

١١

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

١١٦



State of Kuwait
National Assembly

جولة الكويت
مجلس الأمة

الرقم :

٧ أغسطس ٢٠٠٦

التاريخ :

المحترم

السيد / رئيس مجلس الأمة
تحية طيبة... وبعد

نتقدم بالاقتراح بقانون المرفق بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠م 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 ،،،

مقدموه

مسلم محمد البراك

أحمد عبدالعزيز السعدون

د. حسن عبدالله جوهر

عدنان سيد عبدالصمد

مرزوق فالح الحبيني

جان ابي لجنة الشريعة
وغيره في عيد الاعمال

مع اعطائه صفة الاستعجال

٧ أغسطس ٢٠٠٦

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

اقتراح بقانون

بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون
رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠م في شأن نظام أملاك
الدولة وبعض الأحكام الخاصة بأملاك الدولة وإدارتها

- بعد الاطلاع 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 نزع ملكية العقارات والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة ،
- وعلى القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٤م في شأن المناقصات العامة والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٦٩م في شأن تحديد أملاك الدولة خارج خط التنظيم العام المعدل بالقانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٨٦م ،
- 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 ٦٧ لسنة ١٩٨٣م في شأن إنشاء الهيئة العامة لشئون القصر ،
- وعلى القانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٨٣م بإنشاء الهيئة العامة لشؤون الزراعة والثروة السمكية ،
- وعلى القانون رقم ١ لسنة ١٩٩٣م بشأن حماية الاموال العامة والقوانين المعدلة له ،



— 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 تعميم الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له ،

— وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٩٦م بشأن رعاية المعاقين

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

— وعلى القانون رقم ٥ لسنة ٢٠٠٥م في شأن بلدية الكويت ،

وافق مجلس الأمة على القانون الأتي نصه وقد صدقنا عليه واصدرناه :

(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 منصوفا في العقد على التعويض أو المقابل — جميع المشروعات والمنشآت التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون على أملاك الدولة العقارية وفقا لنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية للدولة أو وفقا لنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية للدولة أو وفقا لأي نظام آخر مشابه بموجب عقد معها أو بترخيص منها ، وذلك اعتبارا 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 باطلا 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 أن تؤول إلى الدولة المشروعات والمنشآت موضوع هذه العقود أو التراخيص اعتباراً من أول السنة المالية التالية لانقضاء خمس سنوات من تاريخ انقضاء 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 علي أملاك الدولة العقارية وفقاً لنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية للدولة أو وفقاً لنظام البناء والتملك والتشغيل ونقل الملكية للدولة ، أو وفقاً لأي نظام آخر متشابه بما في ذلك المبادرات المقدمة من المستثمرين ، إلا بعد صدور قرار من مجلس الوزراء بالموافقة علي طرح المشروع للاستثمار ، والإعلان عنه قبل أربعة أشهر علي الأقل من تاريخ دعوة المستثمرين للحصول علي وثائق المشروع وذلك بوسائل الإعلام المرئية والمسموعة وبالجريدة الرسمية وفي جريدتين يوميتين عربيتين كويتيتين علي الأقل ، علي 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 وفقا لأحكام المادة السابقة تزيد على خمسة ملايين دينار كويتي بما في ذلك القيمة السوقية لحق الانتفاع لارض المشروع التي يجب ان يكلف بتقديرها مكتبين على الاقل من المكاتب المعتمدة في هذا الشأن ، أسست للقيام بالمشروع شركة مساهمة كويتية عامة وفقا لأحكام المادة التاسعة من هذا القانون ، بدلا من طرحه في مزيدة عامة أو مناقصة عامة ، ويقع باطلا بطلانا مطلقا كل تعاقد على هذه المشروعات على خلاف أحكام هذه المادة .

