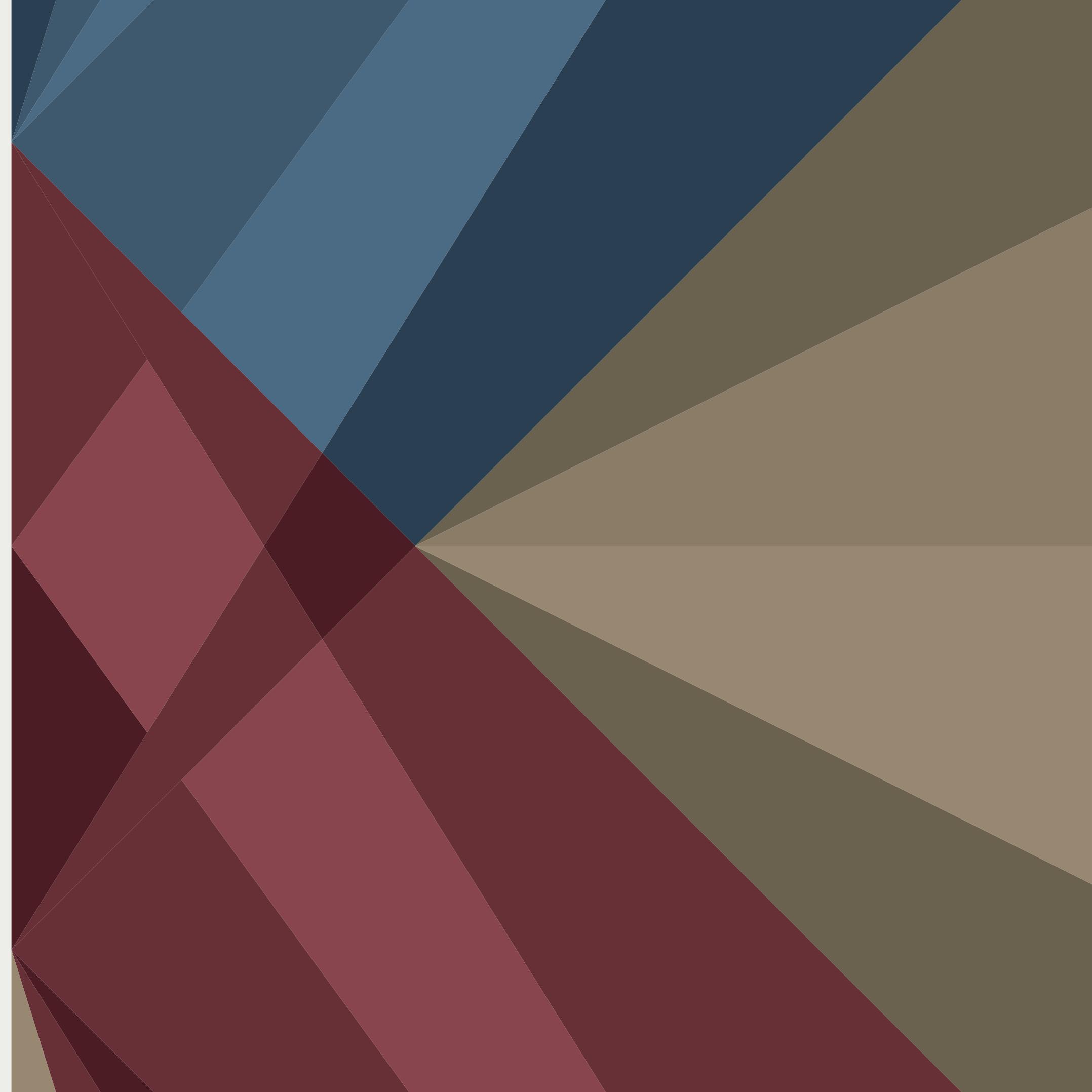


المؤسسة العامة للرعاية السكنية
Public Authority for Housing Welfare

دليل المؤسسة العامة
للرعاية السكنية

GUIDE PUBLIC AUTHORITY
FOR HOUSING WELFARE



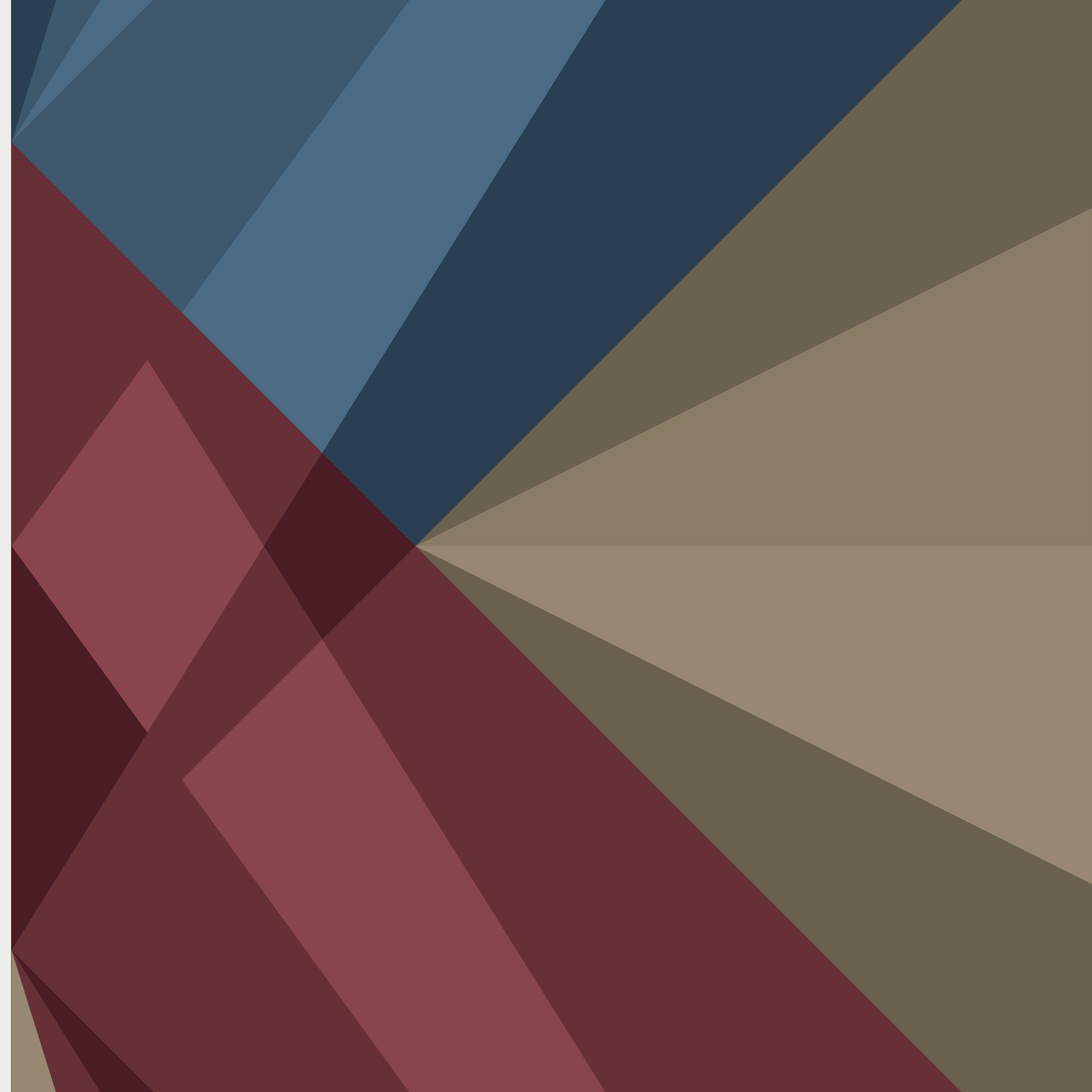


حضرة صاحب السمو

الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح

أمير دولة الكويت

حفظه الله ورعاه





الفهرس

رؤيتنا ورسالتنا	6
مقدمة للتعريف بالمؤسسة	8
مسيرة الرعاية السكنية بالكويت	12
مراحل العمل بالمؤسسة	16
• الطلب الاسكاني.	
