



مجلس الأمة  
NATIONAL ASSEMBLY  
الفصل التشريعي السابع عشر  
دور الانعقاد العادي الأول

التقرير ( 1 )

قطاع اللجان

لجنة الإسكان والعقار

التاريخ: 23 ذو الحجة 1444هـ  
الموافق: 11 يوليو 2023م

المحترم

السيد/ رئيس مجلس الأمة  
تحية طيبة وبعد ،

يسرني أن أقدم لكم التقرير الأول للجنة الإسكان والعقار عن:

- 1- الاقتراح بقانون بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً، المقدم من السادة الأعضاء/ د. حسن عبدالله جوهر - د.عبدالعزیز طارق الصقبي - مهند طلال السايير - مهلهل خالد المظف - عبدالله تركي الأنبعي. (المحال بصفة الاستعجال)
- 2- الاقتراح بقانون بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً، المقدم من السادة الأعضاء/ عبدالله جاسم المظف - د.عبدالعزیز طارق الصقبي - د.عبدالكريم عبدالله الكندري - خالد المونس - أسامة عيسى الشاهين. (المحال بصفة الاستعجال)
- 3- الاقتراح بقانون بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً، المقدم من السادة الأعضاء/ حمد عادل العبيد - د.محمد حسين المهان - مبارك حمود الطشة - فهد عبدالعزیز المسعود - محمد هايف المطيري. (المحال بصفة الاستعجال)
- 4- الاقتراح بقانون بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً، المقدم من السادة الأعضاء/ عبدالله فهاد العنزي - شعيب علي شعبان - أسامة زيد الزيد - سعود عبدالعزیز العصفور - حمد محمد المدج. (المحال بصفة الاستعجال)
- 5- الاقتراح بقانون بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً، المقدم من السادة الأعضاء/ د.عبدالعزیز طارق الصقبي - حمد عادل العبيد - فايز غنام الجمهور - د.حمد محمد المطر - مبارك حمود الطشة. (المحال بصفة الاستعجال)



برجاء عرضه على المجلس الموقر لاتخاذ ما يراه مناسباً بصدده.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

رئيس اللجنة  
د. حسن عبدالله جوهر

يبرمج في العطلة الخاصة يوم الخميس الموافق 13/7/2023  
مع إطفاء ضوء الاستديار

د. حسن  
13/7/2023



الفصل التشريعي السابع عشر  
دور الانعقاد العادي الأول

التاريخ: 23 ذو الحجة 1444هـ  
الموافق: 11 يوليو 2023 م

## التقرير الأول للجنة شؤون الإسكان والعقار عن

- 1- الاقتراح بقانون بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً، المقدم من السادة الأعضاء/ د. حسن عبدالله جوهر - د. عبدالعزيز طارق الصقعي - مهند طلال الساير - مهلهل خالد المظف - عبدالله تركي الأنبعي. (المحال بصفة الاستعجال)
- 2- الاقتراح بقانون بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً، المقدم من السادة الأعضاء/ عبدالله جاسم المظف - د. عبدالعزيز طارق الصقعي - د. عبدالكريم عبدالله الكندري - خالد المونس - أسامة عيسى الشاهين. (المحال بصفة الاستعجال)
- 3- الاقتراح بقانون بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً، المقدم من السادة الأعضاء/ حمد عادل العبيد - د. محمد حسين المهان - مبارك حمود الطشة - فهد عبدالعزيز المسعود - محمد هايف المطيري. (المحال بصفة الاستعجال)
- 4- الاقتراح بقانون بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً، المقدم من السادة الأعضاء/ عبدالله فهاد العنزي - شعيب علي شعبان - أسامة زيد الزيد - سعود عبدالعزيز العصفور - حمد محمد المدلج. (المحال بصفة الاستعجال)
- 5- الاقتراح بقانون بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً، المقدم من السادة الأعضاء/ د. عبدالعزيز طارق الصقعي - حمد عادل العبيد - فايز غنام الجمهور - د. حمد محمد المطر - مبارك حمود الطشة. (المحال بصفة الاستعجال)

### الإحالة:

أحال السيد/ رئيس مجلس الأمة إلى اللجنة الاقتراح بقانون الأول بتاريخ 2023/6/22م،  
الاقتراح بقانون الثاني بتاريخ 2023/7/3م، الاقتراح بقانون الثالث بتاريخ 2023/7/5م، الاقتراح  
بقانون الرابع والخامس بتاريخ 2023/7/6م، لدراستهم وتقديم تقرير بشأنهم.



## اجتماع اللجنة:

عقدت اللجنة لهذا الغرض اجتماعين الأول بتاريخ 2023/7/5م، والثاني بتاريخ

2023/7/10م، حضر جانباً منها كل من:

### السادة أعضاء مجلس الأمة:

السيد/ داود سليمان معرفي

السيد/ عبدالله جاسم المضاف

### السادة الوزراء:

السيد/ فهد علي الشعلة - وزير الدولة لشئون البلدية ووزير الدولة لشئون الاتصالات.

السيد/ مناف عبدالعزيز الهاجري - وزير المالية.

السيد/ فالح عبدالله الرقبة - وزير العدل ووزير الدولة لشئون الإسكان.

### المؤسسة العامة للرعاية السكنية :

السيد/ م. راشد هادي العنزي - مدير عام المؤسسة العامة للرعاية السكنية بالتكليف.

السيد/ م. ناصر عادل خريبط - نائب المدير العام لشئون التخطيط والتصميم.

السيدة/ أمينة عبدالكريم العوضي - نائب المدير العام لشئون الرقابة ونظم المعلومات.

السيد/ م. أنور عبدالله الحليمة - نائب المدير العام لشئون الاستثمار ومشاريع القطاع الخاص بالتكليف.

السيدة/ أبرار فؤاد العبدالجادر - مدير إدارة الشئون القانونية.

السيد/ صباح عايض العتيبي - مدير مكتب وزير الإسكان.

السيد/ سيد عباس الموسوي - رئيس قسم إدارة المشاريع.

### وزارة المالية:

السيدة/ أسيل المنيفي - وكيل وزارة المالية.

السيد/ عبدالله زايد الفهد - مدير إدارة ميزانيات المؤسسات المستقلة.

السيد/ عبدالله موسى مندي - مستشار وزير المالية.

السيد/ فهد عبدالعزيز الجارالله - مستشار وزير المالية.

السيد/ شاهين عبدالله الغنيم - رئيس قسم بمكتب وزير المالية.



### **الهيئة العامة للاستثمار:**

السيدة/ هدى علي الموسى - المدير التنفيذي - قطاع الاحتياطي العام بالتكليف.  
السيد/ محمد سلمان الصباح - مدير استثمار - إدارة الأصول - قطاع الاحتياطي العام.

### **بنك الائتمان الكويتي:**

السيد/ خليفة الفاضل - مدير عام بنك الائتمان الكويتي بالتكليف.  
السيد/ مشعل صباح الظفيري - المستشار القانوني.  
السيدة/ وضحة الطراح - رئيس قسم رقابة العقود والمشاريع.  
السيد/ م.علي البلوشي - الإدارة الهندسية.

### **بلدية الكويت:**

السيدة/ منال العصفور - نائب المدير العام لقطاع التنظيم بالتكليف.  
وكيل إدارة/ وداد المخلد- رئيس المكتب الفني.  
المستشارة/ صفاء حمزة - المكتب الفني.  
السيد/ عبدالله ناصر العكشان - مدير مكتب وزير البلدية .

### **الهيئة العامة لشؤون الزراعة والثروة السمكية:**

السيد/ م.ناصر محمد تقي - المدير العام  
السيد/ غانم عبدالوهاب السند - نائب قطاع الزراعات التجميلية

### **موضوع وهدف الاقتراحات بقوانين:**

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

**وتهدف** الاقتراحات بقوانين حسبما جاء في مذكراتها 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 الاقتراحات بقوانين متطابق حيث تضمن (41) مادة مقسمة إلى (6) فصول وفقاً لما

يلي:

الفصل الأول: المادة (1) تضمنت تعريف المصطلحات الواردة في الاقتراحات بقوانين.

الفصل الثاني: المواد من (2 إلى 9) تضمنت الأحكام المتعلقة بتأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً.

الفصل الثالث: المواد من (10 إلى 12) تناولت أحكام إنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها.

الفصل الرابع: المواد من (13 إلى 21) نظمت حدود العلاقات التعاقدية بين شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية والمستفيدين.

الفصل الخامس: المواد من (22 إلى 28) تناولت المسؤوليات والمزايا التفضيلية لشركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية.

الفصل السادس: المواد من (29 إلى 41) جاءت بالأحكام الختامية.

## رأي الجهات المعنية:

### • وزارة المالية:

أفاد ممثلو وزارة المالية أثناء الاجتماع بأن التحدي الحقيقي هو أن يكون هذا القانون سلساً وقابلاً للتطبيق، ومن المهم تقليل التضيق على المستثمر كونه أحد عوامل نجاح القانون، كما أنه من المهم توضيح نسبة القطاع السكني والاستثماري والتجاري للمستثمر في القانون. وفيما يتعلق بالمادة الثانية من الاقتراح من الأفضل فتح مجال التمويل لكافة البنوك وعدم قصرها على البنوك الإسلامية، خاصة أن بورصة الكويت أصبحت عالمية.

### • بنك الائتمان الكويتي:

أفاد ممثلو البنك أثناء الاجتماع بأن العائق الحالي يتمثل في شح السيولة لدى البنك، وفيما يتعلق الاقتراح بأن ليس هناك ملاحظات بشأنه.



### • الهيئة العامة للاستثمار:

أفاد ممثلو الهيئة أثناء الاجتماع بأن الجزء التمويلي هو رافد أساسي لنجاح القانون كون تكلفة المدن الإسكانية ثقيلة جداً، فلن يكتفي المستثمر الأجنبي برأس المال لتمويل هذه المشاريع.

كما تم تقديم الملاحظات على المواد التالية:

- المادة ٤ من الاقتراح تتعارض مع فكرة تخفيف العبء على الميزانية العامة للدولة.
- المادة ٦ من الاقتراح من الأفضل أن يكون الاكتتاب عن طريق الشرائح حتى لا يكون هناك فائض بالأسهم ويتم ضمان نجاح الاكتتاب.
- المادة ٧ من الاقتراح من الضروري أن تضع المؤسسة العامة للرعاية السكنية معايير وشروط التقديم للمستثمر.
- المادة ٢١ من الاقتراح التوضيح بأن بنك الائتمان ليس هو الجهة الوحيدة للتمويل.

### • بلدية الكويت:

قدم ممثلو بلدية الكويت أثناء الاجتماع الملاحظات التالية على الاقتراح:

- المادة ١ من الاقتراح تعريف المخططات حسب المتعارف عليه فإن المخططات ممكن أن تكون مخططات معمارية أو إنشائية أو كهرباء أو مجاري وبنية تحتية وصرف صحي، وممكن تنظيمية أو مخطط مساحي للقسيمة فلا بد أن يكون هناك توضيح لمصطلح المخططات، كما أنه ليس هناك مصطلح يعرف القسيمة السكنية والبيوت والفلل السكنية.
- المادة ٣٠ من الاقتراح يجب أن تكون متوافقة مع قانون السجل العيني.
- المادة ٣٢ من الاقتراح فيما يتعلق بإقرار استعمالات المدينة السكنية فهو اختصاص أصيل لبلدية الكويت، بحيث تحدد استعمالات الأراضي كمخطط هيكل للموقع واستعمالات المدينة ونسب الاستعمال الخاصة في القطاع السكني والاستثماري والتجاري، وبعدها يتم الاعتماد من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية، وبالتالي فإن نص المادة يتعارض مع قانون البلدية كون المجلس البلدي يستمد قوته من الدستور من خلال المادة ١٣٣ منه، وله الاستقلالية في إصدار نظم البناء.



### • الهيئة العامة لشؤون الزراعة والثروة السمكية:

أفاد ممثلو الهيئة أثناء الاجتماع بأنه لا بد أن يكون هناك حد أدنى للزراعة التجميلية لضمان توفر المردود البيئي التي سوف يكون لها عائد جيد، ومن الأفضل أن يكون هناك مادة في القانون تجبر المستثمر على الحد الأدنى لهذه الزراعة.

### • المؤسسة العامة للرعاية السكنية:

أفاد ممثلو المؤسسة أثناء الاجتماع بأن الاقتراح قابل للتطبيق وسوف يوفر منهجية جديدة تكون نواة للكثير من المشاريع التي ممكن أن تطبقها قطاعات الدولة المختلفة. كما تم تقديم الملاحظات على المواد التالية:

- المادة 2 من الاقتراح من الأفضل تحديد مبلغ محدد وهو (250) مليون دينار كويتي بدلاً من أن يكون المبلغ عائماً من خلال الإحالة لقانون الشراكة، كون تحديد المبلغ أفضل من حيث التطبيق وأسرع في الإجراءات، وحتى لا يكون هذا القانون مرهوناً بقانون الشراكة الذي قد يتغير في أي وقت، وفيما يتعلق بعبارة (متوافقاً مع أحكام الشريعة الإسلامية) من الأفضل حذف هذه العبارة لأن القانون بذلك سيكون حكراً على البنوك التي تعمل بالشريعة الإسلامية دون البنوك التقليدية.
- المادة 6 من الاقتراح من الأفضل أن يكون المستثمر مجبراً بشراء الفائض من الأسهم بقيمتها التي طرحت بها.
- المادة 8 من الاقتراح فيما يتعلق بتصرف المستثمر في أسهمه بعد تسليم الوحدات السكنية، من الأفضل أن يكون عليه قيد بعدم بيع أسهمه بعد بيع الوحدات السكنية لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات على الأقل.
- المادة 32 من الاقتراح حذف الفقرة الثانية من المادة.
- المادة 38 من الاقتراح اعطاء الصلاحية للمؤسسة لتفويض من تراه مناسباً سواء من محامي المؤسسة أم من غيرهم في مباشرة القضايا والحضور أمام المحاكم وهيئات التحكيم.



### عرض عمل اللجنة:

بعد البحث والدراسة واستعراض آراء الجهات المختصة رأيت اللجنة أن الاقتراحات بقوانين تساهم في رسم الحلول الحقيقية التي تساهم في حل المشكلة الإسكانية الآخذة بالزيادة السنوية وبالتالي لابد من وضع آلية تنفيذ موازية مع جهود المؤسسة العامة للرعاية السكنية من خلال إنشاء شركات متخصصة بإنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً لتساهم في توفير مدن أو مناطق سكنية متكاملة وفق شراكة عادلة مع القطاع الخاص وإشراك المواطن في هذه العملية الاستثمارية.

ورأت اللجنة الأخذ بعين الاعتبار بعض التعديلات التي أفادت بها الجهات المختصة في اجتماعات اللجنة 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 الاقتراحات بقوانين وفقاً للنص الذي انتهت إليه اللجنة، كما هو مبين في الجدول المقارن وفق هذا التقرير.



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

مقرر اللجنة  
د. عبدالعزيز طارق الصقبي

**المرفقات: صورة ضوئية من:**

- مرفق رقم (1) : مشروع القانون كما أعدته اللجنة ومذكرته الإيضاحية.
- مرفق رقم (2) : الجدول المقارن.
- مرفق رقم (3) : الاقتراحات بقوانين.



## مرفق رقم ( 1 )

مشروع القانون كما أعدته اللجنة ومذكرته الإيضاحية



## مشروع قانون رقم ( ) لسنة 2023

### 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 الأميري رقم (5) لسنة 1959 بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (30) لسنة 1964 بإنشاء ديوان المحاسبة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (30) لسنة 1965 بإنشاء بنك الائتمان الكويتي والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (32) لسنة 1968 في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (18) لسنة 1969 في شأن تحديد أملاك الدولة خارج خط التنظيم العام 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 المرسوم بالقانون رقم (116) لسنة 1992 في شأن التنظيم الإداري وتحديد الاختصاصات والتفويض فيها،
- 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 في شأن استغلال القسائم والبيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص المعدل 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،
- ووافق 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 المختص بشؤون الإسكان.

**المؤسسة:** المؤسسة العامة للرعاية السكنية.

**مجلس الإدارة:** مجلس إدارة المؤسسة.



**الشركة:** شركة إنشاء المدن أو المناطق السكنية التي يتم تأسيسها والترخيص لها بمزاولة العمل بموجب عقد مبرم بينها وبين المؤسسة لتنمية مشروع محدد وفقاً لأحكام هذا القانون.

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

**البنية الأساسية:** مجموعة الأنظمة المعتمدة من المؤسسة التي تساهم في تحقيق الركيزة الأساسية لنمو المدينة أو المنطقة السكنية 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، ومحطات تنقية الصرف الصحي وشبكة تصريف مياه الأمطار وتخزينها، وشبكة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات الذكية وذات الجهد المنخفض والألياف الضوئية والتبريد المركزي للضواحي ومصادر توليد الطاقة والكهرباء ومحولاتها الرئيسية والفرعية وإنارة الطرق، وشبكة طرق المدينة أو المنطقة



السكنية الداخلية والعامية، والمسطحات المائية الصناعية والخضراء التجميلية والاعلانات التجارية والنظافة العامة وتحصيل رسومها، وربط جميع تلك المكونات مع أجزاء المدينة أو المنطقة السكنية المختلفة.

**المرافق العامة:** مجموعة المباني والمنشآت التي تقام على مساحة معينة في المدينة أو المنطقة السكنية، وتشمل مقار الجهات الحكومية كمخافر الشرطة، ومراكز الإطفاء العام، والمدارس والجامعات والمعاهد الحكومية وفروعها، والمساجد ومسكن أئمتها، ومراكز رعاية الشباب، والمستوصفات والمراكز الصحية والمستشفيات، وغيرها مما يبين تفصيلاً في كراسة الشروط.

**كراسة الشروط:** هي كراسة الشروط المرجعية التي تتضمن المعايير المعدة من المؤسسة بحسب طبيعة كل مشروع ويتم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة لاستدراج عروض الراغبين بالاستثمار في المشاريع التي يتم طرحها تنفيذاً لأحكام 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 لتوفر لهم بيئة عمل مناسبة خلال السنوات الأولى من عمر مشاريعهم بهدف زيادة فرص نجاحهم ونمو نشاطهم.

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



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

**المخططات:** الرسومات والمخططات العمرانية والتخطيطية الهندسية والمعمارية العامة والتفصيلية لكافة المشاريع وتعتمد من المؤسسة سواءً للاستعمالات (سكني، تجاري، استثماري، صناعي وغيرها) أو البنية الأساسية أو المرافق العامة.

**حساب الضمان:** الحساب المصرفي الخاص بالمشروع والذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشترين للوحدات العقارية المباعة على المخطط.

**أمين الحساب:** البنك أو المصرف الذي يتولى إدارة حساب الضمان وفق أحكام هذا القانون.

**المستثمر:** شخص اعتباري سواءً كانت شركات مساهمة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية أو الشركات غير الكويتية المتخصصة من غير أن يكون لها وكيل محلي في الكويت، التي يتم اعتماد تأهيلها من مجلس الإدارة لتقديم عطاء على أحد المشاريع.

**المشروع:** مدينة سكنية متكاملة أو منطقة سكنية تقوم بتشبيدها شركات انشاء مدن أو مناطق سكنية على الأراضي المخصصة للمؤسسة بموجب أحكام هذا القانون.

**عقد المشروع:** مجموعة الاتفاقيات التي يتعين إبرامها بشأن تنفيذ أحد المشاريع التي تطرح وفقاً لأحكام هذا القانون.

**اللائحة:** اللائحة التنفيذية لهذا القانون.



مجلس الأمة  
NATIONAL ASSEMBLY

## 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 أخرى للمشاريع التي تقل كلفتها الإجمالية عن الحدود المنصوص عليها في القانون رقم (116) لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص 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 المشروع.

على أن تكون الأنظمة الأساسية للشركات متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

#### مادة (3)

يحدد رأس مال كل شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون بحسب تكلفة وطبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية لها، وتخصص أسهم كل شركة مساهمة على النحو المبين في المادة الخامسة من هذا القانون.



وتلتزم المؤسسة قبل الدعوة إلى الاكتاب العام في هذه الشركات بنشر ملخص دراسة الجدوى الاقتصادية لشركة المشروع المراد تأسيسها ومخططات المدن أو المناطق السكنية التي ستكون محلا لتنفيذها موضعاً في كل منها تخطيطها الحضري 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 مما يرد في تخطيطها الحضري المعتمد مع بيان أعداد الوحدات السكنية المزمع إنجازها والمرافق المختلفة المقرر إنشاؤها على كل قطاع من قطاعات المدينة أو المنطقة.

#### مادة (4)

يجوز بناء على دراسة الجدوى الاقتصادية، أن تتحمل المؤسسة تكلفة أو جزء من تكلفة إنشاء وإنجاز البنية الأساسية والمباني العامة وتكلفة وحدات الرعاية السكنية، وفقاً لأحكام المادة (3) من هذا القانون، وتحدد القيم المالية التي ستصرف للشركة المساهمة ومواعيد صرفها في مستندات الطرح، على أن تصرف حسب نسب الإنجاز والتسليم من خلال المؤسسة للجهات الحكومية المختصة، ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً إجراء أي تعديل على القيم المالية سواء بالزيادة أو النقص بعد الترسية.



### مادة (5)

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

1- نسبة لا تقل عن (25%) ولا تزيد على (50%) تطرح للاكتتاب العام لجميع المواطنين.

2- نسبة لا تقل عن (6%) ولا تزيد على (24%) للمؤسسة والجهات الحكومية التي يحق لها تملك الأسهم، ولا يجوز التصرف في هذه الأسهم حتى الانتهاء من بيع آخر وحدة سكنية لصاحب طلب إسكاني.

3- نسبة لا تقل عن (26%) ولا تزيد على (49%) للمستثمر صاحب العطاء الأفضل وفقاً للمعايير الواردة في المادة (7) من هذا القانون، وتؤول المبالغ الناتجة عن الاكتتاب بهذه الأسهم بالزيادة على القيمة الإسمية للسهم إلى المؤسسة.

وتتم الدعوة عن طريق الجريدة الرسمية والوسائل الأخرى التي تحددها اللائحة.

### مادة (6)

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.



ويجوز للمستثمر الفائز بالاككتاب بفائض الأسهم التي لم يكتب فيها أو لم تسدد قيمتها خلال الميعاد المحدد للاكتتاب، وكذلك كسور الأسهم الناتجة عن عمليات التخصيص والتوزيع، وذلك بقيمتها الإسمية وبما لا يجاوز الحد الأعلى لنسبة تملك الأسهم للمستثمر المنصوص عليها بالمادة (5) من هذا القانون، على أن تقوم المؤسسة والجهات الحكومية التي يحق لها تملك الأسهم بالاككتاب بفائض الأسهم المتبقية بعد ذلك.

### مادة (7)

يجب أن يخضع اختيار المستثمر من قبل المؤسسة - منذ اليوم الأول للطرح وحتى الترسية - لمبادئ الشفافية والعلانية وحرية المنافسة وتكافؤ الفرص والمساواة وفقاً للقواعد والإجراءات الواردة في هذا القانون وكراسة الشروط.

ويجب أن يشتمل العطاء المقدم من المستثمر على وجه الخصوص العناصر التالية:

- 1- تحديد الممثل القانوني للمستثمر.
- 2- العرض الفني، ويشتمل على:
  - أ- الوسيلة والأسلوب الفني المقترح لتنفيذ المشروع بحسب شروط ووثائق طرحه.
  - ب- البرنامج الزمني المقترح لتنفيذ المشروع.
  - ج- المعلومات والبيانات والآلية المقترحة لمراعاة معايير المحافظة على البيئة والأمن والسلامة.



3- العرض المالي، ويشتمل على:

- أ- التكاليف المتوقعة لإعداد تصاميم المشروع وإنشائه وتشغيله وصيانته.
- ب- تكلفة تمويل المشروع ومصادره.
- ج- المردود الاستثماري المتوقع من المشروع.
- د- التكلفة المالية على المؤسسة في ضوء المعادلة المعتمدة لترسية المشروع.

#### مادة (8)

يجوز للمستثمر التصرف كلياً أو جزئياً في أسهمه بعد مضي ثلاثة (3) سنوات على الأقل من تسليم جميع الوحدات السكنية وموافقة المؤسسة، وتحدد كراسة الشروط اشتراطات 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 سوق الكويت للأوراق المالية وفق القواعد الرسمية المقررة في هذا الشأن.

#### مادة (9)

باستثناء ما يتعلق بالنواحي التنظيمية لا يجوز إجراء أي تعديل على مكونات المشروع بعد طرحه وفقاً لأحكام هذا القانون سواء بزيادة أو تخفيض النسب والمساحات المخصصة للاستعمال التجاري أو الاستثماري أو الوحدات السكنية أو غير ذلك من الاستعمالات أو في أي من المرافق والخدمات بأي شكل يؤثر على الأسس التي تم بموجبها طرح المشروع.



مجلس الأمة  
NATIONAL ASSEMBLY

## الفصل الثالث

### إنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها

#### مادة (10)

تلتزم كل شركة على وجه الخصوص بما يلي :

- 1- بدء الأعمال في إنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها على حدودها المقررة وفق مخططها التنظيمي المعتمد ورخص البناء الصادرة من قبل المؤسسة، والانتهاء منها في الموعد المحدد من قبل المؤسسة بموجب عقد المشروع، 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.
- 2- المتابعة والإشراف على تنفيذ الأعمال التي أسندتها للغير لإتمامها وفق المواصفات الفنية المعتمدة من قبل المؤسسة لإنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها.
- 3- 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 ومكتيباً على سير الأعمال وتنفيذها.
- 4- تسليم المستفيدين منتجات وحداتهم السكنية المحجوزة في التاريخ المحدد بالعقد المبرم معهم، وبالمواصفات الفنية المعتمدة وبالشروط التي تم التعاقد على أساسها، وتحدد اللائحة الالتزامات المناطة بالشركة.



مجلس الأمة  
NATIONAL ASSEMBLY

### مادة (11)

تعرض شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية - بعد التنسيق مع المؤسسة - منتجات الوحدات السكنية في كل منطقة سكنية تقوم بإنشائها 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:

1- القسائم السكنية.

2- الوحدات السكنية الجاهزة.

ويحدد مجلس إدارة الشركة كيفية توزيعها على المنطقة السكنية محل التنفيذ بعد اعتماد صورتها 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 أرض القسيمة أو الوحدات السكنية الجاهزة عن 400 متر مربع.

وتحدد اللائحة آلية استقبال رغبات مستحقي الرعاية السكنية في تلك المنطقة السكنية، وآلية اختيار نموذج سكنهم وموقعه على النحو الذي توافقت عليه رغباتهم، والمواعيد النهائية لتغيير نوع رغباتهم المقدمة، وكيفية توثيقها، والأحكام المنظمة لسير إجراءات العمل بهذه المادة.

ويجوز للشركة بيع الوحدات السكنية الواقعة بالأراضي غير المخصصة لأغراض الرعاية السكنية على أن تكون الأولوية لمستحقي الرعاية السكنية.



مجلس الأمة  
NATIONAL ASSEMBLY

### مادة (12)

تحدد كراسة الشروط 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.

### الفصل الرابع

#### العلاقات التعاقدية

### مادة (13)

استثناءً من القانون رقم (47) لسنة 1993 المشار إليه تحدد المؤسسة وفق دراسات الجدوى لكل مشروع حدود العلاقة التعاقدية بين شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية والمستفيدين ومكونات عقد البيع لمنتجات الوحدات السكنية والسقف الأعلى لأسعارها وضوابط شرائها وتسويقها في كل مدينة أو منطقة سكنية تتولى إنشائها وإنجازها.

### مادة (14)

لا يجوز لأي شركة تسويق نماذج تصاميم منتجات وحداتها السكنية 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 المستفيدون مبلغ سعر بيع الوحدات السكنية المباعة



لهم على المخطط على دفعات، وتحدد اللائحة آلية إيداع هذه الدفعات ومواعيد تسديدها بما يتزامن مع بدء الشركة للأعمال الإنشائية فيها، وتكون إدارة العمليات المالية لهذا الحساب تحت إشراف المؤسسة.

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

وتحدد كراسة الشروط تفاصيل 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 (15)

بعد تلبية جميع طلبات مستحقي الرعاية السكنية، وفي حال وجود فائض من منتجات الوحدات السكنية، تقوم الشركات - بعد موافقة المؤسسة - بعرضها للبيع على كافة المواطنين بذات الأسعار المعلن عنها سلفاً بطريق البيع المباشر على أن تكون الأولوية لمستحقي الرعاية السكنية من الأسر الكويتية، 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 لجميع المواطنين، ولا يجوز بيع تلك الوحدات المتبقية إلا على الأشخاص الطبيعيين، ولا يحق لأي مواطن شراء أكثر من وحدة سكنية 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 (16)

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

#### مادة (17)

يعتبر منتج الوحدة السكنية المباع على المخطط طبقاً للعقد المبرم بين الشركة والمستفيد اتفاقاً ملزماً للطرفين، يتعين على الشركة بموجبه إنشاؤه وإنجازه وتسليمه في الأجل المحدد بالعقد وفق نموذج التصميم ومواصفات الفنية المتفق عليها، على أن تنوب المؤسسة من خلال أمين الحساب عن المستفيد في أداء ثمن البيع خصماً من مبلغه المودع في حساب الضمان تبعاً لتقدم الأشغال فيه. وتحدد اللائحة الضوابط والمعايير والإجراءات الخاصة بعقود البيع على المخطط.



تتضمن كراسة الشروط العناصر الواجب توافرها في عقد بيع الوحدة السكنية المشار إليه بالمادة (16) من هذا القانون وعلى وجه الخصوص ما يلي:

- 1- الأطراف المتعاقدة.
- 2- وصف تفصيلي لمنتج الوحدة السكنية محل البيع.
- 3- سعر البيع النهائي وكيفية أدائه ومواعيد استحقاق دفعاته.
- 4- تحديد المستفيد لمصادر تمويله في شراء منتج السكني.
- 5- تفويض المستفيد للمؤسسة في التحاسب نيابة عنه خصماً من كامل مبلغ المودع في حساب الضمان.

#### مادة (19)

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

#### مادة (20)

باستثناء ما يسمح به نظام إدارة المجمع أو المبنى، لا يجوز لمالك الوحدة السكنية أو الشاغل لها أن يقوم بإجراء أي تعديلات أو تغييرات على الهيكل أو المظهر الخارجي للوحدة السكنية 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 الشركة، فإذا تخلف عن ذلك جاز للشركة إعادة الشيء إلى ما كان عليه على نفقته.

### مادة (21)

يحدد بقرار من مجلس إدارة بنك الائتمان الكويتي قواعد تقديم القروض العقارية وشروطها وإجراءاتها للمواطنين المستحقين للرعاية السكنية الراغبين بشراء وحدات سكنية، وخاصة ما يتعلق بحقوق البنك في ضمان ما يمنحه من قروض ومواعيد تحصيلها.

## الفصل الخامس

### المسؤوليات والمزايا التفضيلية

### مادة (22)

تتحمل الشركة عند تأخير تسليم المستفيد لوحده السكنية المبيعة عن الأجل المحدد بالتعاقد غرامة تأخير يتم النص عليها بعقد المشروع.

على أن يحدد عقد المشروع القواعد المنظمة والآلية التي يجب اتباعها حال تعثر المشروع.

### مادة (23)

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



مجلس الأمة  
NATIONAL ASSEMBLY

الشركة بإزالة أسباب التعثر خلال المدة المنصوص عليها في عقد المشروع، وجب على المؤسسة اتخاذ الإجراءات القانونية التي تنص عليها اللائحة لضمان استمرار استكمال المشروع.

### مادة (24)

تلتزم كل شركة بإنجاز وحداتها السكنية المباعة على المخطط وفق تراخيص البناء والتصاميم والمواصفات الفنية لإنشائها وإنجازها على النحو المتفق عليه مع المؤسسة.

وللمستفيد 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 بعد موافقة المؤسسة، وذلك في الحالات الآتية:

(1) قيام الشركة بتغيير التصاميم والمواصفات الفنية دون إخطار المؤسسة بهذا التغيير وبموافقة كتابية مسبقة منها، 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.

(2) إذا أثبت المستفيد للمؤسسة قبل تسلمه النهائي لوحده السكنية المباعة له على المخطط أنها غير صالحة للسكن وبها عيوب إنشائية جوهرية.



مجلس الأمة  
NATIONAL ASSEMBLY

(3) إذا تبين وجود نقص في مساحة الوحدة السكنية قبل أو عند تسليم الوحدة السكنية للمستفيد بنسبة (5%) أو أكثر، وإذا كانت النسبة دون ذلك يتم تخفيض ثمن الشراء بنسبة تساوي نسبة نقص المساحة.

### مادة (25)

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 (26)

تلتزم شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية بإدارة العقار وتحصيل رسوم خدمة المناطق والمساحات المشتركة في الأراضي غير المخصصة للرعاية السكنية وما يلزمه من صيانة وتشغيل بعد اكتمال إنجاز المشروع وفق الضوابط التي تحددها اللائحة.

### مادة (27)

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 إنشاءها وإنجازها.

والتزاماً بإنجاز البنية الأساسية للمدينة السكنية بشكل كامل، يمنح للشركة حق الانتفاع بالأراضي غير المخصصة لأغراض الرعاية السكنية



ضمن الحدود المقررة للمدينة أو المنطقة السكنية التي أنشأتها وأنجزتها، ولمدة لا تزيد على 40 سنة تبدأ بعد فترة الإمهال المحددة بالعقد.

ويجوز للمؤسسة منح المستثمر مدد إضافية للاستثمار لا تتجاوز 10 سنوات أخرى، تحدها المؤسسة بناءً على دراسة جدوى اقتصادية لكل مشروع كمزايا تفضيلية مقابل التزامات إضافية 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 (28)

تخصص الشركة النسبة التي تحدد في كراسة الشروط 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.



