قانون رقم (113) لسنة 2014
بتعديل بعض أحكام القانون رقم (47) لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية والقانون رقم (27) لسنة 1995 في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية

- بعد الاطلاع على الدستور ،
- وعلى المرسوم 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 (37) لسنة 1964 في شأن المناقصات العامة والقوانين المعدلة له ،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (15) لسنة 1979 في شأن الخدمة المدنية والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون رقم (47) لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون رقم (27) لسنة 1995 في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية ،
- وعلى القانون رقم (66) لسنة 1998 بإلغاء النصوص المانعة من خضوع بعض الهيئات العامة والمؤسسات العامة لرقابة ديوان المحاسبة أو قانون المناقصات العامة ،
- وعلى القانون رقم (5) لسنة 2005 في شأن بلدية الكويت ،
- وعلى القانون رقم (7) لسنة 2008 بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة وتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 في شأن نظام أملاك الدولة ،
- وعلى المرسوم بتاريخ 4/ 4/ 1979 في شأن نظام الخدمة المدنية وتعديلاته ،
- وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه ، وقد صدقنا عليه وأصدرناه ،

مادة أولى

يستبدل بنصوص المواد (3 بند 8 ، 9) ، (4 بند 10) ، (5 ، 6 ، 7) ، (9 فقرة أخيرة) ، (11 بند 6) ، (27) مكرر (ز) ، (34) من القانون رقم (47) لسنة 1993 المشار إليه النصوص التالية :-

مادة (3) :

بند (8) :

حصيلة بيع الأراضي والعقارات المخصصة لغير أغراض الرعاية السكنية بالمزاد العلني وفقاً للشروط والضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

بند (9) : عائدات ومقابل حقوق الاستغلال والانتفاع والإيجار والاستثمار للقطاعات غير المخصصة للسكن الخاص أو مشاريع الرعاية السكنية ، وذلك بما يتوافق مع القوانين النافذة في هذا الشأن .

مادة (4) :

بند (10) :

إنشاء لجنة فنية متخصصة للعمل على توفير البدائل المخصصة لجذب الاستثمار المحلي والأجنبي وتطوير آلياته وأنماط العمل المخصصة لتنفيذ المشاريع التي تقوم عليها وفق أفضل التجارب وبما يتطلبه من سبل للدعم وتقديم التسهيلات المختلفة للقطاع الخاص أو بالمشاركة معه ووضع وتنفيذ السياسات والخطط والبرامج اللازمة لإنشاء وإدارة وتنمية واستثمار مرافق وخدمات هذه المشاريع .

ويصدر بتشكيل هذه اللجنة وشروط عضويتها ونظام العمل بها وقواعد وإجراءات جلساتها واللجان المتفرعة عنها قرار من الوزير المختص بناء على موافقة مجلس إدارة المؤسسة ، وتحدد اللائحة التنفيذية للقانون سائر ضوابط العمل باللجنة .

مادة (5) :

للمؤسسة في سبيل تحقيق أغراضها أن تجري جميع الأعمال والتصرفات التي من شأنها تحقيق البرامج والأولويات المخصصة لإنجاز أعمالها ، بما في ذلك تقرير نمط استخدام المساحات المخصصة لمشاريعها وتحديد نسب الاستخدام ونوعه من قسائم غير مخصصة للرعاية السكنية .

ولها بيعها أو تأجيرها أو تقرير حق الانتفاع بها ، ولها في سبيل ذلك إبرام عقود تنفيذ بنظام البناء والتشغيل والتحويل والنظم المشابهة .

كما للمؤسسة إجراء التعاقد المباشر في العقود مع الشركات والمؤسسات ، وكذلك التعاقد مع المكاتب الاستشارية المحلية أو العالمية المتخصصة في العقود التي لا تتجاوز قيمتها الإجمالية عشرة ملايين دينار كويتي لكل عقد ، وذلك طبقاً للقواعد والنظم التي تحددها لائحة التعاقد لتنفيذ المشاريع والتي تصدر بقرار من الوزير المختص بناء على موافقة مجلس الإدارة والمؤسسة .

وللمؤسسة اختيار الإجراءات اللازمة لتنفيذ المرافق العامة والبنية التحتية لكل مشروع بما يحقق تحفيز وتشجيع المستثمرين ومشاركة القطاع الخاص وفق أفضل التجارب العالمية ، بما في

ذلك انجاز البنية الأساسية والمباني العامة ومحطات الكهرباء الرئيسية وأبراج المياه ومحطات تنفيذ الصرف الصحي ومعالجة ما قد يواجه هذه المشاركة من عقبات ، وتحدد اللائحة التنفيذية شروط وضوابط تنفيذ ذلك .

وفي جميع الحالات تعتبر أموال المؤسسة في حكم الأموال العامة .

مادة (6) :

للمؤسسة أن تؤسس بمفردها أو تشارك في تأسيس شركات تتصل بأغراضها أو تساعد على تحقيقها أو تساهم في رأس مالها .

ولا يجوز أن يتضمن نصيب المؤسسة في الشركات التي تؤسسها أو تشارك في تأسيسها أو تساهم في رأس مالها أي حصة عينية ، ويعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً كل تصرف يتم على خلاف حكم هذه الفقرة كما يبطل كل ما يترتب على ذلك من آثار .

