



إدارة التوثيق والمعلومات	
١٤	الفصل التشريعي
٢	دور الإنعقاد
٢٧٥	رقم الوثيقة

المحترم

السيد/ رئيس مجلس الأمة

تحية طيبة وبعد ...

نتقدم بالاقترح بقانون المرفق في شأن المدن السكنية ، مشفوعاً بمذكرته الإيضاحية ، برجاء التفضل بعرضه على مجلس الأمة الموقر ، مع إعطائه صفة الاستعجال.

مع خالص التحية ...

مقدمو الاقتراح

سلطان جدعان الشمري

فيصل محمد الكندري

د. منصور فالح الظفيري

محمد ناصر الجبري

راكان يوسف النصف

بإيالة إلى لجنة الشؤون التشريعية ولقاءً وسياً
ويوزع على السادة الأعضاء
مع إعطائهم صفة الاستعجال

٢٠١٣ / ١٤ / ١٨



اقتراح بقانون
في شأن المدن السكنية

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى المرسوم رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم الأميري رقم (١٢) لسنة ١٩٦٠ بقانون تنظيم إدارة الفتوى والتشريع لحكومة الكويت،
- وعلى القانون رقم (١٦) لسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون الجزاء والقوانين المعدلة له،
- وعلى قانون الإجراءات والمحاكمات الجزائية الصادر بالقانون رقم (١٧) لسنة ١٩٦٠ والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٤ بإنشاء ديوان المحاسبة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٧) لسنة ١٩٦٤ في شأن المناقصات العامة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (١٨) لسنة ١٩٦٩ في شأن تحديد أملاك الدولة خارج خط التنظيم العام والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩ في شأن الخدمة المدنية والقوانين المعدلة له،
- وعلى قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بالقانون رقم (٣٨) لسنة ١٩٨٠ والقوانين المعدلة له،
- وعلى قانون التجارة الصادر بالمرسوم بالقانون رقم (٦٨) لسنة ١٩٨٠ والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام أملاك الدولة والقوانين المعدلة له،



- وعلى القانون رقم (٣٢) لسنة ١٩٨٢ في شأن نظام المعلومات المدنية،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٢٣) لسنة ١٩٩٠ بشأن قانون تنظيم القضاء والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (١١٦) لسنة ١٩٩٢ في شأن التنظيم الإداري وتحديد الاختصاصات والتفويض فيها،
- وعلى القانون رقم (١) لسنة ١٩٩٣ بشأن حماية الأموال العامة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (١١) لسنة ١٩٩٥ بشأن التحكيم القضائي في المواد المدنية والتجارية،
- وعلى القانون رقم (٢١) لسنة ١٩٩٥ بإنشاء الهيئة العامة للبيئة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٢٧) لسنة ١٩٩٥ في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية،
- وعلى القانون رقم (٧٩) لسنة ١٩٩٥ في شأن الرسوم والتكاليف المالية مقابل الانتفاع بالمرافق والخدمات العامة،
- وعلى القانون رقم (٥٦) لسنة ١٩٩٦ في شأن إصدار قانون الصناعة،
- وعلى القانون رقم (٦٦) لسنة ١٩٩٨ بإلغاء النصوص المانعة من خضوع بعض الهيئات العامة والمؤسسات العامة لرقابة ديوان المحاسبة أو قانون المناقصات العامة،
- وعلى القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٠ في شأن دعم العمالة الوطنية وتشجيعها للعمل في الجهات غير الحكومية،
- وعلى القانون رقم (٥) لسنة ٢٠٠٥ في شأن بلدية الكويت،
- وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة وتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام أملاك الدولة،



- وعلى القانون رقم (٦) لسنة ٢٠١٠ في شأن العمل في القطاع الأهلي والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (١١١) لسنة ٢٠١٣ في شأن تراخيص المحلات التجارية،
- وعلى القانون رقم (١١٦) لسنة ٢٠١٣ في شأن تشجيع الاستثمار المباشر في دولة الكويت،
- وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه ، وقد صدقنا عليه وأصدرناه،

تعريفات

مادة (١)

في تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالمصطلحات التالية المعنى المبين قرين كل منها :

الوزير المختص : الوزير المختص بشئون الإسكان.

الهيئة : الهيئة العامة للمدن السكنية.

مجلس الإدارة : مجلس إدارة الهيئة العامة للمدن السكنية.

رئيس مجلس الإدارة : رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للمدن السكنية.

الرئيس التنفيذي : الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للمدن السكنية.

القطاع الخاص : الشخص الاعتباري الكويتي أو الأجنبي الذي تقل نسبة مساهمة المال العام في رأس ماله عن (٢٠%).

المستثمر : القطاع الخاص الذي يشارك في المنافسة على الفوز بأحد عقود المشاركة طبقاً لأحكام هذا القانون.



الباب الأول

المدن السكنية

مادة (٢)

تعتبر مدينة سكنية في تطبيق أحكام هذا القانون كل تجمع عمراني متكامل يصدر بتحديد موقعه وحدوده قرار من بلدية الكويت يصبغ عليه وصف المدينة.

مادة (٣)

يجب المحافظة على ما قد يوجد بالأراضي التي تقع عليها المدن السكنية من ثروات معدنية أو بترولية أو ما تحويه من آثار أو تراث تاريخي وفقاً للتشريعات النافذة في هذا الشأن.

