



القانون رقم 27 لسنة 1995 وتعديلاته

يناير
2026

إدارة الشؤون القانونية



القانون رقم (27) لسنة 1995
في شأن إسهام القطاع الخاص
في تعمير الأراضي الفضاء
المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية (1)

- بعد الإطلاع على الدستور،
- وعلى القانون رقم [15] لسنة 1972 في شأن بلدية الكويت والقوانين المعدلة له .
- وعلى القانون المدني الصادر بالمرسوم بالقانون رقم [67] لسنة 1980 بإصدار القانون المدني .
- وعلى المرسوم بالقانون رقم [105] لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة والقوانين المعدلة له .
- وعلى القانون رقم [47] لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له .
- وافق ومجلس الأمة على القانون الآتي نصه ، وقد صدقنا عليه وأصدرناه.

¹ (نشر بالجريدة الرسمية (الكويت اليوم) العدد 215 الصادر بتاريخ 1995/7/16.



الفصل الأول

تعريف

مادة (1) ⁽¹⁾

في تطبيق أحكام هذا القانون ، يقصد بالمصطلحات الآتية ، المعاني المبينة قرين كل منها:-

1 - المقاول : أشخاص القطاع الخاص المشار إليهم في المادة

(5) من هذا القانون.

2 - المؤسسة : المؤسسة العامة للرعاية السكنية.

3 - الرعاية السكنية : الرعاية التي نص عليها القانون رقم (47)

لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية.

4 - البنية الأساسية : تشمل شبكات الطرق ، وإنشاء خطوط شبكة المياه

العذبة والمياه قليلة الملوحة والصرف الصحي

وتصريف مياه الأمطار وربطها بالقسائم وجميع

المرافق والمنشآت ومد خطوط الهاتف إلى جميع

القسائم وكافة المرافق والمنشآت وإنشاء محولات

الكهرباء ومد خطوط الكهرباء منها إلى مواقع

⁽¹⁾ عدل البند [1] من المادة [1] بالقانون رقم 7 لسنة 2005 وكان نصه: [المقاول :أشخاص القطاع الخاص المشار إليهم في المادة الرابعة من هذا القانون.



القسائم وكافة المرافق والشبكات وربط الشبكات والخطوط المشار إليها بالشبكات والخطوط الرئيسية وربط الطرق الداخلية بالطرق العامة.

5- المرافق العامة : مخافر الشرطة ، مراكز الإطفاء العام ، المدارس الحكومية بمختلف المراحل بنين وبنات ، المساجد ومساكن الأئمة ، مراكز رعاية الشباب ، المستوصفات ، الجمعيات التعاونية، محطات تعبئة الوقود ومكاتب البريد والهاتف وأي مرافق أخرى يرد النص عليها في دفاتر الشروط .

6 - الدعوة : بيان طبيعة العقد الذي سيبرم مع المقاول وشروطه الأساسية ، والضمانات المصرفية المطلوب منه تقديمها ، والمساحات المرغوب في تعميمها ومواقعها وحدودها ، ومعالمها وعدد القسائم المطلوب إعدادها ومساحة كل قسيمة. ⁽¹⁾

7 - العرض : الوثائق المقدمة من المقاول المتضمنة عرض أسعاره وقبوله لكل شروط المؤسسة واستعداده لتنفيذ الأعمال المطلوبة الواردة في وثائق المناقصة وفي المواعيد المحددة ورضائه بالشروط الجزائية، وشروط التعاقد الأخرى. ⁽²⁾

8 - دفاتر الشروط : بيان الأعمال المطروحة والشروط والمواصفات ومواعيد إنجاز كل مرحلة من مراحل العمل وميعاد التسليم النهائي.