مادة (7) :

للمؤسسة القيام بتمويل الشركات المملوكة لها أو للدولة أو لإحدى الهيئات والمؤسسات العامة ملكية كاملة ، وكذلك الشركات المساهمة ذات الاكتتاب العام التي يدخل النشاط العقاري في أغراضها ، وذلك للقيام بمشروعات الرعاية السكنية للمواطنين وفقاً لأحكام هذا القانون .

مادة (9) :

فقرة أخيرة :

وتتولى المؤسسة اعتماد المخططات التنظيمية لمشاريعها الإسكانية وفق القوانين والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية .

مادة (11) :

بند (6) :

أن يضع مجلس الإدارة في شؤون المؤسسة القرارات اللازمة لتنظيم الشؤون المالية والإدارية ، بما في ذلك اللوائح اللازمة لأعمال الاستثمار والمقاولات والتوريد والتعاقد على المشروعات وكافة أعمال المناقصات والمزايدات .

وللمجلس أن يضع في شئون المؤسسة الوظيفية القواعد والأحكام المنظمة لها ، وله ممارسة الصلاحيات المقررة لمجلس الخدمة المدنية وديوان الخدمة المدنية .

مادة (27) مكرر(ز) :

يجوز للمؤسسة تسليم أراض بمساحات ملائمة وخالية من العوائق في الأراضي التي تخصص لها إلى شركات القطاع الخاص ذات النشاط العقاري والاستثماري وفقاً للشروط والأوضاع والإجراءات التي يضعها مجلس إدارة المؤسسة ، لتنفيذ وحدات سكنية بمساحات مختلفة على أن لا تقل مساحة الأرض عن (400) متر مربع ، وبيعها بمعرفة الشركة لمستحقي الرعاية السكنية المدرجة طلباتهم بالمؤسسة ، وذلك بأسعار تشمل التكلفة الفعلية للوحدة السكنية وما يخصها من ثمن الأرض ونفقات إنشاء البنية الأساسية بالإضافة إلى هامش ربح تحدده المؤسسة ، وتحدد اللائحة التنفيذية القواعد واللوائح والشروط المتطلبة لذلك .

مادة (34) :

تقدم الحكومة تقارير نصف سنوية إلى مجلس الأمة عن تنفيذ الخطط والسياسات الإسكانية .

مادة ثانية

يستبدل بنصوص المواد (2 ، 5 ، 9) من القانون رقم (27) لسنة 1995 المشار إليه بالنصوص التالية :

مادة (2)

على بلدية الكويت تجهيز وتنظيم وتسليم الأراضي المخصصة لأغراض السكن الخاص حسب المخطط الهيكلي ، والإلتزام 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 .

مادة (5) :

تطرح المؤسسة اعتبارا 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 تقرره المؤسسة في هذا الشأن ، وتلتزم بلدية الكويت بإصدار قرارها في شأن ما يقدم إليها من مخططات خلال شهرين على الأكثر من تاريخ استلامها المخططات .

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 .

مادة ثالثة

تضاف إلى القانون (47) لسنة 1993 المشار إليه مواد جديدة بأرقام :

(10 مكرراً) وبنود جديدة إلى المادة (11) بأرقام (7 ، 8 ، 9) وفقرة جديدة إلى المادة (12) نصوصها كالآتي :

مادة (10) مكرراً :

مع عدم الإخلال بالمادة السابقة يشكل مجلس الإدارة لجنة متخصصة تتولى دراسة ومراجعة كافة ما يتصل بالمناقصات الخاصة بتنفيذ المشاريع الإسكانية وكل ما يتصل بها من وثائق ومستندات وبيانات كاملة ومستوفاة .

وتتولى اللجنة التنسيق مع ديوان المحاسبة وسائر الجهات الرقابية فيما يساعد على البت في المناقصة .

ويصدر قرار من الوزير المختص بناء على موافقة مجلس الإدارة بتشكيل هذه اللجنة ، على أن يكون من بين أعضائها ممثلاً عن كل من لجنة المناقصات المركزية وإدارة الفتوى والتشريع ، ويحدد القرار اختصاص اللجنة وقواعد وإجراءات عملها وإصدار قراراتها .

مادة (11) :

بند (7) :

اعتماد السياسات والنظم والنماذج التنفيذية لجميع المخططات الهيكلية .

بند(8) :

وضع شروط وضوابط التعاون مع جميع أنماط الاستثمار ، بما يضمن تذليل أي معوقات تحول دون إسهام القطاع الخاص في تنفيذ مشاريعها .

بند (9) :

وضع ضوابط ومعايير المواصفات الفنية للمباني والضواحي والمناطق والأحياء بجميع مشاريعها الاستثمارية - الحرفية - الصناعية - الخدمية - التجارية - وما في حكمها .

مادة (12) :

فقرة جديدة : ولمدير عام المؤسسة العامة للرعاية السكنية أن يطلب من الوزارات والهيئات والمؤسسات العامة وسائر الأجهزة الحكومية تزويده بما يحتاجه العمل بالمؤسسة من دراسات أو بيانات ، وعلى تلك الجهات التعاون مع المؤسسة بهذا الشأن .

مادة رابعة :

تلغى أحكام الباب الثالث مكرراً من القانون رقم (47) لسنة 1993 المشار إليه ، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

مادة خامسة

تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال أربعة أشهر من تاريخ العمل به ، وذلك بقرار يصدر من مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص .

مادة سادسة

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

أمير الكويت
صباح الأحمد الجابر الصباح

صدر بقصر السيف في : 25 رمضان 1435هـ
الموافق : 23 يوليو 2014م

المذكرة الإيضاحية
للقانون رقم (113) لسنة 2014
بتعديل بعض أحكام القانون رقم (47) لسنة 1993
في شأن الرعاية السكنية
والقانون رقم (27) لسنة 1995
في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة
لأغراض الرعاية السكنية

جاءت قوانين الرعاية السكنية ثمرة للتعاون البناء بين السلطتين التشريعية والتنفيذية ، وعلاجا لتراكم طلبات المستحقين لهذه الرعاية الآخذة في الازدياد عاما بعد آخر ، حتى أصبحت هذه الأعداد مع الزيادة التراكمية لها هاجسا تطلب أن تستحوذ الحلول اهتمام السلطتين سعيا إلى وضع آلية جادة واستراتيجية واقعية تقوم على دراسات الحاجة الفعلية لتنفيذ المشاريع والمدن السكنية التي وردت بالقانون رقم (50) لسنة 2010 ، والقانون رقم (27) لسنة 2012 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (47) لسنة 1993 بشأن الرعاية السكنية ، كبديل يسرع في عملية الانجاز للوحدات السكنية في المدة الزمنية المقترحة التي تحتاج إلى سياسة حديثة وجادة تواجه الواقع الاقتصادي لتكاليف إنجاز هذه المشاريع ومدد انجازها اللذان يعدان أساسان لحل المشكلة الإسكانية .

وتقيدا بالنظرة الواقعية للالتزام بتوفير الرعاية السكنية التي تعبر عن التزام يتسم بالاستمرار الذي لا يقف عند حد توفير

الدولة للأعداد المقيدة طلباتهم على قوائم الانتظار ، بل وعند المسؤولين عن توفيرها للأجيال القادمة ، لذا فقد كان من الضروري مراعاة الربط بين الأراضي اللازمة للرعاية والبدائل المطلوب تحقيقها ، مع الاستفادة من الخبرات العالمية بما يحقق استشراق واقعي للرؤية المستقبلية ، يعتمد إلى جانب الاستفادة من الخبرات العالمية لتحقيق التطوير في أداء المؤسسة العامة للرعاية السكنية بما تتوفر لديها من الخبرات العلمية والفنية والمهنية ، ويزيد عليه بتوافر أرباب الخبرة من الكويتيين ، ويحقق في ذات الوقت بفضل أحكام القانونين (50) لسنة 2010 ، و(27) لسنة 2012 المشار إليهما ، الأهداف والغايات التي استهدف القانون رقم (47) لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية تحقيقها .

ويدعم هذا التطوير تنمية آلية الانجاز لمواكبة المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية والمالية المؤثرة من خلال مشاركة القطاع الخاص ، وتأكيد هذه المشاركة بين الحكومة وشركات متخصصة ذات خبرة في مجال الإسكان على المستويين المحلي والعالمي ، نظرا لتمكن المؤسسة من تطويع القوانين المنظمة لعملها لإيجاد الطرق المخصصة لجذب استثماراته واستخدام تقنياته وسرعة الدورة المستندية لديها ، حيث أصبحت هذه المشاركة ضرورة لابد منها .

ولا شك أن مشاركة القطاع الخاص الجادة ستحدث نقلة توعوية وحضارية بسبب مرونة الإجراءات وتوفير الخبرات المتنوعة لديه ، بما يسهل تنفيذ المشاريع ، إلى جانب ذلك كان لابد من تنمية موارد المؤسسة وتوجيه الرعاية السكنية إلى مستحقيها ، ويأتي دور تنمية الموارد بالترخيص بتنويع هذه المصادر من بيع الأراضي المخصصة لغير أغراض الرعاية السكنية ، إلى التصرف بيعا أو بالإيجار أو بحق الانتفاع للقطاعات الاستثمارية والصناعية والخدمية والحرفية وغيرها .

كما سعى القانون إلى تفعيل نظم الإنجاز بالمؤسسة ، بديلا عن العديد من مقترحات الحل التي طرحت على الساحة من إنشاء مدن سكنية إلى تأسيس شركات مساهمة عقارية بنظام القطاع الخاص .

ولتحقيق ما تقدم فقد تم تعديل بعض أحكام كل من القانون رقم (47) لسنة 1993 ، والقانون رقم (27) لسنة 1995 المشار إليها ، فنصت المادة الأولى من هذا القانون على استبدال بعض أحكام المواد (3 ، 4 ، 5 ، 6 ، 7 ، 9 ، 11 ، 27 مكرر (ز) ، 34) من القانون (47) لسنة 1993 حيث تضمن تعديل البندين (8 ، 9) من المادة (3) وذلك بإدراج حصيلة بيع الأراضي والعقارات المخصصة لغير أغراض الرعاية السكنية بالمزاد العلني وفق الشروط التي تحددها اللائحة التنفيذية ، تحقيقا للمزيد من المرونة في مواجهة واقع التصرف المطلوب .

إضافة إلى عائدات حقوق الاستغلال والانتفاع والإيجار ومقابل ما تقدمه من خدمات معاونة للمستثمرين والقطاع الخاص المشارك في تنفيذ مشاريعها .

