

١٠٥
٢٠٠٤

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



(١٠٥٧)

٢٠٥٧

State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

١٢ سبتمبر ٢٠٠٤

السيد / رئيس مجلس الأمة المحترم

تحية طيبة وبعد ...

نتقدم بالافتراح بقانون المرفق بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠م في شأن نظام أملاك الدولة وبعض الأحكام الخاصة بأمولاك الدولة وإدارتها مشفوعاً بمذكرته الإيضاحية ، راجين عرضه على المجلس الموقر مع إعطائه صفة الاستعجال .

مع خالص التحية ...

مقدموه

د.ناصر جاسم الصانع

عبدالله عكاش العبدلي

أحمد عبدالعزيز السعدون

د.يوسف سيد حسن الزلزلة

علي فهد الراشد

بحال في كنية المحترم لتزججه لقانون
ويبره غيره ل أعماله كسبه لقاروه
مع إعطائه صفة الاستعجال

١٠٥٧



اقترح بقانون

بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون

رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠م في شأن نظام أملاك

الدولة وبعض الأحكام الخاصة بأموال الدولة وإدارتها

- بعد الإطلاع على الدستور ،
- وعلى المرسوم الأميري رقم ٥ لسنة ١٩٥٩م بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٦٤م بإنشاء ديوان المحاسبة ، والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤م في شأن نزاع ملكية العقارات والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة ،
- وعلى القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٦٩م في شأن تحديد أملاك الدولة خارج خط التنظيم العام المعدل بالقانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٨٦م ،
- وعلى القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٧٢م في شأن بلدية الكويت والقوانين المعدلة له ،
- وعلى الأمر الأميري رقم ٦١ لسنة ١٩٧٦م بإصدار قانون التأمينات الاجتماعية والقوانين المعدلة له ،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٨٠م بإصدار القانون المدني المعدل بالقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٩٦م ،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠م في شأن نظام أملاك الدولة والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٨٣م بإنشاء الهيئة العامة لشؤون الزراعة والثروة السمكية ،
- وعلى القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٩٣م في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٥م في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية المعدل بالقانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٦م .



- وعلى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٩٦م في شأن إصدار قانون الصناعة ،

وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه وقد صدقنا عليه وأصدرناه :

(مادة أولى)

يستبدل بنص المادة ١٥ من المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠م المشار إليه

النص التالي :-

مادة ١٥ : يجوز بقرار من مجلس الوزراء تخصيص أملاك الدولة العقارية للهيئات الدولية والهيئات الدبلوماسية العربية والأجنبية بدولة الكويت ، بغير طريق المزاد العلني وبالقواعد التي يقررها المجلس وذلك بناء على عرض وزير المالية وبشروط المعاملة بالمثل .

(مادة ثانية)

تؤول إلى الدولة وتعد من أملاكها ، دون أي تعويض أو مقابل - ما لم يكن منصوصاً في العقد على التعويض أو المقابل - جميع المشروعات والمنشآت التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون على أملاك الدولة العقارية وفقاً لنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية للدولة أو وفقاً لنظام البناء والتملك والتشغيل ونقل الملكية للدولة أو وفقاً لاي نظام آخر مشابه بموجب عقد معها أو بترخيص منها ، وذلك اعتباراً من تاريخ انقضاء مدة العقد الأصلي أو مدة الترخيص للمشروع أو أي تجديد تم عليهما .

ولا يجوز ، بعد العمل بهذا القانون ، إجراء أي تعديلات على عقود هذه المشروعات أو على تراخيصها ، كما لا يجوز تمديدتها أو تجديدها . ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك .



State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

واستثناء من حكم الفقرتين السابقتين تعتبر ممتدة العقود والتراخيص التي انقضت مدتها ولم تجدد بعد أو التي تنقضي مدتها خلال خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون على أن تؤول إلى الدولة المشروعات والمنشآت موضوع هذه العقود أو التراخيص اعتباراً من أول السنة المالية التالية لإنقضاء خمس سنوات من تاريخ إنقضاء مدة العقد الأصلي أو الترخيص .

(مادة ثالثة)

مع مراعاة أحكام المادتين ١٥٢ و ١٥٣ من الدستور ، لا يجوز لأي جهة 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 ، بما في ذلك المبادرات المقدمة من المستثمرين ، إلا بعد صدور قرار من مجلس الوزراء بالموافقة على طرح المشروع للاستثمار ، والإعلان عنه قبل أربعة أشهر على الأقل من تاريخ دعوة المستثمرين للحصول على وثائق المشروع وذلك بوسائل الإعلام المرئية والمسموعة وبالجريدة الرسمية وفي جريدتين يوميتين عربيتين كويتيين على الأقل ، على أن يتضمن الإعلان موجزاً للمشروع وأهدافه وشروط التعاقد ومدته بما يتفق وأحكام هذا القانون ، ويجب بعد ذلك أن يطرح المشروع في مزايده عامة أو مناقصة عامة بحسب الأحوال ، وألا تقل المدة الممنوحة لتقديم العطاءات عن تسعين يوماً اعتباراً من تاريخ طرح المشروع .

(مادة رابعة)

إذا كانت التكلفة الإجمالية المقدرة بدراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع الذي وافق مجلس الوزراء على طرحه للاستثمار وفقاً لأحكام المادة السابقة تزيد على خمسة ملايين دينار كويتي ، أسست للقيام بالمشروع شركة مساهمة كويتية عامة وفقاً لإحكام المادة التاسعة من هذا القانون ، بدلاً من طرحه في مزايده عامة أو مناقصة عامة ، ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً كل تعاقد على هذه المشروعات على خلاف أحكام هذه المادة .



(مادة خامسة)

مع عدم الإخلال بإحكام المادة (٦) من القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ المشار إليه ، إذا تضمنت المشروعات المشار إليها في المادتين السابقتين بيعاً أو تملكاً للمستثمر لمساحة من أملاك الدولة العقارية بغرض استصلاحها وإعادة بيعها ، وجب أن يعاد بيع كامل مكونات المساحة المباعة او التي تم تملكها للمستثمر بالمزاد العلني وفقاً لأحكام المادة السابعة من هذا القانون .

وإذا تضمنت المشروعات المذكورة منح المستثمر حق استصلاح مساحة من أملاك الدولة العقارية بغرض استصلاحها وإعادة التنازل عن حق الانتفاع في مكوناتها للغير ، وجب أن يكون التنازل عن حق الانتفاع عن كامل مكونات المساحة المستصلحة المخصصة للانتفاع بالمزاد العلني وفقاً لأحكام المادة الثامنة من هذا القانون .

وفي جميع الأحوال لا يجوز ان تجاوز مدة التعاقد للمشروعات المشار إليها في المادة الثالثة من هذا القانون خمساً وعشرين سنة ، واستثناء من ذلك يجوز بالنسبة للمشروعات الحيوية كالخدمات الصحية والتعليمية أن تمتد هذه المدة الى ما لا يزيد على أربعين سنة ، وفي هذه الحالة يجب أن تحدد مدة سنوات التعاقد في وثائق طرح هذه المشروعات ، وإلا كانت مدة العقد خمسا وعشرين سنة ، ولا يجوز إجراء أي تعديلات على عقود هذه المشروعات ، كما لا يجوز تمديدتها أو تجديدها .

