



إدارة التوثيق والمعلومات	
١٤	الفصل التشريعي
٣	دور الإنعقاد
٤٦٧	رقم الوثيقة

المحترم

السيد/ رئيس مجلس الأمة

تحية طيبة وبعد ،،

أتقدم بالاقترح بقانون المرفق بتعديل بعض أحكام القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة وتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام أملاك الدولة ، مشفوعاً بمذكرته الإيضاحية ، برجاء التفضل بعرضه على مجلس الأمة الموقر.

مع خالص التحية ،،

مقدم الاقتراح

د. يوسف سيد حسن الزلزلة

يحال إلى لجنة الشؤون المالية والاقتصادية
ويدرج بمجدول أعمال الجلسة القادمة

٢٥ مايو ٢٠١٤



اقتراح بقانون

بتعديل بعض أحكام القانون رقم (٧)

لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة

وتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ في شأن

نظام أملاك الدولة

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى المرسوم الأميري رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم الأميري رقم (١٢) لسنة ١٩٦٠ بقانون تنظيم إدارة الفتوى والتشريع لحكومة الكويت والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (١٥) لسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون الشركات التجارية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٤ بإنشاء ديوان المحاسبة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٧) لسنة ١٩٦٤ في شأن المناقصات العامة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (١٨) لسنة ١٩٦٩ في شأن تحديد أملاك الدولة خارج خط التنظيم العام المعدل بالقانون رقم (٧٨) لسنة ١٩٨٦،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٦٧) لسنة ١٩٨٠ بإصدار القانون المدني والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٦٨) لسنة ١٩٨٠ بإصدار قانون التجارة والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام أملاك الدولة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٩٤) لسنة ١٩٨٣ بإنشاء الهيئة العامة لشئون الزراعة والثروة السمكية،
- 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،
- وعلى القانون رقم (١١) لسنة ١٩٩٥ بشأن التحكيم القضائي في المواد المدنية التجارية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٢٧) لسنة ١٩٩٥ في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٥٦) لسنة ١٩٩٦ في شأن إصدار قانون الصناعة،
- وعلى المرسوم بقانون رقم (٦٤) لسنة ١٩٩٩ في شأن حقوق الملكية الفكرية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠١ في شأن تنظيم الاستثمار المباشر لرأس المال الأجنبي في دولة الكويت،
- وعلى القانون رقم (٥) لسنة ٢٠٠٣ بالموافقة على الاتفاقية الاقتصادية الموحدة بين دول مجلس التعاون لدول الخليج العربي،
- وعلى القانون رقم (٥) لسنة ٢٠٠٥ بشأن بلدية الكويت،
- وعلى القانون رقم (٦) لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة وتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام أملاك الدولة،
- وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه وقد صدقنا عليه وأصدرناه،



- المادة الأولى -

يستبدل بنصوص المواد (الرابعة ، الخامسة ، السادسة ، السابعة ، الثامنة ، العاشرة ، الحادية عشر ، الثانية عشر ، الثالثة عشر ، السادسة عشر) من القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة وتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام أملاك الدولة المشار إليه النصوص التالية :

المادة الرابعة :

لا يجوز لأي جهة عامة ولا للشركات التي تدير أملاك الدولة العقارية نيابة عنها اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون التعاقد مع أي مستثمر لمشروعات تقام على أملاك الدولة العقارية وفقاً لنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية للدولة أو وفقاً لنظام البناء والتملك والتشغيل ونقل الملكية للدولة ، أو وفقاً لأي نظام آخر مشابه إلا بعد عرض المشروع على اللجنة العليا وإجازتها للمشروع من جميع النواحي الفنية والمالية والبيئية وغير ذلك من الأمور التي تقرها اللجنة وصدور قرار منها بالموافقة على طرح المشروع للاستثمار ، والإعلان عنه قبل شهرين على الأقل من تاريخ دعوة المستثمرين للحصول على وثائق المشروع وذلك بوسائل الإعلام المرئية والمسموعة وبالجريدة الرسمية وفي جريدتين يوميتين عربيتين كويتيتين على الأقل ، على أن يتضمن الإعلان موجز المشروع وأهدافه وشروط التعاقد ومدته بما يتفق وأحكام القانون ، ويجب بعد ذلك أن يطرح المشروع في مزيدة عامة أو بالمنافسة بحسب الأحوال ، وألا تقل المدة الممنوحة لتقديم العطاءات عن تسعين يوماً اعتباراً من تاريخ طرح المشروع.

يجوز للجنة العليا تفويض الجهات العامة والشركات التي تدير أملاك الدولة العقارية نيابة عنها للتعاقد مع أي مستثمر عن طريق إجراء مزايدات لخدماتها حسب اختصاصها لعقود لا تتجاوز الخمس سنوات.

وكل ذلك بما يتفق وأحكام هذا القانون.



المادة الخامسة :

إذا كانت التكلفة الإجمالية المقدره بدراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع الذي وافقت اللجنة العليا على طرحه للاستثمار وفقاً لأحكام المادة الرابعة من هذا القانون تزيد على ستين مليون دينار كويتي بما في ذلك حق الانتفاع ، تكلف اللجنة أي جهة حكومية بأن تتولى القيام بتأسيس شركة مساهمة كويتية عامة لهذا المشروع بدلاً من طرحه في مزيدة عامة أو بالمنافسة ، على أن توزع أسهما على النحو التالي :

