



18 رجب 1444 هـ

9 فبراير 2023 م

المحترم

السيد / رئيس مجلس الأمة

تحية طيبة وبعد ،،،

لقد سبق أن تقدمت بتعديلات على ما انتهى إليه مجلس الأمة الموقر في المداولة الأولى بتاريخ 2022/12/21 على مشروع القانون بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصاديا كما ورد في التقرير الأول للجنة شؤون الإسكان والعقار المؤرخ 15 ديسمبر 2022م.

وأشير في ما يلي إلى ما سبق أن صدر من قوانين في شأن الرعاية السكنية وبعض ما تضمنه بعضها من تعديلات على أحكام بعض هذه القوانين، مما سيرد في أولاً وثانياً وثالثاً ورابعاً وخامساً من هذا الاقتراح وإضافة إلى ذلك واستناداً لأحكام المادة 103 من اللائحة الداخلية لمجلس الأمة أتقدم بالتعديلات على ما ورد في الديباجة التي انتهت إليها اللجنة في تقريرها الثاني التكميلي المؤرخ 22 يناير 2023م، وأتقدم كذلك بتعديلات سبق أن



قدمتها أو قدمت معظمها على التقرير الأول للجنة، وذلك على النحو الذي سيرد في سادساً وسابعاً وثامناً وتاسعاً من هذا الاقتراح .

أولاً: صدر القانون رقم 50 لسنة 2010 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 47 لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية بتاريخ 28 يونيو 2010 متضمناً من بين أمور أخرى إضافة الباب الثالث مكرراً – المدن السكنية على النحو التالي :

الباب الثالث مكرراً

المدن السكنية

(مادة 27 مكرراً)

تلتزم المؤسسة ، خلال ثلاث سنوات من تاريخ العمل بهذه المادة ، بالعمل على توفير أراضٍ تكفي لإقامة عدد من المدن السكنية لا يقل عددها عن عشر مدن ولا تقل وحداتها السكنية عن مائتي ألف قسيمة سكنية (200000 قسيمة) دون أن يحسب من ضمنها ما سبق تخصيصه للمؤسسة من أراضٍ ، ودون أن يخل ذلك بما تتولى المؤسسة تنفيذه من مشروعات سكنية بشكل مباشر .



ويقدم وزير الدولة لشؤون الإسكان إلى كل من مجلس الأمة ومجلس الوزراء خلال شهري يناير ويوليو من كل عام تقريراً عما تم توفيره من هذه الأراضي.

وتلتزم المؤسسة خلال سنة من تاريخ تسليمها الأراضي اللازمة بإقامة المدن السكنية بتأسيس شركات مساهمة عامة كويتية على أن تكون شركة مساهمة كويتية لكل مدينة .

كما تلتزم المؤسسة بطرح المزايمة العلنية لتأسيس شركة مساهمة لتنفيذ مدينة الخيران السكنية خلال تسعة شهور من تاريخ العمل بهذه المادة .

وطرح مزايمة علنية لتأسيس شركة مساهمة لتنفيذ مدينة المطلاع السكنية خلال سنة من تاريخ العمل بهذا الباب ووفقاً لأحكامه .

(مادة 27 مكرراً (أ))

تخصص أسهم كل من الشركات المشار إليها في المادة السابقة على النحو التالي :

أ - أربعون في المائة (40%) تطرحها المؤسسة في مزايمة علنية بين الشركات المساهمة المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الأخرى التي يوافق مجلس الوزراء على مشاركتها في المزايمة بشرط ألا يقل رأسمال أي منها عن الحد الأدنى لرأسمال الشركة المسموح به لتسجيلها في سوق الكويت للأوراق المالية ، ويرسنى المزاد على من يقدم أعلى سعر للسهم فوق قيمته



الإسمية مضافاً إليها مصاريف التأسيس - إن وجدت - وتكون للشركة التي رسى عليها المزاد الأولوية في شراء الأسهم التي تؤول إلى الدولة وفقاً لأحكام المادة 27 مكرراً (ج) من هذا القانون وبنفس السعر الذي رسى به المزاد . وفي حالة عدم إبداء رغبتها تطرح هذه الأسهم بالمزاد العلني وفقاً لأحكام هذا البند .