(مادة خامسة)

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (٦) من القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ المشار إليه ، إذا تضمنت المشروعات المشار إليها في المادتين السابقتين بيعا أو تمليكاً للمستثمر لمساحة من أملاك الدولة العقارية بغرض استصلاحها وإعادة بيعها ، وجب أن يعاد بيع كامل مكونات المساحة المباعة أو التي تم تمليكها 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 عنها او حوالة حق الانتفاع في مكوناتها للغير ، وجب أن يكون التنازل او حوالة حق الانتفاع عن كامل مكونات المساحة المستصلحة المخصصة للانتفاع بالمزاد العلني وفقاً لأحكام المادة الثامنة من هذا القانون .

وفي جميع الأحوال لا يجوز إن تجاوز مدة التعاقد للمشروعات المشار إليها في المادة الثالثة من هذا القانون خمسا وعشرين سنة ، واستثناء من ذلك يجوز بالنسبة للمشروعات الحيوية كالخدمات الصحية والتعليمية أن تمتد هذه المدة إلى ما لا يزيد على أربعين سنة ، وفي هذه الحالة يجب أن تحدد مدة سنوات التعاقد في



وثائق طرح هذه المشروعات ، وإلا كانت مدة العقد خمساً وعشرين سنة ولا يجوز إجراء أي تعديلات على عقود هذه المشروعات ، كما لا يجوز تمديدتها أو تجديدها .

وعند انقضاء مدة العقد تؤول إلى 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 ما تبرم 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 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 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%) .

(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 ووفقا للشروط التي تحددها هذه الوزارة وان يعلن عن كل موعد في أجهزة الإعلام المرئية والمسموعة وفي الجريدة الرسمية وفي جريدين 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 وفقا 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 ضوئها العقد مع المستثمر، اعتبرت هذه الزيادة ملكا خالصا للدولة يدفعها المستثمر وجوبا 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 أن يشترك في المزاد 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 عنها أو حوالة حق الانتفاع بأي قدر من مكوناتها للغير، وجب أن يكون التنازل أو حوالة حق الانتفاع شاملاً لجميع مكونات المساحات المستصلحة المخصصة للانتفاع، وإن يتم في مزاد علني بحضور مندوب عن وزارة المالية، وفي المواعيد ووفقاً للشروط التي تحددها الوزارة، وإن يعلن عن كل موعد في أجهزة الإعلام المرئية والمسموعة وفي الجريدة الرسمية وفي جريدين 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 أو حوالة لحق الانتفاع من المستثمر للغير بمقابل أو بدون مقابل إذا وقع على خلاف ذلك.

وإذا زاد سعر بيع 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 ملكاً خالصاً للدولة يدفعها المستثمر وجوباً، قبل إتمام إجراءات إبرام العقد مع الدولة بحق الانتفاع للمستثمر أو لغيره، ويقع باطلاً 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 تاسعة)

إذا كانت التكلفة الإجمالية المقدرة لأي من المشروعات المشار إليها في المادة الثالثة من هذا القانون تزيد على خمسة ملايين دينار كويتي كويتي بما في ذلك القيمة السوقية لحق الانتفاع لارض المشروع التي يجب ان يكلف بتقديرها مكتبين على الأقل من المكاتب المعتمدة في هذا الشأن ، كلف مجلس الوزراء جهة حكومية تتولى القيام بتأسيس شركة 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 - 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 إن وجدت - ، وذلك بعد الإنتهاء من إجراء هذه المزايدات ، فان اعتذر صاحب المبادرة المقبولة عن المساهمة بهذه الحصة أو بجزء منها لأي سبب من الأسباب ، أو لم تكن هناك مبادرة من احد طرحت النسبة التي لم تحصل بها مساهمة للمزايدة وفقا لأحكام الفقرة السابقة .

ج . خمسة في المائة (٥%) 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 وفقا لأحكام البند (أ) من هذه المادة .

د . خمسة في المائة (٥%) لمؤسسة التأمينات الاجتماعية ، فان لم ترغب المؤسسة في المساهمة أضيفت هذه النسبة إلى الاكتتاب العام .



