل القانون رقم (47) لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية عندما أضاف له باب كامل بعنوان (المدن السكنية) بموجب القانون رقم (50) لسنة 2010 المعدل بموجب القوانين ( 27 لسنة 2012 ، 113 لسنة 2014) حيث أفرد في هذا الباب نصوصاً خاصة تتضمن أحكاماً تتعلق بالتزام المؤسسة العامة للرعاية السكنية بتأسيس شركات مساهمة كويتية أو أكثر تتولى تنفيذ وتشغيل وصيانة المدن السكنية وفق اسهم توزع بين القطاع الخاص والجهات الحكومية والمواطنين (وفق نسب محددة لكل منهم) وقد صدرت



اللائحة التنفيذية لذلك بموجب المرسوم رقم (295) لسنة 2011 بتاريخ 2011/8/2 التي تضمنت تفصيلاً لكيفية عمل تلك الشركات المساهمة مع المؤسسة العامة للرعاية السكنية واختصاصهما وحقوقهما وواجباتهما، وعليه فإن صدور قانون آخر يسمح بتأسيس شركات إنشاء المدن السكنية إضافة إلى ما هو مقرر في قانون الرعاية السكنية سالف الذكر لا يعتبر وحده الضمانة الكافية لتنفيذ رؤية المشرع وهدفه من الاقتراح بقانون، حيث أن دراسة مطالب القانون الحالي واقتراح التعديلات عليه بما يضمن تفادي المعوقات التي اعترضت تنفيذه هو السبيل للوصول إلى هدف المشرع والذي يبتغي من خلال تلك التشريعات تسريع عملية توفير حق الرعاية السكنية لمستحقيها بتأسيس شركات بمشاركة القطاع الخاص لهذا الغرض ولتفادي وجود تشريعات عديدة قد تتعارض في بعض أحكامها وهو ما يتنزه عنه المشرع.

الأمر الذي ترى معه الجهة أنه من الأفضل تعديل الباب الثالث مكرر من القانون (47) لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية بتضمينه أحكام ونصوص الاقتراحين بقانون المقدمين من السادة أعضاء مجلس الأمة فيما لم يتضمنه ذلك الباب على نحو تتحقق معه الضمانة الكافية لتنفيذ ما يبتغيه ويصبو إليه المشرع من الاقتراحين بقانون المشار إليهما لتنصب كافة التشريعات المتعلقة بتوفير حق الرعاية السكنية في وعاء قانوني واحد بما يضمن حسن وسلامة تنفيذها وعدم تعارضها.

كما ترى بلدية الكويت بأن الركيزة الأساسية للاقتراحين بقانون بنيت على قيام المؤسسة العامة للرعاية السكنية بتأسيس شركات كويتية مساهمة عامة تتولى إنشاء مدن سكنية متكاملة أو أكثر على الأراضي المخصصة لها وكان الهدف منها مساعدة المؤسسة في توفير الرعاية السكنية لمستحقيها في مقابل إشراك القطاع الخاص والمواطن في العملية الاستثمارية، وهو الهدف ذاته الذي سعى له المشرع دائماً من خلال تعديل القانون رقم (47) لسنة 1993 وإدراج باب كامل برقم (الباب الثالث مكرر) بعنوان المدن السكنية وأيضاً ما قرره في آخر تعديل بموجب القانون رقم (3) لسنة 2022 الذي تضمن تعديل المادة الخامسة منه بهدف تجنب أسباب تأخير المؤسسة بتنفيذ العديد من المشاريع السكنية وإنشاء المدن المختلفة المتمثلة بطول إجراءات المؤسسة والرقابة المسبقة لديوان المحاسبة على أعمالها وما يطرح من مناقصات الأمر الذي انعكس سلباً على أعداد توزيع الوحدات السكنية السنوية إذ أجاز للمؤسسة تسهيلات لتحقيق أغراضها وفق ما تقرر بالمادة الخامسة بعد التعديل التي تنص على التالي " للمؤسسة في سبيل تحقيق أغراضها أن تجري جميع الأعمال والتصرفات التي من شأنها تحقيق البرامج والأولويات المخصصة لإنجاز أعمالها، بما في ذلك تقرير نمط



استخدام المساحات المخصصة لمشاريعها وتحديد نسب الاستخدام ونوعه من قسائم غير مخصصة للرعاية السكنية، ولها بيعها أو تأجيرها أو تقرير حق الانتفاع بها، ولها في سبيل ذلك إبرام عقود تنفيذ بنظام البناء والتشغيل والتحويل والنظم المشابهة.

كما للمؤسسة إجراء التعاقد المباشر في العقود مع الشركات والمؤسسات، وكذلك التعاقد مع المكاتب الاستشارية المحلية أو العالمية المتخصصة في العقود التي لا تتجاوز قيمتها الإجمالية عشرة ملايين دينار كويتي لكل عقد، وذلك طبقاً للقواعد والنظم التي تحددها لائحة التعاقد لتنفيذ المشاريع والتي تصدر بقرار من الوزير المختص بناءً على موافقة مجلس الإدارة والمؤسسة.

وللمؤسسة اختيار الإجراءات اللازمة لتنفيذ المرافق العامة والبنية التحتية لكل مشروع بما يحقق تحفيز وتشجيع المستثمرين ومشاركة القطاع الخاص وفق أفضل التجارب العالمية، بما في ذلك إنجاز البنية الأساسية والمباني العامة ومحطات الكهرباء الرئيسية وأبراج المياه ومحطات تنفيذ الصرف الصحي ومعالجة ما قد يواجهه هذه المشاركة من عقبات، وتحدد اللائحة التنفيذية شروط وضوابط تنفيذ ذلك، وفي جميع الحالات تعتبر أموال المؤسسة في حكم الأموال العامة.

ولا تخضع أعمال المؤسسة لأحكام قانون المناقصات العامة ولا للرقابة المسبقة لديوان المحاسبة وذلك لمدة خمس سنوات اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون، وتقدم المؤسسة لمجلس الأمة تقريراً سنوياً عن الحالة المالية لمشاريع المؤسسة في نهاية كل سنة مالية.

لذلك ترى بلدية الكويت تفادياً لتعدد التشريعات الذي قد ينتج عنه تضارب أحكامها أن يتم مراجعة أحكام القانون رقم (47) لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية وإجراء التعديل المطلوب عليه إن كان لذلك محل وبما يحقق الهدف المرجو من الاقتراحين بقانون محل الدراسة (مرفق طيه).

#### • **المؤسسة العامة للرعاية السكنية:**

أفادت المؤسسة العامة للرعاية السكنية في ردها المكتوب الوارد إلى اللجنة بتاريخ 8-12-2022 بأنها قد قامت بإعداد مشروع قانون بشأن إضافة باب ثالث مكرر بعنوان (التطوير العقاري) للقانون رقم (47) لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية، وقد تم اتخاذ كافة ما يلزم من إجراءات بشأن مشروع القانون المشار إليه وذلك وفق الوارد بقرار



مجلس الوزراء الموقر رقم (801) بتاريخ 2003/08/24 المنعقد بالجلسة رقم (2-37) المتضمن "تطلب الجهة الحكومية التي أعدت المشروع من كافة الجهات الحكومية المعنية بالموضوع أن تبدي ما قد يكون لديها من ملاحظات على المشروع، ثم تحيله مع تلك الملاحظات إلى إدارة الفتوى والتشريع موضحة رأيها بالنسبة لتلك الملاحظات..."، وقد تمت مراجعة مشروع القانون ومذكرته الإيضاحية وإفراغه في الصياغة القانونية المناسبة من قبل إدارة الفتوى والتشريع.

علماً بأنه تم رفع مشروع القانون المشار إليه، إلى مجلس الوزراء الموقر، وجاري اتخاذ ما يلزم من إجراءات بشأن استصدار القانون وفقاً للإجراءات الدستورية والقانونية في هذا الخصوص. ومن جانب آخر فإن القانون رقم (36) لسنة 2016 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (47) لسنة 1993 سالف الإشارة إليه، قد تضمن تعديلاً لكل من المادتين (6) و (7) وذلك على النحو التالي بيانه:

(مادة 6) " للمؤسسة أن تؤسس بمفردها أو تشارك في تأسيس شركات تتصل بأغراضها أو تساعد على تحقيقها أو تساهم في رأس مالها.

ويجوز أن يقتصر نصيب المؤسسة في الشركات التي تؤسسها أو تشارك فيها، على حصة عينية من الأراضي المخصصة لها".

(مادة 7) " للمؤسسة القيام بتمويل الشركات المملوكة لها أو للدولة أو لإحدى الهيئات والمؤسسات العامة ملكية كاملة، وكذلك الشركات المساهمة التي يدخل النشاط العقاري في أغراضها، وذلك بحصة نقدية أو عينية أو كلاهما، وفقاً للشروط والضوابط التي يحددها مجلس الإدارة في هذا الشأن".

وإعمالاً لما سلف من مواد قانونية وعلى وجه الخصوص الفقرة الأولى من المادة (6) من القانون رقم (47) لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية والتي تنص على أن " للمؤسسة أن تؤسس بمفردها أو تشارك في تأسيس شركات تتصل بأغراضها أو تساعد على تحقيقها أو تساهم في رأس مالها..."،

ومن حيث أن تأسيس هذه الشركة يتناسب مع متطلبات المرحلة الحالية والتي تستلزم سرعة تفعيل الشراكة بين القطاعين العام والخاص، على اعتبار أن هذه الشركة ستكون أحد الأذرع التنفيذية للمؤسسة، وبما يسمح بالمرونة لتسريع الدورة المستندية والمساهمة في تحقيق إيرادات للمؤسسة وتدوير جزء من الاستثمارات المالية لضخ مزيد من الأموال لمشروعات جديدة وخلق فرص عمل جديدة للمواطنين.



وفي ضوء ذلك فقد شرعت المؤسسة في تأسيس شركة مساهمة مغلقة تحت اسم شركة تنمية الأصول العقارية ش.م.ك.م ، ويندرج ضمن الاختصاصات المنوطة بالشركة المشار إليها تنفيذ أعمال التطوير العقاري. علماً بأنه جاري حالياً اتخاذ الإجراءات اللازمة بشأن شهر الشركة المشار إليها، ومن ثم تفعيل اختصاصاتها طبقاً لنظامها الأساسي وعقد التأسيس.

كما ورد إلى اللجنة بتاريخ 13-12-2022م كتاباً آخرًا من المؤسسة ملحقاً بردها الذي سبق وروده إلى اللجنة بتاريخ 8-12-2022، وتضمن هذا الكتاب جدولاً مبين فيه التعديلات التي تراها المؤسسة على الاقتراحين بقانونين. (مرفق طيه)

### **عرض عمل اللجنة:**

بعد البحث والدراسة واستعراض آراء الجهات المختصة رأيت اللجنة أن الاقتراحين بقانونين يساهمان في رسم الحلول الحقيقية التي تساهم في حل المشكلة الاسكانية الآخذة بالزيادة السنوية وبالتالي لابد من وضع آلية تنفيذ موازية مع جهود المؤسسة العامة للرعاية السكنية من خلال إنشاء شركات متخصصة للتنمية العمرانية لتساهم في توفير مدن أو مناطق سكنية متكاملة وفق شراكة عادلة مع القطاع الخاص واشراك المواطن في هذه العملية الاستثمارية. ورأت اللجنة الأخذ بعين الاعتبار التعديلات التي وردت في آراء الجهات وتم التوصل إلى الصيغة النهائية لمشروع القانون كما ورد بيانه.

### **رأي اللجنة ( التصويت):**

بعد المناقشة وتبادل الآراء انتهت اللجنة إلى **الموافقة** بإجماع آراء أعضائها الحاضرين على الاقتراحين بقانونين وفقاً للنص الذي انتهت إليه اللجنة، كما هو مبين في الجدول المقارن رفق هذا التقرير.



واللجنة تقدم تقريرها إلى المجلس الموقر لاتخاذ ما يراه مناسباً بصدده.

مقرر اللجنة  
د. عبدالعزيز طارق الصقعي

#### المرفقات: صورة ضوئية من:

- مرفق رقم (1): مشروع القانون كما أعدته اللجنة ومذكرته الإيضاحية.
- مرفق رقم (2): جدول المقارن.
- مرفق رقم (3): الاقتراحين بقانونين.
- مرفق رقم (4): تقرير لجنة الشؤون التشريعية والقانونية رقم (13).
- مرفق رقم (5): رد وزير المالية متضمن رأي كل من (وزارة المالية - الهيئة العامة للاستثمار - بنك الائتمان الكويتي).
- مرفق رقم (6): رد وزارة الكهرباء والماء والطاقة المتجددة.
- مرفق رقم (7): رد بلدية الكويت.
- مرفق رقم (8): ردود المؤسسة العامة للرعاية السكنية.



## مرفق رقم ( 1 )

مشروع القانون كما أعدته اللجنة ومذكرته الإيضاحية



## مشروع قانون رقم ( ) لسنة 2022

### بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى الأمر الأميري الصادر بتاريخ 10 ربيع الآخر 1443هـ الموافق 15 نوفمبر 2021م بالاستعانة بسمو ولي العهد لممارسة بعض اختصاصات الأمير الدستورية،
- وعلى المرسوم رقم (5) لسنة 1959 بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم ٣٠ لسنة 1964 بإنشاء ديوان المحاسبة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (30) لسنة 1965 بإنشاء بنك الائتمان الكويتي والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم رقم (32) لسنة 1968 في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (31) لسنة 1978 بقواعد إعداد الميزانيات العامة والرقابة على تنفيذها والحساب الختامي والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (67) لسنة 1980 بإصدار القانون المدني، المعدل بالقانون رقم (15) لسنة 1996،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة والقوانين المعدلة له،



- وعلى القانون رقم (32) لسنة 1982 في شأن نظام المعلومات المدنية،
- وعلى القانون رقم (47) لسنة 1982 بإنشاء الهيئة العامة للاستثمار،
- وعلى القانون رقم (1) لسنة 1993 بشأن حماية الأموال العامة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (47) لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (50) لسنة 1994 بتنظيم استغلال الأراضي الفضاء والمعدل بالقانون رقم (8) لسنة 2008،
- وعلى القانون رقم (27) لسنة 1995 في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (98) لسنة 2013 في شأن الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (109) لسنة 2013 بشأن إنشاء الهيئة العامة للقوى العاملة،
- وعلى القانون رقم (116) لسنة 2013 في شأن تشجيع الاستثمار المباشر في دولة الكويت،
- وعلى القانون رقم (42) لسنة 2014 في شأن إصدار قانون حماية البيئة المعدل بالقانون رقم (99) لسنة 2015،



- وعلى القانون رقم (116) لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص،
- وعلى القانون رقم (1) لسنة 2016 بإصدار قانون الشركات والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (33) لسنة 2016 بشأن بلدية الكويت المعدل بالقانون رقم (1) لسنة 2018،
- وعلى القانون رقم (49) لسنة 2016 بشأن المناقصات العامة، المعدل بالقانون رقم (74) لسنة 2019،
- وعلى القانون رقم (21) لسنة 2019 في شأن نظام السجل العيني،
- وعلى القانون رقم (10) لسنة 2020 بشأن التوثيق،
- وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه وقد صدقنا عليه وأصدرناه:

## الفصل الأول

### تعريفات

#### مادة (1)

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

**الوزير:** الوزير الذي يحدده مجلس الوزراء.

**المؤسسة:** المؤسسة العامة للرعاية السكنية.



**مجلس إدارة المؤسسة:** مجلس إدارة المؤسسة العامة للرعاية السكنية.

**الشركة:** شركة إنشاء المدن أو المناطق السكنية المنشأة وفق أحكام هذا القانون.

**مجلس إدارة الشركة:** مجلس إدارة الشركة المساهمة المتعلقة بإنشاء المدن أو المناطق السكنية.

**المدينة السكنية:** كل تجمع حضري يتقرر إنشاؤه بمقتضى أحكام هذا القانون بموجب عقد تسليم رسمي لشركات إنشاء المدن السكنية على الأراضي المخصصة للمؤسسة، وتتضمن مناطق سكنية وأراضي غير مخصصة للرعاية السكنية.

**المنطقة السكنية:** هي المنطقة المخصصة لإنشاء الوحدات السكنية لأصحاب الطلبات الإسكانية والمواطنين وفقاً للتنظيم الوارد في هذا القانون.

**الأراضي غير المخصصة للرعاية السكنية:** هي الأراضي التي تشمل الأنشطة غير الداخلة بالرعاية السكنية، كالأنشطة الاستثمارية والتجارية وغيرها من الأنشطة الأخرى.

**البنية الأساسية:** مجموعة الأنظمة التي تساهم في تحقيق الركيزة الأساسية لنمو المدينة وازدهارها واستدامة الحياة فيها، وتشمل 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 والعامّة، والبنية الأساسيّة للمسطحات المائيّة الصناعيّة والخضراء التجميليّة، وربط جميع تلك المكونات مع أجزاء المدينة المختلفة.

**المرافق العامّة:** مجموعة المباني والمنشآت التي تقام على مساحة معينة في المدينة أو المنطقة السكنية، وتشمل مقر الجهات الحكومية كمخافر الشرطة، ومراكز الإطفاء العام، والمدارس والجامعات والمعاهد الحكومية وفروعها، والمساجد ومسكن أئمتها، ومراكز رعاية الشباب، والمستوصفات والمراكز الصحية والمستشفيات، 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.

**البيع على المخطط:** بيع الوحدات العقارية المفردة على المخطط قبل إنشائها.

**الوحدة العقارية:** وحدة (سكنية أو استثمارية أو تجارية أو صناعية أو مشتركة وغيرها) لها حدود ومساحة معينة، سواء كانت مستقلة أو جزء من عقار، وسواء كانت موجودة على الطبيعة أو مقترحة على المخطط.

**شركة التنمية العمرانية الرئيسية:** الشركة التي يتم تأسيسها والترخيص لها بمزاولة كل أو بعض أعمال تنمية وتمويل وبيع وإدارة وتأجير العقارات بموجب عقد مبرم بينها وبين المؤسسة لتنمية مشروع محدد.



**شركة التنمية العمرانية الفرعية:** الشركة التي يتم تأسيسها أو الترخيص لها بمزاولة كل أو بعض أعمال تنمية وبيع وتمويل وإدارة وتأجير عقارات في جزء من مشروع للمؤسسة بموجب اتفاق بينها وبين شركة التنمية العمرانية الرئيسية، وبموافقة المؤسسة.

**المخططات:** الرسومات الهندسية التي تقدمها شركات التنمية العمرانية والتي تحدد تفاصيل المشروع المزمع تنفيذه.

**حساب ضمان المشروع:** الحساب المصرفي الخاص بمشروع التنمية العمرانية والذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشتريين للوحدات العقارية المباعة على المخطط أو دفعات القروض التي تدفع من الممولين لأغراض تمويل المشروع. **أمين الحساب:** البنك أو المصرف الذي يتولى حساب ضمان المشروع وفق أحكام هذا القانون.

**السهم الذهبي:** هو السهم الذي يعطي صاحبه حق الاعتراض على أي قرار يصدره مجلس إدارة الشركة يرى أنه يتعارض مع الأغراض التي تأسست الشركة من أجلها. **اللائحة:** اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

## الفصل الثاني

### الأحكام المتعلقة

**بتأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً**



## مادة (2)

تلتزم المؤسسة - بمقتضى أحكام هذا القانون - بإنشاء شركات مساهمة عامة تختلف نسبة التملك فيها ومواعيد اكتتابها بحسب طبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية، وشركات خاضعة للقانون رقم 116 لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص، يكون نظامها الأساسي متوافقاً مع أحكام الشريعة الإسلامية، لإنشاء مدينة سكنية متكاملة أو منطقة سكنية أو أكثر على الأراضي المخصصة للمؤسسة لتشييدها وفق أفضل الممارسات العالمية في مجال التنمية العمرانية للمدن والمناطق الذكية المستدامة والمعايير البيئية الحديثة، وتسلم إليها بموجب عقد بينها وبين المؤسسة.

## مادة (3)

يحدد رأس مال كل شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون بحسب طبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية، وتخصص أسهم شركات المساهمة العامة على النحو المبين في المادة الرابعة.

كما تلتزم المؤسسة قبل الدعوة إلى الاكتتاب العام في شركات المساهمة العامة بنشر ملخص دراسة الجدوى الاقتصادية لشركة المشروع المراد تأسيسها ومخططات المدن أو المناطق السكنية التي ستكون محللاً لتنفيذها موضعاً في كل منها تخطيطها الحضري المعتمد من قبل الدولة من حيث المساحات السكنية والمساحات الأخرى كالمساحات الخدمية أو الثقافية أو التجارية أو الاستثمارية أو الزراعية أو الحرفية أو الصناعية أو الترفيهية أو المسطحات المائية أو الزراعية



التجملية وغيرها، مع بيان أعداد الوحدات السكنية المزمع إنجازها والمرافق المختلفة المقرر إنشاؤها على كل قطاع من قطاعات المدينة أو المنطقة.

#### مادة (4)

تخصص بقرار من مجلس إدارة المؤسسة وفقاً لدراسة الجدوى الاقتصادية أسهم الشركات المساهمة العامة على النحو الآتي:

- نسبة لا تقل عن (25%) ولا تزيد على (50%) تطرح للاكتتاب العام للكويتيين المسجلة أسماؤهم في سجلات الهيئة العامة للمعلومات المدنية في تاريخ الدعوة للاكتتاب.

- نسبة لا تقل عن (6%) ولا تزيد على (24%) للمؤسسة، وتمارس في حصتها ما يكون للسهم الذهبي من حقوق يقررها نظام الشركة الأساسي وعلى الأخص ما يتعلق بأسعار بيع الوحدات السكنية حتى بيع آخر وحدة منها.

- نسبة لا تقل عن (26%) ولا تزيد على (49%) للمستثمر صاحب العطاء الأعلى. وتحدد اللائحة أسس اعتماد الشركات والمؤسسات المؤهلة لهذا الشأن، وتؤول المبالغ الناتجة عن بيع هذه الأسهم بالزيادة على القيمة الإسمية للسهم إلى المؤسسة.

وتتم الدعوة عن طريق الجريدة الرسمية ووسائل الإعلام المقروءة والمرئية والمسموعة المحلية.



### مادة (5)

تخصص أسهم شركات المساهمة العامة لإنشاء المدن أو المناطق السكنية لكل الكويتيين المكتتبين بعدد ما اكتتب به، فإن جاوز عدد الأسهم المكتتب بها عدد الأسهم المطروحة خصت جميع الأسهم المطروحة بالتساوي بينهم.

وتعرض الأسهم التي لم يكتتب فيها أو لم تسدد قيمتها خلال الميعاد المحدد للاكتتاب، وكذلك كسور الأسهم الناتجة عن عمليات التخصيص والتوزيع للبيع على الجهات الحكومية التي يحق لها تملك الأسهم أو البيع بالمزاد العلني على المستثمرين أو عرض هذه الأسهم بالزيادة على القيمة في بورصة الكويت، وتؤول المبالغ الناتجة عن بيع هذه الأسهم بالزيادة على القيمة الإسمية للسهم إلى المؤسسة.

### مادة (6)

يمنع على الشريك أو الشركاء الاستراتيجيين المساهمة بصورة مباشرة أو غير مباشرة في أكثر من شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون، وذلك عدا ما تحدده اللائحة من استثناءات تتعلق بنسبة الإنجاز وكفاءة الأداء.

### مادة (7)

يجوز للشريك أو الشركاء التصرف كلياً أو جزئياً في أسهمهم لصالح مستثمرين آخرين بعد تسليم الوحدات السكنية وموافقة المؤسسة، وتحدد اللائحة إجراءات نقل ملكيتها أو التنازل عنها أو التصرف فيها.



ويحظر على باقي المؤسسين والمواطنين المكتتبين بشركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية التصرف بالأسهم لحين إدراجها في بورصة الكويت وفق القواعد الرسمية المقررة في هذا الشأن.

### مادة (8)

باستثناء ما يتعلق بالنواحي التنظيمية لا يجوز إجراء أي تعديل على مكونات المشروع بعد طرح الأسهم في المزاد العلني وفقاً لأحكام هذا القانون سواء بزيادة أو تخفيض المساحات المخصصة للاستعمال التجاري أو الاستثماري أو الوحدات العقارية أو غير ذلك من الاستعمالات أو في أي من المرافق والخدمات بأي شكل يؤثر على الأسس التي تم بموجبها طرح أسهم الشركة في المزاد العلني.

## الفصل الثالث

### إنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها

### مادة (9)

تلتزم كل شركة بما يلي :

أ. بدء الأعمال في إنشاء المدينة السكنية وإنجازها على حدودها المقررة وفق مخططها التنظيمي المعتمد من قبل المؤسسة، والانتهاء منها في الموعد المحدد من قبل المؤسسة بموجب عقد التسليم المشار إليه في المادة (٢)، وينص في العقد تحديد مدة زمنية لإنجاز البنية الأساسية للمدينة أو المنطقة السكنية



بشكل كامل ويتزامن معها بدء الأشغال في تشييد وحداتها السكنية على البنى التحتية التي انتهت أعمال تأهيلها بصورة نهائية.

ب. المتابعة والإشراف على تنفيذ شركة التنمية العمرانية الفرعية للأعمال التي أسندتها إليهم لإتمامها وفق المواصفات الفنية المعتمدة من قبل المؤسسة لإنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها.

ج. تقديم تقرير دوري إلى المؤسسة تبين فيه سير الأعمال ونسب إنجازها، وتحدد اللائحة أسس إعداده ومشمولاته ومواعيد إصداره وتسليمه والجزاءات الإدارية والمالية المترتبة على الملاحظات والمخالفات التي ترصدها المؤسسة ميدانياً ومكتبياً على سير الأعمال وتنفيذها، وتؤول مبالغ الجزاءات المالية إلى المؤسسة.

د. تسليم المشترين منتجات وحداتهم العقارية المحجوزة في التاريخ المحدد بالعقد المبرم معهم، وبالمواصفات الفنية المعتمدة والشروط التي تم التعاقد على أساسها، وتحدد اللائحة الالتزامات المناطة بالشركة.

### مادة (10)

توفر شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية - بعد التنسيق مع المؤسسة - منتجات الوحدات العقارية في كل مدينة أو منطقة سكنية تقوم على إنشائها وإنجازها بما يضمن توفير خيارات متنوعة لمستحقي الرعاية السكنية وفقاً للأولوية المنظمة بالقانون رقم 47 لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية، وتكون الخيارات كما يلي:

أ. القسائم السكنية.



## ب. البيوت والفلل السكنية.

ويحدد مجلس إدارة الشركة كيفية توزيعها على المدينة أو المنطقة السكنية محل التنفيذ بعد اعتماد صورها النهائي من قبل المؤسسة وفق دراسة الجدوى وطبيعة المشروع، على أن تنفذ وفق المواصفات الفنية المتفق عليها مع المؤسسة بعدد من النماذج يحددها العقد، وألا تقل مساحة الأرض عن 2400م<sup>2</sup>.

ويجوز للشركة بيع البدائل السكنية الواقعة بالأراضي غير المخصصة للرعاية السكنية على أن تكون الأولوية لمستحقي الرعاية السكنية.

وتحدد اللائحة آلية استقبال رغبات مستحقي الرعاية السكنية في تلك المدينة أو المنطقة، والمواعيد النهائية لتغيير نوع رغباتهم المقدمة، وكيفية توثيقها، والأحكام المنظمة لسير إجراءات العمل بهذه المادة، وطرق التنسيق مع الشركة لوضع التصور النهائي للمدينة أو المنطقة محل التنفيذ.

### مادة (11)

تحدد اللائحة آلية إصدار شهادات الاستلام لكل شركة عن كل مرحلة من مراحل الأعمال المنجزة في كل مدينة أو منطقة سكنية تتولى تنفيذها طبقاً للجدول الزمني المعتمد لها، ويحدد العقد إجراءات المتابعة والإشراف على كافة الأعمال من قبل المؤسسة.



مجلس الأمة  
NATIONAL ASSEMBLY

## الفصل الرابع

### العلاقات التعاقدية

#### مادة (12)

استثناءً من القانون رقم 47 لسنة 1993 تحدد المؤسسة بالاتفاق مع شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية وفق دراسات الجدوى لكل مشروع 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 في كل مدينة أو منطقة سكنية تتولى إنشائها وإنجازها.

#### مادة (13)

لا يجوز لأي شركة تسويق نماذج تصاميم منتجات وحداتها العقارية على مخطط المدينة أو المنطقة السكنية المزمع تنفيذها إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المؤسسة يحدد فيها موعد التسويق ومكانه وأسلوبه، وتفتح المؤسسة حساباً خاصاً في أحد البنوك الكويتية يسمى بـ "حساب الضمان" وذلك لكل مشروع على حده يودع فيه المشترون مبلغ سعر بيع الوحدات العقارية المباعة لهم على المخطط على دفعات، وتحدد اللائحة آلية إيداع هذه الدفعات ومواعيد تسديدها بما يتزامن مع بدء الشركة للأعمال الإنشائية فيها، وتكون العمليات المالية لهذا الحساب تحت إدارة المؤسسة وإشرافها.



وتحدد المؤسسة لكل مشتر التاريخ المقرر لإيداع مبلغ سعر وحدته العقارية المباعة له على المخطط والتاريخ المقرر لاستلامها بصورة نهائية.

وتحدد اللائحة تفاصيل اتفاقية حساب الضمان وآلية التصرف في الأموال المودعة والتزامات أمين الحساب والحالات المحددة حصراً للحجز على هذه الأموال وكيفية استخدامها وطرق رقابة المؤسسة عليه وكيفية تدقيقه.

#### مادة (14)

تقوم شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية بتسويق نماذج تصاميم منتجات وحداتها العقارية بالكيفية المصرح لها على مستحقي الرعاية السكنية وفقاً لأولوية طلباتهم لدى المؤسسة وتحدد اللائحة آلية اختيار نموذج سكنهم وموقعه على النحو الذي توافقت عليه رغباتهم.

وتعرض الشركات -بعد موافقة المؤسسة- منتجات وحداتها العقارية المتبقية غير المباعة للبيع مرة أخرى على كافة المواطنين بذات الأسعار المعلن عنها سلفاً بطريق البيع المباشر على أن تكون الأولوية لمستحقي الرعاية السكنية من الأسر الكويتية أصحاب الطلبات الإسكانية، والمرأة الكويتية المتزوجة من غير كويتي ولها أولاد، والمرأة الكويتية المتزوجة من غير كويتي مقيم في الكويت وليس لها أولاد، بشرط أن يكون قد انقضى على زواجها خمس سنوات، والمرأة الكويتية المطلقة طلاقاً بائناً والمرأة الكويتية الأرملة سواء لهن أولاد أو ليس لأي منهن أولاد والمرأة الكويتية غير المتزوجة إذا بلغت الأربعين سنة، والمواطنين الذين ليس لديهم مسكن، ثم المواطنين الذين لديهم مسكن واحد، ثم لجميع المواطنين، ولا يجوز بيع تلك الوحدات المتبقية إلا على الأشخاص الطبيعيين، ولا



يحق لأي مواطن شراء أكثر من وحدة عقارية أيًا كان نوعها، وتحدد اللائحة قواعد وآلية وإجراءات وشروط بيع هذه الوحدات.

وفي جميع الأحوال يكون شراء مستحقي الرعاية السكنية لهذه الوحدات استيفاءً للحق في الرعاية السكنية.

### مادة (15)

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

### مادة (16)

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

### مادة (17)

تتضمن اللائحة الشروط الواجب توافرها في عقد بيع الوحدة العقارية المشار إليه بالمادة (15) وعلى وجه الخصوص ما يلي:



أ. الأطراف المتعاقدة.

ب. وصف تفصيلي لمنتج الوحدة العقارية محل البيع.

ج. سعر البيع النهائي وكيفية أدائه ومواعيد آجال استحقاق دفعاته.

د. تحديد المشتري لمصادر تمويله في شراء منتج العقاري.

هـ. تفويض المشتري للمؤسسة في التحاسب نيابة عنه خصماً من كامل مبلغ المودع في حساب الضمان.

#### مادة (18)

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 (19)

باستثناء ما يسمح به نظام إدارة المجمع أو المبنى، لا يجوز لمالك الوحدة العقارية أو الشاغل لها أن يقوم بإجراء أي تعديلات أو تغييرات على الهيكل أو المظهر الخارجي للوحدة العقارية أو أي جزء يؤثر جوهرياً على العقار المشترك أو مظهره الخارجي إلا وفقاً لما تنظمه اللائحة من أحكام.

وفي حال مخالفة ذلك يتحمل مالك الوحدة إعادة الشيء إلى ما كان عليه، وبالطريقة التي تحددها شركة الإدارة، فإذا تخلف عن ذلك جاز للشركة إعادة الشيء إلى ما كان عليه على نفقته.



## مادة (20)

يحدد بقرار من مجلس إدارة بنك الائتمان الكويتي قواعد تقديم القروض العقارية وشروطها وإجراءاتها للمواطنين المستحقين للرعاية السكنية الراغبين بشراء وحدات عقارية على المخطط.

## الفصل الخامس

### المسؤوليات والمزايا التفضيلية

## مادة (21)

تتحمل الشركة عند تأخير تسليم المشتري لوحدته العقارية المباعة على المخطط عن الأجل المحدد بالتعاقد غرامة تأخير يتم النص عليها بالعقد.  
على أن تحدد اللائحة القواعد المنظمة والآلية التي يجب اتباعها حال تعثر المشروع.

## مادة (22)

وفقاً لأحكام هذا القانون، إذا تخلفت شركة إنشاء المدن أو المناطق السكنية عن أداء التزاماتها التعاقدية أو ارتكبت أخطاء جسيمة بما يؤثر في سير المشروع بانتظام واضطراب، أو إذا تعثر المشروع ولم تقم الشركة بإزالة أسباب التعثر خلال المدة المنصوص عليها في العقد، جاز للمؤسسة أن تستبدل هذه الشركة بشركة أخرى تحل محلها لاستكمال المشروع.



### مادة (23)

تلتزم كل شركة بإنجاز وحداتها العقارية المباعة على المخطط وفق التصاميم والموصفات الفنية لإنشائها وإنجازها على النحو المتفق عليه مع المؤسسة.

وللمشتري فسخ عقد البيع على المخطط واسترجاع كامل مبلغه المدفوع بالإضافة إلى مبلغ التعويض بنسبة يحددها العقد من إجمالي المبلغ المدفوع خلال المدة المحددة بالعقد من تاريخ الفسخ، وذلك في الحالات الآتية:

(أ) قيام الشركة بتغيير التصاميم والموصفات الفنية دون إخطار المشتري والمؤسسة بهذا التغيير وبموافقة كتابية مسبقة منهما، ويستثنى من أحكام ذلك استحالة توفير الشركة بعض المواد المستخدمة أو كلها لظروف خارجة عن إرادتها شرط توفيرها لبدائل توازيها بالجودة أو أفضل منها دون أدنى تغيير على سعر البيع النهائي المتفق عليه تعاقدياً.

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

(ج) إذا تبين وجود نقص في مساحة الوحدة العقارية قبل أو عند تسليم الوحدة العقارية للمشتري بنسبة (5%) أو أكثر.

وإذا كانت النسبة دون ذلك يتم تخفيض ثمن الشراء بنسبة تساوي نسبة نقص المساحة.



### مادة (24)

تستمر مسؤولية شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية عن أي عيوب تهدد سلامة إنشاءات المدينة أو المنطقة السكنية في أي جزء من أجزائها مدة عشر (10) سنوات تبدأ من التاريخ المنصوص عليه في شهادة الاستلام النهائي.

### مادة (25)

تلتزم شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية بإدارة العقار وتحصيل رسوم خدمة المناطق والمساحات المشتركة وما يلزمه من صيانة وتشغيل بعد اكتمال إنجاز مشروع التنمية العمرانية من خلالها أو من خلال تعيين شركة إدارة العقار وفق الضوابط التي تحددها اللائحة.

### مادة (26)

تحدد - بمقتضى أحكام هذا القانون - نسبة لا تقل عن (30%) كمساحة سكنية خالصة من إجمالي مساحة المخطط التنظيمي المعتمد من قبل المؤسسة في كل منطقة سكنية تتولى الشركات إنشائها وإنجازها.

والتزاماً بإنجاز البنية الأساسية للمدينة السكنية بشكل كامل، يمنح للشركة حق الاستثمار بالأراضي غير المخصصة لأغراض الرعاية السكنية ضمن الحدود المقررة للمدينة أو المنطقة السكنية التي أنشأتها وأجزتها، ولمدة لا تزيد على 30 سنة تبدأ بعد فترة الإمهال المحددة بالعقد.

واستثناءً من أحكام القانون رقم (116) لسنة 2014 بشأن مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص، تمنح مدد إضافية للاستثمار بناءً على دراسة الجدوى



الاقتصادية لكل مشروع تحددها المؤسسة كمزايا تفضيلية بناءً على الالتزامات التي تتحملها الشركة كإنشاء المرافق العامة ذات الطبيعة الخاصة ودعم المشروعات الصغيرة والمتوسطة وسرعة الإنجاز وغيرها من الالتزامات.

وتؤول الأراضي المنتفع بها، بأملكها والمنشآت المقامة عليها، إلى المؤسسة بعد انتهاء مدة ترخيص حق الانتفاع المبين في هذه المادة، وتبين اللائحة قواعد ممارسة الشركة لإدارة حق الانتفاع وفق نظام المزايدة العلنية وضوابطها وشروطها.

### مادة (27)

تخصص شركات التنمية العمرانية نسبة لا تقل عن (2%) كمساحة خالصة من إجمالي المساحات التأجيرية بالمشروع، وذلك لصالح المشاريع الصغيرة والمتوسطة.

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



مجلس الأمة  
NATIONAL ASSEMBLY

## الفصل السادس

### أحكام ختامية

#### مادة (28)

يضمن الاحتياطي العام للدولة أموال مشتري الوحدات العقارية المباعة لهم على المخطط في حال تعثر أي شركة إما باستكمالها لإنشاءات المدينة أو المنطقة السكنية المتعثرة أو بإعادة كامل أموالهم إليهم خلال ثلاثة أشهر من تاريخ التوقف.

وتحدد اللائحة على وجه الخصوص ما يلي:

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

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

#### مادة (29)

ينشأ بإدارة التسجيل العقاري والتوثيق سجل يسمى "سجل قيد البيع على المخطط" يصدر بتنظيمه وإجراءات القيد فيه قرار من وزير العدل، تقيد فيه شركة إنشاء المدن أو المناطق السكنية ما يلي:

1. ترخيص مشروع التنمية العمرانية.
2. الوحدات الصادر بها ترخيص التنمية.



3. عقود بيع الوحدات، وكافة التصرفات التي ترد عليها.
4. بيان تفصيلي بأي قيد يوجب القانون قيده في صحيفة العقار.
5. أي بيانات أخرى يصدر بتحديدتها قرار من وزير العدل.

### مادة (30)

استثناءً من القوانين المنظمة، تتولى المؤسسة اعتماد المخططات التنظيمية وإصدار تراخيص البناء لكافة المنشآت التي تقع على الأراضي المخصصة للمؤسسة والتي ستقام عليها مشروعات التنمية العمرانية، وفق الأحكام والإجراءات التي تحددها اللائحة.

### مادة (31)

استثناءً من القانون رقم (33) لسنة 2016 بشأن بلدية الكويت، تقوم الشركة بإعداد نظم بناء خاصة لكل مشروع يعتمد من قبل مجلس إدارة المؤسسة، ويعتبر نظام البناء المعتمد هو الأساس المنظم للمدينة أو المنطقة. وتلتزم بلدية الكويت بإصدار التراخيص وفق النظام المعتمد.

### مادة (32)

تطبق أحكام هذا القانون في شأن كل ما يتعلق بمشروعات التنمية العمرانية للمدن أو المناطق السكنية التي تنشئها المؤسسة، وفيما لم يرد به نص في هذا القانون تنظم اللائحة الأحكام اللازمة في ذلك.



مجلس الأمة  
NATIONAL ASSEMBLY

### مادة (33)

تلتزم الجهات العامة المختصة بتوفير المواد الأولية والأساسية التي تحددها اللائحة وتوفير خدماتها الرئيسية من طرق وبنية تحتية التي تقع خارج الحدود المخصصة لمشروعات التنمية العمرانية مع قيامها على نفقتها بإزالة ما يخصها مما قد يظهر من عوائق، كما تلتزم كافة الجهات بتشغيل ما يخصها من مباني وخدمات وذلك في مواعيد تتزامن مع المشروعات المنفذة وفقاً لأحكام هذا القانون.

كما تلتزم الوزارات والمؤسسات والجهات العامة بإصدار الموافقات والتراخيص الخاصة بتنفيذ أغراض هذا القانون.

### مادة (34)

استثناءً من أحكام القانون رقم (109) لسنة 2013 بشأن إنشاء الهيئة العامة للقوى العاملة، يكون قرار المؤسسة في تقدير احتياج أذونات العمل نهائياً.

### مادة (35)

لا تخضع أعمال المؤسسة التي يتم تنفيذها وفقاً لأحكام هذا القانون لأحكام قانون المناقصات العامة ولا للرقابة المسبقة لديوان المحاسبة.

### مادة (36)

تعفى مواد البناء التي تستورد من الرسوم والضرائب الجمركية تنفيذاً لأحكام هذا القانون خلال المدة المقررة للعمليات الإنشائية، ويصدر بقرار من المؤسسة جدول يبين هذه المواد وكمياتها لكل مشروع على حده.



تعد المؤسسة تقريراً دورياً يرفع إلى مجلس الوزراء تقيم فيه أداء الشركات الخاضعة لأحكام هذا القانون ومدى ملاءمتها المالية، وتزود نسخة من هذا التقرير إلى مجلس الأمة.

#### مادة (38)

يصدر الوزير المختص اللائحة لكافة أحكام هذا القانون خلال (6) أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

#### مادة (39)

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء، كل فيما يخصه، تنفيذ هذا القانون.

