

مجلس الوزراء

قانون رقم 118 لسنة 2023

بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن

أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً

- بعد الاطلاع على الدستور،

- وعلى الأمر الأميري الصادر بتاريخ 10 ربيع الآخر 1443هـ الموافق 15 نوفمبر 2021م بالاستعانة بسمو ولي العهد لممارسة بعض اختصاصات الأمير الدستورية،

- وعلى المرسوم الأميري رقم (5) لسنة 1959 بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،

- وعلى القانون رقم (30) لسنة 1964 بإنشاء ديوان المحاسبة والقوانين المعدلة له،

- وعلى القانون رقم (30) لسنة 1965 بإنشاء بنك الائتمان الكويتي والقوانين المعدلة له

- وعلى القانون رقم (32) لسنة 1968 في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والقوانين المعدلة له،

- وعلى القانون رقم (18) لسنة 1969 في شأن تحديد أملاك الدولة خارج خط التنظيم العام والقوانين المعدلة له،

- وعلى المرسوم بالقانون رقم (31) لسنة 1978 بقواعد إعداد الميزانيات العامة والرقابة على تنفيذها والحساب الختامي والقوانين المعدلة له،

- وعلى المرسوم بالقانون رقم (67) لسنة 1980 بإصدار القانون المدني، المعدل بالقانون رقم (15) لسنة 1996،

- وعلى المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة والقوانين المعدلة له،

- وعلى القانون رقم (32) لسنة 1982 في شأن نظام المعلومات المدنية،

- وعلى القانون رقم (47) لسنة 1982 بإنشاء الهيئة العامة للاستثمار،

- وعلى الرسوم بالقانون رقم (116) لسنة 1992 في شأن التنظيم الإداري وتحديد الاختصاصات والتفويض فيها،

- وعلى القانون رقم (1) لسنة 1993 بشأن حماية الأموال العامة والقوانين المعدلة له،

- وعلى القانون رقم (47) لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية والقوانين الصلة له،

- وعلى القانون رقم (50) لسنة 1994 في شأن استغلال القسائم والبيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص المعدل بالقانون رقم (8) لسنة 2008،

- وعلى القانون رقم (27) لسنة 1995 في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،

- وعلى القانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية والقوانين المعدلة له،

- وعلى القانون رقم (98) لسنة 2013 في شأن الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة والقوانين المعدلة له،

- وعلى القانون رقم (109) لسنة 2013 بشأن إنشاء الهيئة العامة للقوى العاملة،

- وعلى القانون رقم (116) لسنة 2013 في شأن تشجيع الاستثمار المباشر في دولة الكويت،

- وعلى القانون رقم (42) لسنة 2014 في شأن إصدار قانون حماية البيئة المعدل بالقانون رقم (99) لسنة 2015،

- وعلى القانون رقم (116) لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص،

- وعلى القانون رقم (1) لسنة 2016 بإصدار قانون الشركات والقوانين المعدلة له،

- وعلى القانون رقم (33) لسنة 2016 بشأن بلدية الكويت المعدل بالقانون رقم (1) لسنة 2018،

- وعلى القانون رقم (49) لسنة 2016 بشأن المناقصات العامة، المعدل بالقانون رقم (74) لسنة 2019،

- وعلى القانون رقم (21) لسنة 2019 في شأن نظام السجل العيني،

- وعلى القانون رقم (10) لسنة 2020 بشأن التوثيق، وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه وقد صدقنا عليه وأصدرناه:

الفصل الأول

تعريفات

مادة (1)

في تطبيق أحكام هذا القانون، يكون للكلمات والعبارات الآتية المعنى المبين قرين كل منها، ما لم يقتض السياق معنى آخر:

الوزير: الوزير المختص بشئون الاسكان.

المؤسسة: المؤسسة العامة للرعاية السكنية.

مجلس الإدارة: مجلس إدارة المؤسسة.

الشركة: شركة إنشاء المدن أو المناطق السكنية التي يتم تأسيسها والترخيص لها بمزاولة العمل بموجب عقد مبرم بينها وبين المؤسسة لتنمية مشروع محدد وفقاً لأحكام هذا القانون.

المدينة السكنية: كل تجمع حضري يتقرر إنشاؤه بمقتضى أحكام هذا القانون بموجب عقد تسليم رسمي لشركات إنشاء المدن السكنية على الأراضي المخصصة للمؤسسة، وتتضمن مناطق سكنية وأراضي غير مخصصة للرعاية السكنية.

وغيرها لها حدود ومساحة معينة، سواء كانت مستقلة أو جزء من عقار وسواء كانت موجودة على الطبيعة أو مقترحة على المخطط.

