

١٠٥
٢٥

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ



١٥ سبتمبر

٢٣٦

State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

الرقم :

التاريخ : ٢١ يونيو ٢٠٠٤

المحترم

السيد / رئيس مجلس الأمة
تحية طيبة .. وبعد ..

نتقدم بالاقتراح بقانون بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام أملاك الدولة وبعض الأحكام الخاصة بأملاك الدولة وإدارتها ، مشفوعاً بمذكرته الإيضاحية ، برجاء التفضل بعرضه على مجلس الأمة الموقر ، مع إعطائه صفة الاستعجال .

مع خالص التحية ..

مقدمو الاقتراح

د. يوسف سيد حسن الزلزلة

أحمد عبدالعزيز السعدون

علي فهد الراشد

عبدالله عكاش العبدلي

د. فهد صالح الخننه

جلاد ابي حنبله
عبدالله عكاش العبدلي
مع اعطائه صفة الاستعجال
٢٠٠٤/٦/٢١

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

اقتراح بقانون

بتعديل بعض احكام المرسوم بالقانون

رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠م في شأن نظام

املاك الدولة وبعض الاحكام الخاصة باملاك الدولة وادارتها

- بعد الاطلاع على الدستور ،
 - وعلى القانون رقم (١٨) لسنة ١٩٦٩م في تحديد املاك 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 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 املاك الدولة والقوانين المعدلة له ،
 - وعلى القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٥م في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الاراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية المعدل بالقانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٦م ،
 - وعلى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٩٦م في شأن إصدار قانون الصناعة ،
 - وعلى القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠١م في شأن تنظيم الاستثمار المباشر لرأس المال الاجنبي في دولة الكويت ،
- وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه وقد صدقنا عليه واصدرناه :

مادة اولى

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

المشار اليه النص التالي :-



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

(مادة ثانية)

تؤول إلى الدولة وتعد من املاكها ، دون أي تعويض أو مقابل - ما لم ينص العقد على التعويض أو المقابل - جميع المشروعات والمنشآت التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون على املاك الدولة العقارية وفقاً لنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية للدولة أو وفقاً لنظام البناء والتملك والتشغيل ونقل الملكية للدولة 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 تمديدها أو تجديدها . ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك .

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 ان تؤول إلى الدولة المشروعات والمنشآت موضوع هذه العقود أو التراخيص اعتباراً من اول السنة المالية التالية لانقضاء خمس سنوات من تاريخ إنقضاء مدة العقد الأصلي أو الترخيص .

(مادة ثالثة)

مع مراعاة احكام المادتين ١٥٢ و ١٥٣ من الدستور ، لايجوز لأي جهة بعد العمل بهذا القانون التعاقد مع أي مستثمر لمشروعات تقام على املاك الدولة العقارية وفقاً لنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية للدولة أو وفقاً لنظام البناء والتملك والتشغيل ونقل الملكية للدولة ،



بما في ذلك المبادرات المقدمة من المستثمرين ، إلا بعد صدور قرار من مجلس الوزراء بالموافقة على طرح المشروع للإستثمار ، والاعلان عنه قبل أربعة أشهر على الأقل من تاريخ دعوة المستثمرين للحصول على وثائق المشروع وذلك بوسائل الاعلام المرئية والمسموعة وبالجريدة الرسمية وفي جريدتين يوميتين عربيتين كويتيتين على الأقل ، على أن يتضمن الاعلان موجزاً للمشروع وأهدافه وشروط التعاقد ومدته بما يتفق واحكام هذا القانون ، ويجب بعد ذلك ان يطرح المشروع في مزايده عامة أو في مناقصة عامة بحسب الأحوال ، وألا تقل المدة الممنوحة لتقديم العطاءات عن تسعين يوماً اعتباراً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

