

القانون رقم (27) لسنة 1995

في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء

المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية

الفهرس

رقم الصفحة	الموضوع
3	• الفصل الأول: تعاريف
5	• الفصل الثاني: توفير الأراضي
6	• الفصل الثالث: دعوة القطاع الخاص
7	• الفصل الرابع: البت في العروض والترسية
7	• الفصل الخامس: ثمن ومواصفات القسائم
8	• الفصل السادس: بيع القسائم
9	• الفصل السابع: أحكام عامة

القانون رقم (27) لسنة 1995
في شأن إسهام القطاع الخاص في تميم الأراضى الفضاء
المملوكة للدولة لأغراض الرعاىة السكنىة⁽¹⁾

- بعد الإطلاع على الدستور،
- وعلى القانون رقم (15) لسنة 1972 في شأن بلدية الكويت والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون المدينى الصادر بالمرسوم بالقانون رقم (67) لسنة 1980 بإصدار القانون المدينى،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (105) لسنة 1980 فى شأن نظام أملاك الدولة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (47) لسنة 1993 فى شأن الرعاىة السكنىة والقوانين المعدلة له،
- وافق مجلس الأمة على القانون الآتى نصه، وقد صدقنا عليه وأصدرناه.

⁽¹⁾ نشر بالجريدة الرسمية (الكويت اليوم) العدد 215 الصادر بتاريخ 16/7/1995.

التعاونية، محطات تعبئة الوقود ومكاتب البريد والهاتف وأي مرافق أخرى يرد النص عليها في دفاتر الشروط.

6. الدعوة : بيان طبيعة العقد الذي سيبرم مع المقاول وشروطه الأساسية، والضمانات المصرفية المطلوب منه تقديمها، والمساحات المرغوب في تعميمها ومواقعها وحدودها، ومعالمها وعدد القسائم المطلوب إعدادها ومساحة كل قسيمة. (1)

7. العرض : الوثائق المقدمة من المقاول المتضمنة عرض أسعاره وقبوله لكل شروط المؤسسة واستعداده لتنفيذ الأعمال المطلوبة الواردة في وثائق المناقصة وفي المواعيد المحددة ورضائه بالشروط الجزائية، وشروط التعاقد الأخرى. (2)

8. دفاتر الشروط : بيان الأعمال المطروحة والشروط والموصفات ومواعيد إنجاز كل مرحلة من مراحل العمل وميعاد التسليم النهائي.

(1) الفقرة (6) من المادة (1) معدلة بالقانون رقم 27 لسنة 1996م وكان نصها قبل التعديل: (6- الدعوة: بيان طبيعة العقد الذي سيبرم مع المقاول وشروطه الأساسية، والضمانات المصرفية المطلوب منه تقديمها، والمساحات المرغوب في تعميمها ومواقعها وحدودها، ومعالمها وعدد القسائم المطلوب إعدادها ومساحة كل قسيمة واستعداد المقاول لتمويل المشروع تمويلًا ذاتيًا من قبله وقبوله صرف مستحقته بعد طرح القسائم للبيع وتحصيل أثمانها، على أن يكون الوفاء بتلك المستحقات من حصيلة بيع القسائم وبالنظام الذي تحدده المؤسسة).

(2) البند (7) من مادة (1) معدلة بالقانون رقم (7) لسنة 2005م وكان نصها قبل التعديل : العرض: الوثائق المقدمة من المقاول المتضمنة قبوله لكل شروط المؤسسة واستعداده لتنفيذ الأعمال المطلوبة في المواعيد المحددة ورضائه بالشروط الجزائية والتعويضات الاتفاقية وسعر تكلفة المتر شاملًا لتوريد المواد اللازمة والتكلفة الفعلية الإجمالية وهامش الربح.

الفصل الثاني

توفير الأراضي

مادة (2) (1)

على بلدية الكويت تجهيز وتنظيم وتسليم الأراضي المخصصة لأغراض السكن الخاص وذلك حسب المخطط الهيكلي، والالتزام 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 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 (3)

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. وتلتزم الوزارات والمؤسسات العامة المختصة بتوفير الخدمات الرئيسية لهذه الأراضي والمرافق العامة المرتبطة بها في مواعيد تتزامن مع المشاريع الإسكانية المطروحة وفقا لأحكام هذا القانون وتدرج لها الاعتمادات اللازمة في ميزانيتها. (2)

(1) مستبدلة بموجب القانون 113 لسنة 2014 وكان نصها كالتالي " على بلدية الكويت تجهيز 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 (30) ألف وحدة سكنية بمراعاة ما تنص عليه 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

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".

