State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

٢٩ يناير ٢٠١٢

المحترم

السيد/ رئيس مجلس الأمة

تحيـــة طيبـــة وبعـــد ،،

نتقدم بالاقتـــراح بقانون المـــــرفق فـــي شـــأن إنشـــاء هيئـــة تنظـــيم أســـواق العقـــار في الكويت والمقاصة العقارية ، مشفوعاً بمذكـــرته الإيضاحية ، برجاء التفضـــل بعرضـــــه على مجلس الأمة الموقر ، مع إعطائه صفة الاستعجال.

مع خالص التحيـــــة ،،

مقـدمو الاقتـراح

أحمد عبدالعزيز السعدون — **مسلم محمـــد البـــراك**

خالد مشعان الطاحـــوس — **علي سالم الدقباســـي**

محمد خليفة الخليفة

يحال إلى لجنة الشئون التشريعية والقانونية
مع إعطائه صفة الإستعجال

٢٠١٢/٢/٢٩

State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

اقتراح بقانون
في شأن إنشاء هيئة تنظيم
أسواق العقار في الكويت والمقاصة العقارية

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى المرسوم رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون الشركات التجارية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن إنشاء ديوان المحاسبة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٤ في شأن قانون المناقصات العامة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٨ في شأن النقد وبنك الكويت المركزي والمهنة المصرفية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٩ بشان تنظيم تراخيص المحلات التجارية والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم ٣١ لسنة ١٩٧٨ في شأن قواعد إعداد الميزانيات العامة والرقابة على تنفيذها والحساب الختامي والقوانين المعدلة له .
- وعلى المرسوم بالقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٧٩ بشأن الخدمة المدنية والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم الصادر في ١٩٧٩/٤/٤ بشان نظام الخدمة المدنية وتعديلاته،
- وعلى القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٨٢ في شأن نظام المعلومات المدنية،
- وعلى القانون رقم ١ لسنة ١٩٩٣ في شأن حماية المال العام والقوانين المعدلة له،

- وعلى القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٩٤ في شأن تنظيم استغلال الأراضي الفضاء،
- وعلى القانون رقم ٥ لسنة ٢٠٠٥ في شان بلدية الكويت،
- وعلى القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٨ بشأن تعديل عنوان وبعض أحكام القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٩٤في شان تنظيم استغلال الأراضي الفضاء،
- وعلى القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٠٨ بشان تعديل بعض أحكام قانون الشركات التجارية رقم ١٥ لسنة ١٩٦٠ .
- وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه وقد صدقنا عليه وأصدرناه .

- المادة الأولى -

تنشأ هيئة عامة مستقلة تتمتع بالشخصية الاعتبارية يشرف عليها وزير التجارة والصناعة تسمى هيئة تنظيم أسواق العقار في الكويت .

- المادة الثانية -

تهدف الهيئة إلى:-

١- تنظيم نشاط التداول في أسواق العقار في الكويت بما يكفل العدالة والتنافسية والشفافية.
٢- توعية المتعاملين من أشخاص طبيعيين و اعتباريين بنشاط أسواق العقار وبيان المنافع والمخاطر والالتزامات المرتبطة بالتعامل والاستثمار في سوق العقار.
٣- توفير الحماية للمتعاملين في أسواق العقار.
٤- تطبيق سياسة الإفصاح بما يحقق العدالة والشفافية ويمنع تعارض المصالح واستغلال المعلومات.
٥- ضمان التقيد بالقانونين رقمي (٨ ، ٩) لسنة ٢٠٠٨ المشار إليهما و بالقوانين واللوائح الأخرى ذات الصلة بالنشاط العقاري .

- المادة الثانية -

يتولى إدارة الهيئة مجلس يسمى " مجلس مفوضي الهيئة " يتكون من خمسة مفوضين متفرغين يصدر بتسميتهم مرسوم بناء على ترشيح وزير التجارة والصناعة.
ويحدد المرسوم من بين الأعضاء رئيسا للمجلس ونائبا للرئيس.