هـ. عشرة في المائة (١٠%) من الأسهم تخصص للمواطنين من أصحاب المعاشات التقاعدية أو المستحقين عنهم بعدد مساو من الأسهم لكل منهم .

و- أربعون في المائة (٤٠%) من الأسهم تطرح للاكتتاب العام للمواطنين ، وإذا كان من بين المساهمين في الاكتتاب العام في أسهم الشركة قصر متوفى عنهم والدم أو معاقون ، وجب أن يكون عدد الأسهم المخصصة لكل منهم مساويا 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 .

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

(مادة عاشره)

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

ويصدر قرار مجلس ادرة 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 ضمانا لاستيفاء المؤسسة لقيمتها ولمصروفات إصدارها ولاتعاب إدارة هذا النظام بمعرفة شركة متخصصة وكيفية توزيع عوائدها الجارية والراسماليه ، وتحل مؤسسة



التأمينات الاجتماعية محل أصحاب المعاشات التقاعدية او المستحقين عنهم
المعتدين في الحصص التي تخلوا عنها ، ان رغبت في ذلك وإلا أضيفت هذه
الحصص الى الأسهم المطروحة للاكتتاب العام .

(مادة حاوية عشرة)

تطرح وزارة المالية إدارة المشروعات التي تؤول إلى الدولة وفقا لاحكام هذا
القانون قبل سنة من أيلولتها إليها ، في مزايده عامة ، يعلن عنها بوسائل الإعلام
المرئية والمسموعة وفي الجريدة الرسمية وفي جريدتين يوميتين عربيتين كويتيتين
على الأقل ، على الا تقل المدة المحددة للحصول على وثائق المشروع وتقديم
العطاءات عن تسعين يوما من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية ، ولا يخل ذلك
بحق الدولة في إدارة المشروع بصورة مباشرة .

ويجب ان يكون من بين وثائق المشروع الميزانية المدققة له عن اخر ثلاث
سنوات مالية .

كما يجب ان تقدم العطاءات على أساس نسبة مئوية للدولة من اجمالي إيرادات
المشروع سنويا تدفع كقيمة سنوية ثابتة ، وترسى المزايدة على من يتقدم بعطاء
يحقق للدولة أعلى نسبة مئوية من اجمالي الإيرادات السنوية للمشروع ، وتكون
الألوية في الترسية للمستثمر السابق اذا تساوى العائد السنوي للدولة في عطائه
مع أعلى عطاء ، وتلغى المزايدة اذا تدنى العائد المعروض للدولة في العطاءات عن
ستين في المائة (٦٠%) من إجمالي إيرادات المشروع السنوية .

ولا يجوز ان تزيد مدة التعاقد على ادارة 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 مسنولا طول مدة



التعاقد عن جميع اعمال الصيانة والترميم للمباني والمنشآت الخاصة بالمشروع بما في ذلك الأعمال المدنية والكهربائية والميكانيكية ، وعلى التعاقد تسليم المشروع لوزارة المالية بحالة جيدة وصالحة للاستثمار عند انتهاء 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 انتهاء 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 لاي استعمال آخر ، في أي عقد من العقود التي أبرمتها الدولة مع أي مستثمر 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 .

كما تنزع ملكية جميع القسائم المستصلحة سواء كانت مخصصة لأغراض السكن الخاص أو كانت مخصصة للاستعمال التجاري أو الاستثماري أو كانت مخصصة لاي



استعمال آخر في أي عقد من العقود التي أبرمتها الدولة مع أي مستثمر لاستصلاح مساحة من أملاك الدولة العقارية افضى 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 يتجاوز عشرة في المائة (١٠) منها .

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 .

