



الفصل التشريعي الرابع عشر
دور الانعقاد العادي الثاني

لجنة الشؤون التشريعية والقانونية

التقرير رقم (٢١)

التاريخ : ٢٠ صفر ١٤٣٥ هـ

الموافق : ٢٣ ديسمبر ٢٠١٣ م

المحترم

السيد / رئيس مجلس الأمة

تحية طيبة وبعد ،،،

يسرني أن أقدم لكم التقرير (الحادي والعشرون) للجنة عن الاقتراح بقانون في شأن تأسيس شركات عقارية للإسكان .

برجاء عرضه على المجلس الموقر لاتخاذ ما يراه مناسباً بصدده في ضوء ما تقضي به المادة (٩٨) من اللائحة الداخلية .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس اللجنة

العضو / مبارك سالم الحريص



التقرير الحادي والعشرون
للجنة الشؤون التشريعية والقانونية

عن

الاقتراح بقانون في شأن تأسيس شركات عقارية للإسكان
المقدم من السيد العضو / د. أحمد مطيع العازمي

أحال السيد رئيس مجلس الأمة إلى اللجنة الاقتراح بالقانون المشار إليه بتاريخ ٢٠١٣/٨/٢٢ ، وذلك لبحثه ودراسته وتقديم تقرير بشأنه إلى المجلس .

وقد عقدت اللجنة لهذا الغرض اجتماعين بتاريخ ٢٠١٣/١١/١٧ ، ٢٠١٣/١٢/١ حيث تبين لها أن الاقتراح بقانون المشار إليه يهدف - وعلى ما كشفت عنه مذكرته الإيضاحية - إلى تسهيل الحصول على المسكن الملائم في ظل عدم قدرة الدولة على تلبية الطلب المتنامي على السكن الخاص .

هذا وقد استعرضت اللجنة الاقتراح بقانون سالف الذكر ورأت أن فكرته جيدة وأنه جاء خالياً من شبهة عدم الدستورية إلا أنه من الناحية القانونية والواقعية يحتوي على بعض المثالب التي تتمثل في الآتي :

- أن الأداة المناسبة لمعالجة هذا الاقتراح هي اقتراح برغبة وليس اقتراح بقانون .

- هناك بعض السلبيات التي تعوق تنفيذ هذا الاقتراح بقانون ، إذ أنه يوجد تخوف من الشركات المساهمة في تنفيذ هذه المشاريع وهناك التجارب السابقة لذلك مشروع (بنك وربة ومحطة الزور) والموافقة عليه قد يؤدي إلى أنه سيكون مدعاة لتكسب البعض ومدعاة للمضاربة في ذات الوقت وكما حدث في المشروعين السابقين .



- دور الحكومة في تنفيذ هذا الاقتراح بقانون غير واضح ، إذ جاء دورها هامشياً يحدده نظام الشركة المساهمة ، وما زالت فلسفتها غير مستقرة في المجتمع الكويتي حتى الآن إذ أنها تغلب المصلحة التجارية والربح على المصلحة العامة والواجب أن يكون دور الحكومة راعياً ومحاسباً .

وبعد المناقشة وتبادل الآراء انتهت اللجنة بأغلبية آراء الحاضرين من أعضائها (٣ : ٢) إلى عدم الموافقة على الاقتراح بقانون للأسباب السالف ذكرها .

واللجنة تقدم تقريرها إلى المجلس الموقر لاتخاذ ما يراه مناسباً بصدده في ضوء ما تقضي به المادة (٩٨) من اللائحة الداخلية .

مقرر اللجنة

د. / عبدالكريم عبدالله الكندري

المرفقات :

- نسخة من الاقتراح بقانون



٣٥٠٢١٣٥

٢٠١٣/١/٢٢

المحترم

السيد / رئيس مجلس الأمة

تحية طيبة وبعد ،،،

أتقدم بالاقترح بقانون المرفق في شأن تأسيس شركات عقارية للإسكان ،

مشفوعاً بمذكرته الإيضاحية ، برجاء التفضل بعرضه على مجلس الأمة الموقر.

مع خالص التحية ،،،

مقدم الاقتراح

د. أحمد مطيع العازمي

يحال إلى لجنة الشؤون التشريعية والقانونية
ويوزع على الأعضاء


٢٠١٣/١/٢٢



اقتراح بقانون

بتأسيس شركات عقارية للإسكان

- بعد الاطلاع على الدستور ،
- وعلى القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٥ بإنشاء بنك التسليف والادخار والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون المدني الصادر بالمرسوم بالقانون رقم (٦٧) لسنة ١٩٨٠ والقوانين المعدلة له ،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام املاك الدولة والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون رقم (٥) لسنة ٢٠٠٥ في شأن بلدية الكويت،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٢٥) لسنة ٢٠١٢ بشأن إصدار قانون الشركات،
- وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه ، وقد صدقنا عليه وأصدرناه،

(مادة ١)

تؤسس الحكومة شركة مساهمة أو أكثر ، مقرها الكويت ، يكون غرضها إنشاء بيوت سكنية على ألا تقل مساحة الأرض التي يقام عليها البيت عن أربعمائة متر مربع ما لم تقتض الضرورة الفنية تعديل هذه المساحة بالزيادة أو بالنقص . وتكون مساهمة الحكومة في الشركة أرضاً مملوكة للدولة ومخصصة للمؤسسة العامة للرعاية السكنية من قبل بلدية الكويت وخالية من العوائق .