ويشترط فى المفوض أن يكون شخصا طبيعيا كويتيا من ذوي النزاهة ومن أصحاب الخبرة والتخصص في المجالات ذات الصلة بعمل الهيئة وألا يكون قد صدر بشأنه حكم نهائي بشهر الإفلاس أو بالإدانة في جناية أو في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة.

- المادة الرابعة -

يمثل الرئيس الهيئة أمام الغير وأمام القضاء ، ويتولى عمل المدير التنفيذي ، ويشرف على تنفيذ قرارات الهيئة، كما يتولى الإشراف على كافة الأجهزة الفنية والإدارية التابعة لها ، ويمارس اختصاصاته وفق القوانين واللوائح والقرارات التي يقرها مجلس المفوضين ، ويكون مسئولا مع بقية المفوضين عن إدارة الهيئة وله أن يفوض بعض اختصاصاته الإدارية إلى أحد المفوضين أو إلى وحدة إدارية بالهيئة .

- المادة الخامسة -

إذا غاب الرئيس أو شغر منصبه ، ولم يكن نائب الرئيس قادرا على أداء مهامه لأي سبب كان ، فإن على المجلس أن يجتمع خلال أسبوعين ويكلف من يقوم من بين أعضائه بأعمال رئيس المجلس بالوكالة .

- المادة السادسة -

مدة عضوية المفوض أربع سنوات قابلة للتمديد لمدة ثانية باستثناء أعضاء المجلس الأول فيجدد لثلاثة منهم فقط لمدة ثالثة.

ويفقد المفوض صفته ويصبح مكانه شاغرا – ولا يجوز إعادة تعيينه – في أي من الحالات التالية:

أ- إذا صدر حكم نهائي بشهر إفلاسه.

ب- إذا صدر حكم نهائي بإدانته في جناية أو في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة.

ج- إذا تغيب عن حضور ثلاثة اجتماعات متتالية أو ستة اجتماعات غير متتالية خلال عام دون عذر مقبول من مجلس المفوضين.

د- إذا اخل بأحكام المادة الثانية والعشرين من هذا القانون.

- المادة السابعة -

تحدد بمرسوم مرتبات ومكافآت الرئيس ونائبه وباقي المفوضين وأي بدلات أو مزايا تصرف من أموال الهيئة وذلك بناء على اقتراح وزير التجارة والصناعة .

- المادة الثامنة -

يجتمع مجلس المفوضين بدعوة من الرئيس ثماني مرات على الأقل في السنة كما يجب دعوته بناء على طلب اثنين على الأقل من المفوضين .

- المادة التاسعة -

يكون اجتماع مجلس المفوضين صحيحا إذا حضره أغلبية المفوضين على أن يكون بينهم الرئيس أو نائبه ، وتصدر قراراته بأغلبية أصوات مجموع أعضائه .

- المادة العاشرة -

للمجلس أن ينشئ لجاناً استشارية دائمة أو مؤقتة ، يعهد إليها بدراسة موضوع معين من اختصاصاته المحددة في هذا القانون وله أن يستعين في عمل اللجان بخبراء من خارج الهيئة .

- المادة الحادي عشر -

تنشأ في الهيئة لجنة لتلقي الشكاوى والتظلمات التي يتقدم بها كل ذي مصلحة من أي خطأ قام به أحد المرخص لهم بمزاولة النشاط في أسواق العقار، كما تتلقى التظلمات من القرارات التي تصدرها الهيئة. وتنص اللائحة التنفيذية إجراءات عمل اللجنة .

- المادة الثانية عشر -

يضع مجلس مفوضي الهيئة اللوائح الإدارية والمالية لشئون الموظفين في الهيئة دون التقيد بالقواعد المقررة للموظفين المدنيين في قانون الخدمة المدنية ونظامه على أن يسري هذا القانون الأخير ونظامه فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذه اللوائح.

لرئيس مجلس مفوضي الهيئة اختصاصات الوزير وديوان الخدمة المدنية فيما يتعلق بموظفي الهيئة وشئونها.