ويصدر مجلس الوزراء صيغ الاستملاك لجميع القسائم المشار إليها في الفقرتين الأولى والثانية 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 وأيلولتها للدولة وفقا لأحكام 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 وأحكام هذا القانون ، ولا يجوز نقل ملكية أي منها للغير إذا ما قرر مجلس الوزراء بيعها ، إلا إذا تم طرحها للبيع بالمزاد العلني وفقاً لأحكام الفقرة السابقة ، وفي جميع الأحوال لا يجوز مبادلة أملاك الدولة بأموال الغير .

ومع مراعاة أحكام القوانين المعمول بها ، لا يجوز ان يشترك في المزاد على القسائم المخصصة لأغراض السكن الخاص الا الأشخاص الطبيعيون .

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 لاي استعمال آخر المملوكة للدولة ضمن مشروعات تنظيم وتطوير المحافظات أو ضمن أي عقد تبرمه أي جهة حكومية لمشروعات أخرى .

ولا يجوز التصرف على أي وجه في العقارات المخصصة لأغراض السكن الخاص ضمن المشروعات المشار إليها في الفقرة السابقة إلا بعد تلبية جميع طلبات مستحقي الرعاية السكنية وفقاً لأحكام القانونين رقمي (٤٧) لسنة ١٩٩٣م و (٢٧) لسنة ١٩٩٥م المشار إليهما ، ويكون التصرف في هذه العقارات حينئذ وفقاً لأحكام المادة السابقة .



ويحدد مجلس الوزراء مواعيد طرح القسائم التي يتقرر بيعها في المزاد العلني وفقا لأحكام المادة السابقة وأحكام هذه المادة ، كما يبين طبيعة استعمالاتها وشروط بنائها وغير ذلك من الشروط ، ولا يجوز بعد بيعها إدخال أي تعديلات على شروط البناء والشروط الأخرى التي أرسى على أساسها المزاد ، ويعتبر باطلا بطلانا مطلقا كل تصرف يتم على خلاف أحكام المادتين السابقتين و أحكام هذه المادة ، كما يبطل كل ما يترتب على ذلك من آثار .

(مادة سادسة عشرة)

لايجوز لأي جهة حكومية أن تتصرف في املاك الدولة العقارية العامة أو الخاصة التي تتمتع فيها بحق الانتفاع او التي تقع تحت مسؤوليتها بالنزول عن حق الانتفاع بهذه الاملاك او بمبادلتها أو باي وجه آخر من اوجه التصرف للغير ، وعلى هذه الجهات في حالة عدم الحاجة الى هذه الاملاك اعادتها الى وزارة المالية - إدارة املاك الدولة - ، ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً كل تصرف للغير يتم في هذه الاملاك على خلاف احكام هذه المادة ، كما يبطل كل ما يترتب على ذلك من آثار .

(مادة سابعة عشرة)

تقدم الحكومة إلى مجلس الأمة خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون ، وبعد ذلك خلال شهر يناير من كل سنة ، كشفا بالتعرض أو التعدي على أملاك الدولة العقارية ، وبيان ما اتخذته من إجراءات لإزالة هذا التعرض أو التعدي وفقا لأحكام المادة (١٩) من المرسوم بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠م المشار إليه .

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 احكامه .

(مادة تاسعة عشرة)

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

أمير الكويت

صباح الأحمد الجابر 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 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 شي 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 أحكاما عامة .

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



ومع ما تضمنه المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ والتعديل الوارد عليه بالمرسوم بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٨٨ من أحكام وضوابط تكفل حفظ املاك 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 أضى معه من اللازم تدارك هذا النقص بنصوص مكملة لا غنى عنها لتطويق هذا النظام في أدق تفصيلاته بسياج من القواعد المقتنة التي تغطي جميع الفروض العملية على وجه شامل منضبط لا يدع مجالاً للتساؤل والاجتهادات في التأويل أو منفذا 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 انقضت 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 باطلية قانونياً قد باعت بالفشل بعد التصدي لها في مجلس الأمة فإن



