

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

١٤٧



١٤٧

١٧٩ - ٥/٥/١١

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مجلس الأمة

التاريخ : ٢٢ من ربيع الأول سنة ١٤١٥ هـ
الموافق : ٢٩ من أغسطس سنة ١٩٩٤ م

المحترم

الأخ الفاضل / رئيس مجلس الأمة

تحية طيبة وبعد ،،،

نتقدم إلى سيادتكم بالاقترح بقانون المرفق في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية ، مشفوعا بمذكرته الإيضاحية .

رجاء التكرم بعرضه على مجلس الأمة الموقر مع اعطائه صفة الاستعجال .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مقدموه

صالح يوسف الفضاله

أحمد عبدالعزيز السعدون

غنام علي الجمهور

عبدالعزیز يوسف العدسانی

سالم عبدالله الحماد

بسم الله الرحمن الرحيم

اقتراح بقانون

في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضى
الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية

- بعد الاطلاع على الدستور
- وعلى القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون الشركات التجارية ،
والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٧٢ فى شأن بلدية الكويت ، والقوانين
المعدلة له ،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠ بإصدار القانون
المدنى ، والقوانين المعدلة له ،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ فى شأن نظام املاك
الدولة ، والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٩٣ فى شأن الرعاية السكنية ، المعدل
بالقانون رقم ١٦ لسنة ١٩٩٤ ،

وافق مجلس الامة على القانون الآتى نصه ، وقد صدقنا عليه
وأصدرناه .

(مادة أولى)

على إدارة أملاك الدولة ، خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا
القانون ، وفى المواعيد الاخرى التى يصدر بتحديدھا قرار من وزير
المالية ، توجيه إيجاب الى الشركات الوطنية والافراد من المواطنين

ومن أبناء دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية ، لتقديم عروضهم لتعمير الأراضى الفضاء المملوكة للدولة فى المناطق المختلفة وطبقا للمخططات التى أعدتها والتى تعدها البلدية مستقبلا لأغراض الرعاية السكنية .

(مادة ثانية)

يتضمن الايجاب عرضا بعزم الدولة على ابرام عقد وعد بالبيع مشروط بالموافقة النهائية لمجلس الوزراء بعد أخذ رأى الجهات المعنية بعد أن يقبله الموجب له ، وبيانا لطبيعة العقد وشروطه الاساسية والضمانات المصرفية اللازم تقديمها والمساحات موضوع البيع ومواقعها وحدودها ومعالمها ، مع تحديد ميعاد للقبول يبقى الايجاب قائما طواله ويسقط بفواته .

(مادة ثالثة)

يطرح الايجاب فى الجريدة الرسمية ، ويداع فى جميع وسائل الاعلام الرسمية المسموعة والمرئية ، وفى صحيفتين يوميتين على الأقل ، ويحدد فيه ميعاد تقديم العروض والبيانات التى يجب أن يتضمنها العرض والمبينة فى دفاتر الشروط التى يصدر باعتمادها قرار من وزير المالية ، بمراعاة أحكام المواد التالية .

(مادة رابعة)

يجب أن يتضمن العرض التزام مقدمه بالقيام على نفقته الخاصة

بإنشاء وتشبيد وتنفيذ المرافق والمنشآت العامة والخدمة التالية
فى المناطق التى يراد تعميمها :

- ١- إنشاء شبكات الطرق .
- ٢- إنشاء خطوط شبكة المياه العذبة ، والمياه قليلة الملوحة ،
والصرف الصحى ، وتصريف مياه الامطار ، وربطها بالقسائم وبجميع
المرافق والمنشآت .
- ٣- مد خطوط الهاتف الى جميع القسائم وكافة المرافق والمنشآت .
- ٤- توريد وتنفيذ وإنشاء محولات الكهرباء ، ومد خطوط الكهرباء منها
الى مواقع القسائم ، وكافة المرافق والمنشآت .
- ٥- ربط الشبكات والخطوط المشار اليها بالشبكات والخطوط الرئيسية .
- ٦- ربط الطرق المشار اليها بالطرق العامة .
- ٧- اشاء مخافر للشرطة ، ومبانى الاطفاء العام ، ومقسمات الهاتف
ومكاتب البرق والبريد .
- ٨- بناء المساجد ومنازل الائمة .
- ٩- اقامة المدارس الحكومية ومراكز رعاية الشباب وصالات الاحتفالات
والمستوصفات والجمعيات التعاونية .
- ١٠- انشاء محطات تعبئة الوقود .
- ١١- اى مرافق او منشآت اخرى ترد فى دفاتر الشروط .

