



State of Kuwait

دولة الكويت

المحترم

السيد / رئيس مجلس الأمة
تحية طيبة وبعد،،،

نتقدم بالاقترح بقانون المرفق بإصدار قانون اتحاد ملاك شقق العمارات الحكومية السكنية لإدارة الأجزاء المشتركة، مشفوعاً بمذكرته الإيضاحية، برجاء التفضل بعرضه على مجلس الأمة الموقر، مع إعطائه صفة الاستعجال.

مع خالص التحية،،،
مقدمو الاقتراح

أسامة عيسى الشاهين

محمد براك المطير

د. عبدالعزيز طارق الصقبي

د. عادل جاسم الدمخي

حمد عادل العبيد

بحال إلى لجنة الإسكان والعقار
يدرج في جدول أعمال الجلسة القادمة
مع إعطائه صفة الاستعجال

اقتراح بقانون

بإصدار قانون اتحاد ملاك شقق العمارات الحكومية السكنية لإدارة الأجزاء المشتركة

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى المرسوم الأميري رقم (٥) لعام ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٦٧) لسنة ١٩٨٠ بإصدار القانون المدني والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له، وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه، وصدقنا عليه وأصدرناه:

مادة (١)

في تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالعبارات والكلمات التالية المعنى الموضح قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

- الوزير المختص: وزير العدل
- اتحاد الملاك: اتحاد ملاك شقق العمارات الحكومية السكنية.
- إدارة التسجيل: إدارة التسجيل العقاري.
- العمارات الحكومية: بناء أو مجموعة أبنية شُيِّدت من قبل الدولة ضمن خطتها للرعاية السكنية للمواطنين.
- العقار: العمارة السكنية.
- الأجزاء المشتركة: هي الأجزاء التي يشترك فيها كل ملاك العقار الواحد.
- الأجزاء المفترزة: الشقق المخصصة للمواطنين.
- الاتحاد: الممثل الرسمي عن الملاك لإدارة الأجزاء المشتركة في العمارات الحكومية.



State of Kuwait

دولة الكويت

- الملاك: ملاك شقق العمارات الحكومية السكنية.
- الجمعية العمومية: الجمعية العمومية للاتحاد.
- مجلس الإدارة: مجلس إدارة الاتحاد.
- الرئيس: رئيس اتحاد الملاك.
- أعضاء الاتحاد: ملاك الشقق.
- مراقب الحسابات: الجهة التي تقوم بمراجعة العمليات المالية والحركات المحاسبية والوضع المالي للاتحاد والتدقيق على حساباته.
- الدعم المالي: دعم يقدم من الدولة لاتحاد الملاك.
- النظام الأساسي: النظام الأساسي لاتحاد الملاك.
- الاستقطاع الشهري: استقطاع مالي من قبل الملاك لدعم ميزانية اتحاد الملاك.
- مقر الاتحاد: مقر مجلس إدارة الاتحاد.

الفصل الأول: إشهار الاتحاد

مادة (٢)

تلتزم الدولة بإشهار اتحاد ملاك شقق العمارات الحكومية السكنية لضمان سلامة وحسن الانتفاع وحسن إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة.

مادة (٣)

يصدر من الوزير المختص قرار بالقيام بإجراءات إشهار الاتحاد لإدارة التسجيل العقاري مرفق به أسماء ملاك الشقق ومحال إقامتهم، ومقر الاتحاد ورسم هندسي للبناء موضح فيه وحداته.

مادة (٤)

تتولى إدارة التسجيل العقاري شهر الاتحاد ونشر نظامه الأساسي في الجريدة الرسمية والتأشير بتاريخ النشر على هامش التسجيل، ويكتسب الاتحاد شخصيته الاعتبارية بعد تاريخ إشهاره.



مادة (٥)

تلتزم المؤسسة العامة للرعاية السكنية بتخصيص مقر لكل اتحاد، والقيام بكافة الإجراءات القانونية اللازمة للمقر كالرقم الآلي والإجراءات اللازمة مع وزارة الكهرباء والماء، كما تلتزم بتوفير مقر لعقد الجمعيات العمومية لكل اتحاد.