وتقوم الشركة بتنفيذ جميع الخدمات الفرعية للقوائم السكنية كالمجاري والطرق الفرعية والخطوط الفرعية للكهرباء والمياه والاتصالات وغيرها من الخدمات أما الطرق الرئيسية فتقوم بها الحكومة وفقاً للأنظمة المعمول بها .

ويجب تأسيس أول شركة بالتطبيق لأحكام هذا القانون خلال سنة من تاريخ العمل به . ويجوز تكليف الشركة بأن تقوم بأي أعمال أخرى تتعلق بالخدمات اللازمة للوحدات السكنية التي يتم إنشاؤها ، وذلك وفقاً للقوانين واللوائح المعمول بها .



(مادة ٢)

تخصص أسهم الشركة على النحو التالي :

- ١ - ٢٤% من الأسهم للجهة المكلّفة بتأسيس الشركة مقابل الأرض التي خصصتها الحكومة للشركة . ويتم تقدير قيمة هذه الأرض بواسطة مكتبين معتمدين للتأمين العقاري على الأقل ترشحهما الجهة المكلّفة بتأسيس الشركة ويوافق عليها مجلس الوزراء .
 - ٢ - ٣٥ - ٤٠% من الأسهم تطرح للبيع بمزايدة علنية بين شركات الاستثمار المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية وسائر الشركات التي يكون من بين أغراضها الاستثمار العقاري ، وترسي المزايدة على من يقدم أعلى سعر للسهم فوق قيمته الاسمية مضافاً إليها مصاريف التأسيس .
 - ٣ - تطرح باقي الأسهم للاكتتاب العام للمواطنين . وإذا لم يغط الاكتتاب هذه النسبة خصص المتبقي للجهة المكلّفة بتأسيس الشركة .
- ويحدد رأس مال الشركة باستكمال النسب النقدية على أساس القيمة النقدية لثمن الأرض المخصصة للشركة .

(مادة ٣)

يحدد مجلس الوزراء الجهة الحكومية التي تتولى القيام بعمليات تأسيس الشركة والدعوة لانتخابات أول مجلس إدارة .

ويستثنى أعضاء مجلس إدارة الشركة من شرط نسبة عدد الأسهم التي يجب أن يملكها عضو مجلس الإدارة من رأس مال الشركة ، والتي تنص عليها المادة (١٣٩) من القانون رقم (١٥) لسنة ١٩٦٠ المشار إليه .

(مادة ٤)

لا يجوز لأي من الشركاء التصرف في الأسهم التي خصصت له قبل مضي ثلاث سنوات من تاريخ تأسيس الشركة أو من تاريخ إدراج أسهمها للتداول في سوق الكويت للأوراق المالية أيهما أقرب ، ويشترط أن تكون الشركة قد باشرت نشاطها .

(مادة ٥)

يكون للأسهم التي تشارك بها الحكومة في الشركة الحقوق التي يقرها نظام الشركة الأساسي للسهم الذهبي ، ومن بينها أن يكون لها الاعتراض على أي قرار يصدره مجلس إدارة الشركة أو جمعيتها العمومية



العادية أو غير العادية ترى أنه يتعارض مع الأغراض التي تأسست الشركة من أجلها ، وعلى الأخص حق تخفيض صافي الربح القابل للتوزيع إذا جاوز (١٢%) مما ينعكس على خفض ثمن بيع الوحدات السكنية .

(مادة ٦)

يتم تشييد الوحدات السكنية وفقاً لنماذج مختلفة تقدم للمواطن فرصة واسعة للاختيار بين بدائل متباينة من حيث عدد الطوابق ، وعدد الغرف وغير ذلك من المكونات التي يحتوي عليها البيت.

(مادة ٧)

يكون للشركة الحق في الحصول على مواد البناء من أي مصدر وكذلك التعاقد مع أي من الشركات المحلية والعالمية للحصول على المواد التي تحتاجها .

(مادة ٨)

تلتزم الشركة بقواعد السلامة والمتانة والجودة التي تضعها المؤسسة العامة للرعاية السكنية لأنماط الوحدات السكنية المختلفة طبقاً للمعايير الهندسية الدولية المتعارف عليها . وتشرف المؤسسة على عمليات التنفيذ بما يضمن الالتزام بتلك المعايير . وتكون مسؤولة بالتضامن مع الشركة عن أي خطأ أو قصور في هذا الشأن .