مجلس الأمة  
NATIONAL ASSEMBLY

## الفصل السادس

### أحكام ختامية

#### مادة (29)

تحدد كراسة الشروط على وجه الخصوص ما يلي:

- 1- مقدار الضمانات البنكية والتأمينية المقررة على شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية بما يتناسب مع تكلفة المشاريع المسندة إليهم حفاظاً على حقوق المستفيدين والمساهمين.
- 2- طرق تقييم المؤسسة للملاءة المالية والتشغيلية للشركات ومواعيد تقييمها.

#### مادة (30)

ينشأ بإدارة التسجيل العقاري والتوثيق سجل يسمى "سجل قيد البيع على المخطط" يصدر بتنظيمه وإجراءات القيد فيه قرار من وزير العدل، تقوم فيه الشركة بتقييد ما يلي:

- 1- ترخيص المشروع.
- 2- الوحدات السكنية الصادر بها ترخيص.
- 3- عقود بيع الوحدات، وكافة التصرفات التي ترد عليها.
- 4- بيان تفصيلي بأي قيد يوجب القانون قيده في صحيفة العقار.
- 5- أي بيانات أخرى تحدد بقرار من وزير العدل.



مجلس الأمة  
NATIONAL ASSEMBLY

### مادة (31)

استثناءً من القانون رقم (33) لسنة 2016 بشأن بلدية الكويت، تعتمد المؤسسة من خلال مجلس الإدارة نسب استعمالات الأراضي والمخططات التنظيمية وأنظمة البناء لكافة المنشآت التي تقع على الأراضي المخصصة للمؤسسة والتي ستقام عليها المشاريع، كما تتولى المؤسسة إصدار تراخيص البناء لها وفق الأحكام والإجراءات التي تحددها اللائحة.

### مادة (32)

تطبق أحكام هذا القانون في شأن كل ما يتعلق بمشاريع المدن أو المناطق السكنية التي تتولى إنشاءها شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية، وتنظم اللائحة الأحكام اللازمة في ذلك.

### 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 لمشاريع المدن أو المناطق السكنية 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 المشاريع المنفذة وفقاً لأحكام هذا القانون.

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



مجلس الأمة  
NATIONAL ASSEMBLY

### مادة (34)

استثناءً من أحكام القانون رقم (109) لسنة 2013 بشأن إنشاء الهيئة العامة للقوى العاملة، يكون قرار المؤسسة في تقدير احتياج أذونات العمل للشركات المرخص لها وفقاً لأحكام هذا القانون 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 تنفيذاً لأحكام هذا القانون من الرسوم والضرائب الجمركية خلال المدة المقررة للعمليات الإنشائية، ويصدر بقرار من المؤسسة جدول يبين هذه المواد وكمياتها لكل مشروع على حدة.

### مادة (37)

تتولى المؤسسة مباشرة جميع القضايا والحضور أمام جميع المحاكم وهيئات التحكيم أو إبداء الرأي القانوني وإجراء التحقيقات المتصلة بأحكام هذا القانون.

### مادة (38)

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.



مجلس الأمة  
NATIONAL ASSEMBLY

### مادة (39)

يصدر الوزير المختص اللائحة التنفيذية لأحكام هذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

### مادة (40)

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

ولي العهد

مشعل الأحمد الصباح



## لمشروع القانون رقم ( ) لسنة 2023

### 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.

وعليه فقد تم إعداد هذا القانون لتحقيق هذا الغرض الذي خرجت فكرته من صلب أحكام تشريعية قائمة حالياً لم تنل حقها من التنفيذ الكافي المتمثلة في جواز تأسيس المؤسسة العامة للرعاية السكنية لشركات تتصل بأغراضها أو تساعد على تحقيقها، مسترشداً بتجارب



الدول التي استعانت بشركات متخصصة في التنمية العمرانية 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، ويأتي إنشاء هذه المدن أو المناطق السكنية من خلال شركات مساهمة عامة وغيرها من الشركات الكويتية وغير الكويتية 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.



ويتضمن هذا القانون (40) مادة موزعة على ستة فصول، حيث خص الفصل الأول منها للتعريفات وحددت المادة الأولى مدلول أهم المصطلحات الواردة في أحكام القانون.

أما الفصل الثاني فقد تناول الأحكام المتعلقة بتأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وأحكام تحديد رأس مال كل شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون بحسب تكلفة وطبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية لها.

وتأكيداً لمبدأ الشفافية وانطلاقاً من الحق في الاطلاع على المعلومات الزم القانون المؤسسة - قبل الدعوة إلى الاكتتاب العام في هذه الشركات - أن تقوم بنشر ملخص دراسة الجدوى الاقتصادية لشركة المشروع المراد تأسيسها ومخططات المدن أو المناطق السكنية التي ستكون محلاً لتنفيذها موضعاً في كل منها تخطيطها الحضري المعتمد من قبل المؤسسة مع بيان أعداد الوحدات السكنية المزمع إنجازها والمرافق المختلفة المقرر إنشاؤها على كل قطاع من قطاعات المدينة أو المنطقة.

ويكون رأس مال كل شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون بحسب تكلفة وطبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية وتوزع الأسهم بقرار من مجلس إدارة المؤسسة العامة للرعاية السكنية بنسبة لا تقل عن 25% ولا تزيد عن 50% تطرح للاكتتاب العام لجميع المواطنين ونسبة لا تقل عن 6% ولا تزيد على 24% للمؤسسة والجهات الحكومية التي يحق لها تملك الأسهم ونسبة لا تقل عن 26% ولا تزيد على 49% للمستثمر صاحب العطاء الأفضل.



وتناول الفصل الثالث الأحكام المتعلقة بإنشاء وإنجاز المدينة أو المنطقة السكنية من حيث التزامات كل شركة بخصوص القيام بالأعمال على الحدود المقررة وفق المخطط التنظيمي المعتمد ورخص البناء الصادرة من قبل المؤسسة والانتهاج منها في الموعد المحدد بموجب عقد المشروع بالإضافة إلى المتابعة والإشراف على تنفيذ الأعمال التي أسندتها للغير، وتقديم تقرير دوري للمؤسسة حول سير الأعمال وتسليم المستفيدين منتجات وحداتهم السكنية في التاريخ المحدد في العقد المبرم معهم، وتحدد اللائحة الالتزامات المناطة بالشركة.

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 السكنية المتنوعة - التي يتم إنشاؤها من قبل الشركات في المناطق السكنية - وفقاً لأولوية تسجيل الطلبات الإسكانية المنظمة بالقانون رقم (47) لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية، وكذلك جعل الأولوية لمستحقي الرعاية السكنية عند بيع الشركات للوحدات السكنية الواقعة بالأراضي غير المخصصة للرعاية السكنية، وأتقل مساحة أرض القسيمة أو البيت عن 2م400، وترك القانون إلى اللائحة تحديد



آلية استقبال رغبات المستحقين واختيار نموذج السكن والموقع وغير ذلك من الأحكام المنظمة لهذه الإجراءات.

وحدد الفصل الرابع أحكام العلاقات التعاقدية بين شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية والمستفيدين ومكونات عقد البيع حيث تناط بالمؤسسة مسؤولة وضع حدود العلاقة التعاقدية بين الشركات والمستفيدين على أن تحدد كراسة الشروط نموذج العقد ومشمولاته، ويوثق هذا العقد وفق القواعد الرسمية.

وحتى لا تتم المتاجرة في هذه الوحدات السكنية على حساب المواطنين المستحقين للرعاية السكنية فقد حظر القانون على المواطنين شراء أكثر من وحدة سكنية أياً 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.

وتفادياً لعمليات الاحتيال وحرصاً على حقوق الغير حظر القانون على المستفيد ترتيب أي حق عيني على الوحدة المباعة له إلا بعد صدور وثيقة تملكه العقار.

ويتناول الفصل الخامس المسؤوليات والمزايا التفضيلية، وفي هذا الفصل فقد رتب القانون -حفاضاً على حقوق المستفيدين- عدد من الجزاءات على الشركات في حالات معينة كأن تتحمل الشركة عند تأخير تسليم المستفيد لوحده السكنية المباعة عن الأجل المحدد بالتعاقد غرامة تأخير يتم النص عليها في عقد المشروع، وكذلك يحق



للمستفيد فسخ عقد البيع على المخطط واسترجاع كامل مبلغه المدفوع بالإضافة إلى مبلغ تعويض في الحالات المبينة في هذا القانون، وحرصاً على حق المستفيد وسلامته فأن مسؤولية الشركة عن ضمان أية عيوب تهدد سلامة المدن والمناطق السكنية تمتد إلى عشر سنوات تبدأ من التاريخ المنصوص عليه في شهادة الاستلام النهائي، وفي المقابل تم منح الشركات عدد من المزايا التفضيلية أهمها حق الانتفاع في الأراضي غير المخصصة لأغراض الرعاية السكنية لمدة لا تزيد على 40 سنة، بالإضافة إلى منحها مدد إضافية للاستثمار لا تتجاوز 10 سنوات أخرى تحددها المؤسسة على ضوء 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.

وتناول الفصل السادس الأحكام الختامية حيث نص القانون على ضمانات خاصة بالبيع على المخطط وذلك بإنشاء سجل لقيود البيع على المخطط بإدارة التسجيل العقاري والتوثيق يصدر بقرار من وزير العدل، ودعماً لسرعة إنجاز هذه المشاريع الإسكانية من قبل الشركات؛ فقد ألزم القانون الجهات العامة المختصة بتوفير المواد الأولية والأساسية التي تحددها اللائحة وتوفير خدماتها الرئيسية من طرق وبنية تحتية التي تقع خارج الحدود المخصصة لمشاريع المدن أو المناطق السكنية 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 المشاريع المنفذة وفقاً لأحكام هذا القانون، كما أُلزم 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 ولا للرقابة المسبقة لديوان المحاسبة، وهذا يؤدي إلى سرعة الإنجاز وعدم المرور بدورة مستندية طويلة تؤخر الإنجاز، كما أعفى القانون مواد البناء التي تستورد من الرسوم والضرائب الجمركية تنفيذاً لأحكام هذا القانون خلال المدة المقررة للعمليات الإنشائية.

ونظراً لدور السلطة التنفيذية ممثلة بمجلس الوزراء في متابعة المشاريع التي تقام في الدولة، والدور الرقابي للسلطة التشريعية ممثلة بمجلس الأمة؛ فقد أُلزم القانون على المؤسسة أن تعد 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.



## مرفق رقم ( 2 )

### الجدول المقارن

## الجدول المقارن عن الاقتراحات بقوانين:

- 1- الاقتراح بقانون الأول بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً، المقدم من السادة الأعضاء/ د. حسن عبدالله جوهر - د.عبدالعزیز طارق الصقعي - مهند طلال السابر - مهمل خالد المظف - عبدالله تركي الأنبي. (المحال إلى اللجنة بصفة الاستعجال)
- 2- الاقتراح بقانون الثاني بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً، المقدم من السادة الأعضاء/ عبدالله جاسم المظف - د.عبدالعزیز طارق الصقعي - د.عبدالكريم عبدالله الكندري - خالد المونس - أسامة عيسى الشاهين. (المحال إلى اللجنة بصفة الاستعجال)
- 3- الاقتراح بقانون الثالث بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً، المقدم من السادة الأعضاء/ حمد عادل العبيد - د.محمد حسين المهان - مبارك حمود الطشة - فهد عبدالعزيز المسعود - محمد هايف المطيري. (المحال إلى اللجنة بصفة الاستعجال)
- 4- الاقتراح بقانون الرابع بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً، المقدم من السادة الأعضاء/ عبدالله فهاد العنزي - شعيب علي شعبان - أسامة زيد الزيد - سعود عبدالعزيز العصفور - حمد محمد المدج. (المحال إلى اللجنة بصفة الاستعجال)
- 5- الاقتراح بقانون الخامس بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً، المقدم من السادة الأعضاء/ د.عبدالعزیز طارق الصقعي - حمد عادل العبيد - فايز غنام الجمهور - د.حمد محمد المطر - مبارك حمود الطشة. (المحال إلى اللجنة بصفة الاستعجال)

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقتراح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بأجماع آراء أعضائها.</p>	<p><b>مشروع قانون رقم ( ) لسنة 2023</b> بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتميئها اقتصادياً</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- بعد الاطلاع على الدستور،</li> <li>- وعلى الأمر الأميري الصادر بتاريخ 10 ربيع الآخر 1443هـ الموافق 15 نوفمبر 2021م بالاستعانة بسمو ولي العهد لممارسة بعض اختصاصات الأمير الدستورية،</li> <li>- وعلى المرسوم الأميري رقم (5) لسنة 1959 بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،</li> <li>- وعلى القانون رقم (30) لسنة 1964 بإنشاء ديوان المحاسبة والقوانين المعدلة له،</li> <li>- وعلى القانون رقم (32) لسنة 1968 في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والقوانين المعدلة له،</li> <li>- وعلى القانون رقم (18) لسنة 1969 في شأن تحديد أملاك الدولة خارج خط التنظيم العام والقوانين المعدلة له،</li> <li>- وعلى المرسوم بالقانون رقم (31) لسنة 1978 بقواعد إعداد الميزانيات العامة والرقابة على تنفيذها والحساب الختامي والقوانين المعدلة له،</li> <li>- وعلى المرسوم بالقانون رقم (67) لسنة 1980 بإصدار القانون المدني، المعدل بالقانون رقم (15) لسنة 1996،</li> <li>- وعلى المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة والقوانين المعدلة له،</li> <li>- وعلى القانون رقم (32) لسنة 1982 في شأن نظام المعلومات المدنية،</li> </ul>	<p><b>اقتراح بقانون</b> بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتميئها اقتصادياً</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- بعد الاطلاع على الدستور،</li> <li>- وعلى المرسوم الأميري رقم (5) لسنة 1959 بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،</li> <li>- وعلى القانون رقم (30) لسنة 1964 بإنشاء ديوان المحاسبة والقوانين المعدلة له،</li> <li>- وعلى القانون رقم (30) لسنة 1965 بإنشاء بنك الائتمان الكويتي والقوانين المعدلة له،</li> <li>- وعلى القانون رقم (32) لسنة 1968 في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والقوانين المعدلة له،</li> <li>- وعلى القانون رقم (18) لسنة 1969 في شأن تحديد أملاك الدولة خارج خط التنظيم العام والقوانين المعدلة له،</li> <li>- وعلى المرسوم بالقانون رقم (31) لسنة 1978 بقواعد إعداد الميزانيات العامة والرقابة على تنفيذها والحساب الختامي والقوانين المعدلة له،</li> <li>- وعلى المرسوم بالقانون رقم (67) لسنة 1980 بإصدار القانون المدني، المعدل بالقانون رقم (15) لسنة 1996،</li> <li>- وعلى المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة والقوانين المعدلة له،</li> <li>- وعلى القانون رقم (32) لسنة 1982 في شأن نظام المعلومات المدنية،</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- وعلى المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة والقوانين المعدلة له،</li> <li>- وعلى القانون رقم (32) لسنة 1982 في شأن نظام المعلومات المدنية،</li> <li>- وعلى القانون رقم (47) لسنة 1982 بإنشاء الهيئة العامة للاستثمار،</li> <li>- وعلى المرسوم بالقانون رقم (116) لسنة 1992 في شأن التنظيم الإداري وتحديد الاختصاصات والتفويض فيها،</li> <li>- وعلى القانون رقم (1) لسنة 1993 بشأن حماية الأموال العامة والقوانين المعدلة له،</li> <li>- وعلى القانون رقم (50) لسنة 1994 في شأن استغلال القسائم والبيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص المعدل بالقانون رقم (8) لسنة 2008،</li> <li>- وعلى القانون رقم (27) لسنة 1995 في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،</li> <li>- وعلى القانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية والقوانين المعدلة له،</li> <li>- وعلى القانون رقم (98) لسنة 2013 في شأن الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة والقوانين المعدلة له،</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- وعلى القانون رقم (47) لسنة 1982 بإنشاء الهيئة العامة للاستثمار،</li> <li>- وعلى المرسوم بالقانون رقم (116) لسنة 1992 في شأن التنظيم الإداري وتحديد الاختصاصات والتفويض فيها،</li> <li>- وعلى القانون رقم (1) لسنة 1993 بشأن حماية الأموال العامة والقوانين المعدلة له،</li> <li>- وعلى القانون رقم (47) لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،</li> <li>- وعلى القانون رقم (50) لسنة 1994 في شأن استغلال القسائم والبيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص المعدل بالقانون رقم (8) لسنة 2008،</li> <li>- وعلى القانون رقم (27) لسنة 1995 في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،</li> <li>- وعلى القانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية والقوانين المعدلة له،</li> <li>- وعلى القانون رقم (98) لسنة 2013 في شأن الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة والقوانين المعدلة له،</li> <li>- وعلى القانون رقم (109) لسنة 2013 بشأن إنشاء الهيئة العامة للقوى العاملة،</li> <li>- وعلى القانون رقم (116) لسنة 2013 في شأن تشجيع الاستثمار المباشر في دولة الكويت،</li> </ul>
--	--	---

نص محذوف

نص معدل

نص مضاف

<ul style="list-style-type: none"> <li>- وعلى القانون رقم (42) لسنة 2014 في شأن إصدار قانون حماية البيئة المعدل بالقانون رقم (99) لسنة 2015،</li> <li>- وعلى القانون رقم (116) لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص،</li> <li>- وعلى القانون رقم (1) لسنة 2016 بإصدار قانون الشركات والقوانين المعدلة له،</li> <li>- وعلى القانون رقم (33) لسنة 2016 بشأن بلدية الكويت المعدل بالقانون رقم (1) لسنة 2018،</li> <li>- وعلى القانون رقم (49) لسنة 2016 بشأن المناقصات العامة، المعدل بالقانون رقم (74) لسنة 2019،</li> <li>- وعلى القانون رقم (21) لسنة 2019 في شأن نظام السجل العيني،</li> <li>- وعلى القانون رقم (10) لسنة 2020 بشأن التوثيق،</li> </ul> <p>وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه وقد صدقنا عليه وأصدرناه:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- وعلى القانون رقم (109) لسنة 2013 بشأن إنشاء الهيئة العامة للقوى العاملة،</li> <li>- وعلى القانون رقم (116) لسنة 2013 في شأن تشجيع الاستثمار المباشر في دولة الكويت،</li> <li>- وعلى القانون رقم (42) لسنة 2014 في شأن إصدار قانون حماية البيئة المعدل بالقانون رقم (99) لسنة 2015،</li> <li>- وعلى القانون رقم (116) لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص،</li> <li>- وعلى القانون رقم (1) لسنة 2016 بإصدار قانون الشركات والقوانين المعدلة له،</li> <li>- وعلى القانون رقم (33) لسنة 2016 بشأن بلدية الكويت المعدل بالقانون رقم (1) لسنة 2018،</li> <li>- وعلى القانون رقم (49) لسنة 2016 بشأن المناقصات العامة، المعدل بالقانون رقم (74) لسنة 2019،</li> <li>- وعلى القانون رقم (21) لسنة 2019 في شأن نظام السجل العيني،</li> <li>- وعلى القانون رقم (10) لسنة 2020 بشأن التوثيق،</li> </ul> <p>وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه وقد صدقنا عليه وأصدرناه:</p>	
--	---	--

نص مصنف

نص معدل

نص محذوف

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها.</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 آخرًا: الوزير: <b>الوزير المختص بشؤون الإسكان.</b> المؤسسة: المؤسسة العامة للرعاية السكنية. مجلس الإدارة: مجلس إدارة المؤسسة. الشركة: شركة إنشاء المدن أو المناطق السكنية التي يتم تأسيسها والترخيص لها بمزاولة العمل بموجب عقد مبرم بينها وبين المؤسسة لتنمية مشروع محدد وفقاً لأحكام هذا القانون. 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 لأغراض الرعاية السكنية: هي الأراضي التي تشمل الأنشطة غير الداخلة بالرعاية السكنية، كالأنشطة الاستثمارية والتجارية وغيرها من الأنشطة الأخرى.</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 آخرًا: الوزير: <b>الوزير الذي يحدده مجلس الوزراء.</b> المؤسسة: المؤسسة العامة للرعاية السكنية. مجلس إدارة المؤسسة: مجلس إدارة المؤسسة العامة للرعاية السكنية. الشركة: شركة إنشاء المدن أو المناطق السكنية التي يتم تأسيسها والترخيص لها بمزاولة العمل بموجب عقد مبرم بينها وبين المؤسسة لتنمية مشروع محدد وفقاً لأحكام هذا القانون. 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.</p>

<p>البنية الأساسية: مجموعة الأنظمة التي تساهم في تحقيق الركيزة الأساسية لنمو المدينة أو المنطقة السكنية 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 والكهرباء ومحولاتها، وشبكة طرق المدينة أو المنطقة السكنية الداخلية والعامية، <b>والبنية الأساسية</b> للمسطحات المائية الصناعية والخضراء التجميلية، وربط جميع تلك المكونات مع أجزاء المدينة أو المنطقة السكنية المختلفة.</p>	<p>البنية الأساسية: مجموعة الأنظمة <b>المعتمدة من المؤسسة</b> التي تساهم في تحقيق الركيزة الأساسية لنمو المدينة أو المنطقة السكنية 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، ومحطات <b>تنقية الصرف الصحي</b> وشبكة تصريف مياه الأمطار وتخزينها، وشبكة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات الذكية وذات الجهد <b>المنخفض والألياف الضوئية والتبريد المركزي للضواحي</b> ومصادر توليد الطاقة والكهرباء ومحولاتها الرئيسية والفرعية <b>وإدارة الطرق</b>، وشبكة طرق المدينة أو المنطقة السكنية الداخلية والعامية، <b>والمسطحات المائية الصناعية والخضراء التجميلية والإعلانات التجارية والنظافة العامة وتحصيل رسومها</b>، وربط جميع تلك المكونات مع أجزاء المدينة أو المنطقة السكنية 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، والمدارس والجامعات والمعاهد الحكومية وفروعها، والمساجد ومسكن أئمتها، ومراكز رعاية الشباب، والمستوصفات والمراكز الصحية والمستشفيات، وغيرها مما يبين تفصيلاً في كراسة الشروط.</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، والمدارس والجامعات والمعاهد الحكومية وفروعها، والمساجد ومسكن أئمتها، ومراكز رعاية الشباب، والمستوصفات والمراكز الصحية والمستشفيات، وغيرها مما يبين تفصيلاً في كراسة الشروط.</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، والمدارس والجامعات والمعاهد الحكومية وفروعها، والمساجد ومسكن أئمتها، ومراكز رعاية الشباب، والمستوصفات والمراكز الصحية والمستشفيات، وغيرها مما يبين تفصيلاً في كراسة الشروط.</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، والمدارس والجامعات والمعاهد الحكومية وفروعها، والمساجد ومسكن أئمتها، ومراكز رعاية الشباب، والمستوصفات والمراكز الصحية والمستشفيات، وغيرها مما يبين تفصيلاً في كراسة الشروط.</p>	

<p>كراسة الشروط: هي كراسة الشروط المرجعية التي تتضمن المعايير المعدة من المؤسسة العامة للرعاية السكنية بحسب طبيعة كل مشروع ويتم اعتمادها من قبل مجلس إدارة المؤسسة لاستدراج عروض الراغبين بالاستثمار في المشاريع التي يتم طرحها تنفيذاً لأحكام هذا القانون.</p> <p>الصندوق الوطني: الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة.</p> <p>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.</p> <p>البيع على المخطط: بيع الوحدات العقارية المفترزة 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>المخططات: الرسومات الهندسية التي تقدمها الشركات والتي تحدد تفاصيل المشروع المزمع تنفيذه وفقاً لما ورد في كراسة الشروط.</p>	<p>كراسة الشروط: هي كراسة الشروط المرجعية التي تتضمن المعايير المعدة من المؤسسة بحسب طبيعة كل مشروع ويتم اعتمادها من قبل مجلس إدارة لاستدراج عروض الراغبين بالاستثمار في المشاريع التي يتم طرحها تنفيذاً لأحكام هذا القانون.</p> <p>الصندوق الوطني: الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة.</p> <p>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.</p> <p>البيع على المخطط: بيع الوحدات العقارية المفترزة 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>المخططات: الرسومات والمخططات العمرانية والتخطيطية الهندسية والمعمارية العامة والتفصيلية لكافة المشاريع وتعتمد من المؤسسة سواء للاستعمالات (سكني، تجاري، استثماري، صناعي وغيرها) أو البنية الأساسية أو المرافق العامة.</p>	

نص مضاف

نص معدل

نص محذوف

<p>حساب الضمان: الحساب المصرفي الخاص بالمشروع والذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشتريين للوحدات العقارية المباعة على المخطط.</p> <p>أمين الحساب: البنك أو المصرف الذي يتولى حساب الضمان وفق أحكام هذا القانون.</p> <p>المستثمر: شخص اعتباري سواء كانت شركات مساهمة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية أو الشركات غير الكويتية المتخصصة من غير أن يكون لها وكيل محلي في الكويت، التي يتم اعتماد تأهيلها من مجلس <b>إدارة المؤسسة</b> لتقديم عطاء على أحد المشاريع.</p> <p>المشروع: مدينة سكنية متكاملة أو منطقة سكنية تقوم بتشبيدها شركات انشاء مدن أو مناطق سكنية على الأراضي المخصصة للمؤسسة بموجب أحكام هذا القانون.</p> <p>عقد المشروع: مجموعة الاتفاقيات التي يتعين إبرامها بشأن تنفيذ أحد المشاريع التي تطرح وفقاً لأحكام هذا القانون.</p> <p>اللائحة: اللائحة التنفيذية لهذا القانون.</p>	<p>حساب الضمان: الحساب المصرفي الخاص بالمشروع والذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشتريين للوحدات العقارية المباعة على المخطط.</p> <p>أمين الحساب: البنك أو المصرف الذي يتولى <b>إدارة</b> حساب الضمان وفق أحكام هذا القانون.</p> <p>المستثمر: شخص اعتباري سواء كانت شركات مساهمة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية أو الشركات غير الكويتية المتخصصة من غير أن يكون لها وكيل محلي في الكويت، التي يتم اعتماد تأهيلها من مجلس <b>الإدارة</b> لتقديم عطاء على أحد المشاريع.</p> <p>المشروع: مدينة سكنية متكاملة أو منطقة سكنية تقوم بتشبيدها شركات انشاء مدن أو مناطق سكنية على الأراضي المخصصة للمؤسسة بموجب أحكام هذا القانون.</p> <p>عقد المشروع: مجموعة الاتفاقيات التي يتعين إبرامها بشأن تنفيذ أحد المشاريع التي تطرح وفقاً لأحكام هذا القانون.</p> <p>اللائحة: اللائحة التنفيذية لهذا القانون.</p>	
---	--	--