ب - عشرة في المائة (10٪) للحكومة والجهات التابعة لها

ج - خمسون في المائة (50٪) تخصص للاكتتاب العام لجميع المواطنين .

د - تحول الزيادة الناتجة عن بيع الأسهم وفقاً لأحكام البند (أ) من هذه المادة إلى الاحتياطي العام للدولة .

هـ - تكون مدة التعاقد لكل شركة من الشركات المشار إليها في المادة 27 مكرراً من هذا القانون خمس وأربعون سنة ميلادية من تاريخ إبرام العقد .

(مادة 27 مكرراً (ب))

تتولى المؤسسة تحديد رأس مال كل شركة من الشركات المشار إليها في المادة (27) مكرراً) من هذا القانون وتوزيع جميع الأسهم المخصصة للاكتتاب العام بالتساوي بين جميع الكويتيين المسجلة أسماءهم في الهيئة العامة للمعلومات المدنية في يوم الإكتتاب ومن غير تخصيص لكسور



الأسهم ، على أن يتم تسديد قيمة هذه الاكتتابات من قبل المواطنين للدولة وفقاً للإجراءات وبالطريقة التي تحددها المؤسسة دون أي فوائد أو رسوم أو أي زيادة فوق سعر السهم في الاكتتاب في موعد أقصاه اليوم الذي تنقضي في نهايته سنة محسوبة بدءاً من أول الشهر التالي للشهر الذي تولت فيه المؤسسة دعوة المواطنين عن طريق وسائل الإعلام الكويتية المقروءة والمرئية والمسموعة إلى تسديد قيمة الاكتتابات المستحقة عليهم .

(مادة 27 مكرراً (ج))

تؤول إلى الدولة كسور الأسهم غير المخصصة للمواطنين كما تؤول إليها اعتباراً من اليوم التالي لانتهاء الموعد المحدد لتسديد المواطنين لقيمة هذه الاكتتابات وفقاً لأحكام المادة السابقة جميع الأسهم التي لم يسدد المواطنون قيمتها للدولة خلال ذلك الموعد لأي سبب من الأسباب، وتقوم الدولة ببيعها للشركة التي رضى عليها المزاد عند إبداء رغبتها في ذلك وبالسعر الذي رضى به المزاد ، فإذا لم تبد الشركة رغبتها تطرح الأسهم في مزاد علني طبقاً لأحكام البند (أ) من المادة (27 مكرراً أ) من هذا القانون .



(مادة 27 مكرراً (د))

تحدد المؤسسة في وثائق كل مشروع جميع المتطلبات فيه ومكوناته وخاصة عدد الوحدات السكنية ومساحة كل منها ، ونسبة الاستعمال التجاري والاستثماري وغير ذلك من الاستعمالات وكل ما يتعلق بالتزامات الشركة في تصميم وتنفيذ وتشغيل وصيانة المشروع وتحويل حق الانتفاع الذي تتمتع به إلى الدولة بعد انتهاء العقد.

وباستثناء ما يتعلق بالنواحي التنظيمية لايجوز إجراء أي تعديل على مكونات المشروع بعد طرح الأسهم في المزاد العلني وفقاً لأحكام البند (أ) من المادة (27 مكرراً) من 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 في المزاد العلني وفقاً لأحكام البند (أ) من المادة 27 مكرراً (أ) من هذا القانون .

ويجب تنفيذ وإنجاز البنية الأساسية والمرافق العامة وغيرها وفقاً لما تحدده المؤسسة في دفتر الشروط ، علاوة على تسليم جميع الوحدات السكنية سواء كانت بيوتاً أو شققاً أو قسائم إلى المؤسسة صالحة وجاهزة للسكن أو للبناء - بحسب الأحوال - في موعد لا يجاوز ست سنوات من تاريخ إبرام العقد.