(مادة ٩)

تعرض الشركة الوحدات السكنية التي يتم تشييدها للبيع لمن يرغب من مستحقي الرعاية السكنية المدرجة طلباتهم على قوائم الانتظار بالمؤسسة دون غيرهم .

(مادة ١٠)

يحدد مجلس إدارة الشركة ثمن بيع الوحدة السكنية التي يتم تشييدها ، ويتحدد هذا الثمن بحسب التكلفة التي تحملتها الشركة في تشييد الوحدة مع هامش ربح يحدده مجلس الإدارة . وفي حالة ارتفاع قيمة الوحدة عن المعدلات المناسبة طبقاً لمعايير المؤسسة العامة للرعاية السكنية ، تخفض قيمتها مقابل حصة الدولة في الأرباح كلها أو بعضها ، وذلك مع عدم الإخلال بحق الدولة في تخفيض الربح المنصوص عليه في المادة الخامسة من هذا القانون . ويدفع بنك التسليف والادخار إلى الشركة خصماً من ثمن الوحدة قيمة القرض الإسكاني الذي نص عليه القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ المشار إليه . ويدفع المشتري إلى الشركة باقي الثمن إذا وجد نقداً أو على أقسام بحسب النظام الذي تضعه المؤسسة العامة للرعاية السكنية .



(مادة ١١)

مع عدم الإخلال بأحكام هذا القانون ، تسري على الوحدات السكنية التي يتم توزيعها الأحكام المنصوص عليها في القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٩٣ المشار إليه .

(مادة ١٢)

تسري على الشركة في كل ما لم يرد بشأنه نص في هذا القانون أو في عقد تأسيس الشركة أو نظامها الأساسي ، الأحكام المنصوص عليها في المرسوم بالقانون رقم (٢٥) لسنة ٢٠١٢ المشار إليه.

(مادة ١٣)

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

أمير دولة الكويت

صباح الأحمد الصباح



المذكرة الإيضاحية للاقتراح بقانون بتأسيس شركات عقارية للإسكان

لقد تفاقمت مشكلة توفير السكن الملائم في مختلف دول العالم نتيجة للنمو السكاني وبصفة خاصة في الدول النامية كما يتضح من الدراسة الأخيرة للبنك الدولي في عام ٢٠٠٦ التي أوضح فيها أنه في ظل معدل النمو الحالي للسكان حول العالم فإن حكومات الدول النامية سيحتّم عليها بناء مدينة جديدة تتسع لمليون شخص كل أسبوع في المتوسط على مدى الأربعين سنة المقبلة .

وعلى أثر ذلك فإن الحكومات حول العالم مطالبة باتخاذ إجراءات تشريعية وتنفيذية لتسهيل الحصول على السكن الملائم باعتباره من أبسط الحقوق الأساسية للإنسان ومن ثم فقد تسابقت الحكومات في إصدار التشريعات واتخاذ الإجراءات التنفيذية لمواجهة المشكلة من خلال تفعيل الشراكة بين القطاع العام الممثل في الحكومة ومؤسساتها العامة من جهة والقطاع الخاص من جهة أخرى بهدف زيادة الاستثمار العقاري لتلبية الحاجة الملحة والطلب المتنامي على الوحدات السكنية .

وبالرغم من أن حكومة الكويت قد اعتمدت كلياً على المؤسسات العامة في توفير الوحدات السكنية للمواطنين من خلال المؤسسة العامة للرعاية السكنية كجهة تنفيذ وبنك التسليف والإئتمان كجهة تمويل ، مما نتج عنه شركة استثمارات القطاع الخاص في النشاط العقاري على العقارات الاستثمارية والتجارية مما نتج عنه عدم قدرة الدولة على تلبية الطلب المتنامي على السكن الخاص وما ترتب عليه من زيادة عدد الطلبات المنتظرة من سنة لأخرى والتأخر في تسليم الوحدات لمدد تزيد على عشر سنوات ، إلا أنه من الملاحظ أن السنوات الأخيرة قد شهدت بعض التحول في نشاط شركات الاستثمار العقاري نحو الاستثمار في العقارات السكنية لمواجهة الطلب المتزايد من قبل المواطنين ومن ثم ظهرت شريحة من المواطنين في دولة الكويت تملك وحدات سكنية من شركات الاستثمار العقارية التي اتجهت إلى فتح التملك بدلاً من فتح التأجير وتحملت اقتطاع نسبة كبيرة من دخولها لسداد أقساط تلك الوحدات التي اتسمت بارتفاع قيمتها نتيجة زيادة أعباء فوائد البنوك والمغالاة في أرباح تلك الشركات فضلاً عن طول مدتها والتي قد تمتد لأكثر من (١٥) سنة مما أدى إلى الضغط على فاتورة الإنفاق الأسري واضطرار كثير من المواطنين لتضحية ببعض متطلبات الحياة الأساسية.