ولي العهد

مشعل الأحمد الصباح



## المذكرة الإيضاحية

لمشروع القانون رقم ( ) لسنة 2022

بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً

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 الأهمية بمكان تشخيص الواقع بنظرة عملية لرسم حلول حقيقية تساهم في حل المشكلة الإسكانية الآخذة 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.

لذا؛ أعد هذا القانون 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 تساعد على تحقيقها، مسترشداً بتجارب الدول التي استعانت بشركات متخصصة في التنمية العقارية 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 ومناطق متكاملة مع تنميتها اقتصادياً بهدف تشييدها وفق أفضل الممارسات العالمية المستخدمة في أساليب التخطيط العمراني الحديث، وتتوافر في هذه المدن والمناطق 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 وبيئياً على نحو مستدام، ويكون إنشاء هذه المدن أو المناطق السكنية من خلال شركات مساهمة عامة وغيرها من الشركات 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 على النحو المبين بهذا القانون.

وتلتزم المؤسسة - بمقتضى أحكام هذا القانون - بإنشاء شركات مساهمة عامة، وغيرها من الشركات الخاضعة للقانون رقم 116 لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص، يكون نظامها الأساسي متوافقاً مع أحكام الشريعة الإسلامية، لإنشاء مدينة سكنية متكاملة أو منطقة سكنية أو أكثر على الأراضي المخصصة للمؤسسة لتشييدها وفق أفضل الممارسات العالمية في مجال التنمية العمرانية للمدن والمناطق الذكية المستدامة والمعايير البيئية الحديثة، وتحدد اللائحة التنفيذية أسس اعتماد هذه المؤسسات والشركات المؤهلة لهذا الشأن، وتضع قواعد تصنيفها مع الأخذ بعين الاعتبار الخبرة العملية الكافية في هذا المجال والملاءمة المالية العالية والمشاريع المنجزة التي ثبت نجاحها ميدانياً، وتبين اللائحة ضوابط تأهيل هذه الشركات لمرحلة حق المشاركة في المنافسة بالمزاد العلني على أساس أوزان فنية ومالية تدخل في معادلة يتم بيانها في كراسة شروط مرجعية تُعدها المؤسسة لاستدراج عروض من تم تصنيفهم، وتكون الترسية على الفائز من بين المتأهلين للمستثمر صاحب العطاء الأعلى.

ولما كان الهدف الأساسي من تشريع هذا القانون هو المساهمة في حل القضية الإسكانية وتسريع وتيرة إسكان المستحقين لهذه الرعاية؛ فقد نص القانون على وجوب تحديد مدة زمنية في العقد المبرم بين المؤسسة والشركة لإنجاز البنية الأساسية للمدينة أو المنطقة السكنية بشكل كامل ويتزامن معها بدء الأشغال في تشييد الوحدات السكنية على البنى التحتية التي انتهت أعمال تأهيلها بصورة نهائية.



كذلك نص القانون على أن يكون توفير وتوزيع منتجات الوحدات العقارية -التي يتم إنشاؤها من قبل الشركات- وفقاً لأولوية تسجيل الطلبات الإسكانية المنظمة بالقانون رقم 47 لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية، وكذلك جعل الأولوية لمستحقي الرعاية السكنية عند بيع الشركات للبدائل السكنية الواقعة بالأراضي غير المخصصة للرعاية السكنية.

وحتى لا تتم المتاجرة في هذه الوحدات السكنية على حساب المواطنين المستحقين للرعاية السكنية فقد حظر القانون على المواطنين شراء أكثر من وحدة عقارية أيّاً كان نوعها، وذلك حفاظاً على حصول جميع مستحقي الرعاية السكنية لاستحقاقهم الدستوري في الحصول على مسكن يوفر لهم ولأسرهم الحياة الكريمة، باعتبار أن شراء المواطنين لهذه الوحدات السكنية استيفاءً للحق في الرعاية السكنية.

وحرصاً من المشرع على الاهتمام بجودة إنشاء هذه المدن والمناطق السكنية وجدية هذه الشركات في إنشائها؛ فقد منع القانون على الشريك أو الشركاء المساهمة بصورة مباشرة أو غير مباشرة في أكثر من شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون إلا في حالات محددة، وهذه الحالات تُرك أمر تحديدها لللائحة التنفيذية، وهي ما تتعلق بتحديد نسبة مناسبة من إنجاز المشروع القائم عليه الشريك، ومعايير محددة تتعلق بكفاءة أداء الشركة.

كما حظر القانون على الشريك أو الشركاء التصرف كلياً أو جزئياً في أسهمهم لصالح مستثمرين آخرين إلا بعد تسليم الوحدات السكنية لأصحابها وموافقة المؤسسة.



وحفاظاً على حقوق المواطنين فقد نظم القانون عدد من الجزاءات على الشركات في حالات معينة مثل تأخير الشركة تسليم الوحدة العقارية للمشتري أو التغيير في مواصفاتها أو مساحتها، وفي المقابل تم منح الشركات عدة مزايا تفضيلية مثل منحها مدد إضافية -تحددها المؤسسة- للاستثمار في الأراضي غير المخصصة للرعاية السكنية بناءً على دراسة الجدوى الاقتصادية لكل مشروع كمزايا تفضيلية بناءً على الالتزامات التي تتحملها الشركة كإنشاء المرافق العامة ذات الطبيعة الخاصة ودعم المشروعات الصغيرة والمتوسطة وسرعة الإنجاز وغيرها من الالتزامات.

ودعماً لسرعة إنجاز هذه المشاريع الإسكانية من قبل الشركات ألزم القانون الجهات العامة المختصة بتوفير المواد الأولية والأساسية التي تحددها اللائحة وتوفير خدماتها الرئيسية من طرق وبنية تحتية التي تقع خارج الحدود المخصصة لمشروعات التنمية العمرانية مع قيامها على نفقتها بإزالة ما يخصها مما قد يظهر من عوائق، كما ألزم كافة الجهات بتشغيل ما يخصها من مباني وخدمات وذلك في مواعيد تتزامن مع المشروعات المنفذة وفقاً لأحكام هذا القانون، كما ألزم الوزارات والمؤسسات والجهات العامة بإصدار الموافقات والتراخيص الخاصة بتنفيذ أغراض هذا القانون، كذلك أعفى القانون أعمال المؤسسة التي يتم تنفيذها وفقاً لأحكام هذا القانون من الخضوع لأحكام قانون المناقصات العامة أو للرقابة المسبقة لديوان المحاسبة، كما أعفى القانون مواد البناء التي تستورد من الرسوم والضرائب الجمركية تنفيذاً لأحكام هذا القانون خلال المدة المقررة للعمليات الإنشائية.



ونظرًا لدور المشرع الرقابي فقد نص القانون على أن تعد المؤسسة تقريرًا دوريًا يرفع إلى مجلس الوزراء تقيم فيه أداء الشركات الخاضعة لأحكام هذا القانون ومدى ملاءتها المالية، وتزود نسخة من هذا التقرير إلى مجلس الأمة.



## مرفق رقم ( 2 )

جدول المقارن

## جدول مقارنة عن اقتراحين بقانونيين:

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

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقترح الثاني	النص كما ورد بالاقترح الأول
<p>رأي المؤسسة العامة للرعاية السكنية:</p> <p>تم تعديل عنوان القانون، وحذف الأراضي المملوكة للدولة، على اعتبار أن المشاريع التي سيتم تنفيذها على الأراضي المملوكة للمؤسسة، كما تم إضافة مناطق تحسباً لإقامة مشروعات تطوير عقاري بمساحات لا تعتبر مدن سكنية.</p> <p>تم إضافة قانون ديوان المحاسبة لأن التعاقدات التي ستتم لإجاز المشاريع محل القانون لآبد منها ما يخضع لرقابة الديوان وعلى وجه الخصوص الرقابة اللاحقة خلال فترة إعفاء المؤسسة.</p> <p>تم إضافة كلا من القانون (32) لسنة 1968 والقانون رقم (31) لسنة 1978 وذلك بحسبان ما ورد بالقانون من مواد تتعلق بالحسابات البنكية، ومنها حساب الضمان، وما ورد بشأن</p>	<p>اقترح قانون بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً</p> <p>بعد الاطلاع على الدستور، وعلى الأمر الأميري الصادر بتاريخ 10 ربيع الآخر 1443 هـ الموافق 15 نوفمبر 2021م بالاستعانة بسمو ولي العهد لممارسة بعض اختصاصات الأمير الدستورية، وعلى المرسوم رقم (5) لسنة 1959 بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له، وعلى القانون رقم (30) لسنة 1965 بإنشاء بنك الائتمان الكويتي والقوانين المعدلة له، وعلى القانون رقم ٣٠ لسنة 1964 بإنشاء ديوان المحاسبة والقوانين المعدلة له، وعلى القانون رقم (30) لسنة 1965 بإنشاء بنك الائتمان الكويتي والقوانين المعدلة له، وعلى المرسوم رقم (32) لسنة 1968 في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والقوانين المعدلة له، وعلى المرسوم بالقانون رقم (31) لسنة 1978 بقواعد إعداد الميزانيات العامة</p>	<p>اقترح قانون بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية على الأراضي المملوكة للدولة</p> <p>بعد الاطلاع على الدستور، وعلى المرسوم رقم (5) لسنة 1959 بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له، وعلى القانون رقم (30) لسنة 1965 بإنشاء بنك الائتمان الكويتي والقوانين المعدلة له، وعلى المرسوم بالقانون رقم (67) لسنة 1980 بإصدار القانون المدني، المعدل بالقانون رقم (15) لسنة 1996، وعلى المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة والقوانين المعدلة له،</p>	<p>اقترح قانون بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية وتمييزها اقتصادياً على الأراضي المملوكة للدولة</p> <p>بعد الاطلاع على الدستور، وعلى المرسوم رقم (5) لسنة 1959 بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له، وعلى القانون رقم (30) لسنة 1965 بإنشاء بنك الائتمان الكويتي والقوانين المعدلة له، وعلى المرسوم بالقانون رقم (67) لسنة 1980 بإصدار القانون المدني، المعدل بالقانون رقم (15) لسنة 1996، وعلى المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة والقوانين المعدلة له،</p>

نص محذوف

نص معدل

نص مضاف

قواعد تقديم القروض للمواطنين وغير ذلك من النواحي المالية. تم إضافة قانون حماية الأموال العامة على اعتبار أن ما تجرته المؤسسة من تصرفات يندرج تحت بند الأموال العامة، سواء من حصتها النقدية أو من حصتها العينية.	والرقابة على تنفيذها والحساب الختامي والقوانين المعدلة له، وعلى المرسوم بالقانون رقم (67) لسنة 1980 بإصدار القانون المدني، المعدل بالقانون رقم (15) لسنة 1996، وعلى المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة والقوانين المعدلة له، وعلى القانون رقم (32) لسنة 1982 في شأن نظام المعلومات المدنية، وعلى القانون رقم (47) لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له، والقوانين المعدلة له،	وعلى القانون رقم (32) لسنة 1982 في شأن نظام المعلومات المدنية، وعلى القانون رقم (47) لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له، وعلى القانون رقم (27) لسنة 1995 في شأن إسهم نشاط القطاع الخاص في تعميم الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،	وعلى القانون رقم (32) لسنة 1982 في شأن نظام المعلومات المدنية، وعلى القانون رقم (47) لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له، وعلى القانون رقم (27) لسنة 1995 في شأن إسهم نشاط القطاع الخاص في تعميم الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،	وعلى القانون رقم (32) لسنة 1982 في شأن نظام المعلومات المدنية، وعلى القانون رقم (47) لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له، وعلى القانون رقم (27) لسنة 1995 في شأن إسهم نشاط القطاع الخاص في تعميم الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،	وعلى القانون رقم (98) لسنة 2013 في شأن الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة
تم إضافة القانون رقم (50) لسنة 1994 كونه يرتبط بكيفية استغلال الأراضي الفضاء والقسمات السكنية وتقنين ملكية الأفراد والشركات بشأنها.	وعلى القانون رقم (47) لسنة 1982 بإنشاء الهيئة العامة للاستثمار، وعلى القانون رقم (1) لسنة 1993 بشأن حماية الأموال العامة والقوانين المعدلة له،	وعلى القانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية والقوانين المعدلة له،	وعلى القانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية والقوانين المعدلة له،	وعلى القانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية والقوانين المعدلة له،	وعلى القانون رقم (98) لسنة 2013 في شأن الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة
تم إضافة القانون رقم (116) لسنة 2013 تحسباً لدخول شركات عالمية كمشترم وذلك تحت مظلة القانون المقترح إضافته	وعلى القانون رقم (50) لسنة 1994 بتنظيم إستغلال الأراضي الفضاء والمعدل بالقانون رقم (8) لسنة 2008،	وعلى القانون رقم (98) لسنة 2013 في شأن الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة	وعلى القانون رقم (98) لسنة 2013 في شأن الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة	وعلى القانون رقم (98) لسنة 2013 في شأن الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة	وعلى القانون رقم (98) لسنة 2013 في شأن الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة
والخاص.	تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة	المشروعات الصغيرة	المشروعات الصغيرة	المشروعات الصغيرة	المشروعات الصغيرة

نص مضاف

نص معدل

نص محذوف

<p>رأي وزارة المالية: حذف المرسوم بقانون رقم 108 لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة، لأن ينص على أن وزارة المالية هي الجهة المنوط بها حفظ أملاك الدولة الخاصة العقارية وإدارتها واستغلالها وبيعها، في حين أن القانون المائل ينص على أن المؤسسة العامة للرعاية السكنية هي الجهة التي سيناط بها تنفيذ القانون، وعليه فإن هناك اختلاف جوهري بين أحكام المرسوم والاقتراحين بقانون المائلين.</p>	<p>لأغراض الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له، وعلى القانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية والقوانين المعدلة له، وعلى القانون رقم (98) لسنة 2013 في شأن الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة والقوانين المعدلة له، وعلى القانون رقم (109) لسنة 2013 بشأن إنشاء الهيئة العامة للقوى العاملة، وعلى القانون رقم (116) لسنة 2013 في شأن تشجيع الاستثمار المباشر في دولة الكويت، وعلى القانون رقم (42) لسنة 2014 في شأن إصدار قانون حماية البيئة المعدل بالقانون رقم (99) لسنة 2015، وعلى القانون رقم (116) لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص، وعلى القانون رقم (1) لسنة 2016 بإصدار قانون الشركات والقوانين المعدلة له،</p>	<p>والمتوسطة والقوانين المعدلة له، وعلى القانون رقم (42) لسنة 2014 في شأن إصدار قانون حماية البيئة المعدل بالقانون رقم (99) لسنة 2015، وعلى القانون رقم (1) لسنة 2016 بإصدار قانون الشركات والقوانين المعدلة له، وعلى القانون رقم (33) لسنة 2016 بشأن بلدية الكويت المعدل بالقانون رقم (1) لسنة 2018، وعلى القانون رقم (6) لسنة 2018 بالموافقة على اتفاق باريس لتغيير المناخ، وعلى القانون رقم (21) لسنة 2019 بشأن السجل العيني، وعلى القانون رقم (10) لسنة 2020 بشأن التوثيق، ووافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه وقد صدقنا عليه وأصدرناه.</p>	<p>والمتوسطة والقوانين المعدلة له، وعلى القانون رقم (42) لسنة 2014 في شأن إصدار قانون حماية البيئة المعدل بالقانون رقم (99) لسنة 2015، وعلى القانون رقم (1) لسنة 2016 بإصدار قانون الشركات والقوانين المعدلة له، وعلى القانون رقم (33) لسنة 2016 بشأن بلدية الكويت المعدل بالقانون رقم (1) لسنة 2018، وعلى القانون رقم (6) لسنة 2018 بالموافقة على اتفاق باريس لتغيير المناخ، وعلى القانون رقم (21) لسنة 2019 بشأن السجل العيني، وعلى القانون رقم (10) لسنة 2020 بشأن التوثيق، ووافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه وقد صدقنا عليه وأصدرناه.</p>
---	--	--	--

نص محذوف

نص معدل

نص مضاف

		<p>- وعلى القانون رقم (33) لسنة 2016 بشأن بلدية الكويت المعدل بالقانون رقم (1) لسنة 2018،</p> <p>- وعلى القانون رقم (49) لسنة 2016 بشأن المناقصات العامة، المعدل بالقانون رقم (74) لسنة 2019،</p> <p>- وعلى القانون رقم (21) لسنة 2019 في شأن نظام السجل العيني،</p> <p>- وعلى القانون رقم (10) لسنة 2020 بشأن التوثيق،</p> <p>وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه وقد صدقنا عليه وأصدرناه.</p>		
--	--	---	--	--

نص محذوف

نص معدل

نص مضاف

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
<p>رأي المؤسسة العامة للرعاية السكنية: "تم إضافة المناطق، وسيتم إضافتها قرين كلمة المدن كما يتم إضافة كلمة المنطقة قرينة كلمة المدينة أينما ترد".</p> <p>رأي بلدية الكويت: دمج تعريف البنية التحتية ضمن تعريف المرافق العامة لأن البنى التحتية هي جزء من المرافق العامة.</p> <p>رأي المؤسسة العامة للرعاية السكنية: تعديل مسمى التعريف ليكون البنية الأساسية، حيث أنه بهذه الصياغة يشمل البنية التحتية (ما تحت الأرض) والفوقية (ما فوق الأرض)</p>	<p>الفصل الأول تعريفات مادة (1) 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.</p> <p>المؤسسة: المؤسسة العامة للرعاية السكنية.</p> <p>مجلس إدارة المؤسسة: مجلس إدارة المؤسسة العامة للرعاية السكنية.</p> <p><b>الشركة: شركة إنشاء المدن أو المناطق السكنية المنشأة وفق أحكام هذا القانون.</b></p> <p>مجلس إدارة الشركة: مجلس إدارة الشركة المساهمة المتعلقة <b>بإنشاء المدن أو المناطق السكنية.</b></p> <p>المدينة السكنية: كل تجمع حضري يتقرر إنشاؤه بمقتضى أحكام هذا القانون - بموجب عقد تسليم رسمي لشركات إنشاء المدن السكنية على الأراضي المخصصة للمؤسسة، وتتضمن مناطق سكنية وأراضي غير مخصصة للرعاية السكنية.</p>	<p>الفصل الأول تعريفات مادة (1) 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.</p> <p>المؤسسة: المؤسسة العامة للرعاية السكنية.</p> <p>مجلس إدارة المؤسسة: مجلس إدارة المؤسسة العامة لرعاية السكنية.</p> <p><b>شركة إنشاء المدن السكنية: شركة إنشاء المدن السكنية المنشأة وفق أحكام هذا القانون.</b></p> <p>مجلس إدارة الشركة: مجلس إدارة شركة إنشاء المدن <b>السكنية المنشأة وفق أحكام هذا القانون.</b></p> <p>المدينة السكنية: كل تجمع حضري يتقرر إنشاؤه بمقتضى أحكام هذا القانون على الأراضي المملوكة <b>للدولة بموجب عقد تسليم رسمي لشركات إنشاء المدن السكنية بهدف تشييدها وفق أفضل الممارسات</b></p>

نص مضاف

نص معطل

نص محذوف

<p>رأي المؤسسة العامة للرعاية السكنية:  حذف عبارة (ولا يسوغ لأحد أن ينفرد .....)  لأنه من المعلوم للكافة عدم جواز تملك المرافق العامة، ذلك من ناحية ومن ناحية أخرى فهي ملك للدولة وليس ملك للأفراد على المشاع.</p> <p>-----  رأي الهيئة العامة للاستثمار:  إحلال (ملوكة إلى المؤسسة العامة للرعاية السكنية) محل (لا يسوغ لأحد أن ينفرد بملكها لأن منفعتها وخدماتها تكون على الشياخ بين الجميع).</p>	<p>المنطقة السكنية: هي المنطقة المخصصة لإنشاء الوحدات السكنية لأصحاب الطلقات الإسكانية والمواطنين وفقاً للتنظيم الوارد في هذا القانون.</p> <p>الأراضي غير المخصصة للرعاية السكنية: هي الأراضي التي تشمل الأنشطة غير الداخلة بالرعاية السكنية، كالأنشطة الاستثمارية والتجارية وغيرها من الأنشطة الأخرى.</p> <p><b>البنية الأساسية:</b> مجموعة الأنظمة التي تساهم في تحقيق الركيزة الأساسية لنمو المدينة وازدهارها واستدامة الحياة فيها، وتشمل إنشاء خطوط شبكات المياه بأنواعها (العذبة وقبيلة 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.</p> <p>المرافق العامة: مجموعة المباني والمنشآت التي تقام على مساحة معينة في المدينة أو المنطقة السكنية، وتشمل مقار الجهات الحكومية كمخافر الشرطة، ومراكز الإطفاء العام،</p>	<p>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 عمرية وجوية 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 وبيئياً على نحو مستدام.</p> <p><b>الحياة الكربوني:</b> تحقيق التوازن بين انبعاثات الكربون وامتصاصه من الغلاف الجوي.</p> <p><b>البنية التحتية للمدينة السكنية:</b> مجموعة الأنظمة التي تساهم في تحقيق الركيزة الأساسية لنمو المدينة وازدهارها واستدامة الحياة فيها، وتشمل على إنشاء خطوط شبكات المياه بأنواعها (العذبة وقبيلة الملوحة)، وشبكات الصرف الصحي من مواقع التجمعات البشرية بالمدينة من مناطقها السكنية والتجارية والصناعية وغيرها، وشبكة تصريف مياه</p>
---	---	--

نص مضاف

نص معدل

نص محذوف

<p>الأمطار، وشبكة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات الذكية والألياف الضوئية ومصادر الطاقة المتجددة والكهرباء ومحولاتها، وشبكة طرق المدينة الداخلية والعام، والبنية الأساسية للمساحات المائية الصناعية والخضراء التجميلية، وربط جميع تلك المكونات مع أجزاء المدينة المختلفة.</p>	<p>والمدارس والجامعات والمعاهد الحكومية وفروعها، والمساجد ومسكن أئمتها، ومراكز رعاية الشباب، والمستوصفات والمراكز الصحية والمستشفيات، وغيرها.</p>	
<p>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 إطفاء العام، والمدارس والجامعات والمعاهد الحكومية وفروعها، والمساجد ومسكن أئمتها، ومراكز رعاية الشباب، والمستوصفات والمراكز الصحية والمستشفيات، والجمعيات التعاونية، ومحطات تعبئة الوقود التابعة للدولة، وغيرها.</p>	<p>حاضنات الأعمال: جهة تقدم خدمات لأصحاب المشاريع الصغيرة والمتوسطة الممولين من قبل الصندوق الوطني لتوفير لهم بيئة عمل مناسبة خلال السنوات الأولى من عمر مشاريعهم بهدف زيادة فرص نجاحهم ونمو نشاطهم.</p>	
<p>الصندوق الوطني: الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة.</p>	<p>البيع على المخطط: بيع الوحدات العقارية المفزة على المخطط قبل إنشائها.</p> <p>الوحدة العقارية: وحدة (سكنية أو استثمارية أو تجارية أو صناعية أو مشتركة وغيرها) لها حدود ومساحة معينة، سواء كانت مستقلة أو جزء من عقار، وسواء كانت موجودة على الطبيعة أو مقترحة على المخطط.</p>	<p>شركة التنمية العمرانية الرئيسية: الشركة التي يتم تأسيسها والترخيص لها بمزاولة كل أو بعض أعمال تنمية وتمويل وبيع وإدارة وتأجير العقارات بموجب عقد مبرم بينها وبين المؤسسة لتنمية مشروع محدد.</p>

نص مضاف

نص معدل

نص محذوف

<p>الأولى من عمر مشاريعهم بهدف زيادة فرص نجاحهم ونمو نشاطهم.</p> <p><b>اللائحة التنفيذية: اللائحة التنفيذية لهذا القانون.</b></p>	<p>شركة التنمية العمرانية الفرعية: الشركة التي يتم تأسيسها أو الترخيص لها بمزاولة كل أو بعض أعمال تنمية وبيع وتمويل وإدارة وتأجير عقارات في جزء من مشروع للمؤسسة بموجب اتفاق بينها وبين شركة التنمية العمرانية الرئيسية، وبموافقة المؤسسة.</p> <p>المخططات: الرسومات الهندسية التي تقدمها شركات التنمية العمرانية والتي تحدد تفاصيل المشروع المزمع تنفيذه.</p> <p>حساب ضمان المشروع: الحساب المصرفي الخاص بمشروع التنمية العمرانية والذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشترين للوحدات العقارية المباعة على المخطط أو دفعات القروض التي تدفع من الممولين لأغراض تمويل المشروع.</p> <p>أمين الحساب: البنك أو المصرف الذي يتولى حساب ضمان المشروع وفق أحكام هذا القانون.</p> <p>السهم الذهبي: هو السهم الذي يعطي صاحبه حق الاعتراض على أي قرار يصدره مجلس إدارة الشركة يرى أنه يتعارض مع الأغراض التي تأسست الشركة من أجلها.</p> <p><b>اللائحة: اللائحة التنفيذية لهذا القانون.</b></p>
---	---

نص مضاف

نص معدل

نص محذوف

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
<p>تم حذف عبارة (وما يلحق بالمدينة من أراضٍ مملوكة للدولة لتشكّل في مجموعها حدودها المقررة) لأن أملك الدولة تخضع للمرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة والقوانين المعدلة له.</p> <p>-----</p> <p>تم حذف عبارة (والأهداف الواردة في اتفاقية باريس لتغيير المناخ) كونها أصبحت جزءاً من قانون الدولة الداخلي وبالتالي فالأهداف الواردة بها مطبقة.</p> <p>-----</p> <p>رأي الهيئة العامة للاستثمار: تعديل النص إلى "تطرح المؤسسة - بمقتضى أحكام هذا القانون- فرص استثمارية لإنشاء مدينة سكنية متكاملة أو أكثر".</p>	<p><b>الفصل الثاني</b> <b>الأحكام المتعلقة</b> <b>بتأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها</b> <b>اقتصادياً</b> <b>مادة (2)</b> <b>تلتزم المؤسسة - بمقتضى أحكام هذا القانون - بإنشاء شركات مساهمة عامة تختلف نسبة التملك فيها ومواعيد اكتتابها بحسب طبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية، وشركات خاضعة للقانون رقم 116 لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص، يكون نظامها الأساسي متوافقاً مع أحكام الشريعة الإسلامية، لإنشاء مدينة سكنية متكاملة أو منطقة سكنية أو أكثر على الأراضي المخصصة للمؤسسة لتشييدها وفق أفضل الممارسات العالمية في مجال التنمية العمرانية للمدن والمناطق الذكية المستدامة والمعايير البيئية الحديثة، وتسلم إليها بموجب عقد بينها وبين المؤسسة.</b></p>	<p><b>الفصل الثاني</b> <b>الأحكام المتعلقة</b> <b>بتأسيس شركات إنشاء المدن السكنية وأراضيها</b> <b>مادة (2)</b> <b>تنشئ المؤسسة - بمقتضى أحكام هذا القانون - شركات كويتية مساهمة عامة 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 تسلم 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 الحياض الكربوني داخل حدودها وتقديم خدمات حضرية فيها بكفاءة وفاعلية.</b></p>

نص مضاف

نص معتل

نص محذوف

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
<p>رأي المؤسسة العامة للرعاية السكنية: لم يشترط قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 أن يحدد رأس مال الشركة المساهمة العامة بمرسوم، فقط اشترط حد أدنى لرأس المال. يصدر قرار تأسيس الشركة المساهمة العامة بقرار من الوزير. م. 123 من قانون الشركات لسنة 2016 كما ورد بالتعديل جواز تأسيس شركة مساهمة أو غيرها من الشركات (25) ألف دينار) اللائحة التنفيذية لقانون الشركات. م. 13 من اللائحة التنفيذية لقانون الشركات. رأي الهيئة العامة للاستثمار: تعديل النص إلى (وتلتزم المؤسسة قبل الدعوة إلى الاكتتاب العام ونشر دراسة الجدوى الاقتصادية للشركة المراد تأسيسها ومخططات المدن السكنية المعدة من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية....).</p>	<p>مادة (3) يحدد رأس مال كل شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون بحسب طبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية، وتخصص أسهم شركات المساهمة العامة على النحو المبين في المادة الرابعة. كما تلتزم المؤسسة قبل الدعوة إلى الاكتتاب العام في شركات المساهمة العامة بنشر ملخص دراسة الجدوى الاقتصادية لشركة المشروع المراد تأسيسها ومخططات المدن أو المناطق السكنية التي ستكون محل تنفيذها موضحاً في كل منها تخطيطها المعتمد من قبل الدولة من حيث المساحات السكنية والمساحات الأخرى كالمساحات الخدمية أو الثقافية أو التجارية أو الاستثمارية أو الزراعية أو الحرفية أو الصناعية أو الترفيهية أو المسطحات المائية أو الزراعية التجميلية وغيرها، مع بيان أعداد الوحدات المرافق المختلفة المقروءة على كل قطاع من قطاعات المدينة أو المنطقة.</p>	<p>مادة (3) يحدد بمرسوم رأس مال كل شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون، ويُخصّص أسهماً على النحو المبين في المادة (4). وتلتزم الحكومة قبل الدعوة إلى الاكتتاب العام بنشر دراسة الجدوى الاقتصادية لشركة المشروع المراد تأسيسها ومخططات المدن السكنية التي ستكون محل تنفيذها موضحاً 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 المرزعة إنجازها والمرافق المختلفة المقروءة على كل قطاع من قطاعات المدينة.</p>

نص مضاف

نص معدل

نص محذوف

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
<p>رأي المؤسسة العامة للرعاية السكنية: تم إضافة "المساهمة العامة" إلى الفقرة الأولى بالمادة... على اعتبار أن هذه الشركات هي التي سيتم الالتزام فيها بالنسب الواردة بالمادة. تم تعديل النسب وفق المقترح يتم حذف الجملة المظلة حيث يمكن تحديد مدة خبرة الشريك أو الشركاء الاستراتيجيين في ضوء ما تنتهي إليه دراسة الجدوى الاقتصادية تم حذف جملة "أعلى سعر فيهم" واستبدالها بكلمتي "أفضل العروض" ... حيث أن المشاركة تمت بناءً على أوزان فنية ومالية... وليست مالية فقط. رأي الهيئة العامة للاستثمار: (ب) استبدال عبارة (في مجال التطوير العقاري) بـ (في إدارة الاستثمار). استبدال (ألا تقل خبرتها العملية عن عشرة سنوات) بدلاً عن (20 سنة). استبدال عبارة (أعلى سعر فيهم) بـ (أفضل عرض مالي وفني وفقاً للمعايير المحددة من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية).</p>	<p>مادة (4) تخصص بقرار من مجلس إدارة المؤسسة وفقاً لدراسة الجدوى الاقتصادية أسهم الشركات المساهمة العامة على النحو الآتي: - نسبة لا تقل عن (25%) ولا تزيد على (50%) تطرح للاكتتاب العام للكويتيين المسجلة أسماؤهم في سجلات الهيئة العامة للمعلومات المدنية في تاريخ الدعوة للاكتتاب. - نسبة لا تقل عن (6%) ولا تزيد على (24%) للمؤسسة، وتمارس في حصتها ما يكون للسهم الذهبي من حقوق يقررها نظام الشركة الأساسي وعلى الأخص ما يتعلق بأسعار بيع الوحدات السكنية حتى بيع آخر وحدة منها. - نسبة لا تقل عن (26%) ولا تزيد على (49%) للمستثمر صاحب العطاء الأعلى، وتحدد اللائحة أسس اعتماد الشركات والمؤسسات المؤهلة لهذا الشأن، وتؤول المبالغ الناتجة عن بيع هذه الأسهم بالزيادة على القيمة الإسمية للسهم إلى المؤسسة. وتتم الدعوة عن طريق الجريدة الرسمية ووسائل الإعلام المقروءة والمرئية والمسموعة المحلية.</p>	<p>مادة (4) تخصص أسهم شركات إنشاء المدن السكنية على النحو الآتي: (أ) نسبة لا تتجاوز (20%) للمؤسسة، ويجوز لها التخلي عن هذه النسبة أو جزء منها بطرحها للبيع بالمراد العلني، وتؤول المبالغ الناتجة عن بيع هذه الأسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم إلى الخزينة العامة للدولة. (ب) نسبة لا تقل عن (30%) 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 (20) سنة ولها ملاءة مالية عالية ومشاريع منجزة ثبت نجاحها ميدانياً، وتبين ضوابط تأهيلها لمرحلة حق المشاركة في المنافسة بالمراد العلني على أساس أوزان فنية ومالية تدخل في معادلة يتم بيانها في كراسة شروط مرجعية تُعدّها 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.</p>

<p>رأى الهيئة العامة للاستثمار:</p> <p>(ج) نظراً للحالية المالية للدولة والتزاماتها نحو الميزانية العامة للدولة ترى الهيئة استبدال النص (تكتب الهيئة العامة للاستثمار عن جميع المواطنين غير البالغين لسن الرشد) إلى (وفي حالة رغبة ولي أمر المواطنين غير البالغين لسن الرشد في الاككتاب يحق لهم الاككتاب بالنيابة عنهم وتحملهم قيمة الاككتاب وما يترتب عليه).</p> <p>رأي وزارة المالية:</p> <p>إحلال الاحتياطي العام محل الخزينة العامة للدولة أينما وردت في كلا مواد الاقتراحين بقانون.</p>		<p>(ج) نسبة (50%) تطرح للاككتاب العام للكويتيين الموجودين على قيد الحياة المسجلة أسمائهم في سجلات الهيئة العامة للمعلومات المدنية في تاريخ الدعوة للاككتاب، وتتم الدعوة عن طريق الجريدة الرسمية ووسائل الإعلام المقروءة والمرئية والمسموعة المحلية، ويسدد البالغون منهم لسن الرشد الراغبون بالاككتاب قيمة ما اكتبوا به دون أي فوائد أو رسوم أو أي زيادة فوق سعر السهم في الاككتاب خلال ستين يوماً تحسب اعتباراً من أول الشهر التالي للشهر الذي تمت الدعوة فيه، وتكتب الهيئة العامة للاستثمار بصفها نائبة عن حكومة دولة الكويت عن جميع المواطنين غير البالغين لسن الرشد وتؤخذ المبالغ اللازمة لتغطية تكلفة ذلك من الخزينة العامة للدولة.</p>
--	--	---

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
<p>رأي الهيئة العامة للاستثمار: تعديل النص إلى (وفي حال عدم استيفاء نسبة الـ 50% يحق للشريك الاستراتيجي تسويق الفائض من الأسهم وفق شروط وضوابط تضعها المؤسسة العامة للرعاية السكنية).</p> <p>رأي المؤسسة العامة للرعاية السكنية: تم إضافة كلمتي "المساهمة العامة" وذلك لتحديد نوع الشركة التي سيتم تأسيسها جاء التعديل لمعالجة حالة عدم الاكتتاب من بعض المواطنين في الشركة محل التأسيس</p>	<p>مادة (5) تخصص أسهم شركات المساهمة العامة لإنشاء المدن أو المناطق السكنية لكل الكويتيين المكتتبين بعدد ما اكتتب به، فإن جاوز عدد الأسهم المطروحة خصصت جميع الأسهم المطروحة بالتساوي بينهم. وتعرض الأسهم التي لم يكتتب فيها أو لم تسدد قيمتها خلال الميعاد المحدد للاكتتاب، وكذلك كسور الأسهم الناتجة عن عمليات التخصيص والتوزيع للبيح على الجهات الحكومية التي يحق لها تملك الأسهم أو البيح بالمراد العلني على المستثمرين أو عرض هذه الأسهم بالزيادة على القيمة في بورصة الكويت، وتؤول المبالغ الناتجة عن بيع هذه الأسهم بالزيادة على القيمة الإسمية للسهم إلى المؤسسة.</p>	<p>مادة (5) 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 للبيح بالمراد 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.</p>

نص مضاف

نص معدل

نص محذوف

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
	<p>مادة (6)</p> <p>يمنع على الشريك أو الشركاء الاستراتيجيين المساهمة بصورة مباشرة أو غير مباشرة في أكثر من شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون، وذلك عدا ما تحدده اللائحة من استثناءات تتعلق بنسبة الإنجاز وكفاءة الأداء.</p>	<p>مادة (6)</p> <p>يمنع على الشريك أو الشركاء الاستراتيجيين المساهمة بصورة مباشرة أو غير مباشرة في أكثر من شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون.</p>

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
<p>رأي الهيئة العامة للاستثمار:  حذف الفقرة الأخيرة " 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 الأسماء، وتحدد اللائحة التنفيذية الحالات القانونية التي يحق فيها لولي القاصر الشرعي التصرف فيها".</p> <p>رأي المؤسسة العامة للرعاية السكنية:  تم حذف كلمة "التنفيذية" وفق ما ورد بالتعريف  تم حذف كلمة "المستثمرين"  والاكتفاء بكلمة "المؤسسين"، لتكون الجملة أكثر شمولية، فتشمل المستثمرين وغيرهم، ولاستيعاب الجهات الحكومية الواردة بالمادة (5)</p>	<p>مادة (7)  يجوز للشريك أو الشركاء التصرف كلياً أو جزئياً في أسهمهم لصالح مستثمرين آخرين بعد تسليم الوحدات السكنية وموافقة المؤسسة، وتحدد اللائحة إجراءات نقل ملكيتها أو التنازل عنها أو التصرف فيها.  ويحظر على باقي المؤسسين والمواطنين المكتتبين بشركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية التصرف بالأسهم لحين إدراجها في بورصة الكويت وفق القواعد الرسمية المقررة في هذا الشأن.</p>	<p>مادة (7)  يحظر على الشريك أو الشركاء الاستراتيجيين التصرف كلياً أو جزئياً في أسهمهم لصالح مستثمرين آخرين ما لم يتوافر فيهم ذات المواصفات والشروط المرجعية 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 الأسماء، وتحدد اللائحة التنفيذية الحالات القانونية التي يحق فيها لولي القاصر الشرعي التصرف فيها.</p>

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
<p>(مادة مضافة)</p> <p>رأي المؤسسة العامة للرعاية السكنية: تم إضافة المادة لاعتبارات المساواة وتكافؤ الفرص، فحظرت المادة المضافة إجراء أي تعديل على مكونات المشروع وذلك بعد طرحه بالمراد العلني، حيث أن كافة الشركات التي ستشارك ستكون وضعت في اعتباراتها مكونات المشروع فأى إضافة من بعد ذلك تعتبر إخلال بالمبدأين سالفين البيان.</p>	<p>مادة (8)</p> <p>باستثناء ما يتعلق بالنواحي التنظيمية لا يجوز إجراء أي تعديل على مكونات المشروع بعد طرح الأسهم في المراد العلني وفقاً لأحكام هذا القانون سواء بزيادة أو تخفيض المساحات المخصصة للاستعمال التجاري أو الاستثماري أو الوحدات العقارية أو غير ذلك من الاستعمالات أو في أي من المرافق والخدمات بأي شكل يؤثر على الأسس التي تم بموجبها طرح أسهم الشركة في المراد العلني.</p>	

النص كما ورد بالاقترحين الأول والثاني	النص المقترح	ملاحظات
<p><b>الفصل الثالث</b></p> <p><b>إنشاء المدينة السكنية وإنجازها</b></p> <p><b>مادة (8)</b></p> <p>تلتزم كل شركة بما يلي:</p> <p>(أ) بدء الأعمال في إنشاء المدينة السكنية وإنجازها على حدودها المقررة وفق مخططها <b>الحضري</b> المعتمد من قبل <b>الدولة</b>، والانتهاه منها في الموعد المحدد من قبل <b>مجلس إدارة المؤسسة</b> بموجب عقد التسليم المشار إليه في المادة (2)، ويُنص في العقد تحديد مدة زمنية لإنجاز البنية التحتية للمدينة السكنية بشكل كامل بما لا يجاوز (5) سنوات من <b>تاريخ التسليم</b>، ويتزامن معها بدء الأشغال في تشييد وحداتها السكنية على البنى التحتية التي انتهت أعمال تأهيلها بصورة نهائية بما يكفل تسريع وتيرة إسكان <b>مستحقي الرعاية السكنية في وحداتهم على النحو المبين بهذا القانون</b>.</p> <p>(ب) المتابعة والإشراف على تنفيذ <b>مقاولي الباطن</b> لأعمال 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 (20%) من مساحة المدينة السكنية محل التنفيذ <b>ضماناً للتنافسية وجودة الإنجاز</b>.</p> <p>(ج) تقديم تقرير دوري إلى المؤسسة تبين فيه سير الأعمال ونسب إنجازها، وتحدد اللائحة التنفيذية أسس إعداده ومشمولاته ومواعيد إصداره وتسليمه والجزاءات الإدارية</p>	<p><b>الفصل الثالث</b></p> <p><b>إنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها</b></p> <p><b>مادة (9)</b></p> <p>تلتزم كل شركة بما يلي:</p> <p>أ. بدء الأعمال في إنشاء المدينة السكنية وإنجازها على حدودها المقررة وفق مخططها <b>التنظيمي</b> المعتمد من قبل <b>المؤسسة</b>، والانتهاه منها في الموعد المحدد من قبل <b>المؤسسة</b> بموجب عقد التسليم المشار إليه في المادة (2)، وينص في العقد تحديد مدة زمنية لإنجاز البنية الأساسية للمدينة أو المنطقة السكنية بشكل كامل ويتزامن معها بدء الأشغال في تشييد وحداتها السكنية على البنى التحتية التي انتهت أعمال تأهيلها بصورة نهائية.</p> <p>ب. المتابعة والإشراف على تنفيذ <b>شركة التنمية العمرانية الفرعية</b> لأعمال التي أسندتها إليهم لإتمامها وفق المواصفات الفنية المعتمدة من قبل المؤسسة لإنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها.</p> <p>ج. تقديم تقرير دوري إلى المؤسسة تبين فيه سير الأعمال ونسب إنجازها، وتحدد اللائحة أسس إعداده ومشمولاته ومواعيد إصداره وتسليمه والجزاءات الإدارية والمالية المترتبة على الملاحظات والمخالفات التي ترصدتها المؤسسة ميدانياً ومكتبياً على سير الأعمال وتنفيذها، وتؤول مبالغ الجزاءات المالية إلى <b>المؤسسة</b>.</p> <p>د. تسليم المشتريين منتجات وخدماتهم العقارية المحجوزة في التاريخ المحدد بالعقد المبرم معهم، وبالمواصفات</p>	<p>تمت إعادة ترتيب أرقام المواد بعد المادة المضافة.</p> <p>رأي المؤسسة العامة للرعاية السكنية:</p> <p>عقد التسليم سيتم توقيعه من الممثل القانوني للمؤسسة وهو المدير العام فمن ثم فالتعريف الصحيح هو أن يكون من قبل المؤسسة، وليس من قبل مجلس إدارة المؤسسة.</p> <p>تم استبدال كلمة التحتية بكلمة الأساسية، على اعتبار أن البنية الأساسية تشمل ما تحت الأرض وما فوق الأرض من بنية.</p> <p>حذف الجزء المظلل ويمكن إضافته بالمذكرة الإيضاحية</p> <p>تم حذف " مقاولي الباطن لأعمال " واستبدالها "المطور العمراني الفرعي للأعمال " على اعتبار أن الجملة الأخيرة هي المتوافقة من أحكام القانون</p> <p>وتم حذف الجزء المظلل حيث أن تقييد الشركة بنسبة ترد في أحكام القانون فيما خص مقاول الباطن قد يعرقل الأعمال</p> <p>على اعتبار أن الأراضي التي سيتم تنفيذ المشروعات من الأراضي المخصصة للمؤسسة،</p>