المخططات: الرسومات والمخططات العمرانية والتخطيطية الهندسية والمعمارية العامة والتفصيلية لكافة المشاريع وتعتمد من المؤسسة سواء للاستعمالات (سكني، تجاري، استثماري صناعي وغيرها) أو البنية الأساسية أو المرافق

حساب الضمان: الحساب المصرفي الخاص بالمشروع والذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من الشترين للوحدات العقارية المباعة على المخطط. أمين الحساب البنك أو المصرف الذي يتول إدارة حساب الضمان وفق أحكام هذا القانون.

المستثمر: شخص اعتباري سواء شركة مساهمة مدرجة في بورصة الأوراق المالية أو تحالف شركات محلية وأجنبية أو أي منهما، أو شركات غير كويتية متخصصة بدون وكيل محلي ولها كيان في الكويت عن طريق هيئة تشجيع الاستثمار المباشر، والتي يتم اعتماد تأهيلها من مجلس الإدارة لتقديم عطاء على أحد المشاريع على أن تحدد اللائحة الضوابط والشروط لكل مشروع.

المشروع: مدينة سكنية متكاملة أو منطقة سكنية تقوم بتشييدها شركات أنشاء مدن أو مناطق سكنية على الأراضي المخصصة للمؤسسة بموجب أحكام هذا القانون.

عقد المشروع: مجموعة الاتفاقيات التي يتعين إبرامها بشأن تنفيذ أحد المشاريع التي تطرح وفقاً لأحكام هذا القانون.

اللائحة: اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

الفصل الثاني

الأحكام المتعلقة بتأسيس شركات إنشاء مدن

أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً

مادة (2)

تلتزم المؤسسة - بمقتضى أحكام هذا القانون - بإنشاء شركات مساهمة عامة تختلف نسبة التملك فيها ومواعيد اكتتابها بحسب طبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية، وشركات أخرى للمشاريع التي تقل كلفتها الإجمالية عن الحدود المنصوص عليها في القانون رقم (116) لسنة 2014 بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص لإنشاء مدينة سكنية متكاملة أو منطقة سكنية أو أكثر على الأراضي المخصصة للمؤسسة لتشييدها وفق أفضل الممارسات العالية في مجال التنمية العمرانية للمدن والمناطق الذكية المستدامة والمعايير البنينة المالية وتسلم إليها بموجب عقد المشروع. على أن تكون الأنظمة الأساسية للشركات متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

مادة (3)

يحدد رأس مال كل شركة تنشأ وفق أحكام هذا القانون بحسب تكلفة وطبيعة المشروع ووفق دراسات الجدوى الاقتصادية لها، وتخصص

المنطقة السكنية: هي المنطقة المخصصة لإنشاء الوحدات السكنية لأصحاب الطلبات الإسكانية والمواطنين وفقاً للتنظيم الوارد في هذا القانون.

الأراضي غير المخصصة لأغراض الرعاية السكنية: هي الأراضي التي تشمل الأنشطة غير الداخلة بالرعاية السكنية، كالأنشطة الاستثمارية والتجارية وغيرها من الأنشطة الأخرى.

البنية الأساسية: مجموعة الأنظمة المعتمدة من المؤسسة التي تساهم في تحقيق الركيزة الأساسية لنمو المدينة أو المنطقة السكنية وازدهارها واستدامة الحياة فيها، وتشمل إنشاء خطوط شبكات المياه بأنواعها (العذبة وقليلة الملوحة)، وشبكات الصرف الصحي من مواقع التجمعات البشرية بالمدينة من مناطقها السكنية والتجارية والصناعية وغيرها، ومحطات تنقية الصرف الصحي وشبكة تصريف مياه الأمطار وتخزينها، وشبكة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات التكية وذات الجهد المنخفض والألياف الضوئية والتبريد المركزي للضواحي ومصادر توليد الطاقة والكهرباء ومحولاتها الرئيسية والفرعية وإنارة الطرق وشبكة طرق المدينة أو المنطقة السكنية الداخلية والعامة والمستطحات المائية الصناعية والخضراء التجميلية والاعلانات التجارية والنظافة العامة وتحصيل رسومها، وربط جميع تلك المكونات مع أجزاء المدينة أو المنطقة السكنية المختلفة.

المرافق العامة: مجموعة المباني والمنشآت التي تقام على مساحة معينة في المدينة أو المنطقة السكنية، وتشمل مقار الجهات الحكومية كمخافر الشرطة، ومراكز الإطفاء العام، والمدارس والجامعات والمعاهد الحكومية وفروعها، والمساجد ومسكن أئمتها، ومراكز رعاية الشباب، والمستوصفات والمراكز الصحية والمستشفيات، وغيرها مما يبين تفصيلاً في كراسة الشروط.