- أ- أربعون في المائة (٤٠%) من الأسهم تطرحها بمزيدة علنية الجهة الحكومية المكلفة بتأسيس الشركة بين الشركات المساهمة المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأخرى التي توافق اللجنة العليا على مشاركتها في المزيدة. وترسى المزيدة على من يقدم أعلى سعر للسهم فوق قيمته الاسمية مضافة إليها مصاريف التأسيس -إن وجدت.
- ب- عشرة في المائة (١٠%) من الأسهم لصاحب المبادرة المقبولة بقيمة السهم الاسمية مضافة إليها مصاريف التأسيس - إن وجدت - وذلك بعد الانتهاء من إجراء هذه المزيدات ، فإن اعتذر صاحب المبادرة المقبولة عن المساهمة بهذه النسبة أو بجزء منها لأي سبب من الأسباب ، أو لم تكن هناك مبادرة من أحد ، تعود هذه النسبة للحكومة.
- ج- خمسون في المائة (٥٠%) من الأسهم تطرح للاكتتاب العام للكويتيين تخصص لكل منهم بعدد ما أكتب به ، فإن جاوز عدد الأسهم المكتتب بها عدد الأسهم المطروحة ، خصصت جميع الأسهم المطروحة بالتساوي بين جميع المكتتبين ، أما إذا لم يُغطِ الاكتتاب كامل الأسهم المطروحة، فيطرح ما لم يكتتب به بالمزاد العلني بعدد من المزايدات العلنية على أن يقل كل مزاد عن نسبة (٥%) من إجمالي أسهم الشركة وفي جميع الأحوال لا يجوز لأي مزيد تملك (٥%) أو أكثر من إجمالي أسهم الشركة ،



كما تحدد اللجنة العليا شروط وقواعد لهذه الأسهم والتي يجب أن لا تتعارض مع قدرة المستثمر الفائز في بند (أ) من هذه المادة لإدارة الشركة وسلطته عليها. وفي جميع الأحوال يحق للحكومة دائماً أن تخصص للجهات الحكومية ما لا يزيد على عشرين في المائة (٢٠%) من الأسهم تقتطعها بالتساوي من النسب المقررة في البندين (أ و ج) من هذه المادة. بعد احتساب أي أسهم تعود للحكومة وفقاً للبند (ب) من هذه المادة إن وجدت.

وتحول الزيادة الناتجة عن بيع هذه الأسهم بالمزاد العلني إلى الاحتياطي العام للدولة.

المادة السادسة :

استثناء من أحكام المادتين السابقتين يجوز لمجلس الوزراء ، بناء على اقتراح اللجنة العليا ، أن يصدر قراراً مسبباً بطرح بعض المشروعات التتموية ذات الطبيعة الخاصة التي لا تتجاوز تكلفتها الإجمالية المقدرة بدراسة الجدوى الاقتصادية مائتين وخمسين مليون دينار كويتي (٢٥٠ مليون د.ك) بما في ذلك حق الانتفاع بها ، للمنافسة بين الشركات المسجلة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأخرى التي توافق اللجنة على مشاركتها في المنافسة ، يشترط أن لا يقل رأسمال أي منها عن الحد الأدنى لرأسمال الشركات المسموح بتسجيلها في سوق الكويت للأوراق المالية ، فان تجاوزت التكلفة الإجمالية هذا المبلغ ، أسست للمشروع شركة مساهمة كويتية عامة ، وفقاً لأحكام المادة الخامسة من هذا القانون.

وفي جميع الأحوال لا يجوز أن تتجاوز مدة التعاقد للمشروعات المشار إليها في هذه المادة والمادتين السابقتين ثلاثين سنة ، واستثناء من ذلك يجوز بالنسبة للمشروعات التتموية ذات الطبيعة الخاصة التي يحددها مجلس الوزراء أن تمتد هذه المدة إلى ما لا يزيد على خمسين سنة.



وفي هذه الحالة يجب أن تحدد مدة سنوات التعاقد مسبقا في وثائق طرح هذه المشروعات ،
والا كانت مدة العقد ثلاثين سنة ، ولا يجوز إجراء أي تعديلات على عقود هذه المشروعات ،
كما لا يجوز تمديد أو تجديدها .

وعند انقضاء مدة العقد تؤول إلى الدولة وتعد من أملاكها من دون أي مقابل أو تعويض ،
المشروعات والمنشآت المشار إليها في هذه المادة والمادتين السابقتين .
ويقع باطلا بطلانا مطلقا كل اتفاق على خلاف أحكام هذه المادة ، كما يبطل كل ما يترتب
على ذلك من آثار .

المادة السابعة :

لا يجوز لأي جهة من الجهات المشار إليها في المادة الرابعة من هذا القانون أن تستثمر الأراضي
المخصصة لها لتنفيذ مشروعات البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو البناء والتملك
والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو أي نظام آخر مشابه يقام على أملاك الدولة العقارية ، إلا بما
يتفق وأحكام هذا القانون ، كما لا يجوز لها أن تتصرف في أملاك الدولة العقارية التي تتمتع فيها
بحق الانتفاع سواء بالنزول عن حق الانتفاع بهذه الأملاك أو بمبادلتها أو بأي وجه آخر من أوجه
التصرف للغير ، وعلى هذه الجهات في حالة عدم الحاجة إلى هذه الأملاك إعادتها إلى وزارة
المالية - إدارة أملاك الدولة - كما لا يجوز للبلدية أن تخصص أي أراض لهذه المشروعات بما
في ذلك المشروعات التي تتولاها البلدية إلا وفقا لأحكام المرسوم بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠
المشار إليه ولأحكام هذا القانون ، ويقع باطلا بطلانا مطلقا كل تصرف للغير يتم في هذه الأملاك
على خلاف أحكام هذا القانون ويبطل كل ما يترتب عليه من آثار .



المادة الثامنة :

يستحق مقدم المبادرة التي تقرر قبولها وطرحها للاستثمار وفقا لأحكام هذا القانون استرداد تكاليف دراسة الجدوى التي توافق اللجنة العليا على مبلغها بالإضافة إلى (٢٥%) منها. ويذكر هذا المبلغ في وثائق المشروع ويدفعه صاحب العطاء الفائز أو الشركة المؤسسة للمشروع ذاته بحسب الأحوال ، وإذا اشترك مقدم المبادرة المقبولة في المشروع الذي تم طرحه وتوافرت في عطائه كافة الشروط المطلوبة ، كانت له الأفضلية بما لا يزيد على عشره في المائة (١٠%) من العطاء الأفضل.