مادة (٤)

تخصص مساحة من الأراضي بعرض واحد كيلو متر حول المدينة السكنية من جميع الجهات كحزام أخضر يحظر التصرف فيها بأي وجه من الوجوه أو استغلالها أو استعمالها أو إدخالها في تقسيم أو إقامة أية مشروعات أو منشآت عليها إلا بموافقة من الهيئة.

كما تخصص مساحة بعرض مائة متر على جانبي الطرق العامة الموصلة إلى المدينة تخضع لذات القيود المنصوص عليها في الفقرة السابقة.

مادة (٥)

يصدر قرار من بلدية الكويت بتخصيص الأراضي اللازمة لإنشاء المدن السكنية والطرق الموصلة إليها للهيئة وذلك بغير مقابل ، ويكون هذا القرار ملزماً لجميع الوزارات والجهات المعنية بأعمال الدولة وملغياً لقرارات التخصيص السابقة على صدوره بشأن ذات الأراضي أو جزء منها ، وتكون هذه الأراضي صالحة للاستخدام في كافة أوجه الاستعمال التي تقوم عليها المدينة . وتؤول جميع أراضي المدن السابق تخصيصها للمؤسسة العامة للرعاية السكنية إلى الهيئة.



مادة (٦)

يراعى في إعداد المخططات الهيكلية للمدن السكنية أن تكون شاملة كافة الاستعمالات ومحقة للاحتياجات العمرانية على المدى الطويل ، وأن تكون قائمة على أساس من الدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية والأمنية ، وأن تحدد الاستعمالات المختلفة للأراضي التي تشمل مناطق الرعاية السكنية والسكن الخاص ومناطق السكن الاستثماري والمناطق التجارية والصناعية والحرفية والسياحية والترفيهية ومواقع الخدمات والمرافق العامة ونسب كل منها ، وغير ذلك من الاستعمالات التي تتفق مع طبيعة المدينة واحتياجات القاطنين فيها.

مادة (٧)

يجب أن تتضمن المخططات التفصيلية للمناطق والضواحي التي تتكون منها المدن نسب استعمالات الأراضي ، وشبكات الشوارع ومواقع الخدمات والمرافق العامة ، وأن تلتزم بالاشتراطات التي تحددها لوائح الهيئة فيما يخص الحد الأدنى لمساحات قطع الأراضي ، والنسب المئوية القصوى للمساحة المشغولة بالبناء ، وحدود الارتفاع ، والطابع المعماري للمدينة.

الباب الثاني

هيئة المدن السكنية

الفصل الأول

إنشاء الهيئة وتحديد أهدافها واختصاصاتها

مادة (٨)

تتأه هيئة عامة يكون لها شخصية اعتبارية مستقلة تسمى (الهيئة العامة للمدن السكنية) ، تخضع لإشراف الوزير المختص ، وتكون هي جهاز الدولة المسئول عن إنشاء المدن السكنية.



مادة (٩)

يتكون رأس مال الهيئة من الأموال التي تخصصها لها الدولة والأراضي المخصصة لإقامة المدن السكنية والأراضي الأخرى التي تخصصها الدولة للهيئة بما يستلزمه تنفيذ أغراضها . وتعتبر أموال الهيئة في حكم الأموال العامة.

مادة (١٠)

يكون للهيئة ميزانية ملحقة وحساب ختامي سنوي ، وتبدأ سنتها المالية مع بداية السنة المالية للدولة وتنتهي بنهايتها ، على أن تبدأ السنة الأولى من تاريخ تشكيل مجلس الإدارة وتنتهي بنهاية السنة المالية التالية . وتتكون موارد الهيئة مما يلي :

- (١) الاعتمادات المالية التي تخصص لها في ميزانية الدولة السنوية.
- (٢) حصيلة الهيئة من بيع الأراضي والعقارات ومقابل حقوق الاستغلال أو الانتفاع أو الاستثمار أو الإيجار بالمدن.
- (٣) حصيلة الرسوم المقررة مقابل الخدمات التي تؤديها والتراخيص التي تمنحها.
- (٤) حصيلة الغرامات والتعويضات المحكوم بها والمستحقة للهيئة.
- (٥) التبرعات والهبات والمنح والإعانات التي يقبلها مجلس الإدارة.

مادة (١١)

تهدف الهيئة إلى توفير المناخ المناسب لجذب الاستثمار المحلي والأجنبي لإنشاء مراكز حضرية جديدة تضم تجمعات عمرانية متكاملة بقصد إعادة توزيع السكان بما يحقق الاستقرار الاجتماعي للأسر والرخاء الاقتصادي للمجتمع . ويدخل في ذلك ما يلي :

- (١) توفير الرعاية السكنية للمستحقين لها بالتنسيق مع المؤسسة العامة للرعاية السكنية.
- (٢) توفير سبل الدعم والتسهيلات المختلفة لجذب القطاع الخاص وإزالة كافة العقبات التي تعوق شراكته.



(٣) حث المستثمرين على نقل وتوطين واستعمال التكنولوجيا وفقاً لأفضل المعايير العالمية المعتمدة في هذا الشأن وخلق روح المنافسة بينهم.

(٤) العمل على نشر مفاهيم إسكانية جديدة تواكب روح العصر واحتياجات المواطن .