نص مضاف

نص معدل

نص محذوف

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها.</p>	<p><b>الفصل الثاني</b> <b>الأحكام المتعلقة بتأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتمييتها اقتصادياً</b> <b>مادة (2)</b></p> <p>تلتزم المؤسسة - بمقتضى أحكام هذا القانون - بإنشاء شركات مساهمة عامة تختلف نسبة التملك فيها ومواعيد اكتتابها بحسب طبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية، وشركات أخرى للمشاريع التي تقل كلفتها الإجمالية عن الحدود المنصوص عليها في القانون رقم (116) لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص لإنشاء مدينة سكنية متكاملة أو منطقة سكنية أو أكثر على الأراضي المخصصة للمؤسسة تشييدها وفق أفضل الممارسات العالمية في مجال التنمية العمرانية للمدن والمناطق الذكية المستدامة والمعايير البيئية الحديثة، وتسلم إليها بموجب عقد المشروع.</p> <p><b>على أن تكون الأنظمة الأساسية للشركات متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.</b></p>	<p><b>الفصل الثاني</b> <b>الأحكام المتعلقة بتأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتمييتها اقتصادياً</b> <b>مادة (2)</b></p> <p>تلتزم المؤسسة - بمقتضى أحكام هذا القانون - بإنشاء شركات مساهمة عامة تختلف نسبة التملك فيها ومواعيد اكتتابها بحسب طبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية، وشركات أخرى للمشاريع التي تقل كلفتها الإجمالية عن الحدود المنصوص عليها في القانون رقم (116) لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص <b>يكون نظامها الأساسي متوافقاً مع أحكام الشريعة الإسلامية،</b> 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 المشروع.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها.</p>	<p>مادة (3) يحدد رأس مال كل شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون بحسب تكلفة وطبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية لها، وتخصص أسهم كل شركة مساهمة على النحو المبين في المادة الخامسة من هذا القانون. وتلتزم المؤسسة قبل الدعوة إلى الاكتتاب العام في هذه الشركات بنشر ملخص دراسة الجدوى الاقتصادية لشركة المشروع المراد تأسيسها ومخططات المدن أو المناطق السكنية التي ستكون محل تنفيذها موضعاً في كل منها تخطيطها الحضري المعتمد من قبل المؤسسة من حيث المساحات المسكنية والمساحات الأخرى كالمساحات الخدمية أو الثقافية أو الترفيهية أو التجارية أو الاستثمارية أو الزراعية أو الحرفية أو الصناعية أو الترفيهية أو المسطحات المائية أو الزراعية التجميلية وغيرها مما يرد في تخطيطها الحضري المعتمد مع بيان أعداد الوحدات السكنية المزمع إنجازها والمرافق المختلفة المقر إنشاؤها على كل قطاع من قطاعات المدينة أو المنطقة.</p>	<p>مادة (3) يحدد رأس مال كل شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون بحسب تكلفة وطبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية وتخصص أسهم كل شركة على النحو المبين في المادة الخامسة من هذا القانون. وتلتزم المؤسسة قبل الدعوة إلى الاكتتاب العام في هذه الشركات بنشر ملخص دراسة الجدوى الاقتصادية لشركة المشروع المراد تأسيسها ومخططات المدن أو المناطق السكنية التي ستكون محل تنفيذها موضعاً في كل منها تخطيطها الحضري المعتمد من قبل الدولة من حيث المساحات المسكنية 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 مما يرد في تخطيطها الحضري المعتمد من الدولة مع بيان أعداد الوحدات السكنية المزمع إنجازها والمرافق المختلفة المقر إنشاؤها على كل قطاع من قطاعات المدينة أو المنطقة.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها.</p>	<p>مادة (4) يجوز بناء على دراسة الجدوى الاقتصادية، أن تتحمل المؤسسة تكلفة أو جزء من تكلفة إنشاء وإنجاز البنية الأساسية والمباني العامة وتكلفة وحدات الرعاية السكنية، وفقاً لأحكام المادة (3) من هذا القانون، وتحدد القيم المالية التي ستصرف للشركة المساهمة ومواعيد صرفها في مستندات الطرح، على أن تصرف حسب إنجاز والتسليم من خلال المؤسسة للجهات الحكومية المختصة، ويقع باطلاً بطلاناً أو النقص بعد الترسية.</p>	<p>مادة (4) يجوز بناء على دراسة الجدوى الاقتصادية، أن تتحمل الدولة تكلفة أو جزء من تكلفة إنشاء وإنجاز البنية الأساسية والمباني العامة ومحطات الكهرباء الرئيسية وأبراج المياه ومحطات تنقية الصرف الصحي، وتكلفة وحدات الرعاية السكنية، وفقاً لأحكام المادة (3) من هذا القانون، وتحدد القيم المالية التي ستصرف للشركة المساهمة ومواعيد صرفها في مستندات الطرح، على أن تصرف بعد الانتهاء من الإنجاز والتسليم للجهات الحكومية المختصة، ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً إجراء أي تعديل على القيم المالية سواء بالزيادة أو النقص بعد الترسية.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها.</p>	<p>مادة (5) تخصص بقرار من مجلس الإدارة وفقاً لدراسة الجدوى الاقتصادية أسهم الشركات المساهمة العامة على النحو الآتي: 1- نسبة لا تقل عن (25%) ولا تزيد على (50%) تطرح للاكتتاب العام لجميع المواطنين. 2- نسبة لا تقل عن (6%) ولا تزيد على (24%) للجهة الحكومية التي يحق لها تملك الأسهم، ولا يجوز التصرف في هذه الأسهم حتى الانتهاء من بيع آخر وحدة سكنية لصاحب سكنية لصاحب طلب إسكاني. 3- نسبة لا تقل عن (26%) ولا تزيد على (49%) للمستثمر صاحب العطاء الأفضل وفقاً للمعايير الواردة في المادة (7) من هذا القانون، وتؤول المبالغ الناتجة عن الاكتتاب بهذه الأسهم بالزيادة على القيمة الإسمية للسهم إلى المؤسسة. وتتم الدعوة عن طريق الجريدة الرسمية والوسائل الأخرى التي تحددها اللائحة.</p>	<p>مادة (5) تخصص بقرار من مجلس إدارة المؤسسة وفقاً لدراسة الجدوى الاقتصادية أسهم الشركات المساهمة العامة على النحو الآتي: 1- نسبة لا تقل عن (25%) ولا تزيد على (50%) تطرح للاكتتاب العام لجميع المواطنين. 2- نسبة لا تقل عن (6%) ولا تزيد على (24%) للجهة الحكومية التي يحددها مجلس الوزراء، ولا يجوز التصرف في هذه الأسهم حتى الانتهاء من بيع آخر وحدة سكنية لصاحب طلب إسكاني. 3- نسبة لا تقل عن (26%) ولا تزيد على (49%) للمستثمر صاحب العطاء الأفضل وفقاً للمعايير الواردة في المادة السابعة من هذا القانون، وتؤول المبالغ الناتجة عن الاكتتاب بهذه الأسهم بالزيادة على القيمة الإسمية للسهم إلى الاحتياطي العام. وتتم الدعوة عن طريق الجريدة الرسمية والوسائل الأخرى التي تحددها اللائحة.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقتراح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (6) 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. ويجوز للمستثمر الفائز بالاكتتاب بفائض الأسهم التي لم يكتتب فيها أو لم تسدد قيمتها خلال الميعاد المحدد للاكتتاب، وكذلك كسور الأسمه الناتجة عن عمليات التخصيص والتوزيع، وذلك بقيمتها الإسمية وبما لا يجاوز الحد الأعلى لنسبة تملك الأسهم للمستثمر المنصوص عليها بالمادة (5) من هذا القانون، على أن تقوم المؤسسة والجهات الحكومية التي يحق لها تملك الأسهم بالاكتتاب بفائض الأسهم المتبقية بعد ذلك.</p>	<p>مادة (6) 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 الميعاد المحدد للاكتتاب، وكذلك كسور الأسهم الناتجة عن عمليات التخصيص والتوزيع، للبيع بقيمتها السوقية على الجهات الحكومية أو المستثمر أو عرضها في سوق الكويت للأوراق المالية، وذلك وفقاً لما تراه المؤسسة ملائماً، وتؤول المبالغ الناتجة عن الاكتتاب بهذه الأسهم بالزيادة على القيمة الإسمية للسهم إلى الاحتياطي العام.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (7) يجب أن يخضع اختيار المستثمر من قبل المؤسسة - منذ اليوم الأول للطرح وحتى الترسية - لمبادئ الشفافية والعلانية وحرية المنافسة وتكافؤ الفرص والمساواة وفقاً للقواعد والإجراءات الواردة في هذا القانون وكراسة الشروط.</p> <p>ويجب أن يشتمل العطاء المقدم من المستثمر على وجه الخصوص العناصر التالية:</p> <p>1- تحديد الممثل القانوني للمستثمر. 2- العرض الفني، ويشتمل على: أ- الوسيلة والأسلوب الفني المقترح لتنفيذ المشروع بحسب شروط ووثائق طرحه. ب- البرنامج الزمني المقترح لتنفيذ المشروع. ج- المعلومات والبيانات والآلية المقترحة لمراعاة معايير المحافظة على البيئة والأمن والسلامة. 3- العرض المالي، ويشتمل على: أ- التكاليف المتوقعة لإعداد تصاميم المشروع وإنشائه وتشغيله وصيانته. ب- تكلفة تمويل المشروع ومصادره. ج- المردود الاستثماري المتوقع من المشروع. د- التكلفة المالية على المؤسسة في ضوء المعادلة المعتمدة لترسية المشروع.</p>	<p>مادة (7) يجب أن يخضع اختيار المستثمر من قبل المؤسسة - منذ اليوم الأول للطرح وحتى الترسية - لمبادئ الشفافية والعلانية وحرية المنافسة وتكافؤ الفرص والمساواة وفقاً للقواعد والإجراءات الواردة في هذا القانون وكراسة الشروط.</p> <p>ويجب أن يشتمل العطاء المقدم من المستثمر على وجه الخصوص العناصر التالية:</p> <p>1- تحديد الممثل القانوني للمستثمر. 2- العرض الفني، ويشتمل على: أ- الوسيلة والأسلوب الفني المقترح لتنفيذ <b>بنية</b> المشروع بحسب شروط ووثائق طرحه. ب- البرنامج الزمني المقترح لتنفيذ المشروع. ج- المعلومات والبيانات والآلية المقترحة لمراعاة معايير المحافظة على البيئة والأمن والسلامة. 3- العرض المالي، ويشتمل على: أ- التكاليف المتوقعة لإعداد تصاميم المشروع وإنشائه وتشغيله وصيانته. ب- تكلفة تمويل المشروع ومصادره. ج- المردود الاستثماري المتوقع من المشروع. د- التكلفة المالية على <b>الدولة</b> في ضوء المعادلة المعتمدة لترسية المشروع.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (8) يجوز للمستثمر التصرف كلياً أو جزئياً في أسهمه بعد تسليم ثلاثة (3) سنوات على الأقل من تسليم جميع الوحدات السكنية وموافقة المؤسسة، وتحدد كراسة الشروط اشتراطات إجراءات نقل ملكيتها أو التنازل عنها أو التصرف فيها. ويحظر على باقي المؤسسين والمواطنين المكتتبين بإنشاء المدن أو المناطق السكنية التصرف بالأسهم لحين إدراجها في سوق الكويت للأوراق المالية وفق القواعد الرسمية المقررة في هذا الشأن.</p>	<p>مادة (8) يجوز للمستثمر التصرف كلياً أو جزئياً في أسهمه بعد تسليم الوحدات السكنية وموافقة المؤسسة، وتحدد كراسة الشروط اشتراطات 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 سوق الكويت للأوراق المالية وفق القواعد الرسمية المقررة في هذا الشأن.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (9)            باستثناء ما يتعلق بالنواحي التنظيمية لا يجوز إجراء أي تعديل على مكونات المشروع بعد طرحه وفقاً لأحكام هذا القانون سواء بزيادة أو تخفيض النسب والمساحات المخصصة للاستعمال التجاري أو الاسثماري أو الوحدات السكنية أو غير ذلك من الاستعمالات أو في أي من المرافق والخدمات بأي شكل يؤثر على الأسس التي تم بموجبها طرح المشروع.</p>	<p>مادة (9)            باستثناء ما يتعلق بالنواحي التنظيمية لا يجوز إجراء أي تعديل على مكونات المشروع بعد طرح الأسهم للاكتتاب العام وفقاً لأحكام هذا القانون سواء بزيادة أو تخفيض المساحات المخصصة للاستعمال التجاري أو الاسثماري أو الوحدات السكنية أو غير ذلك من الاستعمالات أو في أي من المرافق والخدمات بأي شكل يؤثر على الأسس التي تم بموجبها طرح أسهم الشركة للاكتتاب العام.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بأجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>الفصل الثالث إنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها مادة (10) تلتزم كل شركة على وجه الخصوص بما يلي : 1- بدء الأعمال في إنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها على حدودها المقررة وفق مخطتها التنظيمي المعتمد من قبل المؤسسة بموجب عقد المشروع، 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. 2- المتابعة والإشراف على تنفيذ الأعمال التي أسندتها للغير وفقاً للمواصفات الفنية المعتمدة من قبل المؤسسة لإنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها. 3- تقديم تقرير دوري إلى المؤسسة تبين فيه سير الأعمال ونسب إنجازها، وتحدد اللائحة أسس إعداده ومشتملاته ومواعيد إصداره وتسليمه والجزاءات الإدارية والمالية المترتبة على الملاحظات والمخالفات التي ترصدها المؤسسة ميدانياً ومكتيباً على سير الأعمال وتنفيذها. 4- تسليم المستفيدين منتجات وحداتهم السكنية المحجوزة في التاريخ المحدد بالعقد المبرم معهم، وبالمواصفات الفنية المعتمدة وبالشروط التي تم التعاقد على أساسها، وتحدد اللائحة الالتزامات المناطة بالشركة.</p>	<p>الفصل الثالث إنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها مادة (10) تلتزم كل شركة على وجه الخصوص بما يلي : 1- بدء الأعمال في إنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها على حدودها المقررة وفق مخطتها التنظيمي المعتمد من قبل المؤسسة، والانتهاه منها في الموعد المحدد من قبل المؤسسة بموجب عقد المشروع، 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. 2- المتابعة والإشراف على تنفيذ الأعمال التي أسندتها للغير لإتمامها وفق المواصفات الفنية المعتمدة من قبل المؤسسة لإنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها. 3- تقديم تقرير دوري إلى المؤسسة تبين فيه سير الأعمال ونسب إنجازها، وتحدد اللائحة أسس إعداده ومشتملاته ومواعيد إصداره وتسليمه والجزاءات الإدارية والمالية المترتبة على الملاحظات والمخالفات التي ترصدها المؤسسة ميدانياً ومكتيباً على سير الأعمال وتنفيذها. 4- تسليم المستفيدين منتجات وحداتهم السكنية المحجوزة في التاريخ المحدد بالعقد المبرم معهم، وبالمواصفات الفنية المعتمدة وبالشروط التي تم التعاقد على أساسها، وتحدد اللائحة الالتزامات المناطة بالشركة.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (11) تعرض شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية - بعد التنسيق مع المؤسسة - منتجات الوحدات السكنية في كل منطقة سكنية تقوم بإنشائها 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: 1- القسائم السكنية. 2- <b>الوحدات السكنية الجاهزة.</b> ويحدد مجلس إدارة الشركة كيفية توزيعها على 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، وألا تقل مساحة أرض القسيمة أو <b>الوحدات السكنية الجاهزة عن 400 متر مربع.</b> وتحدد اللائحة آلية استقبال رغبات مستحقي الرعاية السكنية في تلك المنطقة السكنية، وآلية اختيار نموذج سكنهم وموقعه على النحو الذي توافقت عليه رغباتهم، والمواعيد النهائية لتغيير نوع رغباتهم المقدمة، وكيفية توثيقها، والأحكام المنظمة لسير إجراءات العمل بهذه المادة. ويجوز للشركة بيع <b>الوحدات السكنية الواقعة بالأراضي غير المخصصة لأغراض الرعاية السكنية على أن تكون الأولوية لمستحقي الرعاية السكنية.</b></p>	<p>مادة (11) تعرض شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية - بعد التنسيق مع المؤسسة - منتجات الوحدات السكنية في كل منطقة سكنية تقوم بإنشائها 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: 1- القسائم السكنية. 2- <b>البيوت والفلل السكنية.</b> ويحدد مجلس إدارة الشركة كيفية توزيعها على 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، وألا تقل مساحة أرض القسيمة أو <b>البيت</b> عن <b>2400م.</b> وتحدد اللائحة آلية استقبال رغبات مستحقي الرعاية السكنية في تلك المنطقة السكنية، وآلية اختيار نموذج سكنهم وموقعه على النحو الذي توافقت عليه رغباتهم، والمواعيد النهائية لتغيير نوع رغباتهم المقدمة، وكيفية توثيقها، والأحكام المنظمة لسير إجراءات العمل بهذه المادة. ويجوز للشركة بيع <b>البدائل السكنية الواقعة بالأراضي غير المخصصة للرعاية السكنية على أن تكون الأولوية لمستحقي الرعاية السكنية.</b></p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالافتتاح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (12) تحدد كراسة الشروط 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 (12) تحدد كراسة الشروط 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>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>الفصل الرابع العلاقات التعاقدية مادة (13) استثناءً من القانون رقم (47) لسنة 1993 المشار إليه تحدد المؤسسة وفق دراسات الجدوى لكل مشروع حدود العلاقة التعاقدية بين شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية والمستفيدين ومكونات عقد البيع لمنتجات الوحدات السكنية والسقف الأعلى لأسعارها وضوابط شرائها وتسويقها في كل مدينة أو منطقة سكنية تتولى إنشائها وإنجازها.</p>	<p>الفصل الرابع العلاقات التعاقدية مادة (13) استثناءً من القانون رقم (47) لسنة 1993 المشار إليه تحدد المؤسسة وفق دراسات الجدوى لكل مشروع حدود العلاقة التعاقدية بين شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية والمستفيدين ومكونات عقد البيع لمنتجات الوحدات السكنية والسقف الأعلى لأسعارها وضوابط شرائها وتسويقها في كل مدينة أو منطقة سكنية تتولى إنشائها وإنجازها.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بأجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (14) لا يجوز لأي شركة تسويق نماذج تصاميم منتجات وخدماتها السكنية 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 المستفيدون مبلغ سعر بيع الوحدات السكنية 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 إشراف المؤسسة.</p> <p>وتحدد المؤسسة لكل مستفيد التاريخ المقرر لإيداع مبلغ سعر وحدته السكنية المباعة له على المخطط والتاريخ المقرر لاستلامها بصورة نهائية.</p> <p>وتحدد كراسة الشروط تفاصيل 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 (14) لا يجوز لأي شركة تسويق نماذج تصاميم منتجات وخدماتها السكنية 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 المستفيدون مبلغ سعر بيع الوحدات السكنية 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 مستفيد التاريخ المقرر لإيداع مبلغ سعر وحدته السكنية المباعة له على المخطط والتاريخ المقرر لاستلامها بصورة نهائية.</p> <p>وتحدد كراسة الشروط تفاصيل 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>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (15) بعد تلبية جميع طلبات مستحقي الرعاية السكنية، وفي حال وجود فائض من منتجات الوحدات السكنية، تقوم الشركات - بعد موافقة المؤسسة - بعرضها للبيع على كافة المواطنين بذات الأسعار المععلن عنها سلفاً بطريق البيع المباشر على أن تكون الأولوية لمستحقي الرعاية السكنية من الأسر الكويتية، 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 باتناً والمرأة الكويتية الأزملة سواء لهن أولاد أو ليس لأي منهن أولاد والمرأة الكويتية غير المتزوجة إذا بلغت الأربعين سنة، والمواطنین الذین ليس لديهم مسكن، ثم لجميع المواطنين، ولا يجوز بيع تلك الوحدات المتبقية إلا على الأشخاص الطبيعيين، ولا يحق لأي مواطن شراء أكثر من وحدة شراء أكثر من وحدة سكنية أياً كان نوعها، وتحدد اللائحة قواعد وإجراءات وشروط بيع هذه الوحدات.</p> <p>وفي جميع الأحوال يكون شراء مستحقي الرعاية السكنية لهذه الوحدات استيفاءً للحق في الرعاية السكنية.</p>	<p>مادة (15) بعد تلبية جميع طلبات مستحقي الرعاية السكنية، وفي حال وجود فائض من منتجات الوحدات السكنية، تقوم الشركات - بعد موافقة المؤسسة - بعرضها للبيع على كافة المواطنين بذات الأسعار المععلن عنها سلفاً بطريق البيع المباشر على أن تكون الأولوية لمستحقي الرعاية السكنية من الأسر الكويتية، 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 باتناً والمرأة الكويتية الأزملة سواء لهن أولاد أو ليس لأي منهن أولاد والمرأة الكويتية غير المتزوجة إذا بلغت الأربعين سنة، والمواطنین الذین لديهم مسكن، ثم المواطنين الذين ليس لديهم مسكن واحد، ثم لجميع المواطنين، ولا يجوز بيع تلك الوحدات المتبقية إلا على الأشخاص الطبيعيين، ولا يحق لأي مواطن شراء أكثر من وحدة سكنية أياً كان نوعها، وتحدد اللائحة قواعد وآلية وإجراءات وشروط بيع هذه الوحدات.</p> <p>وفي جميع الأحوال يكون شراء مستحقي الرعاية السكنية لهذه الوحدات استيفاءً للحق في الرعاية السكنية.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (16) مع عدم الإخلال بأحكام المادة السابقة، تهرم شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية مع المستفيدين - تحت إدارة المؤسسة وإشرافها - عقد بيع أي منتج من وحداتها السكنية وفق نموذج عقد تحددته كراسة الشروط، ويوثق هذا العقد لدى الدولة طبقاً للقواعد الرسمية المقررة بهذا الشأن.</p>	<p>مادة (16) مع عدم الإخلال بأحكام المادة السابقة، تهرم شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية مع المستفيدين - تحت إدارة المؤسسة وإشرافها - عقد بيع أي منتج من وحداتها السكنية وفق نموذج عقد تحددته كراسة الشروط، ويوثق هذا العقد لدى الدولة طبقاً للقواعد الرسمية المقررة بهذا الشأن.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (17) يعتبر منتج الوحدة السكنية المباع على المخطط طبقاً للعقد المبرم بين الشركة والمستفيد اتفاقاً ملزماً للطرفين، يتعين على الشركة بموجبه إنشاؤه وإنجازه وتسليمه في الأجل المحدد بالعقد وفق نموذج التصميم ومواصفات الفنية المتفق عليها، على أن تنوب المؤسسة من خلال أمين الحساب عن المستفيد في أداء ثمن البيع خصماً من مبلغه المودع في حساب الضمان تبعاً لتقدم الأشغال فيه، وتحدد اللائحة الضوابط والمعايير والإجراءات الخاصة بعقود البيع على المخطط.</p>	<p>مادة (17) يعتبر منتج الوحدة السكنية المباع على المخطط طبقاً للعقد المبرم بين الشركة والمستفيد اتفاقاً ملزماً للطرفين، يتعين على الشركة بموجبه إنشاؤه وإنجازه وتسليمه في الأجل المحدد بالعقد وفق نموذج التصميم ومواصفات الفنية المتفق عليها، على أن تنوب المؤسسة من خلال أمين الحساب عن المستفيد في أداء ثمن البيع خصماً من مبلغه المودع في حساب الضمان تبعاً لتقدم الأشغال فيه، وتحدد اللائحة الضوابط والمعايير والإجراءات الخاصة بعقود البيع على المخطط.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (18) تتضمن كراسة الشروط العناصر الواجب توافرها في عقد بيع الوحدة السكنية المشار إليه بالمادة (16) من هذا القانون وعلى وجه الخصوص ما يلي: 1- الأطراف المتعاقدة. 2- وصف تفصيلي لمنتج الوحدة السكنية محل البيع. 3- سعر البيع النهائي وكيفية أدائه ومواعيد استحقاق دفعاته. 4- تحديد المستفيد لمصادر تمويله في شراء منتج السكني. 5- تفويض المستفيد للمؤسسة في التناصب نيابة عنه خصماً من كامل مبلغ المودع في حساب الضمان.</p>	<p>مادة (18) تتضمن كراسة الشروط العناصر الواجب توافرها في عقد بيع الوحدة السكنية المشار إليه بالمادة (16) من هذا القانون وعلى وجه الخصوص ما يلي: 1- الأطراف المتعاقدة. 2- وصف تفصيلي لمنتج الوحدة السكنية محل البيع. 3- سعر البيع النهائي وكيفية أدائه ومواعيد <b>أجل</b> استحقاق دفعاته. 4- تحديد المستفيد لمصادر تمويله في شراء منتج السكني. 5- تفويض المستفيد للمؤسسة في التناصب نيابة عنه خصماً من كامل مبلغ المودع في حساب الضمان.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (19) لا يجوز للمستفيد ترتيب أي حق عيني على وحدته السكنية المباعة له بيعاً أو رهناً أو هبة أو غيرها من التصرفات إلا بعد صدور وثيقة تملكه للعقار.</p>	<p>مادة (19) لا يجوز للمستفيد ترتيب أي حق عيني على وحدته السكنية المباعة له بيعاً أو رهناً أو هبة أو غيرها من التصرفات إلا بعد صدور وثيقة تملكه للعقار.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (20)            باستثناء ما يسمح به نظام إدارة المجمع أو المبنى، لا يجوز لمالك الوحدة السكنية أو الشاغل لها أن يقوم بإجراء أي تعديلات أو تغييرات على الهيكل أو المظهر الخارجي للوحدة السكنية 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 الشركة، فإذا تخلف عن ذلك جاز للشركة إعادة الشيء إلى ما كان عليه على نفقته.</p>	<p>مادة (20)            باستثناء ما يسمح به نظام إدارة المجمع أو المبنى، لا يجوز لمالك الوحدة السكنية أو الشاغل لها أن يقوم بإجراء أي تعديلات أو تغييرات على الهيكل أو المظهر الخارجي للوحدة السكنية 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 الشركة، فإذا تخلف عن ذلك جاز للشركة إعادة الشيء إلى ما كان عليه على نفقته.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (21) يحدد بقرار من مجلس إدارة بنك الائتمان الكويتي قواعد تقديم القروض العقارية وشروطها وإجراءاتها للمواطنين المستحقين للرعاية السكنية الراغبين بشراء وحدات سكنية، وخاصة ما يتعلق بحقوق البنك في ضمان ما يمنحه من قروض ومواعيد تحصيلها.</p>	<p>مادة (21) يحدد بقرار من مجلس إدارة بنك الائتمان الكويتي قواعد تقديم القروض العقارية وشروطها وإجراءاتها للمواطنين المستحقين للرعاية السكنية الراغبين بشراء وحدات سكنية، وخاصة ما يتعلق بحقوق البنك في ضمان ما يمنحه من قروض ومواعيد تحصيلها.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>الفصل الخامس المسؤوليات والمزايا التفضيلية مادة (22) تتحمل الشركة عند تأخير تسليم المستفيد لودته السكينية المبيعة عن الأجل المحدد بالتعاقد غرامة تأخير يتم النص عليها بعقد المشروع. على أن يحدد عقد المشروع القواعد المنظمة والآلية التي يجب اتباعها حال تعثر المشروع.</p>	<p>الفصل الخامس المسؤوليات والمزايا التفضيلية مادة (22) تتحمل الشركة عند تأخير تسليم المستفيد لودته السكينية المبيعة عن الأجل المحدد بالتعاقد غرامة تأخير يتم النص عليها بعقد المشروع. على أن يحدد عقد المشروع القواعد المنظمة والآلية التي يجب اتباعها حال تعثر المشروع.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالإقتراح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (23) وفقاً لأحكام هذا القانون، إذا تخلفت شركة إنشاء المدين أو المناطق السكنية عن أداء التزاماتها التعاقدية أو ارتكبت أخطاء جسيمة بما يؤثر في سير المشروع وانتظام واطراد، أو إذا تعثر المشروع ولم تقم الشركة بإزالة أسباب التعثر خلال المدة المنصوص عليها في عقد المشروع، وجب على المؤسسة اتخاذ الإجراءات القانونية التي تنص عليها اللائحة لضمان استمرار استكمال المشروع.</p>	<p>مادة (23) وفقاً لأحكام هذا القانون، إذا تخلفت شركة إنشاء المدين أو المناطق السكنية عن أداء التزاماتها التعاقدية أو ارتكبت أخطاء جسيمة بما يؤثر في سير المشروع وانتظام واطراد، أو إذا تعثر المشروع ولم تقم الشركة بإزالة أسباب التعثر خلال المدة المنصوص عليها في عقد المشروع، وجب على المؤسسة اتخاذ الإجراءات القانونية التي تنص عليها اللائحة لضمان استمرار استكمال المشروع.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (24) تلتزم كل شركة بإنجاز وحداتها السكنية المباعة على المخطط وفق <b>تراخيص البناء والتصاميم</b> والمواصفات الفنية لإنشائها وإنجازها على النحو المتفق عليه مع المؤسسة. وللمستفيد 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 بعد موافقة المؤسسة، وذلك في الحالات الآتية: (1) قيام الشركة بتغيير التصاميم والمواصفات الفنية دون إخطار المؤسسة بهذا التغيير وبموافقة كتابية مسبقة منها، ويستثنى من أحكام ذلك استحالة توفير الشركة ببعض 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. (2) إذا أثبت المستفيد للمؤسسة قبل تسلمه النهائي لوحدته السكنية المباعة له على المخطط أنها غير صالحة للسكن وبها عيوب إنشائية جوهرية. (3) إذا تبين وجود نقص في مساحة الوحدة السكنية قبل أو عند تسليم الوحدة السكنية للمستفيد بنسبة (5%) أو أكثر، وإذا كانت النسبة دون ذلك يتم تخفيض ثمن الشراء بنسبة تساوي نسبة نقص المساحة.</p>	<p>مادة (24) تلتزم كل شركة بإنجاز وحداتها السكنية المباعة على المخطط وفق التصاميم والمواصفات الفنية لإنشائها وإنجازها على النحو المتفق عليه مع المؤسسة. وللمستفيد 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 بعد موافقة المؤسسة، وذلك في الحالات الآتية: (1) قيام الشركة بتغيير التصاميم والمواصفات الفنية دون إخطار المؤسسة بهذا التغيير وبموافقة كتابية مسبقة منها، ويستثنى من أحكام ذلك استحالة توفير الشركة ببعض 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. (2) إذا أثبت المستفيد للمؤسسة قبل تسلمه النهائي لوحدته السكنية المباعة له على المخطط أنها غير صالحة للسكن وبها عيوب إنشائية جوهرية. (3) إذا تبين وجود نقص في مساحة الوحدة السكنية قبل أو عند تسليم الوحدة السكنية للمستفيد بنسبة (5%) أو أكثر، وإذا كانت النسبة دون ذلك يتم تخفيض ثمن الشراء بنسبة تساوي نسبة نقص المساحة.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (25) 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 (25) 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>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (26) تلتزم شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية بإدارة العقار وتحصيل رسوم خدمة المناطق والمساحات المشتركة وما <b>غير المخصصة للرعاية السكنية</b> وما يلزمه من صيانة وتشغيل بعد اكتمال إنجاز المشروع وفق الضوابط التي تحددها اللائحة.</p>	<p>مادة (26) تلتزم شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية بإدارة العقار وتحصيل رسوم خدمة المناطق والمساحات المشتركة وما يلزمه من صيانة وتشغيل بعد اكتمال إنجاز المشروع وفق الضوابط التي تحددها اللائحة.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (27) 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 إنشاءها وإنجازها. والتزاماً بإنجاز البنية الأساسية للمدينة السكنية بشكل كامل، يمنح للشركة حق الانتفاع بالأراضي غير المخصصة لأغراض الرعاية السكنية ضمن الحدود المقررة للمدينة أو المنطقة السكنية التي أنشأتها وأجزتها، ولمدة لا تزيد على 40 سنة تبدأ بعد فترة الإمهال المحددة بال عقد. <b>ويجوز للمؤسسة منح المستثمر مدد إضافية للاستثمار لا تتجاوز 10 سنوات أخرى، تحددتها المؤسسة بناءً على دراسة جدوى اقتصادية لكل مشروع كمزايا تفضيلية مقابل التزامات إضافية تتحملها الشركة كإنشاء مرافق العامة ذات الطبيعة الخاصة ودعم المشروعات الصغيرة والمتوسطة وسرعة الإنجاز وغيرها من الالتزامات.</b> 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.</p>	<p>مادة (27) 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 إنشاءها وإنجازها. والتزاماً بإنجاز البنية الأساسية للمدينة السكنية بشكل كامل، يمنح للشركة حق الانتفاع 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 بال عقد. <b>وتمنح مدد إضافية للاستثمار لا تتجاوز 20 سنة أخرى، تحددتها المؤسسة بناءً على دراسة الجدوى الاقتصادية لكل مشروع كمزايا تفضيلية مقابل التزامات إضافية تتحملها الشركة كإنشاء مرافق العامة ذات الطبيعة الخاصة ودعم المشروعات الصغيرة والمتوسطة وسرعة الإنجاز وغيرها من الالتزامات.</b> 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.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (28) تخصص الشركة النسبة التي تحدد في كراسة الشروط 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.</p>	<p>مادة (28) تخصص الشركة النسبة التي تحدد في كراسة الشروط 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 <b>وفق الرأي الفني المعتمد من قبل الصندوق الوطني.</b></p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>الفصل السادس <u>أحكام ختامية</u> مادة (29) تحدد كراسة الشروط على وجه الخصوص ما يلي: 1- مقدار الضمانات البنكية والتأمينية المقررة على شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية بما يتناسب مع تكلفة المشاريع المسندة إليهم حفاظاً على حقوق المستفيدين والمساهمين. 2- طرق تقييم المؤسسة للملاءة المالية والتشغيلية للشركات ومواعيد تقييمها.</p>	<p>الفصل السادس <u>أحكام ختامية</u> مادة (29) تحدد كراسة الشروط على وجه الخصوص ما يلي: 1- مقدار الضمانات البنكية والتأمينية المقررة على شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية بما يتناسب مع تكلفة المشاريع المسندة إليهم حفاظاً على حقوق المستفيدين والمساهمين. 2- طرق تقييم المؤسسة للملاءة المالية والتشغيلية للشركات ومواعيد تقييمها.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (30) ينشأ بإدارة التسجيل العقاري والتوثيق سجل يسمى "سجل قيد البيع على المخطط" يصدر بتنظيمه وإجراءات القيد فيه قرار من وزير العدل، تقوم فيه الشركة بتقييد ما يلي: 1- ترخيص المشروع. 2- الوحدات السكنية الصادر بها ترخيص. 3- عقود بيع الوحدات، وكافة التصرفات التي ترد عليها. 4- بيان تفصيلي بأي قيد يوجب القانون قيده في صحيفة العقار. 5- أي بيانات أخرى تحدد بقرار من وزير العدل.</p>	<p>مادة (30) ينشأ بإدارة التسجيل العقاري والتوثيق سجل يسمى "سجل قيد البيع على المخطط" يصدر بتنظيمه وإجراءات القيد فيه قرار من وزير العدل، تقوم فيه الشركة بتقييد ما يلي: 1- ترخيص المشروع. 2- الوحدات السكنية الصادر بها ترخيص. 3- عقود بيع الوحدات، وكافة التصرفات التي ترد عليها. 4- بيان تفصيلي بأي قيد يوجب القانون قيده في صحيفة العقار. 5- أي بيانات أخرى تحدد بقرار من وزير العدل.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (31) استثناء من القانون رقم (33) لسنة 2016 بشأن بلدية الكويت، تعتمد المؤسسة من خلال مجلس الإدارة نسب استعمالات الأراضي والمخططات التنظيمية وأنظمة البناء لكافة المنشآت التي تقع على الأراضي المخصصة للمؤسسة والتي ستقام عليها المشاريع، كما تتولى المؤسسة إصدار تراخيص البناء لها وفق الأحكام والإجراءات التي تحددها اللائحة.</p>	<p>مادة (31) استثناء من القوانين المنظمة، تتولى المؤسسة اعتماد المخططات التنظيمية وإصدار تراخيص البناء لكافة المنشآت التي تقع على الأراضي المخصصة للمؤسسة والتي ستقام عليها المشاريع، وفق الأحكام والإجراءات التي تحددها اللائحة.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على حذف المادة (32) بإجماع آراء أعضاء اللجنة الحاضرين، مع إعادة ترقيم باقي مواد مشروع القانون.</p>		<p>مادة (32) 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. وتصدر بلدية الكويت التراخيص وفق نظام البناء المعتمد.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (32) تطبق أحكام هذا القانون في شأن كل ما يتعلق بمشاريع المدن أو المناطق السكنية التي تتولى إيشائها شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية، وتنظم اللائحة الأحكام اللازمة في ذلك.</p>	<p>مادة (33) تطبق أحكام هذا القانون في شأن كل ما يتعلق بمشاريع المدن أو المناطق السكنية التي تنشئها المؤسسة، وفيما لم يرد به نص في هذا القانون تنظم اللائحة الأحكام اللازمة في ذلك.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>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 لمشاريع المدن أو المناطق السكنية 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 المشاريع المنفذة وفقاً لأحكام هذا القانون. كما تلتزم الوزارات والمؤسسات والجهات العامة بإصدار الموافقات والتراخيص الخاصة بتنفيذ أغراض هذا القانون.</p>	<p>مادة (34) تلتزم الجهات العامة المختصة بتوفير المواد الأولية والأساسية التي تحددها اللائحة وتوفير خدماتها الرئيسية من طرق وبنية تحتية التي تقع خارج الحدود المخصصة لمشاريع المدن أو المناطق السكنية 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 المشاريع المنفذة وفقاً لأحكام هذا القانون. كما تلتزم الوزارات والمؤسسات والجهات العامة بإصدار الموافقات والتراخيص الخاصة بتنفيذ أغراض هذا القانون.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (34) استثناءً من أحكام القانون رقم (109) لسنة 2013 بشأن إنشاء الهيئة العامة للقوى العاملة، يكون قرار المؤسسة في تقدير احتياج أدونات العمل للشركات المرخص لها وفقاً لأحكام هذا القانون نهائياً.</p>	<p>مادة (35) استثناءً من أحكام القانون رقم (109) لسنة 2013 بشأن إنشاء الهيئة العامة للقوى العاملة، يكون قرار المؤسسة في تقدير احتياج أدونات العمل للشركات المرخص لها وفقاً لأحكام هذا القانون نهائياً.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (35) لا تخضع أعمال المؤسسة التي يتم تنفيذها وفقاً لأحكام هذا القانون لأحكام قانون المناقصات العامة ولا للرقابة المسبقة لديوان المحاسبة.</p>	<p>مادة (36) لا تخضع أعمال المؤسسة التي يتم تنفيذها وفقاً لأحكام هذا القانون لأحكام قانون المناقصات العامة ولا للرقابة المسبقة لديوان المحاسبة.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (36) تعفى مواد البناء التي تستورد تنفيذاً لأحكام هذا القانون من الرسوم والضرائب الجمركية خلال المدة المقررة للعمليات الإنشائية، ويصدر بقرار من المؤسسة جدول يبين هذه المواد وكمياتها لكل مشروع على حدة.</p>	<p>مادة (37) 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 حدة.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بأجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (37) تتولى المؤسسة مباشرة جميع القضايا والحضور أمام جميع المحاكم وهيئات التحكيم أو إبداء الرأي القانوني وإجراء التحقيقات المتعلقة بأحكام هذا القانون.</p>	<p>مادة (38) تتولى الإدارة القانونية في المؤسسة مباشرة جميع القضايا والحضور أمام جميع المحاكم وهيئات التحكيم أو إبداء الرأي القانوني وإجراء التحقيقات المتعلقة بأحكام هذا القانون.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (38) 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.</p>	<p>مادة (39) 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.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p>	<p>مادة (39) يصدر الوزير المختص اللائحة التنفيذية لأحكام هذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.</p>	<p>مادة (40) يصدر الوزير المختص اللائحة التنفيذية لأحكام هذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما ورد بالاقترح الأول والثاني والثالث والرابع والخامس
<p>(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.</p> <p>تغيير اسم أمير الكويت إلى ولي العهد بناء على الأمر الأميري الصادر بتاريخ 10 ربيع الآخر 1443 هـ الموافق 15 نوفمبر 2021 م بالاستعانة بسمو ولي العهد لممارسة بعض اختصاصات الأمير الدستورية.</p>	<p>مادة (40) على رئيس مجلس الوزراء والوزراء، كل فيما يخصه، تنفيذ هذا القانون.</p> <p>ولي العهد مشعل الأحمد الصباح</p>	<p>مادة (41) على رئيس مجلس الوزراء والوزراء، كل فيما يخصه، تنفيذ هذا القانون.</p> <p>أمير دولة الكويت نواف الأحمد الصباح</p>



## مرفق رقم ( 3 )

### الاقتراحات بقوانين:

- 1- الاقتراح بقانون الأول بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً، المقدم من السادة الأعضاء / د. حسن عبدالله جوهر - د. عبدالعزيز طارق الصقعي - مهند طلال السايير - مهلهل خالد المظف - عبدالله تركي الأنبعي. (المحال إلى اللجنة بصفة الاستعجال)
- 2- الاقتراح بقانون الثاني بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً، المقدم من السادة الأعضاء / عبدالله جاسم المظف - د.عبدالعزيز طارق الصقعي - د.عبدالكريم عبدالله الكندري - خالد المونس - أسامة عيسى الشاهين. (المحال إلى اللجنة بصفة الاستعجال)
- 3- الاقتراح بقانون الثالث بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً، المقدم من السادة الأعضاء / حمد عادل العبيد - د.محمد حسين المهان - مبارك حمود الطشة - فهد عبدالعزيز المسعود - محمد هايف المطيري. (المحال إلى اللجنة بصفة الاستعجال)
- 4- الاقتراح بقانون الرابع بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً، المقدم من السادة الأعضاء / عبدالله فهاد العنزي - شعيب علي شعبان - أسامة زيد الزيد - سعود عبدالعزيز العصفور - حمد محمد المدلج. (المحال إلى اللجنة بصفة الاستعجال)
- 5- الاقتراح بقانون الخامس بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً، المقدم من السادة الأعضاء / د.عبدالعزيز طارق الصقعي - حمد عادل العبيد - فايز غنام الجمهور - د.حمد محمد المطر - مبارك حمود الطشة. (المحال إلى اللجنة بصفة الاستعجال)



# الاقتراح بقانون الأول

State of Kuwait



دولة الكويت

المحترم

السيد / رئيس مجلس الأمة  
تحية طيبة وبعد،،،

نتقدم بالاقتراح بقانون المرفق بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتتميتها اقتصادياً، مشفوعاً بمذكرته الإيضاحية، برجاؤنا التفضل بعرضه على مجلس الأمة الموقر، مع إعطائه صفة الاستعجال.