وعند انقضاء مدة العقد تؤول الى الدولة وتعد من أملاكها دون مقابل أو تعويض المشروعات والمنشآت المشار إليها في المادة الثالثة من هذا القانون ، ولا يسري هذا الحكم على كل ما يتم بيعه وفقاً لأحكام المادة السابعة من هذا القانون ، ولا على ماتبرم في شأنه عقود انتفاع مع الدولة وفقاً لأحكام المادة الثامنة من هذا القانون .

وفي جميع الأحوال يقع باطلاً كل اتفاق على خلاف أحكام هذه المادة .



(مادة سادسة)

يستحق المستثمر مقدم المبادرة التي يتقرر قبولها وطرحها للاستثمار وفقاً لأحكام المادة الثالثة من هذا القانون استرداد تكاليف الدراسة التي يوافق مجلس الوزراء على مبلغها بالإضافة إلى ١٠% منها ، ويبين هذا المبلغ في وثائق المشروع ، ويدفعها صاحب العطاء الفائز في المزايدة أو في المناقصة أو تدفعها الشركة المؤسسة للمشروع ذاته بحسب الأحوال ، وإذا اشترك مقدم المبادرة المقبولة التي تم طرحها في المزايدة أو في المناقصة وتوافرت في عطائه كافة الشروط المطلوبة دون أن يكون صاحب أعلى عطاء في المزايدة أو دون أن يكون صاحب أدنى عطاء في المناقصة ، كانت له الأفضلية في ترسيه المزايدة عليه إذا قل عطاؤه عن أعلى عطاء بما لا يزيد على خمسة في المائة (٥%) كما تكون له الأفضلية في ترسيه المناقصة عليه إذا زاد عطاؤه على أدنى عطاء بما لا يزيد على خمسة في المائة (٥%).

(مادة سابعة)

إذا تضمنت عقود المشروعات المشار إليها في المادة الثالثة من هذا القانون بيعاً أو تملكاً لمساحة من أملاك الدولة العقارية للمستثمر بغرض استصلاحها وإعادة بيعها ، وجب أن تكون إعادة البيع شاملة كامل مكونات المساحة المباعة أو التي تم تملكها للمستثمر وذلك بالمزاد العلني بحضور مندوب عن وزارة المالية في المواعيد ووفقاً للشروط التي تحددها هذه الوزارة ، وإن يعلن عن كل موعد في أجهزة الأعلام المرئية والمسموعة وفي الجريدة الرسمية وفي جريدتين يوميتين عربيتين كويتيتين على الأقل .

ويحظر على إدارة التسجيل العقاري إعادة نقل الملكية للغير أو إعادة تسجيل الملكية للمستثمر لأي جزء من مساحات الأراضي المباعة للمستثمر أو التي تم تملكها له بعد استصلاحها وتقسيمها إلا بعد موافقة وزارة المالية على إعادة نقل الملكية للغير أو إعادة تسجيلها للمستثمر بشرط أن تكون إجراءاتها قد تمت وفقاً لأحكام الفقرة السابقة .



وإذا زاد سعر بيع المتر المربع لأي من مكونات المشروع بكامل المساحة المباعة للمستثمر أو التي تم تملكها له على عشرة في المائة (١٠%) على الأسعار الواردة في دراسة الجدوى الاقتصادية أو زاد إجمالي الإيرادات على عشرة في المائة (١٠%) فوق إجمالي الإيرادات الواردة في الدراسة ذاتها التي أبرمت الدولة في ضوءها العقد مع المستثمر ، اعتبرت هذه الزيادة ملكاً خالصاً للدولة يدفعها المستثمر وجوباً قبل إتمام إجراءات إعادة نقل الملكية للغير أو إعادة تسجيل الملكية لصالح المستثمر لأي جزء من كامل مساحة الأرض المباعة له أو التي تم تملكها له ، ويحظر التصرف في هذا الجزء أو السماح بالبناء عليه أو استغلاله بأي وجه من الوجوه على خلاف أحكام هذه المادة .

ومع عدم الإخلال بما نص عليه هذا القانون والقوانين الأخرى المعمول بها ، يجوز للمستثمر ان يشترك في المزااد المنصوص عليه في الفقرة الأولى من هذه المادة .

(مادة ثامنة)

إذا تضمنت عقود المشروعات المشار إليها في المادة الثالثة من هذا القانون منح المستثمر حق استصلاح مساحة من أملاك الدولة العقارية بغرض استصلاحها وإعادة التنازل عن حق الانتفاع في مكوناتها للغير ، وجب ان يكون التنازل عن حق الانتفاع شاملاً مكونات المساحات المستصلحة المخصصة للانتفاع ، وأن يتم في مزااد علني بحضور مندوب عن وزارة المالية ، وفي المواعيد ووفقاً للشروط التي تحددها الوزارة ، وأن يعلن عن كل موعد في أجهزة الأعلام المرئية والمسموعة وفي الجريدة الرسمية وفي جريدتين يوميتين عربيتين كويتيتين على الأقل .

ولا يجوز للدولة أن تبرم أي عقد مع الغير يسمح بحق الانتفاع لأي جزء من مساحة هذه الأراضي المستصلحة سواء كان ذلك للمستثمر أو لغيره إلا إذا تم وفقاً لأحكام الفقرة السابقة ، ويقع باطلاً كل تنازل من المستثمر للغير عن حق الانتفاع بمقابل أو بدون مقابل إذا وقع على خلاف ذلك .



وإذا زاد سعر المتر المربع في حق الانتفاع لأي من مكونات المشروع على عشرة في المائة (١٠%) على الأسعار الواردة في دراسة الجدوى الاقتصادية أو زاد إجمالي الإيرادات على عشرة في المائة (١٠%) فوق إجمالي الإيرادات الواردة في الدراسة ذاتها ، التي أبرمت الدولة في ضوءها العقد مع المستثمر ، اعتبرت هذه الزيادة ملكا خالصا للدولة يدفعها المستثمر وجوبا ، قبل إتمام إجراءات إبرام العقد مع الدولة بحق الانتفاع للمستثمر أو لغيره ، ويقع باطلا كل تعاقد على أي جزء من كامل مساحة الأراضي المستصلحة يتم على خلاف أحكام هذه المادة ، ويحظر التصرف فيه أو السماح بالبناء عليه أو استغلاله بأي وجه من الوجوه .

ومع عدم الإخلال بما نص عليه هذا القانون والقوانين الأخرى المعمول بها ، يجوز للمستثمر أن يشترك في المزاد المنصوص عليه في هذه المادة .

(مادة تسعة)

إذا كانت التكلفة الإجمالية المقدرة لأي من المشروعات المشار إليها في المادة الثالثة من هذا القانون تزيد على خمسة ملايين دينار كويتي ، كلف مجلس الوزراء جهة حكومية تتولى القيام بتأسيس شركة مساهمة كويتية عامة لهذا المشروع ، توزع أسهمها على النحو التالي :-

أ- ثلاثون في المائة (٣٠%) من الأسهم تطرحها بمزايدة علنية الجهة الحكومية المكلفة بتأسيس الشركة ، بين الشركات المساهمة المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية ، وترسى المزايدة على من يقدم أعلى سعر للسهم فوق قيمته الاسمية مضافة إليها مصاريف التأسيس وعلاوة الإصدار - إن وجدت - .