(2) الفقرة الأخيرة من المادة (3) مضافة بالقانون رقم (7) لسنة 2005.

مادة (4)

مع عدم الإخلال بما تنص عليه المادة (34) من القانون رقم (47) لسنة 1993 المشار إليه، على رئيس مجلس إدارة المؤسسة موافاة مجلس الأمة بتقرير نصف سنوي يتضمن بياناً وافياً عن المساحة الكلية للأراضي التي تم تسليمها للمؤسسة لأغراض تنفيذ هذا القانون ومواقعها وعدد القسائم السكنية التي سيتم إنجازها، والمدة المحددة للتنفيذ.

الفصل الثالث

دعوة القطاع الخاص

مادة (5) (1)(2)(3)

تطرح المؤسسة اعتباراً 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.

⁽¹⁾ المادة (5) مستبدلة بالقانون رقم (27) لسنة 1996 وكان نصها قبل التعديل: "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 (2) خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإعلان عن الدعوة. وتنشر الدعوة في وقت واحد في صحيفتين يوميتين على الأقل كما تذاع في وسائل الأعلام المسموعة والمرئية .

⁽²⁾ ويكون إعداد دفاتر الشروط طبقاً لما تقرره المؤسسة في هذا الشأن " .
الفقرة الأولى من المادة (5) معدلة بالقانون رقم (7) لسنة 2005 وكان النص قبل التعديل : (على المؤسسة خلال تسعة 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 (2) خلال تسعة أشهر من تاريخ الإعلان عن الدعوة .

⁽³⁾ تم استبدال المادة (5) بموجب القانون (113) لسنة 2014 وكان نصها قبل الاستبدال "تطرح المؤسسة اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون، وفي المواعيد الأخرى التي تحددها المؤسسة ، مشروعات تعمير الأراضي المشار إليها في المادة (2) من هذا القانون وذلك بتنفيذ ما تضمنه البند (4 ، 5) من المادة (1) من هذا القانون في مناقصة عامة بين الشركات والمؤسسات المحلية و/ أو العالمية لتقديم عروضها لتعمير الأراضي المشار إليها في المادة (2) خلال تسعة أشهر من تاريخ الإعلان عن الدعوة .

وفي حالة تعذر استكمال الإجراءات خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة السابقة يجوز لمجلس الوزراء مدها لمدة ثلاثة أشهر أخيرة.

وتنشر الدعوة في وقت واحد في صحيفتين يوميتين على الأقل كما تذاع في وسائل الأعلام المسموعة والمرئية .
ويكون إعداد دفاتر الشروط طبقاً لما تقرره المؤسسة في هذا الشأن .
وتلتزم بلدية الكويت بإصدار قرارها في شأن ما يقدم إليها من مخططات للقسائم خلال شهرين على الأكثر من تاريخ استلامها للمخططات".

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.

الفصل الرابع

البت في العروض والترسية

مادة (6)

تكون دراسة العروض المقدمة من المقاولين واختيار أفضلها، والبت فيها، والتعاقد، والإشراف على التنفيذ، وفقاً للقواعد والضوابط المعمول بها لدى المؤسسة.

الفصل الخامس

ثمن ومواصفات القسائم

مادة (7) (1)

يجب ألا تقل مساحة القسيمة عن (400 م²).

مادة (8) (2)

يكون تحديد ثمن بيع القسيمة على أساس ثمن رمزي يحدده مجلس الوزراء مضافاً إليه ما يخص القسيمة من تكلفة تنفيذ البنية الأساسية. ويكون حساب ما يخص كل قسيمة من تكلفة تنفيذ البنية الأساسية بقسمة هذه التكلفة على كامل مساحة الأراضي المستصلحة لتحديد تكلفة المتر المربع الواحد ثم تضرب تكلفة المتر في مساحة القسيمة، ويحدد مقدار ما يدفعه مستحق القسيمة مما يخصها من تكلفة تنفيذ البنية الأساسية، متناسباً مع

(1) المادة (7) معدلة بالقانون رقم (7) لسنة 2005 وكان نصها: (يجب ألا تقل مساحة القسيمة عن (400 م²) ولا يجوز أن تتفاوت مساحات القسائم إلا بالقدر الذي تقتضيه الضرورة الفنية للتقسيم).

(2) المادة (8) معدلة بالقانون رقم (7) لسنة 2005 وكان نصها قبل التعديل (يكون تحديد ثمن بيع القسيمة على أساس ثمن رمزي يحدده مجلس إدارة المؤسسة مضافاً إليه ما يخص القسيمة من إجمالي التكلفة الفعلية لإعدادها، وحصلتها في نفقات إنشاء البنية الأساسية ويستحق أداء ثمن القسيمة للمؤسسة وفقاً للقواعد التي تضعها المؤسسة في هذا الشأن).