محاولات الاستيلاء على أملاك الدولة بمبررات واهية لا تزال مستمرة من قبل فئة قليلة تسعى إلى الاستيلاء على كل ما يمكن أن تصل إليه بثتى الوسائل المتاحة التي تستطيع إتباعها ، 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 ، بدلا من أن تستأثر بها فئة قليلة بدون وجه حق ، اعد هذا الاقتراح بقانون الذي ينص على ما يلي : -

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

مادة ثانية : تصدق 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 منصوصا في العقد على التعويض أو المقابل - واعتبارها من أملاكها المشروعات الخاضعة لنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية للدولة او وفقا لنظام البناء والتملك والتشغيل ونقل الملكية للدولة او وفقا لأي نظام آخر مشابه بموجب عقد مع الدولة او بترخيص منها لأي مستثمر شخصا طبيعيا كان او اعتباريا ،



وذلك اعتبارا من تاريخ انقضاء مدة العقد الأصلي او مدة الترخيص للمشروع او أي تجديد تم عليهما ، وليس هذا الحكم بدعا 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 او تراخيصها او تجديدها او تمديدها بأي حال من الأحوال بعد ان 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 او التي تنقضي مدة سريانها خلال خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون ، فنصت على ان تؤول المشروعات موضوع هذه العقود او التراخيص الى الدولة اعتبارا من أول السنة المالية التالية لانقضاء خمس سنوات من تاريخ انقضاء مدة العقد الأصلي او الترخيص .

مادة ثالثة : تتناول هذه المادة المشروعات التي يتم التعاقد عليها بعد العمل بهذا القانون مع أي مستثمر لمشروعات تقام علي أملاك الدولة العقارية وفقا لنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية للدولة او وفقا لنظام البناء والتملك والتشغيل ونقل الملكية للدولة ، او وفقا لاي نظام اخر مشابه بما في ذلك المبادرات المقدمة من المستثمرين ، ووضعت لهذه المشروعات مجموعة من الضوابط لضمان حقوق الدولة ، وذلك علي الوجه التالي :

(١) يجب ان 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 الى 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 ان يتضمن الإعلان موجزا عنه وعن اهدافه وشروط التعاقد ومدته .

(٤) يطرح المشروع في مزايده عامه او في مناقصة عامة بحسب الأحوال ولا تقل المدة الممنوحة لتقديم العطاءات عن تسعين يوما اعتبارا من تاريخ طرح المشروع ، وذلك لإفساح المجال أمام المستثمر لدراسة المشروع وجدواه الاقتصادية قبل تقديم العطاء .

مادة رابعة : نصت هذه المادة على تنظيم طرح المشروعات اذا زادت تكلفتها الإجمالية على خمسة ملايين دينار كويتي باستلزام تأسيس شركة مساهمة كويتية عامة للمشروع ، بدلا من طرحه في مزايده عامة او مناقصة عامة .

مادة خامسة : تصدت المادة الخامسة لمواجهة حالة بيع المستثمر او تملكه لمساحة من أملاك الدولة العقارية بقصد استصلاحها وإعادة بيعها باشتراط إعادة البيع عن كامل المساحة بالمزاد العلني وفقا 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 ان يتم ذلك بالمزاد العلني وفقا لأحكام المادة الثامنة من هذا القانون .



كما نصت هذه المادة على انه لا يجوز ان تجاوز مدة التعاقد للمشروعات المشار اليها في المادة الثالثة من هذا القانون خمسا وعشرين سنة ، وهي مدة كافية تسمح للمستثمر باسترداد ما أنفقه والحصول على عائد مجز ، واستثناء من ذلك ، يجوز بالنسبة الى المشروعات الحيوية ، ومثالها الخدمات التعليمية والصحية ، ان تمتد المدة الى ما لا يزيد على أربعين سنة تشجيعا للاستثمار في مثل هذه المشروعات ، والا كانت المدة خمسا وعشرين سنة ، وقد جاء النص على الخدمات التعليمية والصحية على سبيل المثال لا الحصر .

