

صدرت في ١١ ديسمبر ١٩٥٤ م

الكويت

اليوم

الجريدة الرسمية لحكومة الكويت
تصدرها وزارة الاعلام

العدد

٢١٥

السنة الحادية والأربعون

الأحد

١٨ صفر ١٤١٦ هـ

١٦ يوليو (تموز) ١٩٩٥ م

بسم الله الرحمن الرحيم

قانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٥

في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص

في تعمير الأراضي الفضاء

المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية

الشبكات والخطوط المشار إليها بالشبكات والخطوط الرئيسية وربط
الطرق الداخلية بالطرق العامة .

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

٦- الدعوة : بيان طبيعة العقد الذي سيرم مع المقاول وشروطه
الأساسية ، والضمانات المصرفية المطلوب منه تقديمها ، والمساحات
المرغوب في تعميرها ومواقعها وحدودها ، ومعالمها وعدد القسائم
المطلوب اعدادها ومساحة كل قسيمة واستعداد المقاول لتمويل المشروع
تمويلا ذاتيا من قبله وقبله صرف مستحقته بعد طرح القسائم للبيع
وتحصيل أثمانها ، على أن يكون الوفاء بتلك المستحقات من حصيللة بيع
القسائم وبالنظام الذي تحدده المؤسسة .

٧- العرض : الوثائق المقدمة من المقاول المتضمنة قبله لكل
شروط المؤسسة واستعداده لتنفيذ الأعمال المطلوبة في المواعيد المحددة
ورضائه بالشروط الجزائية ، والتعويضات الاتفاقية وسعر تكلفة المتر
شاملا توريد المواد اللازمة ، والتكلفة الفعلية الاجمالية وهامش الربح
المطلوب .

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

«الفصل الثاني»

توفير الأراضي

مادة (٢)

على بلدية الكويت تجهيز وتنظيم الأراضي المخصصة لأغراض
السكن الخاص وذلك حسب المخطط الهيكلي ، وتسليمها للمؤسسة

بعد الاطلاع على الدستور ،

وعلى القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٧٢ م في شأن بلدية الكويت
والقوانين المعدلة له ،

وعلى القانون المدني الصادر بالمرسوم بالقانون رقم ٦٧ لسنة
١٩٨٠ م بإصدار القانون المدني ،

وعلى المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ م في شأن نظام
أملاك الدولة والقوانين المعدلة له ،

وعلى القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٩٣ م في شأن الرعاية السكنية
والقوانين المعدلة له ،

وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه ، وقد صدقنا عليه
وأصدرناه :

«الفصل الأول»

تعريف

مادة (١)

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

١- المقاول : اشخاص القطاع الخاص المشار اليهم في المادة
الرابعة من هذا القانون .

٢- المؤسسة : المؤسسة العامة للرعاية السكنية .

٣- الرعاية السكنية : الرعاية التي نص عليها القانون رقم (٤٧)
لسنة ١٩٩٣ م في شأن الرعاية السكنية .

٤- 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 القسائم وكافة المرافق والشبكات وربط

مجلس ادارة المؤسسة مضافا اليه ما يخص القسيمة من اجمالي التكلفة الفعلية لاعدادها، وحصتها في نفقات انشاء البنية الأساسية. ويكون ثمن بيع القسيمة مستحق الأداء بالكامل فور تمام اجراءات البيع.

«الفصل السادس»

بيع القسائم

مادة (٩)

تعلن المؤسسة لمستحقي الرعاية السكنية دون غيرهم عن بيع القسائم بعد انجاز البنية الأساسية.

مادة (١٠)

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

مادة (١١)

يكون الاعلان عن البيع، وبياناته ووسيلته، وكيفية ابداء الرغبة في الشراء وفقا للقواعد والنظم التي تضعها المؤسسة في هذا الشأن.

مادة (١٢)

تتولى المؤسسة التخصيص، والتوزيع حسب أسبقية تسجيل الطلبات بالمؤسسة وفقا لنظام الرعاية السكنية المنصوص عليه في القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣م المشار اليه.