(مادة 27 مكرراً هـ)

تصدر بمرسوم اللائحة التنفيذية لهذا الباب خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به، بناءً على عرض كل من وزير المالية ووزير الدولة لشؤون الإسكان وقبل طرح النسبة المقررة في البند (أ) من المادة (27) مكرراً أ) من هذا القانون بالمزاد العلني ، متضمنة على وجه الخصوص إجراءات تسجيل جميع مكونات كل مدينة من المدن المشار إليها في المادة (27) مكرراً) باسم الدولة وصيغة الاتفاقية التي تقوم المؤسسة بإبرامها مع كل شركة وتحديد نسبة توظيف الكويتيين بحيث لا تقل نسبتهم عن سبعين في المائة (70%) من إجمالي عدد العاملين في الشركة وشروط تدريبهم وتأهيلهم إضافة إلى جميع الشروط الفنية والبيئية والمالية والاقتصادية وشروط الأمن والسلامة والمكونات التي يحق للشركة الانتفاع بها طوال فترة العقد ، وغيرها من الشروط التي تحكم العلاقة بين الطرفين وتحدد التزاماتها .

وتقدم الشركة إلى وزير الدولة لشؤون الإسكان - خلال ثلاثة أشهر من انتهاء كل سنة مالية كشفاً بأسماء وأعداد الكويتيين في الشركة ووظائفهم - وكذلك أعداد وأسماء من تم خلال السنة المالية المنقضية ونسبتهم إلى مجموع أعداد الكويتيين في السنوات الثلاث السابقة عليها ويرسل الوزير صورة من هذا الكشف إلى كل من مجلس الأمة ومجلس الوزراء مشفوعاً بملاحظات المؤسسة على ما ورد فيه .



ثانياً: بتاريخ 2 أغسطس 2011 صدر المرسوم رقم 295 لسنة 2011 بإصدار اللائحة التنفيذية للباب الثالث مكرراً من القانون رقم 47 لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية متضمناً من بين أمور أخرى في المادة 12 منه ما يلي :-

المادة (12)

يراعى في إجراءات تسجيل مكونات كل مدينة ما يلي :

أ - إيداع المخططات التنظيمية لكل مدينة إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل بعد اعتمادها من المؤسسة .

ب - بعد اعتماد المخططات التنظيمية للمدينة وتحديد جميع القسائم التجارية والاستثمارية والصناعية والحرفية ... إلخ ، يتم إصدار وثائق الملكية الخاصة بها باسم المؤسسة العامة للرعاية السكنية بالتنسيق مع إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل .

ج - تطبيق القواعد المتبعة بالنسبة للمرافق العامة .

د - تطبيق ما ورد بقانون الرعاية السكنية بالنسبة لوحدات الرعاية السكنية .



ثالثاً : بتاريخ 26 نوفمبر 2012 صدر المرسوم بقانون رقم 27 لسنة 2012 بتعديل بعض احكام القانون رقم 47 لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية والقانون رقم 27 لسنة 1995 في شأن إسهم نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية متضمناً من بين أمور أخرى إضافة المادة 27 مكرراً (و) إلى القانون رقم 47 لسنة 1993 نصها كالتالي :-

مادة 27 مكرراً (و) :

" يجوز بناء على دراسة الجدوى الاقتصادية ، أن تتحمل الدولة تكلفة أو جزء من تكلفة إنشاء وإنجاز البنية الأساسية والمباني العامة ومحطات الكهرباء الرئيسية وابراج المياه ومحطات تنقية الصرف الصحي ، وتكلفة وحدات الرعاية السكنية المكونة من البيوت والقسائم والشقق في كل مشروع من مشاريع المدن الإسكانية وفقاً لأحكام المادة 27 مكرراً من هذا القانون ، على أن يكون تنفيذها بواسطة الشركة المساهمة ، وتحدد القيم المالية التي ستصرف للشركة المساهمة ومواعيد صرفها في مستندات المزايدة ، 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 ترسية المزايدة .



رابعاً: بتاريخ 23 يوليو 2014 صدر القانون رقم 113 لسنة 2014 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 47 لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية والقانون رقم 27 لسنة 1995 في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية متضمناً من بين أمور أخرى في مادته الرابعة ما يلي :-

مادة رابعة

تلغى أحكام الباب الثالث مكرراً من القانون رقم 47 لسنة 1993 المشار إليه ، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

خامساً: في جلسة مجلس الأمة المعقودة بتاريخ 11 فبراير 2015 عرض التقرير العشرون للجنة الشؤون المالية والاقتصادية المؤرخ 5 فبراير 2015 متضمناً من بين أمور أخرى: مشروع القانون بإصدار الخطة السنوية (2014/2013) مع اعطائه صفة الاستعجال حيث تضمنت الخطة في الصفحتين 69 و70 منها في شأن الرعاية السكنية ما يلي :-

- مشاركة القطاع الخاص (تأسيس شركات مدن إسكانية) .