ويستحق المستثمر مقدم المبادرة التي يتقرر قبولها وطرحها للإستثمار وفقاً لأحكام هذه المادة استرداد تكاليف الدراسة التي يوافق مجلس الوزراء على مبلغها بالاضافة الى ١٠% منها ، على أن يبين هذا المبلغ في وثائق طرح المشروع ، ويدفعها صاحب العطاء الفائز في المزايدة أو في المناقصة . وإذا اشترك مقدم المبادرة في المزايدة أو في المناقصة وتوافرت في عطائه كافة الشروط المطلوبة دون أن يكون صاحب اعلى عطاء في المزايدة أو دون أن يكون صاحب أدنى عطاء في المناقصة ، كانت له الأفضلية في ترسية المزايدة 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 خمسة في المائة (٥%) . ويحدد مجلس الوزراء المشروعات الكبرى التي لا يجوز لغير شركات المساهمة العامة الكويتية المشاركة في تقديم عطاءات في مزايدات أو في مناقصات .

ولا يجوز ان تجاوز مدة العقد خمساً وعشرين سنة ، واستثناء من ذلك يجوز بالنسبة للمشروعات الحيوية كالخدمات الصحية والتعليمية ان تمتد هذه المدة الى ما لا يزيد على خمسين سنة ، وفي هذه الحالة يجب ان تحدد بوضوح مدة سنوات التعاقد في وثائق طرح هذه المشروعات ، والا اصبحت مدة العقد خمسا وعشرين سنة ، ولا يجوز اجراء أي تعديلات على عقود هذه المشروعات ، كما لايجوز تمديدها او تجديدها .

وعند إنقضاء مدة العقد تؤول الى الدولة وتعد من املاكها دون مقابل او تعويض المشروعات والمنشآت المشار اليها في هذه المادة ، ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ماورد



ولا تسرى أحكام هذه المادة على المشروعات التي تقام وفقاً لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠١ المشار إليه .

(مادة رابعة)

تطرح وزارة المالية ادارة المشروعات التي تؤول الى الدولة وفقاً لاحكام هذا القانون قبل سنة من ايلولتها اليها ، في مزايده عامة ، يعلن عنها بوسائل الاعلام المرئية والمسموعة وفي الجريدة الرسمية وفي جريدتين يوميتين عربيتين كويتيتين على الاقل ، على الاقل المدة المحددة للحصول على وثائق المشروع وتقديم العطاءات عن تسعين يوماً من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية ، ولا يخل ذلك بحق الدولة في ادارة المشروع بصورة مباشرة . ويجب ان يكون من بين وثائق المشروع الميزانية المدققة له عن آخر ثلاث سنوات مالية .

كما يجب ان تقدم العطاءات على اساس نسبة مئوية للدولة من اجمالي ايرادات المشروع سنوياً تدفع كقيمة سنوية ثابتة ، وترسى المزايدة على من يتقدم بعطاء يحقق للدولة اعلى نسبة مئوية من اجمالي الايرادات السنوية للمشروع ، وتكون الاولوية في الترسية للمستثمر السابق اذا تساوى العائد السنوي للدولة في عطاءه مع اعلى عطاء ، وتلغى المزايدة اذا تدنى العائد المعروض للدولة في العطاءات عن خمسين في المائة (٥٠%) من اجمالي ايرادات المشروع السنوية .

ولا يجوز ان تزيد مدة التعاقد على ادارة المشروع على عشر سنوات ، ويعاد طرح ادارة المشروع قبل سنة من انقضاء مدة عقد الادارة بالطريقة والشروط ذاتها المبينة في هذه المادة . ويكون من ترسو عليه المزايدة مسئولاً طوال مدة التعاقد عن جميع اعمال الصيانه والترميم للمباني والمنشآت الخاصة بالمشروع بما في ذلك الاعمال المدنية والكهربائية والميكانيكية ، وعلى المتعاقد تسليم المشروع لوزارة المالية بحالة جيدة وصالحة للاستثمار عند انتهاء مدته التعاقد .



- ٥ -

(مادة خامسة)

يقدم وزير المالية الى مجلس الامة خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون كشفاً تفصيلياً بجميع المشروعات المشار اليها في المادة الثانية من هذا القانون ، كما يقدم خلال ثلاثة أشهر من انتهاء السنة المالية في كل عام كشفاً تفصيلياً بالعقود التي تم ابرامها وفقاً لاحكام المادة الثالثة من هذا القانون خلال السنة المالية المنقضية .