- المادة الثالثة عشر -

يكون للهيئة ميزانية مستقلة تعد وفقا للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية وتبدأ السنة المالية للهيئة مع بداية السنة المالية للدولة وتنتهي في نهايتها باستثناء السنة المالية الأولى فتبدأ من تاريخ العمل بهذا القانون وتنتهي في نهاية السنة المالية التالية للدولة.

وتبين اللائحة التنفيذية القواعد والإجراءات المالية للتصرف في أموالها والدفاتر التي تمسكها لضبط عمليات الصرف وكيفية مراقبة حساباتها .

- المادة الرابعة عشر -

تتكون الموارد المالية للهيئة من الرسوم التي يقرر هذا القانون ولوائحه تحصيلها لحساب الهيئة ، أو أي موارد أخرى تتحصل من ممارسة نشاطها أو توظيف احتياطياتها .

- المادة الخامسة عشر -

تعد أي أموال مستحقة للهيئة على الغير أموالا عامة وتتمتع بالمعاملة التي تتمتع بها الديون المستحقة للخزانة العامة ، ويتم تحصيلها طبقاً لإجراءات تحصيل الديون المستحقة للخزانة العامة.

- المادة السادسة عشر -

تكون الهيئة من فوائضها السنوية احتياطيات نقدية تضمن لها استقراراً ماليا على المدى الطويل . ويحدد مجلس المفوضين بقرار منه طبيعة هذه الاحتياطيات ومقدارها فإذا بلغت هذه الاحتياطيات المقدار المحدد لها يحول الفائض إلى الخزانة العامة للدولة .

- المادة السابعة عشر -

تلتزم الهيئة بإمساك دفاتر الحسابات والسجلات الملائمة والخاصة بإيراداتها ومصروفاتها وأصولها والتزاماتها وكل المعاملات الخاصة بالهيئة ويكون للهيئة مراقب حسابات مستقل أو أكثر .

وتضع الهيئة القواعد والشروط الواجب توافرها في مراقبي الحسابات للقيد بالسجل الخاص بذلك لدى الهيئة .

- المادة الثامنة عشر -

مع عدم الإخلال بالرقابة اللاحقة لديوان المحاسبة لا تخضع الهيئة للرقابة المسبقة لديوان المحاسبة ولا لأحكام قانون المناقصات العامة رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٤م المشار إليه.

- المادة التاسعة عشر -

يحظر على الهيئة العامة القيام بأي عمل تجاري ، كما لا يجوز لها إقراض الأموال أو إصدار الأوراق المالية أو الاستثمار فيها .

- المادة العشرون -

تقدم الهيئة للوزير المختص تقريراً سنوياً يرفع إلى مجلس الوزراء خلال ١٢٠ يوماً من نهاية كل سنة مالية حول أنشطتها وأعمالها خلال السنة المنقضية على أن يشتمل على حسابات الهيئة وتقرير مراقب الحسابات .

- المادة الحادية والعشرون -

لا يجوز لأي شخص مدعو إلى اجتماع في مجال اختصاص الهيئة ، وكانت له في الموضوع المطروح للبحث مصلحة مباشرة أو غير مباشرة ، أن يشارك في بحثه أو إبداء رأي فيه أو التصويت عليه ويجب عليه أن يفصح عن هذه المصلحة في بداية الاجتماع وان يترك الاجتماع قبل البدء في مناقشة الموضوع .

- المادة الثانية والعشرون –

يحظر على المفوضين والموظفين أثناء توليه العمل في الهيئة القيام بأي عمل تجاري عن نفسه أو بصفته وكيلا أو وليا وصيا كما لا يجوز له ممارسة أي وظيفة أو مهنة أو عمل آخر في القطاع العام أو الخاص ، أو تقديم أي خدمات أو استشارات بشكل مباشر أو غير مباشر أو المشاركة في عضوية مجلس إدارة أي جهة تخضع لرقابة الهيئة أو أي جهة ذات صلة بها ويسرى ذلك على جميع العاملين في الهيئة.