وتفعيلا للغاية من إيجاد لجنة فنية متخصصة تشكل من كبار المتخصصين في أفرع الاستثمار والخدمات العقارية والفنية والهندسية وتنفيذ المشاريع الكبرى على المستويين المحلي والعالمي ، فقد أشار التعديل الوارد في المادة (4) بند (10) إلى قيام مجلس إدارة المؤسسة بالموافقة على تشكيل لجنة فنية دائمة يصدر بتشكيلها وعضويتها ونظام عملها قرار من الوزير المختص بناء على موافقة مجلس الإدارة ، بما يحقق لها استقرار الأداء ومتابعة تنفيذ المشاريع الإسكانية بتقنية علمية ومؤسسية ، ومن مهام هذه اللجنة دعم جهود مجلس إدارة المؤسسة في تحديد المشاريع التنموية القابلة للطرح وفقا للقوانين المنظمة ، مع أهليتها لدراسة المشروعات والمبادرات ، وتقييم دراسات الجدوى الاقتصادية والفنية ، واقتراح الحلول العلمية لأفضل طرق الاستثمار ، واستخدام القطاعات غير السكنية ، وتقييم ومتابعة أداء وتنفيذ المشاريع وسائر العقود ، إلى جانب القطاعات المتخصصة بالمؤسسة .

وأسندت المادة (5) إلى المؤسسة إجراء جميع الأعمال والتصرفات التي من شأنها تحقيق البرامج والأولويات ، بما في ذلك تقرير نمط استخدام المساحات المخصصة لمشاريعها من مدن وضواح وتعديل استخدام أي منهما للآخر وفقا لمقتضيات الحاجات الفعلية وما تنتهي إليه تقارير الدراسات الفنية المتخصصة في هذا الشأن .

كما منحت المؤسسة صلاحية التعاقد المباشر في العقود والمناقصات ، وكذلك التعاقد مع المكاتب الاستشارية المحلية والعالمية ، بما يلا يجاوز عشرة ملايين دينار لكل عقد ، مع منح المؤسسة صلاحية اختيار الاجراءات ذات الصلة بقواعد وأسس وطرق تنفيذ البنية التحتية .

وتأكيدا لحماية أموال المؤسسة نص على أن أموالها تأخذ حكم الأموال العامة ، مع التقيد الكامل بالرقابة المسبقة ، مع المتابعة والرقابة اللاحقة على أعمالها .

وتضمن القانون إعادة العمل بأحكام المادتين (6 ، 7) من القانون ، والسابق إلغاؤها بالقانون رقم (26) لسنة 2006 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (47) لسنة 1993 المشار إليه ، لمنح الصلاحية للمؤسسة لإمكان القيام بتأسيس شركات مساهمة تملكها بالكامل لتنفيذ مشاريعها بالأسلوب البعيد عن الروتين الحكومي ، بما يدعم سرعة تنفيذ وإنجاز مشاريعها ، إضافة إلى قيامها بتمويل الشركات المملوكة بالكامل للدولة أو لإحدى الهيئات أو المؤسسات العامة ، أو بجزء من رأس مالها من أجل تحقيق أغراض الرعاية السكنية استنادا إلى أهمية التعاون مع القطاع الخاص وإسهامه في تنفيذ المشاريع الإسكانية .

ولتحقيق المزيد من مرونة العمل وتوافقا مع الآثار الإيجابية التي كان يجري العمل بها بالمؤسسة من خلال المادتين (6 ، 7) واللتين تم إلغاؤهما بالقانون رقم (26) لسنة 2006 بتعديل بعض أحكام القانون ، رغم أهمية منح المؤسسة صلاحيات تأسيس

الشركات التي تتوافق مع أغراضها أو المساهمة في رأسمالها دعما لتنفيذ المشاريع الإسكانية ، وإيجاد روافد جديدة للتمويل والتنفيذ معا ، ومن ثم كان من الملائم إعادة العمل بأحكامهما مع تعديل صياغة المادة (6) بما يتوافق مع تحقيق أهداف المؤسسة .

ولمزيد من مرونة الأداء فقد أشارة المادة (11 بند 6) إلى توسيع صلاحية مجلس الإدارة في إصدار القرارات واللوائح ذات الصلة بنشاط المؤسسة ومنحه صلاحيات مجلس الخدمة المدنية وديوان الخدمة المدنية في تحديد الهياكل التنظيمية ونظم المرئيات من أجل أن تصبح المؤسسة جهازا مستقطبا للخبرات العالية والمتقدمة .

ولمزيد من تضافر الجهود لتقليل عدد سنوات الانتظار للحصول على هذه الرعاية فقد أشارت المادة (27) مكررا (ز) إلى جواز قيام المؤسسة بتسليم مساحات من الأراضي المخصصة لها إلى شركات القطاع الخاص ذات النشاط العقاري والاستثماري لإنشاء قسائم لا تقل مساحة أي منها عن (400) متر مربع يتم بيعها لمستحقي الرعاية السكنية بالتكلفة الفعلية مع هامش ربح للشركة المنفذة يحدد من قبل مجلس إدارة المؤسسة ، وهو إجراء يدعم ويحقق الغاية من إسهام القطاع الخاص في تعمير الأراضي المخصصة للمؤسسة في تنفيذ مشاريع الرعاية السكنية ، بما لدى القطاع الخاص من إمكانيات مالية وفنية تحقق إيجابية الإسهام المستهدف من القانون .

كما ألزمت المادة (34) الحكومة بتقديم تقارير نصف سنوية إلى مجلس الأمة عن تنفيذ الخطط والسياسات الإسكانية .