كراسة الشروط: هي كراسة الشروط المرجعية التي تتضمن المعايير المعدة من المؤسسة بحسب طبيعة كل مشروع ويتم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة لاستدراج عروض الراغبين بالاستثمار في المشاريع التي يتم طرحها تنفيذاً لأحكام هذا القانون.

الصندوق الوطني: الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة.

حاضنات الأعمال: جهة تقدم خدمات لأصحاب المشاريع الصغيرة والمتوسطة الممولين من قبل الصندوق الوطني لتوفر لهم بيئة عمل مناسبة خلال السنوات الأولى من عمر مشاريعهم بهدف زيادة فرص نجاحهم ونمو نشاطهم.

البيع على المخطط: بيع الوحدات العقارية المفروزة على المخطط قبل إنشائها.

الوحدة العقارية: وحدة (سكنية أو استثمارية أو تجارية أو صناعية أو مشتركة

أسهم كل شركة مساهمة على النحو المبين في المادة الخامسة من هذا القانون.

وتلتزم المؤسسة قبل الدعوة إلى الاكتتاب العام في هذه الشركات بإعداد دراسة الجدوى الاقتصادية ونشر ملخصها لشركة المشروع المراد تأسيسها ومخططات المدن أو المناطق السكنية التي ستكون محلا لتنفيذها موضحا في كل منها تخطيطها الحضري المعتمد من قبل المؤسسة من حيث المساحات السكنية والمساحات الأخرى كمساحات الخدمية أو الثقافية أو التجارية أو الاستثمارية أو الزراعية أو الحرفية أو الصناعية أو الترفيهية أو المسطحات المائية أو الزراعية التجميلية وغيرها مما يرد في تخطيطها الحضري المعتمد مع بيان أعداد الوحدات السكنية المزمع إنجازها والمرافق المختلفة المقرر إنشاؤها على كل قطاع من قطاعات المدينة أو المنطقة.

مادة (4)

يجوز بناء على دراسة الجدوى الاقتصادية، أن تتحمل المؤسسة جزء من تكلفة إنشاء وإنجاز البنية الأساسية والمباني العامة وتكلفة وحدات الرعاية السكنية، وفقا لأحكام المادة (3) من هذا القانون، وتحدد القيم المالية التي ستصرف للشركة للمساهمة ومواعيد صرفها في مستندات الطرح على أن تصرف حسب نسب الإنجاز والتسليم من خلال المؤسسة للجهات الحكومية المختصة، ويقع إطلا بطلانا مطلقا إجراء أي تعديل على القيم المالية سواء بالزيادة أو النقص بعد الترسية.

مادة (5)

تخصص بقرار من مجلس الإدارة وفقا للدراسة الجدوى الاقتصادية أسهم الشركات المساهمة العامة على النحو الآتي:

- 1- نسبة لا تقل عن (25%) ولا تزيد على (50) تطرح للاكتتاب العام لجميع المواطنين.
- 2- نسبة لا تقل عن (6%) ولا تزيد على (24%) للمؤسسة والجهات الحكومية التي يحق لها تملك الأسهم، ولا يجوز التصرف في هذه الأسهم حتى الانتهاء من بيع آخر وحدة سكنية لصاحب طلب إسكاني.
- 3- نسبة لا تقل عن (26%) ولا تزيد على (49%) للمستثمر صاحب العطاء الأفضل وفقا للمعايير الواردة في المادة (7) من هذا القانون، وتؤول المبالغ الناتجة عن الاكتتاب بهذه الأسهم بالزيادة على القيمة الإسمية للسهم إلى المؤسسة.

وتتم الدعوة عن طريق الجريدة الرسمية والوسائل الأخرى التي تحددها اللائحة.

مادة (6)

تخصص أسهم شركات المساهمة العامة لإنشاء المدن أو المناطق السكنية لكل الكويتيين المكتتبين بعدد ما اكتتب به، فإن جاوز عدد الأسهم المكتتب بها عدد الأسهم المطروحة خصصت جميع الأسهم

المطروحة بالتساوي بينهم.

ويجوز للمستثمر الفائز للاكتتاب بفائض الأسهم التي لم يكتب فيها أو لم تسدد قيمتها خلال الميعاد المحدد للاكتتاب، وكذلك كسور الأسهم الناتجة عن عمليات التخصيص والتوزيع، وذلك بقيمتها الإسمية وما لا يجاوز الحد الأعلى لنسبة تملك الأسهم للمستثمر المنصوص عليها بالمادة (5) من هذا القانون، على أن تقوم المؤسسة والجهات الحكومية التي يحق لها تملك الأسهم بالاكتتاب بفائض الأسهم المتبقية بعد ذلك.

مادة (7)

يجب أن يخضع اختيار المستثمر من قبل المؤسسة - منذ اليوم الأول للطرح وحتى الترسية - لمبادئ الشفافية والعلانية وحرية المنافسة وتكافؤ الفرص والمساواة وفقا للقواعد والإجراءات الواردة في هذا القانون وكراسة الشروط.