مع خالص التحية،،،

مقدمو الاقتراح

د. عبد العزيز طارق الصقبي

د. حسن عبد الله جوهر

مهمل خالد المضاف

مهند طلال السايير

عبد الله تركي الأنبي

الفصل التشريعي السابع عشر دور الانعقاد الأول

يجاز إلى لجنة الإسكان والقوار  
بدرجتي جدول أعمال اللجنة القادمة  
مع إعطائه صفة الاستعجال

محمد  
٢٠٢٣/٧/١٣

State of Kuwait



دولة الكويت

## اقتراح بقانون

بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى المرسوم الأميري رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٤ بإنشاء ديوان المحاسبة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٥ بإنشاء بنك الائتمان الكويتي والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٢) لسنة ١٩٦٨ في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (١٨) لسنة ١٩٦٩ في شأن تحديد أملاك الدولة خارج خط التنظيم العام والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٣١) لسنة ١٩٧٨ بقواعد إعداد الميزانيات العامة والرقابة على تنفيذها والحساب الختامي 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 ١٩٨٢ بإنشاء الهيئة العامة للاستثمار،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (١١٦) لسنة ١٩٩٢ في شأن التنظيم الإداري وتحديد الاختصاصات والتفويض فيها،
- وعلى القانون رقم (١) لسنة ١٩٩٣ بشأن حماية الأموال العامة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،

الفصل التشريعي السابع عشر دور الانعقاد الأول

١



State of Kuwait

دولة الكويت

- وعلى القانون رقم (٥٠) لسنة ١٩٩٤ في شأن استغلال القسائم والبيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص المعدل بالقانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٨،
- 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 (١٠٩) لسنة ٢٠١٣ بشأن إنشاء الهيئة العامة للقوى العاملة،
- وعلى القانون رقم (١١٦) لسنة ٢٠١٣ 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 (١١٦) لسنة ٢٠١٤ 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 (٤٩) لسنة ٢٠١٦ بشأن المناقصات العامة، المعدل بالقانون رقم (٧٤) لسنة ٢٠١٩،
- وعلى القانون رقم (٢١) لسنة ٢٠١٩ في شأن نظام السجل العيني،

State of Kuwait



دولة الكويت

– 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 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 التي يتم تأسيسها والترخيص لها بمزاولة العمل بموجب عقد مبرم بينها وبين المؤسسة لتتمية مشروع محدد وفقاً لأحكام هذا القانون.

**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 أو المنطقة السكنية 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 والكهرباء



State of Kuwait

دولة الكويت

ومحولاتها، وشبكة طرق المدينة أو المنطقة السكنية الداخلية والعامية، والبنية الأساسية للمسبحات المائية الصناعية والخضراء التجميلية، وربط جميع تلك المكونات مع أجزاء المدينة أو المنطقة السكنية المختلفة.

**المرافق العامة:** 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 ومساكن أئمتها، ومراكز رعاية الشباب، والمستوصفات والمراكز الصحية والمستشفيات، وغيرها مما يبين تفصيلاً في كراسة الشروط.

**كراسة الشروط:** هي كراسة الشروط المرجعية التي تتضمن المعايير المعدة من المؤسسة العامة للرعاية السكنية بحسب طبيعة كل مشروع ويتم اعتمادها من قبل مجلس إدارة المؤسسة لاستدراج عروض الراغبين بالاستثمار في المشاريع التي يتم طرحها تنفيذاً لأحكام 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 لتوفر لهم بيئة عمل مناسبة خلال السنوات الأولى من عمر مشاريعهم بهدف زيادة فرص نجاحهم ونمو نشاطهم.

**البيع على المخطط:** بيع الوحدات العقارية المفزة 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.

**المخططات:** الرسومات الهندسية التي تقدمها الشركات والتي تحدد تفاصيل المشروع المزمع تنفيذه وفقاً لما ورد في كراسة الشروط.

**حساب الضمان:** الحساب المصرفي الخاص بالمشروع والذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشترين للوحدات العقارية المباعة على المخطط.



State of Kuwait

دولة الكويت

**أمين الحساب:** البنك أو المصرف الذي يتولى حساب الضمان وفق أحكام هذا القانون.

**المستثمر:** شخص اعتباري سواء كانت شركات مساهمة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية أو الشركات غير الكويتية المتخصصة من غير أن يكون لها وكيل محلي في الكويت، التي يتم اعتماد تأهيلها من مجلس إدارة المؤسسة لتقديم عطاء على أحد المشاريع.

**المشروع:** مدينة سكنية متكاملة أو منطقة سكنية تقوم بتشبيدها شركات انشاء مدن أو مناطق سكنية على الأراضي المخصصة للمؤسسة بموجب أحكام هذا القانون.

**عقد المشروع:** مجموعة الاتفاقيات التي يتعين إبرامها بشأن تنفيذ أحد المشاريع التي تطرح وفقاً لأحكام هذا القانون.

**اللائحة:** اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

## الفصل الثاني

### الأحكام المتعلقة بتأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية

#### وتنميتها اقتصادياً

#### مادة (٢)

تلتزم المؤسسة - بمقتضى أحكام هذا القانون - بإنشاء شركات مساهمة عامة تختلف نسبة التملك فيها ومواعيد اكتتابها بحسب طبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية، وشركات أخرى للمشاريع التي تقل كلفتها الإجمالية عن الحدود المنصوص عليها في القانون رقم (١١٦) لسنة ٢٠١٤ 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 لتشبيدها وفق أفضل الممارسات العالمية في مجال التنمية العمرانية للمدن والمناطق الذكية المستدامة والمعايير البيئية الحديثة، وتسلم إليها بموجب عقد المشروع.

State of Kuwait



دولة الكويت

### مادة (٣)

يحدد رأس مال كل شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون بحسب تكلفة وطبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية وتخصص أسهم كل شركة على النحو المبين في المادة الخامسة من هذا القانون.

وتلتزم المؤسسة قبل الدعوة إلى الاكتتاب العام في هذه الشركات بنشر ملخص دراسة الجدوى الاقتصادية لشركة المشروع المراد تأسيسها ومخططات المدن أو المناطق السكنية التي ستكون محلاً 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 التجميلية وغيرها مما يرد في تخطيطها الحضري المعتمد من الدولة مع بيان أعداد الوحدات السكنية المزمع إنجازها والمرافق المختلفة المقرر إنشاؤها على كل قطاع من قطاعات المدينة أو المنطقة.

### مادة (٤)

يجوز بناء على دراسة الجدوى الاقتصادية، أن تتحمل الدولة تكلفة أو جزء من تكلفة إنشاء وإنجاز البنية الأساسية والمباني العامة ومحطات الكهرباء الرئيسية وأبراج المياه ومحطات تنقية الصرف الصحي، وتكلفة وحدات الرعاية السكنية، وفقاً لأحكام المادة (٣) من هذا القانون، وتحدد القيم المالية التي ستصرف للشركة المساهمة ومواعيد صرفها في مستندات الطرح، على أن تصرف بعد الانتهاء من الإنجاز والتسليم للجهات الحكومية المختصة، ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً إجراء أي تعديل على القيم المالية سواء بالزيادة أو النقص بعد الترسية.

### مادة (٥)

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

١- نسبة لا تقل عن (٢٥%) ولا تزيد على (٥٠%) تطرح للاكتتاب العام لجميع المواطنين.

State of Kuwait



دولة الكويت

٢- نسبة لا تقل عن (٦%) ولا تزيد على (٢٤%) للجهة الحكومية التي يحددها مجلس الوزراء، ولا يجوز التصرف في هذه الأسهم حتى الانتهاء من بيع آخر وحدة سكنية لصاحب طلب إسكاني.

٣- نسبة لا تقل عن (٢٦%) ولا تزيد على (٤٩%) للمستثمر صاحب العطاء الأفضل وفقاً للمعايير الواردة في المادة السابعة من هذا القانون، وتؤول المبالغ الناتجة عن الاكتتاب بهذه الأسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم إلى الاحتياطي العام. ويتم الدعوة عن طريق الجريدة الرسمية والوسائل الأخرى التي تحددها اللائحة.

#### مادة (٦)

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 الميعاد المحدد للاكتتاب، وكذلك كسور الأسهم الناتجة عن عمليات التخصيص والتوزيع، للبيع بقيمتها السوقية على الجهات الحكومية أو المستثمر أو عرضها في سوق الكويت للأوراق المالية، وذلك وفقاً لما تراه المؤسسة ملائماً، وتؤول المبالغ الناتجة عن الاكتتاب بهذه الأسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم إلى الاحتياطي العام.

#### مادة (٧)

يجب أن يخضع اختيار المستثمر من قبل المؤسسة - منذ اليوم الأول للطرح وحتى الترسية - لمبادئ الشفافية والعلانية وحرية المنافسة وتكافؤ الفرص والمساواة وفقاً للقواعد والإجراءات الواردة في هذا القانون وكراسة الشروط.

ويجب أن يشتمل العطاء المقدم من المستثمر على وجه الخصوص العناصر التالية:

١- تحديد الممثل القانوني للمستثمر.

٢- العرض الفني، ويشتمل على:

أ- الوسيلة والأسلوب الفني المقترح لتنفيذ بنية المشروع بحسب شروط ووثائق طرحه.

State of Kuwait



دولة الكويت

- ب- البرنامج الزمني المقترح لتنفيذ المشروع.
- ج- المعلومات والبيانات والآلية المقترحة لمراعاة معايير المحافظة على البيئة والأمن والسلامة.
- ٣- العرض المالي، ويشتمل على:
- أ- التكاليف المتوقعة لإعداد تصاميم المشروع وإنشائه وتشغيله وصيانته.
- ب- تكلفة تمويل المشروع ومصادره.
- ج- المردود الاستثماري المتوقع من المشروع.
- د- التكلفة المالية على الدولة في ضوء المعادلة المعتمدة لترسية المشروع.

#### مادة (٨)

يجوز للمستثمر التصرف كلياً أو جزئياً في أسهمه بعد تسليم الوحدات السكنية وموافقة المؤسسة، وتحدد كراسة الشروط اشتراطات 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 سوق الكويت للأوراق المالية وفق القواعد الرسمية المقررة في هذا الشأن.

#### مادة (٩)

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

State of Kuwait



دولة الكويت

### الفصل الثالث

#### إنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها

##### مادة (١٠)

تلتزم كل شركة على وجه الخصوص بما يلي :

- ١- بدء الأعمال في إنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها على حدودها المقررة وفق مخططها التنظيمي المعتمد من قبل المؤسسة، والانتهاه منها في الموعد المحدد من قبل المؤسسة بموجب عقد المشروع، 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.
- ٢- المتابعة والإشراف على تنفيذ الأعمال التي أسندتها للغير لإتمامها وفق المواصفات الفنية المعتمدة من قبل المؤسسة لإنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها.
- ٣- 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.
- ٤- تسليم المستفيدين منتجات وحداتهم السكنية المحجوزة في التاريخ المحدد بالعقد المبرم معهم، وبالمواصفات الفنية المعتمدة وبالشروط التي تم التعاقد على أساسها، وتحدد اللائحة الالتزامات المناطة بالشركة.

##### مادة (١١)

تعرض شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية - بعد التنسيق مع المؤسسة - منتجات الوحدات السكنية في كل منطقة سكنية تقوم بإنشائها وإنجازها بما يضمن توفير خيارات متنوعة لمستحقي الرعاية السكنية وفقاً للألوية المنظمة بالقانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية، وتكون الخيارات كما يلي:

- ١- القسائم السكنية.
- ٢- البيوت والفلل السكنية.



State of Kuwait

دولة الكويت

ويحدد مجلس إدارة الشركة كيفية توزيعها على 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، وألا تقل مساحة أرض القسيمة أو البيت عن ٢٤٠٠ م<sup>٢</sup>.

وتحدد اللائحة آلية استقبال رغبات مستحقي الرعاية السكنية في تلك المنطقة السكنية، وآلية اختيار نموذج سكنهم وموقعه على النحو الذي توافقت عليه رغباتهم، والمواعيد النهائية لتغيير نوع رغباتهم المقدمة، وكيفية توثيقها، والأحكام المنظمة لسير إجراءات العمل بهذه المادة.

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

#### مادة (١٢)

تحدد كراسة الشروط 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.

### الفصل الرابع

#### العلاقات التعاقدية

#### مادة (١٣)

استثناءً من القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ المشار إليه تحدد المؤسسة وفق دراسات الجدوى لكل مشروع حدود العلاقة التعاقدية بين شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية والمستفيدين ومكونات عقد البيع لمنتجات الوحدات السكنية والسقف الأعلى لأسعارها وضوابط شرائها وتسويقها في كل مدينة أو منطقة سكنية تتولى إنشائها وإنجازها.

#### مادة (١٤)

لا يجوز لأي شركة تسويق نماذج تصاميم منتجات وحداتها السكنية على مخطط المدينة أو المنطقة السكنية المزمع تنفيذها إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المؤسسة



State of Kuwait

دولة الكويت

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 المستفيدون مبلغ سعر بيع الوحدات السكنية 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 مستفيد التاريخ المقرر لإيداع مبلغ سعر وحدته السكنية المباعة له على المخطط والتاريخ المقرر لاستلامها بصورة نهائية. وتحدد كراسة الشروط تفاصيل 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 (١٥)

بعد تلبية جميع طلبات مستحقي الرعاية السكنية، وفي حال وجود فائض من منتجات الوحدات السكنية، تقوم الشركات - بعد موافقة المؤسسة - بعرضها للبيع على كافة المواطنين بذات الأسعار المعلن عنها سلفاً بطريق البيع المباشر على أن تكون الأولوية لمستحقي الرعاية السكنية من الأسر الكويتية، 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 سكنية 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.

State of Kuwait



دولة الكويت

**مادة (١٦)**

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

**مادة (١٧)**

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

وتحدد اللائحة الضوابط والمعايير والإجراءات الخاصة بعقود البيع على المخطط.

**مادة (١٨)**

تتضمن كراسة الشروط العناصر الواجب توافرها في عقد بيع الوحدة السكنية المشار إليه بالمادة (١٦) من هذا القانون وعلى وجه الخصوص ما يلي:

- ١- الأطراف المتعاقدة.
- ٢- وصف تفصيلي لمنتج الوحدة السكنية محل البيع.
- ٣- سعر البيع النهائي وكيفية أدائه ومواعيد آجال استحقاق دفعاته.
- ٤- تحديد المستفيد لمصادر تمويله في شراء منتج السكني.
- ٥- تفويض المستفيد للمؤسسة في التحاسب نيابة عنه خصماً من كامل مبلغ المودع في حساب الضمان.

**مادة (١٩)**

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

State of Kuwait



دولة الكويت

**مادة (٢٠)**

باستثناء ما يسمح به نظام إدارة المجمع أو المبنى، لا يجوز لمالك الوحدة السكنية أو الشاغل لها أن يقوم بإجراء أي تعديلات أو تغييرات على الهيكل أو المظهر الخارجي للوحدة السكنية 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 الشركة، فإذا تخلف عن ذلك جاز للشركة إعادة الشيء إلى ما كان عليه على نفقته.

**مادة (٢١)**

يحدد بقرار من مجلس إدارة بنك الائتمان الكويتي قواعد تقديم القروض العقارية وشروطها وإجراءاتها للمواطنين المستحقين للرعاية السكنية الراغبين بشراء وحدات سكنية، وخاصة ما يتعلق بحقوق البنك في ضمان ما يمنحه من قروض ومواعيد تحصيلها.

**الفصل الخامس****المسؤوليات والمزايا التفضيلية****مادة (٢٢)**

تتحمل الشركة عند تأخير تسليم المستفيد لوحدته السكنية المباعة عن الأجل المحدد بالتعاقد غرامة تأخير يتم النص عليها بعقد المشروع.  
على أن يحدد عقد المشروع القواعد المنظمة والآلية التي يجب اتباعها حال تعثر المشروع.

**مادة (٢٣)**

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 عقد المشروع، وجب على المؤسسة اتخاذ الإجراءات القانونية التي تنص عليها اللائحة لضمان استمرار استكمال المشروع.

State of Kuwait



دولة الكويت

**مادة (٢٤)**

تلتزم كل شركة بإنجاز وحداتها السكنية المباعة على المخطط وفق التصاميم والمواصفات الفنية لإنشائها وإنجازها على النحو المتفق عليه مع المؤسسة. وللمستفيد 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 بعد موافقة المؤسسة، وذلك في الحالات الآتية:

- (١) قيام الشركة بتغيير التصاميم والمواصفات الفنية دون إخطار المؤسسة بهذا التغيير وبموافقة كتابية مسبقة منها، 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.
- (٢) إذا أثبت المستفيد للمؤسسة قبل تسلمه النهائي لوحدته السكنية المباعة له على المخطط أنها غير صالحة للسكن وبها عيوب إنشائية جوهرية.
- (٣) إذا تبين وجود نقص في مساحة الوحدة السكنية قبل أو عند تسليم الوحدة السكنية للمستفيد بنسبة (٥%) أو أكثر، وإذا كانت النسبة دون ذلك يتم تخفيض ثمن الشراء بنسبة تساوي نسبة نقص المساحة.

**مادة (٢٥)**

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 (١٠) سنوات تبدأ من التاريخ المنصوص عليه في شهادة الاستلام النهائي.

**مادة (٢٦)**

تلتزم شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية بإدارة العقار وتحصيل رسوم خدمة المناطق والمساحات المشتركة وما يلزمه من صيانة وتشغيل بعد اكتمال إنجاز المشروع وفق الضوابط التي تحددها اللائحة.



State of Kuwait

دولة الكويت

### مادة (٢٧)

تحدد - بمقتضى أحكام هذا القانون - نسبة لا تقل عن (٣٠%) كمساحة سكنية خالصة من إجمالي مساحة المخطط التنظيمي المعتمد من قبل المؤسسة في كل منطقة سكنية تتولى الشركات إنشاءها وإنجازها.

والتزاماً بإنجاز البنية الأساسية للمدينة السكنية بشكل كامل، يمنح للشركة حق الانتفاع بالأراضي غير المخصصة لأغراض الرعاية السكنية ضمن الحدود المقررة للمدينة أو المنطقة السكنية التي أنشأتها وأنجزتها، ولمدة لا تزيد على ٣٠ سنة تبدأ بعد فترة الإمهال المحددة بالعقد.

وتمنح مدد إضافية للاستثمار لا تتجاوز ٢٠ سنة أخرى، تحددتها المؤسسة بناءً على دراسة الجدوى الاقتصادية لكل مشروع كمزايا تفضيلية مقابل التزامات إضافية تتحملها الشركة كإنشاء المرافق العامة ذات الطبيعة الخاصة ودعم المشروعات الصغيرة والمتوسطة وسرعة الإنجاز وغيرها من الالتزامات.

وتقول 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 (٢٨)

تخصص الشركة النسبة التي تحدد في كراسة الشروط 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 سائلة الذكر المساحات الملائمة للمشاريع الصغيرة والمتوسطة بما يتوافق مع احتياجات كل مشروع وطبيعة نشاطه وفق الرأي الفني المعتمد من قبل الصندوق الوطني.

State of Kuwait



دولة الكويت

## الفصل السادس

### أحكام ختامية

#### مادة (٢٩)

تحدد كراسة الشروط على وجه الخصوص ما يلي:

- ١- مقدار الضمانات البنكية والتأمينية المقررة على شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية بما يتناسب مع تكلفة المشاريع المسندة إليهم حفاظاً على حقوق المستفيدين والمساهمين.
- ٢- طرق تقييم المؤسسة للملاءة المالية والتشغيلية للشركات ومواعيد تقييمها.

#### مادة (٣٠)

ينشأ بإدارة التسجيل العقاري والتوثيق سجل يسمى "سجل قيد البيع على المخطط" يصدر بتنظيمه وإجراءات القيد فيه قرار من وزير العدل، تقوم فيه الشركة بتقيد ما يلي:

- ١- ترخيص المشروع.
- ٢- الوحدات السكنية الصادر بها ترخيص.
- ٣- عقود بيع الوحدات، وكافة التصرفات التي ترد عليها.
- ٤- بيان تفصيلي بأي قيد يوجب القانون قيده في صحيفة العقار.
- ٥- أي بيانات أخرى تحدد بقرار من وزير العدل.

#### مادة (٣١)

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

#### مادة (٣٢)

استثناءً من القانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠١٦ 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. وتصدر بلدية الكويت التراخيص وفق نظام البناء المعتمد.

State of Kuwait



دولة الكويت

**مادة (٣٣)**

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

**مادة (٣٤)**

تلتزم الجهات العامة المختصة بتوفير المواد الأولية والأساسية التي تحددها اللائحة وتوفير خدماتها الرئيسية من طرق وبنية تحتية التي تقع خارج الحدود المخصصة لمشاريع المدن أو المناطق السكنية 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 المشاريع المنفذة وفقاً لأحكام هذا القانون.

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

**مادة (٣٥)**

استثناءً من أحكام القانون رقم (١٠٩) لسنة ٢٠١٣ بشأن إنشاء الهيئة العامة للقوى العاملة، يكون قرار المؤسسة في تقدير احتياج أذونات العمل للشركات المرخص لها وفقاً لأحكام هذا القانون نهائياً.

**مادة (٣٦)**

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

**مادة (٣٧)**

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 حدة.

State of Kuwait



دولة الكويت

**مادة (٢٨)**

تتولى الإدارة القانونية في المؤسسة مباشرة جميع القضايا والحضور أمام جميع المحاكم وهيئات التحكيم أو إبداء الرأي القانوني وإجراء التحقيقات المتصلة بأحكام هذا القانون.

**مادة (٢٩)**

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 (٤٠)**

يصدر الوزير المختص اللائحة التنفيذية لأحكام هذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

**مادة (٤١)**

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

أمير دولة الكويت  
نواف الأحمد الصباح

State of Kuwait



دولة الكويت

## المذكرة الإيضاحية

## للاقتراح بقانون

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 سكنٍ 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، الأمر الذي يتطلب وضع آلية تنفيذ موازية مع الجهود المبذولة التي تقوم بها المؤسسة العامة للرعاية السكنية لتسريع وتيرة إسكان المستحقين لهذه الرعاية وللحد من المشكلة الإسكانية التي يعاني منها المواطن الكويتي.

وعليه فقد تم إعداد هذا القانون لتحقيق هذا الغرض الذي خرجت فكرته من صلب أحكام تشريعية قائمة حالياً لم تتل حقتها من التنفيذ الكافي المتمثلة في جواز تأسيس المؤسسة العامة للرعاية السكنية لشركات تتصل بأغراضها أو تساعد على تحقيقها، مسترشداً بتجارب الدول التي استعانت بشركات متخصصة في التنمية العمرانية لتشييد مدنها السكنية، وهو أمر أحوج



State of Kuwait

دولة الكويت

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، ويأتي إنشاء هذه المدن أو المناطق السكنية من خلال شركات مساهمة عامة وغيرها من الشركات الكويتية وغير الكويتية وفق شراكة عادلة مع القطاع الخاص المتخصص في هذا المجال، وإشراك المواطن في هذه العملية الاستثمارية بما يعود عليه وعلى خزينة الدولة بالنتج 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.

ويتضمن هذا القانون (٤١) مادة موزعة على ست فصول، حيث خصص الفصل الأول للتعريفات حيث حددت المادة الأولى مدلول أهم المصطلحات الواردة في أحكام القانون.

أما الفصل الثاني فقد نص على الأحكام المتعلقة بتأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً من حيث إلزام المؤسسة - بمقتضى أحكام هذا القانون - بإنشاء شركات مساهمة عامة، وشركات أخرى للمشاريع التي تقل كلفتها الإجمالية عن الحدود المنصوص عليها في القانون رقم (١١٦) لسنة ٢٠١٤ 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.

State of Kuwait



دولة الكويت

وتأكيداً لمبدأ الشفافية وانطلاقاً من الحق في الاطلاع على المعلومات فقد الزم القانون على المؤسسة - قبل الدعوة إلى الاكتتاب العام في هذه الشركات - أن تقوم بنشر ملخص دراسة الجدوى الاقتصادية لشركة المشروع المراد تأسيسها ومخططات المدن أو المناطق السكنية التي ستكون محلاً 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 التجميلية وغيرها مما يرد في تخطيطها الحضري المعتمد من الدولة مع بيان أعداد الوحدات السكنية المزمع إنجازها والمرافق المختلفة المقرر إنشاؤها على كل قطاع من قطاعات المدينة أو المنطقة.

ويكون رأسمال كل شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون بحسب تكلفة وطبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية وتوزع الأسهم بقرار من مجلس إدارة المؤسسة العامة للرعاية السكنية بنسبة لا تقل عن ٢٥% ولا تزيد عن ٥٠% تطرح للاكتتاب العام لجميع المواطنين ونسبة لا تقل عن ٦% ولا تزيد على ٢٤% للجهة الحكومية التي يحددها مجلس الوزراء ونسبة لا تقل عن ٢٦% ولا تزيد على ٤٩% للمستثمر صاحب العطاء الأفضل.

كما حدد القانون مشتملات العطاء المقدم وأوجب القانون أن يخضع اختيار المستثمر من قبل المؤسسة لمبادئ الشفافية والعلانية وحرية المنافسة وتكافؤ الفرص والمساواة ووفقاً للإجراءات والقواعد الواردة في هذا القانون وكراسة الشروط.

كما أجاز القانون أن تتحمل الدولة - بناءً على دراسة الجدوى الاقتصادية - كل أو جزء من تكلفة إنشاء وإنجاز البنية الأساسية على أن تحدد القيم المالية التي ستصرف للشركة المساهمة ومواعيد صرفها في مستندات الطرح وذلك بعد الانتهاء من الإنجاز والتسليم للجهات الحكومية المختصة ويقع باطلاً كل تعديل على القيم المالية بعد الترسية.

وأجاز القانون للمستثمر التصرف كلياً أو جزئياً في أسهمه بعد تسليم الوحدات السكنية وموافقة المؤسسة، وتحدد كراسة الشروط اشتراطات وإجراءات نقل ملكيتها أو التنازل عنها أو

State of Kuwait



دولة الكويت

التصرف فيها، بينما حظر القانون على باقي المؤسسين والمواطنين المكتتبين التصرف بالأسهم قبل إدراجها في سوق الكويت للأوراق المالية.

وتفادياً لأي تعديل على مكونات المشروع وحرصاً على تحقيق أهداف هذا القانون وسرعة إنجاز المناطق السكنية فإنه لا تجوز أية زيادة أو تخفيض للمساحات المخصصة للاستعمال التجاري أو الاستثماري أو الوحدات السكنية بعد طرح الاسهم للاكتتاب العام.

وتناول الفصل الثالث الأحكام المتعلقة بإنشاء وإنجاز المدينة أو المنطقة السكنية من حيث التزامات كل شركة بخصوص القيام بالأعمال على الحدود المقررة وفق المخطط التنظيمي المعتمد من قبل المؤسسة والانتهاؤ منها في الموعد المحدد بموجب عقد المشروع بالإضافة إلى المتابعة والإشراف على تنفيذ الأعمال التي أسندتها للغير، وتقديم تقرير دوري للمؤسسة حول سير الأعمال وتسليم المستفيدين منتجات وخدماتهم السكنية في التاريخ المحدد في العقد المبرم معهم، وتحدد اللائحة الالتزامات المناطة بالشركة.

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 وبتزامن 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 السكنية المتنوعة - التي يتم إنشاؤها من قبل الشركات في المناطق السكنية- وفقاً لأولوية تسجيل الطلبات الإسكانية المنظمة بالقانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية، وكذلك جعل الأولوية لمستحقي الرعاية السكنية عند بيع الشركات للبدائل السكنية الواقعة بالأراضي غير المخصصة للرعاية السكنية، وألا تقل مساحة أرض القسيمة أو البيت عن ٢م٤٠٠، وترك القانون إلى اللائحة تحديد آلية استقبال رغبات المستحقين واختيار نموذج السكن والموقع وغير ذلك من الأحكام المنظمة لهذه الإجراءات.



State of Kuwait

دولة الكويت

وأوضح القانون أن كراسة الشروط تحدد آلية إصدار شهادات الاستلام لكل شركة عن كل مرحلة من المراحل المنجزة.

وحدد الفصل الرابع أحكام العلاقات التعاقدية بين شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية والمستفيدين ومكونات عقد البيع حيث تناط بالمؤسسة مسؤولية وضع حدود العلاقة التعاقدية بين الشركات والمستفيدين على أن تحدد كراسة الشروط نموذج العقد ومشمولاته، ويوثق هذا العقد وفق القواعد الرسمية.

وحيث أن المؤسسة العامة للرعاية السكنية مناط بها كل ما يتعلق بالرعاية السكنية، وحرصاً على الشفافية والدقة في الإنجاز فإن القانون لم يجيز للشركة تسويق نماذج تصاميم الوحدات السكنية على مخطط المدينة أو المنطقة السكنية المزمع تنفيذها دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من قبل المؤسسة، كما ترك القانون إلى اللائحة تحديد الضوابط والمعايير والإجراءات الخاصة بعقود البيع على المخطط.

وحرصاً على أموال المستفيدين فإن المؤسسة تقوم بفتح حساب مصرفي خاص (حساب الضمان) بكل مشروع تودع فيه المبالغ المدفوعة من المستفيدين في حالة الشراء على المخطط.

وأتاح القانون للشركات عرض فوائض منتجات الوحدات السكنية للبيع المباشر بعد موافقة المؤسسة شريطة مراعاة الأولويات المشار إليها في المادة (١٥) من هذا القانون.

وحتى لا تتم المتاجرة في هذه الوحدات السكنية على حساب المواطنين المستحقين للرعاية السكنية فقد حظر القانون على المواطنين شراء أكثر من وحدة سكنية أيًا 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.

وتقديراً لعمليات الاحتيايل وحرصاً على حقوق الغير حظر القانون على المستفيد ترتيب أي حق عيني على الوحدة المباعة إلا بعد صدور وثيقة تملكه العقار.



State of Kuwait

دولة الكويت

ويتناول الفصل الخامس المسؤوليات والمزايا التفضيلية، وفي هذا الفصل فقد رتب القانون - حفاظاً على حقوق المستفيدين - عدد من الجزاءات على الشركات في حالات معينة كأن تتحمل الشركة عند تأخير تسليم المستفيد لوحده السكنية المباعة عن الأجل المحدد بالتعاقد غرامة تأخير يتم النص عليها في عقد المشروع، وكذلك يحق للمستفيد فسخ عقد البيع على المخطط واسترجاع كامل مبلغه المدفوع بالإضافة إلى مبلغ تعويض في الحالات المبينة في هذا القانون، وحرصاً على حق المستفيد وسلامته فإن مسؤولية الشركة عن ضمان أية عيوب تهدد سلامة المدن والمناطق السكنية تمتد إلى عشر سنوات تبدأ من التاريخ المنصوص عليه في شهادة الاستلام النهائي، وفي المقابل تم منح الشركات عدد من المزايا التفضيلية أهمها حق الانتفاع في الأراضي غير المخصصة لأغراض الرعاية السكنية لمدة ٣٠ سنة، بالإضافة إلى منحها مدد إضافية للاستثمار لا تتجاوز ٢٠ سنة أخرى تحددها المؤسسة على ضوء 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.