مادة (١٢)

تختص الهيئة بكل ما يحقق أهدافها ، ويكون لها على وجه الخصوص ما يلي :

- (١) اقتراح الدراسات الخاصة باختيار أنسب المواقع للمدن السكنية الجديدة.
- (٢) وضع وتنفيذ السياسات والخطط والبرامج اللازمة لإنشاء وإدارة وتنمية المدن السكنية على نحو يكفل تحقيق أهداف إنشائها.
- (٣) القيام بالأعمال الاستشارية اللازمة لوضع المخططات الهيكلية للمدن وأخذ الموافقات اللازمة عليها من الجهات المختصة.
- (٤) وضع الخطط والبرامج التنفيذية لمكونات المخططات الهيكلية للمدن وفق إطار زمني بالشراكة مع القطاع الخاص المحلي والأجنبي بما يضمن فاعلية وتشجيع المشاركة ويحقق الشفافية والعدالة وتكافؤ الفرص.
- (٥) اعتماد السياسات والنظم واللوائح والنماذج التنفيذية لجميع مشاريع المخططات الهيكلية.
- (٦) اختيار أفضل السبل لتنفيذ المرافق العامة ومشروعات البنية الأساسية بمواقع المدن بما يكفل الجدوى الاقتصادية سواء عن طريق الهيئة مباشرة أو بأي طريقة أخرى تراها الهيئة مناسبة.
- (٧) متابعة تنفيذ الخطط الموضوعة لتعمير المدن السكنية ، وتذليل ما قد يعترض التنفيذ من عقبات.



(٨) إصدار التراخيص اللازمة لإنشاء وإقامة وإدارة وتشغيل جميع ما يدخل في اختصاصاتها من أنشطة ومشروعات وأعمال وأبنية ومرافق وخدمات ، وذلك كله وفقاً للشروط التي تحددها لوائحها الداخلية.

(٩) ضمان الجودة في أعمال الهيئة والمشاريع المنفذة أخذاً بأحدث النظم والمواصفات العالمية.

(١٠) تنظيم المؤتمرات والندوات والمعارض وتقديم الدورات والبرامج التدريبية التي تتفق مع أهدافها.

(١١) التنسيق مع مختلف أجهزة الدولة بما يحقق أهداف الهيئة.

(١٢) تنفيذ ما يكلفها به مجلس الوزراء أو الوزير المختص من مهام ذات الصلة بأهدافها.

مادة (١٣)

تباشر الهيئة إختصاصات الوزارات والهيئات والمؤسسات العامة والإدارات الحكومية وبلدية الكويت المقررة في إصدار التراخيص اللازمة للجهات ذات الصلة بأعمال المدن السكنية في ضوء القرارات والأحكام المنظمة لهذه التراخيص والمحددة من الجهات المختصة ، وذلك في نطاق حدود المدن السكنية.

مادة (١٤)

للهيئة في سبيل تحقيق أغراضها أن تجرى جميع الأعمال والتصرفات التي من شأنها تحقيق البرامج والأولويات المقررة بما في ذلك بيع الأراضي الواقعة داخل حدود المدن وتأجيرها وتقرير حق الانتفاع بها ويستثنى من ذلك القسائم المخصصة لمستحقي الرعاية السكنية والسكن الخاص المدرج طلباتهم ضمن أولوية مستحقي الرعاية السكنية اختياراً للشراء قبل البيع للغير وإبرام عقود البناء والتشغيل والتحويل والنظم المشابهة ، ولها أن تتعاقد بالأمر المباشر مع الأشخاص والشركات والهيئات المحلية والأجنبية طبقاً للقواعد التي تحددها اللوائح الداخلية للهيئة.



الفصل الثاني

إدارة الهيئة

مجلس الإدارة

مادة (١٥)

مجلس إدارة الهيئة هو السلطة العليا المهيمنة على شئونها ، ويباشر اختصاصاته على الوجه المبين في هذا القانون ، وله أن يتخذ ما يراه لازماً من قرارات لتحقيق الغرض الذي أنشئت الهيئة من أجله.

مادة (١٦)

يشكل مجلس إدارة الهيئة برئاسة الوزير المختص وعضوية الرئيس التنفيذي ويكون نائباً للرئيس ، وسبعة أعضاء من الكويتيين ذوي الخبرة والاختصاص يصدر بتعيينهم قرار من مجلس الوزراء بناءً على ترشيح الوزير المختص لمدة أربع سنوات قابلة للتجديد لمرة واحدة. ولمجلس الإدارة أن يدعو لحضور جلساته من يراه من المختصين دون أن يكون له حق التصويت. ولا يكون اجتماع المجلس صحيحاً إلا بحضور أغلبية أعضائه على أن يكون من بينهم الرئيس أو نائبه.

وتحدد اللائحة التنفيذية حالات إسقاط العضوية ونظام العمل بالمجلس ، وقواعد وإجراءات ومواعيد اجتماعاته ، والأغلبية اللازمة لإصدار قراراته ، ومكافآت حضور جلساته ولسات اللجان المتفرعة عنه.

مادة (١٧)

يختص مجلس إدارة الهيئة بوضع الخطط والبرامج والسياسات اللازمة لتحقيق أهداف الهيئة ويكون له على وجه الخصوص ما يلي :

(١) إقرار المخططات الهيكلية للمدن السكنية والجدول الزمنية لتنفيذها.