نص مضاف

نص معطل

نص محذوف

<p>فإن كافة ما يتعلق بالمبالغ المالية يؤول إلى المؤسسة. تم حذف جملة " وغيرها من الأحكام" تم إضافة الجملة وذلك لإفساح المجال لتتضمن اللائحة كافة الالتزامات التي تتحملها الشركة في هذا الشأن.</p>	<p>الفنية المعتمدة وبالشروط التي تم التعاقد على أساسها، وتحدد اللائحة الالتزامات المناطة بالشركة.</p>	<p>والمالية المترتبة على الملاحظات والمخالفات التي ترصدها المؤسسة ميدانياً ومكتيباً على سير الأعمال وتنفيذها، وتؤول مبالغ الجزاءات المالية إلى <b>الخزينة العامة للدولة</b>، (د) تسليم المشتري منتجات وحداتهم العقارية المحجوزة في التاريخ المحدد بالعقد المبرم معهم، وبالمواصفات الفنية المعتمدة <b>وغيرها من الأحكام والشروط</b> التي تم التعاقد على أساسها.</p>
--	---	--

نص محذوف

نص معدل

نص مضاف

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
<p>رأي الهيئة العامة للاستثمار: فيما يتعلق بمساحة منتجات الوحدات العقارية بآلا تقل عن 400 متر مربع، إضافة عبارة (كمساحة بناء).</p> <p>إضافة عبارة "على أن يتم تحديد النماذج المختلفة من كل نوع عن طريق المؤسسة العامة للرعاية السكنية".</p>	<p>مادة (10)</p> <p>توفر شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية - بعد التنسيق مع المؤسسة - منتجات الوحدات العقارية في كل مدينة أو منطقة سكنية تقوم على إنشائها وإنجازها بما يضمن توفير خيارات متنوعة لمستحقي الرعاية السكنية وفقاً للأولوية المنظمة بالقانون رقم 47 لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية، وتكون الخيارات كما يلي:</p> <p>أ. القسام السكنية.</p> <p>ب. البيوت والفلل السكنية.</p> <p>ويحدد مجلس إدارة الشركة كيفية توزيعها على المدينة أو المنطقة السكنية محل التنفيذ بعد اعتماد تصورها النهائي من قبل المؤسسة وفق دراسة الجدوى وطبيعة المشروع، على أن تنفذ وفق المواصفات الفنية المتفق عليها مع المؤسسة بعدد من النماذج يحددها العقد، وآلا تقل مساحة الأرض عن 400م<sup>2</sup>.</p> <p>ويجوز للشركة بيع البدائل السكنية الواقعة بالأراضي غير المخصصة للرعاية السكنية على أن تكون الأولوية لمستحقي الرعاية السكنية.</p> <p>وتحدد اللائحة آلية استقبال رغبات مستحقي الرعاية السكنية في تلك المدينة أو المنطقة، والمواعيد النهائية لتغيير نوع رغباتهم المقدمة، وكيفية توثيقها، والأحكام المنظمة لسير إجراءات العمل بعده المادة، وطرق التنسيق مع الشركة لوضع التصور النهائي للمدينة أو المنطقة محل التنفيذ.</p>	<p>مادة (9)</p> <p>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:</p> <p>(أ) منتج الأراضي الفضاء المؤهلة للبناء من قبل صاحب الطلب السكني مباشرة، على ألا تتجاوز نسبته (40%) من إجمالي أعداد الوحدات السكنية المطلوب إنشاؤها.</p> <p>(ب) منتج الوحدة السكنية الجاهزة بنوعها الأفقي (البيوت والفلل) والعامودي (الشقق)، على ألا تقل نسبته عن (60%) من إجمالي أعداد الوحدات السكنية المطلوب إنشاؤها.</p> <p>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 المؤتفة رسمياً لمستحقي الرعاية السكنية في تلك المدينة، على ألا تقل مساحة أي منتج من منتجات الوحدات العقارية عن (400) متر مربع تنفذ وفق المواصفات الفنية المتفق عليها مع المؤسسة.</p> <p>ودون الإخلال بأحكام الفصل الرابع من هذا القانون، تراعي الشركة عند تنفيذها لمنتج الوحدات السكنية الجاهزة بنوعها</p>

<p><b>الأفقي والعامودي وجود ما لا يقل عن (5) نماذج مختلفة لكل نوع منها.</b></p> <p><b>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.</b></p>		
--	--	--

نص مضاف

نص معدل

نص محذوف

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
	<p>مادة (11)</p> <p>تحدد اللائحة آلية إصدار شهادات الاستلام لكل شركة عن كل مرحلة من مراحل الأعمال المنجزة في كل مدينة أو منطقة سكنية تتولى تنفيذها طبقاً للجدول الزمني المعتمد لها، ويحدد العقد إجراءات المتابعة والإشراف على كافة الأعمال من قبل المؤسسة.</p>	<p>مادة (10)</p> <p>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 التفويض والمتابعة على الأعمال الإنشائية من قبل موظفي المؤسسة المختصين.</p>

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
<p>رأي الهيئة العامة للاستثمار: تعديل هامش الربح إلى "لا يتجاوز 25% يضاف على إجمالي تقدير تكلفة كل منتج منها على أن يتم تحديد النسبة من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية".</p> <p>رأي المؤسسة العامة للرعاية السكنية: تم حذف 10 % هامش الربح على اعتبار اختلاف كل مشروع عن الآخر، ومن ثم فقد تختلف نسبة الربح من مشروع إلى آخر</p>	<p><b>الفصل الرابع</b> <b>العلاقات التعاقدية</b> <b>مادة (12)</b></p> <p>استثناءً من القانون رقم 47 لسنة 1993 تحدد المؤسسة بالاتفاق مع شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية وفق دراسات الجدوى لكل مشروع حدود العلاقة التعاقدية بين شركات إنشاء المدن السكنية والمشتري ومكونات عقد البيع لمنتجات الوحدات العقارية على المخطط والأحكام المتعلقة بتحديد أسعار بيع الوحدات <b>السكنية وضوابط شرائها وتسويقها في كل مدينة أو</b> <b>منطقة سكنية تتولى إنشائها وإنجازها.</b></p>	<p><b>الفصل الرابع</b></p> <p>حدود <b>العلاقة التعاقدية</b> بين شركات إنشاء المدن السكنية والمشتري ومكونات عقد البيع لمنتجات الوحدات العقارية على المخطط والأحكام المتعلقة بتحديد أسعار بيع الوحدات السكنية وضوابط شرائها وتسويقها.</p> <p><b>مادة (11)</b></p> <p>تحدد المؤسسة بالاتفاق مع شركات إنشاء المدن السكنية <b>سعر بيع منتجات وحداتها العقارية في كل مدينة سكنية</b> <b>تتولى إنشائها وإنجازها</b> بما يشتمل على ما لا يتجاوز (10%) يضاف على إجمالي تقدير تكلفة كل منتج منها، ويعلن عنها سلفاً قبل عملية تسويقها على المخطط على النحو المبين في المادة (12)، ويدخل في تقدير سعر بيعها تكلفة إنجازها وما يخصها من ثمن الأرض وغيرها من العناصر اللازمة الداخلة في عملية التسعير.</p>

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
<p>رأي المؤسسة العامة للرعاية السكنية: يتم حذف كلمتي "تصريح رسمي" وإضافة جملة "موافقة كتابية مسبقة" إعادة صياغة قانونية.</p> <p>رأي الهيئة العامة للاستثمار: استبدال (24) شهراً بدلاً عن (14) شهراً.</p>	<p>مادة (13)</p> <p>لا يجوز لأي شركة تسويق نماذج تصاميم منتجات وحداتها العقارية على مخطط المدينة أو المنطقة السكنية المزمع تنفيذها إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المؤسسة يحدد فيها موعد التسويق ومكانه وأسلوبه، وتفتح المؤسسة حساباً خاصاً في أحد البنوك الكويتية يسمى بـ "حساب الضمان" وذلك لكل مشروع على حده يودع فيه المخططون مبلغ سعر بيع الوحدات العقارية المباعة لهم على المخطط على دفعات، وتحدد اللائحة آلية إيداع هذه الدفعات ومواعيد تسديدها بما يتزامن مع بدء الشركة للأعمال الإنشائية فيها، وتكون العمليات المالية لهذا الحساب تحت إدارة المؤسسة وإشرافها.</p> <p>وتحدد المؤسسة لكل مشترٍ التاريخ المقرر لإيداع مبلغ سعر وحدته العقارية المباعة له على المخطط والتاريخ المقرر لإستلامها بصورة نهائية.</p> <p>وتحدد اللائحة تفاصيل اتفاقية حساب الضمان وآلية التصرف في الأموال المودعة والتزامات أمين الحساب والحالات المحددة حصراً للحجز على هذه الأموال وكيفية استخدامها وطرق رقابة المؤسسة عليه وكيفية تدقيقه.</p>	<p>مادة (12)</p> <p>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.</p> <p>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، ويكون للمشتري حق استلامها بصورة نهائية - بمقتضى أحكام هذا القانون - بعد (14) شهراً كحد أقصى من تاريخ إيداعه.</p> <p>وتضع اللائحة التنفيذية قواعد تنظيم عمل حساب الضمان وكيفية استخدام الأموال المودعة فيه وطرق رقابة المؤسسة عليه وكيفية تدقيقه.</p>

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
	<p>مادة (14)</p> <p>تقوم شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية بتسويق نماذج تصاميم منتجات وحداتها العقارية بالكيفية المصرح لها على مستحقي الرعاية السكنية وفقاً لأولوية طلباتهم لدى المؤسسة وتحدد اللائحة آلية اختيار نموذج سكنهم وموقعه على النحو الذي توافقت عليه رغباتهم.</p> <p>وتعرض الشركات -بعد موافقة المؤسسة- منتجات وحداتها العقارية المتبقية غير المباعة للبيع مرة أخرى على كافة المواطنين بذات الأسعار المعلن عنها سلفاً بطريق البيع المباشر على أن تكون الأولوية لمستحقي الرعاية السكنية من الأسر الكويتية أصحاب الطلبات الإسكانية، والمرأة الكويتية المتزوجة من غير كويتي ولها أولاد، والمرأة الكويتية المتزوجة من غير كويتي وليس لها أولاد، بشرط أن يكون قد انقضى على زواجها خمس سنوات، والمرأة الكويتية المطلقة طلاقاً بانناً والمرأة الكويتية الأرملة سواء لهن أولاد أو ليس لأي منهن أولاد والمرأة الكويتية غير المتزوجة إذا بلغت الأربعين سنة، والمواطنين الذين ليس لديهم مسكن، ثم المواطنين الذين لديهم مسكن واحد، ثم لجميع المواطنين، <b>ولا يجوز بيع تلك الوحدات المتبقية إلا على الأشخاص الطبيعيين، ولا يحق لأي مواطن شراء أكثر من وحدة عقارية أيًا كان نوعها، وتحدد اللائحة قواعد وآلية وإجراءات وشروط بيع هذه الوحدات.</b></p> <p>وفي جميع الأحوال يكون شراء مستحقي الرعاية السكنية لهذه الوحدات استيفاءً للحق في الرعاية السكنية.</p>	<p>مادة (13)</p> <p>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 <b>نهائية</b> العملية الموثقة رسمياً طبقاً لأحكام المادة (9)، ويعد شراء هذه الوحدات استيفاءً للحق في الرعاية السكنية.</p> <p>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 <b>بيئها</b> إلا على الأشخاص الطبيعيين، ولا يحق لأي مواطن شراء أكثر من وحدة عقارية أيًا كان نوعها.</p>

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
	<p>مادة (15)</p> <p>مع عدم الإخلال بأحكام المادة السابقة، تبرم شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية مع المشترين - تحت إدارتها المؤسسة وإشرافها - عقد بيع أي منتج من وحداتها العقارية على المخطط وفق نموذج عقد تحدده اللائحة، ويوثق هذا العقد لدى الدولة طبقاً للقواعد الرسمية المقررة بهذا الشأن.</p>	<p>مادة (14)</p> <p>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.</p>

نص محفوظ

نص معدل

نص مضاف

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
	<p>مادة (16)</p> <p>يعتبر منتج الوحدة العقارية المباع على المخطط طبقاً للعقد المبرم بين الشركة والمشتري اتفاقاً ملزماً للطرفين، <b>يتعين على</b> الشركة بموجبه إنشاء وإنجازه وتسليمه في الأجل المحدد بالعقد وفق نموذج التصميم ومواصفات الفنية المتفق عليها، على أن تنوب المؤسسة من خلال أمين الحساب عن المشتري في أداء ثمن البيع خصماً من مبلغه المودع في حساب الضمان تبعاً لتقدم الأشغال فيه.</p>	<p>مادة (15)</p> <p>يعتبر منتج الوحدة العقارية المباع على المخطط طبقاً للعقد المبرم بين الشركة والمشتري اتفاقاً ملزماً للطرفين، <b>يقتضي من</b> الشركة بموجبه إنشاء وإنجازه وتسليمه في الأجل المحدد بالعقد وفق نموذج التصميم ومواصفات الفنية المتفق عليها، على أن تنوب المؤسسة عن المشتري في أداء ثمن البيع خصماً من مبلغه المودع في حساب الضمان تبعاً لتقدم الأشغال فيه.</p>

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
	<p>مادة (17)</p> <p>تتضمن اللائحة الشروط الواجب توافرها في عقد بيع الوحدة العقارية المشار إليه بالمادة (15) وعلى وجه الخصوص ما يلي:</p> <p>أ. الأطراف المتعاقدة.</p> <p>ب. وصف تفصيلي لمنهج الوحدة العقارية محل البيع.</p> <p>ج. سعر البيع النهائي وكيفية أدائه ومواعيد آجال استحقاق دفعاته.</p> <p>د. تحديد المشتري لمصادر تمويله في شراء منتج العقاري.</p> <p>هـ. تفويض المشتري للمؤسسة في التحاسب نيابة عنه خصماً من كامل مبلغ المودع في حساب الضمان.</p>	<p>مادة (16)</p> <p>يتضمن عقد البيع المشار إليه بالمادة (14) من هذا القانون العناصر الآتية لازماً:</p> <p>(أ) هوية الأطراف المتعاقدة.</p> <p>(ب) وصف تفصيلي لمنهج الوحدة العقارية محل البيع على المخطط، ونموذج التصميم ومواصفاته الفنية والمواد المستخدمة لإنشائه وإنجازه.</p> <p>(ج) سعر البيع النهائي، وكيفية أدائه، ومواعيد آجال استحقاق دفعاته، وتفويض المشتري للمؤسسة في التحاسب نيابة عنه خصماً من كامل مبلغ المودع في حساب الضمان تبعاً لتقدم الأشغال في منتج وحدته العقارية المباعة له.</p> <p>(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.</p>

نص محذوف

نص معدل

نص مضاف

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالقرابين الأول والثاني
<p>تم حذف هذه المادة. رأي المؤسسة العامة للرعاية السكنية: حذف هذه المادة.</p>		<p>مادة (17) لا تمارس شركات إنشاء المدن السكنية - بمقتضى أحكام هذا القانون - خدمة البيع بالأقساط، وتتنصر 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.</p>

نص مضاف

نص معدل

نص محذوف

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
<p>رأي الهيئة العامة للاستثمار: تعتقد الهيئة بأنه غير مصرح بالرهن العقاري للسكن الخاص مالم يصدر قانون بذلك.</p>	<p>مادة (18) لا يجوز للمشتري ترتيب أي حق عيني على وحدته العقارية المباعة له على المخطط بيعاً أو رهناً أو هبة أو غيرها من التصرفات إلا بعد صدور وثيقة تملكه للعقار.</p>	<p>مادة (18) لا يجوز للمشتري ترتيب أي حق عيني على وحدته العقارية المباعة له على المخطط بيعاً أو رهناً أو هبة أو غيرها من التصرفات إلا بعد صدور وثيقة تملكه للعقار.</p>

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
<p>مادة مضافة)</p> <p>رأي المؤسسة العامة للرعاية السكنية: تم إضافة المادة وذلك لضرورة وضع ضوابط محددة في شأن الوحدات العقارية التي يتم تنفيذها، وما قد يجريه عليه ملاكها أو شاغلوها من تعديلات مؤثرة</p>	<p>مادة (19)</p> <p>باستثناء ما يسمح به نظام إدارة المجمع أو المبنى، لا يجوز لمالك الوحدة العقارية أو الشاغل لها أن يقوم بإجراء أي تعديلات أو تغييرات على الهيكل أو المظهر الخارجي للوحدة العقارية أو أي جزء يؤثر جوهرياً على العقار المشترك أو مظهره الخارجي إلا وفقاً لما تنظمه اللائحة من أحكام. وفي حال مخالفة ذلك يتحمل مالك الوحدة إعادة الشيء إلى ما كان عليه، وبالطريقة التي تحددها شركة الإدارة، فإذا تخلف عن ذلك جاز للشركة إعادة الشيء إلى ما كان عليه على نفقته.</p>	

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
<p>تمت إعادة ترتيب أرقام المواد بعد المادة المضافة.</p> <p><u>رأي الهيئة العامة للاستثمار:</u></p> <p>أن آلية التمويل ستظل على عاتق بنك الائتمان الكويتي الذي استنفذ حالياً حدوده التمويلية بالكامل لذلك يصبح المقترح غير مستدام لأنه لا يعالج آلية التمويل.</p>	<p>يحدد بقرار من مجلس إدارة بنك الائتمان الكويتي قواعد القروض العقارية وشروطها وإجراءاتها للمواطنين المستحقين للرعاية السكنية الراغبين بشراء وحدات عقارية على المخطط.</p>	<p>يحدد بقرار من مجلس إدارة بنك الائتمان الكويتي قواعد تقديم القروض العقارية وشروطها وإجراءاتها للمواطنين المستحقين للرعاية السكنية الراغبين بشراء وحدات عقارية على المخطط.</p>

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
<p>رأي بنك الائتمان الكويتي: إضافة فقرة ثانية تنص على: (على أن يتم استقطاع الأقساط المستحقة لبنك الائتمان الكويتي من حساب الضمان المنصوص عليه في المادة 20 من القانون).</p>	<p>الفصل الخامس المسؤوليات والمزايا التفضيلية مادة (21) تتحمل الشركة عند تأخير تسليم المشتري لوحدته العقارية المبيعة على المخطط عن الأجل المحدد بالتعاقد غرامة تأخير <b>يتم النص عليها بالعقد.</b> على أن تحدد اللائحة القواعد المنظمة والآلية التي يجب اتباعها حال تعثر المشروع.</p>	<p>الفصل الخامس مسؤوليات شركات إنشاء المدن السكنية مادة (20) تتحمل الشركة عند تأخير تسليم المشتري لوحدته العقارية المبيعة على المخطط عن الأجل المحدد بالتعاقد غرامة تأخير <b>كتعويض له بنسبة (1%) عن كل شهر من المبلغ المؤدى، على ألا يتجاوز هذا التعويض (10%) في السنة.</b></p>

نص مضاف

نص معدل

نص محذوف

ملاحظات	النص المقترح	
<p>مادة مضافة)</p>	<p>مادة (22)</p> <p>وفقاً لأحكام هذا القانون، إذا تخلفت شركة إنشاء المدن أو المناطق السكنية عن أداء التزاماتها التعاقدية أو ارتكبت أخطاء جسيمة بما يؤثر في سير المشروع بانتظام وإضطراب، أو إذا تعثر المشروع ولم تقم الشركة بإزالة أسباب التعثر خلال المدة المنصوص عليها في العقد، جاز للمؤسسة أن تستبدل هذه الشركة بشركة أخرى محل محلها لاستكمال المشروع.</p>	

نص مضاف

نص معدل

نص محذوف

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
	<p>مادة (23)</p> <p><b>تلتزم كل شركة</b> بإنجاز وحداتها العقارية المباعة على المخطط وفق التصاميم والمواصفات الفنية لإنشائها وإنجازها على النحو المتفق عليه مع المؤسسة.</p> <p>وللمشتري فسخ عقد البيع على المخطط واسترجاع كامل مبلغه المدفوع بالإضافة إلى مبلغ التعويض بنسبة يحددها العقد من إجمالي المبلغ المدفوع خلال المدة المحددة بالعقد من تاريخ الفسخ، وذلك في الحالات الآتية:</p> <p>(أ) قيام الشركة بتغيير التصاميم والمواصفات الفنية دون إخطار المشتري والمؤسسة بهذا التغيير وبموافقة كتابية مسبقة منهما، ويستثنى من أحكام ذلك استحالة توفير الشركة بعض المواد المستخدمة أو كلها لظروف خارجية عن إرادتها شرط توفيرها لبدائلها بترتيبها بترتيبها بالجودة أو أفضل منها دون أدنى تغيير على سعر البيع النهائي المتفق عليه تعاقدياً.</p> <p>(ب) إذا أثبت المشتري للمؤسسة قبل تسلمه النهائي لوحده العقارية المباعة له على المخطط أنها غير صالحة للسكن وبها عيوب إنشائية جوهرية.</p> <p>(ج) إذا تبين وجود نقص في مساحة الوحدة العقارية قبل أو عند تسليم الوحدة العقارية للمشتري بنسبة (5%) أو أكثر.</p> <p>وإذا كانت النسبة دون ذلك يتم تخفيض ثمن الشراء بنسبة تساوي نسبة نقص المساحة.</p>	<p>مادة (21)</p> <p><b>تلتزم كل الشركة</b> 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.</p> <p>وللمشتري فسخ عقد البيع على المخطط واسترجاع كامل مبلغه المدفوع بالإضافة إلى مبلغ تعويض بنسبة (20%) من إجمالي المبلغ المؤدى خلال (14) يوماً من تاريخ الفسخ في الحالات الآتية:</p> <p>(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 لبدائلها بترتيبها بترتيبها بالجودة أو أفضل منها دون أدنى تغيير على سعر البيع النهائي المتفق عليه تعاقدياً.</p> <p>(ب) إذا أثبت المشتري للمؤسسة قبل تسلمه النهائي لوحده العقارية المباعة له على المخطط أنها غير صالحة للسكن وبها عيوب إنشائية جوهرية.</p>

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
<p>رأي المؤسسة العامة للرعاية السكنية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- حذف عبارة (إصلاح أو تصحيح) حتى تكون المسؤولية شاملة.</li> </ul>	<p>مادة (24)</p> <p>تستمر مسؤولية شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية عن أي عيوب تهدد سلامة إنشاءات المدينة أو المنطقة السكنية في أي جزء من أجزائها مدة عشر (10) سنوات تبدأ من التاريخ المنصوص عليه في شهادة الاستلام النهائي.</p>	<p>مادة (22)</p> <p>تستمر مسؤولية شركات إنشاء المدن السكنية بإصلاح أو تصحيح أي عيوب تهدد سلامة إنشاءات المدينة السكنية في أي جزء من أجزائها مدة عشر (10) سنوات تبدأ من التاريخ المنصوص عليه في شهادة الاستلام النهائي الصادرة عن المؤسسة.</p>

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
<p>مادة مضافة)</p> <p>رأي المؤسسة العامة للرعاية السكنية: تم إضافة المادة المذكورة لاعتبارات ضرورية وهي الحفاظ على المشروع بعد إتمامه وإجراء ما يلزمه من صيانة وتشغيل، وهي تعتبر فكرة بديلة عن اتحاد الملاك، حيث تتناسب مع طبيعة مشروع التنمية العمرانية.</p>	<p>مادة (25)</p> <p>تلتزم شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية بإدارة العقار وتحصيل رسوم خدمة المناطق والمساحات المشتركة وما يلزمه من صيانة وتشغيل بعد اكتمال إنجاز مشروع التنمية العمرانية من خلالها أو من خلال تعيين شركة إدارة العقار وفق الضوابط التي تحددها اللائحة.</p>	

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
<p>رأي الهيئة العامة للاستثمار: (60) سنة بدلاً عن (30) سنة.</p>	<p>مادة (26) تحدد - بمقتضى أحكام هذا القانون - نسبة لا تقل عن (30%) كمساحة سكنية خالصة من إجمالي مساحة المخطط التنظيمي المعتمد من قبل <b>المؤسسة</b> في كل <b>منطقة</b> سكنية تتولى الشركات إنشاءها وإنجازها. والتزاماً بإنجاز البنية الأساسية للمدينة السكنية بشكل كامل، <b>يمنح للشركة حق الاستثمار بالأراضي غير المخصصة لأغراض الرعاية السكنية ضمن الحدود المقررة للمدينة أو المنطقة السكنية التي أنشأتها وأنجزتها، ولمدة لا تزيد على 30 سنة تبدأ بعد فترة الإمهال المحددة بالعهدة.</b> وإستثناء من أحكام القانون رقم (116) لسنة 2014 بشأن مشاريع الشركة بين القطاعين العام والخاص، تمنح مدد إضافية للاستثمار بناءً على دراسة الجدوى الاقتصادية لكل مشروع تحددها المؤسسة كمزايا تفضيلية بناءً على الالتزامات التي تتحملها الشركة كإنشاء المرافق العامة ذات الطبيعة الخاصة ودعم المشروعات الصغيرة والمتوسطة وسرعة الإنجاز وغيرها من الالتزامات. وتؤول الأراضي المنتفع بها، بأملاتها والمنشآت المقامة عليها، إلى <b>المؤسسة</b> بعد انتهاء مدة ترخيص حق الانتفاع المبين في هذه المادة، وتبين اللائحة قواعد ممارسة الشركة لإدارة حق الانتفاع وفق نظام المزايدة العلنية وضوابطها وشروطها.</p>	<p>الفصل السادس <b>المزايا التفضيلية</b> مادة (23) تحدد - بمقتضى أحكام هذا القانون - نسبة لا تقل عن (33%) كمساحة سكنية خالصة من إجمالي مساحة المخطط الحضري المعتمد من قبل <b>الدولة</b> في كل <b>مدينة</b> سكنية تتولى الشركات إنشاءها 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 (30) 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 مساهميها. وتؤول الأراضي المنتفع بها، بأملاتها والمنشآت المقامة عليها، إلى <b>الدولة</b> 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</p>

<p>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 (5) 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 (11) إلى نسبة (5%) 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.</p>					
---	--	--	--	--	--

نص مضاف

نص معدل

نص محذوف

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
<p>رأي الهيئة العامة للاستثمار: تعديل إلى (تخصص شركات التطوير العقاري نسبة (5%) كمساحة خالصة من إجمالي مساحة خالصة من إجمالي مساحة أملاك الدولة العقارية العائدة حقوق الصغيرة والمتوسطة المشاريع الصغيرة والمتوسطة مقابل أجرة منخفضة يتم تحديدها من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية).</p>	<p>مادة (27) تخصص شركات التنمية العمرانية نسبة لا تقل عن (2%) كمساحة خالصة من إجمالي المساحات التأجيرية بالمشروع، وذلك لصالح المشاريع الصغيرة والمتوسطة. وتحدد الشركة أماكن توزيع قسائم مزاولة أنشطتهم والمجمعات التسويقية لهذه المشاريع وحاضنات أعمالها ضمن حدود المدينة أو المنطقة السكنية محل التنفيذ قبل اعتماد تصورها النهائي من المؤسسة، وتراعي الشركات عند تنفيذ تصاميم تلك المنتجات للمشاريع الصغيرة والمتوسطة بما يتوافق مع احتياجات كل مشروع وطبيعة نشاطه وفق الرأي الفني المعتمد من قبل الصندوق الوطني.</p>	<p>مادة (24) تخصص شركات التطوير العقاري نسبة (10%) 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 سالفة 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 (10%) من إجمالي المبالغ الناتجة عن بيع أسهم شركات التطوير العقاري بالزيادة على القيمة الاسمية بعد أن تورد للخزينة العامة للدولة لتخصص حصراً لدعم لأصحاب المشاريع الصغيرة والمتوسطة من ساكني المدينة الفعليين، وتحفظ الأموال المستقطعة في محفظة مالية خاصة لدى الخزينة العامة للدولة كال التزام عليها يؤديه وزير المالية إلى الصندوق الوطني بال كيفية 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 أنشأها وأجزتها لـ (10) سنوات كاملة</p>

تضاف إلى المدة المحددة بقرار مجلس الوزراء المشار إليه في المادة (23) عبر إصدار قرار آخر مكمل له إذا خصت نسبة (2.5%) من صافي أرباحها السنوية كدعم مالي لحاضنات الأعمال من ساكني المدينة الفعليين وفق برنامج معتمد من قبل الصندوق الوطني، ويشترط لمنح هذه الميزة تحقق (75%) 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.

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقترحين الأول والثاني مادة (25)
<p>تم حذف هذه المادة.</p> <p><b>رأي الهيئة العامة للاستثمار:</b> إضافة عبارة (بما لا يزيد عن 15 سنة).</p> <p><b>رأي المؤسسة العامة للرعاية السكنية:</b> حذف المادة بالكامل.</p>		<p>مع عدم الإخلال بأحكام المادتين الـ (10) و (22)، 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 (15) سنة كاملة تصاف إلى المدة المحددة بقرار مجلس الوزراء المشار إليه في المادة (23) إذا أنجزت لحكومة دولة الكويت كامل البنية الفوقية لمرافقها العامة من مبانٍ ومنشآت وفق ما تعتمد عليه 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 (4) سنوات من تاريخ بدء إنشاءات كل واحدة منها، ولا تمنح هذه الميزة إلا بعد تسليم الدولة لـ (50%) من المباني والمنشآت المطلوبة في المدينة السكنية.</p> <p>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:</p> <p>(أ) نسبة (25%) من عوائد بيع أراضي أملاك الدولة العقارية غير المبنية المؤهلة بنيتها التحتية، وتقيد تلك العوائد</p>


نص مضاف

نص معدل

نص محذوف

<p>كإيرادات في ميزانية الشركة حفظاً لحقوق مساهميها فيما تؤول النسبة المتبقية من العوائد - بعد خصم تكاليف إنجازها ونفقات بنيتها الأساسية - إلى الخزينة العامة للدولة، ويكون بيعها عن طريق المزاد العلني.</p> <p>(ب) نسبة (50%) من عوائد بيع أراضي أملاك الدولة العقارية المبنية والمؤهلة ببنيتها التحتية، وتقيد تلك العوائد كإيرادات في ميزانية الشركة حفظاً لحقوق مساهميها 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.</p> <p>وفي كل الأحوال، لا يكون بيع أملاك الدولة العقارية سلفة البيان إلا تحت مسؤولية إدارة أملاك الدولة بوزارة المالية دون سواها، وتحدد اللائحة التنفيذية الإطار العام لإدارته وتنظيمه والإشراف عليه وقبض ثمنه والتحاسب عنه ومواعيد تسليم الشركة لحصتها من عوائد البيع وطرق تأديته لها.</p> <p>كما لا يجوز - بمقتضى أحكام هذا القانون - بيع وزارة المالية لأكثر من (33%) من إجمالي مساحة أملاك الدولة العقارية الخاصة بالقطاعين الاستثماري والتجاري العائدة لحقوق انتفاعها لشركات إنشاء المدن السكنية في كل مدينة منجزة.</p>		
--	--	--

 نص مضاف

 نص معدل

 نص محذوف

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
<p>رأي وزارة المالية: إحلال الاحتياطي العام محل الخزينة العامة للدولة أينما وردت في كلا مواد الاقتراحين بقانون.</p>	<p><b>الفصل السادس</b> <b>أحكام ختامية</b> <b>مادة (28)</b> يضمن الاحتياطي العام للدولة أموال مشتري الوحدات العقارية المباعة لهم على المخطط في حال تعثر أي شركة إما باستكمالها لإنشاءات المدينة أو المنطقة السكنية المتعثرة أو بإعادة كامل أموالهم إليهم خلال ثلاثة أشهر من تاريخ التوقف. وتحدد اللائحة على وجه الخصوص ما يلي: أ. مقدار الضمانات البنكية والتأمينية المقررة على شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية بما يتناسب مع تكلفة المشاريع المسندة إليهم حفاظاً على حقوق المشترين والمساهمين. ب. طرق تقييم المؤسسة للملاءة المالية والتشغيلية للشركات ومواعيد تقييمها.</p>	<p><b>الفصل السابع</b> <b>أحكام ختامية</b> <b>مادة (26)</b> 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 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.</p>

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
<p>(مادة مضافة)</p> <p>رأي المؤسسة العامة للرعاية السكنية: تم إضافة المادة لاعتبارات توثيق عمليات الشراء والبيع وتوثيقها لدى جهات الدولة، حيث أنه لا يوجد تنظيم حالياً لنظام تسجيل وتوثيق البيع على المخطط.</p>	<p>مادة (29)</p> <p>ينشأ إدارة التسجيل العقاري والتوثيق سجل يسمى "سجل قيد البيع على المخطط" يصدر بتنظيمه وإجراءات القيد فيه قرار من وزير العدل، تقيد فيه شركة إنشاء المدن أو المناطق السكنية ما يلي:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ترخيص مشروع التنمية العمرانية.</li> <li>2. الوحدات الصادر بها ترخيص التنمية.</li> <li>3. عقود بيع الوحدات، وكافة التصرفات التي ترد عليها.</li> <li>4. بيان تفصيلي بأي قيد يوجب القانون قيده في صحيفة العقار.</li> <li>5. أي بيانات أخرى يصدر بتحديدتها قرار من وزير العدل.</li> </ol>	

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
<p>(مادة مضافة)</p> <p>رأي المؤسسة العامة للرعاية السكنية: تم إضافة المادة وذلك لاعتبارات العمل على سرعة اعتماد المخططات التنظيمية للمشاركة، وهو الأمر الذي يتوافق مع مبررات إصدار القانون</p>	<p><b>مادة (30)</b></p> <p>استثناءً من القوانين المنظمة، تتولى المؤسسة اعتماد المخططات التنظيمية وإصدار تراخيص البناء لكافة المنشآت التي تقع على الأراضي المخصصة للمؤسسة والتي ستقام عليها مشروعات التنمية العمرانية، وفق الأحكام والإجراءات التي تحددها اللائحة.</p> <p><b>مادة (31)</b></p> <p>استثناءً من القانون رقم (33) لسنة 2016 بشأن بلدية الكويت، تقوم الشركة بإعداد نظم بناء خاصة لكل مشروع يعتمد من قبل مجلس إدارة المؤسسة، ويعتبر نظام البناء المعتمد هو الأساس المنظم للمدينة أو المنطقة.</p> <p>وتلتزم بلدية الكويت بإصدار التراخيص وفق النظام المعتمد.</p>	

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
	<p><b>مادة (32)</b></p> <p>تطبق أحكام هذا القانون في شأن كل ما يتعلق بمشروعات التنمية العمرانية للمدن أو المناطق السكنية التي تنشئها المؤسسة، وفيما لم يرد به نص في هذا القانون تنظم اللائحة الأحكام اللازمة في ذلك.</p>	

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
<p>(مادة مضافة)</p> <p>رأي المؤسسة العامة للرعاية السكنية: تم إضافة المادة لضرورة إلزام كافة الجهات الحكومية بالعمل على التنسيق لتوفير الخدمات الرئيسية للمشروعات مع إزالة العوائق بالأراضي التي تخصص لمشروعات التنمية العمرانية.</p>	<p><b>مادة (33)</b></p> <p>تلتزم الجهات العامة المختصة بتوفير المواد الأولية والأساسية التي تحددها اللائحة وتوفير خدماتها الرئيسية من طرق وبنية تحتية التي تقع خارج الحدود المخصصة لمشروعات التنمية العمرانية مع قيامها على نفقتها بإزالة ما يخصها مما قد يظهر من عوائق، كما تلتزم كافة الجهات بتشغيل ما يخصها من مباني وخدمات وذلك في مواعيد تتزامن مع المشروعات المنفذة وفقاً لأحكام هذا القانون.</p> <p>كما تلتزم الوزارات والمؤسسات والجهات العامة بإصدار الموافقات والترخيص الخاصة بتنفيذ أغراض هذا القانون.</p> <p><b>مادة (34)</b></p> <p>استثناءً من أحكام القانون رقم (109) لسنة 2013 بشأن إنشاء الهيئة العامة للقوى العاملة، يكون قرار المؤسسة في تقدير احتياج أذونات العمل نهائياً.</p>	

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
<p>(مادة مضافة)</p> <p>رأي المؤسسة العامة للرعاية السكنية: تم إضافة المادة وذلك للعمل على سرعة إنجاز المشروعات المرتبطة بهذا القانون</p>	<p><b>مادة (35)</b></p> <p>لا تخضع أعمال المؤسسة التي يتم تنفيذها وفقاً لأحكام هذا القانون لأحكام قانون المناقصات العامة ولا للرقابة المسبقة لديوان المحاسبة.</p> <p><b>مادة (36)</b></p> <p>تعفى مواد البناء التي تستورد من الرسوم والضرائب الجمركية تنفيذاً لأحكام هذا القانون خلال المدة المقررة للعمليات الإنشائية، ويصدر بقرار من المؤسسة جدول يبين هذه المواد وكمياتها لكل مشروع على حده.</p>	

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
	<p>مادة (37) تعد المؤسسة تقريراً دورياً يرفع إلى مجلس الوزراء تقيم فيه أداء الشركات الخاضعة لأحكام هذا القانون ومدى ملائمتها المالية، وتزود نسخة من هذا التقرير إلى مجلس الأمة.</p>	<p>مادة (27) تعد المؤسسة تقريراً سنوياً يرفع إلى مجلس الوزراء تقيم فيه أداء الشركات الخاضعة لأحكام هذا القانون ومدى ملائمتها المالية، وتزود نسخة من هذا التقرير إلى مجلس الأمة.</p>

نص مضاف

نص معدل

نص محذوف

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
<p>رأي المؤسسة العامة للرعاية السكنية: تم إضافة كلمتي "لكافة أحكام" وذلك حتى يكون هناك متسع أمام واضعي اللائحة إلى التطرق إلى تفصيل كافة الأحكام التي لم ترد بمواد القانون وفق الصياغة التشريعية.</p>	<p>مادة (38) يصدر الوزير المختص اللائحة لكافة أحكام هذا القانون خلال (6) أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.</p>	<p>مادة (28) يصدر الوزير المختص اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال (6) أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.</p>

ملاحظات	النص المقترح	النص كما ورد بالاقتراحين الأول والثاني
<p>حذف العبارة بناء على المادة 178 من الدستور التي تنص على أن:</p> <p>"تنشر القوانين في الجريدة الرسمية خلال أسبوعين من يوم إصدارها، ويعمل بها بعد شهر من تاريخ نشرها، ويجوز مد هذا الميعاد أو قصره بنص خاص في القانون".</p> <p>تغيير اسم أمير الكويت إلى ولي العهد بناء على الأمر الأميري الصادر بتاريخ 10 ربيع الآخر 1443هـ الموافق 15 نوفمبر 2021م بالاستعانة بسمو ولي العهد لممارسة بعض اختصاصات الأمير الدستورية.</p>	<p>مادة (39)</p> <p>على رئيس مجلس الوزراء والوزراء، كل فيما يخصه، تنفيذ هذا القانون.</p> <p>ولي العهد مشعل الأحمد الصباح</p>	<p>مادة (29)</p> <p>على رئيس مجلس الوزراء والوزراء، كل فيما يخصه، تنفيذ هذا القانون ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.</p> <p>أمير دولة الكويت نواف الأحمد الصباح</p>



## مرفق رقم ( 3 )

الاقتراحين بقانونين

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



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 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 والعامّة، 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 لتوفر لهم بيئة عمل مناسبة خلال السنوات الأولى من عمر مشاريعهم بهدف زيادة فرص نجاحهم ونمو نشاطهم.

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

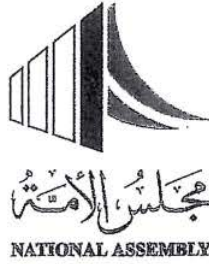
## الفصل الثاني

### 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 لتشكيل 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 لساكني 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، وتُخصَّصُ 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، وتكتب الهيئة العامة للاستثمار بصفتها نائبة عن حكومة دولة الكويت عن جميع المواطنين غير البالغين لسن الرشد وتؤخذ المبالغ اللازمة لتغطية تكافة 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 المكتسبين 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، والانتهاج منها في الموعد المحدد من قبل مجلس إدارة المؤسسة بموجب عقد التسليم المشار إليه في المادة (٢)، ويُنص 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 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 شركةٍ 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 فعليا 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)، 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 يبيع 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 إنشاءه وإنجازه وتسليمه في الأجل المحدد بالعقد وفق نموذج التصميم والموصفات 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، وتتحصر 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 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)

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 موقعة 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، وتفيد الإيرادات المتحصلة من هذا الشأن في ميزانية الشركة التي تلتزم بإمساك 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 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 مبانٍ ومنشآت وفق ما تعتمد 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 تجاوز (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، وتفيد تلك العوائد كإيرادات في ميزانية الشركة حفظاً لحقوق مساهميها 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 مساهميها 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  
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 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 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 ليقس 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 بناؤه 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.