ويجب أن يشتمل العطاء المقدم من المستثمر على وجه الخصوص العناصر التالية:

1- تحديد الممثل القانوني للمستثمر.

2- العرض الفني، ويشمل على:

أ- الوسيلة والأسلوب الفني المقترح لتنفيذ المشروع بحسب شروط

ووثائق طرحه

ب- البرنامج الزمني المقترح لتنفيذ المشروع.

ج المعلومات والبيانات والآلية المقترحة لمراعاة معايير المحافظة على البيئة والأمن والسلامة.

3- العرض المالي، ويشتمل على:

أ - التكاليف المتوقعة لإعداد تصاميم المشروع وإنشائه وتشغيله وصيانته.

ب- تكلفة تمويل المشروع ومصادره.

ج- المردود الاستثماري المتوقع من المشروع.

د- التكلفة المالية على المؤسسة في ضوء المعادلة المعتمدة لترسية المشروع.

مادة (8)

يجوز للمستثمر التصرف كليا أو جزئيا في أسهمه بعد مضي ثلاثة (3) سنوات على الأقل من تسليم جميع الوحدات السكنية وموافقة المؤسسة، وتحدد كراسة الشروط اشتراطات إجراءات نقل ملكيتها أو التنازل عنها أو التصرف فيها.

ويحظر على باقي المؤسسين والمواطنين المكتتبين بشركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية التصرف بالأسهم حين إدراجها في بورصة الأوراق المالية وفق القواعد الرسمية المقررة في هذا الشأن.

مادة (9)

باستثناء ما يتعلق بالنواحي التنظيمية لا يجوز إجراء أي تعديل على

مكونات المشروع بعد طرحه وفقا لأحكام هذا القانون سواء بزيادة أو تخفيض النسب والمساحات المخصصة للاستعمال التجاري أو الاستثماري أو الوحدات السكنية أو غير ذلك من الاستعمالات أو في أي من المرافق والخدمات بأي شكل يؤثر على الأسس التي تم بموجبها طرح المشروع.

الفصل الثالث

إنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها

مادة (10)

تلتزم كل شركة على وجه الخصوص بما يلي :

بدء الأعمال في إنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها على حدودها المقررة وفق مخططها التنظيمي المعتمد ورخص البناء الصادرة من قبل المؤسسة والانهاء منها في الموعد المحدد من قبل المؤسسة بموجب عقد المشروع، وينص في العقد تحديد مدة زمنية لإنجاز البنية الأساسية للمدينة أو المنطقة السكنية بشكل كامل ويتزامن معها بدء الأشغال في تشييد وحداتها السكنية على البنى التحتية التي انتهت أعمال تأهيلها بصورة نهائية.

2- المتابعة والإشراف على تنقية العمال التي استندتم إليها للإقامة وفق المواصفات الفنية العاملة من قبل المؤسسة لإنشاء المدينة أو المنطقة السكنية وإنجازها .

3- تقديم تقرير دوري نصف سنوي إلى المؤسسة تبين فيه سير الأعمال ونسب إنجازها، وتعدد اللاتحة أسس إعدادها ومشمولاته ومواعيد إصداره وتسليمه والجزاءات الإدارية والمالية المترتبة على الملاحظات والمخالفات التي ترصدها المؤسسة ميدانيا ومكتبيا على سير الأعمال وتنفيذها.

4- تسليم المستفيدين منتجات وحداتهم السكنية المحجوزة في التاريخ المحدد بالعقد المبرم معهم، وبالمواصفات الفنية المعتمدة والشروط التي تم التعاقد على أساسها، وتحدد اللائحة الالتزامات المناطة بالشركة.

مادة (11)

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 وفقا للأولوية المنظمة بالقانون رقم (47) لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية، وتكون الخيارات كما يلي:

1- القسائم السكنية.

2- الوحدات السكنية الجاهزة.

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، وألا تقل مساحة

أرض القسيمة أو الوحدات السكنية الجاهزة عن 400 متر مربع.

وتحدد اللائحة آلية استقبال رغبات مستحقي الرعاية السكنية في تلك المنطقة السكنية، وآلية اختيار نموذج سكنهم وموقعه على النحو الذي توافقت عليه رغباتهم والمواعيد النهائية لتغيير نوع رغباتهم المقدمة، وكيفية توثيقها، والأحكام المنظمة لسير إجراءات العمل بهذه المادة.

ويجوز للشركة بيع الوحدات السكنية الواقعة بالأراضي غير المخصصة لأغراض الرعاية السكنية على أن تكون الأولوية لمستحقي الرعاية السكنية.