- المادة الثالثة والعشرون -

يلتزم كل عضو من أعضاء مجلس مفوضي الهيئة والموظفين بالتصريح خطياً لدى الهيئة فور استلام مهامه عن جميع العقارات التي يملكها وزوجه وأولاده القصر كما يلتزم بالإفصاح خطياً عن أي تغيير يطرء على ذلك وفقاً للنظام الذي يضعه مجلس المفوضين .

- المادة الرابعة والعشرون -

على أي مفوض أو موظف أو أي شخص يعمل في لجان الهيئة أو معها بمقابل أو دون مقابل ، أن يحافظ على سرية المعلومات التي وصلت إليه بحكم مركزه ، وأن يحافظ على ما تحت يده من مستندات فلا يطلع عليها سوى المختصين بالهيئة ، ما لم يقض هذا القانون أو أي قانون آخر أو أن يصدر حكم أو أمر من جهة قضائية يلزمه بالإفصاح أو تقديم أي معلومات أو مستندات حصل عليها بحكم مركزه .

- المادة الخامسة والعشرون -

يعهد مجلس الوزراء إلى جهة حكومية يختارها تتولى تأسيس شركة كويتية مساهمة أو أكثر يكون مقرها الكويت ويكون لهذه الشركة أو الشركات وحدها القيام بجميع أعمال المقاصة العقارية على أن يتضمن عقد التأسيس والنظام الأساسي لهذه الشركات تفصيلا بمسؤوليتها بما يحقق حفظ حقوق جميع المتعاملين ، على أن تؤسس أول شركة خلال سنة على الأكثر من تاريخ العمل بهذا القانون ، وتخصص أسهم هذه الشركة أو الشركات على النحو التالي:

١- نسبة لا تزيد على أربعة وعشرين في المائة (٢٤%) من الأسهم للحكومة والجهات التابعة لها.

٢- نسبة لا تقل عن ستة وعشرين في المائة (٢٦%) من الأسهم تطرح للبيع في مزايدة علنية تشترك فيها شركات المساهمة المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية ، ويرسي المزاد على من يقدم أعلى سعر للسهم فوق قيمته الاسمية مضافة إليها مصاريف التأسيس – إن وجدت – ويلتزم من يرسو عليه المزاد ، وبالسعر ذاته الذي رسى به المزاد، بالاكتتاب بجميع الأسهم التي تؤول إلى الدولة وفقاً لأحكام المادة السابعة والعشرون من هذا القانون.

٣- نسبة خمسين في المائة(٥٠%) من الأسهم تخصص للاكتتاب العام لجميع المواطنين.

٤- تحول الزيادة الناتجة عن بيع الأسهم وفقاً لأحكام البند (٢) من هذه المادة إلى الاحتياطي العام للدولة .

- المادة السادسة والعشرون -

تتولى الجهة الحكومية المكلفة بتأسيس الشركة تحديد رأس مالها 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 وفقا للإجراءات وبالطريقة التي تحددها الجهة الحكومية المشار إليها دون أي فوائد أو رسوم أو أي زيادة فوق سعر السهم في الاكتتاب في موعد أقصاه اليوم الذي تنقضي فيه نهايته ستون يوما محسوبة بدءا من أول الشهر التالي للشهر الذي تولت فيه الجهة الحكومية ذاتها دعوة المواطنين ، عن طريق وسائل الإعلام الكويتية المقروءة والمرئية والمسموعة ، إلى تسديد قيمة الاكتتابات المستحقة عليهم .

- المادة السابعة والعشرون -

تؤول إلى الدولة كسور الأسهم غير المخصصة للمواطنين كما تؤول إليها – إعتبارا من اليوم التالي لإنتهاء الموعد المحدد لتسديد المواطنين لقيمة هذه الاكتتابات وفقا لأحكام المادة السادسة والعشرين من هذا القانون – جميع الأسهم التي لم يسدد فيها المواطنون قيمتها للدولة خلال ذلك الموعد لأي سبب من الأسباب ، وتقوم الدولة خلال مدة لا تجاوز سنة من انتهاء الموعد المذكور بتحويل ملكية هذه الأسهم إلى الشركة التي رسى عليها المزاد ، وذلك بعد استيفاء قيمتها منها وفقا لأحكام البند (٢) من المادة الخامسة والعشرين من هذا القانون . ويجوز لمجلس الوزراء أن يقرر أن تتحمل الخزانة العامة قيمة النسبة المقررة للمواطنين ويوزعها عليهم جميعا مجاناً بالتساوي وفقا لأحكام المادة السادسة والعشرين من هذا القانون.