مادة (٦)

يعتبر كل مالك عضواً بالاتحاد، وإن كان للمالك ممثل قانوني عنه فإن الممثل القانوني ينوب عن المالك في الحضور الجمعية العمومية، وأي التزامات على المالك يكون مسؤولاً عنها الممثل القانوني، وفي كل الأحوال لا يجوز أن يكون الممثل القانوني ممثلاً عن أكثر من مالك واحد في الاتحاد أو الجمعية العمومية.

مادة (٧)

تلتزم المؤسسة العامة للرعاية السكنية عند إشهار أي اتحاد لملاك الشقق الحكومية بإعداد النماذج والتوكيلات الخاصة بانضمام كل مالك للاتحاد.

مادة (٨)

يكون لكل اتحاد اسماً على حسب موقعه بالمنطقة السكنية أو المدينة ويكون الاسم الرسمي له- اتحاد ملاك شقق عمارات (المدينة أو المنطقة) الحكومية السكنية -، ومدة الاتحاد غير محدودة.

الفصل الثاني: الأجزاء المشتركة

مادة (٩)

يتولى الاتحاد مسؤولية ضمان سلامة وحسن الانتفاع وحسن إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة، ووفقاً لما جاء بالقانون المدني المشار إليه فإن الأجزاء المشتركة تشمل: الأرض، وهيكل البناء والأفنية، والممرات الخارجية، والحدائق، ومواقف السيارات، وأساسات البناء، والأسقف والأعمدة، والجران الرئيسية، والمداخل، والممرات الداخلية، والسلالم والمصاعد، والأماكن المخصصة للحراس، والأماكن المخصصة للخدمات المشتركة، وكل أنواع الأنابيب والأجهزة التي تقع خارج الأجزاء المفترزة.



مادة (١٠)

تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه مفرزاً، وتقدر قيمة هذا الجزء على أساس مساحته وموقعه وقت إنشاء البناء.

مادة (١١)

الأجزاء المشتركة لا تقبل القسمة، ولا يجوز للمالك أن يتصرف في حصة منها مستقلة عن الجزء الذي يملكه مفرزاً، والتصرف في الجزء المفرز يشمل حصة المتصرف في الأجزاء الشائعة.

مادة (١٢)

لملاك شقق العقار الواحد بالأغلبية أن يضعوا نظاماً لاستخدام الأجزاء المشتركة بما يكفل حسن الانتفاع بالعقار، ويجوز بهذه الأغلبية أن يحدثوا على نفقتهم تعديلاً في الأجزاء المشتركة إذا كان من شأنه تحسين الانتفاع بتلك الأجزاء، دون تغيير من تخصيصها أو إلحاق الضرر بالعقار، ويجب قبل إحداث تغيير تقديم مشروع التعديل للاتحاد موقعاً من أغلبية الملاك في العقار يوضح مسؤوليتهم مادياً وإدارياً عن التعديلات، والحصول منه على موافقة خطية.

مادة (١٣)

لا يجوز لأي مالك أن يحدث تغييراً أو يقوم بعمل من شأنه أن يهدد سلامة البناء أو يغير شكله أو مظهره الخارجي.

مادة (١٤)

نفقات حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها وتجديدها تتحملها ميزانية الاتحاد، أما التعديلات التي يقوم بها ملاك العقار الواحد وفق ماورد بالمادة (١٢) من هذا القانون فتكون على نفقة ملاك العقار.



الفصل الثالث: مجلس إدارة الاتحاد وتشكيله ومهامه

مادة (١٥)

يتكون مجلس إدارة الاتحاد من خمسة أعضاء يتم انتخابهم أو تركيتهم من قبل الجمعية العمومية، ويتم بأول اجتماع للمجلس اختيار الرئيس ونائبه وأمين الصندوق وأمين السر ورئيس لجنة المتابعات، ويجوز للاتحاد الاستعانة بذوي الخبرة لمتابعة تنفيذ أعمال الاتحاد في العقارات التابعة له، ويتم تحديد أجره ومدة عمله من قبل الجمعية العمومية، ولا يتقاضى أعضاء مجلس إدارة الاتحاد أي مكافأة أو أجور نظير عملهم.