المادة العاشرة :

في تطبيق أحكام هذا القانون يكون لكل من المصطلحات التالية المعنى المبين قرينه:

(١) **المشروع أو المشروعات :** هو مشروع أو عدد من المشاريع لتنفيذ أحد أوجه النشاط التي تستهدفها الدولة ، وذلك من خلال قيام المستثمر بتنفيذ مشروع إنمائي ذي أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني على أرض تملكها الدولة عن طريق حق الانتفاع و لمدة محددة ، وفقا لأحكام هذا القانون.

(٢) **المبادرة :** هي فكرة لمشروع مبتكر مبنية على فكره إبداعية ذات مردود اقتصادي واجتماعي يتقدم بها المبادر بناء على خبراته و تخصصه إلى اللجنة العليا ، مرفقة بدراسات متكاملة ، تتضمن دراسة الجدوى الاقتصادية والبيئية والفنية ، وذلك لاتخاذ الخطوات الإجرائية نحو تقييم فكرة المشروع والدراسة الخاصة به وطرحه للاستثمار وفقا لأحكام المواد الرابعة أو الخامسة أو السادسة من هذا القانون بحسب الأحوال بعد صدور قرار من اللجنة العليا بالموافقة على المشروع.



- (٣) **المبادر** : هو فرد أو عدد من الأفراد أو مؤسسة أو شركة في مجال خبراته وتخصصه يتقدم بمبادرة إلى اللجنة العليا قبل سواه ولم يسبقه إليها أحد.
- (٤) **الجهة العامة** : أي وزارة أو إدارة حكومية أو أي جهة ذات ميزانية ملحقة أو مستقلة تقوم بإبرام عقد مع مستثمر من القطاع الخاص للقيام بمشروع وفق أحكام هذا القانون.
- (٥) **اللجنة العليا** : اللجنة الوزارية المكلفة بدراسة وإجازة المشروعات التي تقام على أملاك الدولة العقارية ، وطرحها للاستثمار وفقا لأحكام المواد الرابعة أو الخامسة أو السادسة من هذا القانون.
- (٦) **الجهاز** : الجهاز الفني لدراسة المشروعات والمبادرات التي تحال إليه من اللجنة العليا.
- (٧) **المستثمر** : أي شركة من القطاع الخاص تأسست وفقا للقانون في دولة الكويت تتعاقد معها إحدى الجهات العامة ، للقيام بأحد المشروعات وفقا لأحكام المواد الرابعة أو الخامسة أو السادسة من هذا القانون.
- (٨) **العقد** : أي اتفاق مكتوب بين الجهة العامة والمستثمر بشأن تنفيذ أحد المشروعات.
- (٩) **حق الانتفاع** : قيمة مالية بالعملة المحلية لحق استغلال الأرض المخصصة للمشروع وتراخيصها والمنشآت لفترة التعاقد وفقا لأحكام هذا القانون ، مع حصول المستثمر على حق إصدار التراخيص اللازمة التي تخدم أغراض وأهداف المشروع الوارد في وثائق المشروع.
- (١٠) **حق المبادر** : هو التزام اللجنة العليا بالرد على المبادر بالموافقة أو عدم الموافقة على المبادرة المقدمه من قبله خلال ستة أشهر من تاريخ تقديم المبادرة ، مع حفظ حق المبادر باسترداد تكاليف الجدوى حسب المادة الثامنة من القانون ، وحفظ حقوق دراسات الجدوى لمدة خمس سنوات في حالة رفض المبادرة.



المادة الحادية عشر :

تتشأ بمرسوم لجنة تسمى (اللجنة العليا للمشروعات التي تقام على أملاك الدولة العقارية) وتتولى طرح المشروعات ، للاستثمار وفقا لأحكام المواد الرابعة أو الخامسة أو السادسة من هذا القانون - بحسب الأحوال - برئاسة وزير المالية وعضوية كل من :

- وزير البلدية.
 - وزير الأشغال العامة.
 - وزير التجارة والصناعة.
 - وزير الدولة لشؤون التخطيط والتنمية.
 - وزير الكهرباء والماء.
 - رئيس الهيئة العامة للبيئة.
 - رئيس الجهاز الفني.
 - اثنين من ذوي الخبرة والاختصاص يرشحهما مجلس الوزراء من موظفي الدولة.
 - ويدعى إلى الاجتماع ممثل الجهة العامة المختصة بالمشروع المعروض على اللجنة.
- وتكون للجنة العليا وجهازها الفني المنصوص عليه في المادة الثانية عشر من هذا القانون ، اعتمادات مالية خاصة بهما تدرج ضمن ميزانية وزارة المالية ، ولا تكون قرارات اللجنة نافذة إلا بعد اعتمادها من وزير المالية.

وتختص اللجنة العليا بما يلي :

- (١) وضع السياسات العامة واعتماد الوثائق التفصيلية المتعلقة بالمشروعات والمبادرات ذات الأهمية الاستراتيجية والتنمية للاقتصاد الوطني.
- (٢) تحويل المشروعات والمبادرات للجهاز الفني التابع للجنة لدراستها وإعداد تقرير عنها يرفع إليها لإصدار قرار بشأنها وفقا لأحكام هذا القانون.



- (٣) تحديد الجهة العامة المختصة بالمشروع للاشتراك في عمليات طرح المشروع وتوقيع العقد ، ومتابعة تنفيذ المشروع وتشغيله تحت إشرافها والرقابة عليه وفقا لأحكام المواد الرابعة أو الخامسة أو السادسة من هذا القانون بحسب الأحوال.
- (٤) منح الموافقة النهائية للجهة العامة المتعاقدة على فسخ العقد أو إنهائه للمصلحة العامة.
- (٥) منح الموافقات اللازمة لشروط التمويل للجهات الممولة للمشروعات.

