

مرسوم بقانون رقم 89 لسنة 2025

بتعديل بعض أحكام القانون رقم 118 لسنة 2023

بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً

- بعد الاطلاع على الدستور،
 - وعلى الأمر الأميري الصادر بتاريخ 2 ذو القعدة 1445 هـ الموافق 10 مايو 2024 م،
 - وعلى القانون رقم (118) لسنة 2023 بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً،
 - وبناء على عرض وزير الدولة لشئون الاسكان،
 - وبعد موافقة مجلس الوزراء،
 - أصدرنا المرسوم بقانون الآتي نصه:
- مادة أولى

يستبدل بنصوص المواد (2، 4، 5، 10، 11/الفقرتين الأولى والثانية، 29/بند1) من القانون رقم 118 لسنة 2023 المشار إليه، النصوص الآتية:

المادة (2)

تلتزم المؤسسة، بمقتضى أحكام هذا القانون، بإنشاء شركات يختلف شكلها ورأس مالها بحسب طبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية لإنشاء مدينة سكنية متكاملة أو منطقة سكنية أو أكثر على الأراضي المخصصة للمؤسسة.

المادة (4)

يجوز بناء على دراسة الجدوى الاقتصادية أن تتحمل المؤسسة جزء من تكلفة إنشاء وإنجاز البنية الأساسية والمباني العامة وتكلفة وحدات الرعاية السكنية، ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً إجراء أي تعديل على القيم المالية التي تتحملها المؤسسة سواء بالزيادة أو النقص بعد الترسية.

المادة (5)

يجوز للمؤسسة طرح المدن والمناطق السكنية أو غير السكنية وتحديد أنماط الاستثمار وفق نتائج دراسات الجدوى الاقتصادية، بما يضمن تذليل أي معوقات تحول دون إسهام القطاع الخاص في تنفيذ مشاريعها.

المادة (10)

تحدد اللائحة التزامات الشركة.

المادة (11/الفقرتين الأولى والثانية)

تعرض شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية - بعد التنسيق مع المؤسسة - منتجات الوحدات السكنية في كل منطقة سكنية تقوم بإنشائها وإنجازها بما يضمن توفير خيارات متنوعة لمستحقي الرعاية

السكنية وفقاً للأولوية المنظمة بالقانون رقم (47) لسنة 1993 المشار إليه، وتكون الخيارات كما يلي:-

- 1- القوائم السكنية.
 - 2- البيوت الجاهزة.
 - 3- الشقق السكنية الجاهزة.
 - 4- المنتجات السكنية المختلفة مثل (فلل متلاصقة - مجمعات سكنية باستعمالات متعددة - مجمعات مغلقة كاماوند - دويلكس).
- ويحدد مجلس إدارة الشركة كيفية توزيعها على المنطقة السكنية محل التنفيذ بعد اعتماد تصورها النهائي من قبل المؤسسة وفق دراسة الجدوى وطبيعة المشروع، على أن تنفذ وفق المواصفات الفنية المتفق عليها مع المؤسسة بعدد من النماذج يحددها العقد، وبمساحات مختلفة.
- المادة (29/بند1)

- 1- مقدار الضمانات البنكية والتأمينية المقررة على الشركة بما يتناسب مع تكلفة المشاريع المسندة إليها حفاظاً على حقوق المستفيدين والمساهمين.

مادة ثانية

تستبدل عبارة ((إنشاء المدن أو المناطق السكنية)) بعبارة ((إنشاء المدن السكنية)) الواردة في تعريف المدينة السكنية بالمادة (1) من القانون رقم 118 لسنة 2023 المشار إليه.

ويستبدل بنص البند (2) من المادة (24) من القانون رقم 118 لسنة 2023 المشار إليه البند التالي:

((إذا ثبت للمؤسسة قبل تسليم المستفيد لوحدة السكنية المباعة له على المخطط أنها غير صالحة للسكن وبما عيوب انشائية جوهريّة)).

مادة ثالثة

تضاف مادتان جديدتان برقمي (31 مكرر، 32 مكرر) الى مواد القانون رقم 118 لسنة 2023 المشار إليه، نصيها على النحو الآتي:-

(مادة (31 مكرر)

تقوم المؤسسة بوضع الضوابط والمعايير والمواصفات الفنية للمباني والضواحي والمناطق والأحياء لجميع مكونات المشروع سواء السكنية أو الاستثمارية أو الحرفية الصناعية أو الخدمية أو التجارية وما في حكمها.

(مادة (32 مكرر)

يجوز للمؤسسة تطبيق أحكام هذا القانون على كافة المدن والمناطق السكنية أو غير السكنية أو لأجزاء من المدن التي نفذتها المؤسسة أو لبعض الأراضي التي يحددها مجلس إدارة المؤسسة.