وتناول الفصل السادس الأحكام الختامية حيث نص القانون على ضمانات خاصة بالبيع على المخطط وذلك بإنشاء سجل لقيود البيع على المخطط بإدارة التسجيل العقاري والتوثيق يصدر بقرار من وزير العدل، ودعماً لسرعة إنجاز هذه المشاريع الإسكانية من قبل الشركات؛ فقد ألزم القانون الجهات العامة المختصة بتوفير المواد الأولية والأساسية التي تحددها اللائحة وتوفير خدماتها الرئيسية من طرق وبنية تحتية التي تقع خارج الحدود المخصصة لمشاريع المدن أو المناطق السكنية 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 المشاريع المنفذة وفقاً لأحكام هذا القانون، كما ألزم الوزارات والمؤسسات والجهات العامة بإصدار الموافقات والترخيص 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، وهذا يؤدي إلى سرعة الإنجاز وعدم

الفصل التشريعي السابع عشر دور الانعقاد الأول

١

State of Kuwait



دولة الكويت

المرور بدورة مستتدية طويلة تؤخر الإنجاز، كما أعى القانون مواد البناء التي تستورد من الرسوم والضرائب الجمركية تنفيذاً لأحكام هذا القانون خلال المدة المقررة للعمليات الإنشائية. وحرصاً على حقوق المواطنين، وتماشياً مع طبيعة القانون المتميزة بمواكبة سريعة للتطورات الهائلة في المجال العقاري، فقد منح القانون الإدارة القانونية في المؤسسة، حق تولي ومباشرة جميع القضايا المرفوعة بهذا الشأن، ولها في ذلك حق الحضور أمام جميع المحاكم وهيئات التحكيم، وإبداء الرأي القانوني، وإجراءات التحقيقات المتصلة بأحكام هذا القانون، وذلك استثماراً للوقت المهدر في المراسلات الإدارية، مما يرسى ضماناً أخرى لاستعادة الحقوق، بأقل ما يمكن من الوقت والجهد.

ونظراً لدور السلطة التنفيذية ممثلة بمجلس الوزراء في متابعة المشاريع التي تقام في الدولة، والدور الرقابي للسلطة التشريعية ممثلة بمجلس الأمة؛ فقد ألزم القانون على المؤسسة أن تعد تقريراً دورياً يرفع إلى مجلس الوزراء تقيم فيه أداء الشركات الخاضعة لأحكام هذا القانون ومدى ملاءتها المالية، وتزود نسخة من هذا التقرير إلى مجلس الأمة. وأعطى القانون مدة ثلاثة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية تصدر خلالها اللائحة التنفيذية من الوزير المختص.



## الاقتراح بقانون الثاني

State of Kuwait



دولة الكويت

المحترم

السيد / رئيس مجلس الأمة  
تحية طيبة وبعد،،،

نتقدم بالاقتراح بقانون المرفق بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً، مشفوعاً بمذكرته الإيضاحية، برجاؤنا التفضل بعرضه على مجلس الأمة الموقر، مع إعطائه صفة الاستعجال.

مع خالص التحية،،،

مقدمو الاقتراح

عبدالله بن طارق الصعبي  
عبدالله بن  
خالد بن لوش

إلى السيد / رئيس مجلس الأمة  
د. عبد الإبراهيم عبد الله الكندي  
د. الكندي

أمانة مجلس الأمة  
الكويت

يجازيل لجنة الإسكان والتمويل  
بمشاركتهم في دورات العمل القادمة القادمة  
في إطار خطة سنة الاستعداد  
مجلس

State of Kuwait



دولة الكويت

## اقتراح بقانون

بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى المرسوم الأميري رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٤ بإنشاء ديوان المحاسبة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٥ بإنشاء بنك الائتمان الكويتي والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٢) لسنة ١٩٦٨ في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (١٨) لسنة ١٩٦٩ في شأن تحديد أملاك الدولة خارج خط التنظيم العام والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٣١) لسنة ١٩٧٨ بقواعد إعداد الميزانيات العامة والرقابة على تنفيذها والحساب الختامي 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 ١٩٨٢ بإنشاء الهيئة العامة للاستثمار،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (١١٦) لسنة ١٩٩٢ في شأن التنظيم الإداري وتحديد الاختصاصات والتفويض فيها،
- وعلى القانون رقم (١) لسنة ١٩٩٣ بشأن حماية الأموال العامة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،

الفصل التشريعي السابع عشر دور الانعقاد الأول

٤٤



State of Kuwait

دولة الكويت

- وعلى القانون رقم (٥٠) لسنة ١٩٩٤ في شأن استغلال القسائم والبيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص المعدل بالقانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٨،
- 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 (١٠٩) لسنة ٢٠١٣ بشأن إنشاء الهيئة العامة للقوى العاملة،
- وعلى القانون رقم (١١٦) لسنة ٢٠١٣ 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 (١١٦) لسنة ٢٠١٤ 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 (٤٩) لسنة ٢٠١٦ بشأن المناقصات العامة، المعدل بالقانون رقم (٧٤) لسنة ٢٠١٩،
- وعلى القانون رقم (٢١) لسنة ٢٠١٩ في شأن نظام السجل العيني،

State of Kuwait



دولة الكويت

- 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 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 التي يتم تأسيسها والترخيص لها بمزاولة  
العمل بموجب عقد مبرم بينها وبين المؤسسة لتنمية مشروع محدد وفقاً لأحكام هذا القانون.

**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 أو  
المنطقة السكنية 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 والكهرباء



State of Kuwait

دولة الكويت

ومحولاتها، وشبكة طرق المدينة أو المنطقة السكنية الداخلية والعامية، والبنية الأساسية للمسطحات المائية الصناعية والخضراء التجميلية، وربط جميع تلك المكونات مع أجزاء المدينة أو المنطقة السكنية المختلفة.

**المرافق العامة:** 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 مما يبين تفصيلاً في كراسة الشروط.

**كراسة الشروط:** هي كراسة الشروط المرجعية التي تتضمن المعايير المعدة من المؤسسة العامة للرعاية السكنية بحسب طبيعة كل مشروع ويتم اعتمادها من قبل مجلس إدارة المؤسسة لاستدراج عروض الراغبين بالاستثمار في المشاريع التي يتم طرحها تنفيذاً لأحكام 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 لتوفر لهم بيئة عمل مناسبة خلال السنوات الأولى من عمر مشاريعهم بهدف زيادة فرص نجاحهم ونمو نشاطهم.

**البيع على المخطط:** بيع الوحدات العقارية المفروزة 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.

**المخططات:** الرسومات الهندسية التي تقدمها الشركات والتي تحدد تفاصيل المشروع المزمع تنفيذه وفقاً لما ورد في كراسة الشروط.

**حساب الضمان:** الحساب المصرفي الخاص بالمشروع والذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشترين للوحدات العقارية المباعة على المخطط.



State of Kuwait

دولة الكويت

**أمين الحساب:** البنك أو المصرف الذي يتولى حساب الضمان وفق أحكام هذا القانون.  
**المستثمر:** شخص اعتباري سواء كانت شركات مساهمة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية أو الشركات غير الكويتية المتخصصة من غير أن يكون لها وكيل محلي في الكويت، التي يتم اعتماد تأهيلها من مجلس إدارة المؤسسة لتقديم عطاء على أحد المشاريع.  
**المشروع:** مدينة سكنية متكاملة أو منطقة سكنية تقوم بتشييدها شركات انشاء مدن أو مناطق سكنية على الأراضي المخصصة للمؤسسة بموجب أحكام هذا القانون.  
**عقد المشروع:** مجموعة الاتفاقيات التي يتعين إبرامها بشأن تنفيذ أحد المشاريع التي تطرح وفقاً لأحكام هذا القانون.  
**اللائحة:** اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

## الفصل الثاني

### الأحكام المتعلقة بتأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً

#### مادة (٢)

تلتزم المؤسسة - بمقتضى أحكام هذا القانون - بإنشاء شركات مساهمة عامة تختلف نسبة التملك فيها ومواعيد اكتتابها بحسب طبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية، وشركات أخرى للمشاريع التي تقل كلفتها الإجمالية عن الحدود المنصوص عليها في القانون رقم (١١٦) لسنة ٢٠١٤ 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 المشروع.

State of Kuwait



دولة الكويت

### مادة (٣)

يحدد رأس مال كل شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون بحسب تكلفة وطبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية وتخصص أسهم كل شركة على النحو المبين في المادة الخامسة من هذا القانون.

وتلتزم المؤسسة قبل الدعوة إلى الاكتتاب العام في هذه الشركات بنشر ملخص دراسة الجدوى الاقتصادية لشركة المشروع المراد تأسيسها ومخططات المدن أو المناطق السكنية التي ستكون محلاً 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 التجميلية وغيرها مما يرد في تخطيطها الحضري المعتمد من الدولة مع بيان أعداد الوحدات السكنية المزمع إنجازها والمرافق المختلفة المقرر إنشاؤها على كل قطاع من قطاعات المدينة أو المنطقة.

### مادة (٤)

يجوز بناء على دراسة الجدوى الاقتصادية، أن تتحمل الدولة تكلفة أو جزء من تكلفة إنشاء وإنجاز البنية الأساسية والمباني العامة ومحطات الكهرباء الرئيسية وأبراج المياه ومحطات تنقية الصرف الصحي، وتكلفة وحدات الرعاية السكنية، وفقاً لأحكام المادة (٣) من هذا القانون، وتحدد القيم المالية التي ستصرف للشركة المساهمة ومواعيد صرفها في مستندات الطرح، على أن تصرف بعد الانتهاء من الإنجاز والتسليم للجهات الحكومية المختصة، ويقع باطلاً بطلاً مطلقاً إجراء أي تعديل على القيم المالية سواء بالزيادة أو النقص بعد الترسية.

### مادة (٥)

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

١- نسبة لا تقل عن (٢٥%) ولا تزيد على (٥٠%) تطرح للاكتتاب العام لجميع المواطنين.



State of Kuwait

دولة الكويت

٢- نسبة لا تقل عن (٦%) ولا تزيد على (٢٤%) للجهة الحكومية التي يحددها مجلس الوزراء، ولا يجوز التصرف في هذه الأسهم حتى الانتهاء من بيع آخر وحدة سكنية لصاحب طلب إسكاني.

٣- نسبة لا تقل عن (٢٦%) ولا تزيد على (٤٩%) للمستثمر صاحب العطاء الأفضل وفقاً للمعايير الواردة في المادة السابعة من هذا القانون، وتؤول المبالغ الناتجة عن الاكتتاب بهذه الأسهم بالزيادة على القيمة الإسمية للسهم إلى الاحتياطي العام. وتتم الدعوة عن طريق الجريدة الرسمية والوسائل الأخرى التي تحددها اللائحة.

#### مادة (٦)

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 الميعاد المحدد للاكتتاب، وكذلك كسور الأسهم الناتجة عن عمليات التخصيص والتوزيع، للبيع بقيمتها السوقية على الجهات الحكومية أو المستثمر أو عرضها في سوق الكويت للأوراق المالية، وذلك وفقاً لما تراه المؤسسة ملائماً، وتؤول المبالغ الناتجة عن الاكتتاب بهذه الأسهم بالزيادة على القيمة الإسمية للسهم إلى الاحتياطي العام.

#### مادة (٧)

يجب أن يخضع اختيار المستثمر من قبل المؤسسة - منذ اليوم الأول للطرح وحتى الترسية - لمبادئ الشفافية والعلانية وحرية المنافسة وتكافؤ الفرص والمساواة وفقاً للقواعد والإجراءات الواردة في هذا القانون وكراسة الشروط.

ويجب أن يشتمل العطاء المقدم من المستثمر على وجه الخصوص العناصر التالية:

١- تحديد الممثل القانوني للمستثمر.

٢- العرض الفني، ويشتمل على:

أ- الوسيلة والأسلوب الفني المقترح لتنفيذ بنية المشروع بحسب شروط ووثائق طرحه.

State of Kuwait



دولة الكويت

- ب- البرنامج الزمني المقترح لتنفيذ المشروع.
- ج- المعلومات والبيانات والآلية المقترحة لمراعاة معايير المحافظة على البيئة والأمن والسلامة.
- ٣- العرض المالي، ويشتمل على:
- أ- التكاليف المتوقعة لإعداد تصاميم المشروع وإنشائه وتشغيله وصيانته.
- ب- تكلفة تمويل المشروع ومصادره.
- ج- المردود الاستثماري المتوقع من المشروع.
- د- التكلفة المالية على الدولة في ضوء المعادلة المعتمدة لترسية المشروع.

#### مادة (٨)

يجوز للمستثمر التصرف كلياً أو جزئياً في أسهمه بعد تسليم الوحدات السكنية وموافقة المؤسسة، وتحدد كراسة الشروط اشتراطات 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 سوق الكويت للأوراق المالية وفق القواعد الرسمية المقررة في هذا الشأن.

#### مادة (٩)

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

State of Kuwait



دولة الكويت

### الفصل الثالث

## إنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها

### مادة (١٠)

تلتزم كل شركة على وجه الخصوص بما يلي :

- ١- بدء الأعمال في إنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها على حدودها المقررة وفق مخططها التنظيمي المعتمد من قبل المؤسسة، والانتهاه منها في الموعد المحدد من قبل المؤسسة بموجب عقد المشروع، 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.
- ٢- المتابعة والإشراف على تنفيذ الأعمال التي أسندتها للغير لإتمامها وفق المواصفات الفنية المعتمدة من قبل المؤسسة لإنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها.
- ٣- 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 على سير الأعمال وتنفيذها.
- ٤- تسليم المستفيدين منتجات وحداتهم السكنية المحجوزة في التاريخ المحدد بالعقد المبرم معهم، وبالمواصفات الفنية المعتمدة وبالشروط التي تم التعاقد على أساسها، وتحدد اللائحة الالتزامات المناطة بالشركة.

### مادة (١١)

تعرض شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية - بعد التنسيق مع المؤسسة - منتجات الوحدات السكنية في كل منطقة سكنية تقوم بإنشائها وإنجازها بما يضمن توفير خيارات متنوعة لمستحقي الرعاية السكنية وفقاً للأولوية المنظمة بالقانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية، وتكون الخيارات كما يلي:

١- القسائم السكنية.

٢- البيوت والفلل السكنية.



State of Kuwait

دولة الكويت

ويحدد مجلس إدارة الشركة كيفية توزيعها على 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، وألا تقل مساحة أرض القسيمة أو البيت عن ٢٤٠٠ م<sup>٢</sup>.

وتحدد اللائحة آلية استقبال رغبات مستحقي الرعاية السكنية في تلك المنطقة السكنية، وآلية اختيار نموذج سكنهم وموقعه على النحو الذي توافقت عليه رغباتهم، والمواعيد النهائية لتغيير نوع رغباتهم المقدمة، وكيفية توثيقها، والأحكام المنظمة لسير إجراءات العمل بهذه المادة.

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

#### مادة (١٢)

تحدد كراسة الشروط 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.

### الفصل الرابع

#### العلاقات التعاقدية

#### مادة (١٣)

استثناءً من القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ المشار إليه تحدد المؤسسة وفق دراسات الجدوى لكل مشروع حدود العلاقة التعاقدية بين شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية والمستفيدين ومكونات عقد البيع لمنتجات الوحدات السكنية والسقف الأعلى لأسعارها وضوابط شرائها وتسويقها في كل مدينة أو منطقة سكنية تتولى إنشاءها وإنجازها.

#### مادة (١٤)

لا يجوز لأي شركة تسويق نماذج تصاميم منتجات وحداتها السكنية على مخطط المدينة أو المنطقة السكنية المزمع تنفيذها إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المؤسسة



State of Kuwait

دولة الكويت

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 المستفيدون مبلغ سعر بيع الوحدات السكنية 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 مستفيد التاريخ المقرر لإيداع مبلغ سعر وحدته السكنية المباعة له على المخطط والتاريخ المقرر لاستلامها بصورة نهائية. وتحدد كراسة الشروط تفاصيل 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 (١٥)

بعد تلبية جميع طلبات مستحقي الرعاية السكنية، وفي حال وجود فائض من منتجات الوحدات السكنية، تقوم الشركات - بعد موافقة المؤسسة - بعرضها للبيع على كافة المواطنين بذات الأسعار المعلن عنها سلفاً بطريق البيع المباشر على أن تكون الأولوية لمستحقي الرعاية السكنية من الأسر الكويتية، 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 سكنية 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.

State of Kuwait



دولة الكويت

**مادة (١٦)**

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

**مادة (١٧)**

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

وتحدد اللائحة الضوابط والمعايير والإجراءات الخاصة بعقود البيع على المخطط.

**مادة (١٨)**

تتضمن كراسة الشروط العناصر الواجب توافرها في عقد بيع الوحدة السكنية المشار إليه بالمادة (١٦) من هذا القانون وعلى وجه الخصوص ما يلي:

- ١- الأطراف المتعاقدة.
- ٢- وصف تفصيلي لمنتج الوحدة السكنية محل البيع.
- ٣- سعر البيع النهائي وكيفية أدائه ومواعيد آجال استحقاق دفعاته.
- ٤- تحديد المستفيد لمصادر تمويله في شراء منتج السكني.
- ٥- تفويض المستفيد للمؤسسة في التحاسب نيابة عنه خصماً من كامل مبلغ المودع في حساب الضمان.

**مادة (١٩)**

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

State of Kuwait



دولة الكويت

**مادة (٢٠)**

باستثناء ما يسمح به نظام إدارة المجمع أو المبنى، لا يجوز لمالك الوحدة السكنية أو الشاغل لها أن يقوم بإجراء أي تعديلات أو تغييرات على الهيكل أو المظهر الخارجي للوحدة السكنية 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 الشركة، فإذا تخلف عن ذلك جاز للشركة إعادة الشيء إلى ما كان عليه على نفقته.

**مادة (٢١)**

يحدد بقرار من مجلس إدارة بنك الائتمان الكويتي قواعد تقديم القروض العقارية وشروطها وإجراءاتها للمواطنين المستحقين للرعاية السكنية الراغبين بشراء وحدات سكنية، وخاصة ما يتعلق بحقوق البنك في ضمان ما يمنحه من قروض ومواعيد تحصيلها.

**الفصل الخامس****المسؤوليات والمزايا التفضيلية****مادة (٢٢)**

تتحمل الشركة عند تأخير تسليم المستفيد لوحدته السكنية المباعة عن الأجل المحدد بالتعاقد غرامة تأخير يتم النص عليها بعقد المشروع.  
على أن يحدد عقد المشروع القواعد المنظمة والآلية التي يجب اتباعها حال تعثر المشروع.

**مادة (٢٣)**

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 عقد المشروع، وجب على المؤسسة اتخاذ الإجراءات القانونية التي تنص عليها اللائحة لضمان استمرار استكمال المشروع.

State of Kuwait



دولة الكويت

**مادة (٢٤)**

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

وللمستفيد 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 بعد موافقة المؤسسة، وذلك في الحالات الآتية:

(١) قيام الشركة بتغيير التصاميم والمواصفات الفنية دون إخطار المؤسسة بهذا التغيير وبموافقة كتابية مسبقة منها، 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.

(٢) إذا أثبت المستفيد للمؤسسة قبل تسلمه النهائي لوحده السكنية المباعة له على المخطط أنها غير صالحة للسكن وبها عيوب إنشائية جوهرية.

(٣) إذا تبين وجود نقص في مساحة الوحدة السكنية قبل أو عند تسليم الوحدة السكنية للمستفيد بنسبة (٥%) أو أكثر، وإذا كانت النسبة دون ذلك يتم تخفيض ثمن الشراء بنسبة تساوي نسبة نقص المساحة.

**مادة (٢٥)**

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 (١٠) سنوات تبدأ من التاريخ المنصوص عليه في شهادة الاستلام النهائي.

**مادة (٢٦)**

تلتزم شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية بإدارة العقار وتحصيل رسوم خدمة المناطق والمساحات المشتركة وما يلزمه من صيانة وتشغيل بعد اكتمال إنجاز المشروع وفق الضوابط التي تحددها اللائحة.

State of Kuwait



دولة الكويت

## مادة (٢٧)

تحدد - بمقتضى أحكام هذا القانون - نسبة لا تقل عن (٣٠%) كمساحة سكنية خالصة من إجمالي مساحة المخطط التنظيمي المعتمد من قبل المؤسسة في كل منطقة سكنية تتولى الشركات إنشاءها وإنجازها.

والتزاماً بإنجاز البنية الأساسية للمدينة السكنية بشكل كامل، يمنح للشركة حق الانتفاع بالأراضي غير المخصصة لأغراض الرعاية السكنية ضمن الحدود المقررة للمدينة أو المنطقة السكنية التي أنشأتها وأنجزتها، ولمدة لا تزيد على ٣٠ سنة تبدأ بعد فترة الإهمال المحددة بالعقد.

وتمنح مدد إضافية للاستثمار لا تتجاوز ٢٠ سنة أخرى، تحددتها المؤسسة بناءً على دراسة الجدوى الاقتصادية لكل مشروع كمزايا تفضيلية مقابل التزامات إضافية 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 (٢٨)

تخصص الشركة النسبة التي تحدد في كراسة الشروط 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.

State of Kuwait



دولة الكويت

## الفصل السادس

### أحكام ختامية

#### مادة (٢٩)

تحدد كراسة الشروط على وجه الخصوص ما يلي:

- ١- مقدار الضمانات البنكية والتأمينية المقررة على شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية بما يتناسب مع تكلفة المشاريع المسندة إليهم حفاظاً على حقوق المستفيدين والمساهمين.
- ٢- طرق تقييم المؤسسة للملاءة المالية والتشغيلية للشركات ومواعيد تقييمها.

#### مادة (٣٠)

ينشأ بإدارة التسجيل العقاري والتوثيق سجل يسمى "سجل قيد البيع على المخطط" يصدر بتنظيمه وإجراءات القيد فيه قرار من وزير العدل، تقوم فيه الشركة بتقيد ما يلي:

- ١- ترخيص المشروع.
- ٢- الوحدات السكنية الصادر بها ترخيص.
- ٣- عقود بيع الوحدات، وكافة التصرفات التي ترد عليها.
- ٤- بيان تفصيلي بأي قيد يوجب القانون قيده في صحيفة العقار.
- ٥- أي بيانات أخرى تحدد بقرار من وزير العدل.

#### مادة (٣١)

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

#### مادة (٣٢)

استثناءً من القانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠١٦ 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.

وتصدر بلدية الكويت التراخيص وفق نظام البناء المعتمد.

State of Kuwait



دولة الكويت

**مادة (٣٣)**

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

**مادة (٣٤)**

تلتزم الجهات العامة المختصة بتوفير المواد الأولية والأساسية التي تحددها اللائحة وتوفير خدماتها الرئيسية من طرق وبنية تحتية التي تقع خارج الحدود المخصصة لمشاريع المدن أو المناطق السكنية 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 المشاريع المنفذة وفقاً لأحكام هذا القانون.

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

**مادة (٣٥)**

استثناءً من أحكام القانون رقم (١٠٩) لسنة ٢٠١٣ بشأن إنشاء الهيئة العامة للقوى العاملة، يكون قرار المؤسسة في تقدير احتياج أدونات العمل للشركات المرخص لها وفقاً لأحكام هذا القانون نهائياً.

**مادة (٣٦)**

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

**مادة (٣٧)**

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 حدة.

State of Kuwait



دولة الكويت

**مادة (٣٨)**

تتولى الإدارة القانونية في المؤسسة مباشرة جميع القضايا والحضور أمام جميع المحاكم وهيئات التحكيم أو إبداء الرأي القانوني وإجراء التحقيقات المتصلة بأحكام هذا القانون.

**مادة (٣٩)**

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

**مادة (٤٠)**

يصدر الوزير المختص اللائحة التنفيذية لأحكام هذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

**مادة (٤١)**

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

أمير دولة الكويت  
نواف الأحمد الصباح



State of Kuwait

دولة الكويت

## المذكرة الإيضاحية للاقتراح بقانون

### 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 سكنٍ 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، الأمر الذي يتطلب وضع آلية تنفيذ موازية مع الجهود المبذولة التي تقوم بها المؤسسة العامة للرعاية السكنية لتسريع وتيرة إسكان المستحقين لهذه الرعاية وللمحد من المشكلة الإسكانية التي يعاني منها المواطن الكويتي.

وعليه فقد تم إعداد هذا القانون لتحقيق هذا الغرض الذي خرجت فكرته من صلب أحكام تشريعية قائمة حالياً لم تتل حقتها من التنفيذ الكافي المتمثلة في جواز تأسيس المؤسسة العامة للرعاية السكنية لشركات تتصل بأغراضها أو تساعد على تحقيقها، مسترشداً بتجارب الدول التي استعانت بشركات متخصصة في التنمية العمرانية لتشييد مدنها السكنية، وهو أمر أحوج



State of Kuwait

دولة الكويت

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 تميمتها 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، ويأتي إنشاء هذه المدن أو المناطق السكنية من خلال شركات مساهمة عامة وغيرها من الشركات الكويتية وغير الكويتية 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.

ويتضمن هذا القانون (٤١) مادة موزعة على ست فصول، حيث خصص الفصل الأول للتعريفات حيث حددت المادة الأولى مدلول أهم المصطلحات الواردة في أحكام القانون. أما الفصل الثاني فقد نص على الأحكام المتعلقة بتأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتهيئتها اقتصادياً من حيث إلزام المؤسسة - بمقتضى أحكام هذا القانون - بإنشاء شركات مساهمة عامة، وشركات أخرى للمشاريع التي تقل كلفتها الإجمالية عن الحدود المنصوص عليها في القانون رقم (١١٦) لسنة ٢٠١٤ 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.



State of Kuwait

دولة الكويت

وتأكيداً لمبدأ الشفافية وانطلاقاً من الحق في الاطلاع على المعلومات فقد الزم القانون على المؤسسة - قبل الدعوة إلى الاكتتاب العام في هذه الشركات - أن تقوم بنشر ملخص دراسة الجدوى الاقتصادية لشركة المشروع المراد تأسيسها ومخططات المدن أو المناطق السكنية التي ستكون محلاً 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 التجميلية وغيرها مما يرد في تخطيطها الحضري المعتمد من الدولة مع بيان أعداد الوحدات السكنية المزمع إنجازها والمرافق المختلفة المقرر إنشاؤها على كل قطاع من قطاعات المدينة أو المنطقة.

ويكون رأسمال كل شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون بحسب تكلفة وطبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية وتوزع الأسهم بقرار من مجلس إدارة المؤسسة العامة للرعاية السكنية بنسبة لا تقل عن ٢٥% ولا تزيد عن ٥٠% تطرح للاكتتاب العام لجميع المواطنين ونسبة لا تقل عن ٦% ولا تزيد على ٢٤% للجهة الحكومية التي يحددها مجلس الوزراء ونسبة لا تقل عن ٢٦% ولا تزيد على ٤٩% للمستثمر صاحب العطاء الأفضل.

كما حدد القانون مشتملات العطاء المقدم وأوجب القانون أن يخضع اختيار المستثمر من قبل المؤسسة لمبادئ الشفافية والعلانية وحرية المنافسة وتكافؤ الفرص والمساواة ووفقاً للإجراءات والقواعد الواردة في هذا القانون وكراسة الشروط.

كما أجاز القانون أن تتحمل الدولة - بناءً على دراسة الجدوى الاقتصادية - كل أو جزء من تكلفة إنشاء وإنجاز البنية الأساسية على أن تحدد القيم المالية التي ستصرف للشركة المساهمة ومواعيد صرفها في مستندات الطرح وذلك بعد الانتهاء من الإنجاز والتسليم للجهات الحكومية المختصة ويقع باطلاً كل تعديل على القيم المالية بعد الترسية.

وأجاز القانون للمستثمر التصرف كلياً أو جزئياً في أسهمه بعد تسليم الوحدات السكنية وموافقة المؤسسة، وتحدد كراسة الشروط اشتراطات وإجراءات نقل ملكيتها أو التنازل عنها أو



State of Kuwait

دولة الكويت

التصرف فيها، بينما حظر القانون على باقي المؤسسين والمواطنين المكتتبين التصرف بالأسهم قبل إدراجها في سوق الكويت للأوراق المالية.

وتفادياً لأي تعديل على مكونات المشروع وحرصاً على تحقيق أهداف هذا القانون وسرعة إنجاز المناطق السكنية فإنه لا تجوز أية زيادة أو تخفيض للمساحات المخصصة للاستعمال التجاري أو الاستثماري أو الوحدات السكنية بعد طرح الاسهم للاكتتاب العام.

وتناول الفصل الثالث الأحكام المتعلقة بإنشاء وإنجاز المدينة أو المنطقة السكنية من حيث التزامات كل شركة بخصوص القيام بالأعمال على الحدود المقررة وفق المخطط التنظيمي المعتمد من قبل المؤسسة والانتهاج منها في الموعد المحدد بموجب عقد المشروع بالإضافة إلى المتابعة والإشراف على تنفيذ الأعمال التي أسندتها للغير، وتقديم تقرير دوري للمؤسسة حول سير الأعمال وتسليم المستفيدين منتجات وحداتهم السكنية في التاريخ المحدد في العقد المبرم معهم، وتحدد اللائحة الالتزامات المناطة بالشركة.

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 السكنية المتنوعة - التي يتم إنشاؤها من قبل الشركات في المناطق السكنية- وفقاً لأولوية تسجيل الطلبات الإسكانية المنظمة بالقانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية، وكذلك جعل الأولوية لمستحقي الرعاية السكنية عند بيع الشركات للبدائل السكنية الواقعة بالأراضي غير المخصصة للرعاية السكنية، وألا تقل مساحة أرض القسيمة أو البيت عن ٢٤٠٠م<sup>٢</sup>، وترك القانون إلى اللائحة تحديد آلية استقبال رغبات المستحقين واختيار نموذج السكن والموقع وغير ذلك من الأحكام المنظمة لهذه الإجراءات.



State of Kuwait

دولة الكويت

وأوضح القانون أن كراسة الشروط تحدد آلية إصدار شهادات الاستلام لكل شركة عن كل مرحلة من المراحل المنجزة.

وحدد الفصل الرابع أحكام العلاقات التعاقدية بين شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية والمستفيدين ومكونات عقد البيع حيث تناط بالمؤسسة مسؤولية وضع حدود العلاقة التعاقدية بين الشركات والمستفيدين على أن تحدد كراسة الشروط نموذج العقد ومشمولاته، ويوثق هذا العقد وفق القواعد الرسمية.

وحيث أن المؤسسة العامة للرعاية السكنية مناط بها كل ما يتعلق بالرعاية السكنية، وحرصاً على الشفافية والدقة في الإنجاز فإن القانون لم يجيز للشركة تسويق نماذج تصاميم الوحدات السكنية على مخطط المدينة أو المنطقة السكنية المزمع تنفيذها دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من قبل المؤسسة، كما ترك القانون إلى اللائحة تحديد الضوابط والمعايير والإجراءات الخاصة بعقود البيع على المخطط.

وحرصاً على أموال المستفيدين فإن المؤسسة تقوم بفتح حساب مصرفي خاص (حساب الضمان) بكل مشروع تودع فيه المبالغ المدفوعة من المستفيدين في حالة الشراء على المخطط.

وأتاح القانون للشركات عرض فوائض منتجات الوحدات السكنية للبيع المباشر بعد موافقة المؤسسة شريطة مراعاة الأولويات المشار إليها في المادة (١٥) من هذا القانون.

وحتى لا تتم المتاجرة في هذه الوحدات السكنية على حساب المواطنين المستحقين للرعاية السكنية فقد حظر القانون على المواطنين شراء أكثر من وحدة سكنية أيًا 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.

وتفادياً لعمليات الاحتيال وحرصاً على حقوق الغير حظر القانون على المستفيد ترتيب أي حق عيني على الوحدة المباعة إلا بعد صدور وثيقة تملكه العقار.



## State of Kuwait

## دولة الكويت

ويتناول الفصل الخامس المسؤوليات والمزايا التفضيلية، وفي هذا الفصل فقد رتب القانون - حفاظاً على حقوق المستفيدين - عدد من الجزاءات على الشركات في حالات معينة كأن تتحمل الشركة عند تأخير تسليم المستفيد لوحده السكنية المباعة عن الأجل المحدد بالتعاقد غرامة تأخير يتم النص عليها في عقد المشروع، وكذلك يحق للمستفيد فسخ عقد البيع على المخطط واسترجاع كامل مبلغه المدفوع بالإضافة إلى مبلغ تعويض في الحالات المبينة في هذا القانون، وحرصاً على حق المستفيد وسلامته فإن مسؤولية الشركة عن ضمان أية عيوب تهدد سلامة المدن والمناطق السكنية تمتد إلى عشر سنوات تبدأ من التاريخ المنصوص عليه في شهادة الاستلام النهائي، وفي المقابل تم منح الشركات عدد من المزايا التفضيلية أهمها حق الانتفاع في الأراضي غير المخصصة لأغراض الرعاية السكنية لمدة ٣٠ سنة، بالإضافة إلى منحها مدد إضافية للاستثمار لا تتجاوز ٢٠ سنة أخرى تحددها المؤسسة على ضوء 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.