المادة الثانية عشر :

ينشأ بمرسوم جهاز يسمى (الجهاز الفني لدراسة المشروعات التنموية والمبادرات) للعمل كجهاز معاون للجنة العليا ويكون له رئيس تحدد درجته بقرار من مجلس الوزراء ، ويشرف على هذا الجهاز وزير المالية.

ويتولى الجهاز بالتعاون والتنسيق مع الجهات العامة ما يلي :

- (١) إجراء المسح والدراسات الأولية بهدف تحديد المشاريع التنموية القابلة للطرح وفقا لهذا القانون وإحالتها إلى اللجنة العليا.
- (٢) دراسة المشروعات والمبادرات ، التي تحال إلى الجهاز من قبل اللجنة العليا ، وإبداء الرأي فيها ، وتقييم دراسات الجدوى الاقتصادية والفنية الخاصة بهذه المشروعات والمبادرات وتقديم التوصية المناسبة لطرح المشروع للاستثمار وفقا للمواد الرابعة أو الخامسة أو السادسة من هذا القانون بحسب الأحوال مع الالتزام بحق المبادر.
- (٣) إعداد وتحديث دليل إرشادي بشأن المشروعات.
- (٤) تحديد وتحديث طرق متابعة وتقييم أداء المشروعات التي تتم الموافقة عليها.
- (٥) إعداد نماذج للعقود تتضمن الشروط والأحكام الأساسية الواجب توافرها ، مع تقديمها إلى اللجنة العليا لاعتمادها.



(٦) إعداد وتقديم تقرير سنوي بشأن مشروعات التنمية للجنة العليا لاعتماده ، تمهيدا لقيام وزير المالية بعرضه على مجلس الوزراء.

(٧) متابعة تنفيذ العقود والعمل على تذليل عقبات التنفيذ بالتعاون مع الجهة التي يتبعها المشروع.

(٨) وضع آلية تقديم المبادرات وأسلوب تقييمها وطرحها للاستثمار وفقا لإحكام هذا القانون.

المادة الثالثة عشر :

لا يجوز التنازل عن العقد كله أو جزء منه للغير أو تغيير الشكل القانوني للمستثمر ، إلا بعد انتهاء فترة التصميم والتنفيذ ومرور فترة ثلاث سنوات على التشغيل ، ويحل الغير محل المستثمر في جميع الشروط والحقوق والالتزامات الواردة في العقد.

ولا يجوز للمستثمر بيع أو رهن الأرض أو المنشآت أو المباني المقامة عليها ، وما سيؤول منها إلى الدولة في نهاية المشروع ، أو تقرير أي حقوق عينية عليها.

كما يجوز للجنة العليا الموافقة على شروط تزويد المستثمر بما يلزم للجهات الممولة لتمويل المشروعات في وثائق المزايدة.

المادة السادسة عشر :

تقوم اللجنة العليا بتكليف الجهة العامة المختصة بطرح إدارة المشروعات التي تؤول إلى الدولة وفقا لإحكام هذا القانون ، قبل سنة من أيلولتها إليها ، في مزايدة عامة يعلن عنها بوسائل

الإعلام المرئية والمسموعة وفي الجريدة الرسمية وفي جريدتين يوميتين عربيتين كويتيتين على الأقل ، على ألا تقل المدة المحددة للحصول على وثائق المشروع وتقديم العطاءات عن تسعين يوما من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية.

ويجب أن يكون من بين وثائق المشروع الميزانية المدققة له عن آخر ثلاث سنوات.



ولا يجوز أن تزيد مدة التعاقد على إدارة المشروع في العقد الجديد على عشر سنوات ، وقبل سنة من انتهاء العقد يعاد طرح إدارة المشروع وفقا لأحكام الفقرة الأولى من هذه المادة ، ولا تخل أحكام هذه المادة بحق الدولة في أن تقوم بإدارة المشروع بصورة مباشرة.

ويصدر قرار من وزير المالية بالتفاصيل الخاصة بإجراءات المزايدة والترسية ، وتكون الأولوية في الترسية للمستثمر الذي يقدم أعلى عائد للدولة بشرط التزامه بكافة المتطلبات الواردة في قرار وزير المالية ، ويكون للمستثمر الذي انتهى عقده الأفضلية في الترسية إذا اشترك في المزايدة وتساوى عطاؤه مع أفضل عطاء بالنسبة للمشروعات المشار إليها في المادتين الرابعة والخامسة من هذا القانون ، أما بالنسبة للمشروعات المشار إليها في المادة السادسة من هذا القانون ، فيكون للمستثمر الذي انتهى عقده الأفضلية في الترسية إذا اشترك في المزايدة بما لا يزيد على عشرة في المائة (١٠%) من العطاء الأفضل.

وفي جميع الأحوال يلتزم المستثمر - عند انتهاء مدة العقد - بإعادة المشروع في حالة جيدة وصالحة للاستثمار.

- المادة الثانية -

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

أمير دولة الكويت

صباح الأحمد الصباح



المذكرة الإيضاحية
للاقتراح بقانون
بتعديل بعض أحكام القانون رقم (٧)
لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة
وتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ في شأن
نظام أملاك الدولة

بعد تطبيق القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٨ المشار إليه ، أفرزت التجربة العملية بعض الثغرات الأمر الذي إستدعى التقدم بهذا الاقتراح لاستبدال نصوص المواد (الرابعة ، الخامسة ، السادسة ، السابعة ، الثامنة ، العاشرة ، الحادية عشر ، الثانية عشر ، الثالثة عشر ، السادسة عشر) وذلك وفق التوضيح التالي :

المادة الرابعة :

أضيف للمادة الرابعة فقرة تقرأ :

(يجوز للجنة العليا تفويض الجهات العامة والشركات التي تدير أملاك الدولة العقارية نيابة عنها لتعاقد مع أي مستثمر عن طريق إجراء مزايدات لخدماتها حسب اختصاصها لعقود لا تتجاوز الخمس سنوات) .