مادة (12)

تحدد كراسة الشروط الية إصدار شهادات الاستلام لكل شركة عن كل مرحلة من مراحل الأعمال المنجزة في كل مدينة أو منطقة سكنية تتولى تنفيذها طبقا للجدول الزمني المعتمد لها، ويحدد العقد إجراءات المتابعة والإشراف على كافة الأعمال من قبل المؤسسة.

الفصل الرابع

العلاقات التعاقدية

مادة (13)

استثناء من القانون رقم (47) لسنة 1993 المشار إليه تحدد المؤسسة وفق دراسات الجدوى لكل مشروع حدود العلاقة التعاقدية بين شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية والمستفيدين ومكونات عقد البيع لمنتجات الوحدات السكنية والسقف الأعلى لأسعارها وضوابط شرائها وتسويقها في كل مدينة أو منطقة سكنية تتولى إنشائها وإنجازها.

مادة (14)

لا يجوز لأي شركة تسويق نماذج تصاميم منتجات وحداتها السكنية على مخطط المدينة أو المنطقة السكنية المزمع تنفيذها إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المؤسسة يحدد فيها موعد التسويق ومكانه وأسلوبه، وتفتح المؤسسة حسابا خاصا في أحد البنوك الكويتية يسمى بـ "حساب الضمان" وذلك لكل مشروع على حدة يودع فيه المستفيدون مبلغ سعر بيع الوحدات السكنية الباعة لهم على الخطط على دفعات، وتحدد اللائحة آلية ايداع هذه الدفعات ومواعيد تسديدها بما يتزامن مع بدء الشركة للأعمال الإنشائية فيها، وتكون إدارة العمليات المالية لهذا الحساب تحت إشراف المؤسسة.

وتحدد المؤسسة لكل مستفيد التاريخ المقرر لإيداع مبلغ سعر وحدته السكنية المباعة له على المخطط والتاريخ المقرر لاستلامها بصورة نهائية. وتحدد كراسة الشروط تفاصيل حساب الضمان وآلية التصرف في الأموال المودعة والتزامات أمين الحساب والحالات المحددة حصرا للحجز على هذه الأموال وكيفية استخدامها وطرق رقابة المؤسسة عليه وكيفية تدقيقه.

مادة (15)

بعد تلبية جميع طلبات مستحقي الرعاية السكنية، وفي حال وجود فائض من منتجات الوحدات السكنية، تقوم الشركات - بعد موافقة المؤسسة - بعرضها للبيع على كافة المواطنين بذات الأسعار المعلن عنها سلفاً بطريق البيع المباشر على أن تكون الأولوية لمستحقي الرعاية السكنية من الأسر الكويتية، والمرأة الكويتية المتزوجة من غير كويتي ولها أولاد، والمرأة الكويتية المتزوجة من غير كويتي مقيم في الكويت وليس لها أولاد، بشرط أن يكون قد انقضى على زواجها خمس سنوات، والمرأة الكويتية المطلقة طلاقاً بائناً والمرأة الكويتية الأرملة سواء هن أولاد أو ليس لأي منهن أولاد والمرأة الكويتية غير المتزوجة إذا بلغت الأربعين سنة، والمواطنين الذين ليس لديهم مسكن، ثم لجميع المواطنين، ولا يجوز بيع تلك الوحدات المتبقية إلا على الأشخاص الطبيعيين، ولا يحق لأي مواطن شراء أكثر من وحدة سكنية أياً كان نوعها، وتحدد اللائحة قواعد وآلية وإجراءات وشروط بيع هذه الوحدات.

وفي جميع الأحوال يكون شراء مستحقي الرعاية السكنية لهذه الوحدات استيفاء للحق في الرعاية السكنية.

مادة (16)

مع عدم الأخلاخ بأحكام المادة السابقة، ترم الشركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية مع المستفيدين - تحت إدارة المؤسسة وإشرافها - عقد بيع أي منتج من وحداتها السكنية وفق نموذج عقد تحدده كراسة الشروط، ويوثق هذا العقد لدى الدولة طبقاً للقواعد الرسمية للقرية بهذا الشأن.

مادة (17)

يعتبر منتج الوحدة السكنية المباع على المخطط طبقاً للعقد المبرم بين الشركة والمستفيد اتفاقاً ملزماً للطرفين، يتعين على الشركة بموجبه إنشاؤه وإنجازه وتسليمه في الأجل المحدد بالعقد وفق نموذج التصميم والمواصفات الفنية المتفق عليها، على أن تنوب المؤسسة من خلال أمين الحساب عن المستفيد في أداء ثمن البيع خصماً من مبلغه المودع في حساب الضمان تبعاً لتقدم الأشغال فيه. وتحدد اللائحة الضوابط والمعايير والإجراءات الخاصة بعقود البيع على المخطط.