• بدل الايجار.	
• التخصيص على البدائل السكنية.	
• التوزيع على المخططات وإجراءات القرعة.	
• تسليم الوحدات السكنية	
• اصدار وثيقة التملك للوحدة السكنية.	
الخدمات التي تقدمها المؤسسة	25
• أولاً: البدائل السكنية	
• ثانياً: المشاريع الاسكانية	
• ثالثاً: المباني العامة	
• رابعاً: شبكات البنية التحتية	
• خامساً: المحاور الخدمية والإستثمارية	



رؤيتنا

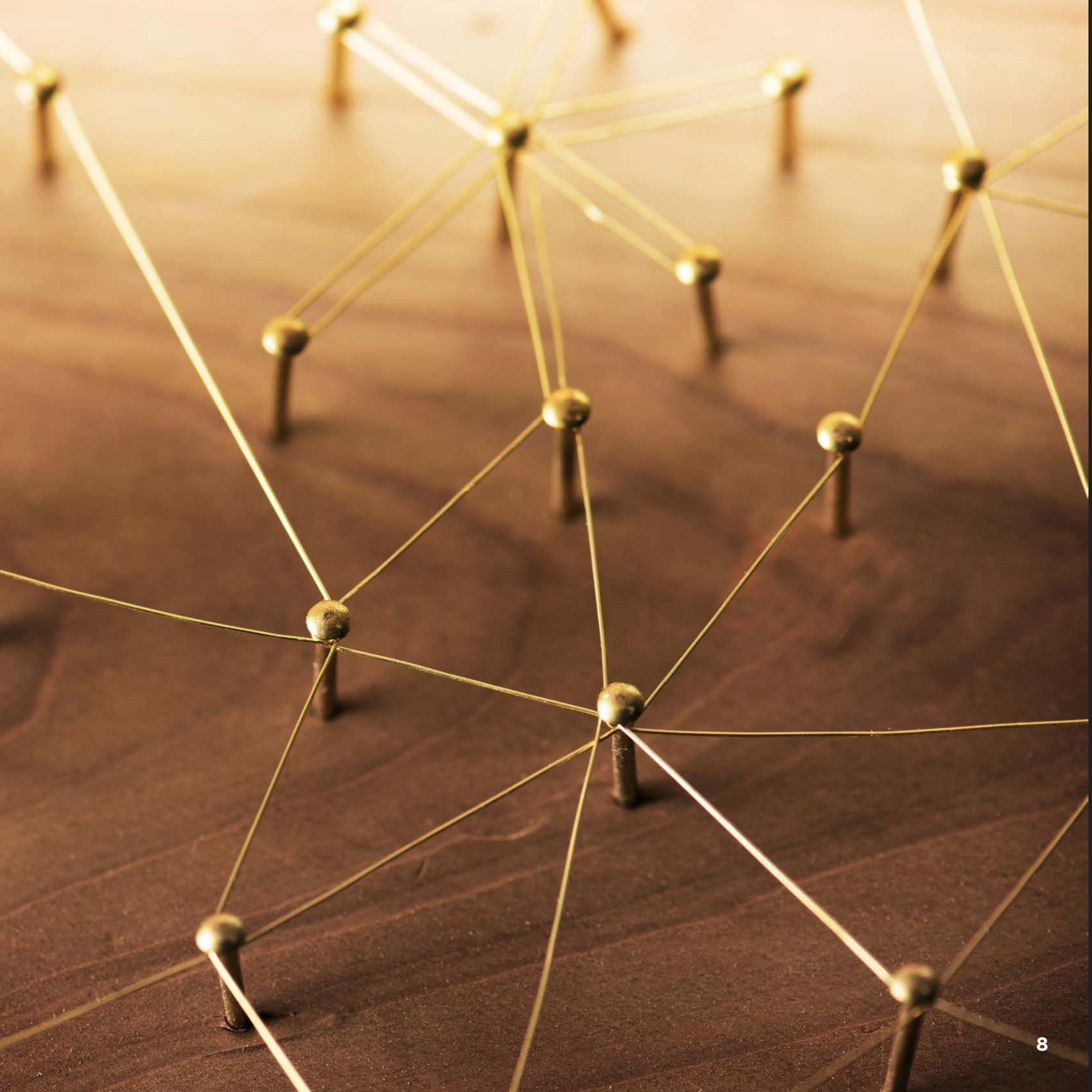
تطوير مجتمعات عمرانية ذات قلب اقتصادي نابض تؤمن للمواطنين العيش والعمل والاستدامة.