ونصت المادة الثانية من هذا القانون على استبدال المواد (2 ، 5 ، 9) من القانون رقم (27) لسنة 1995 المشار إليه ، حيث تضمنت المادة (2) تحقيق تكامل الإنجاز وعلاج ما استظهره التعطيل العملي لأحكام القانون من عزوف القطاع الخاص عن المشاركة في مشاريع المؤسسة ، حيث أضحى طرح المشاريع جائزا لكل القطاعات الاستثمارية وشركات القطاع المحلي والعالمي ، وذلك بإنجاز (50) ألف وحدة من الأراضي التي يجب على بلدية الكويت تخصيصها للمؤسسة خالية من العوائق خلال سنة من تاريخ العمل بالقانون ، وتقوم المؤسسة بطرحها للقطاع الخاص خلال ستة أشهر من تاريخ التسليم ويجري التعاقد على تنفيذها بالإسناد المباشر ، ويكون للمؤسسة بيع الفائض من هذه القسائم للبيع بعد استيفاء طلبات مستحقي الرعاية ، على أن تكون الأولوية لمستحقي الرعاية السكنية ، مما يعني إعطاء القطاع الخاص دورا أكبر في الاستثمارات ذات الصلة بتنفيذ مشاريع الرعاية السكنية ، وتحقيقها لدوره الذي نص عليه الدستور .

ونصت المادة (5) على التزام المؤسسة بطرح ما يخصها من أراض وفقا للمادة السابقة بين شركات القطاع الخاص المحلية أو العالميّة المؤهلة لتنفيذها ، وفقا للشروط والضوابط والأحكام التي تضعها المؤسسة للطرح والتعاقد ، وأوردت المادة (9) تقيد المؤسسة بأن يكون عرض بيع القسائم الزائدة بعد استيفاء طلبات مستحقي الرعاية المدرجة طلباتهم على قوائم الانتظار الأولوية في هذا الاستحقاق ، ويتم التصرف في باقي القسائم بالمزاد العلني وفقا للشروط المحددة في المرسوم بقانون رقم(105/ 1980) في شأن نظام أملاك الدولة .

وأدرج بالمادة الثالثة إضافة بعض الأحكام إلى القانون رقم (47) لسنة 1993 المشار إليه بما يعطي المؤسسة طبقا للمادة المضافة برقم (10 مكررا) إنشاء لجنة فنية متخصصة تضمن في عضويتها من داخل المؤسسة أو من خارجها خبراء في المجالات الاقتصادية والمالية والفنية والهندسية وغيرها من الأمور التي تدعم قيامها بدراسة ومراجعة كافة الأوراق والمستندات أو المكاتبات ذات الصلة في المناقصات التي قد يجري طرحها عملا ، على أن تكون عملية الإعداد والطرح والمتابعة حتى استكمال إجراءات التعاقد مستوفية لإجراءاتها القانونية بما يدعم اتخاذ القرار في شأنها من لجنة المناقصات المركزية وسائر الجهات الرقابية .

وأضيفت إلى المادة (11) ثلاثة بنود بأرقام (7 ، 8 ، 9) تمنح المؤسسة صلاحيات اعتماد السياسات والنظم والنماذج ووفقا للمخططات التنظيمية بما يتفق مع طبيعتها ، وذلك تأكيدا لما ورد بالمادة (4) من القانون من التزام المؤسسة بتجارب الدول الأخرى في مجالات الإسكان والاستفادة من الشركات العالمية ذات الخبرة المتميزة في هذا المجال ، وهو ما يدعم سرعة توفير الأعداد المناسبة من المباني السكنية للمخاطبين بأحكام هذا القانون .

كما أضيفت إلى المادة (12) فقرة جديدة تعطى لمدير عام المؤسسة بصفته الممثل القانوني لها طلب أي بيانات أو دراسات من أي جهة حكومية تسهم في إنجاز أعمال المؤسسة .

واستنادا إلى إعادة الاختصاص للمؤسسة بتأسيس شركات مساهمة بمفردها أو بالمشاركة في رأس مالها أو بدعم أعمالها وفقا للمادتين (6 ، 7) اللتين أعيد العمل بهما على النحو السابق البيان ، فقد نصت المادة الرابعة من هذا القانون على إلغاء الباب الثالث مكررا في شأن المدن الإسكانية المدرج بالقانون رقم (47) لسنة 1993 وفقا للتعديل التشريعي الذي تم بالقانون رقم (50/ 2010) المعدل بالمرسوم بالقانون (27/ 2012) المعدلين للقانون رقم (47) لسنة 1993 فيما تضمناه من التزام المؤسسة بتأسيس شركات مساهمة عامة لتنفيذ مشاريع المدن السكنية .

مجلس الوزراء

قرار مجلس الوزراء رقم 419 لسنة 2015 بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم 113 لسنة 2014 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 47 لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية والقانون رقم 27 لسنة 1995 في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية

مجلـس الـوزراء:

- بعد الاطلاع على الدستور ،
- وعلى القانون رقم 30 لسنة 1964 بإنشاء ديوان المحاسبة والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون رقم 37 لسنة 1964 في شأن المناقصات العامة والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون المدني الصادر بالمرسـوم بالقانـون رقم 67 لسنة 1980 والقوانين المعدلة له ،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم 105 لسنة 1980 في نظام شأن أملاك الدولة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم 47 لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له ،
- 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 66 لسنة 1998 بإلغاء النصوص المانعة من خضوع بعض الهيئات العامة والمؤسسات العامة لرقابة ديوان المحاسبة أو قانون المناقصات العامة،
- وعلى القانون رقم 5 لسنة 2005 في شأن بلدية الكويت المعدل بالقانون رقم 87 لسنة 2013 ،
- وعلى قانون الشركات الصادر بالمرسوم بالقانون رقم 25 لسنة 2012 المعدل بالقانون رقم 97 لسنة 2013 ،
- وعلى القانون رقم 116 لسنة 2013 في شأن تشجيع الاستثمار المباشر في دولة الكويت ،
- وعلى القانون رقم 116 لسنة 2014 في شأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص ،
- وبناءً على عرض وزير الدولة لشئون الإسكان،
- وبعد موافقة مجلس الوزراء.