ب- عشرة في المائة (١٠%) من الأسهم لصاحب المبادرة المقبولة بتخفيض مقداره خمسون في المائة (٥٠%) من متوسط إجمالي السعر الأعلى للسهم الذي تم به ترسية المزايدات المشار إليها في البند (أ) من هذه المادة فوق قيمة السهم



الاسمية مضافة إليها مصاريف التأسيس وعلوة الإصدار - إن وجدت - ، وذلك بعد الانتهاء من إجراء هذه المزايدات ، فإن اعتذر صاحب المبادرة المقبولة عن المساهمة بهذه الحصة أو بجزء منها لأي سبب من الأسباب ، أو لم تكن هناك مبادرة من أحد طرحت النسبة التي لم تحصل بها مساهمة للمزايدة وفقاً لأحكام الفقرة السابقة .

ج - خمسة في المائة (5%) للجهة الحكومية المكلفة بتأسيس الشركة أو أي جهة حكومية أخرى يحددها مجلس الوزراء ، ويجوز لهذه الجهة التخلي في أي وقت عن هذه النسبة أو جزء منها وذلك بطرحها بالمزاد العلني وفقاً لأحكام البند (أ) من هذه المادة .

د - خمسة في المائة (5%) لمؤسسة التأمينات الاجتماعية ، فإن لم ترغب المؤسسة في المساهمة أضيفت هذه النسبة إلى الاكتتاب العام .

هـ - عشرة في المائة (10%) من الأسهم تخصص للراغبين من أصحاب المعاشات التقاعدية أو المستحقين عنهم بعدد مساوٍ من الأسهم لكل منهم .

و - أربعون في المائة (40%) من الأسهم تطرح للاكتتاب العام للمواطنين ، وإذا كان من بين المساهمين في الاكتتاب العام في أسهم الشركة قصر متوفى عنهم والدهم أو معاقون ، وجب أن يكون عدد الأسهم المخصصة لكل منهم مساوياً لعدد الأسهم المخصصة لكل واحد من أصحاب المعاشات التقاعدية باستثناء من يكون نصيبه من هذه الأسهم نتيجة مساهمته في الاكتتاب العام أكثر من هذا القدر .

وتسرى في شأن هذه الشركات أحكام الفقرتين الثالثة والرابعة من المادة الخامسة من هذا القانون .



(مادة عاشر)

تكتتب مؤسسة التأمينات الاجتماعية في أسهم الشركات التي تؤسس وفقاً لأحكام المادة السابقة عن جميع أصحاب المعاشات التقاعدية أو المستحقين عنهم الا من يبدي منهم عدم رغبته في اقتناء شيء من هذه الأسهم .

ويصدر قرار من مجلس إدارة المؤسسة المذكورة بنظام تحويل قيمة الأسهم التي يتم اكتتاب أصحاب المعاشات التقاعدية أو المستحقين عنهم في رأس مالها والقواعد والشروط التي يتم وفقاً لها اكتتابهم في هذه الأسهم ورهنها ضماناً لاستيفاء المؤسسة لقيمتها ولمصروفات إصدارها ولأتعاب إدارة هذا النظام بمعرفة شركة متخصصة وكيفية توزيع عوائدها الجارية والرأسمالية ، وتحل مؤسسة التأمينات الاجتماعية محل أصحاب المعاشات التقاعدية أو المستحقين عنهم المعتذرين في الحصص التي تخلوا عنها ، ان رغب في ذلك ، وإلا أضيفت هذه الحصص إلى الأسهم المطروحة للاكتتاب العام .

(مادة حادية عشر)

تطرح وزارة المالية إدارة المشروعات التي تؤول إلى الدولة وفقاً لأحكام هذا القانون قبل سنة من أيلولتها إليها ، في مزادة 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 يوماً من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية ، ولا يخل ذلك بحق الدولة في إدارة المشروع بصورة مباشرة .

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

كما يجب أن تقدم العطاءات على أساس نسبة مئوية للدولة من إجمالي إيرادات المشروع سنوياً تدفع كقيمة سنوية ثابتة ، وترسى المزايدة على من يتقدم بعطاء يحقق للدولة أعلى نسبة



مئوية من إجمالي الإيرادات السنوية للمشروع ، وتكون الأولوية في الترسية للمستثمر السابق إذا تساوى العائد السنوي للدولة في عطائه مع أعلى عطاء ، وتلغى المزايدة إذا تدنى العائد المعروض للدولة في العطاءات عن ستين في المائة (٦٠%) من إجمالي إيرادات المشروع السنوية .

ولا يجوز أن تزيد مدة التعاقد على إدارة المشروع على عشر سنوات ، ويعاد طرح إدارة المشروع قبل سنة من انقضاء مدة عقد الإدارة بالطريقة والشروط ذاتها المبينة في هذه المادة ، ويكون من ترسو عليه المزايدة مسئولاً طوال مدة التعاقد عن جميع أعمال الصيانة والترميم للمباني والمنشآت الخاصة بالمشروع بما في ذلك الأعمال المدنية والكهربائية والميكانيكية ، وعلى المتعاقد تسليم المشروع لوزارة المالية بحالة جيدة وصالحة للاستثمار عند أنتهاء مدة التعاقد .

(مادة ثانية عشرة)

يقدم وزير المالية إلى كل من مجلس الأمة وديوان المحاسبة خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون كشفاً تفصيلياً بجميع المشروعات المشار إليها في المادة الثانية من هذا القانون ، كما يقدم لهما خلال ثلاثة أشهر من أنتهاء السنة المالية في كل عام كشفاً تفصيلياً بالعقود التي تم إبرامها وفقاً لأحكام المادة الثالثة من هذا القانون خلال السنة المالية المنقضية . وفي جميع الأحوال يجب أن يرفق مع الكشف مخطط يبين به موقع كل مشروع من المشروعات المشار إليها في الفقرة السابقة ومساحة الأراضي المتعاقد عليها وحدودها .

(مادة ثالثة عشرة)

تنزع ملكية جميع القسائم المستصلحة ، سواء كانت مخصصة لأغراض السكن الخاص أو كانت مخصصة للاستعمال التجاري أو الاستثماري أو كانت مخصصة لأي استعمال آخر ، في أي عقد من العقود التي أبرمتها الدولة مع أي مستثمر قبل الرابع من سبتمبر ٢٠٠٤ م ، يكون قد تضمن بيعاً لمساحة من أملاك الدولة العقارية بغرض استصلاحها وتنظيمها وإعادة بيعها ، ويمنح المستثمر تعويضاً عادلاً مساوياً للقيمة المقدرة لإعادة بيع هذه القسائم الواردة في دراسة الجدوى التي أبرمت الدولة في ضوءها العقد مع المستثمر ، ويجوز أن تزداد هذه القيمة بما لا يتجاوز عشرة في المائة (١٠%) منها .



State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

كما تنزع ملكية جميع القسائم المستصلحة سواء كانت مخصصة لأغراض السكن الخاص أو كانت مخصصة للاستعمال التجاري أو الاستثماري أو كانت مخصصة لأي استعمال آخر في أي عقد من العقود التي أبرمتها الدولة مع أي مستثمر قبل الرابع من سبتمبر ٢٠٠٤م لاستصلاح مساحة من أملاك الدولة العقارية أفضى إلى تملك المستثمر القسائم المستصلحة من هذه الأملاك أو جزء منها ، بغرض إعادة بيعها بعد استصلاحها ، ويمنح المستثمر تعويضا عادلا مساويا للقيمة المقدرة لإعادة بيع هذه القسائم الواردة في دراسة الجدوى التي أبرمت الدولة في ضوءها العقد مع المستثمر ، ويجوز أن تزداد هذه القيمة بما لا يجاوز عشرة في المائة (١٠%) منه .