رسالتنا

المساهمة في تطوير مدن اسكانية متكاملة المرافق والخدمات من خلال:

- سياسات اسكانية مستدامة، توفر التكامل المطلوب بين بيئة عمل ومستلزمات المعيشة العصرية.
- تفعيل الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

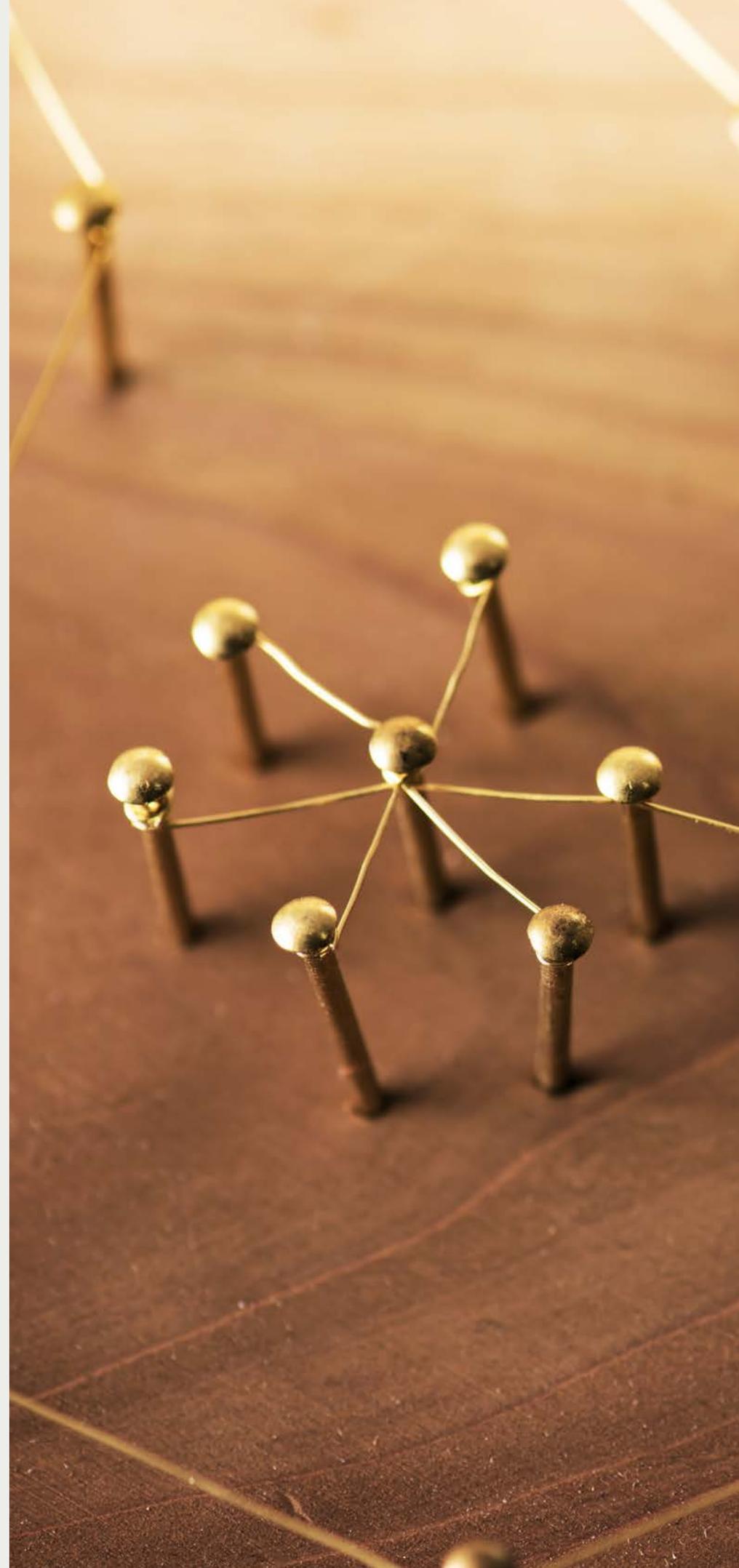






أهدافنا

- توفير السكن الملائم للمواطنين المستحقين.
- تقليص الفجوة بين عدد الطلبات ومعدلات التنفيذ مع تخفيض فترة الإنتظار.
- تحقيق الاستدامة المالية بتحويل الأراضي الغير مدرة للدخل إلى استثمارات مدرة للدخل.
- استقطاب أفضل الأساليب الحديثة في تطوير المشاريع الإسكانية بتفعيل الشراكة بين القطاعين العام والخاص.
- التوسع في تقديم المنتجات والخدمات العقارية المتنوعة مع الاهتمام بجودة المنتج.
- تطوير مدن إسكانية ذكية صديقة للبيئة.