قرر

مادة أولى

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم 113 لسنة 2014 المشار إليه والمرافقة نصوصها لهذا القرار.

مادة ثانية

على الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القرار ، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

رئيس مجلس الوزراء بالنيابة

صباح خالد الحمد الصباح

صدر في : 17 جمادى الآخرة 1436 هـ

الموافق : 6 أبريـــل 2015 م

اللائحة التنفيذية للقانون رقم 113 لسنة 2014 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 47 لسنـــــة 1993في شأن الرعاية السكنية والقانون رقم 27 لسنة 1995 في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية

مادة (1)

في تطبيق أحكام هذه اللائحة يقصد بالكلمات والمصطلحات التالية ، المعنى المبين قرين كل منها :

القانون : القانون رقم 47 لسنة 1993 المشار إليه.

المؤسسة: المؤسسة العامة للرعاية السكنية.

مجلس الإدارة: مجلس إدارة المؤسسة.

الوزير: وزير الدولة لشئون الإسكان.

المدير العام: مدير عام المؤسسة.

مادة (2)

تتولى المؤسسة إعداد دليل للمستثمرين ، توضح فيه مواقع الأراضي والعقارات والقسائم المخصصة لغير أغراض الرعاية السكنية ، والتي سيتم طرحها للبيع بالمزاد العلني ، موضحاً به نوع الاستعمال لكل منها ونسب وشروط البناء واللوائح المنظمة لذلك في كل موقع.

مادة (3)

يكون بيع الأراضي والعقارات والقسائم المخصصة لغير أغراض الرعاية السكنية بالمزاد العلني ، على أن تتولى المؤسسة إنجاز البنية التحتية ، ويكون عرضها للبيع بقرار من الوزير ، بناء على موافقة مجلس الإدارة .

مادة (4)

يشكل بقرار من الوزير لجنة لتقييم الأراضي والعقارات والقسائم المعروضة للبيع وتحديد الأسعار الابتدائية التي يبدأ بها المزاد ، على أن تضم في عضويتها ممثلين عن إدارة أملاك الدولة وبلدية الكويت وإدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل .

وتسترشد اللجنة بالأسعار السائدة في السوق ، ويعرض ما تنتهي إليه اللجنة على مجلس الإدارة لاعتماده.

مادة (5)

يصدر قرار من الوزير ، بناء على موافقة مجلس الإدارة ، بتحديد ميعاد المزاد العلني وذلك بعد البدء في تنفيذ البنية التحتية.

مادة (6)

يتم الاعلان عن المزاد بطريق النشر في الجريدة الرسمية وفي جريدتين يوميتين على الأقل ، وذلك قبل جلسة المزاد العلني بخمسة عشر يوماً على الأقل ، ويجوز اللجوء إلى وسائل الاعلان الأخرى إذا اقتضى الأمر.

ويجب أن يتضمن الاعلان بياناً وافياً عن الأراضي والعقارات والقسائم المعروضة للبيع ونوع الاستغلال وشروط البناء ومكان إستلام الوثائق والمقابل النقدي لها والجهة التي تقدم إليها بعد استيفائها وآخر موعد لتقديمها وقيمة التأمين الأولي ، وأية بيانات أخرى ترى المؤسسة إضافتها.

مادة (7)

على من يرغب في الاشتراك في المزاد أن يدفع مبلغ تأمين أولى لا يقل عن 5000 (خمسة آلاف) دينار وحسب مساحة الأرض أو العقار أو القسيمة المعروضة ، ويكون ذلك نقداً أو بشيك مصدق عليه أو خطاب ضمان من أحد البنوك المحلية وأن يكون صالحاً للمدة التي تحددها المؤسسة ، ويسلم للمؤسسة قبل الموعد المحدد لانعقاد المزاد بأسبوع ، ويجب أن يظل التأمين سارياً لحين إبرام العقد مع الراسي عليه المزاد.

ويسلم للموظف المختص صورة من إيصال سداد التأمين قبل دخول المزاد.

ويخسر المشترك الذي رسى عليه المزاد هذا التأمين في حالة عدم سداد باقي قيمة المبلغ الذي رسى به المزاد خلال المدة المحددة بالإعلان، ويتبع ذات الإجراء مع التالي له في المزاد ، ويجوز للمؤسسة في هذه الحالة إلغاء المزايدة وإعادة الطرح.

مادة (8)

يكون بيع الأراضي والعقارات والقسائم المخصصة لغير أغراض الرعاية السكنية للأشخاص الطبيعيين والشركات الكويتية ، ولا يجوز للمتعاقد الحصول إلا على قطعة واحدة من النوع المعروض بالمزايدة.

وعلى الراسي عليه المزاد استخدامها في الغرض المخصصة له ، والبدء في تعميرها خلال المدة المحددة في شروط المزايدة ، ولا يجوز له التصرف فيها بالبيع أو التنازل قبل مزاولة النشاط المخصصة له ومضي خمس سنوات من تاريخ رسو المزاد عليه ، ولا يجوز إصدار وثيقة التملك إلا بعد استيفاء الراسي عليه المزاد لجميع شروط عقد الترسية .