ولا يسري حكم الفقرتين السابقتين على القسائم التي تم إعادة بيعها من قبل المستثمر وفقا لأحكام العقد المبرم بينه وبين الدولة وصدرت بها وثائق تملك بأسماء المشترين قبل الرابع من سبتمبر ٢٠٠٤م .

ولا يعتد بأي عقد بيع أبرمه المستثمر مع أي مشتر لأي عدد من هذه القسائم ولم تصدر بها وثائق تملك بأسماء المشترين قبل الرابع من سبتمبر ٢٠٠٤م ، ويسري على القسائم موضوع هذه العقود حكم الفقرتين الأولى والثانية من هذه المادة بحسب الأحوال .

ويصدر مجلس الوزراء صيغ الاستملاك لجميع القسائم المشار إليها في الفقرات الأولى والثانية والرابعة من هذه المادة ، كما يصدر القرارات اللازمة لتنفيذ ما تضمنته من أحكام ، وتحديد مواعيد تسديد قيمة هذه الاستملاكات للمستثمرين .

وتؤخذ الاعتمادات المالية اللازمة من الاحتياطي العام للدولة .



(مادة رابعة عشرة)

بعد نزع ملكيتها وإيلولتها للدولة وفقاً لاحكام المادة السابقة ، تطرح للبيع في المزاد العلني جميع القسائم المخصصة لأغراض السكن الخاص والقسائم المخصصة للاستعمال التجاري والاستثماري .

أما القسائم الأخرى المخصصة لغير أغراض السكن الخاص أو لغير الاستعمال التجاري والاستثماري ، فيصدر مجلس الوزراء القرارات اللازمة في شأن التصرف فيها بناء على اقتراحات الوزراء المختصين ووزير المالية وبما لا يتعارض واحكام هذا القانون ، ولايجوز نقل ملكية اي منها للغير إذا ما قرر مجلس الوزراء بيعها ، إلا اذا تم طرحها للبيع بالمزاد العلني وفقاً لأحكام الفقرة السابقة ، وفي جميع الأحوال لا يجوز مبادلة أملاك الدولة بأملك الغير .

ومع مراعاة أحكام القوانين المعمول بها ، لا يجوز أن يشترك في المزاد على القسائم المخصصة لأغراض السكن الخاص الا الأشخاص الطبيعيون ، ولا يجوز أن يجاوز ما يتم ترسيته في اي وقت بالنسبة إلى الشخص الواحد من هذه القسائم ألف متر مربع (١٠٠٠م^٢) إلا إذا كانت مساحة القسيمة المطروحة للبيع تزيد على ذلك بسبب طبيعة مشروع تنظيمها الذي وافقت عليه بلدية الكويت ، على أن لا تجاوز الزيادة في جميع الأحوال في هذه القسيمة مائتين وخمسين متراً مربعاً (٢٥٠م^٢) .
ولا يجوز في أي وقت فرز أو دمج هذه القسائم .

(مادة خامسة عشرة)

باستثناء العقارات المخصصة لأغراض السكن الخاص ، سواء كانت بيوتاً أو شققاً أو قسائم ضمن الأراضي التي تملكها الدولة ، يسري حكم المادة السابقة على جميع القسائم المخصصة للاستعمال التجاري أو الاستثماري أو المخصصة لأي استعمال آخر المملوكة للدولة ضمن مشروعات تنظيم وتطوير المحافظات أو ضمن أي عقد تبرمه أي جهة حكومية لمشروعات أخرى .

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

(مادة ثامنة عشرة)

يصدر وزير المالية القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون ويلغى كل حكم يتعارض مع أحكامه .

(مادة تاسعة عشرة)

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

أمير الكويت

جابر الأحمد الصباح



المذكرة الإيضاحية

للاقتراح بقانون بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون

رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠م في شأن نظام أملاك الدولة

وبعض الأحكام الخاصة بأموال الدولة وإدارتها

لقد صدر المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام أملاك الدولة استجابة لما نصت عليه المادة ١٣٨ من الدستور من أن يبين القانون الأحكام الخاصة بحفظ أملاك الدولة وإدارتها وشروط التصرف فيها والحدود التي يجوز فيها النزول عن شيء من هذه الأملاك ، وتناول تنظيم هذه الأحكام على نحو يتفق والمصلحة العامة ويتسق مع ظروف البلاد والعرف السائد فيها ، متضمنا في الباب الأول منه أحكام أملاك الدولة العقارية ، وفي الباب الثاني الأحكام الخاصة بأموال الدولة المنقولة ، وفي الباب الثالث أحكاماً عامة .

ثم صدر المرسوم بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٨٨ بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ على إثر تعدد وكثرة حالات التعدي على أملاك الدولة الخاصة التي قصر المرسوم بالقانون الأول عن مواجهتها والتي أتخذت صوراً مختلفة وأساليب متباينة كان لا بد من تدارك أوجه النقص فيها نزولاً على مقتضيات المصلحة العامة وتصوناً لأموال الدولة ، وذلك بإضفاء نوع من الحماية الجزائية في مجال حفظ أملاك الدولة الخاصة من الاعتداء ، وفرض جزاءات رادعة تنصب على حالات التعرض أو التعدي بالمعاقبة على مختلف صور التعدي التي قد تقع على هذه الأموال ، من جهة ، ومن جهة أخرى بتحويل الدولة سلطة إزالة أي تعرض أو تعد يقع على أملاكها بالطرق الإدارية على نفقة المخالف دون أن يكون له حق في التعويض .



State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

ومع ما تضمنه المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ والتعديل الوارد عليه بالمرسوم بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٨٨ من أحكام وضوابط تكفل حفظ أملاك الدولة وإدارتها وشروط وأوضاع التصرف فيها والحدود التي يجوز فيها النزول عن شيء من هذه الأملاك سواء العقارية أو المنقولة فقد بدا قصور هذه الأحكام عن المواجهة الكاملة الجامعة للعديد من الجوانب المتصلة بنظام أملاك الدولة ، مما أضحي معه من اللازم تدارك هذا النقص بنصوص مكملة لا غنى عنها لتطويق هذا النظام في أدق تفصيلاته بسياج من القواعد المقننة التي تغطي جميع الفروض العملية على وجه شامل منضبط لا يدع مجالاً للتساؤل والاجتهادات في التأويل أو منفذاً للخروج عليها ، وكانت الدولة قد أبرمت عقوداً ومنحت تراخيص لإقامة مشروعات عمرانية وتنموية ، أو تعاقدت على تنفيذ مشروعات وفقاً لنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية للدولة أو وفقاً لنظام البناء والتملك والتشغيل ونقل الملكية للدولة أو وفقاً لأي نظام آخر مشابه وحددت مدداً لهذه العقود والتراخيص وفقاً لدراسات الجدوى الاقتصادية المقدمة عن كل مشروع على أن تؤول بعد انقضاء هذه المدد إلى الدولة دون تعويض أو مقابل ، وقد أنقضت المدة الأصلية المحددة في بعض هذه العقود أو في التراخيص الصادرة بالاستغلال وجدد البعض منها ، ولا يزال البعض الآخر ساري المفعول ، دون بيان لكيفية أيلولة المشروعات التي تقام على أملاك الدولة العقارية أو تحديد لمصير العقود والتراخيص التي استطلت عليها الزمن ، وقد استهدف الأمر الأميري الصادر في ١٩/١٠/١٩٥٣ المعدل بالأمر الأميري الصادر في ٢٣/١/١٩٥٦ حماية أملاك الدولة ، كما صدر القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٦٩ في شأن تحديد أملاك الدولة خارج خط التنظيم العام ليستكمل هذه الحماية ، وإذا كان قد وقع تراخ أدى إلى عدم الالتزام التام بما تبناه كل من الأمر الأميري والقانون المشار إليهما ، وكان المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ وتعديلاته قد سكت عن مواجهة ما وقع من تهاون وتراخ ، وكانت محاولات إحياء ادعاءات باطلة قانونياً قد باءت بالفشل بعد التصدي لها في مجلس الأمة فإن محاولات الاستيلاء على أملاك الدولة بمبررات واهية لا تزال مستمرة من قبل فئة