وتحدد فى العرض الفترة الزمنية التى يتم فيها انجاز المرافق
والاعمال المتقدمة ، مع وضع جداول زمنية لتنفيذ كل مرحلة من مراحل
العمل فى كل موقع .

(مادة خامسة)

كل ما يتم تشييده أو إقامته من مرافق ومنشآت ومبانى وفقا لأحكام

المادة السابقة يكون ملكا خالصا للدولة وحدها مالكة الارض وذلك بالالتصاق كسب لكسب الملكية ، ويلزم تسليمها فور إقامتها الى الجهات التي تحدد بقرار من وزير المالية ، ويسترد من أحدثها ما أنفقه في إقامتها خصما من ثمن بيع القسائم لمستحقي الرعاية السكنية بعد بيعه لهذه القسائم تنفيذا لعقد الوعد البيع .

(مادة سادسة)

يجب ان يتضمن العرض المقدم من الموجب له تحديدا للأسعار المقترحة لبيع القسائم السكنية ، محسوبة على اساس مقابل نفقات اقامة المرافق والمنشآت وصيانتها ، ونسبة ربح له ونسبة للدولة من ثمن البيع يحدد مقدارها وكيفية سدادها وزير المالية في دفتر الشروط .

(مادة سابعة)

إذا لم يستكمل الموجب له الاعمال المطلوبة في المدة المقررة لتنفيذ ماتعهد به يمنح مهلة لاتزيد على سنة واحدة من نهاية المدة المقررة اصلا للإنجاز فإذا انقضت هذه المهلة دون اتمام الإنجاز كان من حق الدولة استرداد المساحات التي سلمت اليه بما عليها من مبان ومنشآت دون مقابل .

(مادة ثامنة)

يحرر عقد نموذجي موحد لبيع القسائم لمستحقي الرعاية السكنية يلتزم به الموجب له ، ويكون طرح هذه القسائم بصورة علنية تكفل تحقيق

المساواة بين المذكورين ، مع الالتزام بأسبعية طلبات من تقدموا بإبداء رغبتهم خلال الفترة المقررة لذلك ، وتوزع بينهم القسائم بالقرعة ، ويعتبر ذلك استيفاء لحقهم في الرعاية السكنية وفقا لأحكام القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه ، دون اخلال بحقوقهم في الحصول على قرض الرعاية السكنية طبقا لأحكام القانون المذكور .

ويتضمن العقد المشار اليه في الفقرة السابقة جميع الشروط التي تحكم العلاقة بين الدولة والموجب له ، وبين هذا الاخير ومتملك القسيمة . ولا يجوز عرض القسائم للبيع او تلقي اموال من المواطنين لحجز او شراء هذه القسائم قبل إنجاز المرافق والمنشآت العامة والخدمات المتفق عليها بين الدولة والموجب له .

(مادة تاسعة)

تشكل لدراسة العروض المقدمة طبقا لأحكام هذا القانون واختيار افضلها ، لجنة برئاسة وزير المالية وعضوية كل من :

- ١- وكيل وزارة المالية .
- ٢- وكيل وزارة الاشغال العامة .
- ٣- وكيل وزارة الكهرباء والماء .
- ٤- وكيل وزارة المواصلات .
- ٥- مدير عام المؤسسة العامة للرعاية السكنية .
- ٦- مدير عام البلدية .
- ٧- ثلاثة أشخاص من القطاع الخاص يختارهم مجلس الوزراء ويصدر بتعيينهم مرسوم أميري .