مادة (9)

يصدر قرار من المدير العام بنموذج عقد البيع ، وفقاً لأحكام القانون وهذه اللائحة ويبين حقوق والتزامات المتعاقدين ، ويجوز أن تتعدد هذه النماذج بحسب طبيعة موضوع العقد والغرض من الاستعمال .

مادة (10)

تشكل بقرار من الوزير لجنة تسمى (لجنة المزايدات) برئاسة أحد نواب المدير العام وعضوية ممثل عن كل من إدارة الفتوى والتشريع ووزارة المالية وبلدية الكويت يرشح كل منهم الجهة المختصة ومدير مكتب الشئون القانونية بالمؤسسة ، ومدير إدارة المحاسبة العامة بالمؤسسة عضواً ومقرراً .

مادة (11)

تجتمع لجنة المزايدات في اليوم المحدد لإجراء المزاد العلني ، ويدعى لحضور الجلسة جميع الذين حصلوا على الوثائق وفقاً

لسجلات المؤسسة ، ويعد محضر بأعمال اللجنة يوقع عليه أعضاء اللجنة.

ويجوز للجنة عقد اجتماعات تمهيدية قبل ذلك بخصوص المزايدة.

مادة (12)

تتم الترسية على العطاء الأعلى سعراً والمطابق لوثائق وشروط المزايدة ويزيد أو يساوي القيمة التقديرية.

مادة (13)

يكون اجتماع اللجنة صحيحاً بحضور أغلبية أعضائها ، وتصدر قراراتها بالأغلبية المطلقة للأعضاء الحاضرين ، وفي حالة التساوي يرجح الجانب الذي فيه الرئيس.

مادة (14)

تعد اللجنة محضراً بإجراءات المزايدة وأسماء المزايدين وسعر الترسية ويعرض على مجلس الإدارة للمصادقة عليه واعتماده.

مادة (15)

يوقع عقد البيع مع الراسي عليه المزاد مدير عام المؤسسة أو من يفوضه.

مادة (16)

بعد التوقيع على عقد البيع ، تقوم المؤسسة بإعادة التأمين الأولى للمزايدين الذين لم ترس عليهم المزايدة.

مادة (17)

في حالة إخلال المتعاقد بأي من شروط العقد أو مخالفته لطبيعة تخصيص الأرض أو العقار أو القسيمة ، تقوم المؤسسة بإنذاره على عنوانه الثابت لديها للالتزام بالشروط وإزالة المخالفة خلال مدة (60) يوماً ، وللمؤسسة بعد إنقضاء هذه المهلة مع استمرار المخالفة اتخاذ اللازم لفسخ العقد ومطالبته بالتعويض .

مادة (18)

تشكل بقرار من الوزير ، بناء على موافقة مجلس الإدارة ، لجنة تسمى (اللجنة الفنية المتخصصة) ، تعمل على توفير البدائل المخصصة لجذب الاستثمار المحلي والأجنبي ، ويكون لها مقرر من العاملين بالمؤسسة .

مادة (19)

تلتزم اللجنة بالضوابط التالية:

1- تعتبر أعمال اللجنة سرية وفقاً لقواعد وأصول ممارسة المهنة لأي من أعضائها.

2- يحظر على عضو اللجنة أن تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة لدى من يتعامل مع المؤسسة فيما يندرج في اختصاصاتها.

3- لايجوز للعضو الاشتراك في مناقشة موضوع أو إبداء اقتراح باللجنة تكون له مصلحة فيه تتعارض مع مقتضيات عضويته ، وعليه في هذه الحالة أن يتنحى عن المشاركة في المناقشة أو اتخاذ القرار.

وفي حالة ثبوت مخالفة العضو لذلك تعتبر عضويته منتهية.

مادة (20)

تعرض اللجنة الفنية المتخصصة نتائج دراستها وقراراتها وتوصياتها على مجلس الإدارة لاتخاذ ما يراه بشأنها.

مادة (21)

للمؤسسة اختيار الإجراءات اللازمة لتنفيذ وإنجاز المرافق العامة والبنية التحتية لكل مشروع بما يحقق تحفيز وتشجيع المستثمرين ومشاركة القطاع الخاص وفق أفضل التجارب العالمية ، ويجوز للمؤسسة أن تتولى إنجاز كل أو بعض البنية الأساسية والمباني العامة والمباني الخدمية مثل محطات الكهرباء الرئيسية وأبراج المياه ومحطات تنقية الصرف الصحي .

مادة (22)

يجوز للمؤسسة تنفيذ المشاريع المنصوص عليها في المادة السابقة بنظام البناء والتشغيل والتحويل أو أي من النظم المشابهة وفقاً لأحكام القانون رقم 116 لسنة 2014 المشار إليه ، ويجب على المستثمر تقديم ما يثبت مقدرته المالية ، وكفاءته وخبرته الفنية ، وقدرته على الابتكار والإبداع واستعداده لتنفيذ التزاماته وفقاً للشروط والمتطلبات الفنية العامة والخاصة التي توافق عليها المؤسسة .

ويكون المستثمر مسئولاً عن كافة الجوانب القانونية والفنية لطبيعة المشروع وكذلك المتصلة بتصميم وتنفيذ وإدارة المشروع طبقاً لما تضعه المؤسسة من شروط .