⁽¹⁾ البند (6) من المادة (1) معدل بالقانون رقم 27 لسنة 1996م وكان نصه قبل التعديل :
(6) - الدعوة : بيان طبيعة العقد الذي سيبرم مع المقاول وشروطه الأساسية، والضمانات المصرفية المطلوب منه تقديمها ، والمساحات المرغوب في تعميمها ومواقعها وحدودها ، ومعالمها وعدد القسائم المطلوب إعدادها ومساحة كل قسيمة واستعداد المقاول لتمويل المشروع تمويلًا ذاتيًا من قبله وقبوله صرف مستحقته بعد طرح القسائم للبيع - وتحصيل أثمانها ، على أن يكون الوفاء بتلك المستحقات من حصيلة بيع القسائم وبالنظام الذي تحدده المؤسسة. (

2 (عدل البند(7) بالقانون رقم(7) لسنة 2005 وكان نصها قبل التعديل : العرض: الوثائق المقدمة من المقاول المتضمنة قبوله لكل شروط المؤسسة واستعداده لتنفيذ الأعمال المطلوبة في المواعيد المحددة ورضائه بالشروط الجزائية ، والتعويضات الاتفاقية وسعر تكلفة المتر شاملاً توريد المواد اللازمة، والتكلفة الفعلية الإجمالية وهامش الربح المطلوب.)



الفصل الثاني توفير الأراضي مادة (2) (1)

على بلدية الكويت تجهيز وتنظيم وتسليم الأراضي المخصصة لأغراض السكن الخاص وذلك حسب المخطط الهيكلي، والالتزام بتسليمها إلى المؤسسة العامة للرعاية السكنية خالية من العوائق خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون، على أن تكون المساحة التي يتم تسليمها كدفعة أولى كافية لإنشاء خمسين ألف وحدة سكنية بمراعاة ما نص عليه في المادة (7) من هذا القانون.

وأن يتم تسليم المؤسسة دفعة ثانية تكفي لإقامة عشرة آلاف وحدة سكنية أخرى وذلك في خلال الستة أشهر اللاحقة، وأن يستمر تسليم الأراضي بعد ذلك تباعاً للمؤسسة كل ثلاثة أشهر من التاريخ المحدد لتسليم الدفعة الثانية بذات الشروط والأوضاع السابقة، وأن تكون الأراضي التي يجري تسليمها كافية لتلبية طلبات الرعاية السكنية المدرجة .

(1) المادة (2) مستبدلة بموجب القانون رقم 113 لسنة 2014 ، وكان نصها قبل الاستبدال : " على بلدية الكويت تجهيز وتنظيم الأراضي المخصصة لأغراض السكن الخاص وذلك حسب المخطط الهيكلي ، وتسليمها للمؤسسة خالية من العوائق، خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون، على أن تكون المساحة التي يتم تسليمها كدفعة أولى كافية لإنشاء [30] ألف وحدة سكنية بمراعاة ما تنص عليه المادة [7] من هذا القانون ، وأن يتم تسليم المؤسسة دفعة ثانية تكفي لإقامة عشرة آلاف وحدة سكنية أخرى وذلك في خلال الستة أشهر اللاحقة وأن يستمر تسليم الأراضي بعد ذلك تباعاً للمؤسسة كل ثلاثة أشهر من التاريخ المحدد لتسليم الدفعة الثانية بذات الشروط والأوضاع السابقة وأن تكون الأراضي التي يجري تسليمها كافية لتلبية طلبات الرعاية السكنية المدرجة."



مادة (3)

على سائر الجهات الحكومية المعنية بإزالة العوائق - كل فيما يخصه - المبادرة إلى إزالة تلك العوائق على وجه السرعة ، مع مراعاة المواعيد المقررة لتسليم تلك الأراضي والمشار إليها في المادة السابقة.

وتلتزم الوزارات والمؤسسات العامة المختصة بتوفير الخدمات الرئيسية لهذه الأراضي والمرافق العامة المرتبطة بها في مواعيد تتزامن مع المشاريع الإسكانية المطروحة وفقاً لأحكام هذا القانون وتدرج لها الاعتمادات اللازمة في ميزانيتها.⁽¹⁾

مادة (4)

مع عدم الإخلال بما تنص عليه المادة (34) من القانون رقم (47) لسنة 1993 المشار إليه ، على رئيس مجلس إدارة المؤسسة موافاة مجلس الأمة بتقرير نصف سنوي يتضمن بياناً وافياً عن المساحة الكلية للأراضي التي تم تسليمها للمؤسسة لأغراض تنفيذ هذا القانون ومواقعها وعدد القسائم السكنية التي سيتم إنجازها ، والمدة المحددة للتنفيذ .