- المادة الثامنة والعشرون -

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٠ المشار إليه يحدد الحد الأدنى للعمالة الكويتية بالشركة التى تؤسس وفقاً لأحكام هذا القانون بما لا يقل عن سبعين بالمائة (٧٠%) من مجموع العاملين بالشركة كما يحدد الحد الأدنى لمجموع أجور العمالة الكويتية بسبعين في المائة (٧٠%) من مجموع أجور العاملين بالشركة .

- المادة التاسعة والعشرون -

فيما لم يرد بشأنه نص في هذا القانون وبما لا يتعارض مع أحكامه. تسري على الشركات التى تنشأ وفقاً لأحكام هذا القانون أحكام القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٠

ويستثنى مجلس الإدارة الأول للشركات المؤسسة وفقاً لأحكام الخامسة والعشرين من هذا القانون من شرط النسبة المحددة لعدد الأسهم التي يجب أن يملكها عضو مجلس الإدارة وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٠ المشار إليه .

- المادة الثلاثون -

تصدر بمرسوم اللائحة التنفيذية لهذا القانون بناء على اقتراح مجلس المفوضين وذلك خلال سنة من تاريخ صدور مرسوم تسمية مجلس المفوضين .

- المادة الحادية والثلاثون -

يعتبر هذا القانون قانونا خاصا كما تعتبر أحكامه أحكاما خاصة ، ويلغى كل حكم في قانون عام أو خاص يتعارض مع أحكامه .

- المادة الثانية والثلاثون -

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

أمير دولة الكويت

صباح الأحمد الصباح

State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

اقتراح بقانون
في شأن إنشاء هيئة تنظيم
أسواق العقار في الكويت والمقاصة العقارية

يهدف القانون المقترح إلى تنظيم العمل في سوق العقار وذلك بإنشاء هيئة عامة مستقلة لهذا الغرض تسمى (هيئة تنظيم أسواق العقار في الكويت) وحددت المادة الثانية الأهداف التى تعمل الهيئة على تحقيقها.

ووفقاً للمادة الثالثة يتولى إدارة الهيئة مجلس يسمى (مجلس مفوضي الهيئة) يتألف من خمسة أعضاء يصدر بتسميتهم مرسوم بناء على ترشيح وزير التجارة والصناعة ويحدد المرسوم من بينهم رئيس المجلس ونائب الرئيس وحددت الفقرة الثانية من هذه المادة الشروط التى يجب أن تتوافر في المفوض بأنه يكون كويتيا من ذوي النزاهة والخبرة في المجالات ذات الصلة بعمل الهيئة وإلا يكون قد صدر بشأنه حكم نهائي بشهر الإفلاس أو بالإدانة في جناية أو في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة.

وبينت المواد التالية اختصاصات الرئيس (المادة الرابعة) والحكم عند غيابه (المادة الخامسة) ومدة العضوية والحالات التى يفقد فيها العضو صفته ولا يجوز فيها تعيينه (المادة السادسة) ووفقاً للمادة (الثالثة عشر) تنشأ في الهيئة لجنة لتلقي الشكاوى والتظلمات التي يتقدم بها ذوى المصلحة من أي خطأ يرتكبه المرخص لهم بالعمل في سوق العقار.

ونظمت المواد التالية ميزانية الهيئة ومواردها وفوائضها السنوية. كما نصت المادة الثامنة عشرة على إعفاء الهيئة من الرقابة المسبقة لديوان المحاسبة ومن أحكام قانون المناقصات العامة.

وتنظم المواد (٢٥) وما بعدها أحكام إنشاء شركات المقاصة العقارية.