مدينة المطلاع (21000 وحدة سكنية) .

- 2014 التعاقد مع الجهة الاستشارية .
- 2015 العمل مع الجهة الاستشارية حتى تأسيس الشركة المساهمة وبدء العمل .
- 2016 بدء التنفيذ .
- 2017 البدء في توزيع القسائم على المخططات ويمتد العمل حتى 2020 .
- 2020 تاريخ انتهاء المشروع .

انشاء شركة مدينة الخيران (35137 وحدة سكنية)

- 2014 التعاقد مع الجهة الاستشارية .
- 2015 العمل مع الجهة الاستشارية حتى تأسيس الشركة المساهمة وبدء العمل .
- 2016 بدء التنفيذ .
- 2017 البدء في توزيع القسائم على المخططات ويمتد العمل حتى 2020 .
- 2020 تاريخ انتهاء المشروع .



إنشاء شركة المساكن منخفضة التكاليف (9696 وحدة سكنية)

- 2014 التعاقد مع الجهة الاستشارية.
- 2015 العمل مع الجهة الاستشارية حتى تأسيس الشركة المساهمة وبدء العمل.
- 2016 بدء التنفيذ .
- 2017 البدء في توزيع القسائم على المخططات ويمتد العمل حتى 2020 .
- 2020 تاريخ انتهاء المشروع .

وكما اسلفت أورد في ما يلي في سادساً وسابعاً وثامناً وتاسعاً التعديلات التي اقترحها على ما ورد في التقرير الثاني التكميلي للجنة شؤون الإسكان والعقار المؤرخ 22 يناير 2023:

سادساً: في الديباجة تلغى الإشارة إلى القانون رقم 116 لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص، ويفضل أن تبقى الإشارة إلى القانون رقم 50 لسنة 1994 في الديباجة كما وردت في المداولة الأولى .

سابعاً: يستبدل بنصوص المواد 1 و2 و3 و4 و5 و6 و7 و8 و9 و10 و11 و12 و15 و19 و20 و21 و23 و25 و26 و27 و28 و29 و31 و32 و33 و34 و35 و37 و39 و40 و41 مما ورد



في التقرير الثاني التكميلي للجنة شؤون الإسكان والعقار المؤرخ 22 يناير 2023

النصوص التالية :

الفصل الأول

تعريفات

مادة (1)

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

السياق معنى آخرًا :

الوزير: الوزير الذي يحدده مجلس الوزراء .

المؤسسة: المؤسسة العامة للرعاية السكنية .

مجلس إدارة المؤسسة: مجلس إدارة المؤسسة العامة للرعاية السكنية.

الشركة: شركة إنشاء المدن أو المناطق السكنية التي تؤسس وفقاً لأحكام هذا القانون.

المدينة السكنية أو المنطقة السكنية: كل تجمع حضري يتقرر إنشاؤه بمقتضى أحكام هذا

القانون بموجب عقد تسليم رسمي لشركات إنشاء المدن السكنية أو المناطق السكنية على الأراضي

المخصصة للمؤسسة، وتتضمن مناطق سكنية وأراضي غير مخصصة للرعاية السكنية وفقاً للتنظيم الوارد

في هذا القانون - بحسب الأحوال - .



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 المتجددة والكهرباء ومحولاتها وشبكة طرق المدينة أو المنطقة السكنية الداخلية والعامه، 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.

كراسته الشروط : هي كراسة الشروط المرجعية التي تتضمن المعايير المعدة من المؤسسة العامة للرعاية السكنية بحسب طبيعة كل مشروع ينفذ وفقاً لأحكام هذا القانون، ويتم اعتمادها من قبل مجلس إدارة المؤسسة.



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.

الوحدة العقارية: وحدة (سكنية أو استثمارية أو تجارية أو صناعية أو مشتركة وغيرها) لها حدود ومساحة معينة، سواءً 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 لها ورد في كراسة الشروط.