State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

قليلة تسعى إلى الإستيلاء والاستحواذ على كل ما يمكن أن تصل إليه بشتى الوسائل المتاحة التي تستطيع اتباعها ، وتحت مسميات مختلفة .

وابتغاء وضع حد لهذه المحاولات وتنظيم كل أولئك وفق ضوابط ومعايير محددة تضمن للدولة حماية أموالها وتحقق في الوقت ذاته لأصحاب المبادرات المقبولة وللقطاع الخاص ولجميع المواطنين فرصة المساهمة في هذه المشروعات التي تشكل أملاك الدولة العقارية التي يشتركون جميعاً في ملكيتها ، الأساس في هذه المشروعات ، بدلاً من أن تستأثر بها فئة قليلة بدون وجه حق ، أعد هذا الاقتراح بقانون الذي ينص على ما يلي :-

مادة أولى : تنص هذه المادة على تعديل المادة ١٥ من المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ ، وبدلاً من السلطة المطلقة المقررة لمجلس الوزراء في التصرف في أملاك الدولة العقارية بغير طريق المزاد العلني ، تحدد هذه المادة بصياغتها الجديدة صلاحيات مجلس الوزراء في هذا الشأن بقصر ذلك على الأراضي اللازمة للهيئات الدولية والهيئات الدبلوماسية العربية والأجنبية . على أن يكون هذا التخصيص وفقاً للقواعد التي يضعها مجلس الوزراء ، وأن يتم بناء على عرض وزير المالية ، وبشرط المعاملة بالمثل .

مادة ثانية : تصدت هذه المادة في فقرتها الأولى لتقرير حكم مقتضاه أيلولة جميع المشروعات التي أقيمت على أملاك الدولة العقارية إلى الدولة دون تعويض أو مقابل - ما لم يكن منصوصاً في العقد على التعويض أو المقابل - واعتبارها من أملاكها المشروعات الخاضعة لنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية للدولة أو وفقاً لنظام البناء والتملك والتشغيل ونقل الملكية للدولة أو وفقاً لأي نظام آخر مشابه بموجب



عقد مع الدولة أو بترخيص منها لأي مستثمر شخصاً طبيعياً كان أو اعتبارياً ، وذلك اعتباراً من تاريخ انقضاء مدة العقد الأصلي أو مدة الترخيص للمشروع أو أي تجديد تم عليهما ، وليس هذا الحكم بدعاً لا تساقه مع أحكام الالتصاق المنصوص عليها في المادة ٨٨٣ من القانون المدني .

وحظرت الفقرة الثانية من هذه المادة ، بعد العمل بهذا القانون ، إجراء أي تعديلات على عقود هذه المشروعات أو تراخيصها أو تجديدها أو تمديدتها بأي حال من الأحوال بعد أن أصبحت محكومة بالفقرة الأولى منها .

وأوردت الفقرة الثالثة من المادة ذاتها استثناء من حكم الفقرتين السابقتين فيما يتعلق بالعقود والتراخيص التي انقضت مدتها ولم تجدد أو التي تنقضي مدة سريانها خلال خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون ، فنصت على أن تسوّل المشروعات موضوع هذه العقود أو التراخيص إلى الدولة اعتباراً من أول السنة المالية التالية لانقضاء خمس سنوات من تاريخ انقضاء مدة العقد الأصلي أو الترخيص .

مادة ثالثة : تتناول هذه المادة المشروعات التي يتم التعاقد عليها بعد العمل بهذا القانون 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 بما في ذلك المبادرات المقدمة من المستثمرين ، ووضعت لهذه المشروعات مجموعة من الضوابط لضمان حقوق الدولة ، وذلك على الوجه التالي :



(١) يجب أن يصدر قرار من مجلس الوزراء بالموافقة على طرح المشروع للاستثمار .

(٢) يعلن عن المشروع بوسائل الإعلام المرئية والمسموعة وبالجريدة الرسمية وفي جريدتين يوميتين عربيتين كويتيتين على الأقل ، وذلك قبل أربعة أشهر على الأقل من تاريخ دعوة المستثمرين للحصول على وثائق المشروع ، وذلك لضمان وصول العلم بالمشروع إلى جميع من يعنيه أمره ، وحتى تتسع دائرة المنافسة بين المستثمرين الراغبين فيه .

(٣) وحتى يكون المستثمر الراغب في المشاركة على علم كاف بمكونات المشروع يجب أن يتضمن الإعلان موجزاً عنه وعن أهدافه وشروط التعاقد ومدته .

(٤) يطرح المشروع في مزيدة عامة أو في مناقصة عامة بحسب الأحوال ولا تقل المدة الممنوحة لتقديم العطاءات عن تسعين يوماً اعتباراً من تاريخ طرح المشروع ، وذلك لإفساح المجال أمام المستثمرين لدراسة المشروع وجدواه الاقتصادية قبل تقديم العطاء .

مادة رابعة : نصت هذه المادة على تنظيم طرح المشروعات إذا زادت تكلفتها الاجمالية على خمسة ملايين دينار كويتي باستلزام تأسيس شركة مساهمة كويتية عامة للمشروع ، بدلاً من طرحه في مزيدة عامة أو مناقصة عامة .

مادة خامسة : وتصدت المادة الخامسة لمواجهة حالة بيع المستثمر أو تملكه لمساحة من أملاك الدولة العقارية بقصد استصلاحها وإعادة بيعها باشتراط إعادة البيع عن كامل المساحة بالمزاد العلني وفقاً لأحكام المادة السابعة من هذا القانون ، وكذلك حالة تضمين المشروع منح المستثمر مساحة من أملاك الدولة العقارية بغرض استصلاحها وإعادة التنازل عن حق الانتفاع بجميع مكوناتها للغير باشتراط أن يتم ذلك بالمزاد العلني وفقاً لأحكام المادة الثامنة من هذا القانون .



كما نصت هذه المادة على أنه لا يجوز أن تجاوز مدة التعاقد للمشروعات المشار إليها في المادة الثالثة من هذا القانون خمساً وعشرين سنة ، وهي مدة كافية تسمح للمستثمر باسترداد ما أنفقه والحصول على عائد مجز ، واستثناء من ذلك ، يجوز بالنسبة إلى المشروعات الحيوية ، ومثالها الخدمات التعليمية والصحية ، أن تمتد المدة إلى ما لا يزيد على أربعين سنة تشجيعاً للاستثمار في مثل هذه المشروعات ، ولكن بشرط أن تحدد مدة سنوات التعاقد في وثائق طرح هذه المشروعات ، وإلا كانت المدة خمساً وعشرين سنة ، وقد جاء النص على الخدمات التعليمية والصحية على سبيل المثال لا الحصر .