مادة (١٦)

يختص الاتحاد بإدارة واستغلال الأجزاء المشتركة من العقار لضمان سلامتها ولها على الأخص ما يأتي:

أ- إعداد النظام الأساسي واللائحة التنفيذية للاتحاد واعتمادهما والتصديق عليهما من قبل الجمعية العمومية.

ب- المصادقة على قرارات الجمعية العمومية.

ت- وضع الخطط الخاصة التي تضمن سلامة العقارات والأجزاء المشتركة فيها.

ث- النظر في الشكاوى والتظلمات التي تقدم من ذوي الشأن.

ج- تعيين العاملين من حراس وعمال نظافة وغيرهم من عاملين وتحديد أجورهم حسب الحاجة.

ح- إبرام العقود مع شركات الصيانة وغيرها لإدارة الأجزاء المشتركة.

خ- إعداد التقريرين الإداري والمالي للاتحاد قبل عقد اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

د- تشكيل اللجان إن لزم الأمر لمتابعة حسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة.

ذ- طرح أسماء مكاتب مراقبي الحسابات وتحديد أجورهم على الجمعية العمومية للمصادقة على اختيار أحدهم، أو تفويض مجلس الإدارة بالاختيار فيما بينهم.

ر- الاستعانة بذوي الخبرة في تنفيذ أعماله.

ز- فتح حساب بنكي للاتحاد، ومتابعة سداد الاستقطاع الشهري للملاك.

س- حفظ السجلات الخاصة بالملاك وكافة بياناتهم.

الفصل الرابع: ميزانية الاتحاد

مادة (١٧)

تكون للاتحاد ميزانية خاصة يتم مناقشتها بالاجتماع السنوي للجمعية العمومية، وتبدأ السنة المالية للاتحاد من أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من نفس العام، وإذا أشهر الاتحاد بآخر ثلاث شهور من السنة يتم مناقشة الميزانية بنهاية السنة المالية اللاحقة.

المصادر المالية للاتحاد

مادة (١٨)

تعتمد ميزانية الاتحاد على مصدرين أحدهما ثابت ومستمر والآخر يقدم لمرة واحدة بعد تطبيق هذا القانون على كل اتحاد.

١- المصدر الأول: الاشتراكات الشهرية للأعضاء:

من منطلق المسؤولية التي يجب أن يتحملها ملاك الشقق تجاه الأجزاء المشتركة والحفاظ عليها وحسن الانتفاع منها، يُتطلب منهم المشاركة في دعم الاتحاد وتتم المشاركة من خلال استقطاع شهري عن كل مالك يحدد قيمته من خلال اجتماع الجمعية العمومية.

٢- المصدر الثاني: الدعم الحكومي:

تقوم الدولة بتقديم دعم مالي لكل اتحاد ملاك، ويقدر قيمة الدعم بناءً على دراسة تضعها الإدارة الهندسية بالمؤسسة العامة للرعاية السكنية عن حال الأجزاء المشتركة في العمارات سواء القديم منها أو التي سُلمت حديثاً مبينة فيها قيمة إصلاح أو صيانة هذه الأجزاء وقيمة قطع الغيار للمصاعد وأجهزة التكييف التي تخدم الأجزاء المشتركة والأنابيب والإضاءة والحوائط والممرات وغيرها، ويقدم هذا الدعم لمرة واحدة باسم الاتحاد بعد انتهاء عقود الصيانة التي أبرمت من قبل الشركات مع المؤسسة.

ويجوز للاتحاد قبول الإعانات المالية أو التبرعات أو الهبات من الجهات الرسمية بالبلاد أو الأشخاص.



مادة (١٩)

يلتزم مجلس إدارة الاتحاد بفتح حساب بأحد البنوك المحلية، ويتم إبلاغ أعضاء الجمعية العمومية ببيانات الحساب، ويودع بهذا الحساب أي مبالغ مالية تدخل في حساب الاتحاد وعليه استخدام طرق التحويل البنكي، ولا يسمح باستلام أي مبالغ نقداً. وأي فائض مالي بحساب الاتحاد يبقى بميزانيته للسنة المالية التالية، وفي كل الأحوال يمنع توزيع أي فائض أو أرباح على أعضاء الجمعية العمومية.