«الفصل السابع»

أحكام عامة

مادة (١٣)

دون اخلال بأحكام هذا القانون، تسري على القسائم السكنية سائر الأحكام الأخرى المنصوص عليها في القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٩٣م المشار اليه.

مادة (١٤)

تكون نفقات انشاء المرافق العامة على عاتق الدولة. وكل ما يتم تشييده من مرافق ومنشآت وخدمات عامة وفقا لأحكام هذا القانون، يكون ملكا لها.

مادة (١٥)

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

مادة (١٦)

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

مادة (١٧)

تسري أحكام القانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ المشار اليه، فيما لم يرد في شأنه نص خاص في هذا القانون، وبما لا يتعارض مع أحكامه.

مادة (١٨)

على الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون.

أمير الكويت
جابر الأحمد الصباح

صدر بقصر بيان في: ١٠ صفر ١٤١٦هـ.
الموافق: ٨ يوليو ١٩٩٥م

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 (٣٠) ألف وحدة سكنية على الأقل بمراعاة ما تنص عليه المادة (٧) من هذا القانون، وأن يتم تسليم المؤسسة دفعة ثانية تكفي لإقامة عشرة آلاف وحدة سكنية أخرى وذلك في خلال السنة أشهر اللاحقة، وأن يستمر تسليم الأراضي بعد ذلك تباعا 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 (٣)

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.

مادة (٤)

مع عدم الاخلال بما تنص عليه المادة (٣٤) من القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣م المشار اليه، على رئيس مجلس ادارة المؤسسة موافاة مجلس الأمة بتقرير نصف سنوي يتضمن بيانا وافيا عن المساحة الكلية للأراضي التي تم تسليمها للمؤسسة لأغراض تنفيذ هذا القانون، ومواقعها وعدد القسائم السكنية التي سيتم انجازها، والمدة المحددة للتنفيذ.

«الفصل الثالث»

دعوة القطاع الخاص

مادة (٥)

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 (٢) خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الاعلان عن الدعوة. وتنتشر الدعوة في وقت واحد في صحيفتين يوميتين على الأقل، كما تذاع في وسائل الاعلام المسموعة والمرئية. ويكون اعداد دفاتر الشروط طبقا لما تقرره المؤسسة في هذا الشأن.

«الفصل الرابع»

الترسية والبيت في العروض

مادة (٦)

تكون دراسة العروض المقدمة من المقاولين واختيار أفضلها، والبيت فيها، والتعاقد، والاشراف على التنفيذ، وفقا للقواعد والضوابط المعمول بها لدى المؤسسة.

«الفصل الخامس»

ثمن ومواصفات القسائم

مادة (٧)

يجب ألا تقل مساحة القسيمة عن ٤٠٠ متر مربع، ولا يجوز أن تتفاوت مساحات القسائم الا بالقدر الذي تقتضيه الضرورة الفنية للتقسيم.

مادة (٨)

يكون تحديد ثمن بيع القسيمة على أساس ثمن رمزي يحدده

مذكرة ايضاحية للاقتراح بقانون بشأن

إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي القضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية

تصافرت الجهود لتحقيق رغبتي في الأونة الأخيرة، احداهما الرغبة في تقليل مدد الانتظار للحصول على الرعاية السكنية المناسبة للأسرة، وهو ما سعى اليه القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٩٣م في شأن الرعاية السكنية، إلا أن المشكلة السكانية لا تزال تتفاقم نتيجة قلة ما يعرض من الأراضي للبيع بسبب رغبة أصحابها في المضاربة على اسعارها، الأمر الذي يدعو إلى الاستفادة من الأراضي المملوكة للدولة، والتي ظلت متروكة لفترة طويلة دون استغلال، أما الرغبة الثانية فهي ما يطلق عليها تعبير التخصص، وتعني اعطاء دور أكبر للقطاع الخاص في الاستثمارات في المجالات المختلفة التي تتولاها الدولة الآن، وهذا يعني من باب أولي في أية استثمارات جديدة أن تترك للقطاع الخاص يتولاها تحقيقا لدوره الذي نص عليه الدستور، باعتبار أن الملكية ورأس المال والعمل مقومات أساسية لكيان الدولة الاجتماعي وللثروة الوطنية وفقا للمادة (١٦) من الدستور وباعتبار أن الاقتصاد الوطني قوامه التعاون العادل بين النشاط العام والنشاط الخاص، وهدفه تحقيق التنمية الاقتصادية وزيادة الانتاج ورفع مستوى المعيشة وتحقيق الرخاء للمواطنين في حدود القانون طبقا للمادة (٢٠) من الدستور.