فترة انتظاره للحصول على القسيمة اعتباراً من تاريخ تقديمه الطلب وفقاً للنسب التالية:-

أ. كامل ما يخص القسيمة من تكلفة تنفيذ البنية الأساسية إذا لما تتجاوز فترة الانتظار سنة واحدة.

ب. ثمانين في المائة (80%) مما يخص القسيمة من تكلفة تنفيذ الأساسية إذا تجاوزت فترة الانتظار سنة ولم تتجاوز سنتين.

ج. ستين في المائة (60%) مما يخص القسيمة من تكلفة تنفيذ البنية الأساسية إذا تجاوزت فترة الانتظار سنتين ولم تتجاوز ثلاث سنوات.

د. أربعين في المائة (40%) مما يخص القسيمة من تكلفة تنفيذ البنية الأساسية إذا تجاوزت فترة الانتظار ثلاث سنوات ولم تتجاوز أربع سنوات.

هـ. عشرين في المائة (20%) مما يخص القسيمة من تكلفة تنفيذ البنية الأساسية إذا تجاوزت فترة الانتظار أربع سنوات ولم تتجاوز خمس سنوات.

و. لا شيء مما يخص القسيمة من تكلفة تنفيذ البنية الأساسية إذا تجاوزت فترة الانتظار خمس سنوات.

وتقوم المؤسسة العامة للرعاية السكنية بإعادة كامل المبالغ المدفوعة من المواطنين للبنية التحتية في المشاريع السابقة لهذا القانون إليهم.⁽¹⁾

ويستحق أداء ثمن القسيمة للمؤسسة وفقاً للقواعد التي تضعها المؤسسة في هذا الشأن.

الفصل السادس

بيع القسائم

مادة (9) (2) (3)

تعلم 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.

⁽¹⁾ معدلة بالقانون رقم (25) لسنة 2006 وكان نصها قبل التعديل : (وتقوم المؤسسة العامة للرعاية السكنية بإعادة نصف المبالغ المدفوعة من المواطنين للبنية التحتية في المشاريع السابقة لهذا القانون).

⁽²⁾ عدلت المادة (9) بموجب القانون رقم (27) لسنة 1996 وكان نصها قبل التعديل (تعلن المؤسسة لمستحقي الرعاية السكنية دون غيرهم عن بيع القسائم بعد إنجاز البنية التحتية) .

⁽³⁾ مستبدلة بموجب القانون رقم (113) لسنة 2014 وكان نصها قبل الاستبدال (تعلن المؤسسة لمستحقي الرعاية السكنية دون غيرهم عن بيع القسائم).

مادة (10)

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

مادة (11)

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

مادة (12)

تتولى المؤسسة التخصيص، والتوزيع حسب أسبقية تسجيل الطلبات بالمؤسسة ووفقا لنظام الرعاية السكنية المنصوص عليه في القانون رقم (47) لسنة 1993 المشار إليه.

الفصل السابع

أحكام عامة

مادة (13)

دون إخلال بأحكام هذا القانون، تسري على القسائم السكنية سائر الأحكام الأخرى المنصوص عليها في القانون رقم (47) لسنة 1993 المشار إليه.

مادة (14)

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

مادة (15)

تضع المؤسسة الشروط الجزائية اللازمة في العقود التي تحررها مع المقاولين وفقا للأوضاع المقررة لديها.

مادة (16)

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

مادة (17) (1)

تسري أحكام القانون رقم (105) لسنة 1980 المشار إليه، فيما لم يرد في شأنه نص خاص في هذا القانون، وبما لا يتعارض مع أحكامه.

وباستثناء ما هو مخصص لأغراض السكن الخاص، إذا تضمنت مشروعات الرعاية السكنية المنفذة وفقا لأحكام هذا القانون أو وفقا لأحكام القانون رقم (47) لسنة 1993 المشار إليه، قسائم مخصصة للاستعمال التجاري أو الاستثماري أو الصناعي أو الحرفي أو الخدمي وجب طرحها للبيع في المزاد العلني بعد تمام تنفيذ البنية الأساسية.

وإذا تضمنت هذه المشروعات قسائم أخرى مخصصة لغير أغراض السكن الخاص أو لغير الاستعمال التجاري أو الاستثماري أو الصناعي أو الحرفي أو الخدمي. وجب أن يصدر مجلس الوزراء القرارات اللازمة في شأن التصرف في هذه القسائم بناء على اقتراحات الوزراء المختصين ووزير المالية، ولا يجوز نقل ملكية أى منها للغير، إذا ما قرر مجلس الوزراء بيعها، إلا إذا تم طرحها للبيع بالمزاد العلني وفقا لأحكام الفقرة السابقة.