- (٢) وضع أسس وأساليب الشراكة مع القطاع الخاص بمراعاة أحكام المادة الثالثة والعشرين من هذا القانون بما يضمن تذييل كل المعوقات التي تعترض المشاركة وتحقيق الشفافية والعدالة وتكافؤ الفرص.
- (٣) وضع المعايير والمواصفات للمباني والمناطق والأحياء لجميع المشاريع السكنية والتجارية والاستثمارية والصناعية والخدمية وغيرها بما يتفق ومتطلبات حماية البيئة.
- (٤) وضع اللوائح الداخلية اللازمة لسير العمل بالهيئة بما في ذلك لائحة تنظيم المناقصات والمزايدات والممارسات والتعاقدات المباشرة ، ولائحة قواعد وشروط منح التراخيص بما في ذلك تراخيص البناء وتراخيص مزاولة الأنشطة والمشروعات التجارية والصناعية والحرفية والخدمية وغيرها من الأنشطة التي يتم تنفيذها داخل حدود المدن ، وذلك وفقاً لأحدث قواعد حوكمة الإدارة خلال أربعة أشهر من تاريخ تشكيله . وتصدر هذه اللوائح بقرار من الوزير المختص.
- (٥) إقرار نظم ونماذج العقود التي تبرمها الهيئة.
- (٦) تحديد الرسوم المستحقة عن التراخيص والخدمات والسلع والمنافع التي توفرها الهيئة وطرق تحصيلها.
- (٧) إقرار مشروع الميزانية والحساب الختامي.
- (٨) تعيين مراقب حسابات أو أكثر من بين المكاتب المحلية أو العالمية الكبرى وتقدير مكافآته.
- (٩) النظر في التقارير الدورية التي تقدم عن سير العمل بالهيئة ومركزها المالي.
- (١٠) النظر فيما يرى مجلس الوزراء والوزير المختص عرضه على المجلس من مسائل تدخل في إختصاص الهيئة.



مادة (١٨)

استثناءً من أحكام المادتين (٥ ، ٣٨) من المرسوم بالقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩ المشار إليه يختص مجلس إدارة الهيئة بإقرار الهيكل التنظيمي للهيئة ووضع اللوائح المالية والإدارية والمحاسبية بما في ذلك لوائح شئون التوظيف دون التقيد بقواعد وأحكام الخدمة المدنية . وتصدر هذه اللوائح بقرار من مجلس الوزراء.

مادة (١٩)

الرئيس التنفيذي

يتولى إدارة الهيئة رئيس تنفيذي بدرجة وكيل وزارة على الأقل يساعده نائب أو أكثر يصدر بتعيينهم مرسوم بناء على ترشيح الوزير المختص لمدة أربع سنوات قابلة للتجديد لمرة واحدة. ويمثل الرئيس التنفيذي الهيئة في علاقتها بالغير وأمام القضاء ، ويكون لمن يوكلهم من محامي الهيئة وغيرهم حق الحضور عنه أمام كافة جهات القضاء ، وحق إقامة الدعاوى والطعن في الأحكام أمام كافة درجات التقاضي.

مادة (٢٠)

يكون الرئيس التنفيذي مسئولاً عن تنفيذ السياسة العامة التي يرسمها مجلس الإدارة ، وله في سبيل ذلك السلطات المقررة لوكيل الوزارة في القوانين واللوائح في كل ما يتعلق بشئون التوظيف والشئون المالية ونشاط الهيئة . ويقوم على وجه الخصوص بما يلي :

- (١) تنفيذ سياسات وخطط وبرامج وقرارات مجلس الإدارة.
 - (٢) اقتراح اللوائح الداخلية وعرضها على مجلس الإدارة.
 - (٣) إعداد مشروع الميزانية والحساب الختامي.
 - (٤) رفع تقارير ربع سنوية إلى مجلس الإدارة عن سير العمل بالهيئة ومركزها المالي وحجم الإنجاز واقتراحات تذليل المعوقات.
- وتحدد لوائح الهيئة الداخلية اختصاصاته الأخرى.



مادة (٢١)

للمرئيس التنفيذي أن يطلب من الوزارات والهيئات والمؤسسات العامة وكافة الجهات الحكومية تزويده بما يحتاجه من دراسات أو بيانات متعلقة بأعماله لمباشرة الاختصاصات المنوطة به ، وعلى تلك الجهات التعاون والتنسيق مع الهيئة في سبيل تحقيق هدفها.

الباب الثالث

أحكام عامة

مادة (٢٢)

مع مراعاة أحكام المادة الرابعة عشرة من هذا القانون ، يخضع اختيار المستثمرين المتعاقدين مع الهيئة لمبادئ العلانية والشفافية وحرية المنافسة وتكافؤ الفرص والمساواة وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.

مادة (٢٣)

تعتمد الهيئة نظم المشاركة مع القطاع الخاص لتنفيذ مشروعاتها لكل مشروع على حدة بعد عقد لقاءات واجتماعات خاصة مع المستثمرين المؤهلين لمناقشة كافة الأمور المتعلقة بالمشروع ، وفي ضوء ما ينتهي إليه النقاش.