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 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 رقبته 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 لأولوية 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 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.



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 لوحدته 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 انجاز 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 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 المزايا 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 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 لحكمة دولة الكويت، كما أن



State of Kuwait

دولة الكويت

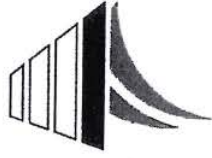
بنيتهما الفوقية من مبانٍ ومنشآت وفق ما تعتمده لها من مواصفات فنية وتسليمها بما لا يجاوز (٤) سنوات من تاريخ إنشاء كل مرفق عام، ولا تمنح هذه الميزة إلا بعد تسليم الدولة لـ (٥٠%) من المباني والمنشآت المطلوبة في المدينة السكنية على النحو المبين بهذا القانون، ويضاف إلى هذه الميزة بعد تسلم الحكومة لباقي بنيتها الفوقية ميزة حق التشارك 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 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 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 مبلغهم 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.

١٤٤٢/٧/١١



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 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

**اقترح 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 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

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 الشيعاء 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 لتوفير 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 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 وفاعلية.

#### 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)

تخصّص 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، وتكتب 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 بالميزاد 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 المكتسبين 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، والانتهاه منها في الموعد المحدد من قبل مجلس إدارة المؤسسة بموجب عقد التسليم المشار إليه في المادة (٢)، ويُتصّف 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 وحداتها 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 ومشتملاته ومواعيد إصداره وتسليمه والجزاءات



State of Kuwait

دولة الكويت

الإدارية والمالية المترتبة على الملاحظات والمخالفات التي ترصدها المؤسسة ميدانياً ومكتيباً 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 لمنتجات 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 إنشائها وإنجازها بهامش ربح لا يتجاوز (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،



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 المثبتة 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 المشتريين - تحت إدارة المؤسسة وإشرافها - اتفاق يبيع 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 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 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)

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

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 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 سافة 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 تجاوز (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، وتفيد تلك العوائد كإيرادات في ميزانية الشركة حفظاً لحقوق مساهميتها 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 مساهميتها 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 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 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 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 ليقس 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 مزايده 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 لتشبيد 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 بُيّنت فيها شروطها وأحكامها ومواصفاتها الفنية، مع تقييد حق شركات إنشاء المدن السكنية بالاستعانة في مقاولي الباطن لإنجاز ما تُسند إليه من أعمال في المدينة السكنية محل التنفيذ بأن لا تجاوز أكثر من (٢٠%) من مساحتها مع متابعتهم والإشراف عليهم.

ع م



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 التفويض 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 لأولوية 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 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 شيدتها 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.

وستفيد 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 لحضانات 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 للخزينة 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 مالها 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 إنشائها 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.



## مرفق رقم ( 4 )

تقرير لجنة الشؤون التشريعية والقانونية رقم (13)

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



يذكر ان جميع اعمار اللجنة القانونية  
يجاز ان يتم سلطون الاسكان والعمار  
مع لجانته صفة الاستعجال



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 جوهر ، د.عبدالعزیز طارق الصقعي ، مهند طلال الساير ، مهلهل خالد المضف ، 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 المضف، 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 :

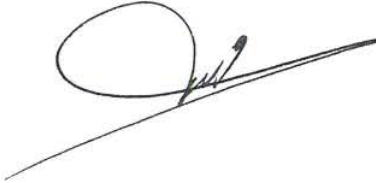
- بالنسبة للاقتراح بقانون الأول: الموافقة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها بعد الأخذ بالملاحظة المشار إليها .

- بالنسبة للاقتراح 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 ( 5 )

رد وزير المالية متضمن رأي كل من ( وزارة المالية -  
الهيئة العامة للاستثمار - بنك الائتمان الكويتي )

Minister Of Finance



وزير المالية

مجلس الأمة

I\_01027\_2022

28/11/2022

صادر مكتب الوزير

الرقم: 993

التاريخ: 28/11/2022

الموثر

معالي الأخ الفاضل / أحمد عبدالعزيز السعدون  
رئيس مجلس الأمة

تحية طيبة وبعد ...

بالإشارة إلى كتابيكم رقمي (1242) و (1243) المؤرخين 2022/11/14 بشأن رغبة لجنة شئون الإسكان والعقار في معرفة رأي وزارة المالية وبعض الجهات المعنية في الاقتراحات بقوانين التالية:-

أولاً: الاقتراحين بقانونين الأول والثاني بشأن تأسيس شركات لإنشاء المدن السكنية على الأراضي المملوكة للدولة.

ثانياً: الاقتراحين بقانونين الثالث والرابع بشأن القروض العقارية للسكن الخاص المقدمة من بنك الائتمان الكويتي.

أرفق لعنايتكم مذكرة مشتركة برأي وزارة المالية والهيئة العامة للاستثمار وبنك الكويت المركزي وبنك الائتمان الكويتي في تلك الاقتراحات بقوانين.

مع أطيب التمنيات ...

بحالة اللجنة شئون الإسكان والعقار

عبد الوهاب محمد الرشيد

وزير المالية  
ووزير دولة للشؤون الاقتصادية  
والاستثمار

2022/11/28





## مذكرة برأي وزارة المالية وكل من:

- الهيئة العامة للاستثمار
- بنك الكويت المركزي
- بنك الائتمان الكويتي

بشأن الاقتراحين بقانونين المقدمين من بعض السادة أعضاء مجلس الأمة،  
على أثر ما انتهى إليه اجتماعي لجنة شؤون الإسكان والعقار المنعقدتين  
يومي الخميس والأحد 17 ، 20/11/2022

عدد الصفحات (37)



رأي وزارة المالية وكل من الهيئة العامة للاستثمار، وبنك الكويت المركزي، وبنك الائتمان الكويتي في شأن الاقتراحات بقوانين المقدمة من بعض السادة أعضاء مجلس الأمة وعلى ضوء ما انتهى إليه اجتماعي لجنة شؤون الإسكان والعقار المنعقدين يومي الخميس والأحد 17، 2022/11/20 لمناقشة رأي الجهات ذات الصلة في الاقتراحات المقدمة

#### تقديم:

تقدم بعض السادة أعضاء مجلس الأمة بعدد (4) اقتراحات بقوانين بهدف حل المشكلة الإسكانية على النحو التالي:

تتاول الاقتراحين بقانونين الأول والثاني بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية وتمييزها اقتصادياً على الأراضي المملوكة للدولة ، المقدمين من السادة الأعضاء/ د. حسن عبدالله جوهر - د. عبدالعزيز طارق الصقعي - مهند طلال السابر - مهلهل خالد المضيف - عبدالله تركي الأنبي - د.عبدالكريم عبدالله الكندري - الصيفي مبارك الصيفي - شعيب علي شعبان - أسامة زيد الزيد.

وتتاول الاقتراحين بقانونين الأول والثاني بشأن القروض العقارية للسكن الخاص من قبل بنك الائتمان الكويتي، المقدمين من السادة الأعضاء/ مهند طلال السابر - عبدالله جاسم المضيف - د.حسن عبدالله جوهر - مهلهل خالد المضيف - د.عبدالكريم عبدالله الكندري - د. عبدالعزيز طارق الصقعي - عبدالوهاب عارف العيسى - الصيفي مبارك الصيفي.

وتتلخص آراء الجهات ذات الصلة في الاقتراحات المقدمة على النحو التالي:



أولاً: الاقتراحين بقانونين بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية وتنميتها اقتصادياً على الأراضي المملوكة للدولة.

اشتمل الاقتراحين بقانونين بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية وتنميتها اقتصادياً على الأراضي المملوكة للدولة المقدمين من الاخوة الأعضاء على (29) مادة لكل منهما وقد جاء كلا الاقتراحين متطابقاً في النص والمضمون ويخلص رأي وزارة المالية والجهات ذات الصلة (الهيئة العامة للاستثمار - بنك الائتمان الكويتي) في الآتي:

### رأي وزارة المالية

تتمثل وجهة نظر وزارة المالية فيما يلي:

أ. فيما يتعلق بتخصيص أسهم شركات المدن السكنية:

تضمنت مواد الاقتراحين بقانونين تخصيص أسهم شركات إنشاء المدن السكنية على النحو التالي:

- نسبة لا تتجاوز (20%) للمؤسسة ... وتؤول المبالغ الناتجة عن بيع هذه الأسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم إلى الخزينة العامة للدولة.
- نسبة لا تقل عن (30%) للشريك أو الشركاء الاستراتيجيين المتخصصين في مجال التطوير العقاري ... وتؤول المبالغ الناتجة عن بيع هذه الأسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم إلى الخزينة العامة للدولة.
- نسبة (50%) تطرح للاكتتاب العام للكويتيين الموجودين على قيد الحياة المسجلة أسمائهم في سجلات الهيئة العامة للمعلومات المدنية في تاريخ الدعوة للاكتتاب ... 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.

### رأي الوزارة:

ترى وزارة المالية إحلال الاحتياطي العام للدولة محل الخزينة العامة للدولة أينما وردت في كلا مواد الاقتراحين بقانون، ذلك أن الخزينة العامة للدولة تمثل مجموع الأموال المملوكة للدولة ومواردها من الخدمات والضرائب والرسوم والموارد الأخرى، وذلك كما بينته المذكرة التفسيرية للمرسوم بقانون رقم (31) لسنة 1978، الصادر في شأن قواعد إعداد الميزانيات العامة والرقابة على تنفيذها والحساب الختامي، وبالتالي فإن الخزينة العامة للدولة يقصد بها وزارة المالية وأنه من غير الممكن توفير الاعتمادات اللازمة لإنشاء المدن السكنية أثناء تنفيذ الميزانية نظراً لصدور قانون ربط الميزانية، ولتوفير الاعتمادات اللازمة فإنه يتطلب انتظار اعتماد الميزانية العامة للسنة المالية القادمة، أو التوجه إلى فتح اعتماد إضافي أو النقل بين الأبواب، وتلك الإجراءات تتطلب أوقات تفوق وتتعدى الـ 60 يوماً والتي تحتسب اعتباراً من أول الشهر التالي للشهر الذي تمت الدعوة فيه للاكتتاب وفق نص المادة التي وردت في الاقتراحين بقانونيين.

هذا فضلاً عن أن الهيئة العامة للاستثمار هي من ستقوم بالاكتتاب نيابة عن المواطنين غير البالغين، كما أن الهيئة لديها من الخبرات اللازمة لإنشاء وتأسيس ومتابعة مثل تلك الشركات.

ب. فيما يتعلق بتخصيص شركات التطوير العقاري نسبة (10%):

تناولت مواد الاقتراحين بقانونيين نصاً مفاده:

" تُخصص شركات التطوير العقاري نسبة (10%) كمساحة خالصة من إجمالي مساحة أملاك الدولة العقارية العائدة حقوق انتفاعها لها لصالح المشاريع الصغيرة والمتوسطة ...



وزارة المالية

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 ..."

### رأي الوزارة:

بناءً على ما ورد من رأي للوزارة في أولاً أعلاه من تعريف لمصطلح الخزينة العامة للدولة... ترى الوزارة أن يتم تعديل النص الوارد في الاقتراحين بقانونيين سالف الذكر كما يلي:

يتم تعديل فقرة " وتحفظ الأموال المستقطعة في محفظة مالية خاصة لدى الخزينة العامة للدولة كالتزام عليها يؤديه وزير المالية إلى الصندوق الوطني .....".

إلى النص التالي " وتحفظ الأموال المستقطعة في محفظة مالية خاصة لدى صندوق الاحتياطي العام للدولة كالتزام عليه تؤديه الهيئة العامة للاستثمار إلى الصندوق الوطني ...".

### ج. فيما يتعلق بضمان أموال مشتري الوحدات العقارية المباعة:

تضمنت مواد الاقتراحين بقانونيين ما يلي:

" تضمن الخزينة العامة للدولة أموال مشتري الوحدات العقارية المباعة له على المخطط في حال تعثر أي شركة إما باستكمالها لإنشاءات المدينة السكنية المتعثرة أو بإعادة كامل أموالهم إليهم خلال ثلاث أشهر من تاريخ التوقف ...".



### رأي الوزارة:

بناءً على ما سبق بيانه من رأي للوزارة في (أ ، ب) أعلاه ... ترى الوزارة تعديل فقرة " تضمن الخزينة العامة للدولة أموال مشتري الوحدات العقارية المباعة لهم ....." .

إلى الفقرة التالية " يضمن الاحتياطي العام للدولة أموال مشتري الوحدات العقارية المباعة لهم على المخطط في حال تعثر أي شركة ...".

د. تضمنت ديباجة الاقتراحين بقانونيين الإشارة إلى المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 بشأن نظام أملاك الدولة.

### رأي الوزارة:

الاقتراحين بقانونيين المائلين يختصان بإنشاء المدن السكنية والتي سيتم إقامتها على الأراضي التابعة لأملاك الدولة العامة التي يتم تخصيصها للمؤسسة العامة للرعاية السكنية، كما أن المؤسسة العامة للرعاية السكنية هي الجهة التي سيناط بها تنفيذ القانون الذي سينتج عن الاقتراحين بقانونيين المائلين في حين يختص المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 الصادر في شأن نظام أملاك الدولة بإدارة واستثمار واستغلال أملاك الدولة الخاصة العقارية وبيعها، حيث بينت المادة (1) منه أن وزارة المالية هي الجهة المنوط بها حفظ أملاك الدولة الخاصة العقارية وإدارتها واستغلالها وبيعها، كما جاء نص المادة (2) من المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 ليبيّن بأن وزارة المالية هي من تختص باستغلال أملاك الدولة الخاصة العقارية مباشرة أو عن طريق التأجير .

وعليه فإن هناك اختلاف جوهري بين أحكام المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 والاقتراحين بقانونيين المائلين.



لذا ترى الوزارة عدم تضمين دباجة الاقتراحين بقانونيين أي إشارة إلى المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 لاختلاف الغرض واختلاف الجهة القائمة على التنفيذ اختلافاً جوهرياً.

### رأي الهيئة العامة للاستثمار

لاحظت الهيئة في مواد الاقتراح بقانون بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية وتنميتها اقتصادياً على الأراضي المملوكة للدولة ما يلي:

- لوحظ في المادة (1) المرافق العامة نص (لا يسوغ لأحد ان ينفرد بتملكها لأن منفعتها وخدماتها تكون على الشياح بين الجميع)، نقترح استبداله بالآتي (مملوكة الى المؤسسة العامة للرعاية السكنية).
- تشير المادة (3) بأن تلتزم الحكومة قبل الدعوة الى الاكتتاب العام نشر دراسة الجدوى الاقتصادية لشركة المشروع المراد تأسيسها ومخططات المدن السكنية. نقترح إضافة (المعدة من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية).
- في نص المادة (4) نقترح استبدال تخصيص الأسهم عن طريق المزاد العلني الى تخصيص الأسهم عن طريق تقييم أفضل عرض مالي وفني وفقاً للمعايير المحددة من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية. وكما نصت في نفس لمادة فقرة (ج) بأن تكتب الهيئة العامة للاستثمار عن جميع المواطنين غير البالغين لسن الرشد. ونظراً للحالية المالية للدولة والتزاماتها نحو الميزانية العامة للدولة نقترح استبداله الى (وفي حالت رغبت ولي امر المواطنين غير البالغين لسن الرشد في الاكتتاب يحق لهم الاكتتاب بالنيابة عنهم وتحملهم قيمة الاكتتاب وما يترتب عليه).
- المادة (9) تنص على الا تقل مساحة أي منتج من منتجات الوحدات العقارية عن 400 متر مربع. نقترح تعديله الى 400 متر مربع كمساحة بناء.



- لوحظ في المادة (18) في كلا المقترحين أنه في حالة صدور وثيقة تملك العقار فإنه يجوز للمشتري أن يرهن الوحدة العقارية السكنية، الا أنه حسب اعتقادنا بأنه غير مصرح بالرهن العقاري للسكن الخاص ما لم يصدر قانون بذلك.
- تشير المادة (19) إلى أن آلية التمويل ستظل على عاتق بنك الائتمان الكويتي، الذي استنفذ حاليا حدوده التمويلية بالكامل، لذلك يصبح القانون المقترح غير مستدام لأنه لا يعالج آلية التمويل.
- كذلك لوحظ في المادة (26) من كلا المقترحين (تضمن الخزينة العامة للدولة أموال مشتري الوحدات العقارية المباعة لهم على المخطط في حال تعثر أي شركة إما باستكمالها لإنشاءات المدينة السكنية أو بإعادة كامل أموالهم إليهم خلال ثلاثة (3) أشهر من تاريخ التوقف) ، وهذا يعتبر كذلك التزام إضافي وغير مباشر على صندوق الاحتياطي العام وذلك في حال تغيير الحالة المالية للدولة.
- تضمن الاقتراحين منح الشركات المقترحة تأسيسها حق انتفاع بأراضي أملاك الدولة العقارية مع تحديد مدد متغيرة بناء على تحقيق الشركات لشروط معينة وهذه المدد تتعارض مع المدد المحددة لحقوق الانتفاع حسب قانون أملاك الدولة، بالإضافة إلى عدم تحديد مدة محددة وغير متغيرة حسب ظروف الشركة وتحقيقها لشروط معينة.
- يتضمن الاقتراحين وصاية الهيئة العامة للاستثمار على نصيب المواطنين القصر لحين بلوغهم كما ذكر في المادة رقم (4)، وهذا يعتبر كذلك التزام إضافي وغير مباشر على صندوق الاحتياطي العام.
- الحد من هامش الربح كما هو مبين في المادة 11 يجعل هذه المؤسسة تعمل على أسس غير تجارية مما يؤدي الى عدم جدوى تأسيسها، حيث يتحمل المطور العقاري الكثير من المخاطر لذا ينبغي ان يغطي هامش الربح تلك المخاطر التي سيتخذها، على سبيل المثال عدم القدرة علم، بيع جميع الوحدات السكنية، وكذلك في حالة أي تأخير في التنفيذ قد يؤدي إلى تكاليف



تمويلية وتشغيلية بالإضافة إلى دفع غرامات تأخير عالية كما هو موضح في المادة 20، لذلك فإن وضع حد أقصى للأرباح يؤدي إلى عدم جدوى المشروع وغير جذاب للمستثمرين الاستراتيجيين.

- تخلق القانون المقترح عبئاً آخر على الاحتياطي العام، حيث إنه يجبر الاحتياطي العام على تمويل بلا سقف لرأس مال شركة ومشاريع غير مجدية تجارياً، مما يفقد الغرض في مثل هذا القانون، لأن المشكلة الرئيسية اليوم هي مشكلة مقيدة بالتمويل وقدرة الدولة على تلبيةها في المستقبل أيضاً.

### الرأي الفني:

#### ويخلص الرأي الفني للهيئة فيما يلي:

- ضرورة أن يكون الهدف الرئيسي من المقترح بقانون إيجاد الحلول للمشكلة الإسكانية مع مراعاة تخفيف الأعباء المالية سواء عن الميزانية العامة للدولة أو صندوق الاحتياطي العام لدى الهيئة العامة للاستثمار والذي يعاني من شح في السيولة مما أدى إلى انخفاض المصداقات المالية بنسبة كبيرة جداً مما يستوجب معه تجنيب الصندوق لأية التزامات مالية إضافية.
- يحتوي القانون المقترح على العديد من العوامل التي تقلل من الجدوى الاقتصادية وتزيد من مخاطره على المستثمر الاستراتيجي، ويجب معالجة ذلك حتى ينجح القانون ويلبي هدفه الأساسي المتمثل في إنشاء سياسة إسكان مستدامة.
- بموجب الاقتراح بقانون المائل سنظل آلية التمويل على عاتق بنك الائتمان الكويتي، الذي استنفذ حالياً حدوده التمويلية وعليه من الضروري إقرار قانون القروض العقارية للسكن الخاص.
- ضرورة تمويل البنية التحتية للمشروع من قبل الشركة العقارية ويتم تنفيذه وإشرافه وصيانته عن



و ضمان تنفيذها بالجودة العالية وربطه مع خطوط الدولة الرئيسية. ذلك سيحمي المواطنين في حالة وجود أي مشاكل متعلقة بالبنية التحتية وإلا فسوف يلجؤون إلى الشركة الذي سيؤدي إلى إفلاس الشركة وانعدام سياسة المدن السكنية.

- ضرورة التنسيق مع المؤسسة العامة للرعاية السكنية لاستكمال الرأي الفني كونها جهة الاختصاص الفنية.

وترى الهيئة العامة للاستثمار ضرورة تعديل بعض مواد الاقتراح بقانون في شأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية وتمييزها اقتصادياً على الأراضي المملوكة للدولة على النحو التالي:

### الفصل الأول

#### المادة (1) قبل التعديل:

#### المرافق العامة قبل التعديل:

**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 الشياح 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 الوقود التابعة للدولة، وغيرها.

#### المرافق العامة بعد التعديل:

**المرافق العامة:** مجموعة المباني والمنشآت التي تقام على مساحة معينة من أملاك الدولة العقارية في المدينة السكنية تكون مملوكة إلى المؤسسة العامة للرعاية السكنية 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.



## الفصل الثاني

### مادة (2) قبل التعديل:

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

### الفصل الثاني

### مادة (2) بعد التعديل:

تطرح المؤسسة - بمقتضى أحكام هذا القانون - فرص استثمارية لإنشاء مدينة سكنية متكاملة أو أكثر

### المادة (3) قبل التعديل:

يحدد بمرسوم رأس مال كل شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون، وتخصص أسهمها على النحو المبين في المادة (4) وتلتزم الحكومة قبل الدعوة الى 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 انجازها والمرافق المختلفة المقرر انشاؤها على كل قطاع من قطاعات المدينة.

### المادة (3) بعد التعديل:

تحدد المؤسسة راس مال كل شركة وفق احكام هذا القانون، وتخصص أسهمها على النحو المبين في المادة (4).  
وتلتزم المؤسسة قبل الدعوة الى الاكتتاب العام نشر دراسة الجدوى الاقتصادية لشركة المراد تأسيسه ومخططات المدن السكنية المعد من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية التي ستكون محلاً لتنفيذها .... (كما جاء بالقانون).



#### المادة (4) قبل التعديل:

تخصص أسهم شركات إنشاء المدن السكنية على النحو الآتي:

ب - نسبة لا تقل عن (30 %) 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 الأقل خبرتها العملية عن 20 سنة ولها ملاءة مالية ومشاريع منجزه ثبت نجاحها ميدانياً، وتبين ضوابط تأهيلها لمرحلة حق المشاركة في المنافسة بالمزاد العلني على أساس أوزان فنيه وماليه تدخل في معادله يتم بيانها في كراسة شروط مرجعية تعدها المؤسسة لاستدراج عروض من تم تصنيفهم، وتكون الترسية على الفائز من بين المتأهلين الذي قدم أعلى سعر فيهم، وتؤول المبالغ الناتجة عن بيع هذه الاسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم الى الخزينة العامة للدولة.

#### المادة (4) بعد التعديل:

تخصص أسهم شركات إنشاء المدن السكنية على النحو الآتي:

(ب) نسبة لا تقل عن (30%) للشريك أو الشركاء الاستراتيجيين المتخصصين في إدارة الاستثمار ومجال التطوير العقاري، وتحدد اللائحة التنفيذية أسس اعتماد المؤسسات والشركات المحلية المدرجة في بورصة الكويت أو العالمية المؤهلة لهذا الشأن، وتضع قواعد تصنيفها على الأقل خبرتها العملية عن عشرة (10) سنة ولها ملاءة مالية عالية ومشاريع واستثمارات منجزه ثبت نجاحها ميدانيين، وتبين ضوابط تأهيلها لمرحلة حق المشاركة في الاستثمار على أساس أوزان فنية ومالية تدخل في معادلة يتم بيانها في كراسة شروط مرجعية تعدها المؤسسة لاستدراج عروض من تم تصنيفهم، وتكون الترسية على الفائز من بين المتأهلين الذي قدم أفضل عرض مالي وفني وفقاً للمعايير المحددة من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية، وتؤول المبالغ الناتجة عن بيع هذه الأسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم الى الخزينة العامة للدولة.



#### المادة (4) قبل التعديل:

ج - نسبة (50%) تطرح للاكتتاب العام الكويتيين الموجودين على قيد الحياة المسجلة اسمائهم في سجلات الهيئة العامة للمعلومات المدنية في تاريخ الدعوة للاكتتاب، وتتم الدعوة عن طريق الجريدة الرسمية ووسائل الاعلام المقروءة والمرئية والمسموعة المحلية، ويسدد البالغون منهم لسن الرشد الراغبون بالاكتتاب قيمه ما اكتتبوا دون اي فوائد او رسوم او اي زياده فوق سعر السهم في الاكتتاب خلال (60) يوماً تحسب اعتباراً من اول الشهر التالي للشهر الذي تمت الدعوة فيه، وتكتب الهيئة العامة للاستثمار بصفقتها نائبة عن حكومة دولة الكويت عن جميع المواطنين غير البالغين لسن الرشد وتتخذ المبالغ المالية اللازمة لتغطية تكلفة ذلك من الخزينة العامة للدولة.

#### المادة (4) بعد التعديل:

(ج) نسبة (50%) 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 (60) يوماً تحسب اعتباراً من أول الشهر التالي للشهر الذي تمت الدعوة فيه، وفي حالة رغبة ولي امر المواطنين غير البالغين لسن الرشد في الاكتتاب يحق لهم الاكتتاب بالنيابة عنهم وتحملهم قيمة الاكتتاب وما يترتب عليه.

#### المادة (5) قبل التعديل:

وتعرض الاسهم التي لم تسدد قيمتها خلال الميعاد المشار اليه في المادة السابقة، وكذلك كسور الاسهم الناتجة عن عمليات التخصيص والتوزيع للبيع بالمزاد العلني على الجهات الحكومية التي يحق لها تملك الاسهم او المستثمرين او عرضها في بورصة الكويت، وتؤول المبالغ الناتجة عن بيع هذه الاسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم الى الخزينة العامة للدولة.



**المادة (5) بعد التعديل:**  
وفي حال عدم استيفاء نسبة ال 50%، يحق للشريك الاستراتيجي تسويق الفائض من الأسهم وفق شروط وضوابط تضعها المؤسسة العامة للرعاية السكنية.

#### **المادة (7) قبل التعديل:**

وتمارس الهيئة العامة للاستثمار حق الوصاية على إدارة أسهم المواطنين غير البالغين لسن الرشد الى حين بلوغهم ليباشروا اداء تصرفاتهم القانونية فيما يتعلق بأموالهم من تلك الأسهم، وتحدد اللائحة التنفيذية الحالات القانونية التي يحق فيها لولي القاصر الشرعي التصرف فيها.

**المادة (7) بعد التعديل:**  
يلغى الجزء اعلاه بالكامل وفقا لما تم الإشارة اليه بالمادة (4) بعد التعديل.

#### **الفصل الثالث**

#### **المادة (8) قبل التعديل:**

ب- المتابعة والاشراف على تنفيذ مقاولي الباطن للأعمال التي اسندتها إليهم لإتمامها وفق المواصفات الفنية المعتمدة من قبل المؤسسة لإنشاء المدينة السكنية وانجازها، ولا يجوز ان تعهد الشركة الى اي مقاول بالباطن أكثر من (20%) من مساحة المدينة السكنية محل التنفيذ ضماناً للتنافسية وجوده الإنجاز.

**المادة (8) بعد التعديل:**  
**(ب) المتابعة والإشراف على تنفيذ مقاولي الأعمال التي أسندتها إليهم لإتمامها وفق المواصفات الفنية المعتمدة من قبل المؤسسة الرعاية السكنية لإنشاء المدينة السكنية وانجازها.**



### المادة (9) قبل التعديل:

ويحدد بقرار من مجلس اداره 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 الا تقل مساحة اي منتج من منتجات الوحدات العقارية عن (400) متر مربع تنفذ وفق المواصفات الفنية المتفق عليها مع المؤسسة.

ودون الاخلال بأحكام الفصل الرابع من هذا القانون، تراعي الشركة عند تنفيذها لمنتج الوحدات السكنية الجاهزة بنوعيتها الأفقي والعامودي وجود ما لا يقل عن (5) نماذج مختلفة لكل نوع منها.

### المادة (9) بعد التعديل:

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 الا تقل مساحة أي منتج من منتجات الوحدات العقارية عن (400) متر مربع مساحة البناء تنفذ وفق المواصفات الفنية المتفق عليها مع المؤسسة.

ودون الإخلال بأحكام الفصل الرابع من عذا القانون، تراعي الشركة عند تنفيذها لمنتج الوحدات السكنية الجاهزة بنوعيتها الأفقي والعامودي على أن يتم تحديد النماذج المختلفة من كل نوع عن طريق المؤسسة العامة للرعاية السكنية بما لا يقل عن (3) نماذج مختلفة لكل نوع منها.

### الفصل الرابع

### المادة (11) قبل التعديل:

تحدد المؤسسة بالاتفاق مع شركات إنشاء المدن السكنية سعر بيع منتجات وحداتها العقارية في كل مدينة سكنية تتولى انشاؤها وانجازها بها مش ربح لا يجاوز (10%) يضاف على اجمالي تقدير تكلفه كل منتج منها، ويعلن عنها سلفاً قبل عمليه تسويقها على المخطط على النحو المبين في المادة (12)، ويدخل في تقدير سعر بيعها تكلفة انجازها وما يخصها من ثمن الاراضي وغيرها من العناصر اللازمة الداخلة في عملية التسعير.



**المادة (11) بعد التعديل:**  
لا يجاوز (25%) يضاف على اجمالي تقدير تكلفه كل منتج منها على ان يتم تحديد النسبة من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية.

**المادة (12) قبل التعديل:**

ويكون للمشتري حق استلامها بصورة نهائية - بمقتضى احكام هذا القانون - بعد (14) شهرا بحد اقصى من تاريخ ايداعه.

**المادة (12) بعد التعديل:**  
 ويكون للمشتري حق استلامها بصورة نهائية - بمقتضى احكام هذا القانون - بعد (24) شهرا بحد اقصى من تاريخ ايداعه.

**المادة (19) قبل التعديل:**

يجدد بقرار من مجلس إدارة بنك الائتمان الكويتي قواعد تقديم القروض العقارية وشروطها وإجراءاتها للمواطنين المستحقين للرعاية السكنية الراغبين بشراء وحدات عقارية على المخطط.

**المادة (19) بعد التعديل:**  
يمول المواطنون المستحقون للرعاية السكنية الراغبين في شراء وحدات عقارية على المخطط وذلك وفقاً لمقترح قانون بشأن القروض العقارية للسكن الخاص.



### المادة (23) قبل التعديل:

ويمنح للشركة حق الانتفاع بأراضي املاك الدولة العقارية- عدا الاراضي المخصصة للاستعمال السكني والمرافق العامة- ضمن الحدود المقررة للمدينة السكنية التي انشأتها وانجزتها حفظاً وإدارةً واستغلالاً وتأجيراً وبيعاً لحق الانتفاع لمدته لا تزيد عن (30) ثلاثين سنة بقرار من مجلس الوزراء بعد الانتهاء من انجاز البنية التحتية للمدينة السكنية بشكل كامل وفق محضر رسمي من قبل المؤسسة، وتقيد الإيرادات المتحصلة من هذا الشأن في ميزانيه الشركة التي تلتزم بإمسك دفاتر حسابات وسجلات ملائمة لكل معاملاتها، ويكون لها مراقب حسابات مستقل او أكثر وفق الضوابط المرعية في دولة الكويت حفاظاً لحقوق مساهميها.

المادة (23) بعد التعديل:  
60 سنة بدلا من 30 سنة

### المادة (24) قبل التعديل:

تخصص شركات التطوير العقاري نسبة (10%) كمساحة خالصة من إجمالي مساحة أملاك الدولة العقارية العائدة حقوق انتفاعها لصالح المشاريع الصغيرة والمتوسطة.

المادة (24) بعد التعديل:

تخصص شركات التطوير العقاري نسبة (5%) كمساحة خالصة من إجمالي مساحة أملاك الدولة العقارية العائدة حقوق انتفاعها لها لصالح المشاريع الصغيرة والمتوسطة مقابل اجرة مخفضة يتم تحديدها من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية.



### المادة (25) قبل التعديل:

مع عدم الإخلال بأحكام المادتين (10) و (22)، تمنح شركات إنشاء المدن السكنية - بمقتضى احكام هذا القانون - ميزه تفصيليه في زيادة مده حق انتفاعها من أملاك الدولة العقارية في المدينة السكنية التي أنشأتها وانجزتها لـ (15) سنة.

المادة (25) بعد التعديل:  
اضافة (بما لا يزيد عن (15) سنة).

### رأي بنك الائتمان الكويتي

يرى بنك الائتمان الكويتي بأن الفكرة الأساسية والهدف من المقترح المذكور هو تسريع وتيرة إسكان المستحقين للرعاية السكنية من خلال إشراك القطاع الخاص للمساهمة في إنشاء المدن السكنية، وسيكون دور بنك الائتمان في هذه العملية هو تمويل المستحقين للرعاية السكنية وهو الدور القانوني الذي أنشئ من أجله البنك.

وحيث أن المادة (19) من القانون المقترح توفر التغطية المطلوبة حيث سيكون لمجلس إدارة البنك الصلاحية الكاملة في تشريع ضوابط استحقاق المواطنين للقروض متى توجه اختيارهم لشراء وحدات عقارية على المخطط.

وفيما تضمنته مواد الاقتراح بقانون يرى بنك الائتمان الكويتي ما يلي:

المادة (20) من القانون المقترح نصت على الآتي: " تتحمل الشركة عند تأخير تسليم المشتري لوحده العقارية المباعة على المخطط عن الأجل المحدد بالتعاقد غرامة تأخير كتعويض له بنسبة (1%) عن كل شهر من المبلغ المؤدى، على ألا يتجاوز هذا التعويض (10%) في السنة ".

وحيث أن مخاطر حلول ميعاد استحقاق القرض العقاري دون تسلم المواطن الوحدة العقارية بسبب تأخر الشركة، وعليه سيجد المواطن نفسه ملزم بدفع التزامات مالية - الأقساط المستحقة لبنك



الائتمان الكويتي - لعقار لم يستنفذ حقه بالانتفاع منه، ولا نر بأن الضمانات المنصوص عليها في المقترح لضمان استمرارية توريد أقساط البنك للأسباب التالية:

- إن التعويض الذي قرره المادة (20) لم يحدد الأسس التي بُني عليها، وما إذا كان هذا التعويض جابر للأضرار التي قد تواجه المشتري، والتي من ضمنها استحقاق قرض بنك الائتمان الكويتي الذي من المفترض أنه يربط بتسليم الوحدة العقارية فعلياً، وبالتالي قد يواجه البنك طلبات تُقدم لإيقاف استقطاع الأقساط عن هذه الفئة، والبنك يُعاني من شح في السيولة.

- إن ما يسمى بـ " حساب الضمان " المنظم في المادة (12) قد ترك تنظيمه للائحة التنفيذية، وبالتالي ليس بالضرورة منح دين بنك الائتمان أولوية في الاستيفاء. بناءً على ما تقدم يرى بنك الائتمان الكويتي بضرورة تعديل المادة (20) من المقترح لتكون كما يلي:

" تتحمل الشركة عند تأخير تسليم المشتري لوحده العقارية المباعة على المخطط عن الأجل المحدد بالتعاقد غرامة تأخير كتعويض له بنسبة (1%) عن كل شهر من المبلغ المؤدى، على ألا يتجاوز هذا التعويض (10%) في السنة.

على أن يتم استقطاع الأقساط المستحقة لبنك الائتمان الكويتي من حساب الضمان المنصوص عليه في المادة (20) من القانون " .

#### الخلاصة:

الموافقة على المقترح بقانون مع الأخذ بالاعتبار التعديلات التي وردت في آراء الجهات كما ورد بيانه مع التأكيد على أن المؤسسة العامة للرعاية السكنية هي الجهة التي يناط بها تنفيذ القانون الذي سينتج عن الاقتراح بقانون.



ثانياً: الاقتراحين بقانونين بشأن القروض العقارية للسكن الخاص من قبل بنك الائتمان الكويتي اشتمل الاقتراح بقانون بشأن القروض العقارية للسكن الخاص من قبل بنك الائتمان الكويتي المقدم من السادة الأعضاء/ مهند طلال السايير - د. حسن عبدالله جوهر - عبدالله جاسم المضيف - مهلهل خالد المضيف - د. عبدالكريم الكندري على (14) مادة بينما اشتمل الاقتراح بقانون بشأن استدامة منح القروض العقارية للسكن الخاص من قبل بنك الائتمان الكويتي المقدم من السادة الأعضاء/ د. حسن عبدالله جوهر - مهلهل خالد المضيف - عبدالوهاب عارف العيسى - الصيفي مبارك الصيفي - د. عبدالعزيز طارق الصقعي على (13) مادة ويتلخص رأي الجهات ذات الصلة (الهيئة العامة للاستثمار - بنك الكويت المركزي - بنك الائتمان الكويتي) في الاقتراحين بقانونين المقدمين من الأخوة الأعضاء والمتطابقين في مواد كل منهما باستثناء المادة (12) التي ورد ذكرها في الاقتراح المقدم من السادة الأعضاء/ مهند طلال السايير وآخرون والتي تنص على "لا تسري أحكام القانون رقم (7) لسنة 2010 على الصكوك التي تصدر وفقاً لأحكام هذا القانون".

### رأي وزارة المالية

يرتكز رأي وزارة المالية في بيان وجهة النظر من الناحية المالية ومدى ما يرتبه الاقتراح بقانون من أعباء على الميزانية العامة للدولة ويتلخص الرأي فيما يلي:

تضمنت المواد (8 ، 9 ، 10) في كلا الاقتراحين بقانونين ما يلي:

المادة (8) " يُعفى المستفيد ..... فإن استحال على المستفيد المتعثر الدفع اشترت خزينة الدولة كامل رصيده المتبقي من عقد تمويله العقاري .....".

ونصت المادة (9) " تنشئ وزارة المالية صندوقاً لمعالجة أوضاع المديونيات المتعثرة المشتراة من قبل الدولة المذكور في المادة رقم (8) من هذا القانون وتحدد اللائحة التنفيذية كيفية عمله وتمويله".



وزارة المالية

وجاء نص المادة رقم (10) " تدعم وزارة المالية أسعار فائدة القروض العقارية بالبنك بما يكفل استدامة نشاطه في منح القروض العقارية للسكن الخاص، ونجاح نشاطه في إعادة التمويل العقاري وفق الأسس الاقتصادية بالتنسيق مع بنك الكويت المركزي".

#### ويخلص رأي وزارة المالية فيما يلي:

- ترى الوزارة أن المواد (8,9,10) في كلا الاقتراحين بقانونين من شأنهما أن يرتبا أعباء مالية على الميزانية العامة للدولة بينما أنهما من الناحية العملية متحققين بصدور القانون رقم (1) لسنة 2022، والذي قضى بتعديل المادة رقم (6) من القانون رقم (30) لسنة 1965 بإنشاء بنك الائتمان الكويتي، والذي تضمن زيادة رأس مال البنك بمبلغ 300 مليون دينار كويتي من الاحتياطي العام للصندوق الكويتي للتنمية، وتجديد اتفاقية شراء السندات بين الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية وبنك الائتمان الكويتي بمبلغ 500 مليون دينار كويتي، الأمر الذي معه وبموجب هذا التعديل يحقق توفير السيولة لدى بنك الائتمان في المدى المنظور.

- كما ترى الوزارة تعديل إعادة النظر في نص المادتين (8 ، 9) في المقترح بقانونين بأن يحل بنك الائتمان محل الخزانة العامة ووزارة المالية، سيما أن البنك مؤسسة حكومية تحظى بالدعم الحكومي لأنشطتها وهي بحكم الاختصاص الأكثر قدرة على إدارة هذا الأمر.

- كما ترى ضرورة العمل على إنشاء ذراع استثماري لبنك الائتمان وفق أسس علمية، مع مراعاة إمكانيات البنك المالية الذاتية والقدرة التنفيذية وينسجم مع قانون إنشاء البنك ولائحة المالية ودون الإخلال بتعاميم وزارة المالية وقواعد



تنفيذ ميزانيات المؤسسات المستقلة والتي تضمنت في " الفصل الرابع - الاستثمارات " حزمه من التعليمات لضمان تنمية أموال المؤسسات المستقلة بما يحقق أفضل العوائد ودون تعريض الأموال العامة لمخاطر الدخول في استثمارات غير مأمونة.

- إضافة إلى ضرورة إنشاء نماذج مالية واقتصادية (Financial Modeling) لكافة الاقتراحات، وذلك لتمثيلها رقمياً في الماضي والحاضر والمستقبل بهدف استخدامها كأداة لاتخاذ القرارات لتقدير تكاليفها وتوقع نتائجها.

- وأن يكون هناك دراسة متأنية للقوانين المقدمة سواء كانت متمثلة في الاقتراحين بقانونين المائلين أو تلك التي تقدم من الحكومة بشأن المطور العقاري والرهن العقاري، وذلك لإيجاد صيغة توافقية بينهم بما يكفل الاستدامة الحقيقية لنشاط الاقتراض وتخفيف العبء المالي على الخزنة العامة للدولة في ظل أزمة السيولة وأن يتم التنسيق مع لجنة إدارة الدين العام بحيث تكون عملية الاقتراض فيما لو تم إقرارها تكون بصورة صحيحة لا تتضاعف معها المخاطر والأعباء على الدولة ولا تتعارض مع استراتيجية التمويل للدولة وطبق الالتزامات المحتملة (Contingent Liabilities) وفق النطاق المقبول للدولة.