إلا أنه لا يمكن أن تنسينا هاتان الرغبتان ما يجب أن يحاط به المال العام من حماية، حسب نص المادة (١٧) من الدستور على ان 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».

وتحقيقا 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 التيسيرات التي يقرها مشروع القانون لهذا القطاع في تنفيذ هذه المشروعات.

فأوردت المادة الأولى عدة تعريفات لتكرار تداولها في المشروع من قبيل التسهيل على الباحث ثم حرصت المادة الثانية على النص على إلزام بلدية الكويت بتجهيز 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 (٣٠) ألف وحدة سكنية على الأقل بمراعاة ما تنص عليه المادة (٧) من هذا القانون، وأن يتم تسليم دفعة ثانية للمؤسسة تكفي لإقامة عشرة آلاف وحدة سكنية أخرى وذلك خلال السنة أشهر اللاحقة وأن يستمر تسليم الأراضي بعد ذلك تباعا للمؤسسة كل ثلاثة شهور من التاريخ المحدد لتسليم الدفعة الثانية بذات الشروط

والأوضاع السابقة وأن تكون الأراضي التي يجري تسليمها كافية لتلبية طلبات الرعاية السكنية المدرجة.

وغنى عن البيان أن الأحكام التي تضمنتها المادة الثانية سالفه الذكر استهدفت وضع برنامج زمني عاجل لتسليم الأراضي المخصصة لأغراض السكن الخاص خالية من العوائق للمؤسسة العامة للرعاية السكنية لتمكينها من الوفاء بالتزاماتها قبل مستحقي الرعاية السكنية في المواعيد التي حددها القانون، ذلك أن مفتاح حل المشكلة الاسكانية هو توفير الأراضي خالية من العوائق حتى تباشر المؤسسة شؤونها فيها.

وتضمنت المادة (٣) قاعدة أمرة أخرى تلتزم بمقتضاها سائر الجهات الحكومية المعنية بإزالة العوائق - كل فيما يخصها - بالمبادرة إلى إزالة العوائق على وجه السرعة مع مراعاة المواعيد المقررة لتسليم تلك الأراضي المشار إليها في المادة السابقة.

ورغبة في احاطة مجلس الأمة بما يتم في هذا الشأن، فقد نصت المادة (٤) على إلزام رئيس مجلس ادارة المؤسسة بموافاة مجلس الأمة بتقرير نصف سنوي يتضمن بيانا وافيا عن المساحة الكلية للأراضي التي يتم تسليمها للمؤسسة لأغراض تنفيذ هذا القانون، ومواقعها، وعدد القسائم السكنية التي سيتم انجازها، والمدة المحددة للتنفيذ، ونظرا لأن هذا التقرير يختلف عن التقرير المشار إليه في المادة (٣٤) من قانون الرعاية السكنية التي تلزم الحكومة بتقديم تقرير سنوي إلى مجلس الأمة عن تنفيذ الحفظ والسياسات الاسكانية وأن تكون هذه التقارير نصف سنوية خلال السنوات الخمس التالية لتاريخ العمل بالقانون المذكور. فقد اقتضى الأمر الإشارة في المادة (٤) سالفه الذكر إلى ذلك.