(مادة سادسة)

مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٥ المشار اليه ، إذا تضمن العقد بيعاً لمساحة من املاك الدولة العقارية للمستثمر بغرض استصلاحها واعادة بيعها ، وجب ان يعاد بيع كامل مكونات المساحة المباعة للمستثمر وفقاً للقواعد والاجراءات وخلال المدة التي تحددها وزارة المالية ، وبالأسعار الواردة في دراسة الجدوى الاقتصادية التي تمت في ضوئها موافقة الدولة على المشروع .

وإذا تم بيع كامل مكونات المساحة المباعة للمستثمر خلال المدة التي حددتها وزارة المالية ، كان من حق المستثمر أن يحتفظ بزيادة مقدارها (١٠%) (عشرة في المائة) على الأسعار الواردة في دراسة الجدوى الاقتصادية وما زاد على ذلك يكون حقاً للدولة . وأي زيادة في الأسعار لما يتم بيعه بعد إنقضاء هذه المدة يكون حقاً للدولة وحدها .

(مادة سابعة)

إذا تضمن العقد منح المستثمر حق استصلاح مساحة من املاك الدولة العقارية بغرض استصلاحها واعادة التنازل عن حق الانتفاع في مكوناتها للغير ، وجب ان يعاد التنازل عن كامل مكونات المساحات المستصلحة المخصصة للانتفاع وفقاً للقواعد والاجراءات وخلال المدة التي تحددها وزارة المالية وبالأسعار الواردة في دراسة الجدوى الاقتصادية التي تمت في ضوئها موافقة الدولة على المشروع .



وإذا تم التنازل عن كامل مكونات المساحات المستصلحة المخصصة للإنتفاع خلال المدة التي حددتها وزارة المالية كان من حق المستثمر أن يحتفظ بزيادة مقدارها ١٠% (عشرة في المائة) على الاسعار الواردة في دراسة الجدوى وما زاد على ذلك يكون حقاً للدولة . وأي زيادة في هذه الاسعار لما يتم التنازل عنه بعد انقضاء هذه المدة يكون حقاً للدولة وحدها .

(مادة ثامنة)

تطرح للبيع في المزاد العلني وفقاً لاحكام المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠م المشار اليه ، جميع الاراضي المملوكة للدولة المقررة ضمن مشروع تنظيم وتطوير العاصمة والمحافظات الاخرى ، والمخصصة لغير اغراض السكن الخاص ولغير مشروعات الدولة .

ويحدد مجلس الوزراء مواعيد طرح الاراضي التي يتقرر بيعها وفقاً لاحكام الفقرة السابقة ، ولايجوز بعد بيعها ادخال أي تعديلات على شروط البناء والشروط الاخرى التي ارسى في ظلها المزاد .

(مادة تاسعة)

تسترد وزارة المالية خلال مدة أقصاها سنة من تاريخ العمل بهذا القانون جميع املاك الدولة العقارية المشار اليها في المادة السادسة من القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٦٩م المشار اليه - تحت أي يد كانت - من مستغليها الذين لم يبرموا تراخيص استغلال وفقاً لاحكام المادة المذكورة ، ويجوز خلال مدة السنة هذه أو قبلها ابرام هذه التراخيص وفقاً للشروط التي تتفق وطبيعة الاستغلال وبشرط دفع جميع المستحقات المالية للدولة عن كامل الفترة السابقة على ابرام التراخيص .

وعلى الوزير المختص أن يقدم الى مجلس الامة خلال الثلاثة أشهر التالية لانقضاء المهلة المحددة في الفقرة السابقة بياناً بالاجراءات التي أتخذت في هذا الشأن .



(مادة عشرة)

تقدم الحكومة الى مجلس الأمة خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون ، وبعد ذلك في الاول من يناير من كل سنة ، كشفا بالتعرض أو التعدي على املاك الدولة العقارية ، وبيان ما اتخذته من اجراءات لإزالة هذا التعرض أو التعدي وفقاً لأحكام المادة ١٩ من المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠م المشار اليه .