اللائحة: اللائحة التنفيذية لهذا القانون

الفصل الثاني

الأحكام المتعلقة

بتأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً

مادة (2)

تلتزم المؤسسة - بمقتضى أحكام هذا القانون - بإنشاء شركات مساهمة كويتية عامة تختلف مواعيد اكتتابها بحسب طبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية، 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 السكنية الذكية المستدامة والمعايير البيئية الحديثة وتسلم إليها بموجب عقد بينها وبين المؤسسة.

مادة (3)

يحدد رأس مال كل شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون بحسب طبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية وتخصص اسهم كل شركة على النحو المبين في المادة (5) 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 محلا لتنفيذها موضحاً 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 (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 المكونة من البيوت والقسائم والشقق في كل مشروع من مشاريع المدن أو المناطق السكنية وفقاً لأحكام المادة (3) من هذا القانون، على أن يكون تنفيذها بواسطة الشركة المساهمة ، وتحدد القيم المالية التي ستصرف للشركة المساهمة ومواعيد صرفها في مستندات **المزايدة** ، على أن تصرف بعد الإنتهاء من الإنجاز والتسليم للجهات الحكومية المختصة، ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً إجراء أي تعديل على القيم المالية سواء بالزيادة أو النقص بعد ترسية **المزايدة**.

مادة (5)

تخصص أسهم كل من الشركات المشار إليها في المادة (3) من هذا القانون على النحو التالي :

أ - أربعون في المائة (40%) تطرحها المؤسسة في مزايدة علنية بين الشركات المساهمة المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية والشركات الكويتية الأخرى التي يوافق مجلس الوزراء على مشاركتها في المزايدة بشرط ألا يقل رأس مال أي منها عن الحد الأدنى لرأس مال الشركة المسموح به لتسجيلها في سوق الكويت للأوراق المالية، والشركات غير الكويتية المتخصصة في النشاط العقاري من غير أن يكون لها وكيل محلي في الكويت ، والتي يوافق مجلس الوزراء كذلك على مشاركتها في المزايدة، ويرسئ المزداد على من يقدم أعلى سعر للسهم فوق قيمته الإسمية مضافاً إليها مصاريف التأسيس - إن وجدت - وتكون للشركة التي رسئ عليها المزداد الأولوية في شراء الأسهم التي تؤول إلى الدولة وفقاً لأحكام المادة (6) من هذا القانون وبنفس السعر الذي رسئ به المزداد .



وفي حالة عدم إبداء رغبتها تطرح هذه الأسهم بالمزاد العلني وفقاً لأحكام هذا البند .

ب - عشرة في المائة (10٪) للحكومة والجهات التابعة لها .

ج - خمسون في المائة (50٪) تخصص للاكتتاب العام لجميع المواطنين

د - تحول الزيادة الناتجة عن بيع الأسهم وفقاً لأحكام البند (أ) من هذه المادة إلى الاحتياطي العام للدولة .

هـ - تكون مدة التعاقد لكل شركة من الشركات المشار إليها في المادة (3) من هذا القانون خمس وأربعون سنة ميلادية من تاريخ إبرام العقد .

مادة (6)

تتولى المؤسسة تحديد رأس مال كل شركة من الشركات المشار إليها في المادة (3) من هذا القانون وتوزيع جميع الأسهم المخصصة للاكتتاب العام بالتساوي بين جميع الكويتيين المسجلة أسماؤهم في الهيئة العامة للمعلومات المدنية في يوم الاكتتاب ومن غير تخصيص لكسور الأسهم ، على أن يتم تسديد قيمة هذه الاكتتابات من قبل المواطنين للدولة وفقاً للإجراءات وبالطريقة التي تحددها المؤسسة دون أي فوائد أو رسوم أو أي زيادة فوق سعر السهم في الاكتتاب في موعد أقصاه اليوم الذي تنقضي في نهايته سنة محسوبة بدءاً من أول الشهر التالي للشهر الذي تولت فيه المؤسسة دعوة المواطنين عن طريق وسائل الإعلام الكويتية المقروءة والمرئية والمسموعة إلى تسديد قيمة الاكتتابات المستحقة عليهم .