مادة (18)

تتضمن كراسة الشروط العناصر الواجب توافرها في عقد بيع الوحدة السكنية المشار إليه بالمادة (16) من هذا القانون وعلى وجه الخصوص ما يلي:

1- الأطراف المتعاقدة.

2- وصف تفصيلي لمنتج الوحدة السكنية محل البيع.

3- سعر البيع النهائي وكيفية أدائه ومواعيد استحقاق دفعاته.

4- تحديد المستفيد لمصادر تمويله في شراء منتجه السكني.

5- تفويض المستفيد للمؤسسة في التحاسب نيابة عنه خصماً من كامل مبلغ المودع في حساب الضمان.

مادة (19)

لا يجوز للمستفيد ترتيب أي حق عيني على وحدته السكنية المباعة له بيعاً أو رهناً أو هبة أو غيرها من التصرفات إلا بعد صدور وثيقة تملكه للعقار، ما لم تكن على الوثيقة أي التزامات تمويلية مرتبطة بذات الوحدة السكنية.

مادة (20)

باستثناء ما يسمح به نظام إدارة المجمع أو المبني، لا يجوز لمالك الوحدة السكنية أو الشاغل لها أن يقوم بإجراء أي تعديلات أو تغييرات على الهيكل أو المظهر الخارجي للوحدة السكنية أو أي جزء يؤثر جوهرياً على العقار المشترك أو مظهره الخارجي إلا وفقاً لما تنظمه اللائحة من أحكام.

وفي حال مخالفة ذلك يتحمل مالك الوحدة إعادة الشيء إلى ما كان عليه وبالطريقة التي تحددها الشركة، فإذا تخلف عن ذلك جاز للشركة إعادة الشيء إلى ما كان عليه على نفقته.

مادة (21)

يحدد بقرار من مجلس إدارة بنك الائتمان الكويتي قواعد تقديم القروض العقارية وشروطها وإجراءاتها للمواطنين المستحقين للرعاية السكنية الراغبين بشراء وحدات سكنية، وخاصة ما يتعلق بحقوق البنك في ضمان ما يمنحه من قروض ومواعيد تحصيلها.

الفصل الخامس

المسؤوليات والمزايا التفضيلية

مادة (22)

تتحمل الشركة عند تأخير تسليم المستفيد لوحدة السكنية المباعة عن الأجل المحدد بالتعاقد غرامة تأخير يتم النص عليها بعقد المشروع لصالح المستفيد.

مادة (23)

وفقاً لأحكام هذا القانون، إذا تخلفت شركة إنشاء المدن أو المناطق السكنية عن أداء التزاماتها التعاقدية أو ارتكبت أخطاء جسيمة بما يؤثر في سير المشروع بانتظام واضطراب، أو إذا تعثر المشروع ولم تقم الشركة بإزالة أسباب التعثر خلال المدة المنصوص عليها في عقد المشروع، وجب على المؤسسة اتخاذ الإجراءات القانونية التي تنص عليها اللائحة لضمان استمرار استكمال المشروع.

مادة (24)

تلتزم كل شركة بإنجاز وحداتها السكنية المباعة على المخطط وفق تراخيص البناء والتصاميم والمواصفات الفنية لإنشائها وإنجازها على النحو المتفق عليه مع المؤسسة.

وللمستفيد فسخ عقد البيع على المخطط واسترجاع كامل مبلغه المدفوع بالإضافة إلى مبلغ التعويض بنسبة يحددها العقد من إجمالي المبلغ المدفوع خلال المدة المحددة بالعقد من تاريخ الفسخ بعد موافقة المؤسسة، وذلك في الحالات الآتية:

- (1) قيام الشركة بتغيير التصميم والمواصفات الفنية دون إخطار المؤسسة بهذا التغيير وموافقة كتابية مسبقة منها، ويستثنى من أحكام ذلك استحالة توفير الشركة بعض المواد المستخدمة أو كلها لظروف خارجة عن إرادتها شرط توفيرها لبدائل توازيها بالجودة أو أفضل منها دون التي تغيير على سعر البيع النهائي المتفق عليه تعاقدًا.
- (2) إذا أثبت المستفيد للمؤسسة قبل تسلمه النهائي لوحده السكنية المباعة له على المخطط أنها غير صالحة للسكن وبها عيوب إنشائية جوهريّة.
- (3) إذا تبين وجود نقص في مساحة الوحدة السكنية قبل أو عند تسليم الوحدة السكنية للمستفيد بنسبة (5%) أو أكثر، وإذا كانت النسبة دون ذلك يتم تخفيض ثمن الشراء بنسبة تساوي نسبة نقص المساحة.

مادة (25)

تستمر مسؤولية شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية عن أي عيوب تهدد سلامة إنشاءات المدينة أو المنطقة السكنية في أي جزء من أجزائها مدة عشر (10) سنوات تبدأ من التاريخ المنصوص عليه في شهادة الاستلام النهائي.