كما انه لا يجوز بعد التعاقد اجراء أي تعديل على عقود المشروعات كما لا يجوز تمديدها او تجديدها ، وذلك منعا للتلاعب في شروط العقود ومددها بعد التعاقد .

وعند انقضاء مدة العقد تؤول الى الدولة وتعد من أملاكها دون مقابل او تعويض المشروعات والمنشآت المشار اليها في هذه المادة وفي جميع الأحوال يقع باطلا كل اتفاق على خلاف أحكامها .

مادة سادسة : وتشجيعا للمبادرات الاستثمارية نصت هذه المادة على حق مقدم المبادرة استرداد تكاليف الدراسة التي يوافق مجلس الوزراء علي مبلغها علي ان يبين هذا المبلغ في وثائق طرح المشروع ويدفعها صاحب العطاء الفائز في المزايدة او في المناقصة او تدفعها الشركة المؤسسة للمشروع ذاته ، واذا اشترك مقدم المبادرة في المزايدة او في المناقصة وتوافرت في عطائه كافة الشروط المطلوبة دون ان يكون صاحب اعلى عطاء في المزايدة او دون ان يكون صاحب ادنى عطاء في المناقصة كانت له الأفضلية في ترسية المزايدة عليه اذا قل



عطاؤه عن اعلى عطاء بما لا يزيد على خمسة في المائة (٥ %) ،
كما تكون له الأفضلية في ترسية المناقصة عليه اذا زاد عطاؤه على
ادنى عطاء بما لا يزيد على خمسة في المائة (٥ %) .

مادة سابعة : تواجه هذه المادة الحالة التي يتضمن فيها العقد بيعا او تملিকা لمساحة
من أملاك الدولة العقارية للمستثمر لغرض استصلاحها واعادة بيعها
للغير فأوجبت ما يلي :

(١) ان يعاد بيع كامل مكونات المساحة المباعة أصلا للمستثمر او التي تم
تمليكها له ، ولا يجوز له ان يحتفظ بشيء منها ، وان يكون ذلك
بالمزاد العلني بحضور مندوب عن وزارة المالية وفي المواعيد ووفقا
للشروط التي تحددها هذه الوزارة .

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

(٣) اذا تم بيع كامل مكونات المساحة المباعة للمستثمر او التي تم
تمليكها له ، كان من حق المستثمر ان يحتفظ بزيادة مقدارها عشرة
في المائه (١٠ %) على الأسعار الوارده في دراسة الجدوى
الاقتصادية التي أبرمت في ضونها الدولة العقد مع المستثمر ، وما
زاد على ذلك يكون حقا للدولة يدفعه المستثمر وجوبا قبل اتمام
إجراءات نقل الملكية للغير او إعادة تسجيل الملكية لصالح المستثمر
لاي جزء من كامل مساحة الأرض وحظرت التصرف في هذا الجزء
او السماح بالبناء عليه او استغلاله باي وجه من الوجوه على خلاف
أحكام هذه المادة .



(٤) ومع عدم الإخلال بما نص عليه هذا القانون أو القوانين الأخرى المعمول بها ، أجازت هذه المادة للمستثمر أن يشترك في المزداد 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 او تحويل 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 الثامنة 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 الكويت للأوراق المالية وبينت كيفية ترسية المزايدة ، وخصصت لصاحب المبادرة المقبولة عشرة في المائة (١٠%) من الأسهم بسعر تشجيعي وذلك بمنحه تخفيضا مقداره خمسون في المائة (٥٠%) من متوسط إجمالي السعر الأعلى للسهم الذي تم به ترسية المزايدة فوق قيمة السهم الاسمية مضافا إليها مصاريف التأسيس وعالجت حالة اعتذار صاحب المبادرة المقبولة من المساهمة وحالة عدم وجود مبادرة من احد ، وتم تخصيص خمسة في المائة (٥%) لأي جهة حكومية يحددها مجلس الوزراء مع حق هذه الجهة قي التخلي عن هذه النسبة في أي وقت شريطة أن يتم طرحها بالمزداد العلني وفقا 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 أربعين في المائة (٤٠%) الباقية للاكتتاب العام للمواطنين مع لفترة خاصة تجاه القصر المتوفى عنهم والدهم أو المعاقين إذا كانوا من بين المساهمين ، كما ورد تفصيلاً في البند (و) من هذه المادة ، ونصت المادة كذلك على أن تسري في شأن هذه الشركات أحكام الفقرتين الثالثة والرابعة من المادة الخامسة من هذا القانون .