وفي مجال دعوة القطاع الخاص نصت المادة (٥) من المشروع على إلزام المؤسسة العامة للرعاية السكنية 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 (٢) ولم يكتف النص بإيراد هذا الحكم بل عنى بتحديد آلية الدعوة وشكلها ووسائلها، فنصت الفقرة الثانية على أن تنشر الدعوة في وقت واحد في صحيفتين يوميتين على الأقل، كما تداع في وسائل الإعلام المسموعة والمرئية، وجاءت الفقرة الأخيرة تنص على أن يكون اعداد دفاتر الشروط طبقا لما تقرره المؤسسة في هذا الشأن.

وبالنسبة لعمليتي الترسية والبث في العروض فقد نصت المادة (٦) على أن تكون دراسة العروض المقدمة من المقاولين واختيار أفضلها والبث فيها والتعاقد والاشراف على التنفيذ وفقا للقواعد والضوابط المعمول بها لدى المؤسسة.

وقد حرص المشروع كذلك على النص في المادة (٧) على أنه يجب ألا تقل مساحة القسيمة عن ٤٠٠ متر مربع، ولا يجوز أن تتفاوت مساحات القسائم إلا بالقدر الذي تقتضيه الضرورة الفنية للتقسيم. ورغبة في تحقيق الغرض المنشود من المشروع وهو توصيل الخدمة الاسكانية للمواطن بأقل تكلفة ممكنة فقد حفلت المادة (٨) على وضع ضوابط تحديد سعر القسيمة ونصت على أن يكون تحديد ثمن بيع القسيمة على أساس ثمن رمزي يحدده مجلس ادارة المؤسسة مضافا إليه ما يخص القسيمة من اجمالي التكلفة الفعلية لاعدادها، وحصلتها في نفقات انشاء البنية الأساسية، ويكون ثمن بيع القسيمة مستحق الأداء بالكامل فور اتمام اجراءات البيع.

وفىما يتعلق بآلية بيع القسائم فقد حددتها المادة (٩) التي نصت على أن تعلن المؤسسة لمستحقي الرعاية السكنية دون غيرهم عن بيع القسائم بعد انجاز البنية الأساسية.

واعتربت المادة (١٠) شراء القسيمة استيفاء للحق في الرعاية السكنية وذلك دون اخلال بحق المشتري في الحصول على القرض العقاري اللازم للبناء.

وكرست المادة (١١) النص على أن يكون الاعلان عن البيع وبياناته ووسيلته وكيفية ابداء الرغبة في الشراء وفقا للقواعد والنظم التي تضعها المؤسسة في هذا الشأن.

ونصت المادة (١٢) على أن تتولى المؤسسة التخصيص والتوزيع حسب أسبقية تسجيل الطلبات بالمؤسسة ووفقا لنظام الرعاية السكنية المنصوص عليه في القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣م المشار إليه.

وللتأكيد على أن هذا المشروع جاء كرافد مساعد لقانون الرعاية السكنية سالف الذكر في مجال إيجاد الحلول الحاسمة والسريعة لحل مشكلة الرعاية السكنية فقد نصت المادة (١٣) على أنه دون اخلال بأحكام هذا القانون تسري على القسائم السكنية سائر الأحكام الأخرى الواردة في القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣م المشار إليه.

وعنيت المادة (١٤) بالنص على أن تكون نفقات انشاء المرافق العامة على عاتق الدولة، وأن كل ما يتم تشييده من مرافق ومنشآت وحدائق عامة وفقا لأحكام هذا القانون يكون ملكا لها.

وأعطت المادة (١٥) للمؤسسة سلطة وضع وتحديد الشروط الجزائية المناسبة وتضمينها العقود التي تبرم مع المقاولين والتي تكفل سلامة العمل وانتظامه وفق الشروط المتفق عليها فنصت على أن تضع المؤسسة الشروط الجزائية اللازمة في العقود التي تبرمها مع المقاولين وفق الأوضاع المقررة لديها.

ونصت المادة (١٦) على أن يصدر مجلس ادارة المؤسسة القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به.

وحرصت المادة (١٧) على النص على أن تسري أحكام القانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠م المشار إليه، فيما لم يرد في شأنه نص في هذا القانون وبها لا يتعارض مع أحكامه.