الفصل الثالث

دعوة القطاع الخاص

مادة (5) (2)

(1) أضيفت الفقرة الثانية إلى المادة [3] بالقانون رقم 7 لسنة 2005

(2) المادة (5) معدلة بموجب القانون رقم 27 لسنة 1996 وكان نصها قبل التعديل: (على المؤسسة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون، وفي المواعيد الأخرى التي تحددها المؤسسة، دعوة الشركات والمؤسسات المحلية والعالمية لتقديم عروضها لتعمير الأراضي المشار إليها في المادة (2) خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإعلان عن الدعوة . وتنشر الدعوة في وقت واحد في صحيفتين يوميتين على الأقل كما تذاع في وسائل الإعلام المسموعة والمرئية ويكون إعداد دفاتر الشروط طبقاً لما تقرره المؤسسة في هذا الشأن) ، ثم تم استبدالها بموجب القانون رقم (113) لسنة 2014 ، وكان نصها قبل الاستبدال : " تطرح المؤسسة اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون ، وفي المواعيد الأخرى التي تحددها المؤسسة ، مشروعات تعمير الأراضي المشار إليها في المادة (2) من هذا القانون وذلك بتنفيذ ما تضمنه البندان (4 ، 5) من المادة (1) من هذا القانون في مناقصات عامة بين الشركات والمؤسسات المحلية و/ أو العالمية خلال تسعة أشهر من تاريخ الإعلان عن الدعوة.)

وفي حالة تعذر استكمال الإجراءات خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة السابقة يجوز لمجلس الوزراء مدها لمدة ثلاثة أشهر أخيرة .

وتنشر الدعوة في وقت واحد في صحيفتين يوميتين على الأقل كما تذاع في وسائل الإعلام المسموعة والمرئية.

ويكون إعداد دفاتر الشروط طبقاً لما تقرره المؤسسة في هذا الشأن .

وتلتزم بلدية الكويت بإصدار قرارها في شأن ما يقدم إليها من مخططات للقسائم خلال شهرين على الأكثر من تاريخ استلامها للمخططات . "



تطرح المؤسسة اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون ، وفي المواعيد الأخرى التي تحددها المؤسسة ، مشروعات تعمير الأراضي المشار إليها في المادة (2) من هذا القانون بين شركات القطاع الخاص المحلية أو العالمية المؤهلة للتعاقد عن طريق المناقصات العامة.

ويكون إعداد دفاتر الشروط طبقاً لما تقررته المؤسسة في هذا الشأن، وتلتزم بلدية الكويت بإصدار قرارها في شأن ما يقدم إليها من مخططات خلال شهرين على الأكثر من تاريخ استلامها المخططات.

الفصل الرابع

الترسية والبت في العروض (مادة 6)

تكون دراسة العروض المقدمة من المقاولين واختيار أفضلها ، والبت فيها، والتعاقد ، والإشراف على التنفيذ ، وفقاً للقواعد والضوابط المعمول بها لدى المؤسسة .

الفصل الخامس

ثمن ومواصفات القسائم (مادة 7) ⁽¹⁾

يجب ألا تقل مساحة القسيمة عن (400 م²) .

¹ عدلت المادة (7) بالقانون رقم (7) لسنة 2005 وكان نصها : (يجب ألا تقل مساحة القسيمة عن (400 م²) ولا يجوز أن تتفاوت مساحات القسائم إلا بالقدر الذي تقتضيه الضرورة الفنية للتقسيم).



مادة (8) ⁽¹⁾ (2)

يكون تحديد ثمن بيع القسيمة على أساس ثمن رمزي يحدده مجلس الوزراء ويعفى المواطنون من تكلفة تنفيذ البنية الأساسية ، وتقوم المؤسسة العامة للرعاية السكنية بإعادة كافة المبالغ المدفوعة من المواطنين والسابق سدادها كتكلفة لتنفيذ البنية الأساسية في المشاريع السابقة لهذا القانون ، ويستحق أداء ثمن القسيمة للمؤسسة وفقاً للقواعد التي تضعها المؤسسة في هذا الشأن .