مادة (٢٤)

تنظم اللائحة التنفيذية ضوابط الطرح والترسية وشروط التعاقد بحسب طبيعة نظام المشاركة ، والإجراءات المناسبة لتقييم أداء الهيئة وجودة الخدمات المقدمة منها ، وشروط استقدام العمالة الأجنبية وإقامة العاملين في المدن ، على أن يراعى في ذلك تشجيع القطاع الخاص المحلي وجذب الاستثمار الأجنبي.



مادة (٢٥)

يصدر الوزير المختص قراراً بتحديد العاملين بالهيئة الذين يتولون سلطة ضبط المخالفات التي تقع بالمخالفة لأحكام القوانين و اللوائح ذات الصلة بإنشاء وإدارة المدن وتحرير محاضر بها وإحالتها إلى جهات التحقيق المختصة.

مادة (٢٦)

يحظر على رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الهيئة أن يكون لأي منهم وأزواجهم وفروعهم من الدرجة الثانية مصلحة مباشرة أو غير مباشرة لدى من يتعامل مع الهيئة ، كما يجب على عضو المجلس لدى نظر أي مسألة تكون له فيها مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة تتعارض مع مقتضيات منصبه أن يفصح عن ذلك ، ويتنحى عن المشاركة في مناقشة الموضوع أو التصويت عليه.

مادة (٢٧)

استثناء من أحكام القانون رقم (٦٦) لسنة ١٩٩٨ المشار إليه تعفى الهيئة من أحكام قانون المناقصات العامة ومن الرقابة المسبقة لديوان المحاسبة وأحكام القوانين أرقام (٣٧) لسنة ١٩٦٤ ، (٧٩) لسنة ١٩٩٥ ، (٧) لسنة ٢٠٠٨ المشار إليهم وتشكل لجنة لهذه الإجراءات برئاسة الرئيس التنفيذي وعضوية كل من :

(١) إدارة الفتوى والتشريع.

(٢) لجنة المناقصات المركزية.

(٣) لجنة البيوت الاستشارية.

يرشح كل منهم الوزير المختص ، وتباشر اللجنة فحص ومراجعة مستندات مناقصات الهيئة وعلى اللجنة إصدار قرارها خلال أسبوعين من تاريخ إحالة الأوراق إليها ، ويصدر قرار من الوزير المختص باختصاصات اللجنة ونظام العمل بها.



مادة (٢٨)

تشكل لجنة لتسوية المنازعات التي تنشأ بين الهيئة والمستثمرين المتعاقدين معها أو بين المستثمرين بعضهم البعض ، يصدر بتشكيلها وتقدير مكافآت أعضائها قرار من مجلس الوزراء برئاسة مستشار المحكمة الاستئناف وعضوية قاضيين بالمحكمة الكلية يختارهم مجلس القضاء ، وممثل عن كل من إدارة الفتوى والتشريع ، وإدارة الخبراء بوزارة العدل ، والهيئة ، وأطراف النزاع . وعلى اللجنة أن تفصل في طلب التسوية خلال ثلاثة أشهر من تاريخ عرضه عليها ، ويكون قرار اللجنة واجب النفاذ ما لم تأمر المحكمة المختصة بوقف تنفيذه ويصدر بنظام عمل اللجنة قرار من الوزير المختص .

ويجوز للهيئة والمستثمرين المتعاقدين معها الاتفاق على تسوية المنازعات التي تنشأ بينهم وبين الهيئة أو بين بعضهم البعض بطريق التحكيم .

مادة (٢٩)

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

مادة (٣٠)

يرفع الوزير المختص إلى مجلس الأمة تقريراً دورياً ربع سنوي عن نشاط الهيئة يبين فيه المشروعات الجاري تنفيذها ومراحل العمل بها ونسبة ما تم تنفيذه في ضوء البرنامج الزمني ، والإجراءات التي اتخذت ، وما يكون قد واجهها من صعوبات .

مادة (٣١)

تخصص وزارة المالية مبلغ () د.ك للإيفاق على إجراءات إنشاء الهيئة وحتى استكمال إنشاء الكيان القانوني لها لممارسة نشاطها . ويتم الصرف من هذه المبالغ بناء على موافقة الوزير المختص .



مادة (٣٢)

تلغى أحكام الباب الثالث مكرراً من القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ المشار إليه وكل حكم يتعارض مع أحكام هذا القانون.

مادة (٣٣)