- كما ترى الوزارة أنه من الأهمية إنشاء وتطوير سوق للسندات المحلية قبل النظر في إقرار الاقتراحين بقانونين المائلين كون إضافة أدوات إلى سوق السندات المحلي سيساهم في حركة التداول بين المستثمرين وخلق فرص استثمارية بالإضافة إلى نمو سوق السندات، حيث أن المرحلة الحالية من



سوق السندات المحلي لا تزال في أولى مراحل التطور من حيث حجم السوق، وأنواع المستثمرين، وأجال الاستحقاق للأدوات المطروحة، وإقبال المستثمرين على نسبة عائد ثابتة بدلاً من نسبة متغيرة، وأنواع الأدوات المتداولة وبجاجة إلى المزيد من الوقت حتى تصبح على استعداد لاحتضان السندات. ويجدر الإشارة أنه لا يوجد للاستثمار في أدوات الدخل الثابت (fixed income) سوق ثانوي محلي حيوي قادر على توفير العرض والطلب. ولكن ترى الوزارة أنه من الممكن تحقيق هذه الآثار الإيجابية في مرحلة لاحقة لسوق السندات المحلي بعدما يمر في مراحل التطوير المطلوبة ويتسع أفق الاستثمار المحلي مع مراعاة طرح أدوات تتناسب مع طلب المستثمرين وأوضاع الأسواق عند وقت الإصدار.

- كما ترى الوزارة ضرورة اتساق الاقتراحين بقانونين مع إصدار الصندات والصكوك للأسباب التالية:

\* الطاقة الاستيعابية للأسواق: تعتبر أسواق الدين الإسلامي أصغر حجماً مقارنة بأسواق السندات التقليدية وغير قادرة على استيعاب أحجام اقتراض كبيرة وبالتالي تستخدم الصكوك كأدوات تمويل مساندة للأدوات التقليدية حتى يكمل كل منهما الآخر لوضع استراتيجية تمويل فعالة، ويعتبر الاقتراض باستخدام الصكوك الإسلامية بشكل منفرد دون أدوات تمويل تقليدية من سندات وغيرها اختيار غير حكيم لاستبعاد خيارات التمويل الأكثر انتشاراً واتساعاً وهذا لا يتماشى مع استراتيجيات وطرق التمويل المتبعة في الأسواق العالمية.



\* قاعدة المستثمرين: لكل من أسواق السندات التقليدية وأسواق الدين الإسلامي قاعدة مستثمرين فريدة خاصة بها وبالتالي حصر نوع المستثمرين بطبيعة حال نوع الاقتراض سوف يقلص قاعدة المستثمرين مما يركز خطورة الإقراض ويحد بشكل كبير من مشاركة جميع أنواع المستثمرين في عملية التمويل.

\* آجال الاستحقاق: لكل من أسواق السندات التقليدية وأسواق الدين الإسلامي تفضيلاتها من حيث آجال الاستحقاق وتتفوق الصكوك على السندات في الآجال القصيرة من حيث تكلفة الاقتراض بينما توفر السندات التقليدية المزيد من الخيارات لآجال استحقاق طويلة المدى.

- كما ترى الوزارة ضرورة إقرار قانون الدين العام بشقيه الإسلامي والتقليدي حيث يتيح القانون للدولة المرونة في إدارة الشؤون المالية للبلاد وكما أن المشروع بقانون في شأن الصكوك الحكومية من شأنه تنويع الأدوات التمويلية المتاحة للدولة ، مما يمكن الدولة من المساهمة في تمويل بنك الائتماني الكويتي ومشاريع وطنية أخرى ذات قيمة مضافة (مثال: البنية التحتية،... إلخ) إضافة إلى تطوير سوق السندات المحلية وإنشاء منحى العائد السيادي وبالتالي تقليل تكلفة الاقتراض للقطاع الخاص.

بناء عليه يمكن إقرار الاقتراح بقانون مع ضرورة الأخذ بالاعتبار الملاحظات أعلاه مع دراسة البدائل المقدمة من كل من الجهات ذات الصلة (الهيئة العامة للاستثمار - بنك الكويت المركزي - بنك الائتمان الكويتي).



### رأي الهيئة العامة للاستثمار

ترى الهيئة أن فحوى الاقتراح بقانون تركز على سبل وآليات تمويلية مقترحة لبنك الائتمان الكويتي تتمثل في بيع محفظة قروضه للمستثمرين في هياكل مختلفة بهدف زيادة قدرة البنك على تقديم المزيد من قروض الإسكان بطريقة مستدامة على المدى الطويل، لذا من الضروري تسليط الضوء على العوامل الرئيسية التي يأخذها المستثمرون في الاعتبار عند النظر في هذا الاقتراح كونهم هم المستهدفون لشراء هذه الأوراق المالية.

أولاً: وجود جدوى اقتصادية وعائد يتناسب مع فترة الاستحقاق مقارنة في البدائل المتوفرة في السوق.

ثانياً: وجود آلية للتخارج من الاستثمار (سوق ثانوي حيوي سائل).

بينما الوضع الحالي للدولة ومحفظة قروض بنك الائتمان تشير إلى ما يلي:

- سوق السندات المدرجة غير متطور، ولا يوجد سوق ثانوي للأوراق المالية المرهونة المرتجعة، وعليه فإن طلب المستثمرين سيقصر على القروض قصيرة الأجل التي ستستحق خلال السنوات الخمس المقبلة كما سيقصر على البنوك المحلية وصناديق التقاعد وشركات التأمين، والطلب سيكون محدود للغاية على القروض التي تستحق خلال 10 سنوات، وبناءً على تحليل خبراء السوق، فإن الحد الأقصى من طلب السوق للتعرض لإصدارات بنك الائتمان الكويتي (بضمان حكومي) هو 250 - 350 مليون دينار كويتي سنويًا.

- ومع ذلك، فإن بنك الائتمان الكويتي لديه فقط 40 مليون دينار كويتي في شكل قروض تستحق خلال الخمس سنوات التالية، و124 مليون دينار كويتي أخرى في شكل قروض تستحق خلال 5-10 سنوات، ونظرًا لأن القروض في بنك الائتمان الكويتي تصل إلى



حوالي 60 عامًا ليتم سدادها، فلن يرغب المستثمرون في شرائها، وستستغرق القروض الجديدة الصادرة ما يقرب من 50 سنة قبل بيعها.

- عندما يتم بيع القروض، فإن صافي القيمة الحالية للقروض هو مقدار بيعها، مما يعني أنه سيتم خصمها بمعدل خلال فترة استحقاقها. على سبيل المثال، فإن تطبيق معدل خصم بنسبة 2.4% يشير إلى أن صافي القيمة الحالية البالغة 40 مليون دينار كويتي للقروض التي تستحق خلال 1-5 سنوات هو 37 مليون دينار كويتي، وأن محفظة 3.7 مليار دينار كويتي مخصومة بنفس المعدل هي 1.7 مليار دينار كويتي.

- سيزداد معدل الخصم كلما ارتفعت الآجال وتحركت بما يتماشى مع أسعار الفائدة والتصنيف السيادي وحجم الإصدار وليس كما هو منصوص في المادة (4) - يحدد بنك الكويت المركزي العائد.

- في غياب قانون الرهن العقاري، لن تكون هناك مصلحة في شراء Mortgage Backed Securities (MBS)، لأن المستثمرين الذين يشترون هذه الأصول لن يتمكنوا من بيعها في حالة التخلف عن السداد، ويعتبر قانون الرهن العقاري خطوة أولى ضرورية في تطوير هذا المنتج الذي يحتاجه بنك الائتمان الكويتي كجزء من خطة التمويل طويلة الأجل.

- حتى مع أخذ كل هذا في الاعتبار، يجب النظر في القوانين واللوائح التي يجب تطويرها لتنظيم الأوراق المالية المدعومة المرهونة.

- نرى أن هذه المواد تخلق عبء إضافي غير مدروس وغير محدود على الخزينة العامة وميزانية الدولة، كذلك ضمانات بهذا الحجم قد تؤثر على التصنيف الائتماني السيادي قد يتأثر مما يزيد كلفة الفائدة والقرض والكلفة على ميزانية الدولة:

\* المادة (8) - فإن استحالة على المستفيد المتعثر الدفع، اشترت الخزينة العامة كامل رصيده المتبقي من عقد تمويله العقاري مع نقل حقوق عقاره المرهون إليها.



\* المادة (9) - تنشأ وزارة المالية صندوقاً لمعالجة أوضاع المديونيات المتعثرة المشتراة من قبل الدولة المذكورة في المادة (8) من هذا القانون.

\* المادة (10) - تدعم وزارة المالية أسعار فائدة القروض العقارية للبنك بما يكفل استدامة نشاطه في منح القروض العقارية للسكن الخاص، ونجاح نشاطه في إعادة التمويل العقاري وفق الأسس الاقتصادية بالتنسيق مع بنك الكويت المركزي.

باختصار، يجب تطوير الأوراق المالية المدعومة بالأصول من أجل مستقبل سوق الإسكان، ولكن هذه استراتيجية طويلة الأجل وليست جاهزة اليوم. حتى لو كان الأمر كذلك، فإن أقصى ما يمكن إصداره اليوم يتراوح بين 35 - 50 مليون دينار كويتي، وسيتم بيعه بصافي القيمة الحالية المخصومة إلى القيمة الحالية وليس القيمة الدفترية.

ونظرًا بأن العوامل والأسس التي تركز عليه نجاح القانون المقترح ليست متوفرة حاليًا لأسباب المذكورة أعلاه، فإننا نوصي بما يلي:

يجب مراجعة شروط قروض بنك الائتمان الكويتي بما يتماشى مع الممارسات العادية على الصعيد العالمي من أجل جعل هذا قابلاً للتطبيق ماليًا ولجعل هذا نموذج عمل مستدامًا - وتشمل هذه على سبيل المثال لا الحصر (تقصير فترة الاقتراض إلى 30 عامًا، زيادة الحد الأدنى للدفع بما يتماشى مع الراتب الفعلي بدلاً من الراتب الابتدائي، زيادة الفائدة المدفوعة لتتماشى مع الاقتراض لمدة 30 عامًا ... إلخ).

تعديل القانون ليتضمن المواد التي تحقق الاتي:

- تضمين مقترح قانون الرهن العقاري بحيث يمكن الاستفادة من السيولة المتاحة لدى البنوك الكويتية وأن يقوم بنك الائتمان الكويتي أيضًا ببناء محفظة قروض تكون صالحة تجاريًا ذات جودة اقتصادية مستدامة، وذلك سيساعد في استعجال وزيادة وتيرة القروض الإسكانية السنوية، على سبيل المثال، بدلاً من أن يقدم بنك واحد 5,000 قرض سكني سنويًا، يمكن لـ 5 بنوك تقديم 25,000 قرض سكني سنويًا.



- تعديل قانون إنشاء بنك الائتمان ليتمكنه توسيع نطاق عمله بحيث يمكنه شراء القروض الإسكانية من البنوك المحلية عندما تصل إلى حدها) حسب سقف ميزانيتها وشروط البنك المركزي)، وفي ذلك الوقت بيع المنتجات المورقة وتداولها بنشاط في السوق الثانوية، ويمكن لبنك الائتمان الكويتي بعد ذلك توريقها وما إلى ذلك، وذلك يخلق ديمومة واستدامة لتوفير تمويل سكن للمواطنين ويحقق غاية القانون.

- يجب النظر في القوانين واللوائح التي يجب تطويرها لتنظيم الأوراق المالية المدعومة المرهونة على سبيل المثال وضع لوائح بشأن نوع المستثمرين المؤهلين الذين يمكنهم شراء هذه الأوراق المالية لحماية المواطنين المستثمرين كما هو معمول به في دول أخرى (Qualified Investors).

وكما أكدنا في السابق أن الحلول السهلة قد استنفذت، وكل يوم يتأخر فيه وضع حلول مستدامة لمعالجة تمويل الإسكان يضاعف العقبة تعقيداً، وتؤكد الهيئة على ضرورة تحقيق استدامة التمويل الإسكاني لأهمية الملف للمواطن الكويتي وقد يكون أداة مهمة لتخفيف الأعباء على ميزانية الدولة ولف عجلة وتنمية الاقتصاد المحلي.

### رأي بنك الكويت المركزي

يرى بنك الكويت المركزي أن الاقتراحين بقانونين المائلين يقومان على دعم الدولة لدور بنك الائتمان الكويتي في القيام بمهمته الأساسية المقررة بقانون إنشائه رقم (30) لسنة 1965، بإضافة نشاط جديد لنشاط البنك يتمثل، وكما جاء في المادة (2) من الاقتراحين، في إعادة التمويل العقاري لتوفير سيولة مالية مستدامة لديه تمكنه من ممارسة نشاطه في الإقراض العقاري للسكن الخاص عبر إنشاء سوق ثانوية يتم من خلالها بيع قروضه العقارية، وما يرتبط بها من حقوق على المستثمرين وفق الأساليب والأدوات المالية المتعارف عليها في هذا الشأن بالأسواق المالية المحلية والعالمية.



وبناءً على ما جاء في المادة (7) في كل من الاقتراحين تقتصر عملية إعادة التمويل العقاري على عقود التمويل العقاري المرهونة عقاراتها رهناً رسمياً بين البنك والمستفيد وقت إبرام التعاقد بينهما. هذا وكما جاء في المادتين (8 و9) تدعم الدولة، ممثلة في وزارة المالية، أسعار فائدة القروض العقارية للبنك بما يكفل استدامة نشاطه، وكذلك شراء الدولة للمديونيات المتعثرة لديه.

وبموجب ما جاء في الفقرة الأخيرة من المادة (4) من الاقتراحين، يحدد بنك الكويت المركزي العائد الأمثل على عقود إعادة التمويل العقاري بما يضمن استدامة نشاط الإقراض العقاري لدى البنك، ويراقب تنفيذها، ويوقع الجزاءات عليها، بما يكفل عدم زيادة السيولة بصورة تزيد فعلاً عن الإنتاج الحقيقي للحفاظ على أسعار الأصول العقارية والحيلولة دون تضخمها بصورة مصطنعة. وبموجب المادة (10) من الاقتراحين تدعم وزارة المالية أسعار فائدة القروض العقارية للبنك بما يكفل زيادة نشاطه في منح القروض العقارية للسكن الخاص، ونجاح نشاطه في إعادة التمويل العقاري وفق الأسس الاقتصادية بالتنسيق مع بنك الكويت المركزي. وربما تكون تكلفة هذا الدعم، في ضوء أسعار فائدة مرتفعة، على درجة عالية تتزايد معها الأعباء المالية على الدولة.

وبدايةً، فإن بنك الكويت المركزي وفي إطار إبداء مرئياته حول الاقتراحين بقانونين يُعرب عن تقديره لما يرمي إليه كلاهما وما جاء بمذكرتهما الإيضاحية من أهداف بشأن استدامة منح القروض العقارية للسكن الخاص تأكيداً على حق الرعاية السكنية للأسرة الكويتية.

وفي هذا المجال، يؤكد بنك الكويت المركزي بأنه كان ولا يزال من الجهات الداعمة لجهود معالجة القضية الإسكانية في دولة الكويت، وذلك من خلال إبداء مرئياته بشأن معالجة هذه القضية في إطار السياسات الإسكانية العامة وما يتعلّق بذلك من جوانب تمويلية. وفيما يلي مرئيات بنك الكويت المركزي حول الاقتراحين بقانونين المشار إليهما، أخذاً في الاعتبار وحدة الجوهر والمضمون بين أحكام الاقتراحين بقانونين، الأمر الذي نرى معه وحدة الرد بشأنهما، من خلال:



- بيان ملاحظات بنك الكويت المركزي حول ما جاء في الاقتراحين بقانونين من مواد تتعلق بتحديد العائد على عقود إعادة التمويل العقاري وما يتعلق بأسعار الفائدة،
- ملاحظات أخرى على المواد التي ينطوي تطبيقها على آثار ذات صلة بمهام بنك الكويت المركزي، وهي مواضيع تأتي في مجال عمل السياسة النقدية والسياسة الرقابية للبنك المركزي،
- أخيراً الرأي.

ملاحظات بنك الكويت المركزي حول ما جاء في المادة (4) والمادة (10) من مواضيع ذات صلة بأسعار الفائدة.

جاء في الفقرة الأخيرة من المادة (4) من الاقتراحين بقانونين بأن بنك الكويت المركزي هو الذي "يحدد العائد الأمثل على عقود إعادة التمويل العقاري بما يضمن استدامة نشاط الإقراض العقاري لدى البنك، ويُراقب تنفيذها، ويوقع الجزاءات عليها، بما يكفل عدم زيادة السيولة بصورة تزيد فعلاً عن الإنتاج الحقيقي للحفاظ على أسعار الأصول العقارية والحيولة دون تضخمها بصورة مصطنعة"، وجاء في المادة (10) أيضاً أن وزارة المالية تدعم أسعار فائدة القروض العقارية وفق الأسس الاقتصادية بالتنسيق مع بنك الكويت المركزي. وبذلك يلاحظ أن الاقتراحين بقانونين أسندا إلى بنك الكويت المركزي، على صعيد سعر الفائدة، بعض الصلاحيات التي تعتبر قراراتها من اختصاص بنك الائتمان الكويتي يمارسها في إطار تطبيق النظام التمويلي الجديد المقترح وعلاقة البنك بوزارة المالية في مجال تطبيق المادة (4) والمادة (10) من الاقتراح بشأن قيام وزارة المالية بدعم أسعار فائدة القروض العقارية للبنك بما يكفل زيادة نشاط البنك في منح القروض العقارية ونجاح نشاطه في هذا المجال. ذلك أن بنك الكويت المركزي يوجه سياسته النقدية على صعيد سعر الفائدة في إطار متطلبات نشاط الاقتصاد الكلي والمتغيرات النقدية، وإن أي تغييرات في أسعار الأصول العقارية والتي قد تنشأ عن اختلال في جانبي العرض والطلب "وبصفة خاصة جانب العرض" يمكن مواجهتها بسياسات وإجراءات أخرى في إطار معالجة القضية الإسكانية.



هذا وإن ما جاء في الاقتراحين بقانونين بشأن قيام وزارة المالية بدعم أسعار فائدة القروض العقارية وفق الأسس الاقتصادية، بما ينطوي عليه ذلك من تزايد حجم الدعم المالي الذي تتحمله الدولة. وتتزايد هذه الأعباء مع الالتزامات الناشئة على الدولة في إطار ما تنص عليه المادتين (8 و 9) من الاقتراح بقانون بشأن التزامات مالية أخرى على الدولة، تتمثل في قيام وزارة المالية بشراء الرصيد القائم لمديونية العميل المتعثر وإنشاء صندوق لمعالجة الديون المتعثرة.

**ملاحظات حول تطبيق بعض المواد الأخرى من المشروع وطبيعة العلاقة مع بنك الكويت المركزي.**

هناك مجموعة من المواد التي تضمنها الاقتراح بقانون تحدد طبيعة العلاقة التي تنشأ بين بنك الائتمان وبنك الكويت المركزي في إطار تطبيق هذا القانون، ويتمثل ذلك في الجوانب التالية:

- تضمنت المادة (3) من الاقتراحين النص على أن "يضمن البنك وحده جميع الالتزامات الناشئة عن إصدار سندات وصكوكه وأوراقه المالية ويلتزم ببيان ذلك في كافة ما يصدره للمستثمرين في هذا الشأن، ولا تشكل هذه الإصدارات التزاماً أو ديناً على دولة الكويت إلا في الحدود المبينة في المادة (8) من هذا القانون. وقد انتهت المادة (8) بالنص إلى التزام الدولة بشراء كامل الرصيد القائم على المستفيد المتعثر الدفع، ثم ما جاء في نص المادة (9) بشأن قيام وزارة المالية بإنشاء صندوق لمعالجة أوضاع المديونيات المتعثرة المشتراة من قبل الدولة. كذلك فإن المادة (11) من الاقتراحين تلزم بنك الائتمان الكويتي بالتعاقد مع مؤسسات التصنيف الائتماني العالمية لتقييم جدارته الائتمانية بصورة دورية مع نشر نتائج هذا التقييم.

وفي تقديرنا فإن مثل هذا الوضع يضع في النهاية التزاماً على الدولة، وينطوي أيضاً على أعباء مالية متزايدة، يؤكد ذلك ما تم الإشارة إليه من إنشاء صندوق لمعالجة أوضاع المديونيات المتعثرة المشتراة من قبل الدولة. بالإضافة إلى احتمال قيام مؤسسات التصنيف الائتماني العالمية بإعطاء البنك تصنيفات ائتمانية قد لا تكون مناسبة وربما يكون لها انعكاسات سلبية



على التصنيف الائتماني السيادي وذلك بالرغم مما جاء في نص المادة (3) من أن الأدوات التي يصدرها البنك لا تشكّل التزاماً أو ديناً على دولة الكويت. هذا ومن جانب آخر، فإن الاستناد إلى طبيعة الالتزام القائم على الدولة من خلال شراء كامل الرصيد القائم على المستفيد المتعثر الدفع، يعني أن ضمان الدولة لا يزال قائماً في إطار النشاط التمويلي الجديد وأن جميع إصدارات بنك الائتمان ستدخل ضمن الالتزامات القائمة على الدولة شأنها في ذلك شأن التزامها بموجب قانون ضمان الودائع. وجدير بالذكر هنا أن الاقتراح بقانون تضمن العديد من القيود الضوابط في إطار ضبط سيولة البنك والتزاماته بمراعاة التدفقات النقدية.

- ما جاء في المادة (2) من الاقتراحين بقانونين حول إنشاء سوق ثانوية يتم من خلالها بيع بنك الائتمان قروضه العقارية وما يرتبط بها من حقوق على المستثمرين وفق الأساليب والأدوات المالية المتعارف عليها في الأسواق المحلية والعالمية، ربما يفهم منه أيضاً أنه سيتم إنشاء سوق ثانوي وصناع سوق، لتداول تلك الأدوات بما يعزز الإقبال على شرائها. حيث أنه في ضوء طبيعة الأدوات التي يصدرها بنك الائتمان بما في ذلك تواريخ الاستحقاق والتي قد تكون لفترات طويلة، فإن الأمر يتطلب وجود صنّاع لهذه السوق، وبدون ذلك فإنه يتعين أن يكون إصدار هذه الأدوات من قبل بنك الائتمان بشروط فائدة تحفز المستثمرين على شراء هذه الأدوات، وربما يكون ذلك بأسعار فائدة أكثر ارتفاعاً مقارنة بأسعار السوق على الأدوات الأخرى.

وعليه، فإن السؤال الذي قد يُطرح يتعلق بمدى وجود بدائل أجدى في إطار تطبيق النظام التمويلي المقترح من بنك الائتمان وما يرمي إليه من أغراض تمويلية. ومن ذلك إمكانية طرح أدوات مالية (سندات وتورق) تساهم بها البنوك المحلية، أو ربما اقتراض مباشر. وهذه البدائل، مقارنة بالنظام المقترح وتطبيقاته في المشروعات بقانونين، من شأنها الحصول على التمويل المطلوب بتكلفة أقل، سواء على صعيد سعر الفائدة أو تكلفة إدارة ما تضمنه الاقتراح بقانون من إجراءات بشأن بيع القروض في سوق ثانوي، وإنشاء صندوق بشراء المديونيات المتعثرة،



والالتزام بالتصنيفات الائتمانية، وأخذاً بعين الاعتبار أيضاً احتمالية وجود ضعف في الجهاز التشغيلي لدى بنك الائتمان فيما يتعلق بمتطلبات تنفيذ النظام التمويلي المقترح.

### الرأي:

ويخلص رأي بنك الكويت المركزي في الاقتراحين بقانونين فيما يلي:

بداية، يأتي الاقتراحين بقانونين بالسند التشريعي لتحويل بنك الائتمان بنشاط إضافي يتمثل في إعادة التمويل العقاري بما يحقق عملية تمويل ذاتية مستدامة لدى البنك في إطار ما جاء في الاقتراح من ضوابط.

هذا، ومن حيث المبدأ، فإنه لا يوجد ملاحظات لبنك الكويت المركزي على إضافة هذا النشاط لبنك الائتمان. إلا أنه وفي إطار ما يخص بنك الكويت المركزي من أمور تتعلق بجوانب السياسة النقدية والسياسة الرقابية، فإن هناك ملاحظات على ما جاء بالاقتراحين نشير إليها، كما يلي:

- ليس من اختصاص بنك الكويت المركزي أن يحدد العائد الأمثل على عقود التمويل العقاري بما يضمن استدامة نشاط الإقراض العقاري لدى بنك الائتمان وتنظيم مستويات السيولة للمحافظة على أسعار الأصول العقارية والحيلولة دون تضخمها. إذ أن بنك الكويت المركزي يوجه سياسته النقدية في إطار متطلبات أداء الاقتصاد الكلي والمتغيرات النقدية على النحو المطلوب في الاقتراحين كما جاء أعلاه.

- مع تقدير بنك الكويت المركزي لأهمية هذين الاقتراحين بقانونين كأحد مصادر التمويل في معالجة القضية الإسكانية، وبشكل خاص ما جاء من ضوابط بشأن السياسات المتعلقة بعمليات إعادة التمويل العقاري من حيث تحديدها وتحديد حجم عملياتها، ومراعاة التدفقات النقدية، وهي من ضمن المؤشرات ذات الصلة بمراعاة أوضاع السيولة لدى بنك الائتمان وعدم إحداث ضغوط على مؤشرات السلامة المالية لديه.



إلا أن بنك الكويت المركزي يرى أن الاقتراحين بقانونين بما جاء بهما من مواد تتعلق باستمرار دعم الدولة لأسعار فائدة القروض العقارية لبنك الائتمان بما يكفل زيادة نشاطه في منح القروض العقارية للسكن الخاص ونجاحه في إعادة التمويل العقاري وفق الأسس الاقتصادية وبما يترتب عليها من أعباء دعم أسعار الفائدة، وما جاء بالاقتراحين من آليات تنفيذ تتعلق بشراء الدولة لرصيد المديونية القائم على العملاء المتعثرين وإنشاء صندوق لمعالجة هذه المديونيات، كل ذلك من شأنه أن يكرس استمرار تحمل الدولة وحدها الأعباء التمويلية للرعاية السكنية في الوقت الذي تتجه فيه الدولة إلى تطبيق سياسات الإصلاح الاقتصادي والسياسات الخاصة بمعالجة الاختلالات الهيكلية للاقتصاد الكويتي في إطار تطلعات لتنويع مصادر الدخل وتنمية الإيرادات غير النفطية والتي تتأثر بشكل مباشر بالتغيرات في أسواق النفط العالمية وانعكاسات ذلك على الموازنة العامة للدولة.

- وعلى المدى الزمني القصير، وفي ضوء ما جاء في هذه المذكرة من ملاحظات حول ارتفاع تكلفة آليات النظام التمويلي المقترح من بنك الائتمان وتزايد في الأعباء التمويلية على الدولة، وبشكل محدد ما يتعلق ببيع القروض من خلال طرح أدوات في السوق الثانوي، وارتفاع متوقع في تكلفة التمويل، وشراء الدولة لأرصدة الديون المتعثرة وإنشاء صندوق لمعالجة أوضاع هذه المديونيات، وما يرتبط بذلك من تزايد في الأعباء المالية على الدولة في إطار تنفيذ الاقتراح، فإن التساؤل الذي يمكن طرحه، في حال وجود موافقة على أحد الاقتراحين، يتعلق بالتوجه إلى بدائل محددة تتمثل، وعلى سبيل المثال، في قيام بنك الائتمان بطرح أدوات تمويل تشارك بها البنوك المحلية، أو اقتراض مباشر من البنوك، وهي من البدائل ذات التكلفة الأقل، بالإضافة إلى سهولة تنفيذها وإدارتها.



## رأي بنك الائتمان الكويتي

يرتكز رأي بنك الائتمان الكويتي في الاقتراحين بقانونين المقدمين من بعض السادة أعضاء مجلس الأمة بشأن القروض العقارية للسكن الخاص فيما يلي:

بداية يجب الإشارة إلى أن الفكرة الأساسية والهدف من مقترح قانون القروض العقارية للسكن الخاص هدف سامي يسعى لتحقيق السيولة المالية المستدامة لبنك الائتمان الكويتي، ولكن مع الوضع الحالي يصعب تنفيذه مع محفظة البنك الحالية التي قيمتها 4.2 مليار دينار كويتي لأنها تتكون من قروض طويلة الأمد (أكثر من 20 سنة وتصل إلى 55 سنة)، والشريحة غير جاذبة للمستثمرين في السوق، ولا تستوفي شروط البيع.

كما أن المقترح بشأن القروض العقارية للسكن الخاص يعتبر من الحلول قصيرة الأجل ولا يحقق الاستدامة للبنك مقارنة بحجم عدد الوحدات السكنية التي يجب أن تتوفر لحل المشكلة الإسكانية وهي أن يتم توفير 12,000 إلى 18,000 وحدة سكنية سنويا.

وتكمن ملاحظات بنك الائتمان الكويتي على الاقتراحين بقانونين فيما يلي:

- الحد الأقصى من طلب السوق للتعرض لإصدارات بنك الائتمان الكويتي (بضمان حكومي) هو 250 - 350 مليون دينار كويتي سنويا.
- أغلبية القروض في محفظة البنك طويلة الأمد (أكثر من 20 سنة وتصل إلى 55 سنة) وهذه الشريحة غير جاذبة للمستثمرين في السوق.
- بنك الائتمان الكويتي لديه فقط 40 مليون دينار كويتي في شكل قروض تستحق خلال الخمس سنوات التالية و 124 مليون دينار كويتي أخرى في شكل قروض تستحق خلال 5-10 سنوات.
- عندما يتم بيع القروض، فإن صافي القيمة الحالية للقروض هو مقدار بيعها، مما يعني أنه سيتم خصمها بمعدل خلال فترة استحقاقها.



- سيزداد معدل الخصم كلما ارتفعت الآجال وتحركت بما يتماشى مع أسعار الفائدة والتصنيف السيادي وحجم الإصدار.

بناء على ما تقدم يوصي بنك الائتمان الكويتي لتحسين الاقتراحين بقانونين بما يلي:

في غياب قانون الرهن العقاري لن تكون هناك مصلحة في شراء Mortgage Backed Securities (MBS) لأن المستثمرين الذين لهم رغبة في شراء هذه الأصول لن يتمكنوا من بيعها في حال التعثر عن السداد، كما يعتبر قانون الرهن العقاري خطوة أولى ضرورية في تطوير هذا المنتج الذي يحتاجه بنك الائتمان الكويتي كجزء من خطة التمويل طويلة الأجل.

حتى مع أخذ كل ما سبق بعين الاعتبار إلا أنه يجب إعادة النظر في القوانين واللوائح التي يجب تطويرها لتنظيم الأوراق المالية المدعومة المرهونة.

وعليه يجب تطوير الأوراق المالية المدعومة بالأصول من أجل مستقبل سوق الإسكان ولكن هذه استراتيجية طويلة الأجل وليست جاهزة اليوم حتى لو كان الأمر ذلك فإن أقصى ما يمكن إصداره اليوم يتراوح بين 35-50 مليون دينار كويتي، وسيتم بيعها بصافي القيمة الإجمالية المخصصة إلى القيمة الحالية وليس بالقيمة الدفترية.

كما أنه ونظراً لعدم توفر هذه العوامل حالياً يوصي بنك الائتمان الكويتي بما يلي:

- تعديل شروط قروض بنك الائتمان الكويتي بما يتماشى مع الممارسات العالمية حتى يكون هذا المقترح قابل للتطبيق مالياً وحتى يحقق الاستدامة ، ونقصد في ذلك على سبيل المثال لا الحصر (تقصير مدة سداد القرض العقاري بحيث لا تزيد عن 30 عام، زيادة القسط الشهري بما يتماشى مع الراتب الفعلي الحالي ، زيادة الفائدة المدفوعة لتتماشى مع الاقتراض لمدة 30 عام ... إلخ)



- إنشاء قانون التمويل العقاري لمعالجة الموضوعات التالية: الاستفادة من السيولة المتاحة لدى البنوك الكويتية وأن يقوم بنك الائتمان الكويتي في ذات الوقت ببناء محفظة قروض مبنية على أسس تجارية ذات جودة اقتصادية مستدامة بما يساهم في استعجال وزيادة وتيرة التمويل لتوفير الرعاية السكنية السنوية، على سبيل المثال بدلاً من الاعتماد على جهة تمويل واحدة ممثلة ببنك الائتمان الكويتي لتمويل 5,000 وحدة سكنية يتم السماح للبنوك التجارية بالمشاركة على سبيل المثال (5) بنوك لتمويل 25,000 وحدة سكنية.
- تعديل قانون إنشاء بنك الائتمان الكويتي بما يمكنه من توسيع نطاق عمله بحيث يمكنه شراء القروض الاسكانية من البنوك الحالية عندما تصل إلى حدها الأقصى حسب ميزانيتها وفي ذلك الوقت يتم بيع المنتجات المورقة وتداولها بنشاط في الأسواق الثانوية، كما يمكن لبنك الائتمان توريقها بعد ذلك.

#### الخلاصة:

بناءً على ما تقدم ترضى وزارة المالية والجهات ذات الصلة بالاقترحين بقانونين بشأن القروض العقارية للسكن الخاص من قبل بنك الائتمان الكويتي أنه من الممكن أن يساهم الاقتراح بقانون في حل المشكلة الإسكانية على أن يتضمن ما يلي:

- إعادة النظر في القوانين واللوائح التي يجب تطويرها لتنظيم الأوراق المالية المدعومة المرهونة.
- تعديل شروط قروض بنك الائتمان بما يتماشى مع الممارسات العالمية لإمكانية تحقيق المقترح بقانون وحتى يحقق الاستدامة المالية.
- تضمين الاقتراح بقانون بعض التعديلات بحيث يمكن الاستفادة من السيولة المتاحة لدى البنوك الكويتية وأن يقوم بنك الائتمان الكويتي أيضاً ببناء محفظة قروض تكون صالحة تجارياً ذات جودة اقتصادية مستدامة، حيث يساعد ذلك في استعجال وزيادة وتيرة القروض الإسكانية السنوية، على سبيل المثال، بدلاً من أن يقدم بنك واحد 5,000 قرض سكني سنوياً، يمكن لـ 5 بنوك تقديم 25,000 قرض سكني سنوياً.



## مرفق رقم ( 6 )

رد وزارة الكهرباء والماء والطاقة المتجددة

مجلس الأمة

I\_01144\_2022

Minister of f  
& Renewabl

01/12/2022

وزير الكهرباء والماء  
والطاقة المتجددة

Ref : 276/11/12022 : الإشارة

Date : 01 DEC 2022 : التاريخ

الموqr

معالي الأخ الفاضل / أحمد عبد العزيز السعدون  
رئيس مجلس الأمة

تحية طيبة و بعد ،،،

الموضوع: اقتراحين بقانونين بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية  
وتنميتها اقتصاديا على الأراضي المملوكة للدولةيطيب لنا أن نتقدم لشخصكم الكريم وللإخوة العاملين بجهتكم الموقرة  
بخالص التحيات وأطيب التمنيات لكم بدوام التوفيق.بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وإلى كتابكم رقم (KNA\_01241\_2022)، المؤرخ  
في 2022/11/14، والمرفق به طلب لجنة شؤون الإسكان والعقار في استطلاع وجهة  
نظر وزارة الكهرباء والماء والطاقة المتجددة.نود الإفادة بأنه جاري إعداد وجهة نظر الوزارة، لذا يرجى تأجيل موعد  
الرد على الاقتراحين بقانونين لمدة أسبوعين.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

د. أماني سليمان عبد الوهاب بوقماز

لحال اللجنة شؤون الإسكان والعقار

أخوكم

وزير الأشغال العامة

ووزير الكهرباء والماء والطاقة المتجددة



2022/11/14



## مرفق رقم ( 7 )

رد بلدية الكويت

State Minister for Municipality Affairs  
Minister's Office



وزير الدولة لشئون البلدية  
مكتب الوزير

Ref.: الإشارة: ٣٤٤٩-٤٤٤٤

Date: 05 DEC 2022 التاريخ:

مجلس الأمة

I\_01305\_2022

06/12/2022

معالي الأخ الفاضل/أحمد عبدالعزيز السعدون

الموقر

رئيس مجلس الأمة

الملاء بملئكم ورحمة الله وبركاته.....

**الموضوع: 1-** الاقتراح بقانون المقدم من السادة الأعضاء / د.حسن عبدالله جوهر ، د.عبدالعزیز طارق الصقبي ، مهند طلال السامر ، مهلهل خالد المصنف ، عبدالله تركي الأنبيعي بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية وتنميتها اقتصادياً على الأراضي المملوكة للدولة.

**2-** الاقتراح بقانون المقدم من السادة الأعضاء / عبدالله جاسم المصنف ، د. عبدالكريم عبدالله الكندري ، الصيفي مبارك الصيفي ، شعيب علي شعبان ، أسامة زيد الزيد بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية على الأراضي المملوكة للدولة.

بالإشارة إلى كتاب معاليكم رقم 2022- 01258 المؤرخ 2022/11/14 -المرفق صورته- بشأن استطلاع وجهة نظر البلدية حول الاقتراح بقانون بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية وتنميتها اقتصادياً على الأراضي المملوكة للدولة والاقتراح بقانون بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية على الأراضي المملوكة للدولة ، نفيديكم أنه بعد الاطلاع على الاقتراحين بقانون سالف الذكر ودراستهما تبين أنهما متطابقين في كافة نصوصهما المقترحة ومذكريتهما الإيضاحية ولا يوجد اختلاف بينهما سوى في عنوانينهما وعليه ستشمل ملاحظات البلدية الواردة أدناه الاقتراحين المذكورين عاليه على النحو التالي:

أولاً:

بادئ ذي بدء نوضح أن الركيزة الأساسية للاقتراحين بقانون سالف الذكر بُنيتا على قيام المؤسسة العامة للرعاية السكنية بتأسيس شركات كويتية مساهمة عامة تتولى إنشاء مدن سكنية متكاملة أو أكثر على



الصفحة 1 من 15



State Minister for Municipality Affairs  
Minister's Office



وزير الدولة لشؤون البلدية  
مكتب الوزير

Ref.: ..... الإشارة:

Date: 05 DEC 2022 التاريخ:

الأراضي المخصصة لها وقد أفصحت المذكريتين الإيضاحيتين لهذين الاقتراحين عن أن " فكرتهما خرجت 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 تساعد على تحقيقها ، مسترشداً بتجارب الدول التي استعانت بشركات متخصصة في التطوير العقاري لتشييد مدنها السكنية ، وهو أمر أحوج ما تكون إنيه الكويت في ظروفها المادية 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 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 آخر ضمن معادلة متزنة اقتصادياً تحفظ حقوق جميع الأطراف على النحو المبين بالقانون "

وما يهدف إليه الاقتراحين بقانون سالف الذكر وفق ما ورد في مذكرتيهما الإيضاحية معمول به حالياً وهو الهدف ذاته الذي ابتغاه المشرع من تعديل القانون رقم (47) لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية عندما أضاف له باب كامل بعنوان ( المدن السكنية ) بموجب القانون رقم (50) لسنة 2010 المعدل بموجب القوانين ( 27 لسنة 2012 ، 113 لسنة 2014 ) حيث أقر في هذا الباب نصوصاً خاصة تتضمن أحكاماً تتعلق بالالتزام المؤسسة العامة للرعاية السكنية بتأسيس شركات مساهمة كويتية أو أكثر تتولى تنفيذ وتشغيل وصيانة المدن السكنية وفق أسهم توزع بين القطاع الخاص والجهات الحكومية والمواطنين ( وفق نسب محددة لكل منهم ) وقد صدرت اللائحة التنفيذية لذلك بموجب المرسوم رقم 295 لسنة 2011 بتاريخ 2011/8/2 التي تضمنت تفصيلاً لكيفية عمل تلك الشركات المساهمة مع المؤسسة العامة للرعاية السكنية واختصاصهما وحقوقهما وواجباتهما ، وعليه فإن صدور قانون آخر يسمح بتأسيس شركات انشاء المدن السكنية إضافة إلى ما هو مقرر في قانون الرعاية السكنية سالف الذكر لا يعتبر وحده الضمانة الكافية لتنفيذ رؤية المشرع وهدفه من الاقتراح بقانون ، حيث أن دراسة مثالب القانون الحالي واقتراح التعديلات عليه بما يضمن تفادي المعوقات التي اعترضت تنفيذه هو السبيل للوصول إلى هدف المشرع والذي يبتغي من خلال تلك التشريعات تسريع عملية توفير حق الرعاية السكنية لمستحقيها بتأسيس شركات بمشاركة القطاع الخاص لهذا الغرض ولتفادي وجود تشريعات عديدة قد تتعارض في بعض أحكامها وهو ما ينتهز

غزة المشرع .



State Minister for Municipality Affairs  
Minister's Office



وزير الدولة لشؤون البلدية  
مكتب الوزير

الإشارة: Ref.:

التاريخ: Date 5 DEC 2022

الأمر الذي نرى معه أنه من الأفضل تعديل الباب الثالث مكرر من القانون 47 لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية بتضمينه أحكام ونصوص الاقتراحين بقانون المقدمين من السادة أعضاء مجلس الأمة فيما لم يتضمنه ذلك الباب على نحو تتحقق معه الضمانة الكافية لتنفيذ ما يبتغيه ويصبو إليه المشرع من الاقتراحين بقانون المشار إليهما لتتصب كافة التشريعات المتعلقة بتوفير حق الرعاية السكنية في وعاء قانوني واحد بما يضمن حسن وسلامة تنفيذها وعدم تعارضها.