والهدف هو منح الجهات العامة والشركات التي تدير أملاك الدولة العقارية حاليا الصلاحية لعمل عقود قصيرة الأجل بهدف تقديم خدمات عامة للمواطنين ، ومثال على ذلك : قيام شركة المشروعات السياحية بطرح مزايدات للتعاقد مع شركات ناشئة أو صغيرة لتقديم خدمات عامة أو سياحية على طول الواجهة البحرية والتي تتطلب إنشاء وبناء مرافق لتلك الخدمات .



أو أكثر من إجمالي أسهم الشركة ، كما تحدد اللجنة العليا شروط وقواعد لهذه الأسهم والتي يجب أن لا تتعارض مع قدرة المستثمر الفائز في بند (أ) من هذه المادة لإدارة الشركة وسلطته عليها. وفي جميع الأحوال يحق للحكومة دائماً أن تخصص للجهات الحكومية ما لا يزيد على عشرين في المائة (٢٠%) من الأسهم تقتطعها بالتساوي من النسب المقررة في البندين (أ و ج) من هذه المادة. بعد احتساب أي أسهم تعود للحكومة وفقاً للبند (ب) من هذه المادة إن وجدت. وتحول الزيادة الناتجة عن بيع هذه الأسهم بالمزاد العلني إلى الاحتياطي العام للدولة. والهدف من التعديل هو تأمين السيولة اللازمة للشركة و لكي لا تتضارب مصالح المستثمر الأصلي مع مصالح المستثمر الجديد الذي سوف يقوم بشراء النسبة المتبقية من أسهم اكتتاب الكويتيين وكذلك الوصول إلى مفهوم دقيق للمستثمر عن اكتتاب المواطنين مما يترتب عليه تقديم مستثمرين بعطاءات أفضل، حيث أن الصيغة الحالية للمادة بها عدد من الملاحظات منها :

(١) إن الأسهم غير المكتتب بها لا تقتصر على تلك المذكورة في البند (٥) (ج) حسب القانون الحالي ، بل قد تشمل أيضاً الأسهم المخصصة لصاحب المبادرة بمجملها (١٠%) أو أي جزء منها (إذا لم يكن هنالك صاحب مبادرة أو أن صاحب المبادرة المقبولة اعتذر عن المساهمة بهذه النسبة أو بجزء منها لأي سبب من الأسباب) حسب أحقية المبادر بالقانون، عندها قد يجد المستثمر نفسه أمام نسبتين اضافيتين قد يتم إلزامه بالاكتتاب بها ، وهي النسبة الغير مكتتب بها من الاسهم المخصصة للكويتيين والتي تقع بعد فترة من إجراء المزايدة العلنية بالإضافة إلى نسبة (١٠%) (أو أقل) من الأسهم المخصصة لصاحب المبادرة.



مثلاً: يكون على المستثمر الاكتتاب بـ: نسبة المستثمر : (٤٠%) + نسبة صاحب المبادرة (١٠% أو أقل) + نسبة الكويتيين (ما تبقى من الـ ٥٠%) وبذلك تكون المخاطر المالية للمستثمر عالية ولا يمكن تقدير هذه المخاطر أثناء عملية تقديم العطاء نتيجة إلتزام مالي مستقبلي غير محدد في حال إلتزامه بشراء الحصص الإضافية حسب ما تم توضيحه أعلاه.

تأثير هذا الإلتزام المالي المستقبلي (غير المحدد القيمة) على مصادر تمويل المشروع والتزاماتها مع المستثمر.

أما في حال عدم إلتزام المستثمر بشرائها وإجراء مزايدة جديدة (حسب الصيغة الحالية للقانون) فقد ينتج عن ذلك إدخال مستثمر آخر جديد قد يؤثر على قدرة المستثمر الأساسي على إدارة الشركة وسلطته عليها. ولم يحدد القانون الحالي دور المزايد الذي يفوز بتلك الاسهم الإضافية كما تم تحديده بالنسبة للمستثمر الذي يفوز بنسبة الـ (٤٠%) (الاضطلاع بالمشروع وإدارته).

(٢) في حال عدم وجود صاحب مبادرة ، فإن نسبة الـ (١٠%) المخصصة افتراضيا له سوف تزداد حكما على إجراءات المزايدة الأولية أي (٤٠% + ١٠%) هذا إذا لم تمارس الحكومة حقها باقتطاع أي نسبة من تلك الأسهم وتخصيصها للجهات الحكومية. مما يعني أن المستثمر المتقدم للمزايدة قد يجد نفسه أمام نسبة (٥٠%) مطروحة للمزايدة في إعلان استدراج العروض ، وثم إذا فاز قد يلزم بالتقدم لشراء ما تبقى من الأسهم التي لم يكتب بها الكويتيون مما قد يجعل نسبة تملكه في الشركة تزيد عن (٥٠%) وهذا ما يتنافى مع الهدف من قيام الشركات العامة المساهمة.



المادة الخامسة :

حذفت من الفقرة الأولى عبارة :

" القيمة السوقية المقدره لأرض المشروع أو القيمة السوقية لحق الإنتفاع بها أيهما أقل والتي يجب أن يكلف بتقديرها مكتبان على الأقل من المكاتب المعتمدة في هذا الشأن ."

كما أضيفت جملة (بما في ذلك حق الانتفاع بها) حيث أن حق الانتفاع تم تعريفه في المادة العاشرة من هذا الاقتراح.