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

أمير دولة الكويت

صباح الأحمد الصباح



**المذكرة الإيضاحية
للاقتراح بقانون
في شأن المدن السكنية**

امتنالاً للتوجيه الدستوري نحو حماية ورعاية الأسرة كونها أساس المجتمع ، واستكمالاً للجهود التي بذلتها الدولة لتوفير الرعاية السكنية بصدر القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ بهدف توفير الرعاية السكنية المناسبة للأسر المستحقة وتقليص مدة الانتظار للحصول عليها ، والقانون رقم (٢٧) لسنة ١٩٩٥ بشأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية بهدف توفير الأراضي اللازمة للرعاية السكنية وإقامة شراكة مع القطاع في توفير هذه الرعاية . وإذ مضى على صدور هذين القانونين نحو عشرين سنة بالنسبة للقانون الأول وثمان سنوات بالنسبة للثاني ، وكلتا المدتين كافية لإعادة النظر في القانونين للعمل على علاج ما كشف عنه الواقع العملي لتطبيقها من أوجه قصور ، في ظل التفاقم المضطرد للأزمة الإسكانية المتمثل في تراكم الطلبات ، وطول فترة الانتظار ، وارتفاع أسعار عقارات السكن الخاص والقيمة الإيجارية فضلاً عما تتحمله الخزينة العامة من تكاليف صرف بدل الإيجار ... وإزاء ما وفرتة الدولة من أراضٍ للرعاية السكنية تسمح بإقامة تجمعات عمرانية متكاملة المرافق والخدمات وإعادة توزيع السكان على سائر إقليم الدولة على النحو الذي يحقق التنمية الاقتصادية والاجتماعية بما يخفف الضغط على الخدمات العامة والمرافق والبنية التحتية والأساسية في المناطق والضواحي القائمة ، ورغبة في تطوير شراكة القطاع الخاص بما يهيئ له النهوض بالدور الذي أرادته له الدستور في تحقيق التنمية والرخاء الاقتصادي للوطن والمواطنين من خلال الاستعانة بقدراته التمويلية والتكنولوجية والإدارية في أوجه الاستثمار التي تقوم بها الدولة في مجال الإسكان والتعمير .



فقد رئي إصدار هذا القانون بإنشاء الهيئة العامة للمدن السكنية لتكون جهاز الدولة المختص دون غيرها بإنشاء المدن السكنية.

وقد وقع القانون في (٣٢) مادة تناولت المادة الأولى تعريف بعض المصطلحات التي يتكرر استعمالها أو تتطلب التوضيح حرصاً على سلامة الصياغة ، ووزعت باقي المواد بين ثلاثة أبواب ، تناول الباب الأول المدن السكنية في المواد (٢ - ٧) حيث عرفت المادة الثانية المدن السكنية بأنها كل تجمع عمراني متكامل يصدر بتحديد موقعه وحدوده قرار من بلدية الكويت يصبغ عليه وصف المدينة ، وذلك لتمييزها عن المناطق والضواحي التي يقع تنفيذها في مجال إختصاص المؤسسة العامة للرعاية السكنية . وأوجبت المادة الثالثة الحفاظ على ما قد يوجد بالأراضي التي تخصص لإقامة المدن السكنية من ثروات معدنية أو بترولية أو آثار أو تراث تاريخي وفقاً للتشريعات النافذة بشأن هذه الثروات. ونزولاً على متطلبات حماية البيئة التي قررتها المعاهدات الدولية وصدقت عليها الكويت ، قضت المادة الرابعة بتخصيص مساحة بعرض واحد كيلو متر حول المدينة من جميع الجهات كحزام أخضر لا يجوز التصرف فيها أو استغلالها أو إقامة أية مشروعات أو منشآت عليها يتنافى الغرض منها ، وكذلك بتخصيص مساحة بعرض مائة متر على جانبي وبطول الطرق العامة الموصلة إلى المدينة تخضع لذات القيود. وأناطت الفقرة الأولى من المادة الخامسة ببلدية الكويت إصدار قرارات تخصيص الأراضي اللازمة لإنشاء المدن السكنية والطرق الموصلة إليها للهيئة العامة للمدن السكنية بغير مقابل ، ومنعاً للمشاكل الناجمة عن تضارب قرارات التخصيص وما يترتب عليها من تأخير في تنفيذ مشروعات الرعاية السكنية ، فقد جعلت فقرتها الثانية القرار الصادر بتخصيص أراضي المدن للهيئة ملزماً لجميع الوزارات والجهات الحكومية المعنية بأملك الدولة وملغياً لقرارات التخصيص السابقة عليه بشأن ذات الأراضي أو جزء منها ، كما قضت فقرتها الأخيرة بأيلولة أراضي المدن السابق تخصيصها للمؤسسة العامة للرعاية السكنية إلى الهيئة.



واستوجبت المادة السادسة في إعداد المخططات الهيكلية للمدن السكنية أن تكون شاملة كافة الاستخدامات من رعاية سكنية ، سكن خاص ، استثماري ، تجاري ، صناعي ، سياحي ، ترفيهي ، خدمي ، حرفي ، ومحقة للاحتياجات العمرانية على المدى الطويل ، وأن تكون قائمة على أساس من الدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والأمنية والعمرانية ، وأن تحدد مختلف الاستعمالات ونسب كل منها على نحو ملزم للجهات القائمة على تنفيذ المدن . كما تطلبت المادة السابعة في المخططات التفصيلية للمناطق والضواحي التي تتكون منها المدن تحديد نسب استعمالات الأراضي وشبكات الشوارع ومواقع الخدمات والمرافق العامة ، وأن تلتزم بما تحدده اللوائح الداخلية للهيئة فيما يتعلق بمساحة القسائم ونسب البناء وحدود الارتفاع والطابع المعماري للمدينة أو المنطقة.

