

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. عبدالعزيز طارق الصقبي

أحمد بن لبيب

فايز غنام

د. محمد المطر

سبارك محمود الطهري

د. مبارك بن محمد الطهري
عضو مجلس الأمة ①

يحال إلى لجنة الإسكان والعقار

يدرج في جدول أعمال الجلسة القادمة

مع إعطائه صفة الاستعجال

د. مبارك بن محمد الطهري
2023/7/9

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،
- 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 ومحولاتها، وشبكة طرق المدينة أو المنطقة السكنية الداخلية والعامة، والبنية الأساسية



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.

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



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 لتشبيدها 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 من هذا القانون.



State of Kuwait

دولة الكويت

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.
- 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.



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 لل طرح 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 والسلامة.

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 مخططها التنظيمي المعتمد من قبل المؤسسة، والانتهاج 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 ٢٤٠٠ م^٢.

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



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 بهذا الشأن.

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 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.

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.



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 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.

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 الإمهال المحددة بال عقد.

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.

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.

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 خدماتها الرئيسية من طرق وبنية تحتية التي تقع خارج الحدود المخصصة لمشاريع المدن أو



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 ملاءمتها 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 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 والانتهاؤها 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^٢، 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 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



State of Kuwait

دولة الكويت

المرور بدورة مستندية 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 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.