مادة (26)

تلتزم شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية بإدارة العقار وتحصيل رسوم خدمة المناطق والمساحات المشتركة في الأراضي غير المخصصة للرعاية السكنية وما يلزمه من صيانة وتشغيل بعد اكتمال إنجاز المشروع وفق الضوابط التي تحددها اللائحة.

مادة (27)

تحدد - بمقتضى أحكام هذا القانون - نسبة لا تقل عن (30%) كمساحة سكنية خالصة من إجمالي مساحة المخطط التنظيمي المعتمد من قبل المؤسسة في كل منطقة سكنية تتولى الشركات إنشاءها وإنجازها.

والتزاماً بإنجاز البنية الأساسية للمدينة السكنية بشكل كامل، يمنح للشركة حق الانتفاع بالأراضي غير المخصصة لأغراض الرعاية السكنية ضمن الحدود المقررة للمدينة أو المنطقة السكنية التي أنشأتها وأجرأتها، ولمدة لا تزيد على 40 سنة تبدأ بعد فترة الإمهال المحددة بالعقد.

ويجوز للمؤسسة منح المستثمر مدد إضافية للاستثمار لا تتجاوز 10 سنوات أخرى، تحددها المؤسسة بناء على دراسة جدوى اقتصادية لكل مشروع كمزايا تفضيلية مقابل التزامات إضافية تتحملها الشركة كإنشاء المرافق العامة ذات الطبيعة الخاصة ودعم المشروعات الصغيرة

والمتوسطة وسرعة الإنجاز وغيرها من الالتزامات. وتؤول الأراضي المنتفع بها، بأملاتها والمنشآت المقامة عليها، إلى المؤسسة بعد انتهاء مدة ترخيص حق الانتفاع المبين في هذه المادة لاستغلالها أو استغلال جزء منها من قبل المؤسسة، أو جهات الدولة المختلفة أو إعادة طرحها أو طرح جزء منها وفق نظام المزايدة العلنية وضوابطها وشروطها كما تبينها اللائحة.

مادة (28)

تخصص الشركة النسبة التي تحدد في كراسة الشروط كمساحة خالصة من إجمالي المساحات التأجيرية بالمشروع، وذلك لصالح المشاريع الصغيرة والمتوسطة.

وتحدد الشركة أماكن توزيع قسائم مزاولة أنشطتهم والمجمعات التسويقية لهذه المشاريع وحاضنات أعمالها ضمن حدود المدينة أو المنطقة السكنية محل التنفيذ قبل اعتماد تصورها النهائي من المؤسسة، وتراعي الشركات عند تنفيذ تصميم تلك المنتجات العقارية سائلة الذكر المساحات الملائمة للمشاريع الصغيرة والمتوسطة بما يتوافق مع احتياجات كل مشروع وطبيعة نشاطه.

الفصل السادس

أحكام ختامية

مادة (29)

تحدد كراسة الشروط على وجه الخصوص ما يلي:

- 1- مقدار الضمانات البنكية والتأمينية المقررة على شركات إنشاء المدن أو المناطق السكنية بما يتناسب مع تكلفة المشاريع المسندة إليهم حفاظاً على حقوق المستفيدين والمساهمين.
- 2- طرق تقييم المؤسسة للملاءة المالية والقدرة التشغيلية للشركات ومواعيد تقييمها.

مادة (30)

ينشأ بإدارة التسجيل العقاري والتوثيق سجل يسمى "سجل قيد البيع على المخطط" يصدر بتنظيمه وإجراءات القيد فيه قرار من وزير العدل، تقوم فيه الشركة بتقييد ما يلي:

- 1- ترخيص المشروع.
- 2- الوحدات السكنية الصادر بها ترخيص.
- 3- عقود بيع الوحدات، وكافة التصرفات التي ترد عليها.
- 4- بيان تفصيلي بأي قيد يوجب القانون قيده في صحيفة العقار.
- 5- أي بيانات أخرى تحدد بقرار من وزير العدل.

مادة (31)

استثناء من القانون رقم (33) لسنة 2016 بشأن بلدية الكويت، تعتمد المؤسسة بالتنسيق مع بلدية الكويت نسب استعمالات الأراضي والمخططات التنظيمية وأنظمة البناء والأنشطة المصاحبة لكافة المنشآت التي تقع على الأراضي المخصصة للمؤسسة والتي

مادة (39)

يصدر الوزير المختص اللائحة التنفيذية لأحكام هذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

مادة (40)