⁽¹⁾ عدلت الفقرة الثانية من المادة (8) بموجب القانون رقم [27] لسنة 1996 وكان نصها قبل التعديل: يكون ثمن بيع القسيمة مستحق الأداء بالكامل فور تمام إجراءات البيع (وعدلت المادة [8] بموجب القانون رقم 7 لسنة 2005 وكان نصها قبل التعديل (يكون تحديد ثمن بيع القسيمة على أساس ثمن رمزي يحدده مجلس إدارة المؤسسة مضافاً إليه ما يخص القسيمة من إجمالي التكلفة الفعلية لإعدادها ، وحصلتها في نفقات إنشاء البنية الأساسية ويستحق أداء ثمن القسيمة للمؤسسة وفقاً للقواعد التي تضعها المؤسسة في هذا الشأن.) وعدلت الفقرة الثالثة من المادة [8] بموجب القانون رقم 25 لسنة 2006 وكان نصها قبل التعديل [وتقوم مؤسسة الرعاية السكنية بإعادة نصف المبالغ المدفوعة من المواطنين للبنية التحتية في المشاريع السابقة لهذا القانون].

⁽²⁾ المادة (8) مستبدلة بالقانون رقم [123] لسنة 2019 ، وكان نصها قبل الاستبدال: " يكون تحديد ثمن بيع القسيمة على أساس ثمن رمزي يحدده مجلس الوزراء مضافاً إليه ما يخص القسيمة من تكلفة تنفيذ البنية الأساسية. ويكون حساب ما يخص كل قسيمة من تكلفة تنفيذ البنية الأساسية بقسمة هذه التكلفة على كامل مساحة الأراضي المستصلحة لتحديد تكلفة المتر المربع الواحد ثم تضرب تكلفة المتر في مساحة القسيمة ، ويحدد مقدار ما يدفعه مستحق القسيمة مما يخصها من تكلفة تنفيذ البنية الأساسية ، متناسباً مع فترة انتظاره للحصول على القسيمة اعتباراً من تاريخ تقديمه الطلب وفقاً للنسب التالية : .

- أ) كامل ما يخص القسيمة من تكلفة تنفيذ البنية الأساسية إذا لم تجاوز فترة الانتظار سنة واحدة.
- ب) ثمانين في المائة (80%) مما يخص القسيمة من تكلفة تنفيذ البنية الأساسية إذا جاوزت فترة الانتظار سنة ولم تجاوز سنتين.
- ج) ستين في المائة (60%) مما يخص القسيمة من تكلفة تنفيذ البنية الأساسية إذا جاوزت فترة الانتظار سنتين ولم تجاوز ثلاث سنوات.
- د) أربعين في المائة (40%) مما يخص القسيمة من تكلفة تنفيذ البنية الأساسية إذا جاوزت فترة الانتظار ثلاث سنوات ولم تجاوز أربع سنوات.
- هـ) عشرين في المائة (20%) مما يخص القسيمة من تكلفة تنفيذ البنية الأساسية إذا جاوزت فترة الانتظار أربع سنوات ولم تجاوز خمس سنوات.
- و) لا شيء مما يخص القسيمة من تكلفة تنفيذ البنية الأساسية إذا جاوزت فترة الانتظار خمس سنوات.

وتقوم المؤسسة العامة للرعاية السكنية بإعادة كامل المبالغ المدفوعة من المواطنين للبنية التحتية في المشاريع السابقة لهذا القانون إليهم.

ويستحق أداء ثمن القسيمة للمؤسسة وفقاً للقواعد التي تضعها المؤسسة في هذا الشأن. "



الفصل السادس بيع القسائم (مادة 9)

تعلن المؤسسة عن بيع القسائم وتكون الأولوية لمستحقي الرعاية السكنية ولا يجوز البيع لغير المستحقين إلا للقسائم الزائدة أو تلك التي لم يتم بيعها على النحو السابق. ⁽¹⁾

(مادة 10)

يعتبر شراء قسيمة استيفاء للحق في الرعاية السكنية، وذلك دون إخلال بحق المشتري في الحصول على القرض العقاري اللازم للبناء.