مادة (7)

تؤول إلى الدولة كسور الأسهم غير المخصصة للمواطنين كما تؤول إليها اعتباراً من اليوم التالي لانتهاؤ الموعد المحدد لتسديد المواطنين لقيمة هذه الاكتتابات وفقاً لأحكام المادة (6) من هذا القانون جميع الأسهم التي لم يسدد المواطنون قيمتها للدولة خلال ذلك الموعد لأي سبب من الأسباب ، وتقوم الدولة ببيعها للشركة التي رضى عليها المزاد عند إبداء رغبتها في ذلك وبالسعر الذي رضى به المزاد ، فإذا لم تبد الشركة رغبتها تطرح الأسهم في مزاد علني طبقاً لأحكام البند (أ) من المادة (5) من هذا القانون .

مادة (8)

يحظر على المؤسسين والمواطنين المكتتبين بشركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية التصرف بالأسهم قبل إدراجها في سوق الكويت للأوراق المالية وفق القواعد الرسمية المقررة في هذا الشأن.

مادة (9)

تحدد المؤسسة في وثائق كل مشروع جميع المتطلبات فيه ومكوناته وخاصة عدد الوحدات السكنية ومساحة كل منها وفقاً لهذا القانون وكل من القانون رقم 47 لسنة 1993 والقانون رقم 27 لسنة 1995 المشار إليهما، ونسبة الاستعمال التجاري والاستثماري وغير ذلك من الاستعمالات وكل ما يتعلق بالتزامات الشركة في تصميم وتنفيذ وتشغيل وصيانة المشروع وتحويل حق الانتفاع الذي تتمتع به إلى الدولة بعد انتهاء العقد .



وباستثناء ما يتعلق بالنواحي التنظيمية لا يجوز إجراء أي تعديل على مكونات المشروع بعد طرح الأسهم في المزاد العلني وفقاً لأحكام البند (أ) من المادة (5) من 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 في المزاد العلني وفقاً لأحكام البند (أ) من المادة (5) من هذا القانون . ويجب تنفيذ وإنجاز البنية الأساسية والمرافق العامة وغيرها وفقاً لما تحدده المؤسسة في كراسة الشروط، علاوة على تسليم جميع الوحدات السكنية سواء كانت بيوتاً أو شققاً أو قسائم إلى المؤسسة صالحة وجاهزة للسكن أو للبناء - بحسب الأحوال - في الموعد المحدد في كراسة الشروط اعتباراً من تاريخ إبرام عقد الانتفاع المنصوص عليه في البند (هـ) من المادة (5) من هذا القانون .

الفصل الثالث

إنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها

مادة (10)

تلتزم كل شركة بما يلي:

أ. بدء الأعمال في إنشاء المدينة أو المنطقة السكنية - بحسب الأحوال - وإنجازها على حدودها المقررة وفق مخططها التنظيمي المعتمد من قبل المؤسسة والانتهاؤها منها في الموعد المعلن عنه في مستندات الطرح والمحدد من قبل المؤسسة بموجب عقد التسليم المشار إليه في المادة (٢) من هذا القانون، وينص العقد تحديد مدة زمنية لإنجاز البنية الأساسية للمدينة أو المنطقة السكنية بشكل كامل وبتزامن



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

ب. المتابعة والإشراف على تنفيذ الأعمال التي أسندتها للغير لإتمامها وفق المواصفات الفنية المعتمدة من قبل المؤسسة لإنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها.
ج. تقديم تقرير دوري إلى المؤسسة تبين فيه سير الأعمال ونسب إنجازها، وتحدد اللائحة أسس إعداده ومشمولاته ومواعيد إصداره وتسليمه والجزاءات الإدارية والمالية المترتبة على الملاحظات والمخالفات التي ترصدها المؤسسة ميدانياً ومكتبياً على سير الأعمال وتنفيذها.

مادة (11)

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

أ. القسائم السكنية.