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

ولي العهد

مشعل الأحمد الجابر الصباح

صدر بقصر السيف في: 4 صفر 1445 هـ

الموافق: 20 أغسطس 2023م

المذكرة الإيضاحية

للقانون رقم (118) لسنة 2023

بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن

أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً

ارسي الدستور المقومات الأساسية للمجتمع الكويتي بما يحفظ كيان الدولة الاجتماعي المتمثل في الأسرة، وقد نال حق الرعاية السكنية اهتماماً تشريعياً متميزاً في صونه منذ مطلع الخمسينيات في القرن الماضي وحتى الآن لما في ذلك من حفظ لكيان الأسرة وتقوية

الأسر بها وبات الحفاظ على هذا الحق ملحاً وواجباً إثر التحديات المالية التي تواجهها دولة الكويت جراء استمرار عجز الميزانية العامة لسنوات عن تحقيق فائض فيها لاختلالات هيكلية في البيئة الاقتصادية المحلية التي لا تزال تعتمد على النفط كمصدر شبه كلي للدخل العام، مما شكل مخاطر جدية تجاه قدرة وفاء الدولة على استدامة توفير السكن الكريم للمواطنين على المدى المنظور في ظل تراكم الطلبات الإسكانية الفعلية حالياً مضافاً إليها التوزيعات الورقية لقسائم سكن في مدن ومناطق لم تدخل إنشاءاتها حيز التنفيذ حتى الآن.

وعليه فقد تم إعداد هذا القانون لتحقيق هذا الغرض الذي خرجت فكرته من صلب أحكام تشريعية قائمة حالياً لم تنل حقها من التنفيذ الكافي المتمثلة في جواز تأسيس المؤسسة العامة للرعاية السكنية لشركات تتصل بأغراضها أو تساعد على تحقيقها، مسترشداً بتجارب الدول التي استعانت بشركات متخصصة في التنمية العمرانية لتشييد مدنها السكنية، وهو أمر أحوج ما تكون إليه الكويت في ظروفها المالية الراهنة عبر إيجاد أداة تنفيذية مبتكرة تعين الدولة على أداء التزامها الدستوري تجاه مواطنيها في توفير سكنهم الخاص عبر إسكانهم بمدن ومناطق متكاملة مع تنميتها اقتصادياً بهدف تشييدها وفق أفضل الممارسات العالمية المستخدمة في أساليب التخطيط العمراني الحديث، وتتوافر في هذه المدن والمناطق مقومات الحياة الكريمة ورفاهيتها من مسطحات مائية صناعية وخضراء تجميلية

ستقام عليها المشاريع، كما تتولى المؤسسة إصدار تراخيص البناء لها وفق الأحكام والإجراءات التي تحددها اللائحة. الوحدات السكنية الصادر بها ترخيص.

مادة (32)

تطبق أحكام هذا القانون في شأن كل ما يتعلق بمشاريع المدن أو المناطق السكنية التي تتولى إنشاءها شركات إنشاء المدين أو المناطق السكنية، وتنظم اللائحة الأحكام اللازمة في ذلك.

مادة (33)

تلتزم الجهات العامة المختصة بتوفير خدماتها الرئيسية من طرق وبنية تحتية التي تقع خارج الحدود المخصصة لمشاريع المدن أو المناطق السكنية مع قيامها على نفقتها بإزالة ما يخصها مما قد يظهر من عوائق، كما تلتزم كافة الجهات بتشغيل ما يخصها من مباني وخدمات وذلك في مواعيد تتزامن مع المشاريع المنفذة وفقاً لأحكام هذا القانون.

كما تلتزم الوزارات والمؤسسات والجهات العامة بإصدار الموافقات والتراخيص الخاصة بتنفيذ أغراض هذا القانون.

مادة (34)

استثناء من أحكام القانون رقم (109) لسنة 2013 بشأن إحصاء الهيئة العامة للقوى العاملة، يكون قرار المؤسسة في تقدير احتياج أذونات العمل للشركات المرخص لها وفقاً لأحكام هذا القانون ثنائياً.

مادة (35)

لا تخضع أعمال المؤسسة التي يتم تنفيذها وفقاً لأحكام هذا القانون لأحكام قانون المناقصات العامة ولا للرقابة المسبقة لديوان المحاسبة.

مادة (36)

تعفى مواد البناء التي تستورد تنفيذاً لأحكام هذا القانون من الرسوم والضرائب الجمركية خلال الدة المقررة للعمليات الإنشائية، ويصدر بقرار من المؤسسة جدول يبين هذه الواد وكمياتها لكل مشروع على حدة.

مادة (37)

تتولى المؤسسة مباشرة جميع القضايا والحضور أمام جميع المحاكم وهيئات التحكيم أو إبداء الرأي القانوني وإجراء التحقيقات المتصلة بأحكام هذا القانون.

مادة (38)

تعد المؤسسة تقريراً دورياً يرفع إلى مجلس الوزراء تقيم فيه أداء الشركات الخاضعة لأحكام هذا القانون ومدى ملاءمتها المالية، وتزود نسخة من هذا التقرير إلى مجلس الأمة.