والهدف هو توضيح أفضل للنص حتى لا يعطي مجال للبس حيث أن الصيغة الحالية للقانون لم تعرف القيمة السوقية المقدره للأرض أو القيمة السوقية لحق الانتفاع والفرق بينهما ، كما أن القانون ألزم المستثمر بدفع مقابل لقيمة الأرض. ولم يوضح القانون هل هذه القيمة هي قيمة الأرض أم قيمة أجرة الأرض ، كما أنه يصعب حالياً على جميع المكاتب العقارية تقييم هذه الأراضي قبل صدور أي تراخيص بها أو انتهاء اللجنة العليا من تحديد الأغراض النهائية للمشروع .

وكذلك استبدال نص البند (ب) من المادة بحذف نسبة الخمسية في المائة.

والهدف هو منح أفضلية وتشجيع لصاحب المبادرة بتملك أسهم بالشركة بالقيمة الاسمية.

وكذلك استبدال نص البند (ج) ليقرأ :

ج - خمسون في المائة (٥٠%) من الأسهم تطرح للاكتتاب العام للكويتيين تخصص لكل منهم بعدد ما أكتتب به ، فإن جاوز عدد الأسهم المكتتب بها عدد الأسهم المطروحة ، خصصت جميع الأسهم المطروحة بالتساوي بين جميع المكتتبين ، أما إذا لم يُغَطِّ الاكتتاب كامل الأسهم المطروحة، فيطرح ما لم يكتتب به بالمزاد العلني بعدد من المزادات العلنية على أن يقل كل مزاد عن نسبة (٥%) من اجمالي أسهم الشركة وفي جميع الأحوال لا يجوز لأي مزاد تملك (٥%)



(٣) إن نسبة الأسهم المطروحة للمستثمر هي أيضا عنصر أساسي في مفاوضاته مع الجهات المالية والمصرفية الممولة له ، إذ أن هذه الجهات تدرس وضع المستثمر المالي وتحدد الأخطار المالية والشروط التي تفرضها الجهات على المستثمر بعد أخذ نسبة الأسهم العائدة له (أي حصته في المشروع) بعين الاعتبار. وعليه فإن في حالة إعطاء المستثمر الرئيسي هذه الأسهم لاحقا ، أي بعد انقضاء مرحلة استدراج العروض للمشروع ، بالاكتتاب بأي زيادة على نسبته الأساسية من الاسهم المحددة في العطاء من شأنه أن يزيد من الأعباء المالية عليه بشكل غير مرتقب ويعرض ملاءمته المالية للخطر خاصة إذا ما رفضت الجهات المالية والمصرفية زيادة التسهيلات والقروض الممنوحة له أو فرضت عليه شروطا جديدة أكثر أرهاقا.

المادة السادسة :

حذفت عبارة (بما في ذلك القيمة السوقية المقدرة لأرض المشروع أو القيمة السوقية لحق الانتفاع بها ، التي يجب أن يكلف بتقديرها مكتبان على الأقل من المكاتب المعتمدة في هذا الشأن ، للمنافسة بين الشركات).

وكذلك تمت إضافة عبارة (بما في ذلك حق الانتفاع بها) حيث أن حق الانتفاع تم تعريفه في المادة العاشرة من هذا القانون.

والهدف هو نفس أهداف تعديل المادة الخامسة.

وكذلك زيدت مدة التعاقد من أربعين سنة إلى خمسين سنة.

وذلك بغرض إعطاء صلاحية أكثر لمجلس الوزراء بتمديد فترات المشروعات التنموية ذات الطبيعة الخاصة بالتعاقد لمدة أطول حيث أن عملية تنفيذ بعض المشاريع بدول العالم تصل إلى مدد أطول من ما هو مقترح وبالتالي يكون هناك جدوى لبعض المشروعات الخاصة مما يجذب القطاع الخاص للمنافسة أكثر.



وزيدت الفترة من خمس وعشرين سنة إلى ثلاثين بالنسبة لباقي المشروعات.

والهدف من التعديل هو توحيد المدة مع الفقرة السابقة في ذات المادة.

ووفق القانون الحالي فإنه في حال عدم ذكر مدة التعاقد في وثائق الطرح تكون مدة العقد خمسة وعشرون سنة وتم تعديل هذه المدة بزيادة خمس سنوات لتصبح ثلاثين سنة موحدته مع الفقرة السابقة لها من القانون وهي (وفي جميع الأحوال لا يجوز أن تجاوز مدة التعاقد للمشروعات المشار إليها في هذه المادة والمادتين السابقتين ثلاثين سنة).

المادة السابعة :

استبدال نص الجزء الأول من هذه المادة ليقرأ :

(لا يجوز لأي جهة من الجهات المشار إليها في المادة الرابعة من هذا القانون أن تستثمر الأراضي المخصصة لها لتنفيذ مشروعات البناء والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو البناء والتملك والتشغيل وتحويل الملكية للدولة أو أي نظام آخر مشابه يقام على أملاك الدولة العقارية، إلا بما يتفق وأحكام هذا القانون).

والغرض من التعديل إعادة صياغة الفقرة الأولى من المادة السابعة مما يسمح للجهات العامة بمخاطبة البلدية لتخصيص أراضي لمشروعات البناء والتشغيل وتحويل الملكية ، وفي نفس الوقت يمنع الجهات العامة من أن تستثمر أراضيها المخصصة لها إلا من خلال هذا القانون.

ومن شأن ذلك اختزال الدورة المستندية الحالية وتسريع طرح المشاريع وتنفيذها من خلال إعطاء مرونة للجهات العامة لمتابعة بلدية الكويت لتخصيص الأراضي وترخيصها بسبب طول الدورة المستندية الحالية ، كما يخفف الأعباء على الجهاز الفني لمتابعة مشاريع أخرى بدلا من أن يتم متابعة البلدية لإنهاء إجراءات إعطاء التراخيص والتخصيص.