ب. البيوت

ج. الشقق



وتحدد الشركة كيفية توزيعها على المدينة أو المنطقة السكنية محل التنفيذ وفق دراسة الجدوى وطبيعة المشروع، على أن تنفذ وفق المواصفات الفنية المتفق عليها مع المؤسسة بعدد من النماذج يحددها العقد، و ألا تقل مساحة أرض القسيمة أو البيت عن 2م400 . ولا تقل مساحة الشقة عن 2م400 .
وتحدد اللائحة آلية استقبال رغبات مستحقي الرعاية السكنية في تلك المدينة أو في المنطقة السكنية، والمواعيد النهائية لتغيير نوع رغباتهم المقدمة، وكيفية توثيقها، والأحكام المنظمة لسير إجراءات العمل بهذه المادة.

مادة (12) (كما وردت في تقرير اللجنة الثاني التكميلي)

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 (15)

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

ولا يجوز التصرف على أي وجه في العقارات المخصصة لأغراض السكن الخاص - قسائم أو بيوتاً أو شققاً - ضمن المشروعات المشار إليها في هذا القانون إلا في حالة وجود فائض من هذه العقارات بعد تلبية جميع طلبات مستحقي الرعاية السكنية وفقاً لأحكام هذا القانون وأحكام كل من القانون رقم 47 لسنة 1993م والقانون رقم 27 لسنة 1995م المشار إليهما، ويكون التصرف في الفائض حينئذ بطرحه للبيع بالمزاد العلني وفقاً للشروط المنصوص عليها في هذه المادة .

ومع مراعاة أحكام القوانين المعمول بها . لا يجوز أن يشترك في المزاد على العقارات المخصصة لأغراض السكن الخاص المطروحة للبيع وفقاً لأحكام هذه المادة إلا الأشخاص الطبيعيون ، ولا يجوز أن يجاوز ما يتم ترسيته في أي وقت بالنسبة إلى الشخص الواحد من هذه العقارات عقاراً واحداً سواء قسيمة أو بيت أو شقة، على أن يشمل ذلك المرأة 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 زوجها 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.

ويحدد مجلس الوزراء مواعيد طرح العقارات التي يتقرر بيعها بالمزاد العلني وفقاً لأحكام هذه المادة ويضع نظام تحويل كامل عائدات بيع هذه العقارات إلى المؤسسة العامة للرعاية السكنية، كما يبين طبيعة استعمالها وشروط بنائها وغير ذلك من الشروط، ولا يجوز بعد بيعها تعديل طبيعة استعمالها أو إدخال أي تعديلات على شروط البناء والشروط الأخرى التي طرح على أساسها المزاد، ويعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً كل تصرف يتم على خلاف أحكام هذه المادة كما يبطل كل ما يترتب على ذلك من آثار.

مادة (19)

لا يجوز لمستحق الرعاية السكنية ترتيب أي حق عيني على وحدته العقارية المخصصة 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 العقارية أو الشاغل لها - بحسب الأحوال - أن يقوم بإجراء أي تعديلات أو تغييرات على الهيكل أو المظهر الخارجي للوحدة العقارية أو أي جزء يؤثر جوهرياً على العقار المشترك أو مظهره الخارجي إلا وفقاً لما تنظمه اللائحة من أحكام.



وفي حال مخالفة ذلك يتحمل مالك الوحدة أو الشاغل لها - بحسب الأحوال - إعادة الشيء إلى ما كان عليه، وبالطريقة التي تحددها إدارة المجمع أو المبنى، فإذا تخلف عن ذلك جاز لإدارة المجمع أو المبنى 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 .

الفصل الخامس

المسؤوليات

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



مادة (25) (كما وردت في تقرير اللجنة الثاني التكميلي)

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 وما يلزمه من صيانة وتشغيل بعد اكتمال إنجاز مشروع التنمية العمرانية من خلالها وفق الضوابط التي تحددها اللائحة.

مادة (27)

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

والتزاماً بإنجاز البنية الأساسية أو غير ذلك مما يرد تفصيلاً في كراسة الشروط للمدينة أو المنطقة السكنية - بحسب الأحوال - بشكل كامل، يمنح للشركة حق الانتفاع بالأراضي غير المخصصة لأغراض الرعاية السكنية كما ورد تفصيلاً ضمن الحدود المقررة للمدينة أو المنطقة السكنية التي أنشأتها وأنجزتها وللمدة المقررة في البند (هـ) من المادة (5) من هذا القانون .