وتناول الفصل السادس الأحكام الختامية حيث نص القانون على ضمانات خاصة بالبيع على المخطط وذلك بإنشاء سجل لقيود البيع على المخطط بإدارة التسجيل العقاري والتوثيق يصدر بقرار من وزير العدل، ودعماً لسرعة إنجاز هذه المشاريع الإسكانية من قبل الشركات؛ فقد ألزم القانون الجهات العامة المختصة بتوفير المواد الأولية والأساسية التي تحددها اللائحة وتوفير خدماتها الرئيسية من طرق وبنية تحتية التي تقع خارج الحدود المخصصة لمشاريع المدن أو المناطق السكنية 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 المشاريع 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، وهذا يؤدي إلى سرعة الإنجاز وعدم



State of Kuwait

دولة الكويت

المرور بدورة مستتدية طويلة تؤخر الإنجاز، كما ألقى القانون مواد البناء التي تستورد من الرسوم والضرائب الجمركية تنفيذاً لأحكام هذا القانون خلال المدة المقررة للعمليات الإنشائية. وحرصاً على حقوق المواطنين، وتماشياً مع طبيعة القانون المتميزة بمواكبة سريعة للتطورات الهائلة في المجال العقاري، فقد منح القانون الإدارة القانونية في المؤسسة، حق تولي ومباشرة جميع القضايا المرفوعة بهذا الشأن، ولها في ذلك حق الحضور أمام جميع المحاكم وهيئات التحكيم، وإبداء الرأي القانوني، وإجراءات التحقيقات المتصلة بأحكام هذا القانون، وذلك استثماراً للوقت المهدر في المراسلات الإدارية، مما يرسى ضماناً أخرى لاستعادة الحقوق، بأقل ما يمكن من الوقت والجهد.

ونظراً لدور السلطة التنفيذية ممثلة بمجلس الوزراء في متابعة المشاريع التي تقام في الدولة، والدور الرقابي للسلطة التشريعية ممثلة بمجلس الأمة؛ فقد ألزم القانون على المؤسسة أن تعد تقريراً دورياً يرفع إلى مجلس الوزراء تقيم فيه أداء الشركات الخاضعة لأحكام هذا القانون ومدى ملاءتها المالية، وتزود نسخة من هذا التقرير إلى مجلس الأمة. وأعطى القانون مدة ثلاثة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية تصدر خلالها اللائحة التنفيذية من الوزير المختص.



## الاقتراح بقانون الثالث



State of Kuwait

دولة الكويت

المحترم

السيد / رئيس مجلس الأمة  
تحية طيبة وبعد،،،

نتقدم بالاقتراح بقانون المرفق بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً، مشفوعاً بمذكرته الإيضاحية، برجاؤنا التفضل بعرضه على مجلس الأمة الموقر، مع إعطائه صفة الاستعجال.

مع خالص التحية،،،

مقدمو الاقتراح

د. محمد حسين المهديان

محمد عادل العبيد

فهد عبد العزيز  
طه عود

مبارك محمود الطرحة

محمد فايف المطيري

جار الى لجنة الاسكان والقمار  
بمباركة لبيد في يوم 13/7/2023  
مع المحامي هبة الاستاذ

State of Kuwait



دولة الكويت

## اقتراح بقانون

بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى المرسوم الأميري رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٤ بإنشاء ديوان المحاسبة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٥ بإنشاء بنك الائتمان الكويتي والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٢) لسنة ١٩٦٨ في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (١٨) لسنة ١٩٦٩ في شأن تحديد أملاك الدولة خارج خط التنظيم العام والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٣١) لسنة ١٩٧٨ بقواعد إعداد الميزانيات العامة والرقابة على تنفيذها والحساب الختامي 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 ١٩٨٢ بإنشاء الهيئة العامة للاستثمار،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (١١٦) لسنة ١٩٩٢ في شأن التنظيم الإداري وتحديد الاختصاصات والتفويض فيها،
- وعلى القانون رقم (١) لسنة ١٩٩٣ بشأن حماية الأموال العامة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،



State of Kuwait

دولة الكويت

- وعلى القانون رقم (٥٠) لسنة ١٩٩٤ في شأن استغلال القسائم والبيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص المعدل بالقانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٨،
- 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 (١٠٩) لسنة ٢٠١٣ بشأن إنشاء الهيئة العامة للقوى العاملة،
- وعلى القانون رقم (١١٦) لسنة ٢٠١٣ 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 (١١٦) لسنة ٢٠١٤ 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 (٤٩) لسنة ٢٠١٦ بشأن المناقصات العامة، المعدل بالقانون رقم (٧٤) لسنة ٢٠١٩،
- وعلى القانون رقم (٢١) لسنة ٢٠١٩ في شأن نظام السجل العيني،

State of Kuwait



دولة الكويت

- 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 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 التي يتم تأسيسها والترخيص لها بمزاولة العمل بموجب عقد مبرم بينها وبين المؤسسة لتنمية مشروع محدد وفقاً لأحكام هذا القانون.

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 للتظيم 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 أو المنطقة السكنية 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 والكهرباء



State of Kuwait

دولة الكويت

ومحولاتها، وشبكة طرق المدينة أو المنطقة السكنية الداخلية والعامية، والبنية الأساسية للمساحات المائية الصناعية والخضراء التجميلية، وربط جميع تلك المكونات مع أجزاء المدينة أو المنطقة السكنية المختلفة.

**المرافق العامة:** 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 ومساكن أئمتها، ومراكز رعاية الشباب، والمستوصفات والمراكز الصحية والمستشفيات، وغيرها مما يبين تفصيلاً في كراسة الشروط.

**كراسة الشروط:** هي كراسة الشروط المرجعية التي تتضمن المعايير المعدة من المؤسسة العامة للرعاية السكنية بحسب طبيعة كل مشروع ويتم اعتمادها من قبل مجلس إدارة المؤسسة لاستدراج عروض الراغبين بالاستثمار في المشاريع التي يتم طرحها تنفيذاً لأحكام 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 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.

**المخططات:** الرسومات الهندسية التي تقدمها الشركات والتي تحدد تفاصيل المشروع المزمع تنفيذه وفقاً لما ورد في كراسة الشروط.

**حساب الضمان:** الحساب المصرفي الخاص بالمشروع والذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشتريين للوحدات العقارية المباعة على المخطط.



State of Kuwait

دولة الكويت

**أمين الحساب:** البنك أو المصرف الذي يتولى حساب الضمان وفق أحكام هذا القانون.

**المستثمر:** شخص اعتباري سواء كانت شركات مساهمة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية أو الشركات غير الكويتية المتخصصة من غير أن يكون لها وكيل محلي في الكويت، التي يتم اعتماد تأهيلها من مجلس إدارة المؤسسة لتقديم عطاء على أحد المشاريع.

**المشروع:** مدينة سكنية متكاملة أو منطقة سكنية تقوم بتشبيدها شركات انشاء مدن أو مناطق سكنية على الأراضي المخصصة للمؤسسة بموجب أحكام هذا القانون.

**عقد المشروع:** مجموعة الاتفاقيات التي يتعين إبرامها بشأن تنفيذ أحد المشاريع التي تطرح وفقاً لأحكام هذا القانون.

**اللائحة:** اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

## الفصل الثاني

### الأحكام المتعلقة بتأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً

#### مادة (٢)

تلتزم المؤسسة - بمقتضى أحكام هذا القانون - بإنشاء شركات مساهمة عامة تختلف نسبة التملك فيها ومواعيد اكتتابها بحسب طبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية، وشركات أخرى للمشاريع التي تقل كلفتها الإجمالية عن الحدود المنصوص عليها في القانون رقم (١١٦) لسنة ٢٠١٤ 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 لتشبيدها وفق أفضل الممارسات العالمية في مجال التنمية العمرانية للمدن والمناطق الذكية المستدامة والمعايير البيئية الحديثة، وتسلم إليها بموجب عقد المشروع.

State of Kuwait



دولة الكويت

### مادة (٣)

يحدد رأس مال كل شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون بحسب تكلفة وطبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية وتخصص أسهم كل شركة على النحو المبين في المادة الخامسة من هذا القانون.

وتلتزم المؤسسة قبل الدعوة إلى الاكتتاب العام في هذه الشركات بنشر ملخص دراسة الجدوى الاقتصادية لشركة المشروع المراد تأسيسها ومخططات المدن أو المناطق السكنية التي ستكون محلاً 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 التجميلية وغيرها مما يرد في تخطيطها الحضري المعتمد من الدولة مع بيان أعداد الوحدات السكنية المزمع إنجازها والمرافق المختلفة المقرر إنشاؤها على كل قطاع من قطاعات المدينة أو المنطقة.

### مادة (٤)

يجوز بناء على دراسة الجدوى الاقتصادية، أن تتحمل الدولة تكلفة أو جزء من تكلفة إنشاء وإنجاز البنية الأساسية والمباني العامة ومحطات الكهرباء الرئيسية وأبراج المياه ومحطات تنقية الصرف الصحي، وتكلفة وحدات الرعاية السكنية، وفقاً لأحكام المادة (٣) من هذا القانون، وتحدد القيم المالية التي ستصرف للشركة المساهمة ومواعيد صرفها في مستندات الطرح، على أن تصرف بعد الانتهاء من الإنجاز والتسليم للجهات الحكومية المختصة، ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً إجراء أي تعديل على القيم المالية سواء بالزيادة أو النقص بعد الترسية.

### مادة (٥)

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

١- نسبة لا تقل عن (٢٥%) ولا تزيد على (٥٠%) تطرح للاكتتاب العام لجميع المواطنين.

State of Kuwait



دولة الكويت

٢- نسبة لا تقل عن (٦%) ولا تزيد على (٢٤%) للجهة الحكومية التي يحددها مجلس الوزراء، ولا يجوز التصرف في هذه الأسهم حتى الانتهاء من بيع آخر وحدة سكنية لصاحب طلب إسكاني.

٣- نسبة لا تقل عن (٢٦%) ولا تزيد على (٤٩%) للمستثمر صاحب العطاء الأفضل وفقاً للمعايير الواردة في المادة السابعة من هذا القانون، وتؤول المبالغ الناتجة عن الاكتتاب بهذه الأسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم إلى الاحتياطي العام. وتتم الدعوة عن طريق الجريدة الرسمية والوسائل الأخرى التي تحددها اللائحة.

#### مادة (٦)

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 الميعاد المحدد للاكتتاب، وكذلك كسور الأسهم الناتجة عن عمليات التخصيص والتوزيع، للبيع بقيمتها السوقية على الجهات الحكومية أو المستثمر أو عرضها في سوق الكويت للأوراق المالية، وذلك وفقاً لما تراه المؤسسة ملائماً، وتؤول المبالغ الناتجة عن الاكتتاب بهذه الأسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم إلى الاحتياطي العام.

#### مادة (٧)

يجب أن يخضع اختيار المستثمر من قبل المؤسسة - منذ اليوم الأول للطرح وحتى الترسية - لمبادئ الشفافية والعلانية وحرية المنافسة وتكافؤ الفرص والمساواة وفقاً للقواعد والإجراءات الواردة في هذا القانون وكراسة الشروط.

ويجب أن يشتمل العطاء المقدم من المستثمر على وجه الخصوص العناصر التالية:

١- تحديد الممثل القانوني للمستثمر.

٢- العرض الفني، ويشتمل على:

أ- الوسيلة والأسلوب الفني المقترح لتنفيذ بنية المشروع بحسب شروط ووثائق طرحه.

State of Kuwait



دولة الكويت

- ب- البرنامج الزمني المقترح لتنفيذ المشروع.
- ج- المعلومات والبيانات والآلية المقترحة لمراعاة معايير المحافظة على البيئة والأمن والسلامة.
- ٣- العرض المالي، ويشتمل على:
- أ- التكاليف المتوقعة لإعداد تصاميم المشروع وإنشائه وتشغيله وصيانته.
- ب- تكلفة تمويل المشروع ومصادره.
- ج- المردود الاستثماري المتوقع من المشروع.
- د- التكلفة المالية على الدولة في ضوء المعادلة المعتمدة لترسية المشروع.

#### مادة (٨)

يجوز للمستثمر التصرف كلياً أو جزئياً في أسهمه بعد تسليم الوحدات السكنية وموافقة المؤسسة، وتحدد كراسة الشروط اشتراطات 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 سوق الكويت للأوراق المالية وفق القواعد الرسمية المقررة في هذا الشأن.

#### مادة (٩)

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

State of Kuwait



دولة الكويت

### الفصل الثالث

#### إنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها

##### مادة (١٠)

تلتزم كل شركة على وجه الخصوص بما يلي :

- ١- بدء الأعمال في إنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها على حدودها المقررة وفق مخططها التنظيمي المعتمد من قبل المؤسسة، والانتهاؤها منها في الموعد المحدد من قبل المؤسسة بموجب عقد المشروع، 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.
- ٢- المتابعة والإشراف على تنفيذ الأعمال التي أسندتها للغير لإتمامها وفق المواصفات الفنية المعتمدة من قبل المؤسسة لإنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها.
- ٣- 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.
- ٤- تسليم المستفيدين منتجات وحداتهم السكنية المحجوزة في التاريخ المحدد بالعقد المبرم معهم، وبالمواصفات الفنية المعتمدة وبالشروط التي تم التعاقد على أساسها، وتحدد اللائحة الالتزامات المناطة بالشركة.

##### مادة (١١)

تعرض شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية - بعد التنسيق مع المؤسسة - منتجات الوحدات السكنية في كل منطقة سكنية تقوم بإنشائها وإنجازها بما يضمن توفير خيارات متنوعة لمستحقي الرعاية السكنية وفقاً للأولوية المنظمة بالقانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية، وتكون الخيارات كما يلي:

- ١- القسائم السكنية.
- ٢- البيوت والفلل السكنية.



State of Kuwait

دولة الكويت

ويحدد مجلس إدارة الشركة كيفية توزيعها على 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، وألا تقل مساحة أرض القسيمة أو البيت عن ٢٤٠٠ م<sup>٢</sup>.

وتحدد اللائحة آلية استقبال رغبات مستحقي الرعاية السكنية في تلك المنطقة السكنية، وآلية اختيار نموذج سكنهم وموقعه على النحو الذي توافقت عليه رغباتهم، والمواعيد النهائية لتغيير نوع رغباتهم المقدمة، وكيفية توثيقها، والأحكام المنظمة لسير إجراءات العمل بهذه المادة.

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

#### مادة (١٢)

تحدد كراسة الشروط 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.

### الفصل الرابع

#### العلاقات التعاقدية

#### مادة (١٣)

استثناءً من القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ المشار إليه تحدد المؤسسة وفق دراسات الجدوى لكل مشروع حدود العلاقة التعاقدية بين شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية والمستفيدين ومكونات عقد البيع لمنتجات الوحدات السكنية والسقف الأعلى لأسعارها وضوابط شرائها وتسويقها في كل مدينة أو منطقة سكنية تتولى إنشائها وإنجازها.

#### مادة (١٤)

لا يجوز لأي شركة تسويق نماذج تصاميم منتجات وحداتها السكنية على مخطط المدينة أو المنطقة السكنية المزمع تنفيذها إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المؤسسة



State of Kuwait

دولة الكويت

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 المستفيدون مبلغ سعر بيع الوحدات السكنية 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 مستفيد التاريخ المقرر لإيداع مبلغ سعر وحدته السكنية المباعة له على المخطط والتاريخ المقرر لاستلامها بصورة نهائية. وتحدد كراسة الشروط تفاصيل 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 (١٥)

بعد تلبية جميع طلبات مستحقي الرعاية السكنية، وفي حال وجود فائض من منتجات الوحدات السكنية، تقوم الشركات - بعد موافقة المؤسسة - بعرضها للبيع على كافة المواطنين بذات الأسعار المعلن عنها سلفاً بطريق البيع المباشر على أن تكون الأولوية لمستحقي الرعاية السكنية من الأسر الكويتية، 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 سكنية أياً 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.

State of Kuwait



دولة الكويت

**مادة (١٦)**

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

**مادة (١٧)**

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

وتحدد اللائحة الضوابط والمعايير والإجراءات الخاصة بعقود البيع على المخطط.

**مادة (١٨)**

تتضمن كراسة الشروط العناصر الواجب توافرها في عقد بيع الوحدة السكنية المشار إليه بالمادة (١٦) من هذا القانون وعلى وجه الخصوص ما يلي:

- ١- الأطراف المتعاقدة.
- ٢- وصف تفصيلي لمنتج الوحدة السكنية محل البيع.
- ٣- سعر البيع النهائي وكيفية أدائه ومواعيد آجال استحقاق دفعاته.
- ٤- تحديد المستفيد لمصادر تمويله في شراء منتج السكني.
- ٥- تفويض المستفيد للمؤسسة في التحاسب نيابة عنه خصماً من كامل مبلغ المودع في حساب الضمان.

**مادة (١٩)**

لا يجوز للمستفيد ترتيب أي حق عيني على وحدته السكنية المبيعة له بيعاً أو رهناً أو هبةً أو غيرها من التصرفات إلا بعد صدور وثيقة تملكه للعقار.

State of Kuwait



دولة الكويت

**مادة (٢٠)**

باستثناء ما يسمح به نظام إدارة المجمع أو المبنى، لا يجوز لمالك الوحدة السكنية أو الشاغل لها أن يقوم بإجراء أي تعديلات أو تغييرات على الهيكل أو المظهر الخارجي للوحدة السكنية 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 الشركة، فإذا تخلف عن ذلك جاز للشركة إعادة الشيء إلى ما كان عليه على نفقته.

**مادة (٢١)**

يحدد بقرار من مجلس إدارة بنك الائتمان الكويتي قواعد تقديم القروض العقارية وشروطها وإجراءاتها للمواطنين المستحقين للرعاية السكنية الراغبين بشراء وحدات سكنية، وخاصة ما يتعلق بحقوق البنك في ضمان ما يمنحه من قروض ومواعيد تحصيلها.

**الفصل الخامس****المسؤوليات والمزايا التفضيلية****مادة (٢٢)**

تتحمل الشركة عند تأخير تسليم المستفيد لوحدته السكنية المبيعة عن الأجل المحدد بالتعاقد غرامة تأخير يتم النص عليها بعقد المشروع.

على أن يحدد عقد المشروع القواعد المنظمة والآلية التي يجب اتباعها حال تعثر المشروع.

**مادة (٢٣)**

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 عقد المشروع، وجب على المؤسسة اتخاذ الإجراءات القانونية التي تنص عليها اللائحة لضمان استمرار استكمال المشروع.

State of Kuwait



دولة الكويت

## مادة (٢٤)

تلتزم كل شركة بإنجاز وحداتها السكنية المباعة على المخطط وفق التصاميم والمواصفات الفنية لإنشائها وإنجازها على النحو المتفق عليه مع المؤسسة. وللمستفيد 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 بعد موافقة المؤسسة، وذلك في الحالات الآتية:

(١) قيام الشركة بتغيير التصاميم والمواصفات الفنية دون إخطار المؤسسة بهذا التغيير وبموافقة كتابية مسبقة منها، 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.

(٢) إذا أثبت المستفيد للمؤسسة قبل تسلمه النهائي لوحده السكنية المباعة له على المخطط أنها غير صالحة للسكن وبها عيوب إنشائية جوهريّة.

(٣) إذا تبين وجود نقص في مساحة الوحدة السكنية قبل أو عند تسليم الوحدة السكنية للمستفيد بنسبة (٥%) أو أكثر، وإذا كانت النسبة دون ذلك يتم تخفيض ثمن الشراء بنسبة تساوي نسبة نقص المساحة.

## مادة (٢٥)

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 (١٠) سنوات تبدأ من التاريخ المنصوص عليه في شهادة الاستلام النهائي.

## مادة (٢٦)

تلتزم شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية بإدارة العقار وتحصيل رسوم خدمة المناطق والمساحات المشتركة وما يلزمه من صيانة وتشغيل بعد اكتمال إنجاز المشروع وفق الضوابط التي تحددها اللائحة.

State of Kuwait



دولة الكويت

## مادة (٢٧)

تحدد - بمقتضى أحكام هذا القانون - نسبة لا تقل عن (٣٠%) كمساحة سكنية خالصة من إجمالي مساحة المخطط التنظيمي المعتمد من قبل المؤسسة في كل منطقة سكنية تتولى الشركات إنشاءها وإنجازها.

والتزاماً بإنجاز البنية الأساسية للمدينة السكنية بشكل كامل، يمنح للشركة حق الانتفاع بالأراضي غير المخصصة لأغراض الرعاية السكنية ضمن الحدود المقررة للمدينة أو المنطقة السكنية التي أنشأتها وأنجزتها، ولمدة لا تزيد على ٣٠ سنة تبدأ بعد فترة الإهمال المحددة بالعقد.

وتمنح مدد إضافية للاستثمار لا تتجاوز ٢٠ سنة أخرى، تحددتها المؤسسة بناءً على دراسة الجدوى الاقتصادية لكل مشروع كمزايا تفضيلية مقابل التزامات إضافية 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 (٢٨)

تخصص الشركة النسبة التي تحدد في كراسة الشروط 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.

State of Kuwait



دولة الكويت

## الفصل السادس أحكام ختامية

### مادة (٢٩)

تحدد كراسة الشروط على وجه الخصوص ما يلي:

- ١- مقدار الضمانات البنكية والتأمينية المقررة على شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية بما يتناسب مع تكلفة المشاريع المسندة إليهم حفاظاً على حقوق المستفيدين والمساهمين.
- ٢- طرق تقييم المؤسسة للملاءة المالية والتشغيلية للشركات ومواعيد تقييمها.

### مادة (٣٠)

ينشأ بإدارة التسجيل العقاري والتوثيق سجل يسمى "سجل قيد البيع على المخطط" يصدر بتنظيمه وإجراءات القيد فيه قرار من وزير العدل، تقوم فيه الشركة بتقيد ما يلي:

- ١- ترخيص المشروع.
- ٢- الوحدات السكنية الصادر بها ترخيص.
- ٣- عقود بيع الوحدات، وكافة التصرفات التي ترد عليها.
- ٤- بيان تفصيلي بأي قيد يوجب القانون قيده في صحيفة العقار.
- ٥- أي بيانات أخرى تحدد بقرار من وزير العدل.

### مادة (٣١)

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

### مادة (٣٢)

استثناءً من القانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠١٦ 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.  
وتصدر بلدية الكويت التراخيص وفق نظام البناء المعتمد.

State of Kuwait



دولة الكويت

**مادة (٣٣)**

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

**مادة (٣٤)**

تلتزم الجهات العامة المختصة بتوفير المواد الأولية والأساسية التي تحددها اللائحة وتوفير خدماتها الرئيسية من طرق وبنية تحتية التي تقع خارج الحدود المخصصة لمشاريع المدن أو المناطق السكنية 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 المشاريع المنفذة وفقاً لأحكام هذا القانون.

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

**مادة (٣٥)**

استثناءً من أحكام القانون رقم (١٠٩) لسنة ٢٠١٣ بشأن إنشاء الهيئة العامة للقوى العاملة، يكون قرار المؤسسة في تقدير احتياج أدونات العمل للشركات المرخص لها وفقاً لأحكام هذا القانون نهائياً.

**مادة (٣٦)**

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

**مادة (٣٧)**

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 حدة.

State of Kuwait



دولة الكويت

**مادة (٢٨)**

تتولى الإدارة القانونية في المؤسسة مباشرة جميع القضايا والحضور أمام جميع المحاكم وهيئات التحكيم أو إبداء الرأي القانوني وإجراء التحقيقات المتصلة بأحكام هذا القانون.

**مادة (٣٩)**

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 (٤٠)**

يصدر الوزير المختص اللائحة التنفيذية لأحكام هذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

**مادة (٤١)**

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

أمير دولة الكويت  
نواف الأحمد الصباح

State of Kuwait



دولة الكويت

## المذكرة الإيضاحية للاقتراح بقانون

### 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 جديدة 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 سكنٍ في مدن ومناطق لم تدخل إنشائها 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، الأمر الذي يتطلب وضع آلية تنفيذ موازية مع الجهود المبذولة التي تقوم بها المؤسسة العامة للرعاية السكنية لتسريع وتيرة إسكان المستحقين لهذه الرعاية وللحد من المشكلة الإسكانية التي يعاني منها المواطن الكويتي.

وعليه فقد تم إعداد هذا القانون لتحقيق هذا الغرض الذي خرجت فكرته من صلب أحكام تشريعية قائمة حالياً لم تتل حقه من التنفيذ الكافي المتمثلة في جواز تأسيس المؤسسة العامة للرعاية السكنية لشركات تتصل بأغراضها أو تساعد على تحقيقها، مسترشداً بتجارب الدول التي استعانت بشركات متخصصة في التنمية العمرانية لتشييد مدنها السكنية، وهو أمر أحوج



State of Kuwait

دولة الكويت

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، ويأتي إنشاء هذه المدن أو المناطق السكنية من خلال شركات مساهمة عامة وغيرها من الشركات الكويتية وغير الكويتية 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.

ويتضمن هذا القانون (٤١) مادة موزعة على ست فصول، حيث خصص الفصل الأول للتعريفات حيث حددت المادة الأولى مدلول أهم المصطلحات الواردة في أحكام القانون. أما الفصل الثاني فقد نص على الأحكام المتعلقة بتأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً من حيث إلزام المؤسسة - بمقتضى أحكام هذا القانون - بإنشاء شركات مساهمة عامة، وشركات أخرى للمشاريع التي تقل كلفتها الإجمالية عن الحدود المنصوص عليها في القانون رقم (١١٦) لسنة ٢٠١٤ 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.



State of Kuwait

دولة الكويت

وتأكيداً لمبدأ الشفافية وانطلاقاً من الحق في الاطلاع على المعلومات فقد الزم القانون على المؤسسة - قبل الدعوة إلى الاكتتاب العام في هذه الشركات - أن تقوم بنشر ملخص دراسة الجدوى الاقتصادية لشركة المشروع المراد تأسيسها ومخططات المدن أو المناطق السكنية التي ستكون محلاً 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 التجميلية وغيرها مما يرد في تخطيطها الحضري المعتمد من الدولة مع بيان أعداد الوحدات السكنية المزمع إنجازها والمرافق المختلفة المقرر إنشاؤها على كل قطاع من قطاعات المدينة أو المنطقة.

ويكون رأسمال كل شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون بحسب تكلفة وطبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية وتوزع الأسهم بقرار من مجلس إدارة المؤسسة العامة للرعاية السكنية بنسبة لا تقل عن ٢٥% ولا تزيد عن ٥٠% تطرح للاكتتاب العام لجميع المواطنين ونسبة لا تقل عن ٦% ولا تزيد على ٢٤% للجهة الحكومية التي يحددها مجلس الوزراء ونسبة لا تقل عن ٢٦% ولا تزيد على ٤٩% للمستثمر صاحب العطاء الأفضل.

كما حدد القانون مشتملات العطاء المقدم وأوجب القانون أن يخضع اختيار المستثمر من قبل المؤسسة لمبادئ الشفافية والعلانية وحرية المنافسة وتكافؤ الفرص والمساواة ووفقاً للإجراءات والقواعد الواردة في هذا القانون وكراسة الشروط.

كما أجاز القانون أن تتحمل الدولة - بناءً على دراسة الجدوى الاقتصادية - كل أو جزء من تكلفة إنشاء وإنجاز البنية الأساسية على أن تحدد القيم المالية التي ستصرف للشركة المساهمة ومواعيد صرفها في مستندات الطرح وذلك بعد الانتهاء من الإنجاز والتسليم للجهات الحكومية المختصة ويقع باطلاً كل تعديل على القيم المالية بعد الترسية.

وأجاز القانون للمستثمر التصرف كلياً أو جزئياً في أسهمه بعد تسليم الوحدات السكنية وموافقة المؤسسة، وتحدد كراسة الشروط اشتراطات وإجراءات نقل ملكيتها أو التنازل عنها أو



State of Kuwait

دولة الكويت

التصرف فيها، بينما حظر القانون على باقي المؤسسين والمواطنين المكتتبين التصرف بالأسهم قبل إدراجها في سوق الكويت للأوراق المالية.

وتفادياً لأي تعديل على مكونات المشروع وحرصاً على تحقيق أهداف هذا القانون وسرعة إنجاز المناطق السكنية فإنه لا تجوز أية زيادة أو تخفيض للمساحات المخصصة للاستعمال التجاري أو الاستثماري أو الوحدات السكنية بعد طرح الاسهم للاكتتاب العام.

وتناول الفصل الثالث الأحكام المتعلقة بإنشاء وإنجاز المدينة أو المنطقة السكنية من حيث التزامات كل شركة بخصوص القيام بالأعمال على الحدود المقررة وفق المخطط التنظيمي المعتمد من قبل المؤسسة والانتهاؤ منها في الموعد المحدد بموجب عقد المشروع بالإضافة إلى المتابعة والإشراف على تنفيذ الأعمال التي أسندتها للغير، وتقديم تقرير دوري للمؤسسة حول سير الأعمال وتسليم المستفيدين منتجات وحداتهم السكنية في التاريخ المحدد في العقد المبرم معهم، وتحدد اللائحة الالتزامات المناطة بالشركة.

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 السكنية المتنوعة - التي يتم إنشاؤها من قبل الشركات في المناطق السكنية- وفقاً لأولوية تسجيل الطلبات الإسكانية المنظمة بالقانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية، وكذلك جعل الأولوية لمستحقي الرعاية السكنية عند بيع الشركات للبدائل السكنية الواقعة بالأراضي غير المخصصة للرعاية السكنية، وألا تقل مساحة أرض القسيمة أو البيت عن ٢م٤٠٠، وترك القانون إلى اللائحة تحديد آلية استقبال رغبات المستحقين واختيار نموذج السكن والموقع وغير ذلك من الأحكام المنظمة لهذه الإجراءات.



State of Kuwait

دولة الكويت

وأوضح القانون أن كراسة الشروط تحدد آلية إصدار شهادات الاستلام لكل شركة عن كل مرحلة من المراحل المنجزة.

وحدد الفصل الرابع أحكام العلاقات التعاقدية بين شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية والمستفيدين ومكونات عقد البيع حيث تناط بالمؤسسة مسؤولية وضع حدود العلاقة التعاقدية بين الشركات والمستفيدين على أن تحدد كراسة الشروط نموذج العقد ومشتملاته، ويوثق هذا العقد وفق القواعد الرسمية.

وحيث أن المؤسسة العامة للرعاية السكنية مناط بها كل ما يتعلق بالرعاية السكنية، وحرصاً على الشفافية والدقة في الإنجاز فإن القانون لم يجيز للشركة تسويق نماذج تصاميم الوحدات السكنية على مخطط المدينة أو المنطقة السكنية المزمع تنفيذها دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من قبل المؤسسة، كما ترك القانون إلى اللائحة تحديد الضوابط والمعايير والإجراءات الخاصة بعقود البيع على المخطط.

وحرصاً على أموال المستفيدين فإن المؤسسة تقوم بفتح حساب مصرفي خاص (حساب الضمان) بكل مشروع تودع فيه المبالغ المدفوعة من المستفيدين في حالة الشراء على المخطط.

وأتاح القانون للشركات عرض فوائض منتجات الوحدات السكنية للبيع المباشر بعد موافقة المؤسسة شريطة مراعاة الأولويات المشار إليها في المادة (١٥) من هذا القانون.

وحتى لا تتم المتاجرة في هذه الوحدات السكنية على حساب المواطنين المستحقين للرعاية السكنية فقد حظر القانون على المواطنين شراء أكثر من وحدة سكنية أيًا 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.

وتفادياً لعمليات الاحتيال وحرصاً على حقوق الغير حظر القانون على المستفيد ترتيب أي حق عيني على الوحدة المباعة إلا بعد صدور وثيقة تملكه العقار.



State of Kuwait

دولة الكويت

ويتناول الفصل الخامس المسؤوليات والمزايا التفضيلية، وفي هذا الفصل فقد رتب القانون - حفاظاً على حقوق المستفيدين - عدد من الجزاءات على الشركات في حالات معينة كأن تتحمل الشركة عند تأخير تسليم المستفيد لوحدة السكنية المباعة عن الأجل المحدد بالتعاقد غرامة تأخير يتم النص عليها في عقد المشروع، وكذلك يحق للمستفيد فسخ عقد البيع على المخطط واسترجاع كامل مبلغه المدفوع بالإضافة إلى مبلغ تعويض في الحالات المبينة في هذا القانون، وحرصاً على حق المستفيد وسلامته فإن مسؤولية الشركة عن ضمان أية عيوب تهدد سلامة المدن والمناطق السكنية تمتد إلى عشر سنوات تبدأ من التاريخ المنصوص عليه في شهادة الاستلام النهائي، وفي المقابل تم منح الشركات عدد من المزايا التفضيلية أهمها حق الانتفاع في الأراضي غير المخصصة لأغراض الرعاية السكنية لمدة ٣٠ سنة، بالإضافة إلى منحها مدد إضافية للاستثمار لا تتجاوز ٢٠ سنة أخرى تحددها المؤسسة على ضوء 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.

وتناول الفصل السادس الأحكام الختامية حيث نص القانون على ضمانات خاصة بالبيع على المخطط وذلك بإنشاء سجل لقيود البيع على المخطط بإدارة التسجيل العقاري والتوثيق يصدر بقرار من وزير العدل، ودمماً لسرعة إنجاز هذه المشاريع الإسكانية من قبل الشركات؛ فقد ألزم القانون الجهات العامة المختصة بتوفير المواد الأولية والأساسية التي تحددها اللائحة وتوفير خدماتها الرئيسية من طرق وبنية تحتية التي تقع خارج الحدود المخصصة لمشاريع المدن أو المناطق السكنية 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 المشاريع 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، وهذا يؤدي إلى سرعة الإنجاز وعدم



State of Kuwait

دولة الكويت

المرور بدورة مستتدية طويلة تؤخر الإنجاز، كما أعى القانون مواد البناء التي تستورد من الرسوم والضرائب الجمركية تنفيذاً لأحكام هذا القانون خلال المدة المقررة للعمليات الإنشائية. وحرصاً على حقوق المواطنين، وتماشياً مع طبيعة القانون المتميزة بمواكبة سريعة للتطورات الهائلة في المجال العقاري، فقد منح القانون الإدارة القانونية في المؤسسة، حق تولي ومباشرة جميع القضايا المرفوعة بهذا الشأن، ولها في ذلك حق الحضور أمام جميع المحاكم وهيئات التحكيم، وإبداء الرأي القانوني، وإجراءات التحقيقات المتصلة بأحكام هذا القانون، وذلك استثماراً للوقت المهدر في المراسلات الإدارية، مما يرسى ضماناً أخرى لاستعادة الحقوق، بأقل ما يمكن من الوقت والجهد.