(مادة حادية عشرة)

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

(مادة ثانية عشرة)

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

أمير الكويت

جابر الأحمد الصباح

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

المذكرة الإيضاحية

للاقتراح بقانون بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون

رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠م في شأن نظام أملاك الدولة

وبعض الأحكام الخاصة بأملاك 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 بأملاك الدولة المنقولة ، وفي الباب الثالث أحكاما عامة .

ثم صدر المرسوم بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٨٨م 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 اتخذت صوراً مختلفة وأساليب متباينة كان لابد من تدارك أوجه النقص فيها نزولاً على مقتضيات المصلحة العامة وتصوناً لأملاك 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 .

ومع ما تضمنه المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠م والتعديل الوارد عليه بالمرسوم بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٨٨م 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



- ٢ -

الجوانب المتصلة بنظام أملاك الدولة ، مما أضحي معه من اللازم تدارك هذا النقص بنصوص مكملة لاغنى عنها لتطويق هذا النظام في أدق تفصيلاته بسياج من القواعد المقننة التي تغطي جميع الفروض العملية على وجه شامل منضبط لايدع مجالاً للتساؤل والاجتهادات في التلويل 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 ، 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 الاصلية المحددة في بعض هذه العقود أو في التراخيص الصادرة بالاستغلال وجدد البعض منها ، ولايزال البعض الآخر ساري المفعول ، دون بيان لكيفية أيلولة المشروعات التي تقام على أملاك الدولة العقارية أو تحديد لمصير العقود والتراخيص التي استطل عليها الزمن . من أجل ماتقدم كان من حسن الفطن استدراك ماسكت عنه المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠م وتعديلاته ، وذلك بالقانون المرفق الذي ينص على ما يأتي :-

(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 فقصرت 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)

تصديت 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 ينص العقد على



التعويض أو المقابل - واعتبارها من أملاكها بما فيها المشروعات الخاضعة لنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية للدولة أو وفقاً لنظام البناء والتملك والتشغيل ونقل الملكية للدولة التي منحت لأي مستثمر شخصاً طبيعياً كان أو اعتبارياً بموجب عقد مع الدولة أو ترخيص منها ، وذلك اعتباراً من تاريخ انقضاء مدة العقد الأصلي أو مدة الترخيص للمشروع أو أي تجديد تم عليهما . وليس هذا كحكم بدعاً لاتساقه مع أحكام الاتصاق المنصوص عليها في المادة ٨٨٣ من القانون المدني .

وحظرت الفقرة الثانية من 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 من هذه المادة .

وأوردت الفقرة الثالثة من المادة ذاتها استثناءً من حكم الفقرتين السابقتين فيما يتعلق بالعقود والتراخيص التي انقضت مدتها ولم تجدد بعد أو التي تنقضي مدة سريانها خلال خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون . فنصت على أن تؤول 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 .

(المادة الثالثة)

تتناول هذه المادة المشاريع 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 ، 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 الاعلام 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 يعينهم أمره ، وحتى تتسع دائرة المنافسة بين المستثمرين الراغبين فيه .
- ٣- وحتى يكون المستثمر الراغب في المشاركة على علم كاف بمكونات المشروع يجب أن يتضمن الاعلان موجزاً عنه وعن أهدافه وشروط التعاقد ومدته .
- ٤- يطرح المشروع في مزايده عامة أو في مناقصة عامة بحسب الأحوال ولا تقل المدة الممنوحة لتقديم العطاءات عن تسعين يوماً اعتباراً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية ، وذلك لافساح المجال أمام المستثمرين لدراسة المشروع وجدواه الاقتصادية قبل تقديم العطاء .
- ٥- تشجيعاً للمبادرات الاستثمارية يكون من 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 المزايده أو في المناقصة . وإذا اشترك مقدم المبادرة في المزايده أو في المناقصة وتوافرت في عطاءه كافة الشروط المطلوبة دون أن يكون صاحب أعلى عطاء في المزايده أو دون أن يكون صاحب أدنى عطاء في المناقصة كانت له الأفضليه في ترسية المزايده 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 خمسة في المائة (٥%) .