وترفع اللجنة تقريرها الى مجلس الوزراء للبت في اختيار افضل

العروض المقدمة ، بعد المفاضلة بينها على اساس الخبرة والتخصص
والمقدرة الفنية والمالية لمقدمى العروض ، ومدة وكيفية انجاز جميع
المرافق والمنشآت المشار اليها فى هذا القانون ، والخدمات التى تقدم
للمواطنين ، وبوجه خاص الاسعار المحددة فى العروض لبيع المتر المربع
من القسائم السكنية لهم .

(مادة عشرة)

يصدر وزير المالية القرارات اللازمة لتنفيذ احكام هذا القانون .

(مادة حادية عشرة)

تسرى احكام القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ المشار اليه ، فيما لم
يرد فى شأنه نص خاص فى هذا القانون ، وبما لا يتعارض مع احكامه .

(مادة ثانية عشرة)

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

امير الكويت

جابر الاحمد

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



مجلس الأمة

مذكرة إيضاحية

للاقتراح بقانون

بشأن

الاحكام المتعلقة بدور القطاع الخاص

في تعمير الاراضي الخلاء المملوكة للدولة

لاغراض الرعاية السكنية

تعاصرت الجهود لتحقيق رغبتين في الاونة الاخيرة ، إحداهما الرغبة في
تقليل مدد الإنتظار للحمول على الرعاية السكنية المناسبة للأسرة ،
وهو ما سعى إليه القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٩٣م في شأن الرعاية السكنية ،
إلا ان المشكلة السكانية لاتزال تتفاقم نتيجة قلة ما يعرض من الارض
للبيع بسبب رغبة اصحابها في المضاربة على اسعارها ، الامر الذي يدعو
إلى الإستفادة من الاراضي المملوكة للدولة ، والتي ظلت متروكة
لفترة طويلة دون إستغلال ، اما الرغبة الثانية فهي ما يطلق عليه
تعبير الخصخصة ، وتعنى إعطاء دور اكبر للقطاع الخاص في
الإستثمارات في المجالات المختلفة التي تتولاها الدولة الان ، وهو
يعنى من باب اولى في اية إستثمارات جديدة ان تترك للقطاع الخاص
يتولاها تحليلا لدوره الذي نص عليه الدستور ، بإعتبار ان الملكية
وراس المال والعمل معلومات اساسية لكيان الدولة الإجتماعي وللشروة
الوطنية وفقا للمادة (١٦) من الدستور وبإعتبار ان الإلتزام
الوطني قوامه التعاون العادل بين النشاط العام والنشاط الخاص ،
وهدفه تحليق التذمية الإلتزامية وزيادة الإنتاج ورفع مستوى المعيشة
وتحقيق الرخاء للمواطنين فهي حدود القانون طبقا للمادة (٢٠) من
الدستور .



مجلس الأمة

(٢)

إلا أنه لا يمكن أن تنسبنا هاتان الرغبتان ما يجب أن يحاط به المال العام من حماية ، حيث تنص المادة (١٧) من الدستور على أن للأموال العامة حرمة ، وحمايتها واجب على كل مواطن ، كما تنص المادة (١٣٨) من الدستور على أن " يبين القانون الأحكام الخاصة بحفظ أملاك الدولة وإدارتها وشروط التصرف فيها ، والحدود التي يجب فيها النزول عن شيء من هذه الأملاك " .

وتحقيقاً لهذه الأهداف الثلاثة، أعد مشروع القانون المرافق ، والذي يحقق مصلحة الدولة في حماية المال العام ، ومصلحة المواطنين في توفير الأراضي لهم لأغراض الرعاية السكنية بأسعار مقبولة ومعقولة ، ومصلحة القطاع الخاص في التيسرات التي قررها مشروع القانون لهذا القطاع في تنفيذ هذه المشروعات .