(مادة 11)

يكون الإعلان عن البيع ، وبياناته ووسيلته ، وكيفية إبداء الرغبة في الشراء وفقاً للقواعد والنظم التي تضعها المؤسسة في هذا الشأن .

(مادة 12)

تتولى المؤسسة التخصيص ، والتوزيع حسب أسبقية تسجيل الطلبات بالمؤسسة ووفقاً لنظام الرعاية السكنية المنصوص عليه في القانون رقم (47) لسنة 1993 المشار إليه .

¹ (عدلت المادة (9) بموجب القانون رقم (27) لسنة 1996 وكان نصها قبل التعديل [تعلن المؤسسة لمستحقي الرعاية السكنية دون غيرهم عن بيع القسائم بعد إنجاز البيئة الأساسية] ، ثم تم استبدالها بموجب القانون رقم (113) لسنة 2014 وكان نصها قبل الاستبدال [تعلن المؤسسة لمستحقي الرعاية السكنية دون غيرهم عن بيع القسائم] .



الفصل السابع أحكام عامة (مادة 13)

دون إخلال بأحكام هذا القانون ، تسري على القسائم السكنية سائر الأحكام الأخرى المنصوص عليها في القانون رقم (47) لسنة 1993 المشار إليه.

(مادة 14)

تكون نفقات إنشاء المرافق العامة على عاتق الدولة .
وكل ما يتم تشييده من مرافق ومنشآت وخدمات عامة وفقاً لأحكام هذا القانون يكون ملكاً لها .

(مادة 15)

تضع المؤسسة الشروط الجزائية اللازمة في العقود التي تحررها مع المقاولين وفق الأوضاع المقررة لديها.

(مادة 16)

يصدر مجلس إدارة المؤسسة القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به .

(مادة 17) (1)

تسري أحكام القانون رقم (105) لسنة 1980 المشار إليه ، فيما لم يرد في شأنه نص خاص في هذا القانون ، وبما لا يتعارض مع أحكامه.

وباستثناء ما هو مخصص لأغراض السكن الخاص، إذا تضمنت مشروعات الرعاية السكنية المنفذة وفقاً لأحكام هذا القانون أو وفقاً لأحكام القانون رقم 47 لسنة 1993 المشار إليه، قسائم مخصصة للاستعمال التجاري أو الاستثماري أو الصناعي أو الحرفي أو الخدمي وجب طرحها للبيع في المزاد العلني بعد تمام تنفيذ البنية الأساسية.

وإذا تضمنت هذه المشروعات قسائم أخرى مخصصة لغير أغراض السكن الخاص أو لغير الاستعمال التجاري أو الاستثماري أو الصناعي أو الحرفي أو الخدمي. وجب أن يصدر مجلس الوزراء القرارات اللازمة في شأن التصرف في هذه القسائم بناء على اقتراحات الوزراء

¹ (الفقرات 2، 3 ، 4 مضافة إلى المادة (17) بموجب القانون رقم (7) لسنة 2005 ، وأضيفت إليها الفقرة [5] بموجب القانون رقم [45] لسنة 2007.



المختصين ووزير المالية ، ولا يجوز نقل ملكية أى منها للغير ، إذا ما قرر مجلس الوزراء بيعها ، إلا إذا تم طرحها للبيع بالمزاد العلني وفقاً لأحكام الفقرة السابقة. ولا يجوز التصرف على أي وجه في العقارات المخصصة لأغراض السكن الخاص - قسائم أو بيوتاً أو شققاً ضمن المشروعات المشار إليها في الفقرة الثانية من هذه المادة إلا في حالة وجود فائض من هذه العقارات بعد تلبية جميع طلبات مستحقي الرعاية السكنية وفقاً لأحكام هذا القانون وأحكام القانون رقم 47 لسنة 1993 المشار إليه. ويكون التصرف في هذا الفائض حينئذ بطرحه للبيع بالمزاد العلني وفقاً للشروط المنصوص عليها في المادة 17 مكرراً من هذا القانون.