٦- بالنسبة للمشروعات الاستثمارية الكبرى التي يحددها مجلس الوزراء ، لا تجوز المشاركة في تقديم عطاءات في مزاداتها أو في مناقصاتها لغير شركات المساهمة العامة الكويتية ، وذلك لقصر هذه المشروعات على الشركات الوطنية ، وعلى وجه التحديد تلك التي تتخذ شكل شركة مساهمة تطرح أسهمها للإكتتاب العام ، الأمر الذي يسمح بتوسيع قاعدة الملكية في هذه المشروعات .

٧- لا يجوز أن تجاوز مدة العقد خمساً وعشرين سنة ، وهي مدة كافية تسمح للمستثمر باسترداد ما أنفقه والحصول على عائد مجز . واستثناءً من ذلك ، يجوز بالنسبة إلى المشروعات الحيوية ، ومثالها الخدمات التعليمية والصحية ، أن تمتد المدة إلى ما لا يزيد على خمسين سنة تشجيعاً للاستثمار في مثل هذه المشروعات ، ولكن بشرط أن تحدد بوضوح مدة سنوات التعاقد في وثائق طرح هذه المشروعات ، وإلا أصبحت المدة خمساً وعشرين سنة . والنص على الخدمات التعليمية والصحية جاء على سبيل المثال لا الحصر .

٨- لا يجوز بعد التعاقد إجراء أي تعديل على عقود المشروعات كما لا يجوز تمديدتها أو تجديدها ، وذلك منعا للتلاعب في شروط العقود ومددها بعد التعاقد .

٩- عند انقضاء مدة العقد تؤول إلى الدولة وتعد من أملاكها دون مقابل أو تعويض المشروعات والمنشآت المشار إليها في هذه المادة ، ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ماورد فيها .

١٠- لا تسري أحكام هذه المادة على المشروعات التي تقام وفقاً لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠١ في شأن تنظيم الاستثمار المباشر لرأس المال الأجنبي في دولة الكويت .



(مادة رابعة)

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 مزايده عامة وذلك قبل سنة من تاريخ أيلولته إلى الدولة ، وذلك حتى يتيسر تحديد الجهة التي ستتولى ادارته قبل أيلولته إلى الدولة بالفعل . ومدة السنة كافية لاتخاذ الاجراءات اللازمة لذلك والتي وضعتها هذه المادة .

٢- يعلن عن هذه المزايده بالطريقة المبينة في المادة الثالثة ، وذلك بأن يتم الاعلان عنها بوسائل الاعلام 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 لافساح المجال امام المستثمرين لدراسة المشروع وجدواه الاقتصادية قبل تقديم العطاء .

٣- يجب ان يكون من بين وثائق المشروع الميزانية المدققة له عن آخر ثلاث سنوات مالية ، وذلك حتى تكون لدى من يرغب في التقدم لادارة المشروع معرفة كاملة بأوضاعه الاقتصادية ، وهو مايمكنه من التقدم بعطائه في المزايده عن بيئه وعلم .

٤- ولضمان حصول الدولة على أكبر عائد خلال فترة ادارة المشروع ، يجب أن تقدم العطاءات ، لا على أساس مبلغ مقطوع تحصل عليه الدولة ، بل على أساس نسبة مئوية للدولة من اجمالي ايرادات المشروع سنويا خلال مدة عقد الادارة تدفع كقيمة سنوية ثابتة . وترسى المزايده على من يتقدم بعطاء يحقق للدولة أعلى نسبة مئوية من إجمالي الإيرادات السنوية للمشروع . وتكون الاولوية في الترسية للمستثمر السابق اذا تساوى العائد السنوي للدولة في عطائه مع أعلى عطاء ، وذلك باعتبار أنه الأولى بادارة المشروع في مثل هذه الحالة .



٥- وحتى لا تكون الدولة ضحية الاتفاق المسبق بين المتزايدين للهبوط بقيمة العطاءات ، نصت المادة على أن تلغى المزايدة إذا تدنى العائد المعروض للدولة في العطاءات عن خمسين في المائة (٥٠%) 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 والميكانيكية 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 خامسة)

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

١- يقدم وزير المالية إلى مجلس الأمة خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون كشافاً تفصيلياً بجميع المشروعات المشار إليها في المادة الثانية (وهى المشروعات التي تم التعاقد عليها قبل العمل بهذا القانون) .