دولة الكويت
Kuwait City



مقدمة

تم إنشاء المؤسسة العامة للرعاية السكنية وفق القانون رقم (47) لسنة 1993 بهدف توفير الرعاية السكنية لمستحقيها من المواطنين من خلال بدائل متعددة. وتعد المؤسسة الجهة المنفذة لسياسات الحكومة الإسكانية كما أن توجهاتها جزءاً لا يتجزأ من المنظومة الاقتصادية والاجتماعية للدولة. ومع بروز الحاجة لرفع معدلات التنفيذ لمواجهة التسارع الملحوظ في الطلبات ارتأت المؤسسة إعادة هيكلة استراتيجيتها على النحو الذي يسمح بتفعيل مستوى أعلى من الشراكة بين القطاعين العام والخاص وتشجيع المطورين العقاريين على التفاعل بصورة أكبر مع خططها ومشاريعها.

الوضع القانوني للمؤسسة

هي مؤسسة عامة ذات شخصية إعتبارية وميزانية مستقلة، وتخضع لإشراف الوزير المختص بشؤون الإسكان.

رأس مال المؤسسة

يتكون رأس مال المؤسسة من حصتين، نقدية وعينية:

الحصة النقدية

ومقدارها (1,600,000,000 د.ك) (مليار وستمئة مليون دينار كويتي)، يخول وزير المالية أداء الزيادة فيها دفعه واحدة أو على دفعات، ويجوز توفير التمويل اللازم عن طريق الاستعانة بالجهات الحكومية والهيئات والمؤسسات العامة.

الحصة العينية

وتتكون من الأراضي المخصصة حالياً، وكذلك التي تخصص مستقبلاً لأغراض الرعاية السكنية.



تاريخنا

أولت دولة الكويت توفير الرعاية السكنية للمواطنين اهتماماً كبيراً، منذ أوائل الخمسينات من القرن الماضي باعتبارها نوعاً من أنواع الرعاية الاجتماعية التي تلتزم الدولة بتوفيرها للمواطنين كالتعليم والصحة وغيرهما، ولقد وضعت الدولة في ذلك الوقت خطاً مسبقاً لإسكان الأسر ذات الدخل المحدودة، وكان تطور عمليات تخطيط وتنظيم المناطق والمدن السكنية من خلال تشريع الحكومة بتأسيس جهات معنية بتوفير الرعاية السكنية، حسب التسلسل التالي:

إنشاء مجلس الإنشاء 1954

ففي ديسمبر من العام 1954 صدر قرار الحكومة بإنشاء مجلس إنشاء لتقرير السياسة العمرانية والإسكانية في الوقت الذي يوشر فيه ببناء 2000 بيت بنماذج متعددة موزعة على خمس مناطق وعند إتمام إنجازها قام مجلس الإنشاء وبالتعاون مع بلدية الكويت بتوزيعها على الأسر المستحقة.

إنشاء دائرة أملاك الدولة 1956

في أغسطس 1956 تأسست دائرة أملاك الدولة لتقوم بمهمة توزيع البيوت الحكومية على الأسر المستحقة، بعد التأكد من انطباق استحقاق السكن عليها.

إنشاء بنك الائتمان 1960

في عام 1960 صدر قانون رقم (40) بتأسيس بنك الائتمان ليقوم بتسيير الائتمان العقاري والصناعي والزراعي للمواطنين بالإضافة إلى إقراض موظفي الدولة بضمن رواتبهم أو مكافأاتهم.

انتقال مسؤولية الإسكان إلى وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل في 1962

في عام 1962 صدر المرسوم الأميري بإسناد مهمة البحوث وتوزيع المساكن الحكومية إلى وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل، وفي عام 1967 صدر النظام القانوني للرعاية السكنية بموجب قرار وزير الشؤون حيث أقرت قواعد أكثر شمولية لاستحقاق السكن، وقد بلغ إجمالي عدد البيوت التي وزعت على المواطنين من قبل تلك الجهات في ذلك الحين، عدد 15,843 بيتاً.