أولاً : حماية المال العام

من خلال تقرير الأحكام الآتية :

١ - أن يتم إسناد تعميم هذه الأراضي إلى الأفراد أو الشركات الوطنية في إطار من المنافسة والعلانية ، وأن تكون المفاضلة بين العروض المختلفة على أساس المقدرة الفنية والمالية لمقدمي العروض ومدى وكيفية إنجاز جميع المرافق والمنشآت والخدمات العامة وطبقاً لما يقدمونه من خدمات للمواطنين وعلى الأخص سعر بيع المتر من القسائم السكنية بالمشروع مع إتاحة الفرص لبناء دول مجلس التعاون الخليجي في الإسهام في هذا التعمير لتحقيق غاية مزدوجة تتمثل في تكامل التعاون بينها ، من جهة ، وفي مصلحة اقتصادية تعود على الطرفين ، على حد سواء ، من جهة أخرى .



مجلس الأمة

- ٣ -

- ٢- أن تقوم بإجراء المفاضلة بين العروض المختلفة لجنة تتوفر لها كافة الخبرات فى الإستثمار والرعاية السكنية والأشغال العامة والكهرباء والمواصلات .
- ٣- إلزام المنفذ للمشروع بأن يقيم على نفقته شبكات الطرق وخطوط الهاتف ومحولات وخطوط الكهرباء وخطوط شبكة المياه والطرق العامة وربط كل ذلك بالشبكات والخطوط الرئيسية والطرق العامة ومقار الأجهزة الحكومية ومخافر الشرطة ومباني الإطفاء العام .
- ٤- إلزام المنفذ للمشروع بأن يقيم على نفقته الخاصة المساجد ومنازل الأئمة وما تحتاجه المنطقة من مدارس ومستوصفات وجمعيات تعاونية ومراكز رعاية شباب وصلات الأفرح ومحطات تعبئة الوقود بما يخفف العبء على المال العام .
- ٥- النص على إعتبار ما تم إقامته وتشييده من مباني ومنشآت المرافق العامة ومقار الأجهزة الحكومية والخدمات العامة الأخرى بمعرفة المتعاقد وعلى نفقته ملكا خالصا للدولة وحدها يبقى على ذمتها ولا يتأثر ببيع القسائم ، وذلك تطبيقا لقواعد القانون المدنى فى شأن الإلتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية .

ثانيا : توفير مصالح المواطنين

- وذلك من خلال الإشتراطات لمصلحتهم التى سوف يتضمنها عقد تنفيذ المشروع ، والتى بين القانون بعضا منها وهى :
- ١- طرح القسائم والوحدات السكنية على مستحقى الرعاية السكنية فى إطار من العلنية وبما يحقق المساواة بين المواطنين وعدالة التوزيع .



مجلس الأمة

- ٤ -

٢ - حظر عرض هذه اللسائم للبيع على المواطنين او تلقي اموال منهم بغرض حجز او شراء هذه اللسائم قبل إنجاز المرافق والخدمات التي نص عليها القانون وتسليمها إلى الدولة .

٣ - حفظ حق مستحقي الرعاية السكنية في القروض التي تقدم لهم وفقا لاحكام القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٩٣م المشار إليه لبناء مساكن على اللسائم التي حصلوا عليها وفقا لاحكام هذا القانون .

ثالثا : تشجيع القطاع الخاص على ارتياد هذا المجال من الإستثمارات من خلال التيسيرات التي قررها المشروع بتوفير تكافؤ الفرص لكافة الشركات القادرة على تنفيذ المشروع وبالإقرار مبدا العلانية والمنافسة في إسناد هذه المشروعات .

ولم يفت المشروع ، وهو يكتفي بالمبادئ والاحكام العامة ، مع تطبيق احكام القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠م في شان نظام املاك الدولة والقوانين المعدلة له فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا القانون ، وبما لايتعارض واحكامه (مادة ٨) ان يترك التفاصيل للقرارات تصدر من وزير المالية (مادة ٧) تحليلا للمرونة اللازمة في تعديل احكام هذه القرارات ، طالما لما يستجد من وقائع وما يظهره التطبيق العملي من نواحي النقص والقصور في هذه التفاصيل .