مادة عاشره : 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 ولأتعاب إدارة هذا النظام وكيفية التصرف بالأسهم التي لم يكتب 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 يوما 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 بعطائه 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 سنويا 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 الترسيه للمستثمر السابق إذا تساوى العائد السنوي للدولة في عطائه مع أعلى عطاء ، وذلك باعتبار أنه الأولى بإدارة المشروع في مثل هذه الحالة .

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

٦) لا يجوز ان 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 الى الدولة في حالة جيدة نصت المادة على ان 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 الى وزارة المالية بحالة جيدة وصالحة للاستثمار عند انتهاء مدة التعاقد .

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

مادة ثانية عشرة : نظرا لتعدد المشروعات التي تؤول الى الدولة ، وحتى يمكن حصرها ومتابعتها ، نصت هذه المادة علي ما يأتي :

(١) يقدم وزير المالية الى كل من مجلس الأمة وديوان المحاسبة خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون كشفا تفصيليا بجميع المشروعات المشار اليها 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 كشفا تفصيليا بالعقود التي تم إبرامها وفقا 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 ان 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 أمانة وديوان المحاسبة ان يتابع جميع المشروعات التي تؤول الى الدولة ، سواء تلك التي تم التعاقد عليها قبل العمل بهذا القانون (المادة الثانية) او 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 الذي رسمه القانون وما تم من التفريط فيها وبيعها بأبخس الأثمان في بعض الحالات ، او الالتفاف بأسلوب اخر بعد المساءلات السياسية والانتقادات الشديدة والشبهات التي أثرت ومن أمثلة ذلك إبرام عقود استثمار تفضي الى تملك أملاك الدولة للغير أيضا بغير الطريق الذي رسمه القانون ، ولما كانت عقود البيع او الاستثمار المفضي الى التملك قد اشترطت اعادة بيعها وفقا لما تضمنته دراسات الجدوى الاقتصادية ، وحتى تستعيد الدولة هذه الأملاك في إطار القوانين المرعية والعقود المبرمة فقد نصت هذه المادة على نزع ملكية جميع القسائم المستصلحة سواء كانت مخصصة لأغراض السكن الخاص او كانت مخصصة للاستعمال التجاري او الاستثماري او مخصصة لاي استعمال اخر في أي عقد من عقود البيع وعقود الاستثمار التي أفضت الى التملك التي أبرمتها الدولة مع أي مستثمر ما دام الغرض من استصلاحها اعادة بيعها للغير على ان يمنح المستثمر تعويضا عادلا مساويا للقيمة المقدرة لإعادة بيع هذه القسائم الواردة في دراسة الجدوى التي أبرمت الدولة في ضوئها العقد مع المستثمر مع جواز زيادة هذه القيمة بما لا يجاوز عشرة في المائة (١٠%) منها .

ولا يسري حكم نزع الملكية على القسائم التي تم اعادة بيعها من قبل المستثمر وفقا لأحكام العقد المبرم بينه وبين الدولة شريطة ان يكون قد صدرت بها وثائق تملك بأسماء المشترين .