إنشاء بنك التسليف والإدخار 1965

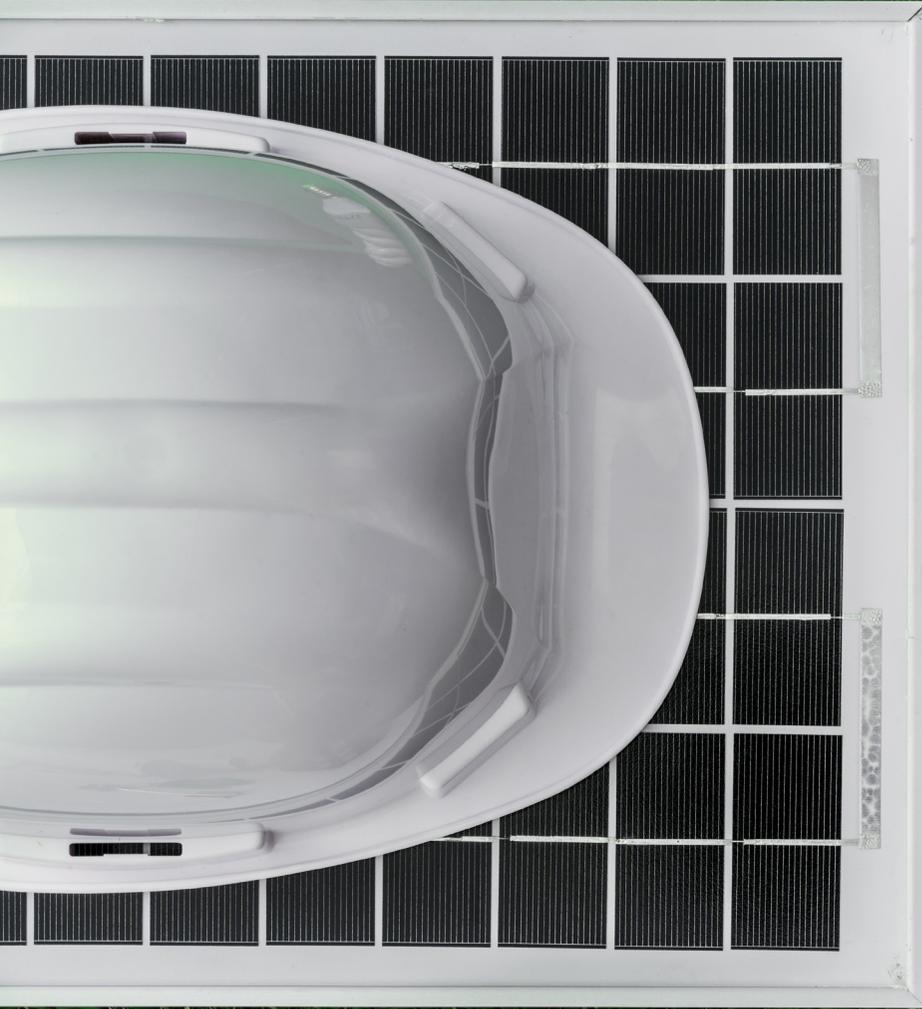
في عام 1965 صدر قانون رقم (30) بإنشاء بنك التسليف والإدخار ليحل محل بنك الائتمان مع إدخال بعض التعديلات على أهدافه وأعماله كنشر الوعي الادخاري وتيسير الائتمان الاجتماعي.

إنشاء لجنة الإسكان 1958

في عام 1958 تم تشكيل لجنة الإسكان لتقوم بالتعاون مع دائرة أملاك الدولة بتوزيع البيوت الحكومية على المستحقين، وتلا ذلك تشكيل لجنة أخرى سميت بلجنة توزيع المساكن من عناصر أهلية، أسندت إليها مهمة توزيع المساكن الحكومية على المواطنين المستحقين.

إنضمام دائرة أملاك الدولة إلى وزارة المالية في 1961

في عام 1961 تم ضم إدارة أملاك الدولة إلى إدارة الإسكان التابعة لوزارة المالية والاقتصاد (وزارة المالية حالياً)، ووضعت قواعد جديدة لتوزيع المساكن الحكومية على الأسر المستحقة تقضي بضرورة إجراء بحوث اجتماعية مسبقاً على أصحاب الطلبات للتأكد من أحقية إحتياجهم لتلك المساكن.



إنشاء الهيئة العامة للإسكان 1974

وفي عام 1974 صدر القانون رقم (15) بإنشاء الهيئة العامة للإسكان لتتولى إنشاء المساكن الحكومية للأسر المستحقة، وقد تحررت الهيئة بموجب هذا القانون من كثير من القيود الإدارية والمحاسبية لتتمكن من إنجاز مهامها بفعالية، ولم يعهد للهيئة حينها القيام بتوزيع المساكن إذ تم الإكتفاء بإشرافها على عملية التنفيذ.

إنشاء وزارة الإسكان عام 1975

في عام 1975 تم إنشاء وزارة الإسكان التي أنيط بها التنسيق مع الهيئة العامة للإسكان بشأن المناطق السكنية المخصصة للتوزيع على المستحقين وإجراء البحوث اللازمة للتأكد من أحقية كل أسرة للسكن، كما أنيط بها اختصاص توزيع البيوت الحكومية على الأسر المستحقة.

دمج وزارة الإسكان مع الهيئة العامة للإسكان 1986

في يوليو عام 1986 إرتأت الحكومة ضرورة توحيد الجهات المشرفة على الإسكان في جهة وحدة توفيراً للوقت والجهود الإدارية والفنية، وتم دمج وزارة الإسكان مع الهيئة العامة للإسكان، وبذلك أصبحت الهيئة تقوم بتخطيط وتصميم وتنفيذ وتوزيع المساكن الحكومية على الأسر المستحقة للرعاية السكنية، وفي عام 1989 أصدرت الهيئة العامة للإسكان « نظام الرعاية السكنية » بالقرار الوزاري رقم (1116) لسنة 1989



المؤسسة العامة للرعاية السكنية:

في يناير 1993م صدر قانون رقم 47 لسنة 1993 تتولى بموجبه المؤسسة العامة للرعاية السكنية تقديم خدمة الرعاية السكنية للأسر المستحقة لها.