ومن التفاصيل التي يمكن ان تتضمنها كراسة الشروط او القرارات التنفيذية مساحات اللسائم السكنية ، وتلايم الشركات المتنافسة مخططاتها الهيكلية والمساحية ، وتحديد نسبة الكويتيين الذين سوف يتم تشغيلهم في الشركات التي تقوم بتنفيذ هذه المشروعات ، وتحديد الشروط

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



مجلس الأمة

(٥)

التي يتم بمقتضاها المحافظة على البيئة ، والإسكان الرأسي في بعض المناطق وكيفية إستغلال الشواطئ بالنسبة إلى الأراضى التي تطل عليها ، ومدة صلاحية العروض ، والدخول في مفاوضات مع مقدمي العروض لتعديل عروضهم أو للتنازل عن تحفظات معينة لهم ، والتأمينات والضمانات التي ينبغي على مقدمي العروض تقديمها وحالات الإعفاء من التأمين كله أو بعضه ، وكيفية إنعقاد لجنة البت في هذه العروض وإصدار قراراتها ، والجزاءات الإدارية والمالية التي يجب أن يشتمل عليها التعاقد ، ومنها إنذار المتعاقد أو توقيع الغرامات أو فسخ أو إنهاء العقد أو التنفيذ على حساب المتعاقد .

وقد تناولت المادة الثانية من المشروع النص على أن يتضمن الإيجاب الموجه إلى الشركات الوطنية والأفراد من المواطنين ومن أبناء دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية ، عرضا بعزم الدولة على إبرام عقد وعد بالبيع مشروط بالموافقة النهائية عليه من مجلس الوزراء بعد استطلاع رأى الجهات المعنية ، وبعد قبول الموجب له إياه ، مشفوعا ببيان لطبيعة العقد وشروطه الأساسية والمساحات موضوع البيع وحدودها ومعالمها ومواقعها ، مع تحديد ميعاد قبول العروض .

أما العرض المقدم من الموجب له فقد أوجبت المادة السادسة من المشروع تضمنه تحديدا للأسعار المقترحة لبيع القسائم السكنية ، محسوبة على أساس مقابل نفقات إقامة المرافق والمنشآت وصيانتها ، ونسبة ربح للموجب له ، ونسبة أخرى من ثمن البيع للدولة يحدد مقدارها وكيفية أدائها وزير المالية في دفتر الشروط .



مجلس الأمة

(٦)

وتصدت المادة السابعة من المشروع لحق الدولة في إسترداد المساحات المسلمة الى الموجب له في حالة تخلفه عن إستكمال الاعمال المطلوبة منه بما عليها من مبان ومنشآت بدون مقابل بعد منحه مهلة سنة لإتمام إنجاز هذه الاعمال .

وبذلك يتحقق الغرض من المشروع على أمثل وجه إذ يجمع بين مزايا عدة يمكن إجمالها فيما يلي :

(أولاً) زيادة عدد القسائم السكنية التي يرغب المواطنون في تملكها بما يفوق عدد الطلبات المقدمة للحصول عليها والتي طال عليها العهد ، وفي هذه تفريغ للازمة الإسكانية .

(ثانياً) إن هذه الزيادة في عدد القسائم سيكون من شأنها أن تؤدي بالتالي الى خفض في الاعداد المتضخمة الملحوظ حالياً للأراضي السكنية بسبب قلة المعروض منها بالنسبة الى عدد الطلبات المقدمة عنها .

(ثالثاً) إن من شأن المشروع رفع عبء استصلاح هذه الأراضي عن عاتق الدولة فضلاً عن أنه يوفر عليها ما تدفعه حالياً من بدلات الأيجار لمستحقي الرعاية السكنية الذين لم يظفروا بها حتى الآن ، وقد طال أمد إنتظارهم ولا يزال أداء هذه البدلات اليهم مستمرا .

(رابعاً) أن هذا المشروع يتيح فرصة جيدة للقطاع الخاص للمشاركة في إستصلاح هذه الأراضي وتعميرها تنشيطاً للحركة الإقتصادية في الكويت في كل مجال مع تحقيق ربح مجز في الوقت ذاته .