وإذا تقرر في أي وقت تغيير استعمال أي موقع مخصص للرعاية السكنية¹ بناء على طلب المؤسسة أو بناء على طلب أي جهة عامة أخرى إلى الاستعمال التجاري أو الاستثماري ، ووافقت بلدية الكويت على ذلك وعلى مشروع تنظيمه وجب طرح كامل مكوناته المخصصة للاستعمال التجاري والاستثماري للبيع في المزاد العلني العام وفقاً لأحكام الفقرة الثانية من هذه المادة ، كما يجب تحويل كامل عائدات هذا البيع إلى المؤسسة العامة للرعاية السكنية وفقاً لأحكام المادة [17 مكرراً] من هذا القانون على تتولى المؤسسة تنفيذ البنية الأساسية للموقع. ويحق للمؤسسة تأجير وتقرير حق الانتفاع لما تملكه من قسائم مخصصة لغير أغراض السكن ضمن مشروعاتها الإسكانية للفئات وبالشروط والأوضاع والضوابط التي يصدر بها قرار من مجلس إدارة المؤسسة.⁽²⁾

ويجوز للمؤسسة بيع أي من البدائل السكنية المستردة (قسيمة – بيت – شقة) من المخصص لهم وفقاً لأحكام القانون رقم (47) لسنة 1993 المشار إليه ، وذلك بالمزاد العلني ، على أن تكون الأولوية لمن يرغب من مستحقي الرعاية السكنية ، وفقاً للشروط والضوابط التي يصدر بها قرار من الوزير المختص بناء على موافقة مجلس إدارة المؤسسة وعلى أن يتم تقييم السعر الأساسي للمزاد من خلال مقيم أو أكثر .⁽³⁾

⁽²⁾ أضيفت الفقرة بموجب القانون رقم 27 لسنة 2012.

⁽³⁾ أضيفت الفقرة الأخيرة من المادة [17] بموجب القانون رقم 11 لسنة 2019.



(مادة 17 مكرر) (١)

مع مراعاة أحكام القوانين المعمول بها. لا يجوز أن يشترك في المزاد على العقارات المخصصة لأغراض السكن الخاص المطروحة للبيع وفقاً لأحكام الفقرة الرابعة من المادة السابقة إلا الأشخاص الطبيعيين، ولا يجوز أن يجاوز ما يتم ترستيته في أى وقت بالنسبة إلى الشخص الواحد من هذه العقارات عقاراً واحداً ولا أن تجاوز مساحته ألف متر مربع (1000 م²) ، إلا إذا كانت مساحة العقار المطروح للبيع تزيد على ذلك بسبب طبيعة مشروع تنظيمه الذى وافقت عليه بلدية الكويت أو المؤسسة العامة للرعاية السكنية بحسب الأحوال، على أن لا تجاوز الزيادة في جميع الأحوال في أى من هذه العقارات مائتين وخمسين متراً مربعاً (250 م²) كما لا يجوز في أى وقت فرز أو دمج هذه العقارات.

ويحدد مجلس الوزراء مواعيد طرح العقارات التى يتقرر بيعها بالمزاد العلني وفقاً لأحكام هذه المادة والمادة السابقة ، ويضع نظام تحويل كامل عائدات بيع العقارات إلى المؤسسة العامة للرعاية السكنية ، كما يبين طبيعة استعمالها وشروط بنائها وغير ذلك من الشروط ، ولا يجوز بعد بيعها تعديل طبيعة استعمالها أو إدخال أى تعديلات على شروط البناء والشروط الأخرى التى طرح على أساسها المزاد ما لم يكن ذلك وفق مشروع تنظيم جديد ، ويعتبر باطلاً بطلانا مطلقاً كل تصرف يتم على خلاف أحكام هذه المادة والمادة السابقة ، كما يبطل كل ما يترتب على ذلك من آثار.

(مادة 18)

على الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون .

أمير دولة الكويت
جابر الأحمد الصباح

صدر بقصر بيان: 10/ صفر/ 1416 هـ
الموافق: 8/ يوليو/ 1995 م

¹ (أضيفت المادة [17 مكررا] بموجب القانون رقم 7 لسنة 2005.