كما أنه لا يجوز بعد التعاقد إجراء أي تعديل على عقود المشروعات كما لا يجوز تمديدها أو تجديدها ، وذلك منعاً للتلاعب في شروط العقود ومددها بعد التعاقد .

وعند انقضاء مدة العقد تؤول إلى الدولة وتعد من أملاكها دون مقابل أو تعويض المشروعات والمنشآت المشار إليها في هذه المادة وفي جميع الأحوال يقع باطلاً كل اتفاق على خلاف أحكامها .

مادة سادسة : وتشجيعاً للمبادرات الاستثمارية نصت هذه المادة على حق مقدم المبادرة استرداد تكاليف الدراسة التي يوافق مجلس الوزراء على مبلغها على أن يبين هذا المبلغ في وثائق طرح المشروع ويدفعها صاحب العطاء الفائز في المزايدة أو في المناقصة أو تدفعها الشركة المؤسسة للمشروع ذاته ، وإذا اشترك مقدم المبادرة في المزايدة أو في المناقصة وتوافرت في عطاءه كافة الشروط المطلوبة دون أن يكون صاحب أعلى عطاء في المزايدة أو دون أن يكون صاحب أدنى عطاء في



المناقصة كانت له الأفضلية في ترسية المزايمة عليه إذا قل عطاؤه عن أعلى عطاء بما لا يزيد على خمسة في المائة (٥%) ، كما تكون له الأفضلية في ترسية المناقصة عليه إذا زاد عطاؤه على أدنى عطاء بما لا يزيد على خمس في المائة (٥%) .

مادة سابعة : تواجه هذه المادة الحالة التي يتضمن فيها العقد بيعاً أو تملكاً لمساحة من أملاك الدولة العقارية للمستثمر لغرض استصلاحها وإعادة بيعها للغير فأوجب ما يأتي :

(١) أن يعاد بيع كامل مكونات المساحة المباعة أصلاً للمستثمر أو التي تم تملكها له ، ولا يجوز له أن يحتفظ بشيء منها ، وأن يكون ذلك بالمزاد العلني بحضور مندوب عن وزارة المالية وفي المواعيد ووفقاً للشروط التي تحددها هذه الوزارة .

(٢) حظرت هذه المادة على إدارة التسجيل العقاري إعادة نقل الملكية للغير أو إعادة تسجيل الملكية للمستثمر لأي جزء من مساحات هذه الأراضي بعد استصلاحها وتقسيمها إلا بعد موافقة وزارة المالية على ذلك .

(٣) إذا تم بيع كامل مكونات المساحة المباعة للمستثمر أو التي تم تملكها له ، كان من حق المستثمر أن يحتفظ بزيادة مقدارها عشرة في المائة (١٠%) على الأسعار الواردة في دراسة الجدوى الاقتصادية التي أبرمت في ضوئها الدولة العقد مع المستثمر ، وما زاد على ذلك يكون حقاً للدولة يدفعه المستثمر وجوباً قبل أتمام إجراءات نقل الملكية للغير أو إعادة تسجيل الملكية لصالح المستثمر لأي جزء من كامل مساحة الأرض وحظرت التصرف في هذا الجزء أو السماح بالبناء عليه أو استغلاله بأي وجه من الوجوه على خلاف أحكام هذه المادة .



٤) ومع عدم الإخلال بما نص عليه هذا القانون أو القوانين الأخرى المعمول بها ، اجازت هذه المادة للمستثمر أن يشترك في المزاد المنصوص عليه فيها .

مادة ثامنة : تواجه هذه المادة الحالة التي يتضمن العقد فيها منح المستثمر حق استصلاح مساحة من أملاك الدولة العقارية بغرض استصلاحها وإعادة التنازل عن حق الانتفاع في مكوناتها للغير ، فأوجب في ذلك الالتزام بالأحكام ذاتها التي نصت عليها المادة السابقة .

مادة تاسعة : تناولت هذه المادة موضوع المشروعات المشار إليها في المادة الثالثة من هذا القانون التي تزيد قيمتها على خمسة ملايين دينار كويتي ، فناطت بمجلس الوزراء تكليف جهة حكومية تتولى القيام بتأسيس شركة مساهمة كويتية عامة لهذا المشروع راعت في توزيع أسهمها أن تشمل جميع الشرائح ، حيث حددت طرح ثلاثين في المائة (٣٠%) من أسهم الشركة بمزايدة علنية بين الشركات المساهمة المدرجة في سوق الأوراق المالية وبينت كيفية ترسية المزايدة ، وخصصت لصاحب المبادرة المقبولة عشرة في المائة (١٠%) من الأسهم بسعر تشجيعي وذلك بمنحه تخفيضاً مقداره خمسون في المائة (٥٠%) من متوسط إجمالي السعر الأعلى للسهم الذي تم به ترسية المزايدات فوق قيمة السهم الاسمية مضافة إليها مصاريف التأسيس وعلوة الإصدار وعالجت حالة اعتذار صاحب المبادرة المقبولة من المساهمة وحالة عدم وجود مبادرة من أحد ، وتم تخصيص خمسة في المائة (٥%) لأي جهة حكومية يحددها مجلس الوزراء مع حق هذه الجهة في التخلي عن هذه النسبة في أي وقت شريطة أن يتم طرحها بالمزاد العلني وفقاً لأحكام البند (أ) من هذه المادة ، كما تم تخصيص خمسة في المائة (٥%) لمؤسسة التأمينات الاجتماعية وبيان كيفية التصرف في حالة عدم رغبة المؤسسة في المساهمة ، ورعاية للمتقاعدين ومحاولة تشجيعهم على الادخار وإيجاد موارد إضافية لهم تم تخصيص عشرة في المائة (١٠%) لأصحاب المعاشات التقاعدية أو المستحقين عنهم بعدد مساو لكل منهم .



وتم تخصيص الأربعين في المائة (٤٠%) الباقية للاكتتاب العام للمواطنين مع لفته خاصة تجاه القصر المتوفي عنهم والدمم أو المعاقين إذا كانوا من بين المساهمين ، كما ورد تفصيلاً في البند (و) من هذه المادة ، ونصت المادة كذلك على أن تسرى في شأن هذه الشركات أحكام الفقرتين الثالثة والرابعة من المادة الخامسة من هذا القانون .

مادة عاشرية: تصدت هذه المادة لقيام مؤسسة التأمينات الاجتماعية بالاكتتاب في أسهم هذه الشركات عن جميع أصحاب المعاشات التقاعدية أو المستحقين عنهم ونظمت كل ما يتعلق بضمان استيفاء المؤسسة لقيمتها ولمصروفات إصدارها ولاتعاب إدارة هذا النظام وكيفية التصرف بالأسهم التي لم يكتتب بها .

مادة حادية عشرة: تنظم هذه المادة كيفية إدارة المشروعات التي تؤول إلى الدولة وفقاً لأحكام هذا القانون وذلك على التفصيل التالي :

(١) تطرح وزارة المالية إدارة المشروع في مزيدة عامة وذلك قبل سنة من تاريخ أيلولته إلى الدولة ، وذلك حتى يتيسر تحديد الجهة التي ستتولى إدارته قبل أيلولته إلى الدولة بالفعل ، ومدة السنة كافية لاتخاذ الإجراءات اللازمة لذلك والتي وضعتها هذه المادة .