وكان هدف المشرع من المادة السابعة بالقانون الحالي هو حفظ حق الدولة في أن لا تقوم أي جهة عامه باستثمار الأراضي والتعديل الجديد يمنح هذا الحق كذلك.



المادة الثامنة :

النص الجديد المقترح يقرأ :

" يستحق مقدم المبادرة التي تقرر قبولها وطرحها للاستثمار وفقا لأحكام هذا القانون استرداد تكاليف دراسة الجدوى التي توافق اللجنة العليا على مبلغها بالإضافة إلى (٢٥%) منها ، ويذكر هذا المبلغ في وثائق المشروع ويدفعه صاحب العطاء الفائز أو الشركة المؤسسة للمشروع ذاته بحسب الأحوال ، وإذا اشترك مقدم المبادرة المقبولة في المشروع الذي تم طرحه وتوافرت في عطائه كافة الشروط المطلوبة ، كانت له الأفضلية بما لا يزيد على عشرة في المائة (١٠%) من العطاء الأفضل ."

والهدف من هذا التعديل هو زيادة النسب من (١٠ إلى ٢٥%) ، ومن (٥% إلى ١٠%) بغرض تحفيز ودعم القطاع الخاص بنسبة أعلى إضافية حتى يكون هناك تشجيع بأفكار جديدة وبأخذ المخاطرة بإعداد دراسات جدوى للمبادرات.

المادة العاشرة :

هذه المادة تشتمل على تعاريف ، ولقد عدل تعريف المشروع ليكون :

(المشروع أو المشروعات : هو مشروع أو عدد من المشاريع لتنفيذ أحد أوجه النشاط التي تستهدفها الدولة ، وذلك من خلال قيام المستثمر بتنفيذ مشروع إنمائي ذو أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني على أرض تملكها الدولة عن طريق حق الانتفاع و لمدة محددة ، وفقا لأحكام هذا القانون).

والهدف من ذلك هو تعريف معنى المشروعات بصيغة أفضل من خلال إضافة حق الانتفاع بدلا من دفع مقابل الانتفاع للأراضي.



كذلك أعيدت صياغة كلمة (المبادرة) ، ذلك لأن التعريف الحالي في القانون مبني على " فكرة إبداعية غير مسبوقة " ، حيث أن عبارة " غير مسبوقة " لم تعرف من الناحية القانونية ، مما أدى إلى إعاقة عمل اللجنة العليا والجهاز الفني في اتخاذ القرار وكذلك تحفظ القطاع الخاص بتقديم مبادرات أو إعداد دراسات جدوى لمشاريع حيوية لها مردود اقتصادي على دولة الكويت لتخوف عدم قبولها وهو ما يناقض فكرة القانون والهدف منه لتشجيع القطاع الخاص بالقيام في هذه المشاريع.

وأيضاً قد تكون المبادرة المقدمة من القطاع الخاص لمشاريع بنية تحتية وخدمات أساسية حيوية لاقتصاد دولة الكويت مبنية على فكره مسبوقه في دولة الكويت أو على مشاريع مسبوقه ولكن المبادرة المقدمة مبنية على أساس مبتكر وإبداعية أو بمفهوم وتكنولوجيا جديدة ، وبناء عليه تم إعادة صياغة تعريف المبادرة.

والهدف من التعديل هو تشجيع ودعم القطاع الخاص وتسهيل عمل اللجنة العليا عند اتخاذ القرار. وأضيف تعريف جديد للمبادر ويقراً (هو فرد أو عدد من الأفراد أو مؤسسة أو شركة في مجال خبراته وتخصصه يتقدم بمبادرة إلى اللجنة العليا قبل سواه ولم يسبقه إليها أحد) . والهدف من الإضافة هو تسهيل وتحديد وحفظ حق المبادر.

وأضيف تعريف لحق الانتفاع يقرأ :

(حق الانتفاع : هو قيمة مالية بالعملة المحلية لحق استغلال الأرض المخصصة للمشروع وتراخيصها والمنشآت لفترة التعاقد وفقاً لأحكام هذا القانون ، مع حصول المستثمر على حق إصدار التراخيص اللازمة التي تخدم أغراض وأهداف المشروع الواردة في وثائق المشروع). والهدف هو تسهيل فهم مصطلحات القانون ، والتعريف بحق الانتفاع.



وكذلك أضيف تعريف لحق المبادر يقرأ :

(حق المبادر : هو التزام اللجنة العليا بالرد على المبادر بالموافقة أو عدم الموافقة على المبادرة المقدمة من قبله خلال ستة أشهر من تاريخ تقديم المبادرة ، مع حفظ حق المبادر باسترداد تكاليف الجدوى حسب المادة الثامنة من القانون ، وحفظ حقوق دراسات الجدوى لمدة خمس سنوات في حالة رفض المبادرة).

والهدف من الإضافة هو التعريف بهذا الحق لحفظ حق المبادر وذلك لتشجيع القطاع الخاص لتقديم مبادرات وتقليص الدورة المستندية.

المادة الحادية عشر :

أعيدت صياغة المادة وذلك بإضافة وزير الدولة لشئون التخطيط والتنمية وتغيير تمثيل وزارة الكهرباء والماء من وكيل الوزارة إلى الوزير لأنه الوكيل الوحيد بين أربعة وزراء وكذلك تمت إضافة وزير الدولة لشئون التخطيط والتنمية لعضوية اللجنة العليا حيث أنه الوزير المختص في مشاريع التنمية.

والهدف هو تسهيل إقرار المشاريع وطرحها.

وفي الفقرة : (٥) " منح الموافقات اللازمة لشروط التمويل للجهات الممولة للمشروعات "

تم إضافة تخصص جديد للجنة العليا هو منح الموافقات اللازمة لشروط التمويل للجهات الممولة للمشروعات.