ولا يجوز التصرف على أي وجه في العقارات المخصصة لأغراض السكن الخاص قسائم أو بيوتا أو شققا ضمن المشروعات المشار إليها في الفقرة الثانية من هذه المادة إلا في حالة وجود فائض من هذه العقارات بعد تلبية جميع طلبات مستحقي الرعاية السكنية وفقا لأحكام هذا القانون وأحكام القانون رقم (47) لسنة 1993 المشار إليه. ويكون التصرف في هذا الفائض حينئذ بطرحه للبيع بالمزاد العلني وفقا للشروط المنصوص عليها في المادة (17) مكررا من هذا القانون.

وإذا تقرر في أي وقت تغيير استعمال أي موقع مخصص للرعاية السكنية⁽²⁾ بناء على طلب المؤسسة أو بناء على طلب أي جهة عامة أخرى إلى الاستعمال التجاري أو الاستثماري، ووافقت بلدية الكويت على ذلك وعلى مشروع تنظيمه وجب طرح كامل مكوناته المخصصة للاستعمال التجاري والاستثماري للبيع في

المزاد العلني العام وفقا لأحكام الفقرة الثانية من هذه المادة، كما يجب تحويل كامل عائدات هذا البيع إلى المؤسسة العامة للرعاية السكنية وفقا لأحكام المادة (17) مكررا من هذا القانون على تتولى المؤسسة تنفيذ البنية الأساسية للموقع.

⁽¹⁾ الفقرات 2, 3, 4 مضافة إلى المادة (17) بالقانون رقم (7) لسنة 2005 .

⁽²⁾ الفقرة (5) مضافة بالمادة (3) من القانون رقم (45) لسنة 2007.

ويحق للمؤسسة تأجير وتقرير حق الإنتفاع لما تملكه من قسائم مخصصة لغير أغراض السكن ضمن مشروعاتها الإسكانية للفئات وبالشروط والأوضاع والضوابط التي يصدر بها قرار من مجلس إدارة المؤسسة. (1)

مادة (17) مكرر (2)

مع مراعاة أحكام القوانين المعمول بها. لا يجوز أن يشترك في المزاد على العقارات المخصصة لأغراض السكن الخاص المطروحة للبيع وفقا لأحكام الفقرة الرابعة من المادة السابقة إلا الأشخاص الطبيعيين، ولا يجوز أن يجاوز ما يتم ترسيته في أي وقت بالنسبة إلى الشخص الواحد من هذه العقارات عقارا واحدا ولا أن تجاوز مساحته ألف متر مربع (1000 م²)، إلا إذا كانت مساحة العقار المطروح للبيع تزيد على ذلك بسبب طبيعة مشروع تنظيمه الذي وافقت عليه بلدية الكويت أو المؤسسة العامة للرعاية السكنية بحسب الأحوال، على أن لا تجاوز الزيادة في جميع الأحوال في أي من هذه العقارات مائتين وخمسين مترا مربعا (250 م²) كما لا يجوز في أي وقت فرز أو دمج هذه العقارات. ويحدد مجلس الوزراء مواعيد طرح العقارات التي يتقرر بيعها بالمزاد العلني

وفقا لأحكام هذه المادة والمادة السابقة، ويضع نظام تحويل كامل عائدات بيع العقارات إلى المؤسسة العامة للرعاية السكنية، كما يبين طبيعة استعمالها وشروط بنائها وغير ذلك من الشروط، ولا يجوز بعد بيعها تعديل طبيعة استعمالها أو إدخال أي تعديلات على شروط البناء والشروط الأخرى التي طرح على أساسها المزاد ما لم يكن ذلك وفق مشروع تنظيم جديد، ويعتبر باطلا بطلانا مطلقا كل تصرف يتم على خلاف أحكام هذه المادة والمادة السابقة، كما يبطل كل ما يترتب على ذلك من آثار.

مادة (18)

على الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون.

أمير الكويت
جابر الأحمد الصباح

صدر بقصر بيان في: 10 / صفر / 1416 هـ.

الموافق _____ ق : 8 / يوليو / 1995 م.

(1) الفقرة الأخيرة من المادة (17) مضافة بموجب المرسوم بالقانون رقم (27) لسنة 2012.

(2) أضيفت المادة (17) مكررا) بموجب القانون رقم (7) لسنة 2005.