الفصل الخامس: الجمعية العمومية للاتحاد وأقسامها

مادة (٢٠)

الجمعية العمومية للاتحاد هي السلطة العليا، ولها جميع الصلاحيات والاختصاصات، وتتخذ قراراتها بالأغلبية المطلقة، وتتكون الجمعية العمومية لكل اتحاد من ملاك الشقق الحكومية السكنية التي تتبعه، أو الممثل القانوني للمالك، ويجب على المؤسسة العامة للرعاية السكنية تزويد الاتحاد بأسماء الملاك أو الممثلين عنهم بكافة البيانات وبشكل دوري كل ستة أشهر.

وتجتمع الجمعية العمومية للاتحاد كالاتي:

١. اجتماع الجمعية العمومية السنوية.
 ٢. اجتماع الجمعية العمومية التكميلية.
 ٣. اجتماع الجمعية العمومية غير العادية.
- ويتم شرح طبيعة كل جمعية وأسباب انعقادها وشروطها من خلال النظام الأساسي للاتحاد واللائحة التنفيذية.

أحكام عامة

مادة (٢١)

١. لا يجوز للاتحاد بشكل مباشر أو غير مباشر أن يكون له نشاط سياسي أو ديني.
٢. يقوم كل اتحاد ملاك للعمارات السكنية الحكومية مشهور مسبقاً بوضع النظام الأساسي ولائحته التنفيذية بعد نشر هذا القانون بالجريدة الرسمية خلال ثلاثة أشهر، ويتم



State of Kuwait

دولة الكويت

- التصديق عليه من قبل الجمعية العمومية، وتنشر المؤسسة العامة للرعاية السكنية النظام واللائحة التنفيذية بالجريدة الرسمية.
٣. على اتحادات ملاك الشقق الحكومية التي يصدر قرار إشهارها الالتزام بوضع النظام الأساسي واللائحة التنفيذية خلال ثلاثة أشهر من انتخاب أول مجلس إدارة لها.
٤. يعتبر كل مالك من ملاك الشقق الحكومية عضواً في الجمعية العمومية للاتحاد، له كل الحقوق وعليه كل الواجبات.

مادة (٢٢)

يلغى كل حكم يتعارض مع أحكام هذا القانون.

مادة (٢٣)

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كلٌ فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

أمير دولة الكويت

مشعل الأحمد الصباح



المذكرة الإيضاحية

للاقتراح بقانون

بإصدار قانون اتحاد ملاك شقق العمارات الحكومية السكنية

لإدارة الأجزاء المشتركة

لما كانت القضية الإسكانية من أهم القضايا التي تشغل السلطان التشريعية والتنفيذية، كونها قضية أخذت بالتفاقم منذ سبعينيات القرن الماضي بسبب زيادة طلبات الإسكان التي تواكب الزيادة بعدد المواطنين.

وعلى الرغم من قيام الدولة ببناء مناطق ومدن سكنية خلال أربعين سنة الماضية لاستيعاب الأعداد المتقدمة للرعاية السكنية، إلا أن القضية لا زالت من أهم القضايا التي تؤرق المواطنين.

ومع قلة الأراضي الصالحة لبناء المناطق والمدن السكنية، جاءت فكرة البناء العامودي لاستيعاب أكبر عدد من الطلبات الإسكانية بمساحة أرض أقل مما تتطلبه لبناء مناطق سكنية أو مدن، لذا صدر القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ لتنظيم ملكية الطوابق والشقق، وصدر بعده المرسوم بالقانون رقم (٦٧) لسنة ١٩٨٠ بإصدار القانون المدني الذي احتوى في مواده من ٨٤٨ إلى ٨٧٤ تنظيم الطبقات والشقق وقد ألغى القانون الذي سبقه، وكذلك صدر قرار وزير العدل والشؤون القانونية والإدارية رقم (٦٤) لسنة ١٩٨١ بنظام شهر اتحاد ملاك الطبقات والشقق.

وعليه تم تنفيذ مشروع مجمع الصوابر السكني الذي كان يحتوي على أكثر من (٣٠٠) شقة لأصحاب الطلبات الإسكانية.