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

وبذلك يستطيع المجلس أن يتابع جميع المشروعات التي تؤول الى 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 سادسة)

تواجه هذه المادة الحالة التي يتضمن فيها العقد بيعاً لمساحة من أملاك الدولة العقارية للمستثمر بغرض استصلاحها وإعادة بيعها للغير ، فأوجب ما يأتي :

١- يجب أن يعاد بيع كامل مكونات المساحة المباعة أصلاً للمستثمر ولا يجوز له أن يحتفظ بشيء منها .

٢- إذا تم بيع كامل مكونات المساحة المباعة للمستثمر خلال المدة التي حددتها وزارة المالية ، كان من حق المستثمر أن يحتفظ بزيادة مقدارها ١٠% على الأسعار الواردة في دراسة الجدوى الاقتصادية التي تمت في ضوءها الموافقة على المشروع وما زاد على ذلك يكون حقاً للدولة ، وأي زيادة في الأسعار لما يتم بيعه بعد إنقضاء هذه المدة يكون حقاً للدولة وحدها .

ولا تخل أحكام هذه المادة بأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٥ في شأن أسهم نشاط القطاع الخاص في تعميم الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية .



- ٩ -

(مادة سابعة)

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 ذات الاحكام التي نصت عليها المادة السابقة .

(مادة ثامنة)

ونصت المادة الثامنة على اقتراح للبيع بالمزاد العلني جميع الاراضي المملوكة للدولة المقررة ضمن مشروع تنظيم وتطوير العاصمة والمحافظات الاخرى والمخصصة لغير اغراض السكن الخاص ولغير مشروعات الدولة .
وتركت لمجلس الوزراء تحديد مواعيد طرح الاراضي التي يتقرر بيعها ، ونصت على أنه لايجوز بعد بيع هذه الاراضي ادخال أي تعديلات على شروط البناء والشروط الاخرى التي ارسى في ظلها المزاد .

(مادة تاسعة)

نظم القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٦٩م في شأن تحديد املاك الدولة خارج خط التنظيم العام (المعدل بالقانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٨٦) كيفية التعامل مع من كانوا يستغلون اراض من املاك الدولة العقارية ، وسمح بتوقيع عقود إيجار معهم ، غي أن عدداً من هؤلاء لم يوقعوا هذه العقود ومع ذلك لم تسترد وزارة المالية الارض منهم حتى الان ، وجاءت هذه المادة لتضع حداً لهذا الموقف الشاذ ، فنصت على ما يأتي :

١- تسترد وزارة المالية خلال مدة اقصاها سنة من تاريخ العمل بهذا القانون جميع املاك الدولة العقارية المشار إليها في المادة السادسة من القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٦٩م سالف الذكر تحت أي يد كانت من مستغليها الذي يبرموا تراخيص استغلال مع وزارة المالية .



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

وحتى يحاط مجلس الأمة علماً بما أتخذ في هذا الشأن من اجراءات نصت الفقرة الثانية من هذه المادة على أن يقدم الوزير المختص الى المجلس خلال الثلاثة أشهر التالية لانقضاء مهلة السنة بيانا بالاجراءات التي اتخذت في هذا الشأن .

(مادة عاشره)

توجب هذه المادة على الحكومة أن تقدم الى مجلس الأمة خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون ، وبعد ذلك في الاول من يناير من كل سنة ، كشفا بالتعرض أو التعدي على املاك الدولة العقارية وما اتخذته من اجراءات لازلتها وفقا لاحكام المادة ١٩ من المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠م في شأن نظام اكلاك الدولة .

وبذلك يكون مجلس الأمة على علم ، أولاً بأول ، بأي متعرض أو متعد على املاك الدولة العقارية ، وما اتخذ في شأنه من اجراءات للحفاظ عليها .

(مادة حادية عشرة)

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