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

مادة رابعة عشرة : تصدت هذه المادة لكيفية التصرف في القسائم التي تم نزع ملكيتها وأيلولتها للدولة وفقا لأحكام المادة الثالثة عشرة من هذا القانون حيث نصت على ان تطرح للبيع في المزاد العلني جميع القسائم المخصصة لأغراض السكن الخاص والقسائم المخصصة للاستعمال التجاري والاستثماري ، اما القسائم الاخرى المخصصة لغير أغراض السكن الخاص ولغير 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 احكام هذا القانون ، ومتى قرر مجلس الوزراء بيع أي من هذه القسائم ، فانه لا يجوز نقل ملكيتها من الدولة الى الغير الا اذا تم طرحها بالمزاد العلني ، كما نصت هذه المادة على عدم جواز مبادلة أملاك الدولة بأملك الغير ، وذلك لمنع ما لحق بأملك الدولة من تفريط بسبب تهمينها بأسعار تقل بنسب كبيرة عن الأسعار السوقية .

وحتى لا تستولي الشركات او الأشخاص الاعتبارية الاخرى على القسائم المخصصة للسكن الخاص فقد نصت هذه المادة على انه لا



يجوز ان يشترك في المزاد على القسائم المخصصة لإغراض السكن الخاص الا الأشخاص الطبيعيون ، وللمحد من ظاهرة عانت منها مختلف المناطق في الكويت فقد حظرت هذه المادة فرز او دمج هذه القسائم في أي وقت .

مادة خامسة عشرة : ومن اجل رسم سياسة واضحة بكيفية التصرف في القسائم الاخرى المملوكة للدولة غير تلك المشار اليها في المادة الرابعة عشرة من هذا القانون سواء كانت ضمن مشروعات تنظيم وتطوير المحافظات او ضمن أي عقد تبرمه أي جهة حكومية لمشروعات أخرى ، نصت هذه المادة على ان يسري في شان جميع القسائم المشار اليها في حكم المادة السابقة باستثناء العقارات المخصصة لأغراض السكن الخاص سواء كانت بيوتا او شققاً او قسائم ضمن الأراضي التي تملكها الدولة فقد منع التصرف فيها الا بعد تلبية جميع طلبات مستحقي الرعاية السكنية وفقا لأحكام القانونين رقمي (٤٧) لسنة ١٩٩٣م و (٢٧) لسنة ١٩٩٥م ويكون التصرف فيها حينئذ وفقا لأحكام المادة السابقة .

وتركت هذه المادة لمجلس الوزراء تحديد مواعيد طرح القسائم التي يتقرر بيعها بالمزاد العلني وفقا لأحكام المادة الرابعة عشرة من هذا القانون وأحكام هذه المادة ، حتى يكون جميع من سيشتركون 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 ارسى عليها أساسها المزاد واعتبرت كل تصرف يتم على خلاف احكام المادتين السابقتين وأحكام هذه المادة باطلاً بطلاً مطلقاً مع بطلان كل ما يترتب على ذلك من آثار .



مادة سادسة عشرة : لا يجوز لأي جهة حكومية أن تتصرف في املاك الدولة العقارية العامة أو الخاصة التي تتمتع فيها بحق الانتفاع أو التي تقع تحت مسؤوليتها بالنزول عن حق الانتفاع بهذه الاملاك او بمبادلتها أو باي وجه آخر من اوجه التصرف للغير ، وعلى هذه الجهات في حالة عدم الحاجة الى هذه الاملاك اعادتها الى وزارة المالية - إدارة املاك الدولة - ، ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً كل تصرف للغير يتم في هذه الاملاك على خلاف احكام هذه المادة ، كما يبطل كل ما يترتب على ذلك من آثار .

مادة سابعة عشرة : توجب هذه المادة على الحكومة أن تقدم الى مجلس الأمة خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون ، وبعد ذلك خلال شهر يناير من كل سنة ، كشفاً بالتعرض او 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 اتخذ في شأنه من إجراءات للحفاظ عليها .

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