## ثانياً:

شاب صياغة بعض نصوص مواد الاقتراحين بقانون محل الدراسة الغموض الذي يؤدي إلى اللبس في المفهوم والمعنى المراد من النص ، وتعارضها مع بعض القوانين المعمول بها في الدولة وتخالف الهدف والجدوى المرجو منه في تحقيق الرعاية السكنية للمواطنين وتوضح البلدية ذلك على النحو التالي:

### (1) التعريفات التي شملتها المادة الأولى من الاقتراحين بقانون محل الدراسة :

أ-أورد هذا النص تعريفاً خاصاً للبنية التحتية للمدينة السكنية وتعريفاً خاصاً للمرافق العامة وحيث أن البنى التحتية هي جزء من المرافق العامة لذا نرى دمج تعريف البنية التحتية ضمن تعريف المرافق العامة لتكون كالتالي " المرافق العامة : هي مجموعة المباني والمنشآت التي تقام على مساحة معينة من أملاك الدولة العقارية في المدينة السكنية التي لايسوغ لأحد أن ينفرد بتملكها لأن منفعتها وخدماتها تكون على الشيوخ 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 ...إلخ والبنية التحتية التي تشمل خطوط شبكات المياه بأنواعها (العذبة وقليلة الملوحة) وشبكات الصرف الصحي ، وشبكات تصريف مياه الأمطار ، وشبكة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات الذكية والاليف الضوئية ومصادر الطاقة المتجددة والكهرباء ومحولاتها وشبكة طرق المدينة الداخلية والعامة ، والبنية



State Minister for Municipality Affairs  
Minister's Office



وزير الدولة لشؤون البلدية  
مكتب الوزير

Date: 05 DEC 2022 التاريخ:

Ref.: ..... الإشارة:

الأساسية للمسطحات المائية والصناعية والخضراء التجميلية وغيرها من البنى التحتية التي تساهم في تحقيق الركيزة الأساسية لنمو المدينة وإزدهارها واستدامة الحياة فيها ."

ب - تضمنت هذه المادة تعريفاً خاصاً (للسندوق الوطني وحاضنات الأعمال ) على الرغم أن المصطلحين معرفين بموجب أحكام القانون 98 لسنة 2013 في شأن انشاء الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة وتعديلاته.

ج- لم تتضمن هذه المادة تعريف لمصطلح (الشريك الاستراتيجي أو الشركاء الاستراتيجيين) الذي ورد ذكرهم في بعض مواد الاقتراحين بقانون أرقام ( 4 ، 6 ، 7 ) مع أهمية تعريف من هم الشركاء الاستراتيجيين.

(2) تنص المادة الثانية من الاقتراحين بقانون على أن " تنشئ المؤسسة -بمقتضى أحكام هذا القانون -شركات كويتية مساهمة عامة تتولى إنشاء مدينة متكاملة أو أكثر وإنجازها على الأراضي الخالية من العوائق المخصصة للمؤسسة وما يلحق بالمدينة من أراض مملوكة للدولة لتشكّل في مجموعها حدودها المقررة يسلم إليها بموجب عقد رسمي من قبل مجلس إدارة المؤسسة بهدف تشييدها ....."

إن إيراد عبارة (وما يلحق بالمدينة من أراض مملوكة للدولة) تثير اللبس بالمقصود بالأراضي المملوكة للدولة التي تلحق بالمدينة ذلك أن المؤسسة تباشر سلطتها على الأراضي المخصصة لها لإنشاء مدينة سكنية لأغراض الرعاية السكنية والتي تقوم الهيئة بدورها بتسليمها كاملة للشركة التي يتم إنشاؤها لذلك الغرض وذلك دون بقية الأراضي المملوكة للدولة التي لم يتم تخصيصها للمؤسسة لإنشاء مدينة سكنية ، وفي حال إضافة أي مساحات للمدينة وفقاً للإجراءات القانونية المتبعة تعتبر هذه الإضافات جزء من المدينة ولا حاجة للنص عليها .



State Minister for Municipality Affairs  
Minister's Office



وزير الدولة لشؤون البلدية  
مكتب الوزير

Ref.: ..... الإشارة:

Date: 05 DEC 2022 التاريخ:

كما أن ما تضمنته المادة الثانية سالفة الذكر -وماورد أيضاً في المادة الثامنة من الاقتراحين بقانون - من حكم خاص يتمثل بقيام مجلس إدارة المؤسسة وبموجب عقد رسمي بتسليم الأراضي المخصصة لها إلى الشركات التي تُنشأ لإقامة المدن السكنية يتعارض مع أحكام القانون رقم 47 لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية وتعديلاته فهل مجلس إدارة المؤسسة له صلاحية تسليم الأراضي المخصصة للمؤسسة وفقاً للاختصاصات المقررة له في القانون رقم (47) لسنة 1993 وتعديلاته سالف الذكر أم أن مدير عام المؤسسة هو صاحب الاختصاص بذلك باعتباره من يمثل المؤسسة في علاقاتها بالغير وأمام القضاء والمختص قانوناً بإدارة المؤسسة والمسئول عن تنفيذ السياسة التي يرسمها مجلس الإدارة وفق ما تنص عليه المادة رقم (12) من القانون المذكور ، هذا من جهة ، ومن جهة أخرى فإن النص على أن يتم تسليم الأراضي بموجب عقد تسليم في غير محله ذلك أن تسليم الأراضي هو إجراء إداري يتطلب شروط معينة ودون الحاجة إلى إبرام عقد بشأنه.

(3) أوردت المادة الرابعة أحكاماً خاصة بنسب أسهم شركات إنشاء المدن السكنية حيث تنص على التالي  
أ- نسبة لا تتجاوز (20%) للمؤسسة ، ويجوز لها التخلي عن هذه النسبة أو جزء منها بطرحها للبيع بالمزاد العلني وتؤول المبالغ الناتجة عن بيع الأسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم إلى الخزينة العامة.  
ب- نسبة لا تقل عن (30%) للشريك أو الشركاء الاستراتيجيين المتخصصين في مجال التطوير العقاري .....  
ج- نسبة (50%) تطرح للاكتتاب العام للكويبيين الموجودين على قيد الحياة المسجلة أسمائهم في سجلات الهيئة العامة للمعلومات المدنية في تاريخ الدعوة للاكتتاب.....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 "

على الرغم من أن المادة تنص في البند (أ) منها على نسبة لا تتجاوز (20%) للمؤسسة وفي البند (ج) على نسبة (50%) تطرح للاكتتاب العام ، إلا أن البند (ب) منها تنص على أن نسبة الشريك الاستراتيجي لا تقل عن (30%) أي بمفهوم أنه ممكن أن تزيد عن (30%) ولم تحدد المادة السقف الأعلى المسموح به لأسهم الشريك الاستراتيجي ولم توضح المادة كيف سيتم منح الشريك أسهم أكثر من نسبة الـ (30%) في تحديد نسب الأسهم لكل من المؤسسة وللاكتتاب العام .



State Minister for Municipality Affairs  
Minister's Office



وزير الدولة لشؤون البلدية  
مكتب الوزير

Ref.: ..... الإشارة:

Date: ..... 05 DEC 2022 التاريخ:

ونحن نرى في هذا الصدد أن ماورد في المادة (27 مكرراً (أ) ) من القانون رقم 47 لسنة 1993 وتعديلاته من توزيع نسب أسهم الشركات المساهمة التي يتم تأسيسها لتنفيذ وتشغيل وصيانة المدن السكنية تحقق الفائدة المرجوة لكل الأطراف ( الدولة ، القطاع الخاص ، المواطنين) .

يضاف إلى ذلك تضمنت الفقرة (ج) من المادة حكماً خاصاً جاء فيه (تكتتب الهيئة العامة للاستثمار بصفتها نائبة عن حكومة دولة الكويت عن جميع المواطنين غير البالغين لسن الرشد وتتخذ المبالغ اللازمة لتغطية تكلفة ذلك من الخزينة العامة للدولة) وهذا الحكم جاء مخالفاً لأحكام المواد (110) و(112) من القانون المدني والتي تنظم مسألة الولاية على مال الصغير حيث تنص المادة (110) على أن "1- ولاية مال الصغير لأبيه ، ثم للوصي المختار من الأب ، ثم للجد لأب ، ثم للوصي الذي تعينه المحكمة وذلك مع مراعاة ما تقضي به المادة 112. 2- ولا يجوز للأب أو الجد أن يتنحى عن الولاية بغير عذر مقبول" وتنص المادة (112) من القانون ذاته على أن " إذا كان الصغير كويتياً ، ولم تثبت الولاية على ماله لأبيه ، أو للوصي المختار من أبيه أو لجدّه فإن الوصاية على ماله تثبت لإدارة شؤون القصر ، وفقاً لما يقضي به القانون .....".

كما أنه وعلى الرغم من أن ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للاقتراحين بقانون أن توجه المشروع في طرح هذا القانون وإنشاء شركات لإقامة مدن سكنية هو مساعدة الدولة في أداء التزامها الدستوري تجاه المواطنين في توفير سكنهم الخاص نتيجة لما تواجهه الدولة من جراء استمرار عجز الميزانية العامة لسنوات عن تحقيق فائض فيها إلا أنه جاء وبهذه المادة المقترحة وجعل اكتتاب من لم يبلغوا سن الرشد من نسبة (50%) من خلال الخزينة العامة للدولة مما يناقض الهدف المبتغى من الاقتراح بقانون وهو التخفيف من العبء المادي عن الدولة نتيجة لظروفها المادية الراهنة .

(4) ورد في نص المادة الخامسة ما يلي " ..... على الجهات الحكومية التي يحق لها تملك الأسهم أو المستثمرين" وإيراد كلمة المستثمرين يثير اللبس ذلك أنه من غير الواضح من هو المستثمر المقصود في هذه المادة .



State Minister for Municipality Affairs  
Minister's Office



وزير الدولة لشؤون البلدية  
مكتب الوزير

Ref.: ..... الإشارة:

Date: 05-DEC-2022 التاريخ:

(5) تنص الفقرة الأخيرة من المادة السابعة على التالي " وتمارس الهيئة العامة للاستثمار حق الوصاية على إدارة أسهم المواطنين غير البالغين لسن الرشد إلى حين بلوغهم لبيأشروا أداء تصرفاتهم القانونية فيما يتعلق بأموالهم من تلك الأسهم وتحدد اللائحة التنفيذية الحالات القانونية التي يحق فيها لولي القاصر الشرعي التصرف " مع تحفظنا على ما تنص عليه المادة من وصاية الهيئة العامة للاستثمار على إدارة أسهم المواطنين القصر لمخالفتها لأحكام المواد (110) و(112) من القانون المدني وزيادة الأعباء المالية عل الخزينة العامة وفقاً لما أوردها أنفاً ، فإن المادة المقترحة تثير اللبس والغموض في المقصود منها حين تنص على أن اللائحة التنفيذية تحدد الحالات التي يحق فيها لولي القاصر التصرف في الأسهم دون تحديد ماهية هذا التصرف وهل المقصود منه التصرفات الناقلة للملكية مثل البيع أو تصرفات الإدارة التي سبق وأن تم منحها للهيئة العامة للاستثمار بموجب المادة ذاتها ؟

(6) أ- تنص الفقرة (ب) من المادة الثامنة والخاصة بالتزامات كل شركة على التالي " 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 (20%) من مساحة المدينة السكنية محل التنفيذ ضماناً للتنافسية وجودة الإنجاز " ونرى أن هذا النص معيب ذلك أن النص صراحة على اسناد تنفيذ بعض الأعمال إلى مقاولي الباطن يؤدي إلى استقطاب شركات غير مؤهلة فعلياً لإنجاز الأعمال المسندة إليهم ويخل بالتالي في عملية بسط رقابة المؤسسة العامة للرعاية السكنية على أعمال الشركات التي أسستها لإنشاء المدن السكنية ونرى في هذا الشأن أن مسألة المقاول بالباطن يمكن إيراده ومعالجته بالعقود التي تبرمها الشركات أو اللوائح المنظمة في هذا الشأن دون أن يرد ذلك في نص الاقتراح بقانون .

ب- تضمنت الفقرات (ج) و (د) من المادة الثامنة نصوص مهمة بالتزامات الشركة التي يتم إنشاؤها لإنجاز المدينة السكنية وتتعلق برقابة المؤسسة العامة للرعاية السكنية على أعمال تلك الشركات ونرى في هذا الشأن أن يتم إفراد ما تضمنته تلك الفقرات في مادة خاصة مع إيراد إجراءات وطرق رقابة المؤسسة العامة للرعاية السكنية على التزامات تلك الشركات بصورة صريحة وواضحة .



State Minister for Municipality Affairs  
Minister's Office



وزير الدولة لشؤون البلدية  
مكتب الوزير

Ref.: ..... الإشارة:

Date: 05 DEC 2022 التاريخ:

(7) تنص المادة العاشرة على التالي " تصدر المؤسسة لكل شركة شهادات الاستلام والقبول عن كل مرحلة من مراحل الأعمال المنجزة في كل مدينة سكنية " و يفهم من هذا النص أن المؤسسة هي من تتولى استلام الوحدات العقارية المنجزة عن كل مرحلة من المراحل من شركة المشروع في حين أن الفقرة (د) من المادة الثامنة حدد التزام الشركات بتسليم الوحدات العقارية للمشتريين في التواريخ المحددة بالعقد المبرم معهم ، ونرى في هذا المقام أنه من الأنسب أن يكون تسليم الوحدات العقارية ذات الاستعمال السكني عن طريق المؤسسة (لمستحقي الرعاية السكنية وفق الإجراءات التي ينص عليه القانون رقم 1993/47 وتعديلاته ) وليس عن طريق شركة المدينة السكنية وذلك حتى يتحقق الهدف الذي أبتغي من اقتراح القانون محل الدراسة وهو سرعة إنجاز الوحدات السكنية الخاصة بالمواطنين وسرعة استلامهم لها .

(8) لم تتضمن بعض مواد الاقتراحين بقانون مثال المواد أرقام ( 9 ، 14 ، 15 ، 16 ، 17 ، 20 ، 21) تحديد واضح لنوع استعمال الوحدات العقارية الواردة فيها ( سكني -تجاري- استثماري -صناعي حرفي ..الخ ) وهو ما يثير اللبس في فهم تلك المواد.

(9) تنص المادة الحادية عشر على التالي " تحدد المؤسسة بالاتفاق مع شركات إنشاء المدن السكنية سعر بيع منتجات وخدماتها العقارية في كل مدينة سكنية تتولى إنشاؤها وإنجازها بهامش ربح لايجاوز (10%) يضاف على إجمالي تقدير تكلفة كل منتج منها ، ويعلن عنها سلفاً قبل عملية تسويقها على المخطط على النحو المبين في المادة (12) ويدخل في تقدير سعر بيعها تكلفة إنجازها وما يخصها من ثمن الأرض وغيرها من العناصر اللازمة الداخلة في عملية التسعير" فما المقصود بخدماتها العقارية المنصوص عليها في هذه المادة هل تشمل الوحدات السكنية الجاهزة بنوعها (الأفقي والعامودي) والأراضي الفضاء المؤهلة للبناء أم أن هذا الأمر يقتصر على الوحدات العقارية الأخرى ذات الاستعمال (التجاري ،الاستثماري ،الخدمي ، الصناعي...الخ) .

ونرى في هذا الشأن أن أي مدينة سكنية سيتم إنجازها من الشركة قبل ستشتمل على التالي :  
-بنية تحتية للمشروع بأكمله.

خدمات سكنية عبارة عن مساكن (عامودية وأفقية) أو أراضي فضاء .



الصفحة 8 من 15



State Minister for Municipality Affairs  
Minister's Office



وزير الدولة لشؤون البلدية  
مكتب الوزير

Ref.: ..... الإشارة:

Date: 05 DEC 2022 التاريخ:

-مرافق عامة .

-وحدات ذات استعمال ( تجاري ، استثماري ، خدمي ، صناعي ... الخ) .

وحتى يتحقق الهدف من الاقتراحين بقانون المتمثل بمساعدة المؤسسة العامة للرعاية السكنية لتحقيق أغراضها وهو (توفير الرعاية السكنية لمستحقيها عبر اسكانهم بمدن متكاملة ) وإشراك القطاع الخاص والمواطن في العملية الاستثمارية في تلك المدن فنرى أن ذلك الأمر يتحقق بالتالي :

1- أن يكون تسليم الوحدات السكنية -سواء كانت بيوت مبنية أو أراضي فضاء مهيئة للبناء بعد إنجاز البنية التحتية في المناطق الواقعة بها- لمستحقي الرعاية السكنية وفقاً لأولوية تقديم الطلبات وذلك عن طريق المؤسسة العامة للرعاية السكنية بعد إنجاز تنفيذها من قبل الشركات ووفق الإجراءات المقررة بالقانون رقم 47 لسنة 1993 وتعديلاته وليس عن طريق بيعها للمواطنين حيث أن البيع يعتبر من قبيل المضاربة ولن يتم حل المشكلة الإسكانية معها وهو ما يهدف إليه السادة النواب الأفاضل من تقديم الاقتراحين بقانون محل الدراسة .

2- يتم تخصيص جزء أو كل وحدات الاستعمالات الأخرى غير السكنية (تجاري ، استثماري ، خدمي ، صناعي ... الخ) لشركة المدينة لاستثمارها وإدارتها فقط ، أو منحها حق استثمار وإدارة جزء من تلك الوحدات وحق بيع الجزء الآخر وبالتالي فإن هامش الربح المنصوص عليه في هذه المادة يقتصر فرضه على الوحدات العقارية ذات الاستعمالات الأخرى دون الوحدات العقارية السكنية التي سيتم تسليمها للمؤسسة العامة للرعاية السكنية .

3- يتم تسليم وحدات المرافق العامة للجهات الحكومية المختصة (وبالإمكان منح الشركة حق استثمارها وإدارتها فترة زمنية معينة ) .

4- البنية التحتية يتم تسليمها للجهات الحكومية المختصة بعد الانتهاء منها مع الالتزام بصيانتها .

(10) تضمنت المادة رقم (12) أحكام خاصة تتمثل بقيام المؤسسة العامة للرعاية السكنية بفتح حساب

خاص في أحد البنوك الكويتية يسمى (بحساب الضمان) يودع فيه المشترون كامل مبلغ سعر بيع الوحدات



الصفحة 9 من 15



State Minister for Municipality Affairs  
Minister's Office



وزير الدولة لشؤون البلدية  
مكتب الوزير

Ref.: ..... الإشارة:

Date: ..... التاريخ:  
05 DEC 2022

العقارية ولم يحدد هذا النص نوع استعمال الوحدات العقارية التي يلزم المشترون إيداع كامل مبلغ سعر بيع الوحدة العقارية عنها هل هو سكني او الوحدات العقارية ذات الاستعمالات الأخرى المقررة في المدن السكنية مثل (التجاري ، الاستثماري ، الصناعي ،... إلخ) فقيام مشتري الوحدات العقارية التجارية أو الاستثمارية أو الصناعية... إلخ بإيداع كامل المبلغ بحساب الضمان أمر لا خلاف عليه ، أما إذا كان المقصود في هذا النص هم المواطنون الذين سيتم بيع الوحدات السكنية عليهم - فمع تحفظنا على بيع الوحدات السكنية على المواطنين وفقاً لما أوردناه أنفاً لعدم استقامته مع ما يصبو إليه المشرع في هذا الاقتراح من إعانة الدولة على تنفيذ التزاماتها تجاه مواطنيها في توفير السكن لهم - فإن إلزام مستحق الرعاية السكنية الذي سيقوم بشراء الوحدة السكنية بإيداع كامل مبلغ سعر بيع الوحدة العقارية سيترتب عليه إثقال كاهله خصوصاً إذا أخذنا بالاعتبار أن قرض الإسكان لا يوفي سعر الأرض والبناء المقام عليها وكذلك الأمر بالنسبة للأراضي الفضاء ، كما أن طالبي السكن في الوحدات الجاهزة الأفقية أو العمودية من مستحقي الرعاية السكنية وفقاً لأحكام قانون الرعاية السكنية يلتزمون بسداد قيمة وحداتهم السكنية بصورة أقساط شهرية طبقاً للتكلفة الفعلية بمراعاة الثمن الرمزي للمتر المربع من الأرض وبشرط أن لا يتجاوز قيمة البيت أو الشقة الحد الأقصى لمبلغ القرض المنصوص عليه في قانون الرعاية السكنية وفقاً لما هو وارد تفصيلاً في المواد أرقام (21، 22، 23، 24) من القانون 47 لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية لذا نرى من الأهمية مراجعة مواد وأحكام هذا الفصل لضمان عدم الإخلال بحقوق مستحقي الرعاية السكنية.

(11) لم تنص المادة رقم (13) صراحة على نوع الوحدات العقارية التي سيتم تسويقها وفق نماذج تصميم منتجات الوحدات العقارية إلا أنه يفهم منها أن المقصود هو تسويق الوحدات العقارية السكنية عندما حددت الفئة التي سيتم التسويق لها وهم ( مستحقي الرعاية السكنية وفقاً لأولوية التسجيل ) ، كما تضمنت حكماً خاصاً في عرض منتجات الوحدات العقارية غير المباعة للبيع مرة أخرى والأولوية فيها لمستحقي الرعاية السكنية كما جاء في النص أنه " ولا يحق لأي مواطن شراء أكثر من وحدة عقارية أي كان نوعها" ويفهم من عبارة



State Minister for Municipality Affairs  
Minister's Office



وزير الدولة لشؤون البلدية  
مكتب الوزير

05 DEC 2022

Ref.: ..... الإشارة:

Date: ..... التاريخ:

أيا كان نوعها أن هذا النص حظر شراء أكثر من وحدة عقارية في المدينة حتى لو كانت غير سكنية ذات استعمال تجاري أو استثماري مثلاً لذا يقتضي الأمر إعادة صياغة النص لمزيد من الإيضاح .

(12) تضمنت المادة رقم (17) حكماً خاصاً بأن شركات انشاء المدن السكنية لا تمارس خدمة البيع بالأقساط و فقط ينحصر حدود عملها في قبض الأثمان النهائية من منتجات وحداتها العقارية على المخطط طبقاً لشروط التعاقد مع المشتري الذي تتوب عنه المؤسسة في أداء الدفعات المالية وسياق هذا النص يعتريه الغموض بما يثير اللبس ذلك أن مصطلح الدفعات المالية التي تؤديها المؤسسة للشركات قد يفهم معه بأن الشركات تقدم خدمة البيع بالأقساط على نقيض ما جاء بداية النص المقترح.

(13) تنص المادة رقم (23) ومن ضمن المزايا التفضيلية التي تمنح للشركات على ما يلي:  
" ويمنح للشركة حق الانتفاع بأراضي أملاك الدولة العقارية - عدا الأراضي المخصصة للاستعمال السكني والمرافق العامة - ضمن الحدود المقررة للمدينة السكنية التي أنشأتها وأنجزتها حفظاً وإدارة واستغلالاً وتأجيراً وبيعاً لحق الانتفاع لمدة لا تزيد عن ثلاثين (30) سنة بقرار من مجلس الوزراء بعد الانتهاء من انجاز البنية التحتية للمدينة السكنية بشكل كامل ...." وصياغة هذا النص يثير اللبس ذلك أنه بداية أشار إلي أن الشركات تمنح حق الانتفاع بأراضي أملاك الدولة العقارية عدا السكنية ضمن حدود المدينة التي تكون أنشأتها وأنجزتها الشركة أي تم الانتهاء من كافة المراحل التنفيذية والإنشائية في حين أنه بعد ذلك ربط صدور قرار مجلس الوزراء والذي بموجبه يتم منح الشركات حق الانتفاع بأراضي الدولة العقارية بعد الانتهاء من انجاز البنية التحتية للمدينة السكنية وهذا يوهم النص بالتناقض أيضاً فهل سيتم منح حق الانتفاع للشركات بعد انشاء وانجاز المدينة السكنية بالكامل أم بعد انجاز فقط البنية التحتية كاملة ؟

(14) تنص المادة رقم (24) على التالي " تخصص شركات التطوير العقاري نسبة (10%) كمساحة خالصة من إجمالي مساحة أملاك الدولة العقارية العائدة حقوق انتفاعها لها لصالح المشاريع الصغيرة والمتوسطة." إن المادة لم تحدد نوعية استعمال أملاك الدولة العقارية الذي يتم تخصيص نسبة منها لصالح المشاريع الصغيرة توسطة والمفترض استبعاد الأملاك العقارية المخصصة للاستعمال السكني من تلك النسبة



State Minister for Municipality Affairs  
Minister's Office



وزير الدولة لشؤون البلدية  
مكتب الوزير

Ref.: ..... الإشارة:

Date: 05 DEC 2022 التاريخ:

تخصيص هذه النسبة لصالح المشاريع الصغيرة يوصم النص بالإخلال بحقوق الشركة الاستثمارية والتي تقررت لصالح الشركة بموجب المادة (23) وهي مزايا تفضيلية منحت للشركات .

**(15)** تنص الفقرة الثانية من البند(ب) من المادة رقم (25) على التالي:  
" وفي كل الأحوال لا يكون بيع أملاك الدولة العقارية سائلة البيان إلا تحت مسؤولية إدارة أملاك الدولة بوزارة المالية دون سواها ...." وفي هذا الصدد نبين أنه في حال إذ كانت الأراضي الواقعة ضمن المدينة السكنية التي تتولى المؤسسة العامة للرعاية السكنية تسليمها إلى الشركات بغرض انشاء المدن السكنية هي أراضي مخصصة للمؤسسة العامة للرعاية السكنية فإن بيع أملاك الدولة العقارية لا يجب أن يكون تحت مسؤولية إدارة أملاك الدولة ذلك أن الحق مقرر للمؤسسة العامة للرعاية السكنية باعتبار أن الأراضي المخصصة للرعاية السكنية تعد أحد عناصر رأس مال المؤسسة العامة للرعاية السكنية استناداً لأحكام المادة رقم (2) من قانون الرعاية السكنية والتي تنص على أن " يتكون رأس مال المؤسسة من حصتين نقدية وعينية  
أولاً:.....  
ثانياً: الحصة العينية: وتتكون من الأراضي المخصصة حالياً، وكذلك التي تخصص مستقبلاً لأغراض الرعاية السكنية ."

**(16)** تنص المادة رقم (26) على التالي " تضمن الخزينة العامة للدولة أموال مشتري الوحدات العقارية المباعة على المخطط في حال تعثر أي شركة إما باستكمالها لإنشاء المدينة السكنية المتعثرة أو بإعادة كامل أموالهم إليهم خلال ثلاثة (3) أشهر من تاريخ التوقف "

وصياغة هذا النص والذي قرر أنه في حال تعثر الشركة في انشاء المدينة السكنية تضمن الخزينة العامة للدولة أموال مشتري الوحدات العقارية المباعة على المخطط إما باستكمال انشاء المدينة السكنية المتعثرة أو إعادة كامل أموالهم يعثره الغموض ذلك أنه لم يوضح الجهة التي ستتولى استكمال انشاء المدينة السكنية المتعثرة واكتفى بتحديد أن الخزينة العامة للدولة تضمن أموال المشتري ، كما أنه يناقض الهدف من الاقتراح بقانون وهو مساعدة الدولة على تنفيذ التزاماتها لتوفير سكن للمواطنين نتيجة عجز ميزانيتها وعدم



State Minister for Municipality Affairs  
Minister's Office



وزير الدولة لشؤون البلدية  
مكتب الوزير

Ref.: ..... الإشارة:

Date: 05 DEC 2022 ..... التاريخ:

قدرتها المالية على إنشاء تلك المدن ، فإذا كانت تملك أموال إنشاء تلك المدن في خزينتها -بدليل ضمان تعثر أعمال الشركات - فالأولى قيامها بذلك دون الحاجة لإنشاء شركة وفق ما ينص عليه الاقتراح بقانون .

كما أنه من غير المعقول تحميل الخزنة العامة بالتزامات مالية ناتجة عن تعثر الشركات في تنفيذ التزاماتها المقررة في الاقتراحين خصوصاً أن المادة ذاتها تنص في الفقرة الثانية منها على أن تحدد اللائحة التنفيذية مقدار الضمانات البنكية والتأمينية المقررة على شركات إنشاء المدن السكنية بما يتناسب مع تكلفة المشاريع المسندة إليهم حفاظاً على حقوق المشترين والمساهمين وبالتالي يتعين أن تكون تلك الضمانات البنكية والتأمينية هي الضامنة لأموال المشترين دون الحاجة إلى تحميل الميزانية العامة تبعات تعثر هذه الشركات ، كما أنه يتعين لازماً أن يتم تعديل نص المادة السادسة عشر والخاصة بتحديد عناصر عقد البيع المبرم بين المشترين وشركات إنشاء المدن بإضافة عنصر خاص بالتزامات طرفي العقد وما تتضمنها من شروط جزائية تطبق على الطرف المتخلف عن تنفيذ التزاماته .

ويثور التساؤل حول الجدوى من إعادة أموال المشترين دون توفير الرعاية السكنية إلى مستحقيها ودون إيجاد حل للمشكلة التي يعاني منها طالب الرعاية السكنية ذلك أن الهدف من الاقتراحين بقانون وفق ما جاء في مذكرتيهما الإيضاحيتين ما يلي " من المهم بمكان تشخيص الواقع بنظرة عملية لرسم حلول حقيقية تساهم في حل المشكلة الإسكانية الآخذة في الزيادة عاماً بعد آخر ، وهو التزام يتسم أصلاً بمبدأ الاستمرارية مما يتطلب وضع آلية موازية مع الجهود المبذولة التي تقوم بها المؤسسة العامة للرعاية السكنية لتسريع وتيرة اسكان المستحقين لهذه الرعاية . ولذا أعد القانون المرافق لتحقيق هذا الغرض الذي خرجت فكرته من صلب أحكام تشريعية قائمة حالياً لم تمل حقها من التنفيذ الكافي المتمثلة إيجازاً في جواز تأسيس المؤسسة العامة للرعاية السكنية لشركات تتصل بأغراضها أو تساعد 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 اسكانهم بمدن متكاملة ....."



State Minister for Municipality Affairs  
Minister's Office



وزير الدولة لشؤون البلدية  
مكتب الوزير

Ref.: ..... الإشارة:

Date: 05 DEC 2022 التاريخ:

بالتالي فإن النص على إرجاع أموال المشترين للوحدات العقارية إذا ما كانت وحدات ذات استعمال سكني يخالف الهدف الذي يصبو إليه المشرع من تسريع وتيرة اسكان المستحقين للرعاية السكنية ويتطلب وضع نص واضح يبين الحلول الخاصة بحالة تعثر الشركات في تنفيذ التزاماتها فيمكن المؤسسة العامة للرعاية السكنية من أن تحل محل تلك الشركات بتنفيذ الوحدات العقارية السكنية في ظل الضمانات البنكية والتأمينية المقررة على الشركات والتي يفترض أن تتناسب مع تكلفة المشاريع المسندة إليهم .

بناءً على ماتقدم وحيث بنيت الركيزة الأساسية للاقتراحين بقانون على قيام المؤسسة العامة للرعاية السكنية بتأسيس شركات كويتية مساهمة عامة تتولى إنشاء مدن سكنية متكاملة أو أكثر على الأراضي المخصصة لها وكان الهدف منها مساعدة المؤسسة في توفير الرعاية السكنية لمستحقيها في مقابل إشراك القطاع الخاص والمواطن في العملية الاستثمارية ، وهو الهدف ذاته الذي سعى له المشرع دائماً من خلال تعديل القانون رقم 47 لسنة 1993 وإدراج باب كامل برقم (الباب الثالث مكرر) بعنوان المدن السكنية وأيضاً ما قرره في آخر تعديل بموجب القانون رقم 3 لسنة 2022 الذي تضمن تعديل المادة الخامسة منه بهدف تجنب أسباب تأخير المؤسسة بتنفيذ العديد من المشاريع السكنية وإنشاء المدن المختلفة -المتتمثلة بطول إجراءات المؤسسة والرقابة المسبقة لديوان المحاسبة على أعمالها وما يطرح من مناقصات الأمر الذي انعكس سلباً على أعداد توزيع الوحدات السكنية السنوية- إذ أجاز للمؤسسة تسهيلات لتحقيق أغراضها وفق ما تقرر بالمادة الخامسة بعد التعديل التي تنص على التالي " للمؤسسة في سبيل تحقيق أغراضها أن تجري جميع الأعمال والتصريفات التي من شأنها تحقيق البرامج والأولويات المخصصة لإنجاز أعمالها، بما في ذلك تقرير نمط استخدام المساحات المخصصة لمشاريعها وتحديد نسب الاستخدام ونوعه من قسائم غير مخصصة للرعاية السكنية.

ولها بيعها أو تأجيرها أو تقرير حق الانتفاع بها، ولها في سبيل ذلك إبرام عقود تنفيذ بنظام البناء والتشغيل والتحويل والنظم المشابهة.

كما للمؤسسة إجراء التعاقد المباشر في العقود مع الشركات والمؤسسات، وكذلك التعاقد مع المكاتب الاستشارية المحلية أو العالمية المتخصصة في العقود التي لا تتجاوز قيمتها الإجمالية عشرة ملايين دينار كويتي لكل عقد، وذلك طبقاً



الصفحة 14 من 15



State Minister for Municipality Affairs  
Minister's Office



وزير الدولة لشؤون البلدية  
مكتب الوزير

05 DEC 2022

Ref.: ..... الإشارة:

Date: ..... التاريخ:

للقواعد والنظم التي تحددها لائحة التعاقد لتنفيذ المشاريع والتي تصدر بقرار من الوزير المختص بناء على موافقة مجلس الإدارة والمؤسسة.

وللمؤسسة اختيار الإجراءات اللازمة لتنفيذ المرافق العامة والبنية التحتية لكل مشروع بما يحقق تحفيز وتشجيع المستثمرين ومشاركة القطاع الخاص وفق أفضل التجارب العالمية، بما في ذلك إنجاز البنية الأساسية والمباني العامة ومحطات الكهرباء الرئيسية وأبراج المياه ومحطات تنفيذ الصرف الصحي ومعالجة ما قد يواجهه هذه المشاركة من عقبات، وتحدد اللائحة التنفيذية شروط وضوابط تنفيذ ذلك.

وفي جميع الحالات تعتبر أموال المؤسسة في حكم الأموال العامة.

ولا تخضع أعمال المؤسسة لأحكام قانون المناقصات العامة ولا للرقابة المسبقة لبنوان المحاسبة وذلك لمدة خمس سنوات اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون، وتقدم المؤسسة لمجلس الأمة تقريراً سنوياً عن الحالة المالية لمشاريع المؤسسة في نهاية كل سنة مالية.

لذا نرى وتفادياً لتعدد التشريعات الذي قد ينتج عنه تضارب أحكامها أن يتم مراجعة أحكام القانون رقم 47 لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية وإجراء التعديل المطلوب عليه إن كان لذلك محل وبما يحقق الهدف المرجو من الاقتراحين بقانون محل الدراسة .  
هذا ما تراه البلدية من ملاحظات على الاقتراحين بقانون المقدمين من السادة أعضاء مجلس الأمة.  
للتفضل بالإحاطة واتخاذ ما ترونه مناسباً في هذا الشأن.

بحال إلى لجنة شؤون الإسكان والعمارة

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام...

14/12/2022

عبد العزيز وليد عبدالله المعجل

وزير الدولة لشؤون البلدية

عبد العزيز وليد عبدالله المعجل

صورة من كتابكم رقم 2022- 01258 المؤرخ 2022/11/14 بكامل مرفقاته.  
وزير الدولة لشؤون البلدية

المرفقات:



الصفحة 15 من 15





## مرفق رقم ( 8 )

ردود المؤسسة العامة للرعاية السكنية:

- أ. رد المؤسسة بتاريخ 2022/12/8م (مذكرة برأي المؤسسة)  
ب. رد المؤسسة بتاريخ 2022/12/13م (جدول مقارنة خاص برأي  
المؤسسة على مواد القانون)



أ

مجلس الأمة

I\_01417\_2022

07/12/2022

وَزَيْرُ الدَّوْلَةِ لَشؤون الإسكان  
MINISTER OF STATE FOR HOUSING AFFAIRS



صادر 1/1-22356  
2022-12-07

الموَقَّر

معالي الأخ الفاضل / أحمد عبدالعزيز السعدون

رئيس مجلس الأمة

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع : الاقتراحين بقانونين المقدمين من بعض السادة أعضاء مجلس الأمة

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه ، وإلى كتابكم رقم KNA-01253-2022 بتاريخ 2022/11/14 بشأن طلب استطلاع وجهة نظر المؤسسة العامة للرعاية السكنية بشأن الاقتراحين بقانونين التاليين :

1. الاقتراح بقانون المقدم من السادة الأعضاء / د. حسن عبدالله جوهر - د. عبدالعزيز طارق الصقبي - مهند ظلال السايير - مهلهل خالد المضيف - عبدالله تركي الأنبيعي ، بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية وتنميتها اقتصادياً على الأراضي المملوكة للدولة .

2. الاقتراح بقانون المقدم من السادة الأعضاء / د. عبدالله جاسم المضيف - د. عبدالكريم عبدالله الكندري - الصيفي مبارك الصيفي - شعيب علي شعبان - أسامه زيد الزيد ، بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية على الأراضي المملوكة للدولة .

نرفق لكم مذكرة بالرد على الاقتراحين بقانونين سألني البيان.

وتفضلوا بقبول فائق التقدير ،،،

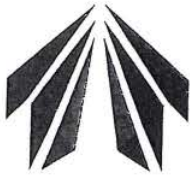
عمار محمد عمار العجمي

وزير الدولة لشؤون الإسكان والتطوير العمراني  
وزير الدولة لشؤون الإسكان والتطوير العمراني



يرجى الاتصال بالجنة شؤون الإسكان والعقار

2022/12/14



وَزَيْرُ الدَّوْلَةِ لَشُؤْنِ الإسْكَانِ  
MINISTER OF STATE FOR HOUSING AFFAIRS



الموقر

معالي الأخ الفاضل / أحمد عبدالعزيز السعدون

رئيس مجلس الأمة

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع : الاقتراحين بقانونين المقدمين من بعض السادة أعضاء مجلس الأمة

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه ، وإلى كتابكم رقم KNA-01253-2022 بتاريخ 2022/11/14 بشأن طلب استطلاع وجهة نظر المؤسسة العامة للرعاية السكنية بشأن الاقتراحين بقانونين التاليين :

1. الاقتراح بقانون المقدم من السادة الأعضاء / د. حسن عبدالله جوهر - د. عبدالعزيز طارق الصقبي - مهند طلال السايير - مهلهل خالد المصنف - عبدالله تركي الأنبجي ، بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية وتنميتها اقتصادياً على الأراضي المملوكة للدولة .

2. الاقتراح بقانون المقدم من السادة الأعضاء / د. عبدالله جاسم المصنف - د. عبدالكريم عبدالله الكندري - الصيفي مبارك الصيفي - شعيب علي شعبان - أسامه زيد الزيد ، بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية على الأراضي المملوكة للدولة .

نرفق لكم مذكرة بالرد على الاقتراحين بقانونين سألني البيان .

وتفضلوا بقبول فائق التقدير ،،،

امينه عبد الكريم العوضي  
نائب المدير العام  
لشؤون الرقابة ونظم المعلومات

عمار محمد عمار العجمي

أحمد محمد الهداب  
نائب المدير العام  
لشؤون التخطيط والتصميم

أبرار فؤاد العبدالجادر  
مدير إدارة الشؤون القانونية

وزير الدولة لشؤون مجلس الأمة  
وزير الدولة لشؤون الإسكان والتطوير العمراني

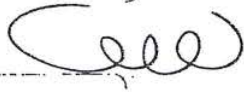
أحمد محمد الهداب  
مدير عام المؤسسة العامة للرعاية السكنية بالتمليك

مكتب المدير العام  
7885 صالار  
2022-12-06

14/11/2022

KNA\_01253\_2022

السيد / مدير عام المؤسسة العامة للرعاية السكنية المحترم



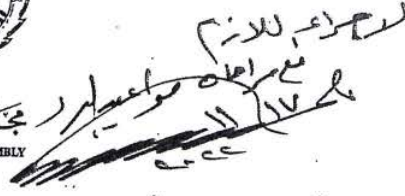
مجلس الأمة

KNA\_01253\_2022

14/11/2022

مجلس الأمة  
NATIONAL ASSEMBLY

الأخت/ مدير إدارة الشؤون القانونية المحترمة


التاريخ: 20 ربيع الآخر 1444 هـ  
الموافق: 14 نوفمبر 2022 م  
أحمد محمد الهداب  
مدير عام المؤسسة العامة للرعاية السكنية بالكويت

المحترم

الأخ الفاضل / وزير الدولة لشؤون مجلس الأمة

وزير الدولة لشؤون الإسكان والتطوير العمراني

أنهي إليكم بأن لجنة شؤون الإسكان والعقار في مجلس الأمة ترغب في استطلاع وجهه نظر

المؤسسة العامة للرعاية السكنية بشأن الاقتراحين بقانونين التاليين:

1- الاقتراح بقانون المقدم من السادة الأعضاء/د.حسن عبدالله جوهر - د.عبدالعزیز طارق الصقبي -  
مهند طلال السايير - مهلهل خالد المظف - عبدالله تركي الأنبيعي بشأن تأسيس شركات إنشاء  
المدن السكنية وتنميتها اقتصادياً على الأراضي المملوكة للدولة.

2- الاقتراح بقانون المقدم من السادة الأعضاء/عبدالله جاسم المظف - د.عبدالكريم عبدالله الكندري -  
الصيفي مبارك الصيفي - شعيب علي شعبان - أسامة زيد الزيد بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن  
السكنية على الأراضي المملوكة للدولة.

آملين أن يصلنا الرد خلال أسبوعين من تاريخه، حتى يتسنى للجنة دراسته وتقديم تقرير بشأنه

إلى المجلس.