والهدف هو تسهيل تمويل المشاريع.

المادة الثانية عشر :

اعيدت صياغة البنود (٢ إلى ٤) لتقرأ :

٢- دراسة المشروعات والمبادرات ، التي تحال إلى الجهاز من قبل اللجنة العليا ، وإبداء الرأي فيها ، وتقييم دراسات الجدوى الاقتصادية والفنية الخاصة بهذه المشروعات والمبادرات وتقديم



التوصية المناسبة لطرح المشروع للاستثمار وفقا للمواد الرابعة أو الخامسة أو السادسة من هذا القانون بحسب الأحوال مع الالتزام بحق المبادر.

٣- إعداد وتحديث دليل إرشادي بشأن المشروعات.

٤- تحديد وتحديث طرق متابعة وتقييم أداء المشروعات التي تتم الموافقة عليها.

ويقضى التعديل بإضافة عبارة (مع الالتزام بحق المبادر) في البند الثاني حسب ما هو مذكور

أعلاه ، وذلك بعد تعريف حق المبادر ، وكذلك إضافة كلمة (تحديث) للبند الثالث والرابع.

والهدف هو حفظ حق المبادر وذلك لتشجيع القطاع الخاص لتقديم مبادرات وتقليص الدورة

المستندية ، كذلك إعطاء صلاحية للجهاز الفني بتحديث الدليل الإرشادي و طرق متابعة

المشاريع بعد إعدادها.

المادة الثالثة عشر :

استبدال الفقرة الأولى الحالية للمادة بالنص الآتي :

(لا يجوز التنازل عن العقد كله أو جزء منه للغير أو تغيير الشكل القانوني للمستثمر، إلا بعد

موافقة اللجنة العليا وانتهاء فترة التصميم والتنفيذ ومرور فترة ثلاث سنوات على التشغيل، ويحل

الغير محل المستثمر في جميع الشروط والحقوق والالتزامات الواردة في العقد).

والهدف هو أن الفترة الزمنية للتخارج يجب أن يراعى فيها مصلحة الحكومة والمستثمر في أن

واحد فعدم التخارج قبل فترة ملائمة للتشغيل (بعد البناء والإنشاء والتشغيل) هو المطلب الرئيسي

من هذه الفقرة. وبما أن هذه المشاريع عادة تكون ضخمة الحجم وتتجاوز فترة إنشائها من سنتين

إلى خمس سنوات ، فبالتالي تشغيلها بعد فترة لمدة ثلاث سنوات ، يكون بذلك إجمالي فترة البناء

والإنشاء والتشغيل من خمس إلى ثمان سنوات وهي الفترة الملائمة التي تحصن بها الحكومة

نفسها لتشغيل مشاريعها وضمان خلوها من العيوب الإنشائية والتشغيلية وكذلك فترة ملائمة لتسمح

للمستثمر بالتخارج وتغيير الشكل القانوني للمستثمر في أن واحد.



وكذلك أضيفت في نهاية المادة فقرة جديدة تقرأ :

(كما يجوز للجنة العليا الموافقة على شروط تزويد المستثمر بما يلزم للجهات الممولة لتمويل المشروعات في وثائق المزايدة).

والهدف من التعديل هو تسهيل تمويل المشاريع حيث أن المشاريع تحتاج إلى أن يقوم المستثمر خلال تقديم عطاءه بتوضيح كيفية تمويل هذه المشاريع ، وهو ما يستلزم المستثمر بأن يقوم بإبرام عدد من عقود القروض ومستندات التمويل من خلال عدد من الجهات الممولة ، وبالتالي هذه الجهات الممولة تحتاج إلى حفظ حقوقها الناشئة عن إبرام عقد الاستثمار بين الدولة والمستثمر ، في حال اتخاذ قرارات إلغاء أو فسخ العقد من قبل الدولة.

كما أن هذا التعديل يحفظ حق الدولة والجهات الممولة في نفس الوقت وكذلك يحفظ حق الدولة على المستثمر بعدم بيع أو رهن المنشآت او المباني المقام عليها المشروع ، والتي ستؤول للدولة في نهاية المشروع كما هو معمول به بالقانون الحالي.

المادة السادسة عشر :

جاء في هذه المادة أنه لا يجوز أن تزيد مدة التعاقد على إدارة المشروع في العقد الجديد على عشر سنوات ، وعدل النص بحيث يجوز لمجلس الوزراء مد الفترة إلى ما لا يزيد عن ثلاثين سنة. بهدف التعديل إلى إعطاء الصلاحية لمجلس الوزراء بتمديد مدة تجديد العقود إلى ما لا يزيد عن ثلاثين عاماً حيث أن أثناء إعداد دراسات الجدوى الخاصة بالتمديد قد يتطلب المشروع استثمارات جديدة ، مما قد يؤدي إلى عدم جدوى المشروع بسبب قصر المدة.

كما أن مشروعات البناء وتحويل الملكية تعتبر من المشاريع طويلة الأجل ، فبعد انقضاء هذه المدة الأولية قد يتطلب المشروع استثمارات جديدة وبالتالي يتم وضع شروط جديدة بوثائق المزايدة مما يشجع المستثمرين لتقديم عطاءات أفضل.



وكمثال على ذلك : عند التعاقد على المشروع لمدة أربعين عام مثلا ، تكون دراسة الجدوى الأصلية مبنية على استهلاك هذه الأصول على هذه المدة ، كما أن العمر الافتراضي لهذه الأصول قد لا يتجاوز هذه المدة الأصلية وعند إعادة الاستثمار لفترة عشر سنوات إضافية لن تكون هناك جدوى اقتصادية عند شراء أصول جديدة للمشروع لهذه الفترة . وبناء عليه تم إعطاء الصلاحية إلى اللجنة العليا لرفعها لمجلس الوزراء بما تراه مناسبا لتمديد فترة التجديد في هذه الحالة.