ولقد حظيت القضية الإسكانية رعاية خاصة من قبل الحكومة، باعتبارها نوعاً من أنواع الرعاية الاجتماعية التي نص عليها الدستور الكويتي، وتوفير السكن المناسب للأسر الكويتية هو هاجس المسؤولين سواء في السلطة التشريعية أو التنفيذية. ولقد سعت المؤسسة العامة للرعاية السكنية للتنسيق المستمر مع بلدية الكويت وأجهزة الدولة الأخرى لتوفير أراضي جديدة صالحة لإقامة المشاريع الإسكانية دون عوائق، وبالفعل تم توفير أراضي شمالاً في مدينة جابر الأحمد، ومدينة سعد العبد الله وشمال شرق الصليبيخات ومدينة المطلاع، وجنوباً في مدينة صباح الأحمد ومدينة الخيران.

ولا يخفى الجهد المبذول في تخطيط وتصميم وتنفيذ تلك المشاريع الضخمة من قبل المؤسسة والعقبات الفنية والإدارية والإجرائية التي قد تظهر، والتي قد تبطيء نوعاً ما البرنامج الزمني الموضوع، ولكن بتضافر جهود الجميع في مختلف مستويات المسؤولية تتحقق الأهداف المنشودة.

The payments...
upon completion...
be considered...

3.

Either Party may terminate this...
terminated, Contractor will pre...
that time, and...remizing work p...
will pay Contractor for such work...
date, Contractor will return un...ned fee...

In witness to their agreement to the...
Contractor:





مراحل العمل بالمؤسسة

- الطلب الاسكاني .
- بدل الايجار .
- التخصيص على البدائل السكنية .
- التوزيع على المخططات وإجراءات القرعة .
- تسليم الوحدات السكنية
- اصدار وثيقة التملك للوحدة السكنية .





١ - الطلب الإسكاني

- هو الطلب المقدم من الأسر الكويتية، والمسجل لدى المؤسسة للحصول على الرعاية السكنية من خلال البدائل السكنية التي توفرها المؤسسة وذلك وفق الشروط التالية:
- أن يكون رب الأسرة كويتي الجنسية.
 - ألا يكون رب الأسرة مالكا لعقار تزيد مساحته على 250 م²، أو مشترك في ملكية عقار حصته فيه في حدود هذه المساحة.
 - ألا يكون ثمن لرب الأسرة عقار بمبلغ يزيد على مائتي ألف دينار كويتي.
 - ألا يكون قد سبق للأسرة الحصول على الرعاية السكنية من قبل الدولة.



٢ - بدل الإيجار

هو البديل النقدي المؤقت الذي توفره المؤسسة للأسر الكويتية المستحقة للرعاية السكنية وفقاً لأحكام القانون واللائحة، والمتقدمة بطلبات سكن مسجلة لدى المؤسسة بالشروط التالية:

- أن يكون مكوناً لأسرة كويتية وفقاً لمفهوم الأسرة في نظام الرعاية السكنية.
- أن يكون لدى الأسرة طلب سكن مسجل لدى المؤسسة للحصول على أي من البدائل السكنية المقررة قانوناً.
- ألا يكون قد سبق للأسرة الحصول على الرعاية السكنية التي توفرها الدولة.

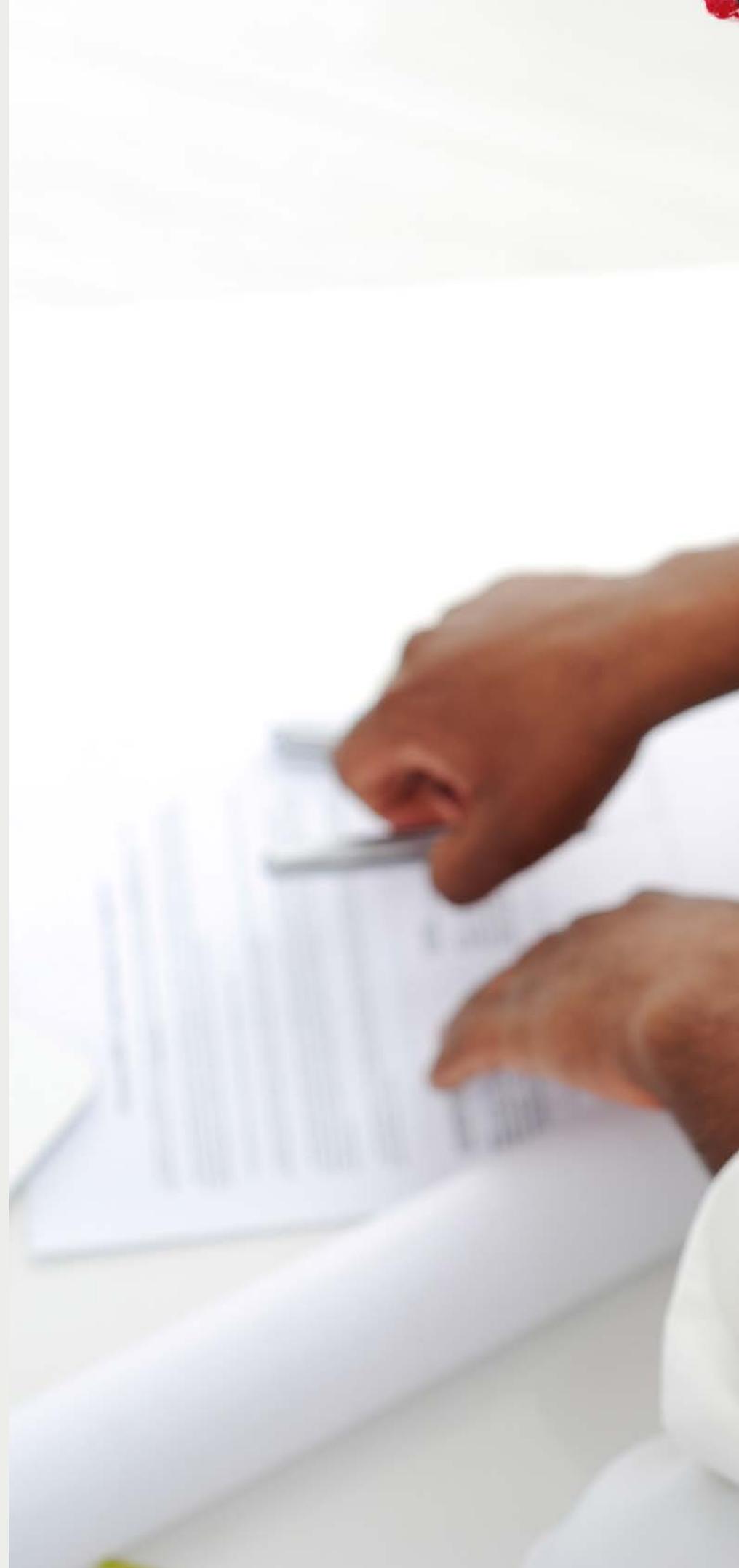
- لا يستحق رب الأسرة بدل الإيجار في الحالات التالية:

- المتمتع بحكم وظيفته بسكن أو بدل سكن أو بدل إيجار نقدي، أو أي بدل يصرف لهذا الغرض تحت أي مسمى، ووفقاً لنص المادة (12) من اللائحة.
- المؤجر عليه مسكن من المساكن الحكومية المؤجرة.
- المشترك في تخصيص بديل سكني ما لم يكن قد تم استبعاده من تخصيص هذا البديل فيستحق البديل من تاريخ الاستبعاد.
- المشترك في ملكية بديل سكني بحصة تساوي الثلث فأكثر ولم يتنازل عنها للآخرين المشتركين معه في الملكية، إلا بقرار من اللجنة المختصة وللأسباب التي تقدرها.

- يوقف صرف بدل الإيجار بالحالات التالية:

- عدم توافر إحدى حالات صرف البديل.
- 1. الطلاق دون أبناء
- 2. استلام بدل سكن من جهة العمل
- 3. امتلاك عقار ارض يتجاوز 200 م²
- انقضاء (3 سنوات من الاستلام الفعلي للقسيمة او إيصال التيار الكهربائي للقسيمة ايهما أقرب) المدد المنصوص عليها من المادة 15 من اللائحة.
- يوقف صرف بدل الإيجار لمن دخل قرعة التوزيع على المخططات واختار قسيمة ولم يتم استلام الفعلي لها في التاريخ المحدد بالإعلان.

(لتفاصيل أكثر يرجى الاطلاع على لائحة الرعاية السكنية)





3 - التخصيص على البدائل السكنية

- التخصيص على البدائل السكنية:

هو الترخيص بالانتفاع بالمسكن الحكومي أو أي بديل سكني آخر وقصره على الاستعمال دون أحقية التصرف فيه. كما يجب أن يتوافر لدى الأسرة عند التخصيص جميع الشروط اللازمة لتسجيل طلب السكن المنصوص عليها في القانون واللائحة، فضلاً عن الشروط الواجب توافرها بحسب نوع البديل السكني ويكون تخصيص البدائل السكنية وفقاً لأسبقية تسجيل الطلبات. (لتفاصيل أكثر يرجى الاطلاع على لائحة الرعاية السكنية)