ومع انتهاء عقود الصيانة مع الشركات المنفذة لهذا المشروع، وعدم وجود نظام يكفل حمايته من الهلاك، بدأت المشاكل تتفاقم لهذا المجمع ونذكر منها على سبيل الذكر وليس الحصر: (تحول الشقق من ملكية خاصة إلى شقق مؤجرة- تهالك الكثير من الأجزاء المشتركة-



State of Kuwait

دولة الكويت

اندلاع الحرائق العديدة بالمجمع وغيرها)، ولم تجد الدولة حلاً لمشكلات المجمع والشقق إلا تثمينها وهدم المجمع.

وفي العقد الأول من القرن الحالي عادت فكرة السكن العامودي بشكل جديد، وتمثلت المشاريع الجديدة ببناء عمارات سكنية حكومية ويتكون كل عقار من خمس طبقات مساحة الطبقة الواحدة ما يقارب ٢٤٠٠م^٢، بالإضافة إلى الطابق الأرضي وسطح العمارة وتخصيصهما للخدمات العامة للعقار، بالإضافة إلى مساحة الأرض التي بني عليه العمارة والتي يبلغ مساحتها ٢١٠٠٠م^٢.

وتم تنفيذ مشروعين في كل من:

مشروع شمال غرب الصليبخات واحتوى المشروع على (٣١٠) شقة.

مشروع مدينة جابر الأحمد السكنية واحتوى المشروع على أكثر من (٥٠٠) شقة.

ونظراً لعدم توفر مشاريع سكنية جديدة في ذلك الوقت، وارتفاع قيمة إيجارات الشقق في السكن الخاص، وفي العمارات الاستثمارية، أقبل المواطنون على الشقق السكنية بهدف الاستقرار الأسري والمحافظة على الميزانية الخاصة التي كانت تصرف على الإيجارات.

وأشهرت المؤسسة العامة للرعاية السكنية اتحادين لملاك الشقق الحكومية في مشروع شمال غرب صليبخات، ومدينة جابر السكنية بهدف ضمان حسن الانتفاع وإدارة الأجزاء المشتركة والحفاظ عليها من الهلاك.

وكونها تجربة جديدة على المواطنين، لم ينجح نظام اتحاد الملاك الذي نشأ لأجله وذلك للأسباب التالية:

- لا يوجد قانون خاص بملاك الشقق الحكومية السكنية.
- القوانين الموجودة المتمثلة بالقانون المدني لا تتناسب كلها مع طبيعة السكن العامودي الحكومي.
- عدم التزام الملاك بالاتحاد.



State of Kuwait

دولة الكويت

- قيام عدد من الملاك بالاستثمار في شققهم من خلال تأجيرها، خاصة بعد استخراجهم للوثيقة.
- عدم وجود مقر رسمي للاتحادين.
- عدم قيام الدولة بتقديم الدعم للاتحادين لاستمرار عملهما.
- بيع بعض الملاك لشققهم دون علم الاتحاد، وعدم تعاون المؤسسة مع الاتحادين بتزويدهم بالمعلومات الخاصة بالشقق.
- لذا كان لا بد من التدخل لتشريع قانون خاص باتحاد ملاك الشقق الحكومية، لضمان جودة وحسن الانتفاع من الأجزاء المشتركة، والحفاظ على الشكل العام لهذه العمارات التي بدأت تتهالك بسبب عبث بعض الملاك.
- وجاء الاقتراح بقانون التالي والذي يحتوي على (٢٣) مادة قانونية تهدف إلى ضمان وسلامة العقارات من الهلاك، مستنداً إلى القوانين والقرارات التي صدرت من الدولة بشأن السكن في الطبقات والشقق الحكومية.
- ففي مادة (١) ذكرت العبارات والكلمات الواردة بالقانون وتعريفاتها.
- وجاء الفصل الأول بشأن إشهار اتحاد ملاك شقق العمارات الحكومية السكنية ونصت المادة (٢) على أن تلتزم الدولة بإشهار اتحاد ملاك العمارات السكنية الحكومية لضمان سلامة وحسن الانتفاع وحسن إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة، وهذه المادة جاءت متفقة بما جاء بقرار وزير العدل والشؤون القانونية والإدارية رقم ٦٤ لسنة ١٩٨١ بنظام شهر اتحاد ملاك الطبقات والشقق.
- والمادتين (٣) و(٤) تطرقتا إلى آلية إشهار أي اتحاد لملاك الشقق الحكومية، وأنه بعد الإشهار يأخذ شخصيته الاعتبارية.
- المادة رقم (٥) ألزمت المؤسسة العامة للرعاية السكنية بتخصيص مقر لاتحاد الملاك، وتحديد مقر لعقد الجمعيات العمومية لكل اتحاد.