مادة رابعة

تلغى المواد أرقام (3،6،19) من القانون رقم 118 لسنة 2023 المشار إليه.

مادة خامسة

على الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا المرسوم بقانون، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

أمير الكويت

مشعل الأحمد الجابر الصباح

رئيس مجلس الوزراء

أحمد عبد الله الأحمد الصباح

وزير الدولة لشئون الاسكان

عبد اللطيف حامد حمد المشاري

صدر بقصر السيف في: 3 صفر 1447 هـ

الموافق: 28 يوليو 2025 م

المذكرة الإيضاحية

للمرسوم بقانون رقم 89 لسنة 2025

بتعديل بعض أحكام القانون رقم 118 لسنة 2023

بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً حرصت دولة الكويت دائماً على إيجاد الحلول الفعالة للمشكلة الإسكانية، بما في ذلك الحلول التشريعية، وفي هذا الإطار صدر القانون رقم (118) لسنة 2023 بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً، ولدى بدء العمل على تطبيق أحكام هذا القانون برزت الحاجة إلى إدخال بعض التعديلات عليه حتى يؤدي ثماره على الوجه الأمثل، وتحقيقاً لذلك، وإذ نص الأمر الأميري الصادر بتاريخ 2 ذو القعدة 1445 هـ الموافق 10/5/2024 في المادة (4) على أن تصدر القوانين بمراسيم قوانين، فقد رأى إعداد مشروع المرسوم بقانون المرافق والذي يتكون من خمس مواد .

وقد نصت المادة الأولى من مشروع المرسوم بقانون المرافق على استبدال نصوص المواد (2،4،5،10،11/الفقرتين الأولى والثانية، 29/بند1) من القانون رقم 118 لسنة 2023 المشار إليه حيث رأى تعديل المادة (2) بما يتيح تنوع أشكال الشركات التي تنشئها المؤسسة وفقاً لهذا القانون ورأس مالها بما يتفق وطبيعة المشروع وبناء على دراسات الجدوى الخاصة بكل مشروع، وتعديل المادة (4) بإزالة القيود الإجرائية التي تعيق تنفيذ حكم هذه المادة، وتعديل المادة (5) بحيث يكون طرح المؤسسة لمشروعاتها وتحديد أنماط الاستثمار فيها وفق نتائج دراسات الجدوى الاقتصادية وبما يعزز إسهام القطاع الخاص في تنفيذ هذه المشاريع، وتعديل المادة (10) بحيث تحدد

اللائحة التنفيذية للقانون التزامات الشركة دون إقتال القانون بهذه التفاصيل، وتعديل المادة (11/الفقرتين الأولى والثانية) بإضافة منتجات سكنية أخرى لإعطاء حرية أكبر للمطورين العقاريين لعرض منتجات متنوعة بحسب الحاجات والقدرات المتنوعة للأسر المستفيدة، وبمساحات مختلفة، وتعديل المادة (29/بند1) باستبدال عبارة " الشركة " بعبارة " شركات إنشاء المدن والمناطق السكنية " للتوافق مع أحكام المادة (1) من القانون الحالي.

ونصت المادة الثانية من مشروع المرسوم بقانون المرافق على استبدال عبارتين من أحكام المادتين (1،24/البند 2) من القانون 118 لسنة 2023 المشار إليه بغرض تحسين صياغة هاتين المادتين.

ونصت المادة الثالثة من مشروع المرسوم بقانون المرافق على إضافة مادتان جديدتان برقمي (31 مكرر، 32 مكرر) إلى مواد القانون رقم 118 لسنة 2023 المشار إليه، تمكن أولاهما المؤسسة من وضع الضوابط والمعايير والمواصفات الفنية للمباني والضواحي والمناطق والأحياء لكل مشروع على حده لتحقيق التكامل في التصميم وجودة الحياة بتلك المشاريع، بينما تمكنها الثانية من تطبيق أحكام القانون على المدن والمناطق السكنية وغير السكنية أو على أجزاء من المدن التي نفذتها المؤسسة أو لبعض الأراضي التي يحددها مجلس إدارة المؤسسة للمشاركة.

وقررت المادة الرابعة من مشروع المرسوم بقانون المرافق إلغاء المواد (3، 6، 19) من القانون رقم 118 لسنة 2023 المشار إليه لترك تنظيم مسألة تحديد رأس مال الشركات وعمليات الاكتتاب (إن وجدت) والتصرف بالوحدات المرهونة أو غير المرهونة إلى القوانين المنظمة لذلك بالدولة.

وأخيراً ألزمت المادة الخامسة من مشروع المرسوم بقانون المرافق، الوزراء - كل فيما يخصه - بتنفيذ أحكام هذا المشروع، على أن يعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.