(٢) يعلن عن هذه المزيدة بالطريقة المبينة في المادة الثالثة من هذا القانون ، وذلك بأن يتم الإعلان عنها بوسائل الإعلام المرئية والمسموعة وبالجريدة الرسمية وفي جريدتين يوميتين عربيتين كويتيتين على الأقل ، على ألا تقل المدة المحددة للحصول على وثائق المشروع وتقديم العطاءات عن تسعين يوماً من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية ، وذلك لإفساح المجال أمام المستثمرين لدراسة المشروع وجدواه الاقتصادية قبل تقديم العطاء .



(٣) يجب أن يكون من بين وثائق المشروع الميزانية المدققة له عن آخر ثلاث سنوات مالية ، وذلك حتى تكون لدى من يرغب في التقدم لإدارة المشروع معرفة كاملة بأوضاعه الاقتصادية ، وهو ما يمكنه من التقدم بعطاءه في المزايدة عن بينة وعلم .

(٤) ولضمان حصول الدولة على أكبر عائد خلال فترة إدارة المشروع ، يجب أن تقدم العطاءات ، لا على أساس مبلغ مقطوع تحصل عليه الدولة ، بل على أساس نسبة مئوية للدولة من إجمالي إيرادات المشروع سنوياً خلال مدة عقد الإدارة تدفع كقيمة سنوية ثابتة ، وترسى المزايدة على من يتقدم بعطاء يحقق للدولة أعلى نسبة مئوية من إجمالي الإيرادات السنوية للمشروع ، وتكون الأولوية في الترسية للمستثمر السابق إذا تساوى العائد السنوي للدولة في عطاءه مع أعلى عطاء ، وذلك باعتبار أنه الأولي بإدارة المشروع في مثل هذه الحالة .

(٥) وحتى لا تكون الدولة ضحية الاتفاق المسبق بين المزايدين للهبوط بقيمة العطاءات ، نصت المادة على أن تلغى المزايدة إذا تدنى العائد المعروض للدولة في العطاءات عن ستين في المائة (٦٠%) من إجمالي إيرادات المشروع السنوية .

(٦) لا يجوز أن تزيد مدة التعاقد على إدارة المشروع على عشر سنوات ويعاد طرح إدارة المشروع قبل سنة من انقضاء مدة عقد الإدارة بالطريقة والشروط السابقة .

(٧) حتى يؤول المشروع عند انتهاء مدة عقد الإدارة إلى الدولة في حالة جيدة نصت المادة على أن من ترسو عليه المزايدة يكون مسئولاً طيلة مدة عقد الإدارة عن جميع أعمال الصيانة والترميم للمباني والمنشآت الخاصة



بالمشروع بما في ذلك الأعمال المدنية والكهربائية والمبكاتيكية بحيث يسلم المتعاقد المشروع إلى وزارة المالية بحالة جيدة وصالحة للاستثمار عند انتهاء مدة التعاقد .

(٨) لا تخل أحكام هذه المادة بحق الدولة في إدارة المشروع بصورة مباشرة إذا رأت ذلك .

مادة ثمانية عشرة : نظراً لتعدد المشروعات التي تؤول إلى الدولة ، وحتى يمكن حصرها ومتابعتها ، نصت هذه المادة على ما يأتي :

(١) يقدم وزير المالية إلى كل من مجلس الأمة وديوان المحاسبة خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون كشفاً تفصيلياً بجميع المشروعات المشار إليها في المادة الثانية من هذا القانون (وهي المشروعات التي تم التعاقد عليها قبل العمل بهذا القانون) .

(٢) كما يقدم لهما خلال ثلاثة أشهر من انتهاء السنة المالية في كل عام كشفاً تفصيلياً بالعقود التي تم إبرامها وفقاً لأحكام المادة الثالثة من هذا القانون خلال السنة المالية المنقضية (وهي المشروعات التي يتم التعاقد عليها بعد العمل بهذا القانون) .

كما نصت الفقرة الثانية من هذه المادة على أن يرفق مع كل كشف مخطط مبين به موقع كل مشروع من المشروعات المبينة في الفقرة السابقة ومساحة الأرض المتعاقد عليها وحدودها .

وبذلك يستطيع كل من مجلس الأمة وديوان المحاسبة أن يتابع جميع المشروعات التي تؤول إلى الدولة ، سواء تلك التي تم التعاقد عليها قبل العمل بهذا القانون (المادة الثانية) أو تلك التي يتم التعاقد عليها بعد العمل به (المادة الثالثة) .



مادة ثالثة عشرة : وبالنظر لما تعرضت له أملاك الدولة العقارية من تصرف بها بغير الطريق الذى رسمه القانون وما تم من التفريط فيها وبيعها بأبخس الأثمان فى بعض الحالات ، أو الالتفاف بأسلوب آخر بعد المساءلات السياسية والانتقادات الشديدة والشبهات التى أثيرت ومن أمثلة ذلك إبرام عقود استثمار تفضى إلى تملك أملاك الدولة للغير أيضاً بغير الطريق الذى رسمه القانون ، ولما كانت عقود البيع أو الاستثمار المفضى إلى التملك قد اشترطت إعادة بيعها وفقاً لما تضمنته دراسات الجدوى الاقتصادية ، وحتى تستعيد الدولة هذه الأملاك فى إطار القوانين المرعية والعقود المبرمة فقد نصت هذه المادة على نزع ملكية جميع القسائم المستصلحة سواء كانت مخصصة لأغراض السكن الخاص أو كانت مخصصة للاستعمال التجارى أو الاستثمارى أو مخصصة لأي استعمال آخر فى أي عقد من عقود البيع وعقود الاستثمار التى أفضت إلى التملك التى أبرمتها الدولة مع أي مستثمر قبل الرابع من سبتمبر ٢٠٠٤ ما دام الغرض من استصلاحها إعادة بيعها للغير ، على أن يمنح المستثمر تعويضاً عادلاً مساوياً للقيمة المقدرة لإعادة بيع هذه القسائم الواردة فى دراسة الجدوى التى أبرمت الدولة فى ضوءها العقد مع المستثمر مع جواز زيادة هذه القيمة بما لا يجاوز عشرة فى المائة (١٠%) منها .

ولا يسرى حكم نزع الملكية على القسائم التى تم إعادة بيعها من قبل المستثمر وفقاً لأحكام العقد المبرم بينه وبين الدولة شريطة أن يكون قد صدرت بها وثائق تملك بأسماء المشترين قبل الرابع من سبتمبر ٢٠٠٤م ، على أن لا يعتد بأي عقد بيع أبرمه المستثمر مع أي مشتر لأى عدد من هذه القسائم ولم تصدر بها وثائق تملك بأسماء المشترين قبل الرابع من سبتمبر ٢٠٠٤م ، وعليه فإن القسائم موضوع



هذه العقود يسري عليها حكم الفقرتين الأولى والثانية من هذه المادة بحسب الأحوال ، وقد حدد تاريخ الرابع من سبتمبر ٢٠٠٤ باعتباره التاريخ الذي قدم فيه هذا الاقتراح بقانون وذلك لما يمكن أن يلحق الأعمال التي تجري في هذا التاريخ أو بعده من شبهات .