State of Kuwait

دولة الكويت

المادة رقم (٦) اعتبرت بأن كل مالك عضواً بالاتحاد، وإن كان للمالك ممثل قانوني عنه فإن الممثل القانوني ينوب عن المالك في حضور الجمعية العمومية، وأي التزامات على المالك يكون مسؤول عنها الممثل القانوني، وفي كل الأحوال لا يجوز أن يكون الممثل القانوني ممثلاً عن أكثر من مالك واحد في الاتحاد أو الجمعية العمومية.

المادة رقم (٧) ألزمت المؤسسة العامة للرعاية السكنية عند إشهار أي اتحاد لملاك الشقق الحكومية بإعداد النماذج والتوكيلات الخاصة بانضمام كل مالك للاتحاد.

المادة (٨) أوضحت كيفية تسمية الاتحاد ومدته، حيث جاء أن تسمية الاتحاد مرتبط بالمنطقة أو المدينة التي شيد بها مشروع السكن العامودي ومثال ذلك: اتحاد ملاك شقق عمارات مدينة جابر الأحمد السكنية الحكومية أو اتحاد ملاك شقق عمارات شمال غرب الصليبخات السكنية الحكومية، وتكون مدة الاتحاد غير محدودة.

وجاء الفصل الثاني متعلقاً بالأجزاء المشتركة بين ملاك العقار الواحد، ونصت المادة (٩) على أن مسؤولية الاتحاد هي ضمان سلامة وحسن الانتفاع وحسن إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة، ووفقاً لما جاء بالمرسوم بالقانون رقم (٦٧) ١٩٨٠ المشار إليه فصلت ماهية الأجزاء المشتركة وأنها تشمل: الأرض، وهيكل البناء، والأفنية، والممرات الخارجية، والحدائق، ومواقف السيارات، وأساسات البناء، والأسقف والأعمدة، والجدران الرئيسية، والمداخل، والممرات الداخلية،

والسلالم والمصاعد، والأماكن المخصصة للحراس، والأماكن المخصصة للخدمات المشتركة، وكل أنواع الأنابيب والأجهزة التي تقع خارج الأجزاء المفترزة.

المادة (١٠) أقرت بأن حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة تقدر بقيمة الجزء على أساس مساحته وموقعه وقت إنشاء البناء.

المادة (١١) أقرت بأن الأجزاء المشتركة لا تقبل القسمة، ولا يجوز للمالك أن يتصرف في حصة منها مستقلة عن الجزء الذي يملكه مفرزاً، والتصرف في الجزء المفترز يشمل حصة المتصرف في الأجزاء الشائعة.



المادة (١٢) سمحت لملاك شقق العقار الواحد بالأغلبية أن يضعوا نظاماً لاستخدام الأجزاء المشتركة بما يكفل حسن الانتفاع بالعقار، ويجوز بهذه الأغلبية أن يحدثوا على نفقتهم تعديلاً في الأجزاء المشتركة إذا كان من شأنه تحسين الانتفاع بتلك الأجزاء، دون تغيير من تخصيصها أو إلحاق الضرر بالعقار، ويجب قبل إحداث تغيير تقديم مشروع التعديل للاتحاد موقِعاً من أغلبية الملاك في العقار يوضح مسؤوليتهم مادياً وإدارياً عن التعديلات، والحصول منه على موافقة خطية.

المادة (١٣) نصت على ألا يجوز لأي مالك أن يحدث تغيير أو يقوم بعمل من شأنه أن يهدد سلامة البناء أو يغير شكله أو مظهره الخارجي.