وتناول الباب الثاني هيئة المدن السكنية في المواد (٨ - ٢١) ، حيث نصت المادة الثامنة على إنشاء هيئة عامة مستقلة للمدن السكنية لتكون جهاز الدولة المسئول عن إنشاء هذه المدن - بحيث يقتصر نشاط المؤسسة العامة للرعاية السكنية على إنشاء الضواحي والمناطق فقط - تكون لها شخصية اعتبارية مستقلة وتخضع لإشراف الوزير المختص بشئون الإسكان. وتناولت المادتين التاسعة والعاشره تنظيم أموال الهيئة وميزانيتها على أن يكون للهيئة ميزانية ملحقة تُعد على غرار الميزانية العامة للدولة ، وحساب ختامي سنوي على أن تبدأ سنتها المالية وتنتهي مع السنة المالية للدولة بمراعاة بداية السنة الأولى من تاريخ العمل بهذا القانون. وحصرت موارد الهيئة في الاعتمادات المالية التي تخصص لها في ميزانية الدولة السنوية ، وحصيلة الهيئة من بيع الأراضي والعقارات ومقابل حقوق الانتفاع والاستغلال والاستثمار والإيجار ، وحصيلة الرسوم المستحقة مقابل الخدمات التي تؤديها والتراخيص التي تمنحها ، وحصيلة الغرامات والتعويضات المحكوم بها والمستحقة للهيئة ، وأخيراً التبرعات والهبات والمنح التي يقبلها مجلس إدارة الهيئة ، وأصبغت الفقرة الأخيرة من المادة التاسعة صفة المال العام على أموال الهيئة حتى يتمتع بالحماية التي يقرها القانون في هذا الشأن.



وأشارت المادة الحادية عشرة إلى أهداف الهيئة في توفير المناخ المناسب لجذب الاستثمار المحلي والأجنبي لإنشاء مراكز حضارية جديدة تضم تجمعات عمرانية متكاملة خارج نطاق المناطق والضواحي القائمة بقصد إعادة توزيع السكان بما يحقق الاستقرار الاجتماعي للأسرة والرخاء الاقتصادي للمجتمع ، وسرعة توفير الرعاية السكنية للمستحقين بالتنسيق مع المؤسسة العامة للرعاية السكنية ، وذلك بأن تقوم الهيئة فور انتهاء تنفيذ مشروعات الرعاية السكنية بتسليم وحداتها إلى المؤسسة لتوزيعها على مستحقيها وفقاً للقواعد المعمول بها لديها ، وبحيث يقتصر بيع وحدات السكن الخاص التي يقوم المستثمرين بتنفيذها على مستحقي الرعاية بحسب أقدمية طلباتهم . كما أشارت إلى هدف الهيئة في حث المستثمرين على نقل وتوطين واستعمال التكنولوجيا في مجال البناء والتعمير والإدارة وخلق روح المنافسة بينهم ، والعمل على نشر مفاهيم إسكانية جديدة تواكب روح العصر واحتياجات الأسرة ومتطلبات المرحلة القادمة.

ومنحت المادة الثانية عشرة الهيئة اختصاصاً عاماً بكل ما يحقق أهدافها ثم عدت الاختصاصات الكفيلة بتحقيق الغرض من إنشائها ، وعملاً على تيسير الإجراءات داخل حدود المدن السكنية وأناطت المادة الثالثة عشرة بالهيئة مباشرة اختصاصات الوزارات والهيئات والمؤسسات العامة والإدارات الحكومية وبلدية الكويت المقررة في القوانين واللوائح في نطاق حدود المدن واستثنت من ذلك الوزارات ذات الصلة بالحفاظ على الأمن الخارجي والداخلي والعلاقات الدبلوماسية والقضاء والبنك المركزي وديوان المحاسبة فيما يتعلق بالرقابة اللاحقة فقط واختصاص وزارة المالية فيما يتعلق بدراسة الميزانية والحساب الختامي وما يتعلق بإدارة وحماية موارد الثروة الطبيعية والآثار والتراث التاريخي ، وأجازت فقرتها الأخيرة تعديل هذه الاختصاصات بمرسوم بناء على عرض الوزير المختص.

وخولت المادة الرابعة عشرة الهيئة في إجراء جميع التصرفات التي من شأنها تحقيق البرامج والأولويات المقررة بما في ذلك بيع الأراضي الواقعة داخل حدود المدن وتأجيرها وتقرير حق انتفاع بها وإبرام عقود البناء والتشغيل والتحويل (BOT) والنظم المشابهة له على ألا يشمل البيع



الأراضي المخصصة للرعاية السكنية . وأجازت الفقرة الثانية للهيئة أن تتعاقد بالأمر المباشر مع الأشخاص والشركات والهيئات المحلية والأجنبية وفقاً للقواعد التي تحددها لوائحها الداخلية. وتناولت المواد (١٥ - ٢٠) تنظيم مجلس إدارة الهيئة حيث جعلت منه المادة الخامسة عشرة السلطة العليا المهيمنة على شئون الهيئة ، وحددت الفقرة الأولى من المادة السادسة عشرة تشكيله برئاسة الوزير المختص بشئون الاسكان وعضوية الرئيس التنفيذي للهيئة ويكون نائباً لرئيس مجلس الإدارة وسبعة أعضاء من ذوي الاختصاص والخبرات في المجالات الهندسية والقانونية والمالية والإدارية والتخطيط يصدر بتعيينهم قرار من مجلس الوزراء بناء على ترشيح الوزير المختص لمدة أربع سنوات قابلة للتجديد لمرة واحدة . وخولت الفقرة الثانية مجلس الإدارة دعوة من يراه من ذوي الخبرة والاختصاص لحضور اجتماعاته للمشاركة في المناقشة دون أن يكون له حق التصويت ، كما حددت النصاب القانوني لصحة انعقاد المجلس ، وعهدت الفقرة الأخيرة إلى اللائحة التنفيذية للقانون تحديد نظام العمل بالمجلس وقواعد وإجراءات ومواعيد اجتماعاته ونظام التصويت فيه ومكافآت حضور جلساته وجلسات اللجان المتفرعة عنه.