مادة (23)

يجوز ، بناء على دراسة الجدوى الاقتصادية في عقود البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة ، أن تتحمل المؤسسة تكلفة أو جزء من تكلفة إنشاء وإنجاز البنية التحتية والمباني العامة والمباني الخدمية ، على أن يكون تنفيذها بواسطة الشركة المنفذة للمشروع ، وتحدد المبالغ التي ستصرف للشركة في المستندات

التعاقدية ، على أن تصرف بعد الانتهاء من الانجاز والتسليم للجهات الحكومية المختصة .

مادة (24)

يصدر قرار من الوزير ، بناءً على موافقة مجلس الإدارة ، بتشكيل لجنة لدراسة وإعتماد المخططات التنظيمية والمخططات الهيكلية للمدن السكنية ، ورفع توصياتها للمدير العام لاعتماد الموافقة التنظيمية وإصدار الرقم التنظيمي للمشروع .

مادة (25)

يجوز للمؤسسة تسليم أراض بمساحات مناسبة وخالية من العوائق من الأراضي المخصصة لها إلى الشركات ذات النشاط العقاري والاستثماري وذلك لتنفيذ وحدات سكنية وفقاً للشروط والأوضاع والإجراءات التي يضعها مجلس الإدارة .

مادة (26)

يتم تنفيذ وحدات سكنية بواسطة شركات القطاع الخاص ذات النشاط العقاري والاستثماري وبأنماط ونماذج مختلفة .

وتكون المعايير التصميمية والمواصفات المعمول بها في مشاريع المؤسسة هي الحد الأدنى الذي يجب على الشركات المنفذة الإلتزام به عند تصميم المشروع وتحديد مواصفات تنفيذه .

وتتولى المؤسسة اعتماد المخططات التنظيمية الخاصة بتلك المشروعات .

مادة (27)

يتم تحديد بيع الوحدة السكنية بأسعار تشمل التكلفة الفعلية للوحدة السكنية وما يخصها من ثمن الأرض ونفقات إنشاء البنية الأساسية ، بالإضافة إلى هامش ربح تحدده المؤسسة .

وتكون الوحدات السكنية التي يتم تنفيذها وفقاً لأحكام هذه اللائحة بمساحات بناء مختلفة ، على أن لا تقل مساحة أرض الوحدة السكنية عن 400م2 (أربعمائة متر مربع).

مادة (28)

يجب أن تكون الشركات التي تتولى تنفيذ مشروعات الوحدات السكنية ضمن شركات القطاع الخاص ذات النشاط العقاري والاستثماري ، وتشكل بقرار من المدير العام لجنة لتأهيل الشركات الراغبة في الاشتراك في تنفيذ مشروعات الوحدات السكنية من القطاعات المعنية على أن تكون برئاسة أحد نواب المدير العام .

وتضع اللجنة الاشتراطات والمستندات المطلوبة للتأهيل ، وينص القرار على الاختصاصات التفصيلية للجنة وآلية عملها .

ويتم الإعلان عن تأهيل الشركات والمعايير المطلوبة للتأهيل في الجريدة الرسمية وفي جريدتين يوميتين على الأقل .

مادة (29)

تقوم المؤسسة بإعداد كافة المستندات التعاقدية لتلك المشروعات (الشروط المرجعية والشروط العامة ، وشروط السلامة والشروط الخاصة ووثيقة التعاقد) على أن تتضمن تلك المستندات كافة البيانات الخاصة بالمشروع والدراسات والأعمال المطلوبة من الشركات وكافة التزاماتها التعاقدية والتي منها على سبيل المثال ما يلي:

- مساحة المشروع ومكوناته من الوحدات السكنية المطلوب تنفيذها من قبل الشركة .
- الكفالات المطلوبة من الشركة .
- برنامج تنفيذ الاعمال .
- واجبات والتزامات الشركة .
- الغرامات والجزاءات .
- إجراءات إنهاء أو فسخ التعاقد وأسبابه .
- إجراءات الاستلام الإبتدائي .
- أعمال الصيانة وتحديد فتراتها .
- إجراءات الاستلام النهائي .
- كافة الاشتراطات الفنية المطلوبة للمشروع .
- أي شروط أو بيانات أو عناصر تكون ضرورية ولازمة لتنفيذ المشروع .

مادة (30)

تعتبر الوحدات السكنية المنفذة طبقاً لأحكام هذه اللائحة أحد بدائل الرعاية السكنية المعتبرة قانوناً للمواطنين ، ويكون بيع الوحدات السكنية لمستحقي الرعاية السكنية المدرجة طلباتهم بالمؤسسة ووفقاً للأولوية المعمول بها في المؤسسة ، ويكون ذلك استيفاءً لحق الرعاية السكنية المقرر قانوناً للمواطنين .

مادة (31)

تلتزم الشركة المنفذة باتخاذ التدابير اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات بالموقع دون أدنى مسئولية على المؤسسة في هذا الخصوص .

ولا تخل التدابير المشار إليها بحق الدولة والجهات التابعة لها في الدخول إلى الموقع ومراقبة تنفيذ المشروع .

كما تلتزم الشركة المنفذة بإجراء دراسات المردود البيئي للموقع، وبعدم الاضرار بالبيئة ، على ضوء الاشتراطات والإجراءات والمواصفات التي تضعها الهيئة العامة للبيئة والجهات التابعة لها.

وفي حالة حدوث أي أضرار بالبيئة تلتزم الشركة المنفذة بكافة المسئوليات والتكاليف المترتبة على معالجة الأضرار التي لحقت بالبيئة وإزالة التلوث وإعادة الحال إلى وضعه الطبيعي .