وتؤول إلى الدولة جميع الأراضي المنتفع بها، بأملكها والمنشآت المقامة عليها دون أي مقابل بعد انتهاء مدة ترخيص حق الانتفاع المبين في هذه المادة، وتبين اللائحة قواعد ممارسة الشركة لإدارة حق الانتفاع ومنح حق الانتفاع للغير بما لا يجاوز المدة المقررة للانتفاع وفقاً للبند (هـ) من المادة (5) من هذا القانون 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 تصورهما النهائي من المؤسسة، وتراعي الشركات عند تنفيذ تصاميم تلك المنتجات العقارية سلفة 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 (29)

تحدد كراسة الشروط على وجه الخصوص ما يلي:

أ. مقدار الضمانات البنكية والتأمينية المقررة على شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية بما يتناسب مع تكلفة المشاريع المسندة إليهم حفاظاً على حقوق المساهمين وغيرهم من اصحاب الحقوق.

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

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 مشروعات التنمية العمرانية وفق الإجراءات التي تحددها اللائحة.

مادة (32) (كما وردت في تقرير اللجنة الثاني التكميلي)

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.

و تصدر بلدية الكويت التراخيص وفق نظام البناء المعتمد.



مادة (33)

تطبق أحكام هذا القانون في شأن كل ما يتعلق بمشروعات التنمية العمرانية للمدن أو المناطق السكنية التي تنشئها المؤسسة وفقاً لهذا القانون، وتنظم الإجراءات اللازمة في ذلك .

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 لمشروعات التنمية العمرانية مع قيامها على نفقتها بإزالة ما يخصها مما قد يظهر من عوائق، كما تلتزم جميع الجهات بتشغيل ما يخصها من مباني وخدمات وذلك في مواعيد تنزامن مع المشروعات المنفذة وفقاً لأحكام هذا القانون.

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

مادة (35)

استثناءً من أحكام القانون رقم (109) لسنة 2013 المشار إليه، يكون قرار المؤسسة في تقدير احتياج أذونات العمل للشركات المرخص لها وفقاً لأحكام هذا القانون نهائياً.

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 حده.



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.

مادة (40)

تصدر بمرسوم اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به ، بناءً على عرض الوزير وقبل طرح النسبة المقررة في البند (أ) من المادة (5) من هذا القانون بالمزاد العلني ، متضمنة على وجه الخصوص إجراءات تسجيل جميع مكونات كل مدينة من المدن أو المناطق المشار إليها في المادة (2) من هذا القانون باسم الدولة وصيغة العقد التي تقوم المؤسسة بإبرامه مع كل شركة وتحديد نسبة توظيف الكويتيين بحيث لا تقل نسبتهم عن سبعين في المائة (70%) من إجمالي عدد العاملين في الشركة، وفقاً لجدول الوظائف، وشروط تدريبهم وتأهيلهم إضافة إلى جميع الشروط الفنية والبيئية والمالية والاقتصادية وشروط الأمن والسلامة والمكونات التي يحق للشركة الانتفاع بها طوال فترة العقد ، وغيرها من الشروط التي تحكم العلاقة بين الطرفين وتحدد التزاماتهما.

وتقدم الشركة إلى الوزير خلال ثلاثة أشهر من انتهاء كل سنة مالية كشفاً بأسماء وأعداد الكويتيين في الشركة ووظائفهم وكذلك أعداد وأسماء من تم تدريبهم خلال السنة المالية المنقضية ونسبتهم إلى مجموع أعداد الكويتيين في السنوات الثلاث السابقة عليها ويرسل الوزير صورة من هذا الكشف إلى كل من مجلس الأمة ومجلس الوزراء مشفوعاً بملاحظات المؤسسة على ما ورد فيه.



مادة (41) (كما وردت في تقرير اللجنة الثاني التكميلي)

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

ثامناً : تلغى المواد 13 و14 و16 و17 و18 و22 و24 و30 و36 و38 الواردة في التقرير الثاني التكميلي للجنة شؤون الإسكان والعقار المؤرخ 22 يناير 2023.

تاسعاً : إعادة ترتيب ترقيم تسلسل مواد مشروع القانون في حالة الموافقة على أي تعديل يستدعي ذلك.

مع خالص الشكر .

بما لا يتعارض مع أحكامه، وفقاً -

مقدمه

أحمد عبدالعزيز السعدون