وحددت المادة السابعة عشرة اختصاصات مجلس الإدارة على النحو الذي يمكنه من القيام بمسئوليته بما يتوافق ومتطلبات المرحلة القادمة . وحرصاً على استقلال الهيئة في تسيير وتصريف شئونها المالية والإدارية فيما يتعلق بشئون التوظيف عهدت المادة الثامنة عشرة إلى مجلس إدارة الهيئة إقرار الهيكل التنظيمي واللوائح المالية والإدارية والمحاسبية بما في ذلك لوائح شئون التوظيف دون التقيد بقواعد وأحكام الخدمة المدنية على أن تصدر هذه اللوائح بقرار من مجلس الوزراء دون العرض على مجلس الخدمة المدنية.

وفيما يتعلق بالإدارة التنفيذية للهيئة نصت المادة التاسعة عشرة على أن يكون للهيئة رئيس تنفيذي بدرجة وكيل وزارة على الأقل يساعده نائب أو أكثر يصدر بتعيينهم مرسوم بناء على ترشيح الوزير المختص لمدة أربع سنوات قابلة للتجديد لمرة واحدة على أن يمثل الهيئة في علاقتها بالغير وأمام القضاء ويكون مسئولاً عن تنفيذ السياسة العامة لمجلس الإدارة ، وعهدت إليه المادة العشرون



مهمة إدارة الهيئة وتصريف شئونها المالية والإدارية والفنية وخولته في سبيل ذلك كافة السلطات المقررة لوكيل الوزارة في القوانين واللوائح في كل ما يتعلق بشئون التوظيف ونشاط الهيئة.

وتناول الباب الثالث في المواد (٢٢ - ٣٢) الأحكام العامة حيث أشارت المادة الثانية والعشرون إلى ضرورة خضوع إختيار المستثمرين المتعاقدين مع الهيئة لمبادئ العلانية والشفافية وحرية المنافسة وتكافؤ الفرص والمساواة وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية ، وأوجبت المادة الثالثة والعشرون على الهيئة إعتداد نظم مشاركتها مع القطاع الخاص في ضوء ما تسفر عنه اللقاءات والاجتماعات مع المستثمرين المؤهلين للمنافسة بصدد كل مشروع على حدة ، وأحالت المادة الرابعة والعشرون إلى اللائحة التنفيذية فيما يتعلق بتحديد ضوابط طرح وترسية مشاريع الهيئة ، وإجراءات متابعة وتقييم الأداء ، وشروط استقدام العمالة الأجنبية وإقامة العاملين في المدن ، على أن يراعى في ذلك تشجيع القطاع الخاص المحلي والأجنبي ، وعهدت المادة الخامسة والعشرون إلى الوزير المختص بتحديد الموظفين الذين يتولون سلطة ضبط المخالفات التي تقع بالمخالفة لأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة بإنشاء وإدارة المدن ، وأكدت المادة السابعة والعشرون على استثناء الهيئة من القانون رقم (٦٦) لسنة ١٩٩٨ بإلغاء النصوص المانعة من خضوع بعض الهيئات العامة والمؤسسات العامة لرقابة ديوان المحاسبة أو قانون المناقصات العامة ومن الخضوع لأحكام القانون رقم (٣٧) لسنة ١٩٦٤ في شأن المناقصات العامة ، والقانون رقم (٧٩) لسنة ١٩٩٥ في شأن الرسوم والتكاليف المالية مقابل الانتفاع بالمرافق والخدمات العامة ، والقانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٨ بتنظيم عمليات البناء والتشغيل والتحويل والأنظمة المشابهة.

وحظرت المادة (٢٦) على رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الهيئة أن يكون لأي منهم أزواجهم وفروعهم ومن يتعامل مع الهيئة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة لدى من يتعامل مع الهيئة.



وقضت المادة الثامنة والعشرون بتشكيل لجنة لتسوية المنازعات التي يمكن أن تثور فيما بين الهيئة والمستثمرين المتعاقدين معها أو فيما بين المستثمرين بعضهم البعض يغلب في تشكيلها العنصر القضائي وحددت ثلاثة أشهر كحد أقصى لتسوية النزاع بقرار مشمول بالصيغة التنفيذية ما لم تأمر المحكمة المختصة بوقف تنفيذه . كما أجازت الفقرة الثانية من المادة للهيئة والمستثمرين الاتفاق على تسوية منازعاتهم بطريق التحكيم استثناءً من المرسوم بالقانون رقم (٢٠) لسنة ١٩٨١ بإنشاء الدائرة الإدارية بالمحكمة الكلية.

وألغت المادة (٣٠) أحكام الفصل الثالث مكرراً من القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية الخاص بالمدن السكنية وتحقيقاً للرقابة الشعبية على أداء الهيئة أوجبت المادة الحادية والثلاثون على الوزير المختص رفع تقارير نصف سنوية إلى مجلس الأمة عن نشاط الهيئة يبين فيها المشروعات الجاري تنفيذها ومراحل العمل بها ونسبة ما تم تنفيذه منها بحسب البرنامج الزمني ، والإجراءات التي اتخذت ، وما يكون قد واجهها من صعوبات.