ونظراً لدور السلطة التنفيذية ممثلة بمجلس الوزراء في متابعة المشاريع التي تقام في الدولة، والدور الرقابي للسلطة التشريعية ممثلة بمجلس الأمة؛ فقد ألزم القانون على المؤسسة أن تعد تقريراً دورياً يرفع إلى مجلس الوزراء تقيم فيه أداء الشركات الخاضعة لأحكام هذا القانون ومدى ملاءتها المالية، وتزود نسخة من هذا التقرير إلى مجلس الأمة. وأعطى القانون مدة ثلاثة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية تصدر خلالها اللائحة التنفيذية من الوزير المختص.



## الاقتراح بقانون الرابع

State of Kuwait



دولة الكويت

المحترم

السيد / رئيس مجلس الأمة  
تحية طيبة وبعد،،،

نتقدم بالاقترح بقانون المرفق بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً، مشفوعاً بمذكرته الإيضاحية، برجاؤنا التفضل بعرضه على مجلس الأمة الموقر، مع إعطائه صفة الاستعجال.

مع خالص التحية،،،  
مقدمو الاقتراح

شعيب علي شعبان

عبد الله فهاد العنزي

سعود عبد العزيز العصفور

حمد محمد المدالج

أسامة زيد الزيد

يحال إلى لجنة الإسكان والعقار  
يدرج في جدول أعمال الجلسة القادمة  
مع إعطائه صفة الاستعجال

الفصل التشريعي السابع عشر دور الانعقاد الأول

٤٠٩

٢٠٢٣/٧/١٦

State of Kuwait



دولة الكويت

## اقتراح بقانون

بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى المرسوم الأميري رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٤ بإنشاء ديوان المحاسبة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٥ بإنشاء بنك الائتمان الكويتي والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٢) لسنة ١٩٦٨ في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (١٨) لسنة ١٩٦٩ في شأن تحديد أملاك الدولة خارج خط التنظيم العام والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٣١) لسنة ١٩٧٨ بقواعد إعداد الميزانيات العامة والرقابة على تنفيذها والحساب الختامي 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 ١٩٨٢ بإنشاء الهيئة العامة للاستثمار،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (١١٦) لسنة ١٩٩٢ في شأن التنظيم الإداري وتحديد الاختصاصات والتفويض فيها،
- وعلى القانون رقم (١) لسنة ١٩٩٣ بشأن حماية الأموال العامة والقوانين المعدلة له،



State of Kuwait

دولة الكويت

- وعلى القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٥٠) لسنة ١٩٩٤ في شأن استغلال القسائم والبيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص المعدل بالقانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٨،
- 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 (١٠٩) لسنة ٢٠١٣ بشأن إنشاء الهيئة العامة للقوى العاملة،
- وعلى القانون رقم (١١٦) لسنة ٢٠١٣ 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 (١١٦) لسنة ٢٠١٤ 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 (٤٩) لسنة ٢٠١٦ بشأن المناقصات العامة، المعدل بالقانون رقم (٧٤) لسنة ٢٠١٩،
- وعلى القانون رقم (٢١) لسنة ٢٠١٩ في شأن نظام السجل العيني،

State of Kuwait



دولة الكويت

- 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 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 التي يتم تأسيسها والترخيص لها بمزاولة  
العمل بموجب عقد مبرم بينها وبين المؤسسة لتتمية مشروع محدد وفقاً لأحكام هذا القانون.

**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 أو  
المنطقة السكنية 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



State of Kuwait

دولة الكويت

الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات الذكية والألياف الضوئية ومصادر الطاقة والكهرباء ومحولاتها، وشبكة طرق المدينة أو المنطقة السكنية الداخلية والعامة، والبنية الأساسية للمساحات المائية الصناعية والخضراء التجميلية، وربط جميع تلك المكونات مع أجزاء المدينة أو المنطقة السكنية المختلفة.

**المرافق العامة:** 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 مما يبين تفصيلاً في كراسة الشروط.

**كراسة الشروط:** هي كراسة الشروط المرجعية التي تتضمن المعايير المعدة من المؤسسة العامة للرعاية السكنية بحسب طبيعة كل مشروع ويتم اعتمادها من قبل مجلس إدارة المؤسسة لاستدراج عروض الراغبين بالاستثمار في المشاريع التي يتم طرحها تنفيذاً لأحكام 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 لتوفر لهم بيئة عمل مناسبة خلال السنوات الأولى من عمر مشاريعهم بهدف زيادة فرص نجاحهم ونمو نشاطهم.

**البيع على المخطط:** بيع الوحدات العقارية المفزة 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.

**المخططات:** الرسومات الهندسية التي تقدمها الشركات والتي تحدد تفاصيل المشروع المزمع تنفيذه وفقاً لما ورد في كراسة الشروط.

State of Kuwait



دولة الكويت

**حساب الضمان:** الحساب المصرفي الخاص بالمشروع والذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشترين للوحدات العقارية المباعة على المخطط.

**أمين الحساب:** البنك أو المصرف الذي يتولى حساب الضمان وفق أحكام هذا القانون.

**المستثمر:** شخص اعتباري سواء كانت شركات مساهمة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية أو الشركات غير الكويتية المتخصصة من غير أن يكون لها وكيل محلي في الكويت، التي يتم اعتماد تأهيلها من مجلس إدارة المؤسسة لتقديم عطاء على أحد المشاريع.

**المشروع:** مدينة سكنية متكاملة أو منطقة سكنية تقوم بتشبيدها شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية على الأراضي المخصصة للمؤسسة بموجب أحكام هذا القانون.

**عقد المشروع:** مجموعة الاتفاقيات التي يتعين إبرامها بشأن تنفيذ أحد المشاريع التي تطرح وفقاً لأحكام هذا القانون.

**اللائحة:** اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

## الفصل الثاني

### الأحكام المتعلقة بتأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية

#### وتنميتها اقتصادياً

#### مادة (٢)

تلتزم المؤسسة - بمقتضى أحكام هذا القانون - بإنشاء شركات مساهمة عامة تختلف نسبة التملك فيها ومواعيد اكتتابها بحسب طبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية، وشركات أخرى للمشاريع التي تقل كلفتها الإجمالية عن الحدود المنصوص عليها في القانون رقم (١١٦) لسنة ٢٠١٤ 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 لتشبيدها وفق أفضل الممارسات العالمية في مجال التنمية العمرانية للمدن والمناطق الذكية المستدامة والمعايير البيئية الحديثة، وتسلم إليها بموجب عقد المشروع.

State of Kuwait



دولة الكويت

### مادة (٣)

يحدد رأس مال كل شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون بحسب تكلفة وطبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية وتخصص أسهم كل شركة على النحو المبين في المادة الخامسة من هذا القانون.

وتلتزم المؤسسة قبل الدعوة إلى الاكتتاب العام في هذه الشركات بنشر ملخص دراسة الجدوى الاقتصادية لشركة المشروع المراد تأسيسها ومخططات المدن أو المناطق السكنية التي ستكون محلاً 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 التجميلية وغيرها مما يرد في تخطيطها الحضري المعتمد من الدولة مع بيان أعداد الوحدات السكنية المزمع إنجازها والمرافق المختلفة المقرر إنشاؤها على كل قطاع من قطاعات المدينة أو المنطقة.

### مادة (٤)

يجوز بناء على دراسة الجدوى الاقتصادية، أن تتحمل الدولة تكلفة أو جزء من تكلفة إنشاء وإنجاز البنية الأساسية والمباني العامة ومحطات الكهرباء الرئيسية وأبراج المياه ومحطات تنقية الصرف الصحي، وتكلفة وحدات الرعاية السكنية، وفقاً لأحكام المادة (٣) من هذا القانون، وتحدد القيم المالية التي ستصرف للشركة المساهمة ومواعيد صرفها في مستندات الطرح، على أن تصرف بعد الانتهاء من الإنجاز والتسليم للجهات الحكومية المختصة، ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً إجراء أي تعديل على القيم المالية سواء بالزيادة أو النقص بعد الترسية.

### مادة (٥)

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

١- نسبة لا تقل عن (٢٥%) ولا تزيد على (٥٠%) تطرح للاكتتاب العام لجميع المواطنين.

State of Kuwait



دولة الكويت

٢- نسبة لا تقل عن (٦%) ولا تزيد على (٢٤%) للجهة الحكومية التي يحددها مجلس الوزراء، ولا يجوز التصرف في هذه الأسهم حتى الانتهاء من بيع آخر وحدة سكنية لصاحب طلب إسكاني.

٣- نسبة لا تقل عن (٢٦%) ولا تزيد على (٤٩%) للمستثمر صاحب العطاء الأفضل وفقاً للمعايير الواردة في المادة السابعة من هذا القانون، وتؤول المبالغ الناتجة عن الاكتتاب بهذه الأسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم إلى الاحتياطي العام. وتتم الدعوة عن طريق الجريدة الرسمية والوسائل الأخرى التي تحددها اللائحة.

#### مادة (٦)

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 الميعاد المحدد للاكتتاب، وكذلك كسور الأسهم الناتجة عن عمليات التخصيص والتوزيع، للبيع بقيمتها السوقية على الجهات الحكومية أو المستثمر أو عرضها في سوق الكويت للأوراق المالية، وذلك وفقاً لما تراه المؤسسة ملائماً، وتؤول المبالغ الناتجة عن الاكتتاب بهذه الأسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم إلى الاحتياطي العام.

#### مادة (٧)

يجب أن يخضع اختيار المستثمر من قبل المؤسسة - منذ اليوم الأول للطرح وحتى الترسية - لمبادئ الشفافية والعلانية وحرية المنافسة وتكافؤ الفرص والمساواة وفقاً للقواعد والإجراءات الواردة في هذا القانون وكراسة الشروط.

ويجب أن يشتمل العطاء المقدم من المستثمر على وجه الخصوص العناصر التالية:

١- تحديد الممثل القانوني للمستثمر.

٢- العرض الفني، ويشتمل على:

State of Kuwait



دولة الكويت

- أ- الوسيلة والأسلوب الفني المقترح لتنفيذ بنية المشروع بحسب شروط ووثائق طرحه.
- ب- البرنامج الزمني المقترح لتنفيذ المشروع.
- ج- المعلومات والبيانات والآلية المقترحة لمراعاة معايير المحافظة على البيئة والأمن والسلامة.
- ٣- العرض المالي، ويشتمل على:
- أ- التكاليف المتوقعة لإعداد تصاميم المشروع وإنشائه وتشغيله وصيانته.
- ب- تكلفة تمويل المشروع ومصادره.
- ج- المردود الاستثماري المتوقع من المشروع.
- د- التكلفة المالية على الدولة في ضوء المعادلة المعتمدة لترسية المشروع.

#### مادة (٨)

يجوز للمستثمر التصرف كلياً أو جزئياً في أسهمه بعد تسليم الوحدات السكنية وموافقة المؤسسة، وتحدد كراسة الشروط اشتراطات 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 سوق الكويت للأوراق المالية وفق القواعد الرسمية المقررة في هذا الشأن.

#### مادة (٩)

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

State of Kuwait



دولة الكويت

### الفصل الثالث

#### إنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها

##### مادة (١٠)

تلتزم كل شركة على وجه الخصوص بما يلي :

- ١- بدء الأعمال في إنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها على حدودها المقررة وفق مخططها التنظيمي المعتمد من قبل المؤسسة، والانتهاه منها في الموعد المحدد من قبل المؤسسة بموجب عقد المشروع، 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.
- ٢- المتابعة والإشراف على تنفيذ الأعمال التي أسندتها للغير لإتمامها وفق المواصفات الفنية المعتمدة من قبل المؤسسة لإنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها.
- ٣- 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.
- ٤- تسليم المستفيدين منتجات وحداتهم السكنية المحجوزة في التاريخ المحدد بالعقد المبرم معهم، وبالمواصفات الفنية المعتمدة وبالشروط التي تم التعاقد على أساسها، وتحدد اللائحة الالتزامات المناطة بالشركة.

##### مادة (١١)

- تعرض شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية - بعد التنسيق مع المؤسسة - منتجات الوحدات السكنية في كل منطقة سكنية تقوم بإنشائها وإنجازها بما يضمن توفير خيارات متنوعة لمستحقي الرعاية السكنية وفقاً للأولوية المنظمة بالقانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية، وتكون الخيارات كما يلي:
- ١- القسائم السكنية.

State of Kuwait



دولة الكويت

## ٢- البيوت والفلل السكنية.

ويحدد مجلس إدارة الشركة كيفية توزيعها على 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، وألا تقل مساحة أرض القسيمة أو البيت عن ٢٤٠٠م<sup>٢</sup>.

وتحدد اللائحة آلية استقبال رغبات مستحقي الرعاية السكنية في تلك المنطقة السكنية، وآلية اختيار نموذج سكنهم وموقعه على النحو الذي توافقت عليه رغباتهم، والمواعيد النهائية لتغيير نوع رغباتهم المقدمة، وكيفية توثيقها، والأحكام المنظمة لسير إجراءات العمل بهذه المادة.

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

## مادة (١٢)

تحدد كراسة الشروط 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.

## الفصل الرابع

## العلاقات التعاقدية

## مادة (١٣)

استثناءً من القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ المشار إليه تحدد المؤسسة وفق دراسات الجدوى لكل مشروع حدود العلاقة التعاقدية بين شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية والمستفيدين ومكونات عقد البيع لمنتجات الوحدات السكنية والسقف الأعلى لأسعارها وضوابط شرائها وتسويقها في كل مدينة أو منطقة سكنية تتولى إنشائها وإنجازها.



State of Kuwait

دولة الكويت

### مادة (١٤)

لا يجوز لأي شركة تسويق نماذج تصاميم منتجات وحداتها السكنية 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 المستفيدون مبلغ سعر بيع الوحدات السكنية 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 مستفيد التاريخ المقرر لإيداع مبلغ سعر وحدته السكنية المباعة له على المخطط والتاريخ المقرر لاستلامها بصورة نهائية. وتحدد كراسة الشروط تفاصيل 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 (١٥)

بعد تلبية جميع طلبات مستحقي الرعاية السكنية، وفي حال وجود فائض من منتجات الوحدات السكنية، تقوم الشركات - بعد موافقة المؤسسة - بعرضها للبيع على كافة المواطنين بذات الأسعار المععلن عنها سلفاً بطريق البيع المباشر على أن تكون الأولوية لمستحقي الرعاية السكنية من الأسر الكويتية، 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

State of Kuwait



دولة الكويت

الطبيعيين، ولا يحق لأي مواطن شراء أكثر من وحدة سكنية 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 (١٦)

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

#### مادة (١٧)

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

وتحدد اللائحة الضوابط والمعايير والإجراءات الخاصة بعقود البيع على المخطط.

#### مادة (١٨)

تتضمن كراسة الشروط العناصر الواجب توافرها في عقد بيع الوحدة السكنية المشار إليه بالمادة (١٦) من هذا القانون وعلى وجه الخصوص ما يلي:

- ١- الأطراف المتعاقدة.
- ٢- وصف تفصيلي لمنتج الوحدة السكنية محل البيع.
- ٣- سعر البيع النهائي وكيفية أدائه ومواعيد آجال استحقاق دفعاته.
- ٤- تحديد المستفيد لمصادر تمويله في شراء منتج السكني.

State of Kuwait



دولة الكويت

٥- تفويض المستفيد للمؤسسة في التحاسب نيابة عنه خصماً من كامل مبلغ المودع في حساب الضمان.

#### مادة (١٩)

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

#### مادة (٢٠)

باستثناء ما يسمح به نظام إدارة المجمع أو المبنى، لا يجوز لمالك الوحدة السكنية أو الشاغل لها أن يقوم بإجراء أي تعديلات أو تغييرات على الهيكل أو المظهر الخارجي للوحدة السكنية 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 الشركة، فإذا تخلف عن ذلك جاز للشركة إعادة الشيء إلى ما كان عليه على نفقته.

#### مادة (٢١)

يحدد بقرار من مجلس إدارة بنك الائتمان الكويتي قواعد تقديم القروض العقارية وشروطها وإجراءاتها للمواطنين المستحقين للرعاية السكنية الراغبين بشراء وحدات سكنية، وخاصة ما يتعلق بحقوق البنك في ضمان ما يمنحه من قروض ومواعيد تحصيلها.

### الفصل الخامس

#### المسؤوليات والمزايا التفضيلية

#### مادة (٢٢)

تتحمل الشركة عند تأخير تسليم المستفيد لوحده السكنية المباعة عن الأجل المحدد بالتعاقد غرامة تأخير يتم النص عليها بعقد المشروع.

على أن يحدد عقد المشروع القواعد المنظمة والآلية التي يجب اتباعها حال تعثر المشروع.

State of Kuwait



دولة الكويت

## مادة (٢٣)

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 واضطراباً، أو إذا تعثر المشروع ولم تقم الشركة بإزالة أسباب التعثر خلال المدة المنصوص عليها في عقد المشروع، وجب على المؤسسة اتخاذ الإجراءات القانونية التي تنص عليها اللائحة لضمان استمرار استكمال المشروع.

## مادة (٢٤)

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

وللمستفيد 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 بعد موافقة المؤسسة، وذلك في الحالات الآتية:

(١) قيام الشركة بتغيير التصاميم والمواصفات الفنية دون إخطار المؤسسة بهذا التغيير وبموافقة كتابية مسبقة منها، 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.

(٢) إذا أثبت المستفيد للمؤسسة قبل تسلمه النهائي لوحدته السكنية المباعة له على المخطط أنها غير صالحة للسكن وبها عيوب إنشائية جوهريّة.

(٣) إذا تبين وجود نقص في مساحة الوحدة السكنية قبل أو عند تسليم الوحدة السكنية للمستفيد بنسبة (٥%) أو أكثر، وإذا كانت النسبة دون ذلك يتم تخفيض ثمن الشراء بنسبة تساوي نسبة نقص المساحة.

State of Kuwait



دولة الكويت

**مادة (٢٥)**

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 (١٠) سنوات تبدأ من التاريخ المنصوص عليه في شهادة الاستلام النهائي.

**مادة (٢٦)**

تلتزم شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية بإدارة العقار وتحصيل رسوم خدمة المناطق والمساحات المشتركة وما يلزمه من صيانة وتشغيل بعد اكتمال إنجاز المشروع وفق الضوابط التي تحددها اللائحة.

**مادة (٢٧)**

تحدد - بمقتضى أحكام هذا القانون - نسبة لا تقل عن (٣٠%) كمساحة سكنية خالصة من إجمالي مساحة المخطط التنظيمي المعتمد من قبل المؤسسة في كل منطقة سكنية تتولى الشركات إنشاءها وإنجازها.

والتزاماً بإنجاز البنية الأساسية للمدينة السكنية بشكل كامل، يمنح للشركة حق الانتفاع بالأراضي غير المخصصة لأغراض الرعاية السكنية ضمن الحدود المقررة للمدينة أو المنطقة السكنية التي أنشأتها وأنجزتها، ولمدة لا تزيد على ٣٠ سنة تبدأ بعد فترة الإمهال المحددة بالعقد.

وتمنح مدد إضافية للاستثمار لا تتجاوز ٢٠ سنة أخرى، تحددها المؤسسة بناءً على دراسة الجدوى الاقتصادية لكل مشروع كمزايا تفضيلية مقابل التزامات إضافية تتحملها الشركة كإنشاء المرافق العامة ذات الطبيعة الخاصة ودعم المشروعات الصغيرة والمتوسطة وسرعة الإنجاز وغيرها من الالتزامات.

وتقول 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.

State of Kuwait



دولة الكويت

**مادة (٢٨)**

تخصص الشركة النسبة التي تحدد في كراسة الشروط 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.

**الفصل السادس****أحكام ختامية****مادة (٢٩)**

تحدد كراسة الشروط على وجه الخصوص ما يلي:

- ١- مقدار الضمانات البنكية والتأمينية المقررة على شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية بما يتناسب مع تكلفة المشاريع المسندة إليهم حفاظاً على حقوق المستفيدين والمساهمين.
- ٢- طرق تقييم المؤسسة للملاءة المالية والتشغيلية للشركات ومواعيد تقييمها.

**مادة (٣٠)**

ينشأ بإدارة التسجيل العقاري والتوثيق سجل يسمى "سجل قيد البيع على المخطط" يصدر بتنظيمه وإجراءات القيد فيه قرار من وزير العدل، تقوم فيه الشركة بتقيد ما يلي:

- ١- ترخيص المشروع.
- ٢- الوحدات السكنية الصادر بها ترخيص.
- ٣- عقود بيع الوحدات، وكافة التصرفات التي ترد عليها.
- ٤- بيان تفصيلي بأي قيد يوجب القانون قيده في صحيفة العقار.
- ٥- أي بيانات أخرى تحدد بقرار من وزير العدل.

State of Kuwait



دولة الكويت

**مادة (٣١)**

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

**مادة (٣٢)**

استثناءً من القانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠١٦ 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. وتصدر بلدية الكويت التراخيص وفق نظام البناء المعتمد.

**مادة (٣٣)**

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

**مادة (٣٤)**

تلتزم الجهات العامة المختصة بتوفير المواد الأولية والأساسية التي تحددها اللائحة وتوفير خدماتها الرئيسية من طرق وبنية تحتية التي تقع خارج الحدود المخصصة لمشاريع المدن أو المناطق السكنية 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 المشاريع المنفذة وفقاً لأحكام هذا القانون. كما تلتزم الوزارات والمؤسسات والجهات العامة بإصدار الموافقات والتراخيص الخاصة بتنفيذ أغراض هذا القانون.

State of Kuwait



دولة الكويت

**مادة (٣٥)**

استثناءً من أحكام القانون رقم (١٠٩) لسنة ٢٠١٣ بشأن إنشاء الهيئة العامة للقوى العاملة، يكون قرار المؤسسة في تقدير احتياج أذونات العمل للشركات المرخص لها وفقاً لأحكام هذا القانون نهائياً.

**مادة (٣٦)**

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

**مادة (٣٧)**

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 حدة.

**مادة (٣٨)**

تتولى الإدارة القانونية في المؤسسة مباشرة جميع القضايا والحضور أمام جميع المحاكم وهيئات التحكيم أو إبداء الرأي القانوني وإجراء التحقيقات المتصلة بأحكام هذا القانون.

**مادة (٣٩)**

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

**مادة (٤٠)**

يصدر الوزير المختص اللائحة التنفيذية لأحكام هذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

**مادة (٤١)**

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

**أمير دولة الكويت****نواف الأحمد الصباح**

الفصل التشريعي السابع عشر دور الانعقاد الأول

٤٠٩

State of Kuwait



دولة الكويت

## المذكرة الإيضاحية

## للاقتراح بقانون

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 سكنٍ 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، الأمر الذي يتطلب وضع آلية تنفيذ موازية مع الجهود المبذولة التي تقوم بها المؤسسة العامة للرعاية السكنية لتسريع وتيرة إسكان المستحقين لهذه الرعاية وللمحد من المشكلة الإسكانية التي يعاني منها المواطن الكويتي.

وعليه فقد تم إعداد هذا القانون لتحقيق هذا الغرض الذي خرجت فكرته من صلب أحكام تشريعية قائمة حالياً لم تتل حقه من التنفيذ الكافي المتمثلة في جواز تأسيس المؤسسة العامة للرعاية السكنية لشركات تتصل بأغراضها أو تساعد على تحقيقها، مسترشداً بتجارب الدول



State of Kuwait

دولة الكويت

التي استعانت بشركات متخصصة في التنمية العمرانية لتشييد مدنها السكنية، وهو أمر أوج 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، ويأتي إنشاء هذه المدن أو المناطق السكنية من خلال شركات مساهمة عامة وغيرها من الشركات الكويتية وغير الكويتية 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.

ويتضمن هذا القانون (٤١) مادة موزعة على ست فصول، حيث خصص الفصل الأول للتعريفات حيث حددت المادة الأولى مدلول أهم المصطلحات الواردة في أحكام القانون. أما الفصل الثاني فقد نص على الأحكام المتعلقة بتأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً من حيث إلزام المؤسسة - بمقتضى أحكام هذا القانون - بإنشاء شركات مساهمة عامة، وشركات أخرى للمشاريع التي تقل كلفتها الإجمالية عن الحدود المنصوص عليها في القانون رقم (١١٦) لسنة ٢٠١٤ 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



State of Kuwait

دولة الكويت

الممارسات العالمية في مجال التنمية العمرانية للمدن والمناطق الذكية المستدامة والمعايير البيئية الحديثة.

وتأكيداً لمبدأ الشفافية وانطلاقاً من الحق في الاطلاع على المعلومات فقد الزم القانون على المؤسسة - قبل الدعوة إلى الاكتتاب العام في هذه الشركات - أن تقوم بنشر ملخص دراسة الجدوى الاقتصادية لشركة المشروع المراد تأسيسها ومخططات المدن أو المناطق السكنية التي ستكون محلاً 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 التجميلية وغيرها مما يرد في تخطيطها الحضري المعتمد من الدولة مع بيان أعداد الوحدات السكنية المزمع إنجازها والمرافق المختلفة المقرر إنشاؤها على كل قطاع من قطاعات المدينة أو المنطقة.

ويكون رأسمال كل شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون بحسب تكلفة وطبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية وتوزع الأسهم بقرار من مجلس إدارة المؤسسة العامة للرعاية السكنية بنسبة لا تقل عن ٢٥% ولا تزيد عن ٥٠% تطرح للاكتتاب العام لجميع المواطنين ونسبة لا تقل عن ٦% ولا تزيد على ٢٤% للجهة الحكومية التي يحددها مجلس الوزراء ونسبة لا تقل عن ٢٦% ولا تزيد على ٤٩% للمستثمر صاحب العطاء الأفضل.

كما حدد القانون مشتملات العطاء المقدم وأوجب القانون أن يخضع اختيار المستثمر من قبل المؤسسة لمبادئ الشفافية والعلانية وحرية المنافسة وتكافؤ الفرص والمساواة ووفقاً للإجراءات والقواعد الواردة في هذا القانون وكراسة الشروط.

كما أجاز القانون أن تتحمل الدولة - بناءً على دراسة الجدوى الاقتصادية - كل أو جزء من تكلفة إنشاء وإنجاز البنية الأساسية على أن تحدد القيم المالية التي ستصرف للشركة المساهمة ومواعيد صرفها في مستندات الطرح وذلك بعد الانتهاء من الإنجاز والتسليم للجهات الحكومية المختصة ويقع باطلاً كل تعديل على القيم المالية بعد الترسية.



State of Kuwait

دولة الكويت

وأجاز القانون للمستثمر التصرف كلياً أو جزئياً في أسهمه بعد تسليم الوحدات السكنية وموافقة المؤسسة، وتحدد كراسة الشروط اشتراطات وإجراءات نقل ملكيتها أو التنازل عنها أو التصرف فيها، بينما حظر القانون على باقي المؤسسين والمواطنين المكتتبين التصرف بالأسهم قبل إدراجها في سوق الكويت للأوراق المالية.

وتفادياً لأي تعديل على مكونات المشروع وحرصاً على تحقيق أهداف هذا القانون وسرعة إنجاز المناطق السكنية فإنه لا تجوز أية زيادة أو تخفيض للمساحات المخصصة للاستعمال التجاري أو الاستثماري أو الوحدات السكنية بعد طرح الاسهم للاكتتاب العام.

وتناول الفصل الثالث الأحكام المتعلقة بإنشاء وإنجاز المدينة أو المنطقة السكنية من حيث التزامات كل شركة بخصوص القيام بالأعمال على الحدود المقررة وفق المخطط التنظيمي المعتمد من قبل المؤسسة والانتهاج منها في الموعد المحدد بموجب عقد المشروع بالإضافة إلى المتابعة والإشراف على تنفيذ الأعمال التي أسندتها للغير، وتقديم تقرير دوري للمؤسسة حول سير الأعمال وتسليم المستفيدين منتجات وحداتهم السكنية في التاريخ المحدد في العقد المبرم معهم، وتحدد اللائحة الالتزامات المناطة بالشركة.

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 السكنية المتنوعة - التي يتم إنشاؤها من قبل الشركات في المناطق السكنية- وفقاً لأولوية تسجيل الطلبات الإسكانية المنظمة بالقانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية، وكذلك جعل الأولوية لمستحقي الرعاية السكنية عند بيع الشركات للبدائل السكنية الواقعة بالأراضي غير المخصصة للرعاية السكنية، وألا تقل مساحة أرض القسيمة أو البيت عن ٢٤٠٠م<sup>٢</sup>، وترك



State of Kuwait

دولة الكويت

القانون إلى اللائحة تحديد آلية استقبال رغبات المستحقين واختيار نموذج السكن والموقع وغير ذلك من الأحكام المنظمة لهذه الإجراءات.

وأوضح القانون أن كراسة الشروط تحدد آلية إصدار شهادات الاستلام لكل شركة عن كل مرحلة من المراحل المنجزة.

وحدد الفصل الرابع أحكام العلاقات التعاقدية بين شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية والمستفيدين ومكونات عقد البيع حيث تناط بالمؤسسة مسؤولية وضع حدود العلاقة التعاقدية بين الشركات والمستفيدين على أن تحدد كراسة الشروط نموذج العقد ومشمولاته، ويوثق هذا العقد وفق القواعد الرسمية.

وحيث أن المؤسسة العامة للرعاية السكنية مناط بها كل ما يتعلق بالرعاية السكنية، وحرصاً على الشفافية والدقة في الإنجاز فإن القانون لم يجيز للشركة تسويق نماذج تصاميم الوحدات السكنية على مخطط المدينة أو المنطقة السكنية المزمع تنفيذها دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من قبل المؤسسة، كما ترك القانون إلى اللائحة تحديد الضوابط والمعايير والإجراءات الخاصة بعقود البيع على المخطط.

وحرصاً على أموال المستفيدين فإن المؤسسة تقوم بفتح حساب مصرفي خاص (حساب الضمان) بكل مشروع تودع فيه المبالغ المدفوعة من المستفيدين في حالة الشراء على المخطط.

وأتاح القانون للشركات عرض فوائض منتجات الوحدات السكنية للبيع المباشر بعد موافقة المؤسسة شريطة مراعاة الأولويات المشار إليها في المادة (١٥) من هذا القانون.

وحتى لا تتم المتاجرة في هذه الوحدات السكنية على حساب المواطنين المستحقين للرعاية السكنية فقد حظر القانون على المواطنين شراء أكثر من وحدة سكنية أيًا 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.



State of Kuwait

دولة الكويت

وتفادياً لعمليات الاحتيايل وحرصاً على حقوق الغير حظر القانون على المستفيد ترتيب أي حق عيني على الوحدة المباعة إلا بعد صدور وثيقة تملكه العقار.

ويتناول الفصل الخامس المسؤوليات والمزايا التفضيلية، وفي هذا الفصل فقد رتب القانون - حفاظاً على حقوق المستفيدين - عدد من الجزاءات على الشركات في حالات معينة كأن تتحمل الشركة عند تأخير تسليم المستفيد لوحده السكنية المباعة عن الأجل المحدد بالتعاقد غرامة تأخير يتم النص عليها في عقد المشروع، وكذلك يحق للمستفيد فسخ عقد البيع على المخطط واسترجاع كامل مبلغه المدفوع بالإضافة إلى مبلغ تعويض في الحالات المبينة في هذا القانون، وحرصاً على حق المستفيد وسلامته فأن مسؤولية الشركة عن ضمان أية عيوب تهدد سلامة المدن والمناطق السكنية تمتد إلى عشر سنوات تبدأ من التاريخ المنصوص عليه في شهادة الاستلام النهائي، وفي المقابل تم منح الشركات عدد من المزايا التفضيلية أهمها حق الانتفاع في الأراضي غير المخصصة لأغراض الرعاية السكنية لمدة ٣٠ سنة، بالإضافة إلى منحها مدد إضافية للاستثمار لا تتجاوز ٢٠ سنة أخرى تحددها المؤسسة على ضوء 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.

ويتناول الفصل السادس الأحكام الختامية حيث نص القانون على ضمانات خاصة بالبيع على المخطط وذلك بإنشاء سجل لقيود البيع على المخطط بإدارة التسجيل العقاري والتوثيق يصدر بقرار من وزير العدل، ودعماً لسرعة إنجاز هذه المشاريع الإسكانية من قبل الشركات؛ فقد ألزم القانون الجهات العامة المختصة بتوفير المواد الأولية والأساسية التي تحددها اللائحة وتوفير خدماتها الرئيسية من طرق وبنية تحتية التي تقع خارج الحدود المخصصة لمشاريع المدن أو المناطق السكنية 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 المشاريع المنفذة وفقاً لأحكام هذا القانون، كما ألزم الوزارات والمؤسسات والجهات



State of Kuwait

دولة الكويت

العامّة بإصدار الموافقات والتراخيص الخاصة بتنفيذ أغراض هذا القانون، كذلك أَعفَى القانون أعمال المؤسسة التي يتم تنفيذها وفقاً لأحكام هذا القانون من الخضوع لأحكام قانون المناقصات العامة أو للرقابة المسبقة لديوان المحاسبة، وهذا يؤدي إلى سرعة الإنجاز وعدم المرور بدورة مستندية طويلة تؤخر الإنجاز، كما أَعفَى القانون مواد البناء التي تستورد من الرسوم والضرائب الجمركية تنفيذاً لأحكام هذا القانون خلال المدة المقررة للعمليات الإنشائية. وحرصاً على حقوق المواطنين، وتماشياً مع طبيعة القانون المتميزة بمواكبة سريعة للتطورات الهائلة في المجال العقاري، فقد منح القانون الإدارة القانونية في المؤسسة، حق تولى ومباشرة جميع القضايا المرفوعة بهذا الشأن، ولها في ذلك حق الحضور أمام جميع المحاكم وهيئات التحكيم، وإبداء الرأي القانوني، وإجراءات التحقيقات المتصلة بأحكام هذا القانون، وذلك استثماراً للوقت المهدر في المراسلات الإدارية، مما يرسى ضماناً أخرى لاستعادة الحقوق، بأقل ما يمكن من الوقت والجهد.