المادة (١٤) بينت بأن نفقات حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها وتجديدها تتحملها ميزانية الاتحاد، أما التعديلات التي يقوم بها ملاك العقار الواحد وفق ما ورد بالمادة (١٢) من هذا القانون فتكون على نفقة ملاك العقار.

احتوى الفصل الثالث على تشكيل مجلس إدارة الاتحاد ومهامه وتضمنت المادة (١٥) منه تشكيل المجلس من عدد أعضائه ومناصبهم وأن من صلاحياته الاستعانة بذوي الخبرة لتنفيذ أعماله على أن يتم تحديد أجرهم أو مكافأتهم من قبل الجمعية العمومية.

المادة (١٦) أوضحت المهام التي يجب على مجلس الإدارة القيام بها وهي:
إعداد النظام الأساسي واللائحة التنفيذية للاتحاد واعتمادهما والتصديق عليهما من قبل الجمعية العمومية، والمصادقة على قرارات الجمعية العمومية، ووضع الخطط الخاصة التي تضمن سلامة العقارات والأجزاء المشتركة فيها، والنظر في الشكاوى والتظلمات التي تقدم من ذوي الشأن، وتعيين العاملين من حراس وعمال نظافة وغيرهم من العاملين وتحديد أجورهم حسب الحاجة، وإبرام العقود مع شركات الصيانة وغيرها لإدارة الأجزاء المشتركة، وإعداد التقريرين الإداري والمالي للاتحاد قبل عقد اجتماع الجمعية العمومية السنوية. وتشكيل اللجان إن لزم الأمر لمتابعة حسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة، وطرح أسماء مكاتب مراقبي الحسابات وتحديد أجورهم وعرضها على الجمعية العمومية للمصادقة على اختيار أحدهم، أو



State of Kuwait

دولة الكويت

تفويض مجلس الإدارة للاختيار فيما بينهم، والاستعانة بذوي الخبرة في تنفيذ أعماله. وفتح حساب بنكي للاتحاد، ومتابعة السداد الشهري للملاك، وحفظ السجلات الخاصة بالملاك وكافة بياناتهم.

وقد تم الاستغناء عن وظيفة مدير الاتحاد لأن التجارب السابقة في اتحادي شمال غرب الصليبخات ومدينة جابر الأحمد أكدت عدم تعاون الملاك مع مديري الاتحاد، كما أن راتب مدير الاتحاد يزيد الأعباء المالية على الاتحاد، ويدخل بها شبهة التفتيح، لذا رأى المشرع أن توكل كل المهام إلى مجلس إدارة الاتحاد.

تطرق الفصل الرابع إلى ميزانية الاتحاد، وأكدت المادة (١٧) على أن تكون للاتحاد ميزانية خاصة يتم مناقشتها بالاجتماع السنوي للجمعية العمومية، وتبدأ السنة المالية للاتحاد من أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من نفس العام، وإذا أشهر الاتحاد بآخر ثلاثة شهور من السنة يتم مناقشة الميزانية بنهاية السنة المالية اللاحقة.

المادة (١٨) شرحت المصادر المالية للاتحاد، وأنها تعتمد على مصدرين رئيسيين أولهما دائم، والثاني منقطع، فالمصدر الأول يعتمد على الاشتراكات الشهرية للملاك فهي تأتي من منطلق المسؤولية التي يجب أن يتحملها ملاك الشقق اتجاه الأجزاء المشتركة والحفاظ عليها وحسن الانتفاع منها، وتتم المشاركة من خلال استقطاع شهري عن كل مالك يحدد قيمته من خلال اجتماع الجمعية العمومية.

والمصدر الثاني يتمثل بالدعم الحكومي حيث تقوم الدولة بتقديم دعم مالي لكل اتحاد الملاك، ويقدر قيمة الدعم بناءً على دراسة تضعها الإدارة الهندسية بالمؤسسة العامة للرعاية السكنية عن حال الأجزاء المشتركة في العمارات سواء القديم منها أو التي سُلمت حديثاً مبينا فيها قيمة إصلاح أو صيانة هذه الأجزاء وقيمة قطع الغيار للمساعد وأجهزة التكييف التي تخدم الأجزاء المشتركة والأنابيب والإضاءة والحوائط والممرات وغيرها ويقدم هذا الدعم لمرة واحدة باسم الاتحاد بعد انتهاء عقود الصيانة التي أبرمت من قبل الشركات مع المؤسسة العامة للرعاية السكنية.