وخولت هذه المادة مجلس الوزراء إصدار صيغ الاستملاك لجميع القسائم المشار إليها في الفقرات الأولى والثانية والرابعة منها وفوضته في إصدار القرارات اللازمة لتنفيذ ما تضمنته من أحكام وتحديد مواعيد تسديد قيمة هذه الاستملاكات للمستثمرين ، ونصت على أن تؤخذ الاعتمادات المالية اللازمة من الاحتياطي العام للدولة .

مادة رابعة عشرة : تصدت هذه المادة لكيفية التصرف في القسائم التي تم نزع ملكيتها وإيلولتها للدولة وفقا لأحكام المادة الثالثة عشرة من هذا القانون ، حيث نصت على أن تطرح للبيع في المزاد العلني جميع القسائم المخصصة لأغراض السكن والقسائم المخصصة للاستعمال التجاري والاستثماري ، أما القسائم الأخرى المخصصة لغير أغراض السكن الخاص و لغير أغراض الاستعمال التجاري والاستثماري ، وبسبب اختلاف استعمالاتها وتنوعها فقد ترك لمجلس الوزراء حق إصدار القرارات في شأن التصرف فيها بناء على اقتراحات الوزراء المختصين مع اشتراك وزير المالية مع كل منهم بالرأي باعتباره المسئول عن أملاك الدولة ، وبشرط عدم تعارض كل ذلك مع أحكام هذا القانون ، ومتى قرر مجلس الوزراء بيع أي من هذه القسائم ، فإنه لا يجوز نقل ملكيتها من الدولة إلى الغير إلا إذا تم طرحها للبيع بالمزاد العلني ،



كما نصت هذه المادة على إلغاء ما هو معمول به حالياً من مبادلة أملاك الدولة بأموال الغير ، وذلك لمنع ما لحق بأموال الدولة من تفريط بسبب تهمينها بأسعار تقل بنسب كبيرة عن الأسعار السوقية ، دون الاعتراض من قبل الجهة الرسمية (وزارة المالية) في معظم الحالات أن لم يكن جميعها .

وحتى لا تستولي الشركات أو الأشخاص الاعتبارية الأخرى على القسائم المخصصة للسكن الخاص فقد نصت هذه المادة على أنه لا يجوز أن يشترك في المزاد على القسائم المخصصة لأغراض السكن الخاص إلا الأشخاص الطبيعيون ، واشترطت أن لا يجاوز ما يتم ترسيته في أي وقت بالنسبة إلى الشخص الطبيعي الواحد من هذه القسائم ألف متر مربع (٢م١٠٠٠) إلا إذا كانت مساحة القسيمة المطروحة للبيع تزيد على الألف متر بسبب طبيعة مشروع تنظيمها الذي وافقت عليه بلدية الكويت وعلى أن لا تجاوز الزيادة في جميع الأحوال في هذه القسيمة مائتين وخمسين متراً مربعاً (٢م٢٥٠) ، وللحد من ظاهرة عانت منها مختلف المناطق في الكويت فقد حظرت هذه المادة فرز أو دمج هذه القسائم في أي وقت .

مادة خامسة عشرة : ومن أجل رسم سياسة واضحة لكيفية التصرف في القسائم الأخرى

المملوكة للدولة غير تلك المشار إليها في المادة الرابعة عشرة من هذا القانون سواء كانت ضمن مشروعات تنظيم وتطوير المحافظات أو ضمن أي عقد تبرمه أي جهة حكومية لمشروعات أخرى ، نصت هذه المادة على أن يسري في شأن جميع القسائم المشار إليها فيها حكم المادة السابقة باستثناء العقارات المخصصة لأغراض السكن الخاص سواء كانت بيوتا أو شققاً



State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

أو قسائم ضمن الأراضي التي تملكها الدولة فقد منع التصرف فيها إلا بعد تلبية جميع طلبات مستحقي الرعاية السكنية وفقاً لأحكام القانونين رقمي (٤٧) لسنة ١٩٩٣ و(٢٧) لسنة ١٩٩٥ ، ويكون التصرف فيها حينئذ وفقاً لأحكام المادة السابقة .

وتركت هذه المادة لمجلس الوزراء تحديد مواعيد طرح القسائم التي يتقرر بيعها بالمزاد العلني وفقاً لأحكام المادة الرابعة عشرة من هذا القانون وأحكام هذه المادة ، حتى يكون جميع من سيشترون في المزاد على علم تام ، كما نصت المادة على ضرورة بيان طبيعة هذه القسائم وشروط بنائها وغير ذلك من الشروط وحظرت بعد بيعها إدخال أي تعديلات على الشروط التي أرسى على أساسها المزاد وأعتبرت كل تصرف يتم على خلاف أحكام المادتين السابقتين وأحكام هذه المادة باطلاً بطلاناً مطلقاً مع بطلان كل ما يترتب على ذلك من آثار .

مادة سادسة عشرة : نظم القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٦٩ في شأن تحديد أملاك الدولة خارج

خط التنظيم العام (المعدل بالقانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٨٦) كيفية التعامل مع من كانوا يستغلون أراض من أملاك الدولة العقارية ، وسمح بإبرام تراخيص استغلال معهم ، غير أن عدداً من هؤلاء لم يبرموا هذه التراخيص مع الدولة ومع ذلك لم تسترد وزارة المالية الأراضي منهم حتى الآن ، وقد جاءت هذه المادة لتضع حداً لهذا الموقف الشاذ ، الذي استمر عقوداً من الزمن فنصت على ما يأتي :

(١) تسترد وزارة المالية خلال مدة أقصاها سنة من تاريخ العمل بهذا القانون جميع أملاك الدولة العقارية المشار إليها في المادة السادسة من القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٦٩ سالف الذكر تحت أي يد كانت من مستغليها الذين لم يبرموا تراخيص استغلال مع وزارة المالية .



(٢) يجوز خلال مدة السنة هذه أو قبلها إبرام التراخيص بشرط دفع جميع المستحقات المالية للدولة عن كامل الفترة السابقة على إبرام التراخيص لاستغلال هذه الأملاك .

وحتى يحاط مجلس الأمة علماً بما أتخذ في هذا الشأن من إجراءات نصت الفقرة الثانية من هذه المادة على أن تقدم الحكومة إلى المجلس خلال ثلاثة الأشهر التالية لانقضاء مهلة السنة بياناً بالإجراءات التي اتخذت في هذا الشأن .

مادة سابعة عشرة : توجب هذه المادة على الحكومة أن تقدم إلى مجلس الأمة خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون ، وبعد ذلك في الأول من يناير من كل سنة ، كشفاً بالتعرض أو التعدي على أملاك الدولة العقارية وما اتخذته من إجراءات لإزالتها وفقاً لأحكام المادة ١٩ من المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام أملاك الدولة .

وبذلك يكون مجلس الأمة على علم ، أولاً بأول ، بأي متعرض أو متعد على أملاك الدولة العقارية ، وما أتخذ في شأنه من إجراءات للحفاظ عليها .

مادة ثامنة عشرة : خولت هذه المادة وزير المالية إصدار القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون باعتباره المسئول عن أملاك الدولة ، كما نصت على أن يلغى كل حكم يتعارض مع أحكام هذا القانون ، وهو ما يعتبر تطبيقاً للقواعد العامة .