ونظراً لدور السلطة التنفيذية ممثلة بمجلس الوزراء في متابعة المشاريع التي تقام في الدولة، والدور الرقابي للسلطة التشريعية ممثلة بمجلس الأمة؛ فقد ألزم القانون على المؤسسة أن تعد تقريراً دورياً يرفع إلى مجلس الوزراء تقيم فيه أداء الشركات الخاضعة لأحكام هذا القانون ومدى ملاءتها المالية، وتزود نسخة من هذا التقرير إلى مجلس الأمة. وأعطى القانون مدة ثلاثة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية تصدر خلالها اللائحة التنفيذية من الوزير المختص.



## الاقتراح بقانون الخامس

State of Kuwait

١٠١  
دولة الكويت

المحترم

السيد / رئيس مجلس الأمة  
تحية طيبة وبعد،،،

نتقدم بالاقترح بقانون المرفق بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتتميتها اقتصادياً، مشفوعاً بمذكرته الإيضاحية، برجاء التفضل بعرضه على مجلس الأمة الموقر، مع إعطائه صفة الاستعجال.

مع خالص التحية،،،

مقدمو الاقتراح

د. عبد العزيز طارق الصقبي

أحمد بن سعيد

فازر غنام الجهر

د. محمد المطر

مبارك هود الطهري

ومبارك هود الطهري  
عضو مجلس الأمة ①

يحال إلى لجنة الإسكان والعقار  
يدرج في جدول أعمال الجلسة القادمة  
مع إعطائه صفة الاستعجال

٢٠٢٣

State of Kuwait



دولة الكويت

## اقتراح بقانون

بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى المرسوم الأميري رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٤ بإنشاء ديوان المحاسبة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٥ بإنشاء بنك الائتمان الكويتي والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٢) لسنة ١٩٦٨ في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (١٨) لسنة ١٩٦٩ في شأن تحديد أملاك الدولة خارج خط التنظيم العام والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٣١) لسنة ١٩٧٨ بقواعد إعداد الميزانيات العامة والرقابة على تنفيذها والحساب الختامي 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 ١٩٨٢ بإنشاء الهيئة العامة للاستثمار،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (١١٦) لسنة ١٩٩٢ في شأن التنظيم الإداري وتحديد الاختصاصات والتفويض فيها،
- وعلى القانون رقم (١) لسنة ١٩٩٣ بشأن حماية الأموال العامة والقوانين المعدلة له،
- على القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن العناية السكنية والقوانين المعدلة له،



## State of Kuwait

## دولة الكويت

- وعلى القانون رقم (٥٠) لسنة ١٩٩٤ في شأن استغلال القسائم والبيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص المعدل بالقانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٨،
- 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 (١٠٩) لسنة ٢٠١٣ بشأن إنشاء الهيئة العامة للقوى العاملة،
- وعلى القانون رقم (١١٦) لسنة ٢٠١٣ 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 (١١٦) لسنة ٢٠١٤ 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 (٤٩) لسنة ٢٠١٦ بشأن المناقصات العامة، المعدل بالقانون رقم (٧٤) لسنة ٢٠١٩،
- وعلى القانون رقم (٢١) لسنة ٢٠١٩ في شأن نظام السجل العيني،
- وعلى القانون رقم (١٠) لسنة ٢٠٢٠ بشأن التوثيق،



State of Kuwait

دولة الكويت

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 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 التي يتم تأسيسها والترخيص لها بمزاولة العمل بموجب عقد مبرم بينها وبين المؤسسة لتنمية مشروع محدد وفقاً لأحكام هذا القانون.

**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 أو المنطقة السكنية 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 والكهرباء

.....



State of Kuwait

دولة الكويت

للمسطحات المائية الصناعية والخضراء التجميلية، وربط جميع تلك المكونات مع أجزاء المدينة أو المنطقة السكنية المختلفة.

**المرافق العامة:** 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 مما يبين تفصيلاً في كراسة الشروط.

**كراسة الشروط:** هي كراسة الشروط المرجعية التي تتضمن المعايير المعدة من المؤسسة العامة للرعاية السكنية بحسب طبيعة كل مشروع ويتم اعتمادها من قبل مجلس إدارة المؤسسة لاستدراج عروض الراغبين بالاستثمار في المشاريع التي يتم طرحها تنفيذاً لأحكام 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 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.

**المخططات:** الرسومات الهندسية التي تقدمها الشركات والتي تحدد تفاصيل المشروع المزمع تنفيذه وفقاً لما ورد في كراسة الشروط.

**حساب الضمان:** الحساب المصرفي الخاص بالمشروع والذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشترين للوحدات العقارية المباعة على المخطط.

State of Kuwait



دولة الكويت

**المستثمر:** شخص اعتباري سواء كانت شركات مساهمة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية أو الشركات غير الكويتية المتخصصة من غير أن يكون لها وكيل محلي في الكويت، التي يتم اعتماد تأهيلها من مجلس إدارة المؤسسة لتقديم عطاء على أحد المشاريع.

**المشروع:** مدينة سكنية متكاملة أو منطقة سكنية تقوم بتشبيدها شركات انشاء مدن أو مناطق سكنية على الأراضي المخصصة للمؤسسة بموجب أحكام هذا القانون.

**عقد المشروع:** مجموعة الاتفاقيات التي يتعين إبرامها بشأن تنفيذ أحد المشاريع التي تطرح وفقاً لأحكام هذا القانون.

**اللائحة:** اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

### الفصل الثاني

## الأحكام المتعلقة بتأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً

### مادة (٢)

تلتزم المؤسسة - بمقتضى أحكام هذا القانون - بإنشاء شركات مساهمة عامة تختلف نسبة التملك فيها ومواعيد اكتتابها بحسب طبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية، وشركات أخرى للمشاريع التي تقل كلفتها الإجمالية عن الحدود المنصوص عليها في القانون رقم (١١٦) لسنة ٢٠١٤ 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 المشروع.

### مادة (٣)

يحدد رأس مال كل شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون بحسب تكلفة وطبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية وتخصص أسهم كل شركة على النحو المبين في المادة الخامسة

... هذا القانون.



State of Kuwait

دولة الكويت

وتلتزم المؤسسة قبل الدعوة إلى الاككتاب العام في هذه الشركات بنشر ملخص دراسة الجدوى الاقتصادية لشركة المشروع المراد تأسيسها ومخططات المدن أو المناطق السكنية التي ستكون محلاً 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 التجميلية وغيرها مما يرد في تخطيطها الحضري المعتمد من الدولة مع بيان أعداد الوحدات السكنية المزمع إنجازها والمرافق المختلفة المقرر إنشاؤها على كل قطاع من قطاعات المدينة أو المنطقة.

#### مادة (٤)

يجوز بناء على دراسة الجدوى الاقتصادية، أن تتحمل الدولة تكلفة أو جزء من تكلفة إنشاء وإنجاز البنية الأساسية والمباني العامة ومحطات الكهرباء الرئيسية وأبراج المياه ومحطات تنقية الصرف الصحي، وتكلفة وحدات الرعاية السكنية، وفقاً لأحكام المادة (٣) من هذا القانون، وتحدد القيم المالية التي ستصرف للشركة المساهمة ومواعيد صرفها في مستندات الطرح، على أن تصرف بعد الانتهاء من الإنجاز والتسليم للجهات الحكومية المختصة، ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً إجراء أي تعديل على القيم المالية سواء بالزيادة أو النقص بعد الترسية.

#### مادة (٥)

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

- ١- نسبة لا تقل عن (٢٥%) ولا تزيد على (٥٠%) تطرح للاككتاب العام لجميع المواطنين.
- ٢- نسبة لا تقل عن (٦%) ولا تزيد على (٢٤%) للجهة الحكومية التي يحددها مجلس الوزراء، ولا يجوز التصرف في هذه الأسهم حتى الانتهاء من بيع آخر وحدة سكنية لصاحب طلب إسكاني.



مجلس الأمة  
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

٣- نسبة لا تقل عن (٢٦%) ولا تزيد على (٤٩%) للمستثمر صاحب العطاء الأفضل وفقاً للمعايير الواردة في المادة السابعة من هذا القانون، وتؤول المبالغ الناتجة عن الاكتتاب بهذه الأسهم بالزيادة على القيمة الإسمية للسهم إلى الاحتياطي العام. وتتم الدعوة عن طريق الجريدة الرسمية والوسائل الأخرى التي تحددها اللائحة.

#### مادة (٦)

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 الميعاد المحدد للاكتتاب، وكذلك كسور الأسهم الناتجة عن عمليات التخصيص والتوزيع، للبيع بقيمتها السوقية على الجهات الحكومية أو المستثمر أو عرضها في سوق الكويت للأوراق المالية، وذلك وفقاً لما تراه المؤسسة ملائماً، وتؤول المبالغ الناتجة عن الاكتتاب بهذه الأسهم بالزيادة على القيمة الإسمية للسهم إلى الاحتياطي العام.

#### مادة (٧)

يجب أن يخضع اختيار المستثمر من قبل المؤسسة - منذ اليوم الأول للطرح وحتى الترسية - لمبادئ الشفافية والعلانية وحرية المنافسة وتكافؤ الفرص والمساواة وفقاً للقواعد والإجراءات الواردة في هذا القانون وكراسة الشروط.

ويجب أن يشتمل العطاء المقدم من المستثمر على وجه الخصوص العناصر التالية:

- ١- تحديد الممثل القانوني للمستثمر.
- ٢- العرض الفني، ويشتمل على:
  - أ- الوسيلة والأسلوب الفني المقترح لتنفيذ بنية المشروع بحسب شروط ووثائق طرحه.
  - ب- البرنامج الزمني المقترح لتنفيذ المشروع.
  - ج- المعلومات والبيانات والآلية المقترحة لمراعاة معايير المحافظة على البيئة والأمن



State of Kuwait

دولة الكويت

- ٣- العرض المالي، ويشتمل على:
- أ- التكاليف المتوقعة لإعداد تصاميم المشروع وإنشائه وتشغيله وصيانته.
- ب- تكلفة تمويل المشروع ومصادره.
- ج- المردود الاستثماري المتوقع من المشروع.
- د- التكلفة المالية على الدولة في ضوء المعادلة المعتمدة لترسية المشروع.

#### مادة (٨)

يجوز للمستثمر التصرف كلياً أو جزئياً في أسهمه بعد تسليم الوحدات السكنية وموافقة المؤسسة، وتحدد كراسة الشروط اشتراطات 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 سوق الكويت للأوراق المالية وفق القواعد الرسمية المقررة في هذا الشأن.

#### مادة (٩)

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

### الفصل الثالث

#### إنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها

#### مادة (١٠)

تلتزم كل شركة على وجه الخصوص بما يلي :

١- بدء الأعمال في إنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها على حدودها المقررة وفق

خطوات التنظيم المعتمدة من قبل المؤسسة، مع الالتزام منها في الموعد المحدد من قبل



State of Kuwait

دولة الكويت

المؤسسة بموجب عقد المشروع، 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.

٢- المتابعة والإشراف على تنفيذ الأعمال التي أسندتها للغير لإتمامها وفق المواصفات الفنية المعتمدة من قبل المؤسسة لإنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها.

٣- تقديم تقرير دوري إلى المؤسسة تبين فيه سير الأعمال ونسب إنجازها، وتحدد اللائحة أسس إعداده ومشتملاته ومواعيد إصداره وتسليمه والجزاءات الإدارية والمالية المترتبة على الملاحظات والمخالفات التي ترصدها المؤسسة ميدانياً ومكتبياً على سير الأعمال وتنفيذها.

٤- تسليم المستفيدين منتجات وحداتهم السكنية المحجوزة في التاريخ المحدد بالعقد المبرم معهم، وبالمواصفات الفنية المعتمدة وبالشروط التي تم التعاقد على أساسها، وتحدد اللائحة الالتزامات المناطة بالشركة.

#### مادة (١١)

تعرض شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية - بعد التنسيق مع المؤسسة - منتجات الوحدات السكنية في كل منطقة سكنية تقوم بإنشائها وإنجازها بما يضمن توفير خيارات متنوعة لمستحقي الرعاية السكنية وفقاً للأولوية المنظمة بالقانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية، وتكون الخيارات كما يلي:

١- القسائم السكنية.

٢- البيوت والفلل السكنية.

ويحدد مجلس إدارة الشركة كيفية توزيعها على 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، وألا تقل مساحة أرض القسيمة أو البيت عن ٢٤٠٠م.

وتحدد اللائحة آلية استقبال رغبات مستحقي الرعاية السكنية في تلك المنطقة السكنية، وآلية



State of Kuwait

دولة الكويت

لتغيير نوع رغباتهم المقدمة، وكيفية توثيقها، والأحكام المنظمة لسير إجراءات العمل بهذه المادة.

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

#### مادة (١٢)

تحدد كراسة الشروط 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.

### الفصل الرابع

#### العلاقات التعاقدية

#### مادة (١٣)

استثناءً من القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ المشار إليه تحدد المؤسسة وفق دراسات الجدوى لكل مشروع حدود العلاقة التعاقدية بين شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية والمستفيدين ومكونات عقد البيع لمنتجات الوحدات السكنية والسقف الأعلى لأسعارها وضوابط شرائها وتسويقها في كل مدينة أو منطقة سكنية تتولى إنشائها وإنجازها.

#### مادة (١٤)

لا يجوز لأي شركة تسويق نماذج تصاميم منتجات وحداتها السكنية 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 المستفيدون مبلغ سعر بيع الوحدات السكنية 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.



State of Kuwait

دولة الكويت

وتحدد المؤسسة لكل مستفيد التاريخ المقرر لإيداع مبلغ سعر وحدته السكنية المباعة له على المخطط والتاريخ المقرر لاستلامها بصورة نهائية.  
وتحدد كراسة الشروط تفاصيل 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 (١٥)

بعد تلبية جميع طلبات مستحقي الرعاية السكنية، وفي حال وجود فائض من منتجات الوحدات السكنية، تقوم الشركات - بعد موافقة المؤسسة - بعرضها للبيع على كافة المواطنين بذات الأسعار المعلن عنها سلفاً بطريق البيع المباشر على أن تكون الأولوية لمستحقي الرعاية السكنية من الأسر الكويتية، 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 سكنية 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 (١٦)

مع عدم الإخلال بأحكام المادة السابقة، تبرم شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية مع المستفيدين - تحت إدارة المؤسسة وإشرافها - عقد بيع أي منتج من وحداتها السكنية وفق نموذج عقد تحدده كراسة الشروط، ويوثق هذا العقد لدى الدولة طبقاً للقواعد الرسمية المقررة



State of Kuwait

دولة الكويت

### مادة (١٧)

يعتبر منتج الوحدة السكنية المباع على المخطط طبقاً للعقد المبرم بين الشركة والمستفيد 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 المستفيد في أداء ثمن البيع خصماً من مبلغه المودع في حساب الضمان تبعاً لتقديم الأشغال فيه.

وتحدد اللائحة الضوابط والمعايير والإجراءات الخاصة بعقود البيع على المخطط.

### مادة (١٨)

تتضمن كراسة الشروط والعناصر الواجب توافرها في عقد بيع الوحدة السكنية المشار إليه بالمادة (١٦) من هذا القانون وعلى وجه الخصوص ما يلي:

- ١- الأطراف المتعاقدة.
- ٢- وصف تفصيلي لمنتج الوحدة السكنية محل البيع.
- ٣- سعر البيع النهائي وكيفية أدائه ومواعيد آجال استحقاق دفعاته.
- ٤- تحديد المستفيد لمصادر تمويله في شراء منتجه السكني.
- ٥- تفويض المستفيد للمؤسسة في التحاسب نيابة عنه خصماً من كامل مبلغ المودع في حساب الضمان.

### مادة (١٩)

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

### مادة (٢٠)

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



مجلس الأمة  
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

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

#### مادة (٢١)

يحدد بقرار من مجلس إدارة بنك الائتمان الكويتي قواعد تقديم القروض العقارية وشروطها وإجراءاتها للمواطنين المستحقين للرعاية السكنية الراغبين بشراء وحدات سكنية، وخاصة ما يتعلق بحقوق البنك في ضمان ما يمنحه من قروض ومواعيد تحصيلها.

#### الفصل الخامس

#### المسؤوليات والمزايا التفضيلية

#### مادة (٢٢)

تتحمل الشركة عند تأخير تسليم المستفيد لوحدة السكنية المباعة عن الأجل المحدد بالتعاقد غرامة تأخير يتم النص عليها بعقد المشروع.

على أن يحدد عقد المشروع القواعد المنظمة والآلية التي يجب اتباعها حال تعثر المشروع.

#### مادة (٢٣)

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 عقد المشروع، وجب على المؤسسة اتخاذ الإجراءات القانونية التي تنص عليها اللائحة لضمان استمرار استكمال المشروع.

#### مادة (٢٤)

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

وللمستفيد 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 بعد موافقة المؤسسة، وذلك في الحالات الآتية:



State of Kuwait

دولة الكويت

(١) قيام الشركة بتغيير التصاميم والمواصفات الفنية دون إخطار المؤسسة بهذا التغيير وبموافقة كتابية مسبقة منها، 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.

(٢) إذا أثبت المستفيد للمؤسسة قبل تسلمه النهائي لوحده السكنية المباعة له على المخطط أنها غير صالحة للسكن وبها عيوب إنشائية جوهرية.

(٣) إذا تبين وجود نقص في مساحة الوحدة السكنية قبل أو عند تسليم الوحدة السكنية للمستفيد بنسبة (٥%) أو أكثر، وإذا كانت النسبة دون ذلك يتم تخفيض ثمن الشراء بنسبة تساوي نسبة نقص المساحة.

#### مادة (٢٥)

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 (١٠) سنوات تبدأ من التاريخ المنصوص عليه في شهادة الاستلام النهائي.

#### مادة (٢٦)

تلتزم شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية بإدارة العقار وتحصيل رسوم خدمة المناطق والمساحات المشتركة وما يلزمه من صيانة وتشغيل بعد اكتمال إنجاز المشروع وفق الضوابط التي تحددها اللائحة.

#### مادة (٢٧)

تحدد - بمقتضى أحكام هذا القانون - نسبة لا تقل عن (٣٠%) كمساحة سكنية خالصة من إجمالي مساحة المخطط التنظيمي المعتمد من قبل المؤسسة في كل منطقة سكنية تتولى الشركات إنشاءها وإنجازها.

والتزاماً بإنجاز البنية الأساسية للمدينة السكنية بشكل كامل، يمنح للشركة حق الانتفاع بالأراضي غير المخصصة لأغراض الرعاية السكنية ضمن الحدود المقررة للمدينة أو



State of Kuwait

دولة الكويت

المنطقة السكنية التي أنشأتها وأنجزتها، ولمدة لا تزيد على ٣٠ سنة تبدأ بعد فترة الإهمال المحددة بالعقد.

وتمنح مدد إضافية للاستثمار لا تتجاوز ٢٠ سنة أخرى، تحدها المؤسسة بناءً على دراسة الجدوى الاقتصادية لكل مشروع كمزايا تفضيلية مقابل التزامات إضافية تتحملها الشركة كإنشاء المرافق العامة ذات الطبيعة الخاصة ودعم المشروعات الصغيرة والمتوسطة وسرعة الإنجاز وغيرها من الالتزامات.

وتقوّل 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 (٢٨)

تخصص الشركة النسبة التي تحدد في كراسة الشروط 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.

#### الفصل السادس

#### أحكام ختامية

#### مادة (٢٩)

تحدد كراسة الشروط على وجه الخصوص ما يلي:

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

٢- ...

State of Kuwait



دولة الكويت

**مادة (٣٠)**

ينشأ بإدارة التسجيل العقاري والتوثيق سجل يسمى "سجل قيد البيع على المخطط" يصدر بتنظيمه وإجراءات القيد فيه قرار من وزير العدل، تقوم فيه الشركة بتقيد ما يلي:

- ١- ترخيص المشروع.
- ٢- الوحدات السكنية الصادر بها ترخيص.
- ٣- عقود بيع الوحدات، وكافة التصرفات التي ترد عليها.
- ٤- بيان تفصيلي بأي قيد يوجب القانون قيده في صحيفة العقار.
- ٥- أي بيانات أخرى تحدد بقرار من وزير العدل.

**مادة (٣١)**

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

**مادة (٣٢)**

استثناءً من القانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠١٦ 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.

وتصدر بلدية الكويت التراخيص وفق نظام البناء المعتمد.

**مادة (٣٣)**

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

**مادة (٣٤)**

تلتزم الجهات العامة المختصة بتوفير المواد الأولية والأساسية التي تحددها اللائحة وتوفير



State of Kuwait

دولة الكويت

المناطق السكنية 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 المشاريع المنفذة وفقاً لأحكام هذا القانون.

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

#### مادة (٣٥)

استثناءً من أحكام القانون رقم (١٠٩) لسنة ٢٠١٣ بشأن إنشاء الهيئة العامة للقوى العاملة، يكون قرار المؤسسة في تقدير احتياج أدونات العمل للشركات المرخص لها وفقاً لأحكام هذا القانون نهائياً.

#### مادة (٣٦)

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

#### مادة (٣٧)

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 حدة.

#### مادة (٣٨)

تتولى الإدارة القانونية في المؤسسة مباشرة جميع القضايا والحضور أمام جميع المحاكم وهيئات التحكيم أو إبداء الرأي القانوني وإجراء التحقيقات المتصلة بأحكام هذا القانون.

#### مادة (٣٩)

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

State of Kuwait



دولة الكويت

مادة (٤٠)

يصدر الوزير المختص اللائحة التنفيذية لأحكام هذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

مادة (٤١)

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

أمير دولة الكويت  
نواف الأحمد الصباح



State of Kuwait

دولة الكويت

## المذكرة الإيضاحية للاقتراح بقانون

### 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 سكنٍ 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، الأمر الذي يتطلب وضع آلية تنفيذ موازية مع الجهود المبذولة التي تقوم بها المؤسسة العامة للرعاية السكنية لتسريع وتيرة إسكان المستحقين لهذه الرعاية وللمحد من المشكلة الإسكانية التي يعاني منها المواطن الكويتي.

وعليه فقد تم إعداد هذا القانون لتحقيق هذا الغرض الذي خرجت فكرته من صلب أحكام تشريعية قائمة حالياً لم تتل حقيقتها من التنفيذ الكافي المتمثلة في جواز تأسيس المؤسسة العامة للرعاية السكنية لشركات تتصل بأغراضها أو تساعد على تحقيقها، مسترشداً بتجارب الدول التي استعانت بشركات متخصصة في التنمية العمرانية لتشييد مدنها السكنية، وهو أمر أحوج



State of Kuwait

دولة الكويت

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، ويأتي إنشاء هذه المدن أو المناطق السكنية من خلال شركات مساهمة عامة وغيرها من الشركات الكويتية وغير الكويتية 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.

ويتضمن هذا القانون (٤١) مادة موزعة على ست فصول، حيث خصص الفصل الأول للتعريفات حيث حددت المادة الأولى مدلول أهم المصطلحات الواردة في أحكام القانون. أما الفصل الثاني فقد نص على الأحكام المتعلقة بتأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً من حيث إلزام المؤسسة - بمقتضى أحكام هذا القانون - بإنشاء شركات مساهمة عامة، وشركات أخرى للمشاريع التي تقل كلفتها الإجمالية عن الحدود المنصوص عليها في القانون رقم (١١٦) لسنة ٢٠١٤ 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



State of Kuwait

دولة الكويت

وتأكيداً لمبدأ الشفافية وانطلاقاً من الحق في الاطلاع على المعلومات فقد الزم القانون على المؤسسة - قبل الدعوة إلى الاكتتاب العام في هذه الشركات - أن تقوم بنشر ملخص دراسة الجدوى الاقتصادية لشركة المشروع المراد تأسيسها ومخططات المدن أو المناطق السكنية التي ستكون محلاً 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 التجميلية وغيرها مما يرد في تخطيطها الحضري المعتمد من الدولة مع بيان أعداد الوحدات السكنية المزمع إنجازها والمرافق المختلفة المقرر إنشاؤها على كل قطاع من قطاعات المدينة أو المنطقة.

ويكون رأسمال كل شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون بحسب تكلفة وطبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية وتوزع الأسهم بقرار من مجلس إدارة المؤسسة العامة للرعاية السكنية بنسبة لا تقل عن ٢٥% ولا تزيد عن ٥٠% تطرح للاكتتاب العام لجميع المواطنين ونسبة لا تقل عن ٦% ولا تزيد على ٢٤% للجهة الحكومية التي يحددها مجلس الوزراء ونسبة لا تقل عن ٢٦% ولا تزيد على ٤٩% للمستثمر صاحب العطاء الأفضل.

كما حدد القانون مشتملات العطاء المقدم وأوجب القانون أن يخضع اختيار المستثمر من قبل المؤسسة لمبادئ الشفافية والعلانية وحرية المنافسة وتكافؤ الفرص والمساواة ووفقاً للإجراءات والقواعد الواردة في هذا القانون وكراسة الشروط.

كما أجاز القانون أن تتحمل الدولة - بناءً على دراسة الجدوى الاقتصادية - كل أو جزء من تكلفة إنشاء وإنجاز البنية الأساسية على أن تحدد القيم المالية التي ستصرف للشركة المساهمة ومواعيد صرفها في مستندات الطرح وذلك بعد الانتهاء من الإنجاز والتسليم للجهات الحكومية المختصة ويقع باطلاً كل تعديل على القيم المالية بعد الترسية.

وأجاز القانون للمستثمر التصرف كلياً أو جزئياً في أسهمه بعد تسليم الوحدات السكنية وموافقة المؤسسة، وتحدد كراسة الشروط اشتراطات وإجراءات نقل ملكيتها أو التنازل عنها أو



State of Kuwait

دولة الكويت

التصرف فيها، بينما حظر القانون على باقي المؤسسين والمواطنين المكتتبين التصرف بالأسهم قبل إدراجها في سوق الكويت للأوراق المالية.

وتفادياً لأي تعديل على مكونات المشروع وحرصاً على تحقيق أهداف هذا القانون وسرعة إنجاز المناطق السكنية فإنه لا تجوز أية زيادة أو تخفيض للمساحات المخصصة للاستعمال التجاري أو الاستثماري أو الوحدات السكنية بعد طرح الاسهم للاكتتاب العام.

وتناول الفصل الثالث الأحكام المتعلقة بإنشاء وإنجاز المدينة أو المنطقة السكنية من حيث التزامات كل شركة بخصوص القيام بالأعمال على الحدود المقررة وفق المخطط التنظيمي المعتمد من قبل المؤسسة والانتهاؤ منها في الموعد المحدد بموجب عقد المشروع بالإضافة إلى المتابعة والإشراف على تنفيذ الأعمال التي أسندتها للغير، وتقديم تقرير دوري للمؤسسة حول سير الأعمال وتسليم المستفيدين منتجات وحداتهم السكنية في التاريخ المحدد في العقد المبرم معهم، وتحدد اللائحة الالتزامات المناطة بالشركة.

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 وبتزامن 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 السكنية المتنوعة - التي يتم إنشاؤها من قبل الشركات في المناطق السكنية- وفقاً لأولوية تسجيل الطلبات الإسكانية المنظمة بالقانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية، وكذلك جعل الأولوية لمستحقي الرعاية السكنية عند بيع الشركات للبدائل السكنية الواقعة بالأراضي غير المخصصة للرعاية السكنية، وألا تقل مساحة أرض القسيمة أو البيت عن ٢م٤٠٠، وترك القانون إلى اللائحة تحديد آلية استقبال رغبات المستحقين واختيار نموذج السكن والموقع وغير ذلك من الأحكام المنظمة لهذه الإجراءات.



State of Kuwait

دولة الكويت

وأوضح القانون أن كراسة الشروط تحدد آلية إصدار شهادات الاستلام لكل شركة عن كل مرحلة من المراحل المنجزة.

وحدد الفصل الرابع أحكام العلاقات التعاقدية بين شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية والمستفيدين ومكونات عقد البيع حيث تناط بالمؤسسة مسؤولية وضع حدود العلاقة التعاقدية بين الشركات والمستفيدين على أن تحدد كراسة الشروط نموذج العقد ومشمولاته، ويوثق هذا العقد وفق القواعد الرسمية.

وحيث أن المؤسسة العامة للرعاية السكنية مناط بها كل ما يتعلق بالرعاية السكنية، وحرصاً على الشفافية والدقة في الإنجاز فإن القانون لم يجيز للشركة تسويق نماذج تصاميم الوحدات السكنية على مخطط المدينة أو المنطقة السكنية المزمع تنفيذها دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من قبل المؤسسة، كما ترك القانون إلى اللائحة تحديد الضوابط والمعايير والإجراءات الخاصة بعقود البيع على المخطط.

وحرصاً على أموال المستفيدين فإن المؤسسة تقوم بفتح حساب مصرفي خاص (حساب الضمان) بكل مشروع تودع فيه المبالغ المدفوعة من المستفيدين في حالة الشراء على المخطط.

وأتاح القانون للشركات عرض فوائض منتجات الوحدات السكنية للبيع المباشر بعد موافقة المؤسسة شريطة مراعاة الأولويات المشار إليها في المادة (١٥) من هذا القانون.

وحتى لا تتم المتاجرة في هذه الوحدات السكنية على حساب المواطنين المستحقين للرعاية السكنية فقد حظر القانون على المواطنين شراء أكثر من وحدة سكنية أيًا 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.

وتفادياً لعمليات الاحتيال وحرصاً على حقوق الغير حظر القانون على المستفيد ترتيب أي حق عيني على الوحدة المباعة إلا بعد صدور وثيقة تملكه العقار.



## State of Kuwait

## دولة الكويت

ويتناول الفصل الخامس المسؤوليات والمزايا التفضيلية، وفي هذا الفصل فقد رتب القانون - حفاظاً على حقوق المستفيدين - عدد من الجزاءات على الشركات في حالات معينة كأن تتحمل الشركة عند تأخير تسليم المستفيد لوحده السكنية المباعة عن الأجل المحدد بالتعاقد غرامة تأخير يتم النص عليها في عقد المشروع، وكذلك يحق للمستفيد فسخ عقد البيع على المخطط واسترجاع كامل مبلغه المدفوع بالإضافة إلى مبلغ تعويض في الحالات المبينة في هذا القانون، وحرصاً على حق المستفيد وسلامته فإن مسؤولية الشركة عن ضمان أية عيوب تهدد سلامة المدن والمناطق السكنية تمتد إلى عشر سنوات تبدأ من التاريخ المنصوص عليه في شهادة الاستلام النهائي، وفي المقابل تم منح الشركات عدد من المزايا التفضيلية أهمها حق الانتفاع في الأراضي غير المخصصة لأغراض الرعاية السكنية لمدة ٣٠ سنة، بالإضافة إلى منحها مدد إضافية للاستثمار لا تتجاوز ٢٠ سنة أخرى تحددها المؤسسة على ضوء 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.

وتناول الفصل السادس الأحكام الختامية حيث نص القانون على ضمانات خاصة بالبيع على المخطط وذلك بإنشاء سجل لقيود البيع على المخطط بإدارة التسجيل العقاري والتوثيق يصدر بقرار من وزير العدل، ودعماً لسرعة إنجاز هذه المشاريع الإسكانية من قبل الشركات؛ فقد ألزم القانون الجهات العامة المختصة بتوفير المواد الأولية والأساسية التي تحددها اللائحة وتوفير خدماتها الرئيسية من طرق وبنية تحتية التي تقع خارج الحدود المخصصة لمشاريع المدن أو المناطق السكنية 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 المشاريع 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



State of Kuwait

دولة الكويت

المرور بدورة مستتدية طويلة تؤخر الإنجاز، كما أعى القانون مواد البناء التي تستورد من الرسوم والضرائب الجمركية تنفيذاً لأحكام هذا القانون خلال المدة المقررة للعمليات الإنشائية. وحرصاً على حقوق المواطنين، وتماشياً مع طبيعة القانون المتميزة بمواكبة سريعة للتطورات الهائلة في المجال العقاري، فقد منح القانون الإدارة القانونية في المؤسسة، حق تولي ومباشرة جميع القضايا المرفوعة بهذا الشأن، ولها في ذلك حق الحضور أمام جميع المحاكم وهيئات التحكيم، وإبداء الرأي القانوني، وإجراءات التحقيقات المتصلة بأحكام هذا القانون، وذلك استثماراً للوقت المهدر في المراسلات الإدارية، مما يرسى ضماناً أخرى لاستعادة الحقوق، بأقل ما يمكن من الوقت والجهد.

ونظراً لدور السلطة التنفيذية ممثلة بمجلس الوزراء في متابعة المشاريع التي تقام في الدولة، والدور الرقابي للسلطة التشريعية ممثلة بمجلس الأمة؛ فقد ألزم القانون على المؤسسة أن تعد تقريراً دورياً يرفع إلى مجلس الوزراء تقيم فيه أداء الشركات الخاضعة لأحكام هذا القانون ومدى ملاءتها المالية، وتزود نسخة من هذا التقرير إلى مجلس الأمة. وأعطى القانون مدة ثلاثة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية تصدر خلالها اللائحة التنفيذية من الوزير المختص.

الفصل التشريعي السابع عشر دور الانعقاد الأول

226

٤١٩