مع خالص التحية ،،،



أحمد عبدالعزيز السعدون

رئيس مجلس الأمة

مجلس الأمة  
NATIONAL ASSEMBLYإدارة مكتب الوزير  
وارد 213  
2022-11-15

المرفقات:

الاقتراحين بقانونين المشار إليهما

22002034

2022-11-15

12450- و

إدارة مكتب الوزير

وحدة السكينة

إدارة مكتب الوزير  
صانر 1037  
2022-11-17



## مذكرة

### برأي المؤسسة العامة للرعاية السكنية في شأن الاقتراح بقانون بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية على الأراضي المملوكة للدولة

بخصوص الاقتراح بقانون بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية، فمن الأهمية بمكان أن نعرض السوايق التشريعية المتعلقة بهذا المقترح، وكذلك بعض النقاط التي ترتبط ارتباطاً وثيقاً بمقترح القانون المقدم، وذلك حتى يتم إيضاح الموضوع من كافة جوانبه، وتبيان مدى جدوى إقرار الاقتراح بقانون معجل المبحث:

#### أولاً: السوايق التشريعية والعملية في شأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية:

- بتاريخ ٢٠٠٧/٠٧/٠١ صدر القانون (٤٥) لسنة ٢٠٠٧، والذي بموجبه تم إجراء تعديل تشريعي على القانون (٤٧) لسنة ١٩٩٣، بشأن الرعاية السكنية، تضمن إضافة الباب الرابع مكرراً، للقانون المشار إليه، وخص به موضوع (البيوت منخفضة التكاليف)، وما يتعلق بتأسيس المؤسسة العامة للرعاية السكنية، شركة مساهمة كويتية عامة تتولى وفقاً لنظام البناء والتشغيل والتحويل للدولة القيام بتصميم وتنفيذ وتشغيل وصيانة مساكن منخفضة التكاليف.
- بتاريخ ٢٠١٠/٠٧/٢٨ صدر القانون (٥٠) لسنة ٢٠١٠، وبموجبه تم إجراء تعديل تشريعي على القانون (٤٧) لسنة ١٩٩٣ المشار إليه، وتضمن إضافة الباب الثالث مكرراً، (المدن السكنية) والذي تضمن بأن تلتزم المؤسسة خلال سنة من تاريخ تسليمها الأراضي اللازمة لإقامة المدن السكنية بتأسيس شركات مساهمة عامة كويتية على أن تكون شركة مساهمة كويتية لكل مدينة. كما تلتزم المؤسسة بطرح المزايدة العلنية لتأسيس شركة مساهمة كويتية لمدينة الخيران السكنية خلال تسعة شهور من تاريخ العمل بهذه المادة، وطرح مزايدة علنية لتأسيس شركة مساهمة لتنفيذ مدينة المعالح السكنية خلال سنة... وتضمنت الأحكام بهذا الباب تخصيص أسهم الشركة ومجلس إدارتها وعلى النحو الوارد تفصيلاً بالقانون المشار إليه.



وبتاريخ ٢٦/١١/٢٠١٢م صدر المرسوم بالقانون (٢٧) لسنة ٢٠١٢، وموجبه تم إجراء تعديل تشريعي على القانون (٤٧) لسنة ١٩٩٣ فيما خص موضوع تأسيس الشركات، فتم تغيير كيفية تأسيس الشركات المساهمة العامة كما تم تغيير نسب تخصيص الأسهم لهذه الشركات. وتمت إضافة مواد بالقانون تتضمن بأنه بناءً على دراسة الجدوى الاقتصادية لتأسيس الشركة يجوز أن تحمل الدولة كل أو جزء من تكلفة إنشاء وإنجاز البنية الأساسية والمباني العامة ومحطات الكهرباء الرئيسية وأبراج المياه ومحطات تنقية الصرف الصحي، وتكلفة وحدات الرعاية السكنية وعلى نحو ما ورد تفصيلاً بالمرسوم بالقانون.

وجاء بالمذكرة الإيضاحية للمرسوم ما يلي "نظراً لتفاقم المشكلة الإسكانية، وامتداد أثرها إلى العديد من المشكلات، ومن أخصها المشكلات الاجتماعية المتعلقة بمنظري توفير الرعاية السكنية لهم، وحيث أن المؤسسة العامة للرعاية السكنية لم تألوا جهداً في سبيل تطبيق ما نص عليه القانون رقم (٥٠) لسنة ٢٠١٠ بتعديل بعض أحكام القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣، كما حرصت على العمل على وضع أحكامه موضع التنفيذ، كما قامت بإجراء الدراسات الفنية والاقتصادية اللازمة لطرح مزادتين علنيتين لتأسيس شركتين مساهمتين والتي كان من المقرر أن يقوم بتنفيذ كلا من مدينة الخبران ومدينة المطلاع، وإذ أكدت هذه الدراسات عدم الجدوى الاقتصادية لكلا المشروعين، نظراً لضخامة رأس المال الذي سيتم إنفاقه على المشروعين مع محدودية العوائد الربعية، بما لا يغطي الالتزامات المالية، فضلاً عن الأرباح المتوقعة، وقد انتهت المدة التي حددها القانون دون تأسيس الشركتين المساهمتين، ونظراً للالتزام الملحق على عاتق الدولة لتوفير الرعاية السكنية لمستحقيها في ظل ازدياد وتراكم عدد الطلبات الإسكانية، فقد تم تعديل بعض أحكام القانون.....".

بتاريخ ٢٣/٠٧/٢٠١٤م صدر القانون (١١٣) لسنة ٢٠١٤، والذي بموجبه تم إجراء تعديل تشريعي على القانون (٤٧) لسنة ١٩٩٣، وتضمن إلغاء الباب الثالث مكرراً، فيما تضمنه من التزام المؤسسة بتأسيس شركات مساهمة عامة لتنفيذ مشاريع المدن السكنية. وورد بالمذكرة الإيضاحية أن القانون سعى إلى تفعيل نظم الإنجاز بالمؤسسة، بدلاً عن العديد من مقترحات الحل التي طرحت على الساحة من إنشاء مدن سكنية إلى تأسيس شركة مساهمة عقارية بنظام القطاع الخاص.

وبتاريخ ١٨/٠٧/٢٠١٦م صدر القانون رقم (٣٦) لسنة ٢٠١٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣، وتضمن استبدال أحكام الباب الرابع مكرراً، والذي ورد به تأسيس



المؤسسة لشركة مساهمة عامة لإنشاء المساكن منخفضة التكاليف إلى الشخص الحالي وهو "أن تلتزم المؤسسة بتوفير البدائل الحكومية للمساكن الشعبية (البيوت منخفضة التكاليف)..."

وتضمنت المذكرة الإيضاحية "معالجة عزوف المقاولون والمستثمرون العقاريين وغيرهم عن المشاركة في تأسيس الشركة المحددة لإنشاء البيوت المشار إليها، لعدم وجود جدوى اقتصادية أو عائد مالي مقبول للمشاركة في تأسيس الشركة الأمر الذي رؤى معه ملائمة إدراج إنشاء بيوت حكومية للمحتاجين بأحكامه ضمن مشاريع المؤسسة في المناطق المختلفة".

ويتضح مما سلف بيانه التشريعات السابقة والمتعلقة بتأسيس شركة لإنجاز المشروعات الإسكانية وما اتخذته المؤسسة من خطوات عملية لتنفيذ هذه القوانين.

## ثانياً: فيما يتعلق بما ورد بالافتراح بالقانون بخصوص قيام الشركة المقترح أن يتم تأسيسها بأعمال التطوير العقاري

وبهذا الشأن نفيد بأن المؤسسة العامة للرعاية السكنية أعدت مشروع قانون بشأن تفعيل التطوير العقاري في المساهمة تنفيذ مشروعات الرعاية السكنية:

قامت المؤسسة العامة للرعاية السكنية بإعداد مشروع قانون بشأن إضافة باب ثالث مكرر بعنوان (التطوير العقاري) للقانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية، وقد تم إتخاذ كافة ما يلزم من إجراءات بشأن مشروع القانون المشار إليه وذلك وفق الوارد بقرار مجلس الوزراء المؤرخ رقم ٨٠١ بتاريخ ٢٤/٠٨/٢٠٠٣ المنعقد بالجلسة رقم ٢٠٣٧ المتضمن "تطلب اللجنة الحكومية التي أعدت المشروع من كافة الجهات الحكومية المعنية بالموضوع أن تبدي ما قد يكون لديها من ملاحظات على المشروع، ثم تحيله مع تلك الملاحظات إلى إدارة الفتوى والتشريع موضحة رأيها بالنسبة لتلك الملاحظات..."

وقد تمت مراجعة مشروع القانون ومذكرته الإيضاحية وإقراره في الصياغة القانونية المناسبة من قبل إدارة الفتوى والتشريع. (مرفق صورة)

علماً بأنه تم رفع مشروع القانون المشار إليه، إلى مجلس الوزراء الموقر، وجاري إتخاذ ما يلزم من إجراءات بشأن استصدار القانون المرفق مسورة وفقاً للأجراءات الدستورية والقانونية في هذا الخصوص.



## ثالثاً: تأسيس المؤسسة العامة للرعاية السكنية كشركة مساهمة مغلقة تحت الاسم

### التجاري - شركة تنمية الأصول العقارية ش.م.ك.م.

- ومن جانب آخر فإن القانون رقم (٣٦) لسنة ٢٠١٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ سالف الإشارة إليه، قد تضمن تعديلاً لكل من المادتين (٦) و (٧) وذلك على النحو التالي بيانه:
- (مادة ٦) "للمؤسسة أن تؤسس بمفردها أو تشارك في تأسيس شركات تتصل بأغراضها أو تساعد على تحقيقها أو تساهم في رأس مالها.
- ويجوز أن يقتصر نصيب المؤسسة في الشركات التي تؤسسها أو تشارك فيها، على حصة عينية من الأراضي المخصصة لها".
- (مادة ٧) "للمؤسسة القيام بتمويل الشركات المملوكة لها أو للدولة أو لإحدى الهيئات والمؤسسات العامة ملكية كاملة، وكذلك الشركات المساهمة التي يدخل النشاط العقاري في أغراضها، وذلك بحصة نقدية أو عينية أو كلاهما، وفقاً للشروط والضوابط التي يحددها مجلس الإدارة في هذا الشأن".
- وإعمالاً لما سلف من مواد قانونية وعلى وجه الخصوص الفقرة الأولى من المادة (٦) من القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣، في شأن الرعاية السكنية والتي تنص على أن "للمؤسسة أن تؤسس بمفردها أو تشارك في تأسيس شركات تتصل بأغراضها أو تساعد على تحقيقها أو تساهم في رأس مالها...".
- ومن حيث أن تأسيس هذه الشركة يتناسب مع متطلبات المرحلة الحالية والتي تستلزم سرعة تفعيل الشراكة بين القطاعين العام والخاص، على اعتبار أن هذه الشركة ستكون أحد الأذرع التنفيذية للمؤسسة، وبما يسمح بالمرونة لتسريع الدورة المستندية والمساهمة في تحقيق إيرادات المؤسسة وتدوير جزء من الاستثمارات المالية لضخ مزيد من الأموال لمشروعات جديدة وخلق فرص عمل جديدة للمواطنين.
- وفي ضوء ذلك فقد شرعت المؤسسة في تأسيس شركة مساهمة مغلقة تحت اسم شركة تنمية الأصول العقارية ش.م.ك.م، ويندرج ضمن الاختصاصات المنوطة بالشركة المشار إليها تنفيذ أعمال التطوير العقاري.
- علماً بأنه جاري حالياً اتخاذ الإجراءات اللازمة بشأن شهر الشركة المشار إليها، ومن ثم تفعيل اختصاصاتها طبقاً لنظامها الأساسي وعقد التأسيس.



#### رابعاً: الأراضي التي ستقام عليها المدن السكنية وفقاً لشكائهم المقدمين بقانون:

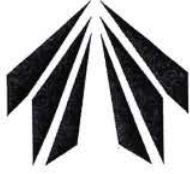
- ورد بمادة التعريفات بالقانون بأن المدن السكنية ستقام على الأراضي المملوكة للدولة (المدينة السكنية -- المرافق العامة)، م. ٢٣ - م. ٢٤ - م. ٢٥، كما ورد بمتن المواد الواردة بالمقترح م. ٢ إنشاء مدينة سكنية على الأراضي المخصصة للمؤسسة.
- ومن حيث أنه يوجد اختلاف جوهري بين الأراضي المخصصة للمؤسسة بحسبان أنها تدخل في رأس مالها التعيني بحكم المادة (٢) من القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية، وما يترتب على ذلك من أحكام وأردة بهذا القانون، وبين الأراضي الفضاء المملوكة للدولة والتي ينظم أحكامها المرسوم بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام أملاك الدولة.
- وعليه فقد تضمن المقترح تناقض وتصور غير واضح في مسألة حاسمة جوهرية منه، للوضع القانوني للأراضي التي ستقام عليها المدن السكنية (مخصصة للمؤسسة أم أملاك الدولة).

#### خامساً: التشريعات المتعلقة بالتطوير العقاري في القوانين المقارنة:

- بالنظر إلى كافة التشريعات المتعلقة بالتطوير العقاري سواء على المستوى الإقليمي أو العربي، أو العالمي يتضح أن هذه التشريعات منظمة لمسألة التطوير العقاري بصورة جامعة مانعة حيث تتناول مسألة التطوير العقاري من كافة جوانبها، كما أنه يتم إعمالها وإنفاذها في كافة مشاريع التطوير العقاري بالدولة، وتشمل التشريعات الخاصة بالتطوير العقاري ثلاثة أقسام رئيسية (التطوير العقاري - التمويل العقاري - الرهن العقاري) وتلك الأقسام مرتبطة ببعضها البعض ارتباطاً لا يقبل التجزئة.
- وترتيباً على ذلك فإن مشروعات التطوير العقاري ليست متعلقة فقط بالمؤسسة العامة للرعاية السكنية، وإنما بكافة المشروعات الخاصة بالتطوير العقاري في الدولة، ولا يمنع ذلك من أن تقوم المؤسسة العامة للرعاية السكنية وفي إطار سعيها الدائم لإيجاد الحلول المتعلقة بتوفير الرعاية السكنية للمواطنين من العمل بأحكام القوانين التي تصدر في شأن التطوير العقاري، حيث ستكون منتجاته أحد الخيارات التي تمنح للمواطنين مستحقي الرعاية السكنية، وذلك مع استمرار منتجات الرعاية السكنية التقليدية والتي تقدمها المؤسسة حالياً وفقاً لأحكام القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ المشار إليه.



ب



وَزَيْرُ الدَّوْلَةِ لَشُؤْنِ الإسْكَانِ  
MINISTER OF STATE FOR HOUSING AFFAIRS



صدر 22828-1/1  
2022-12-12

الموَقَّر

معالي الأخ الفاضل / أحمد عبدالعزيز السعدون

رئيس مجلس الأمة

مجلس الأمة

I\_01645\_2022

تحية طيبة وبعد ،،،

12/12/2022

الموضوع : الاقتراحين بقانونين المقدمين من بعض السادة أعضاء مجلس الأمة

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه ، وإلحاقا بكتابنا رقم 1/1-22356 المؤرخ 2022/12/07 وإلى كتابكم رقم KNA-01253-2022 بتاريخ 2022/11/14 بشأن طلب استطلاع وجهة نظر المؤسسة العامة للرعاية السكنية بشأن الاقتراحين بقانونين التاليين :

1. الاقتراح بقانون المقدم من السادة الأعضاء / د. حسن عبدالله جوهر - د. عبدالعزيز طارق الصقعي - مهند طلال السايير - مهلهل خالد المضيف - عبدالله تركي الأنبيعي ، بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية وتنميتها اقتصادياً على الأراضي المملوكة للدولة .

2. الاقتراح بقانون المقدم من السادة الأعضاء / د. عبدالله جاسم المضيف - د. عبدالكريم عبدالله الكندري - الصيفي مبارك الصيفي - شعيب علي شعبان - أسامه زيد الزيد ، بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية على الأراضي المملوكة للدولة .

نرفق لكم جداول ملحقه بالرد على الاقتراحين بقانونين سألني البيان .

وتفضلوا بقبول فائق التقدير ،،،

عمار محمد عمار العجمي

وزير الدولة لشؤون مجلس الأمة

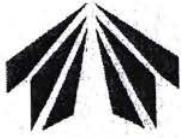
ووزير الدولة لشؤون الإسكان والتطوير العمراني

عمار محمد عمار العجمي

وزير الدولة لشؤون مجلس الأمة  
ووزير الدولة لشؤون الإسكان والتطوير العمراني

يحال إلى لجنة شؤون الإسكان والفقر

2022/12/13



وزير الدولة لشؤون الإسكان  
MINISTER OF STATE FOR HOUSING AFFAIRS



صادر 1/1-22356  
2022-12-07

الموقر

معالي الأخ الفاضل / أحمد عبدالعزيز السعدون  
رئيس مجلس الأمة

تحية طيبة وبعد ،،،

**الموضوع : الاقتراحين بقانونين المقدمين من بعض السادة أعضاء مجلس الأمة**

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه ، وإلى كتابكم رقم KNA-01253-2022 بتاريخ 2022/11/14 بشأن طلب استطلاع وجهة نظر المؤسسة العامة للرعاية السكنية بشأن الاقتراحين بقانونين التاليين :

1. الاقتراح بقانون المقدم من السادة الأعضاء / د. حسن عبدالله جوهر - د. عبدالعزيز طارق الصقعي - مهند طلال السابر - مهلهل خالد المصنف - عبدالله تركي الأنبيعي ، بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية وتنميتها اقتصادياً على الأراضي المملوكة للدولة .

2. الاقتراح بقانون المقدم من السادة الأعضاء / د. عبدالله جاسم المصنف - د. عبدالكريم عبدالله الكندري - الصيفي مبارك الصيفي - شعيب علي شعبان - أسامه زيد الزيد ، بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية على الأراضي المملوكة للدولة .

نرفق لكم مذكرة بالرد على الاقتراحين بقانونين سالفين البيان .

وتفضلوا بقبول فائق التقدير ،،،

**عمار محمد عمار العجمي**

وزير الدولة لشؤون مجلس الأمة  
ووزير الدولة لشؤون الإسكان والتطوير العمراني



☎ (+965) 25393734 / 25388117 ☎ (+965) 25384541

### جدول مقارن يتضمن رأي المؤسسة في شأن الاقتراح بقانون بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق لأغراض الرعاية السكنية

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
تم تعديل عنوان القانون، وحذف الأراضي المملوكة للدولة، على اعتبار أن المشاريع التي سيتم تنفيذها على الأراضي المملوكة للمؤسسة، كما تم إضافة مناطق تحسباً لإقامة مشروعات تطوير عقاري بمساحات لا تعتبر مدن سكنية	عنوان المقترح) "إقتراح بقانون بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق لأغراض الرعاية السكنية".	عنوان المقترح) "إقتراح بقانون بشأن تأسيس شركات إنشاء المدن السكنية على الأراضي المملوكة للدولة"	
تم إضافة قانون ديوان المحاسبة لأنه بالضرورة فإن التعاقدات التي ستتم لإنجاز المشاريع محل القانون لا بد أن منها ما يخضع لرقابة الديوان وعلى وجه الخصوص الرقابة اللاحقة خلال فترة إعفاء المؤسسة	بعد الاطلاع على الدستور، وعلى المرسوم رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له، وعلى القانون رقم (30) لسنة 1964 بإنشاء ديوان المحاسبة، والقوانين المعدلة له، وعلى القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٥ بإنشاء بنك الائتمان الكويتي والقوانين المعدلة له،	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،	

ت	النص الحالي	النص بعد التعديل	سبب التعديل
	<p>- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٦٧) لسنة ١٩٨٠ بإصدار القانون المدني، المعدل بالقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٩٦،</p> <p>- وعلى المرسوم بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام أملاك الدولة والقوانين المعدلة له،</p> <p>- وعلى القانون رقم (٣٢) لسنة ١٩٨٢ في شأن نظام المعلومات المدنية،</p>	<p>- وعلى المرسوم رقم (32) لسنة 1968 في شأن التقد وبلك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والقوانين المعدلة له،</p> <p>- وعلى المرسوم بالقانون رقم (31) لسنة 1978 بقواعد إعداد الميزانيات العامة والرقابة على تنفيذها والحساب الختامي والقوانين المعدلة له،</p> <p>- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٦٧) لسنة ١٩٨٠ بإصدار القانون المدني، المعدل بالقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٩٦،</p> <p>- وعلى المرسوم بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام أملاك الدولة والقوانين المعدلة له،</p> <p>- وعلى القانون رقم (٣٢) لسنة ١٩٨٢ في شأن نظام المعلومات المدنية،</p> <p>- وعلى القانون رقم (47) لسنة 1982 بإنشاء الهيئة العامة للاستثمار،</p> <p>- وعلى القانون رقم (1) لسنة 1993 بشأن حماية الأموال العامة والقوانين المعدلة له،</p>	<p>تم إضافة كلا من القانون (32) والقانون رقم (31) وذلك بحسبان ما ورد بالقانون من مواد تتعلق بالحسابات البنكية، ومنها حساب الضمان، وما ورد بشأن قواعد تقديم القروض للمواطنين وغير ذلك من النواحي المالية</p> <p>تم إضافة القانون لدور الهيئة الوارد بالمقترح من الاكتتاب نائبة عن الحكومة للمواطنين غير البالغين لسن الرشد. م.4</p> <p>تم إضافة القانون على اعتبار أن ما تجرته المؤسسة من تصرفات يندرج تحت بند</p>

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
الأموال العامة، سواء من حصتها النقدية أو من حصتها العينية	- وعلى القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له، - وعلى القانون رقم (50) لسنة 1994 بتنظيم إستغلال الأراضي الفضاء والمعدل بالقانون رقم (8) لسنة 2008.	- وعلى القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،	
يرتبط القانون بكيفية إستغلال الأراضي الفضاء والقسائم السكنية وتقنين ملكية الأفراد والشركات بشأنها	- 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 (109) لسنة 2013 بشأن إنشاء الهيئة العامة للقوى العاملة	- 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، - -	

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
تم إضافته تحسباً لدخول شركات عالمية كمشترم وذلك تحت مظلة القانون المقترح إضافته	- وعلى القانون رقم (116) لسنة 2013 في شأن تشجيع الاستثمار المباشر في دولة الكويت، - وعلى القانون رقم (٤٢) لسنة ٢٠١٤ في شأن إصدار قانون حماية البيئة المعدل بالقانون رقم (٩٩) لسنة ٢٠١٥، - وعلى القانون رقم (116) لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص، - وعلى القانون رقم (١) لسنة ٢٠١٦ بإصدار قانون الشركات والقوانين المعدلة له، - وعلى القانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن بلدية الكويت المعدل بالقانون رقم (١) لسنة ٢٠١٨، - وعلى القانون رقم (49) لسنة 2016 بشأن المناقصات العامة، المعدل بالقانون رقم (74) لسنة 2019، - وعلى القانون رقم (٦) لسنة ٢٠١٨ بالموافقة على اتفاق باريس لتغيير المناخ، - وعلى القانون رقم (٢١) لسنة ٢٠١٩ في شأن نظام السجل العيني،	- 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، - وعلى القانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن بلدية الكويت المعدل بالقانون رقم (١) لسنة ٢٠١٨،	
تم إضافة القانون بإعتبره القانون العام في الدولة في شأن الاستثمار بين القطاعين العام والخاص			
تعديل في عنوان القانون			

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
	<p>- وعلى القانون رقم (١٠) لسنة ٢٠٢٠ بشأن التوثيق،  - وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه وقد صدقنا عليه وأصدرناه.</p>	<p>- وعلى القانون رقم (١٠) لسنة ٢٠٢٠ بشأن التوثيق،  - وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه وقد صدقنا عليه وأصدرناه.</p>	
	<p><b>الفصل الأول</b> تعريفات</p>	<p><b>الفصل الأول</b> تعريفات</p>	
	<p>" في تطبيق أحكام هذا القانون، يكون للكلمات والعبارات الأتية 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.</p>	<p>" في تطبيق أحكام هذا القانون، يكون للكلمات والعبارات الأتية 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.</p>	<p>مادة (1)</p>

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
تم إضافة المناطق، وسيتم إضافتها قرين كلمة المدن كما يتم إضافة كلمة المنطقة قرينة كلمة المدينة أينما ترد.	الشركة: شركة إنشاء المدن أو المناطق السكنية المنشأة وفق أحكام هذا القانون. مجلس إدارة الشركة: مجلس إدارة الشركة المساهمة المتعلقة بإنشاء المدن أو المناطق 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 إسكاني يتقرر إنشاؤه بمقتضى أحكام هذا القانون - بموجب عقد تسليم رسمي لشركات إنشاء المدن السكنية على الأراضي المخصصة للمؤسسة.	المدينة السكنية: كل تجمع حضري يتقرر إنشاؤه بمقتضى أحكام هذا القانون على الأراضي المملوكة للدولة بموجب عقد تسليم رسمي لشركات إنشاء المدن السكنية على الأراضي المملوكة للدولة. بموجب عقد يهدف تشييدها وفق أفضل الممارسات العالمية المستخدمة في أساليب التخطيط العقاري الحديث ليعيش فيه المواطنون بكثافة سكانية كبيرة ليم 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	

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
		تكنولوجيا المعلومات والاتصالات الذكية لتحسين نوعية حياة ساكنها ضمانا لكفاءة العمليات والخدمات الحضرية المقدمة لهم بما يلي احتياجاتهم واحتياجات الأجيال القادمة اجتماعيا وثقافيا واقتصاديا وبيئيا على نحو مستدام.	
	المنطقة السكنية: كل تجمع إسكاني يتقرر إنشاؤه بمقتضى أحكام هذا القانون بموجب عقد تسليم رسمي لشركات إنشاء المناطق أو المساحات السكنية على الأراضي المخصصة للمؤسسة.	تعريف جديد	
	حذف التعريف	العياد الكربوني: تحقيق التوازن بين انبعاثات الكربون واقتصاصه من الغلاف الجوي.	
تعديل مسمى التعريف ليكون البنية الأساسية، حيث أنه بهذه الصياغة يشمل البنية التحتية (ما تحت الأرض) والفوقية (ما فوق الأرض)	البنية الأساسية: مجموعة الأنظمة التي تساهم في تحقيق الركيزة الأساسية لنمو المدينة وازدهارها واستدامة الحياة فيها، وتشمل 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	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	
مع حذف الجملة بدءاً من كلمة "مجموعة..." إلى كلمة "فها..." ممكن إضافة تلك العبارات في المذكورة أيضاً.			

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
حذف الفقرة المظلمة، تعتبر تزيد لضرورة له، حيث أنه من المعلوم للكافة عدم جواز تملك المرافق العامة، ذلك من ناحية ومن ناحية أخرى فهي ملك للدولة وليس ملك للأفراد على المشاع.	المرافق العامة: مجموعة المباني والمنشآت التي تقام على مساحة معينة في المدينة أو المنطقة السكنية. وتشمل مخافر الشرطة، ومرافق الإطفاء العام، والمدارس والجامعات والمعاهد الحكومية وفروعها، والمساجد ومسكن أئمتها، ومرافق رعاية الشباب، والمستوصفات والمراكز الصحية والمستشفيات، وغيرها.	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 الشيع بين الجميع، وتشمل مخافر الشرطة، ومرافق الإطفاء العام، والمدارس والجامعات والمعاهد الحكومية وفروعها، والمساجد ومسكن أئمتها، ومرافق رعاية الشباب، والمستوصفات والمراكز الصحية والمستشفيات، والجمعيات التعاونية، ومحطات تعبئة الوقود التابعة للدولة، وغيرها.	
تم إضافة عدد من التعريفات الضرورية المتعلقة بأعمال الشركة	البيع على المخطط: بيع الوحدات العقارية المفزة على المخطط قبل إنشائها أو اكتمال بنائها.	تعريف مضاف	
	الوحدة العقارية: وحدة (سكنية أو تجارية أو استثمارية أو مشتركة) لها حدود ومساحة معينة،	تعريف مضاف	

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
	سواءً كانت مستقلة أو جزء من عقار، وسواءً كانت موجودة على الطبيعة أو مقترحة على المخطط.		
	شركة التنمية العمرانية الرئيسية: الشركة التي يتم تأسيسها والترخيص لها بمزاولة كل أو بعض أعمال تطوير وتمويل وبيع وإدارة وتأجير العقارات بموجب عقد مبرم بينها وبين المؤسسة لتطوير مشروع محدد.	<u>تعريف مضاف</u>	
	شركة التنمية العمرانية الفرعية: الشركة التي يتم تأسيسها أو الترخيص لها بمزاولة كل أو بعض أعمال تطوير وبيع وتمويل وإدارة وتأجير عقارات في جزء من مشروع للمؤسسة بموجب اتفاق بينه وبين المطور العمراني الرئيسي، وبموافقة المؤسسة.	<u>تعريف مضاف</u>	
	المخططات: الرسومات الهندسية لمشروع التطوير العمراني والتي تحدد تفاصيل المشروع المزمع تنفيذه.	<u>تعريف مضاف</u>	
	حساب ضمان المشروع: الحساب المصرفي الخاص بمشروع التطوير العمراني والذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشترين للوحدات العقارية المباعة على المخطط أو دفعات القروض التي تدفع من الممولين لأغراض تمويل مشروع التطوير العمراني.	<u>تعريف مضاف</u>	

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
	أمين الحساب : البنك أو المصرف الذي يتولى حساب ضمان المشروع وفق أحكام هذا القانون.	الصندوق الوطني: الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة.	
	حاضنات الأعمال: جهة تقدم خدمات لأصحاب المشاريع الصغيرة والمتوسطة الممولين من قبل الصندوق الوطني لتوفير لهم بيئة عمل مناسبة خلال السنوات الأولى من عمر مشاريعهم بهدف زيادة فرص نجاحهم ونمو نشاطهم.	حاضنات الأعمال: جهة تقدم خدمات لأصحاب المشاريع الصغيرة والمتوسطة الممولين من قبل الصندوق الوطني لتوفير لهم بيئة عمل مناسبة خلال السنوات الأولى من عمر مشاريعهم بهدف زيادة فرص نجاحهم ونمو نشاطهم.	
	اللائحة: اللائحة التنفيذية لهذا القانون.	اللائحة التنفيذية: اللائحة التنفيذية لهذا القانون".	
	الفصل الثاني	الفصل الثاني	
	الأحكام المتعلقة بتأسيس شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية وأغراضها	الأحكام المتعلقة بتأسيس شركات إنشاء المدن السكنية وأغراضها	
تم حذف كلمتي "مساهمة عامة" وذلك لإفساح المجال أمام إنشاء أكثر من نوع شركة للتطوير العمراني فقد تكون مساهمة عامة أو مقفلة أو غير ذلك	"تنشئ المؤسسة - بمقتضى أحكام هذا القانون - شركات كويتية متخصصة عامة تنولى إنشاء مدينة سكنية متكاملة أو منطقة سكنية أو أكثر، وإنجازها على الأراضي الخالية من العوائق المخصصة للمؤسسة وما يلحق بالمدينة من أراض مملوكة للدولة لتشكل في مجموعها حدودها المقررة تسلم إليها بموجب عقد	"تنشئ المؤسسة - بمقتضى أحكام هذا القانون - شركات كويتية متخصصة عامة تنولى إنشاء مدينة سكنية متكاملة، أو أكثر، وإنجازها على الأراضي الخالية من العوائق المخصصة للمؤسسة وما يلحق بالمدينة من أراض مملوكة للدولة لتشكل في مجموعها حدودها المقررة تسلم إليها بموجب عقد	مادة (2)

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
<p>كما تم حذف جملة "أراض مملوكة للدولة" الى الاراضي المخصصة والتي تخصص للمؤسسة.</p> <p>كما أنه وفقاً للقانون رقم (47) لسنة 1993 فإن الممثل القانوني للمؤسسة هو المدير العام فيكون العقد بينها وبين المؤسسة وليس مجلس الإدارة.</p> <p>لم يشترط قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 أن يحدد رأس مال الشركة المساهمة العامة بمرسوم، فقط اشترط حد أدنى لرأس المال.</p> <p>يصدر قرار تأسيس الشركة المساهمة العامة بقرار من الوزير م. 123 من قانون الشركات 1 لسنة 2016</p> <p>كما ورد بالتعديل جواز تأسيس شركة مساهمة أو غيرها من الشركات كما سبق البيان</p>	<p>وفق أفضل الممارسات العالمية في مجال التطوير العمراني للمدن والمناطق الذكية المستدامة والمعايير البيئية الحديثة.</p>	<p>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 لتغير المناخ بما يضمن أساليب حياة عصرية لمساكني تلك المدن وتحقيق الجهاد الكربوني داخل حدودها وتقليل خدمات حضرية فيها بكفاءة وفاعلية".</p>	مادة (3)
	<p>يحدد رأس مال كل شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون، في ضوء العرض المقدم في العطاء الفائز، ويجوز أن يتم تأسيس شركات مساهمة أو غيرها بحسب طبيعة المشروع، فإن تبين من دراسة الجدوى أن قيمة المشروع تتجاوز 250 مليون دينار، قامت المؤسسة بتأسيس شركة مساهمة.</p> <p>نقل هذه الفقرة الى المادة التي تليها</p>	<p>يحدد بمرسوم رأس مال كل شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون، وتخصص أسهمها على النحو المبين في المادة (4).</p>	مادة (3)
		<p>وتلتزم الحكومة قبل الدعوة إلى الاكتتاب العام بنشر دراسة الجدوى الاقتصادية لشركة المشروع المراد تأسيسها ومخططات المدن السكنية التي ستكون محلاً لتنفيذها موضحاً في كل منها تخطيطها</p>	

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
<p>25) ألف دينار) اللائحة التنفيذية لقانون الشركات. م. 13 من اللائحة التنفيذية لقانون الشركات.</p>	<p>تلتزم المؤسسة قبل الدعوة إلى الاكتتاب العام بإنشاء الشركات المساهمة العامة نشر ملخص دراسة الجدوى الاقتصادية لشركة المشروع المراد تأسيسها ومخططات المدن أو المناطق السكنية التي ستكون محلا لتنفيذها موضعا في كل منها تخطيطها التنظيمي المعتمد من قبل المؤسسة من حيث المساحات السكنية والمساحات الأخرى كالمساحات الخدمية أو الثقافية أو التجارية أو الاستثمارية أو الزراعية أو الحرفية أو الصناعية أو الترفيهية أو المسطحات المائية أو الزراعية التجميلية وغيرها، مع بيان أعداد الوحدات السكنية المزمع إنجازها</p>	<p>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".</p>	مادة (4)
<p>تم إضافة "المساهمة العامة" إلى الفقرة الأولى بالمادة... على اعتبار أن هذه الشركات هي التي سيتم الالتزام فيها بالنسب الواردة بالمادة.</p> <p>تم تعديل النسب وفق المقترح</p>			

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
<p>يتم حذف الجملة المظلمة حيث يمكن تحديد مدة خبرة الشريك أو الشركاء الاستراتيجيين في ضوء ما تنتهي إليه دراسة الجدوى الاقتصادية</p> <p>تم حذف جملة "أعلى سعر فهم" واستبدالها بكلمتي "أفضل العروض...". حيث أن المشاركة تمت بناءً على أوزان فنية ومالية.... وليست مالية فقط</p>	<p>والمرافق المختلفة المقرر إنشاؤها على كل قطاع من قطاعات المدينة أو المنطقة".</p> <p>تعمل الشركات المساهمة العامة وفقاً لأحكام هذا القانون، وتخصص أسهمها على النحو الآتي :</p> <p>أ. نسبة لا تقل عن عشرة في المائة (10 % ) للمؤسسة،</p> <p>ب. نسبة لا تقل عن ستة وعشرين في المائة (26%) من الأسهم للشركات المتخصصة في مجال التنمية العمرانية، وتحدد اللائحة أسس اعتماد المؤسسات والشركات المحلية المدرجة في بورصة الكويت أو العالمية المؤهلة لهذا الشأن، وتضع قواعد تصنيفها وضوابط تأهيلها لمرحلة حق المشاركة في المنافسة بالمزاد العلني على أساس أوزان فنية ومالية تدخل في معادلة يتم بيانها في كراسة شروط مرجعية تعدها المؤسسة لاستدراج عروض من تم تصنيفهم، وتكون الترسية على الفائز من بين المتأهلين الذي قدم أفضل العروض، وتؤول المبالغ الناتجة عن بيع هذه</p>	<p>"تخصص أسهم شركات إنشاء المدن السكنية على النحو الآتي :</p> <p>أ. نسبة لا تتجاوز (20 %) 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 <u>الخزينة العامة للدولة</u></p> <p>ب. نسبة لا تقل عن (30 %) 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</p>	

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
	<p>الأسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم إلى خزانة المؤسسة.</p> <p>ج. نسبة (50%) 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.</p>	<p>أوزان فنية ومالية تدخل في معادلة يتم بيانها في كراسة شروط مرجعية تعدها 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 الخزانة العامة للدولة.</p> <p>ج. نسبة (50%) 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 زيادة فوق سعر السهم في الاككتاب خلال سبتين يوماً تحسب اعتباراً من أول الشهر التالي للشهر الذي تمت الدعوة فيه، وتكتب الهيئة العامة للاستثمار بصفتها نائبة عن حكومة دولة الكويت عن جميع المواطنين غير البالغين لسن</p>	

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
تم إضافة كلمتي "المساهمة العامة" وذلك لتعديد نوع الشركة التي سيتم تأسيسها	"تخصص أسهم شركات المساهمة العامة لإنشاء المدن أو المناطق 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 يكتتب فيها أو لم تسدد قيمتها خلال ستين يوما تحسب اعتبارا من أول الشهر التالي للشهر الذي تمت الدعوة فيه، وكذلك كسور الأسهم الناتجة عن عمليات التخصيص والتوزيع للبيع على الجهات الحكومية التي يحق لها تمليك الأسهم أو البيع بالمزاد العلني على المستثمرين في بورصة الكويت، وتؤول المبالغ الناتجة عن بيع هذه الأسهم بالزيادة على القيمة في بورصة الكويت، وتؤول المبالغ الناتجة عن بيع هذه الأسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم إلى الخزينة العامة للدولة".	"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 تمليك الأسهم أو المستثمرين أو عرضها في هذه الأسهم بالزيادة على القيمة في بورصة الكويت، وتؤول المبالغ الناتجة عن بيع هذه الأسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم إلى الخزينة العامة للدولة".	مادة (5)
جاء التعديل لمعالجة حالة عدم الاكتتاب من بعض المواطنين في الشركة محل التأسيس	"تخصص أسهم شركات المساهمة العامة لإنشاء المدن أو المناطق 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 يكتتب فيها أو لم تسدد قيمتها خلال ستين يوما تحسب اعتبارا من أول الشهر التالي للشهر الذي تمت الدعوة فيه، وكذلك كسور الأسهم الناتجة عن عمليات التخصيص والتوزيع للبيع على الجهات الحكومية التي يحق لها تمليك الأسهم أو البيع بالمزاد العلني على المستثمرين في بورصة الكويت، وتؤول المبالغ الناتجة عن بيع هذه الأسهم بالزيادة على القيمة في بورصة الكويت، وتؤول المبالغ الناتجة عن بيع هذه الأسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم إلى الخزينة العامة للدولة".	"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 تمليك الأسهم أو المستثمرين أو عرضها في هذه الأسهم بالزيادة على القيمة في بورصة الكويت، وتؤول المبالغ الناتجة عن بيع هذه الأسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم إلى الخزينة العامة للدولة".	