State of Kuwait

دولة الكويت

كما أجازت للاتحاد قبول الإعانات المالية أو التبرعات أو الهبات من الجهات الرسمية بالبلاد أو الأشخاص.

وهنا يجب التأكيد بأن الدعم الحكومي سوف يساهم بشكل كبير في إنجاح عمل اتحاد ملاك الشقق الحكومية، وأن التجارب السابقة لاتحاد الملاك في شمال غرب الصليبخات ومدينة جابر الأحمد أكدت بأن الاستقطاعات التي يقدمها الملاك لوحدها لا تكفي لتغطية أعباء تجديد عقود الصيانة أو إصلاح ما تلف بعد انتهاء عقود الشركات التي أبرمتها الحكومة معها.

المادة (١٩) تطرقت إلى الحساب البنكي للاتحاد، وألزمت الاتحاد بضرورة فتح حساب بنكي بأحد البنوك المحلية، ويتم إبلاغ أعضاء الجمعية العمومية ببيانات الحساب، ويودع بهذا الحساب أي مبالغ مالية تدخل في حساب الاتحاد، وعليه استخدام طرق التحويل البنكي ولا يسمح باستلام أي مبالغ نقداً.

وأي فائض مالي بحساب الاتحاد يبقى بميزانيته للسنة المالية التالية، وفي كل الأحوال يمنع توزيع أي فائض أو أرباح على أعضاء الجمعية العمومية.

الفصل الخامس تضمن الجمعية العمومية للاتحاد وأقسامها، ونصت المادة (٢٠) على اجتماعات الجمعية العمومية للاتحاد، وأكدت على أن الجمعية العمومية للاتحاد هي السلطة العليا، ولها جميع الصلاحيات والاختصاصات، وتؤخذ قراراتها بالأغلبية المطلقة، وتتكون الجمعية العمومية لكل اتحاد من ملاك الشقق الحكومية السكنية التي تتبعه، أو الممثل القانوني للمالك، ويجب على المؤسسة العامة للرعاية السكنية تزويد الاتحاد بأسماء الملاك أو الممثلين عنهم بكافة البيانات وبشكل دوري كل ستة أشهر.

وتجتمع الجمعية العمومية للاتحاد على الهيئات التالية: (اجتماع الجمعية العمومية السنوية- اجتماع الجمعية العمومية التكميلية، اجتماع الجمعية العمومية غير العادية).

ويتم شرح طبيعة كل جمعية وأسباب انعقادها وشروطها من خلال النظام الأساسي واللائحة التنفيذية.



State of Kuwait

دولة الكويت

مادة (٢١) تطرقت لأحكام عامة يلتزم بها الاتحاد، إذ أكدت على ألا يجوز للاتحاد بشكل مباشر أو غير مباشر أن يكون له نشاط سياسي أو ديني، وعلى أن يقوم كل اتحاد ملاك للعمارات السكنية الحكومية مشهور مسبقاً بوضع النظام الأساسي ولائحته التنفيذية بعد نشر هذا القانون بالجريدة الرسمية خلال ثلاثة أشهر، ويتم التصديق عليه من قبل الجمعية العمومية، ويجب على المؤسسة العامة للرعاية السكنية نشر النظام واللائحة التنفيذية بالجريدة الرسمية، وعلى اتحادات ملاك الشقق الحكومية التي يصدر قرار إشهارها الالتزام بوضع النظام الأساسي واللائحة التنفيذية خلال ثلاثة أشهر من انتخاب أول مجلس الإدارة له، ويعتبر كل مالك من ملاك الشقق الحكومية عضواً في الجمعية العمومية للاتحاد، له كل الحقوق وعليه كل الواجبات.

مادة (٢٢) ألغت كل ما يتعارض مع هذا القانون.

مادة (٢٣) نصت بأن على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.