ت	النص الحالي	النص بعد التعديل	سبب التعديل
مادة (6)	"يمنع على الشريك أو الشركاء الاستراتيجيين المساهمة بصورة مباشرة أو غير مباشرة في أكثر من شركة تانياً وفق أحكام هذا القانون".	"يمنع على الشريك أو الشركاء، المساهمة بصورة مباشرة أو غير مباشرة في أكثر من شركة تانياً وفق أحكام هذا القانون، وذلك عدا ما تحدده اللائحة من استثناءات، ووفقاً للضوابط والأحكام التي تتضمنها".	تم تغيير المادة بجواز المشاركة في أكثر من شركة إلا أنه سيكون مشروط بضوابط وأحكام تحددها لائحة القانون
مادة (7)	"يحظر على الشريك أو الشركاء الاستراتيجيين التصرف كلياً أو جزئياً في أسهمهم لصالح مستثمرين آخرين ما لم يتوافق فيهم ذات المواصفات والشروط المرجعية 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 لصن الرشد المكتتبين بشركات إنشاء المدن السكنية التصرف بالأسهم لحين إدراجها في بورصة الكويت وفق القواعد الرسمية المقررة في هذا الشأن. وتعارض الهيئة العامة للاستثمار حق الوصاية على إدارة أسهم المواطنين غير البالغين لصن الرشد إلى حين بلوغهم ليباشروا أداء تصرفاتهم القانونية فيما	"يجوز للشريك أو الشركاء التصرف كلياً أو جزئياً في أسهمهم لصالح مستثمرين آخرين بعد تسليم الوحدات السكنية وموافقة المؤسسة، وتحدد اللائحة إجراءات نقل ملكيتها أو التنازل عنها أو التصرف فيها ويحظر على باقي المؤسسين والمواطنين المكتتبين بشركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية التصرف بالأسهم لحين إدراجها في بورصة الكويت وفق القواعد الرسمية المقررة في هذا الشأن.	تم حذف كلمة "التنفيذية" وفق ما ورد بالتعريف تم حذف كلمة "المستثمرين" والاكتفاء بكلمة "المؤسسين". لتكون الجملة أكثر شمولية، فتشمل المستثمرين وغيرهم، ولاستيعاب الجهات الحكومية الواردة بالمادة (5)

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
تم إضافة المادة لاعتبارات المساواة وتكافؤ الفرص، فحظرت المادة المضافة إجراء أي تعديل على مكونات المشروع وذلك بعد طرحه بالمزاد العلني، حيث أن كافة الشركات التي ستشارك ستكون وضعت في إعتباراتها مكونات المشروع فأي إضافة من بعد ذلك تعتبر إخلالاً بالمبدأين سالفين البيان.	بإستثناء ما يتعلق بالنواحي التنظيمية لا يجوز إجراء أي تعديل على مكونات المشروع بعد طرح الأسهم في المزاد العلني وفقاً لأحكام هذا القانون سواء بزيادة أو تخفيض المساحات المخصصة للاستعمال التجاري أو الاستثماري أو الوحدات العقارية أو غير ذلك من الاستعمالات أو أي من المرافق والخدمات بأي شكل يؤثر على الأسس التي تم بموجبها طرح أسهم الشركة في المزاد العلني.	تتعلق بأموالهم من تلك الأسهم، وتعهد اللائحة التنفيذية الحالات القانونية التي يحق فيها لولي القاصر الشرعي التصرف فيها.	
عقد التسليم سيتم توقيعه من الممثل القانوني للمؤسسة وهو المدير العام فمن ثم فالتعريف الصحيح هو أن يكون من قبل المؤسسة، وليس من قبل مجلس إدارة المؤسسة.	إنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها	إنشاء المدينة السكنية وإنجازها	مادة (8)
عقد التسليم سيتم توقيعه من الممثل القانوني للمؤسسة وهو المدير العام فمن ثم فالتعريف الصحيح هو أن يكون من قبل المؤسسة، وليس من قبل مجلس إدارة المؤسسة.	إنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها	إنشاء المدينة السكنية وإنجازها	مادة (8)

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
تم استبدال كلمة التحتية بكلمة الأساسية، على اعتبار أن البنية الأساسية تشمل ما تحت الأرض وما فوق الأرض من بنية. حذف الجزء المظلل ويمكن إضافته بالملحوظة الإيضاحية	المشار إليه في المادة (٢)، وينص في العقد تحديد مدة زمنية لإنجاز البنية الأساسية للمدينة أو المنطقة السكنية بشكل كامل ويتزامن معها بدء الأشغال في تشييد وحداتها السكنية على البنى التحتية التي انتهت أعمال تأهيلها بصورة نهائية.	إليه في المادة (٢)، وينص 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.	
تم حذف "مقاولي الباطن للأعمال" واستبدالها "المطور العمراي الفرعي للأعمال" على اعتبار أن الجملة الأخيرة هي المتوافقة من أحكام القانون وتم حذف الجزء المظلل حيث أن تشييد الشركة بنسبة ترد في أحكام القانون فيما خص مقاول الباطن قد يعرقل الأعمال	ب. المتابعة والإشراف على تنفيذ شركات التنمية العمرانية الفرعية أو شركات تنفيذ الأعمال التي أسندتها إليهم لإتمامها وفق المواصفات الفنية المعتمدة من قبل المؤسسة لإنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها.	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 (20%) من مساحة المدينة السكنية. محل التنفيذ ضمانا للتأقسية وجودة الإنجاز.	
على اعتبار أن الأراضي التي سيتم تنفيذ المشروعات من الأراضي المخصصة	ج. تقديم تقرير دوري إلى المؤسسة تبين فيه سير الأعمال ونسب إنجازها، وتحدد اللائحة أسس إعداده ومشمولاته ومواعيد إصداره وتسليمه والجزاءات الإدارية والمالية المترتبة على الملاحظات والمخالفات التي ترصدها المؤسسة ميدانيا ومكتبيا	ج. تقديم تقرير دوري إلى المؤسسة تبين فيه سير الأعمال ونسب إنجازها، وتحدد اللائحة التنفيذية أسس إعداده ومشمولاته ومواعيد إصداره وتسليمه والجزاءات الإدارية والمالية المترتبة على الملاحظات والمخالفات التي ترصدها المؤسسة ميدانيا ومكتبيا	

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
<p>للمؤسسة، فإن كافة ما يتعلق بالمبالغ المالية يؤول إلى المؤسسة.</p> <p>تم حذف جملة "وغيرها من الأحكام"</p> <p>تم إضافة الجملة وذلك لإفساح المجال لتتضمن اللائحة كافة الالتزامات التي تتحملها الشركة في هذا الشأن</p>	<p>على سير الأعمال وتنفيذها، وتؤول مبالغ الجزاءات المالية إلى المؤسسة.</p> <p>د. تسليم المشترين منتجات وحداتهم العقارية المحجوزة في التاريخ المحدد بالعقد المبرم معهم، وبالمواصفات الفنية المعتمدة وبالشروط التي تم التعاقد على أساسها، وتحدد اللائحة الالتزامات المناطة بالشركة."</p>	<p>على سير الأعمال وتنفيذها، وتؤول مبالغ الجزاءات المالية إلى الخزينة العامة للدولة.</p> <p>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."</p>	
<p>تصحيح لغوي</p> <p>حذف الجملة المظلمة (تزيد)</p>	<p>"توفر شركات إنشاء المدن أو المناطق 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:</p> <p>أ. القسائم السكنية.</p> <p>ب. البيوت والفلل السكنية.</p> <p>على ألا تقل مساحة الأرض عن (٤٠٠) متر مربع.</p>	<p>"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:</p> <p>أ. منتج الأراضي القضاء المؤهلة للبناء من قبل صاحب الطلب السكني مباشرة، على ألا تجاوز نسبتته (40%) من إجمالي أعداد الوحدات السكنية المطلوب إنشاؤها.</p>	<p>مادة (9)</p>
<p>إستبدال جملة "منتج الأراضي القضاء" بجملة "القسائم السكنية" على اعتبار أن هذا هو المصطلح القانوني الدارج في شأن الأراضي القضاء التي تسلم لمستحقي الرعاية السكنية.</p>			



سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
تم إستبدال جملة "ويصدر مجلس إدارة المؤسسة" بكلمتي "وتصدر المؤسسة" على إعتبار أنه ليس من اختصاص مجلس إدارة المؤسسة الأعمال التنفيذية، وفق ما وردت بالفقرة محل التعديل	على أن تتضمن اللائحة آلية استقبال رغبات مستحقي الرعاية السكنية في تلك المدينة أو المنطقة، والمواعيد النهائية لتغيير نوع رغبتهم المقدمة، وكيفية توثيقها، والأحكام المنظمة لسير إجراءات العمل بهذه المادة، وطرق التنسيق مع الشركة لوضع التصور النهائي للمدينة أو المنطقة محل التنفيذ".	المقدمة، وكيفية توثيقها، والأحكام المنظمة لسير إجراءات العمل بهذه المادة، وطرق التنسيق مع الشركة لوضع التصور النهائي للمدينة محل التنفيذ".	
تم التعديل بأن يرد في اللائحة التنفيذية للقانون آلية إصدار شهادات الاستلام لمراحل الأعمال المنجزة تم إستبدال جملة "ويصدر مجلس إدارة المؤسسة" بكلمتي "وتصدر المؤسسة" على إعتبار أنه ليس من اختصاص مجلس إدارة المؤسسة الأعمال التنفيذية، وفق ما وردت بالفقرة محل التعديل	"تحدد اللائحة آلية إصدار شهادات الاستلام لكل شركة عن كل مرحلة من مراحل الأعمال المنجزة في كل مدينة أو منطقة سكنية تتولى تنفيذها طبقا للجدول الزمني المعتمد لها، ويحدد العقد إجراءات المتابعة والإشراف على كافة الأعمال من قبل المؤسسة".	"تصدر المؤسسة لكل شركة شهادات الاستلام والقبول عن كل مرحلة من مراحل الأعمال المنجزة في كل مدينة سكنية تتولى تنفيذها طبقا للجدول الزمني المعتمد لها، ويحدد بقرار من مجلس إدارة المؤسسة إجراءات المتابعة والمتابعة على الأعمال الإنشائية من قبل موظفي المؤسسة المختصين".	مادة (10)

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
أوتسند الموضوع الى طرف ثالث مستقل، على أن يضاف ذلك باللائحة.			
	الفصل الرابع العلاقات التعاقدية	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	
يتم مناقشة ما إذا كان سيدخل في تقدير سعر الوحدة العقارية "إجمالي تقدير تكلفة كل منتج" تكلفة تنفيذ البنية الأساسية من عدمه حيث أن المادة (8) من القانون رقم (27) لسنة 1995 أعفت المواطنين مستحقي الرعاية السكنية من تكلفة البنية الأساسية. تم حذف جملة "وما يخصها من ثمن الأرض" على أن يتم تحديد عناصر الثمن في اللائحة.	"تحدد المؤسسة بالاتفاق مع شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية سعر بيع منتجات وحداتها العقارية في كل مدينة أو منطقة سكنية تتولى إنشاءها وإنجازها. ويتم تحديد السعر دون التقييد بالحد الأقصى المقرر للقروض الإسكاني؛	"تحدد المؤسسة بالاتفاق مع شركات إنشاء المدن السكنية سعر بيع منتجات وحداتها العقارية في كل مدينة سكنية تتولى إنشاءها وإنجازها <u>بمقتضى نص لا يتجاوز (40%)</u> يضاف على إجمالي تقدير تكلفة كل منتج منها، <u>وتطرح عنها سلفة قبل عطية تصويتها 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 عطية التصويت".</u>	مادة (11)

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
<p>كما تم حذف 10 % هامش الربح على اعتبار اختلاف كل مشروع عن الآخر، ومن ثم فقد تختلف نسبة الربح من مشروع إلى آخر</p> <p>كما تقترح المؤسسة عدم تقييد سعر منتجات الوحدات العقارية بالحد الأقصى المقرر للقروض الإسكاني.</p> <p>يتم حذف كلمتي "تصريح رسمي" وإضافة جملة "موافقة كتابية مسبقة" إعادة صياغة قانونية</p> <p>تم إضافة جملة "وذلك لكل مشروع على حدة" وذلك بحسبان أنه سيكون لكل مشروع استقلالية تامة عن أية مشاريع أخرى</p> <p>تم حذف من كلمة "ويكون..." إلى كلمة "إيداعه" ... حيث أن لكل مشروع ظروفه التي يجب تقديرها عند تحديد موعد الاستلام النهائي للوحدة السكنية، كما</p>	<p>"لا يجوز لأي شركة تسويق نماذج تصاميم منتجات وحداتها العقارية على مخطط المدينة أو المنطقة السكنية المزمع تنفيذه إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المؤسسة يحدد فيه موعد التسويق ومكانه وأسلوبه، وتفتح المؤسسة حسابا خاصا في أحد البنوك الكويتية يسمى بـ "حساب الضمان" يودع فيه المشتررون كامل مبلغ بيع الوحدات العقارية المباعة لهم على المخطط، وتكون العمليات المالية لهذا الحساب تحت إدارة المؤسسة وإشرافها.</p> <p>وتحدد المؤسسة لكل مشتر التاريخ المقرر لإيداع كامل مبلغ سعر وحدته العقارية المباعة له على</p>	<p>"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 حسابا خاصا في أحد البنوك الكويتية يسمى بـ "حساب الضمان" يودع فيه المشتررون كامل مبلغ بيع الوحدات العقارية المباعة لهم على المخطط، وتكون العمليات المالية لهذا الحساب تحت إدارة المؤسسة وإشرافها.</p> <p>وتحدد المؤسسة لكل مشتر التاريخ المقرر لإيداع كامل مبلغ سعر وحدته العقارية المباعة له على</p>	<p>مادة (12)</p>

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
يمكن وضع المدة بالعقد الذي سيبرم بشأن الوحدة العقارية.	وتكون العمليات المالية لهذا الحساب تحت إدارة المؤسسة وإشرافها. وتحدد اللائحة تفاصيل اتفاقية حساب الضمان وآلية التصرف في الأموال المودعة والتزامات أمين الحساب والحالات المحددة حصراً للحجز على هذه الأموال وكيفية استخدامها وطرق رقابة المؤسسة عليه وكيفية تدقيقه".	المخطط بما يتزامن فعلياً مع بدء الشركة للأعمال الإنشائية فيها، 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 (13)
حذف جملة "وبعد شراء هذه الوحدات السكنية استيفاء للحق في الرعاية السكنية" من هذا الموضوع، على أن يتم إضافتها في نهاية المادة بالصياغة الآتية "وفي جميع الأحوال يكون شراء مستحقي الرعاية السكنية لهذه الوحدات استيفاء للحق في الرعاية السكنية"	"تقوم شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية بتسويق نماذج تصاميم وحداتها العقارية بالكيفية المصرح لها على مستحقي الرعاية السكنية وفقاً للآلية التي تضعها اللائحة لاختيار نموذج سككهم وموقعه على النحو الذي توافقت عليه رغباتهم.	"تقوم شركات إنشاء المدن السكنية بتسويق نماذج تصاميم منتجات وحداتها العقارية بالكيفية المصرح لها على مستحقي الرعاية السكنية وفقاً للآلية تسجيل طلباتهم لدى المؤسسة في المدينة السكنية محل التنفيذ لاختيار نموذج سككهم وموقعه على النحو الذي توافقت عليه رغباتهم النهائية الفعلية الموثقة رسمياً طبقاً لأحكام المادة (٩). ويُعد شراء هذه الوحدات استيفاء 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	
تعديل في صياغة الفقرة	وتعرض الشركات -بعد موافقة المؤسسة- منتجات وحداتها العقارية المتبقية غير المباعة للبيع مرة أخرى على كافة المواطنين بذات الأسعار المعلن عنها سلفاً		

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
<p>تمت إضافة بأن تحدد اللائحة قواعد وآلية وإجراءات وشروط بيع هذه الوحدات، وذلك لما قد يكون هناك من تفصيل لازم في هذا الخصوص.</p>	<p>بطريق البيع المباشر وتكون أولوية الشراء فيها للفئات التالية على الترتيب التالي:</p> <p>أ. مستحقي الرعاية السكنية.</p> <p>ب. المرأة الكويتية المتزوجة من غير كويتي ولها أولاد</p> <p>ج. المرأة الكويتية المتزوجة من غير كويتي مقيم في الكويت وليس لها أولاد، بشرط أن يكون قد انقضى على زواجها خمس سنوات</p> <p>د. المرأة الكويتية المطلقة طلاقاً بائناً والمرأة الكويتية الأرملة وليس لها أولاد</p> <p>هـ. المرأة الكويتية غير المتزوجة إذا بلغت الأربعين سنة.</p> <p>و. المواطنين الذين ليس لديهم مسكن.</p> <p>ز. المواطنين الذين لديهم مسكن واحد على الأكثر</p> <p>ولا يجوز بيع تلك الوحدات المتبقية إلا على الأشخاص الطبيعيين، ولا يحق لأي مواطن شراء أكثر من وحدة عقارية أياً كان نوعها.</p> <p>وتحدد اللائحة قواعد وآلية وإجراءات وشروط بيع هذه الوحدات.</p>	<p>السكنية، ولا يجوز بيعها إلا على الأشخاص الطبيعيين، ولا يحق لأي مواطن شراء أكثر من وحدة عقارية أياً كان نوعها".</p> <p>تقوم شركات إنشاء المدن السكنية بتسويق نماذج تصاميم منتجات وحداتها العقارية بالكيفية المصريح 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 (9)، 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 على أن تذهب نسبة من هامش الربح لا تقل عن (٥٠٪) للمؤسسة، ولا يجوز بيعها إلا على الأشخاص الطبيعيين، على أن تكون الأولوية لمستحقي الرعاية السكنية من الأسر الكويتية أصحاب الطلبات</p>	

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
إستبدال كلمة "اتفاق" بكلمة "عقد" تعديل صياغة	وفي جميع الأحوال يكون شراء مستحقي الرعاية السكنية لهذه الوحدات إستيفاء للحق في الرعاية السكنية.	الإسكانية، والمرأة الكويتية المتزوجة من غير كويتي ولها أولاد، والمرأة الكويتية المتزوجة من غير كويتي مقيم في الكويت وليس لها أولاد، بشرط أن يكون قد انقضى على زواجها خمس سنوات، والمرأة الكويتية المطلقة طلاقاً بائناً والمرأة الكويتية الأرملة ولهن أولاد أو ليس لأي منهن أولاد والمرأة الكويتية غير المتزوجة إذا بلغت الأربعين سنة، ثم المواطنين الذين ليس لديهم مسكن، ثم المواطنين الذين لديهم مسكن واحد على الأقل، ولا يحق لأي مواطن شراء أكثر من وحدة عقارية أياً كان نوعها.	مادة (14)
	"مع عدم الإخلال بأحكام المادة السابقة، ترم شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية مع المشترين - تحت إدارة المؤسسة وإشرافها - عقد بيع أي منتج من وحداتها العقارية على المخطط وفق نموذج عقد تحدده اللائحة التنفيذية، ويوثق هذا العقد لدى الدولة طبقاً للقواعد الرسمية المقررة بهذا الشأن".	تحدد اللائحة التنفيذية، ويوثق هذا العقد لدى الدولة طبقاً للقواعد الرسمية المقررة بهذا الشأن".	مادة (15)
	"يعتبر منتج الوحدة العقارية المباع على المخطط طبقاً للعقد المبرم بين الشركة والمشتري اتفاقاً ملزماً للطرفين، يتعين على الشركة بموجب إنشاءه	يعتبر منتج الوحدة العقارية المباع على المخطط طبقاً للعقد المبرم بين الشركة والمشتري اتفاقاً ملزماً للطرفين، يقتضي من الشركة بموجب إنشاءه	

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
تم إضافة جملة "من خلال أمين الحساب" وذلك لضرورة أن يكون هناك أمين للحساب لكل مشروع تطوير عقاري	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 ."	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 ."	مادة (16)
تم تعديل المادة بتعديل صياغتها على أن يتم إحالة تفاصيل عقد بيع الوحدة العقارية إلى اللائحة التنفيذية للقانون، بحيث أنه يجوز أن تتضمن اللائحة التنفيذية وفقاً لهذه المادة نموذج لعقد البيع محل التعاقد.	وإنجازه وتسليمه في الأجل المحدد بالعقد وفق نموذج التصميم والمواصفات الفنية المتفق عليها، على أن تنوب المشتري في أداء ثمن البيع خصماً من مبلغه المودع في حساب الضمان تبعاً لتقدم الأشغال فيه ."	وإنجازه وتسليمه في الأجل المحدد بالعقد وفق نموذج التصميم والمواصفات الفنية المتفق عليها، على أن تنوب المشتري في أداء ثمن البيع خصماً من مبلغه المودع في حساب الضمان تبعاً لتقدم الأشغال فيه ."	مادة (16)

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
	و. نسبة التعويض في حال إخلال أحد الطرفين".	شركات الاستثمار والتمويل الخاضعة لرقابة بنك الكويت المركزي التي يدخل نشاط التمويل العقاري للسكن الخاص ضمن أغراضها".	مادة (17)
	حذف المادة	<p>"لا تعارض شركات إنشاء المدن السكنية -مقتضى أحكام هذا القانون- خدمة البيع منتجات وحداتها بالأقساط، وتخصص حدود عملها في قبض الأمان النهائية من منتجات وحداتها العقارية المباعة على المخطط طبقاً لشروط التعاقد مع المشتري الذي تتولى عنه المؤسسة في أداء الدفعات المالية بمقتضى البند (ج) من المادة السابقة وفق آجال محددة دون فائدة عليها، وتسلطه المنتج في مواعده المقرر لإصدار وثيقة ملكه مصحوبة بتقرير يوضح فيه جميع التزاماته تجاه دائنيه. إن وحدت:</p> <p>وتحفظ الشركة بحقوق منتجات الوحدات العقارية المباعة على المخطط وما يتصل بها من صلاحيات باعتبارها صاحبة المشروع إلى غاية انتهاء الأشغال فيها حتى تسلمها للمشتري بصورة نهائية".</p>	مادة (18)
	لا يجوز للمشتري ترتيب أي حق عيني على وحدته العقارية المباعة له على المخطط بيعاً أو رهناً أو هبة		



سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
تم تعديل المادة بأن يتم تحديد الغرامة بالعقد الذي سيبرم بين الشركة والمواطن، وتم إحالة تفاصيل معالجة حالة التأخير أو التعثر إلى اللائحة التنفيذية	مسؤوليات شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية	مسؤوليات شركات إنشاء المدن السكنية	مادة (20)
تعديل صياغة الفقرة	<p>"تتحمل الشركة عند تأخير تسليم المشتري لوحدة العقارية المباعة على المخطط عن الأجل المحدد بالتعاقد غرامة تأخير يتم النص عليها بالعقد"</p> <p>على أن تحدد اللائحة القواعد المنظمة والآلية التي يجب اتباعها حال تعثر المشروع.</p>	<p>"تتحمل الشركة عند تأخير تسليم المشتري لوحدة العقارية المباعة على المخطط عن الأجل المحدد بالتعاقد غرامة تأخير كتعويض له بنسبة (1%) عن كل شهر من المبلغ المؤدى، على ألا يتجاوز هذا التعويض (10%) في السنة".</p>	مادة (21)
تم حذف نسبة التعويض الواردة بالمادة على أن يتم إحالة الموضوع إلى نسبة تحدد بالعقد	<p>وللمشتري فسخ عقد البيع على المخطط واسترجاع كامل مبلغه المدفوع بالإضافة إلى مبلغ التعويض بنسبة من إجمالي المبلغ المدفوع، وذلك خلال المدة المحددة بالعقد في الحالات الآتية:</p>	<p>وللمشتري فسخ عقد البيع على المخطط واسترجاع كامل مبلغه المدفوع بالإضافة إلى مبلغ تعويض بنسبة (20%) من إجمالي المبلغ المؤدى خلال (14) يومًا من تاريخ الفسخ في الحالات الآتية:</p>	
إستبدال جملة "مواصفات البناء والمواد المستخدمة فيه" بجملة "التصاميم	<p>وللمشتري فسخ عقد البيع على المخطط واسترجاع كامل مبلغه المدفوع بالإضافة إلى مبلغ التعويض بنسبة من إجمالي المبلغ المدفوع، وذلك خلال المدة المحددة بالعقد في الحالات الآتية:</p>	<p>وللمشتري فسخ عقد البيع على المخطط واسترجاع كامل مبلغه المدفوع بالإضافة إلى مبلغ تعويض بنسبة (20%) من إجمالي المبلغ المؤدى خلال (14) يومًا من تاريخ الفسخ في الحالات الآتية:</p>	

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
<p>والمواصفات الفنية... حيث أن الجملة الأخيرة أشمل في المعنى</p> <p>حذف كلمة "موثقة" حيث أنه يكتب بالموافقة الكتابية المسبقة من المؤسسة والمشتري.</p> <p>حذف جملة "في ظروف القاهرة"</p> <p>وذلك لأنه قد تتوافق ظروف أخرى لا تنطبق عليها ظروف القاهرة، ويتوافق معها في ذات الوقت استحالة توفير بعض المواد المستخدمة.</p> <p>تم إضافة فقرة متعلقة بمعالجة حالة وجود نقص في مساحة الوحدة</p>	<p>أ. قيام الشركة بتغيير المواصفات الفنية دون إخطار المشتري والمؤسسة بهذا التغيير وبموافقة مسبقة موثقة منهما، وذلك إستحالة توفير الشركة أو كلها لظروف خارجة عن إرادتها شرط توفيرها لبدايل توازنها بالجودة أو أفضل منها دون أدنى تغيير على سعر البيع النهائي المتفق عليه تعاقدياً.</p> <p>ب. إذا أثبت المشتري للمؤسسة قبل تسلمه النهائي لوحده العقارية المباعة له على المخطط أنها غير صالحة للسكن وبها عيوب إنشائية جوهرية".</p> <p>ج. إذا تبين وجود نقص في مساحة الوحدة العقارية قبل أو عند تسليم الوحدة العقارية للمشتري بنسبة (5%) أو أكثر.</p> <p>وإذا كانت النسبة دون ذلك يتم تخفيض ثمن الشراء بنسبة تساوي نسبة نقص المساحة.</p>	<p>أ. قيام الشركة بتغيير مواصفات البناء والمواد المستخدمة فيه دون إخطار المشتري والمؤسسة بهذا التغيير وبموافقة مسبقة موثقة منهما، وذلك إستحالة توفير الشركة بعض المواد المستخدمة أو كلها في ظروف القوة القاهرة الخارجة عن إرادتها شرط توفيرها لبدايل عنها توازنها بالجودة أو أفضل منها دون أدنى تغيير على سعر البيع النهائي المتفق عليه تعاقدياً.</p> <p>ب. إذا أثبت المشتري للمؤسسة قبل تسلمه النهائي لوحده العقارية المباعة له على المخطط أنها غير صالحة للسكن وبها عيوب إنشائية جوهرية".</p>	

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
تم حذف جملة "بإصلاح أو تصحيح" واستبدالها بكلمة "عن".... ذلك أنه قد يفهم من الكلمتين المذكورتين أن عمل الشركة يقتصر على ذلك، في حين أنه يتطلب العيب أن يتم إزالته وبناءه من جديد	" تستمر مسؤولية شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية عن أي عيوب تهدد سلامة إنشاءات المدينة أو للمنطقة السكنية في أي جزء من أجزائها مدة عشر (١٠) سنوات تبدأ من التاريخ المنصوص عليه في شهادة الاستلام النهائي.	"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 <u>المتضمنة</u> ."	مادة (22)
تم إضافة المادة المذكورة لاعتبارات ضرورية وهي الحفاظ على المشروع بعد إتمامه وإجراء ما يلزمه من صيانة وتشغيل، وهي تعتبر فكرة بديلة عن اتحاد الملاك، حيث تناسب مع طبيعة مشروع التطوير العقاري	تلتزم شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية بإدارة العقار وتحصيل رسوم خدمة المناطق والمساحات المشتركة بعد إكمال إنجاز مشروع التطوير العمراني من خلالها أو من خلال تعيين شركة إدارة العقار وفق الضوابط التي تحددها اللائحة.	مادة مضافة	
تم تغيير نسبة المساحة السكنية، وذلك بالنظر إلى المشروعات التي يتم إقامتها حالياً... كما تم حذف كلمة الحضري واستبدالها بكلمة التنظيمي	"تحدد - بمقتضى أحكام هذا القانون - نسبة لا تقل عن (25%) كمساحة سكنية خالصة من إجمالي مساحة المخطط التنظيمي المعتمد من قبل	<u>الفصل السادس</u> <u>الجزء الثاني التنظيمية</u>	مادة (23)

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
<p>على اعتبار أن المشروعات التي سوف تنفذها الشركات ستكون على الأراضي المخصصة للمؤسسة، فإنه تم إلغاء جملة "... بأراضي أملك الدولة العقارية - عدا الأراضي المخصصة للاستعمال السكني والمرافق العامة - واستبدالها بجملة " بالأراضي غير المخصصة للرعاية السكني والمرافق العامة - واستبدالها بجملة " بالأراضي غير المخصصة للرعاية السكنية".</p> <p>حذف كلمة "التحتية" واستبدالها بكلمة "الأساسية"</p> <p>تم حذف جملة "وفق الضوابط المرعية في دولة الكويت حفاظاً لحقوق مساهمها" .. تعديل صياغة، تزيد</p> <p>تم إضافة الفقرة إلى المادة حيث أن مدة الاستثمار قد تختلف من مشروع إلى آخر وفقاً لمعطيات وأسس كل مشروع يتم طرحه</p>	<p>المؤسسة في كل منطقة سكنية تتولى الشركات إنشاء وإنجازها.</p> <p>ويمنح للشركة حق الانتفاع بالأراضي غير المخصصة لأغراض الرعاية السكنية ضمن الحدود المقررة للمدينة أو المنطقة السكنية التي أنشأتها وأنجزتها.</p> <p>تحدد مدة الاستثمار بناء على دراسة الجدوى الاقتصادية، وتحدد اللائحة الميزات التفضيلية بناء على الالتزامات التي تتحملها الشركة مثل إنشاء المرافق العامة ذات الطبيعة الخاصة ودعم المشروعات الصغيرة والمتوسطة وسرعة الإنجاز وغيرها من الالتزامات.</p> <p>وتؤول الأراضي المنتفع بها، بأملكها والمنشآت المقامة عليها، إلى المؤسسة بعد انتهاء مدة ترخيص حق الانتفاع المبين في هذه المادة. وتبين اللائحة قواعد ممارسة الشركة لإدارة حق الانتفاع وفق نظام المزيدة العلنية وضوابطها وشروطها.</p>	<p>ويمنح للشركة حق الانتفاع بأراضي أملك الدولة العقارية - عدا الأراضي المخصصة للاستعمال السكني والمرافق العامة - ضمن الحدود المقررة للمدينة السكنية التي أنشأتها وأنجزتها حفاظاً وإدارة واستغلالاً وتاجيراً 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 حفاظاً لحقوق مساهمها.</p> <p>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 المزيدة العلنية وضوابطها وشروطها <u>يعلق نص عظم</u></p>	

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
تم حذف من جملة "بما يضمن عدم احتكارها على كيانات تجارية محدودة وتسيير الجوانب الاقتصادية في المدينة على نحو مستدام.." وذلك الى نهاية المادة	تم حذف من جملة "بما يضمن عدم احتكارها على كيانات تجارية محدودة وتسيير الجوانب الاقتصادية في المدينة على نحو مستدام.." وذلك الى نهاية المادة	احتكارها على كيانات تجارية محدودة وتسيير الجوانب الاقتصادية في المدينة على نحو مستدام. وتعطى للشركة ميزة تفضيلية في زيادة حصة حق اقتناعها من أملاك الدولة العقارية في المدينة السكنية التي أنشأها وأنجزها لـ (5) سنوات كاملة تضاف إلى المدة المتعددة بقرار مجلس الوزراء المشار إليه عبر إصدار قرار آخر مكمل له إذا خضعت مقتضىها لمشروعها المنصوص عليه في المادة (11) إلى نسبة (5%) عند بيع كل منتج من منتجات وحداتها العقارية وقت سماح المؤسسة لها بتسويقها على المخطط مع تثبيت هذه النسبة في كافة البيوع التي كان وقعها".	مادة (24)
تم تخفيض النسبة التي تخصص لصالح المشاريع الصغيرة والمتوسطة، وذلك لزيادة الجدوى الاقتصادية للمشروع تم استبدال "الشركة" بـ "مجلس إدارة الشركة" ... وذلك لعدم تقييد إدارة الشركة في شأن القرارات التي تتخذها	"تخصص شركات التطوير العمراني نسبة لا تقل عن (2%) كمساحة خالصة من إجمالي المساحات التأجيرية بالمشروع، وذلك لصالح المشاريع الصغيرة والمتوسطة. وتحدد الشركة أماكن توزيع قسائم مزاوله أنشطتهم والمجمعات التسويقية لهذه المشاريع وحاضنات أعمالها ضمن حدود المدينة أو المنطقة السكنية	مادة (24) تخصص شركات التطوير العقاري نسبة (10%) كمساحة خالصة من إجمالي مساحة أملاك الدولة العقارية العائدة حقوق اقتناعها لها لصالح المشاريع الصغيرة والمتوسطة. ويحدد بقرار من مجلس إدارة الشركة أماكن توزيع قسائم مزاوله أنشطتهم والمجمعات التسويقية لهذه المشاريع وحاضنات أعمالها ضمن حدود المدينة	

ت	النص الحالي	النص بعد التعديل	سبب التعديل
	<p>السكنية محل التنفيذ قبل اعتماد تصورها النهائي من المؤسسة، وتراعي الشركات عند تنفيذ تصاميم تلك المنتجات العقارية الثلاثة سאלفة 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.</p> <p><u>وتستقطع نسبة (10%) 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 النخيلين، وتحفظ الأموال المستقطعة في محافظة مالية خاصة لدى الخزينة العامة للدولة كالتزام عليها يؤديه وزير المالية إلى الصندوق الوطني بالكيفية التي يفتق عليها لتعويل أصحابها المستحقين وفق القواعد والنظم الرسمية المقررة في هذا الشأن.</u></p> <p><u>وتتمتع شركات إنشاء المدن السكنية - بمقتضى أحكام هذا القانون - بميزة تفضيلية في زيادة مدة حق</u></p>	<p>محل التنفيذ قبل اعتماد تصورها النهائي من المؤسسة، وتراعي الشركات عند تنفيذ تصاميم تلك المنتجات العقارية سאלفة الذكر المساحات الملائمة للمشاريع الصغيرة والمتوسطة بما يتوافق مع احتياجات كل مشروع وطبيعة نشاطه وفق الرأي الفني المعتمد من قبل الصندوق الوطني.</p>	<p>تم حذف جملة " الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة" واستبدالها بكلمتي "الصندوق الوطني" وذلك لورود تعريف للصندوق الوطني بتعريفات المادة الأولى</p> <p>تم حذف من كلمة "وتستقطع" الى اخر المادة</p>

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
		<p>انقطاعها من أملاك الدولة العقارية في المدينة السكنية التي أنشأها وأنجزها لـ (١٠) سنوات كاملة تضاف إلى المدة المحددة بقرار مجلس الوزراء المشار إليه في المادة (٢٢) عبر إصدار قرار آخر مكمل له إذا خصصت نسبة (2.5%) من صافي أرباحها السنوية كدعم مالي لحاضنات الأعمال من مساكن المدينة الضخمين وفق برنامج معتمد من قبل الصندوق الوطني، ويشترط بلوغ هذه الميزة تحقق (75%) 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:"</p>	
	حذف المادة	<p>مادة (25) "مع عدم الإخلال بأحكام المادتين (١٠) و (٢٢)، تصح شركات إنشاء المدن السكنية بمقتضى أحكام هذا القانون موزة تفضيلية في زيادة مدة حق انقطاعها من أملاك الدولة العقارية في المدينة السكنية التي أنشأها وأنجزها لـ (١٥) سنة كاملة تضاف إلى المدة المحددة بقرار مجلس الوزراء المشار إليه في المادة</p>	

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
		<p>(٢٣) إذا أُعجزت حكومة دولة الكويت كامل البنية الفوقية لمراقبتها العامة من مبان ومنشآت وفق ما تعتمد الدولة لها من التصاميم والمواصفات الفنية والمواد المستخدمة المطلوبة لإنتاجها وإنتاجها، ويفترض طبع هذه الميزة تراعى حد الأشغال لتلك المباني والمنشآت على النقي التحية التي انتهت أعمالها عليها بصورة نهائية بما تضمنه تسليم الدولة لها خلال مدة لا تتجاوز (٤) سنوات من تاريخ بدء إنشائها كل واحدة منها، ولا تمنح هذه الميزة إلا بعد تسليم الدولة لـ (50%) من المباني والمنشآت المطلوبة في المنطقة السكنية.</p> <p>ويضاف إلى هذه الميزة التفصيلية - بمقتضى أحكام هذا القانون - عند تسليم الدولة لكامل المباني والمنشآت المتبقية موزة حق التشارك مع الدولة في عائدات بيع أملاك الدولة العقارية في القطوع الاستثماري والتجاري حصراً في حدود المدينة السكنية التي أنشأها وأعجزها على النحو الآتي:</p>	

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
		<p>نسبية (2.5%) من عوائد بيع أراضي أملاك الدولة العقارية غير المبنية المؤهلة بفتحها التحتية، وتفيد تلك العوائد كإيرادات في ميزانية الشركة -حفظ الحقوق مساهمها فيما تولد النسبة الحقيقية من العوائد - بعد خصم تكاليف انجازها ونفقات فتحها الأمامية - إلى الخزينة العامة للدولة، ويكون يعرض عن طريق المراء الصافي:</p> <p>ب- نسبة (50%) من عوائد بيع أراضي أملاك الدولة العقارية المبنية والمؤهلة بفتحها التحتية، وتفيد تلك العوائد كإيرادات في ميزانية الشركة -حفظ الحقوق مساهمها فيما تولد النسبة الحقيقية من العوائد - بعد خصم تكاليف انجازها ونفقات فتحها الأمامية - إلى الخزينة العامة للدولة، ويكون يعرضها بالترتيب بين شركاء التطوير العقاري والمضرمين:</p> <p>وفي كل الأحوال، لا يكون بيع أملاك الدولة العقارية مسانفة البيان إلا تصت مسؤولية إدارة أملاك الدولة بوزارة المالية دون مساها، وتحدد اللائحة التنفيذية الإطار العام لإدارة وتنظيمه والإشراف عليه ويقضي</p>	

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
		<p>تمتته والتزامت عنه ومواجبه تسليم الشركة حصتها من عوائد البيع وطرق تأديته لها: كما لا يجوز بمقتضى أحكام هذا القانون بيع وزارة المالية لأكثر من (90%) من إجمالي مساحة أملاك الدولة العقارية الخاصة بالقطاعين الاستثماري والتجاري العائدة حقوق انقطاعها لشركات إنشاء المدن السكنية في كل مدينة منفردة".</p>	
	<p>الفصل السادس أحكام ختامية</p>	<p>الفصل السابع أحكام ختامية</p>	
	<p>"يضمن الاحتياطي العام للدولة أموال مشتري الوحدات العقارية المباعة لهم على المخطط في حال تعثر أي شركة إما بإستكمالها لإنشاءات المدينة المنطقية السكنية المتعثرة أو بإعادة كامل أموالهم إلهم خلال ثلاثة (3) أشهر من تاريخ التوقف. وتحدد اللائحة على وجه الخصوص ما يلي: أ. مقدار الضمانات البنكية والتأمينية المقررة على شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية بما يتناسب مع تكلفة المشاريع المسندة إلهم حفاظا على حقوق المشترين والمساهمين.</p>	<p>"تضمن الخزينة العامة للدولة أموال مشتري الوحدات العقارية المباعة لهم على المخطط في حال تعثر أي شركة إما بإستكمالها لإنشاءات المدينة السكنية المتعثرة أو بإعادة كامل أموالهم إلهم خلال ثلاثة (3) 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 إلهم حفاظا على حقوق المشترين والمساهمين.</p>	<p>مادة (26)</p>

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
تم إضافة المادة لاعتبارات توثيق عمليات الشراء والبيع وتوثيقها لدى جهات الدولة، حيث أنه لا يوجد تنظيم حالياً لنظام تسجيل وتوثيق البيع على المخطط.	ب. طرق تقييم المؤسسة للملاءة المالية والتشغيلية للشركات ومواعيد تقييمها.	ب. طرق تقييم المؤسسة للملاءة المالية والتشغيلية للشركات ومواعيد تقييمها".	
	<p>ينشأ بإدارة التسجيل العقاري والتوثيق سجل يسمى "سجل قيد البيع على المخطط" يصدر بتنظيمه وإجراءات القيد فيه قرار من وزير العدل، تقيد فيه شركة إنشاء المدن أو المناطق السكنية فيه ما يأتي:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ترخيص مشروع التنمية العمرانية.</li> <li>2. الوحدات الصادرها ترخيص التطوير.</li> <li>3. عقود بيع الوحدات، وكافة التصرفات التي ترد عليها.</li> <li>4. بيان تفصيلي بأي قيد يوجب القانون قيده في صحيفة العقار.</li> <li>5. أية بيانات أخرى يصدر بتحديدتها قرار من وزير العدل.</li> </ol>	مادة مضافة	
تم إضافة المادة وذلك لإعتبرات العمل على سرعة اعتماد المخططات التنظيمية	إستثناء من القوانين المنظمة، تتولى المؤسسة اعتماد المخططات التنظيمية وإصدار تراخيص البناء للأراضي لكافة المنشآت التي تقع على الأراض	مادة مضافة	

ت	النص الحالي	النص بعد التعديل	سبب التعديل
		المخصصة للمؤسسة والتي ستقام عليها مشروعات التطوير العمراني، وفق الأحكام والإجراءات التي تحددها اللائحة.	للمشروع، وهو الأمر الذي يتوافق مع مبررات إصدار القانون
		استثناء من القانون (33) لسنة 2016 بشأن بلدية الكويت، تقوم الشركة بإعداد نظام بناء خاص لكل مشروع يعتمد من قبل مجلس إدارة المؤسسة، ويعتبر نظام البناء المعتمد هو الأساس المنظم للمدينة أو المنطقة.	
		وتلتزم بلدية الكويت بإصدار التراخيص وفق النظام المعتمد.	
	مادة مضافة	تطبق أحكام هذا القانون في شأن كل ما يتعلق بمشروعات التنمية العمرانية للمدن أو المناطق السكنية التي تنشئها المؤسسة، وفيما لم يرد به نص في هذا القانون تطبق أحكام القانون رقم 116 لسنة 2014 المشار إليه.	
	مادة مضافة	تلتزم الوزارات والمؤسسات والهيئات العامة المختصة بتوفير خدماتها الرئيسية من طرق وبنية تحتية التي تقع خارج الحدود المخصصة لمشروعات التنمية العمرانية مع قيامها على نفقتها	تم إضافة المادة لضرورة إلزام كافة الجهات الحكومية بالعمل على التنسيق لتوفير الخدمات الرئيسية للمشروعات

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
مع إزالة العوائق بالأراضي التي تخصص لمشروعات التطوير العمراني	بإزالة ما يخصها مما قد يظهر من عوائق، كما تلتزم كافة الجهات بتشغيل ما يخصها من مباني وخدمات وذلك في مواعيد تتزامن مع المشروعات المنفذة وفقاً لأحكام هذا القانون. كما تلتزم الوزارات والمؤسسات والجهات العامة بإصدار الموافقات والترخيص الخاصة بتنفيذ أغراض هذا القانون.		
تم إضافة المادة وذلك للعمل على سرعة إنجاز المشروعات المرتبطة بهذا القانون	استثناء من أحكام القانون رقم (109) لسنة 2013 بشأن إنشاء الهيئة العامة للقوى العاملة، يكون قرار المؤسسة في تقدير احتياج اذونات العمل نهائي.	مادة مضافة	
مداولة	لا تخضع أعمال المؤسسة التي يتم تنفيذها وفقاً لأحكام هذا القانون لأحكام المناقصات العامة ولا للرقابة المسبقة لديوان المحاسبة. تعفى مواد البناء التي تستورد من الرسوم والضرائب الجمركية تنفيذاً لأحكام هذا القانون خلال المدة المقررة للعمليات الانشائية، ويصدر بقرار من المؤسسة جدول يبين هذه المواد وكمياتها لكل مشروع على حده.		

سبب التعديل	النص بعد التعديل	النص الحالي	ت
	"تعهد المؤسسة تقريرا دوريا يرفع إلى مجلس الوزراء تقييم فيه أداء الشركات الخاضعة لأحكام هذا القانون ومدى ملاءمتها المالية، وتزود نسخة من هذا التقرير إلى مجلس الأمة".	"تعهد المؤسسة تقريرا سنويا يرفع إلى مجلس الوزراء تقييم فيه أداء الشركات الخاضعة لأحكام هذا القانون ومدى ملاءمتها المالية، وتزود نسخة من هذا التقرير إلى مجلس الأمة".	مادة (27)
تم إضافة كلمتي "لكافة أحكام" وذلك حتى يكون هناك متسع أمام واضعي اللائحة إلى التطرق إلى تفصيل كافة الأحكام التي لم ترد بمواد القانون وفق الصياغة التشريعية	"يصدر الوزير المختص اللائحة لكافة أحكام هذا القانون خلال (٦) أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية".	"يصدر الوزير المختص اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال (٦) أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية".	مادة (28)
	"على رئيس مجلس الوزراء والوزراء، كل فيما يخصه، تنفيذ هذا القانون ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية".	"على رئيس مجلس الوزراء والوزراء، كل فيما يخصه، تنفيذ هذا القانون ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية".	مادة (29)

268