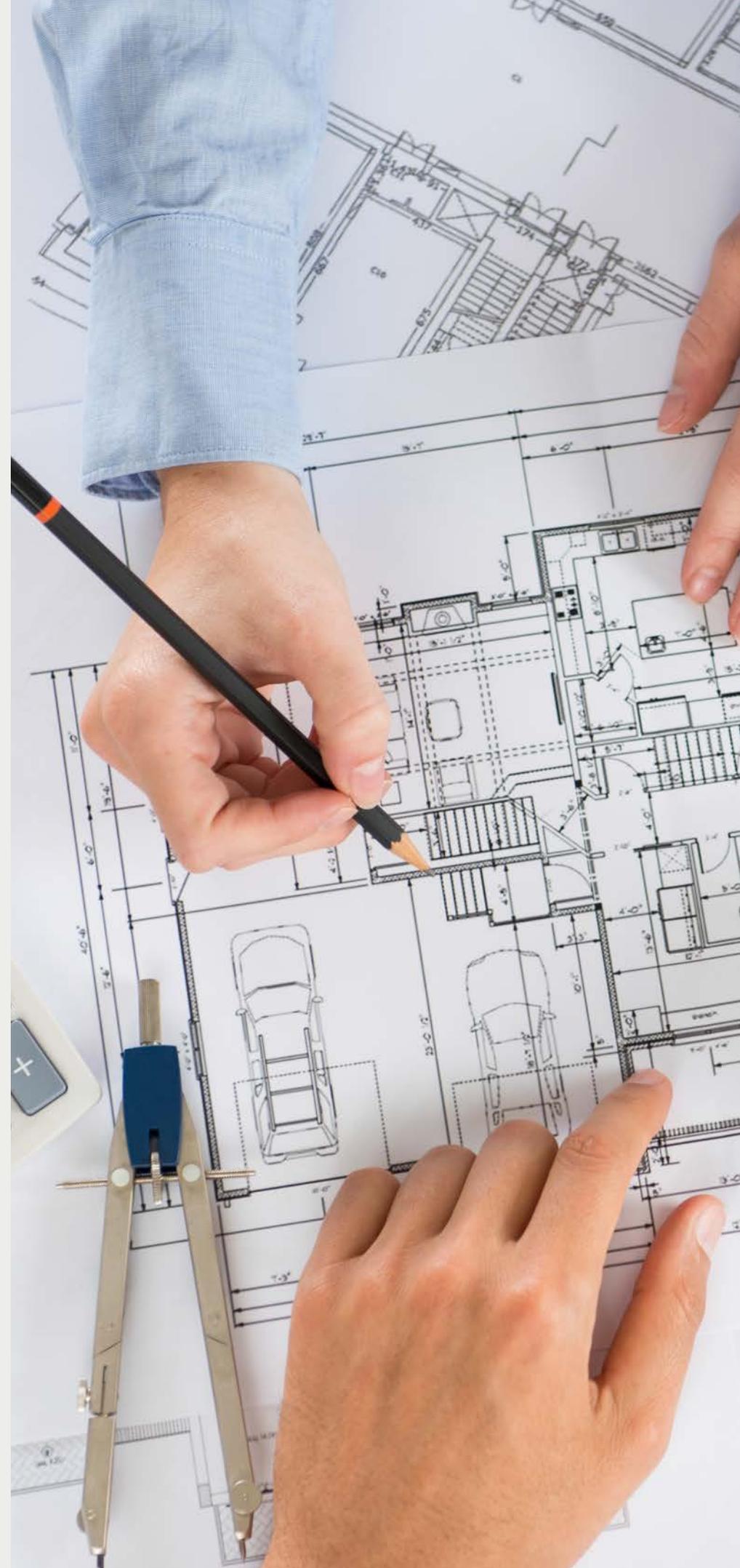
4 - التوزيع على المخططات ودخول القرعة

يكون توزيع البدائل السكنية على المستحقين عن طريق إجراء القرعة العلنية، ويتم تسليم من صدرت لهم قرارات تخصيص بطاقات دخول القرعة وفقاً لأسبقية تسجيل طلبات الرعاية السكنية، ويتم الإعلان عن ميعاد ومكان إجراء القرعة بالوسيلة التي تحددها المؤسسة.

ويستبعد أسم من سبق إدراجه ضمن كشوف القرعة وتخلف دون عذر مقبول عن تسلم بطاقتها قبل تاريخ إجرائها، ولا يدرج اسمه ضمن الدفعات اللاحقة إلا إذا تقدم بطلب يتضمن رغبته في القيد ضمن إحدى هذه الدفعات.

ويتولى إجراء القرعة والإشراف عليها لجنة تسمى لجنة قرعة توزيع البدائل السكنية تشكل بقرار من المدير العام يحدد فيه اختصاصاتها وعدد أعضائها وطريقة سير العمل بها.

(لتفاصيل أكثر يرجى الاطلاع على لائحة الرعاية السكنية)





تسليم المواطنين المخصص لهم القسائم كتاب المؤسسة لمباشرة إجراءات القرض الإسكاني المقرر لبنائها ورخص البناء.
(لتفاصيل أكثر يرجى الاطلاع على لائحة الرعاية السكنية)

5 - تسليم الوحدات السكنية



6 - اصدار وثيقة التملك للوحدة السكنية

تصدر وثيقة تملك المسكن المخصص إلى المخصص له، وذلك بناءً على طلب كتابي يقدمه من تاريخ تسلمه المسكن، وبالنسبة للقسيمة بعد الانتهاء من بنائها وإيصال التيار الكهربائي إليها.

ويكون ثمن المسكن بضمان الحكومة حتى صدور وثيقة التملك، وتصدر الوثيقة مصحوبة بتقرير رهن عقاري إذ لم يكن ثمن المسكن قد سدد كاملاً واستمر قسط التمليك أو القرض قائماً بعد تاريخ الإصدار وذلك دون الإخلال بالشروط المنصوص عليها في القانون واللائحة.

(لتفاصيل أكثر يرجى الاطلاع على لائحة الرعاية السكنية)





الخدمات التي تقوم بها المؤسسة

أولاً: البدائل السكنية

ثانياً: المشاريع الإسكانية

ثالثاً: المباني العامة

رابعاً: شبكات البنية التحتية

خامساً: المحاور الخدمية والإستثمارية



1- **القوائم السكنية:** هي عبارة عن قطعة أرض بمشروع اسكاني تكون مساحتها لا تقل عن 400 م² وفقاً لما نص عليه قانون الرعاية السكنية يتوفر بها كافة شبكات البنية التحتية ويتم تخصيص قرض مالي من بنك الائتمان الكويتي لبنائها من قبل المواطن المخصص له القسيمة.

2- **البيوت الحكومية:** هي عبارة عن مساكن تقوم بإنشائها المؤسسة العامة للرعاية السكنية على مساحات قوائم لا تقل عن 400 م² وفقاً لما نص عليه قانون الرعاية السكنية، وتسلم جاهزة لصاحب الطلب الإسكاني المخصص له البيت الحكومي.

3- **الشقق السكنية:** هي عبارة عن مباني تنشئها المؤسسة العامة للرعاية السكنية على قوائم بمساحات مختلفة تصل نحو 1000 م² للقسيمة تبنى بشكل عمودي مكون من عدة طوابق لكل شقة طابق كامل بمساحة 400 م² شاملة الخدمات.

الخدمات التي تقوم بها المؤسسة

أولاً: أنواع الوحدات السكنية



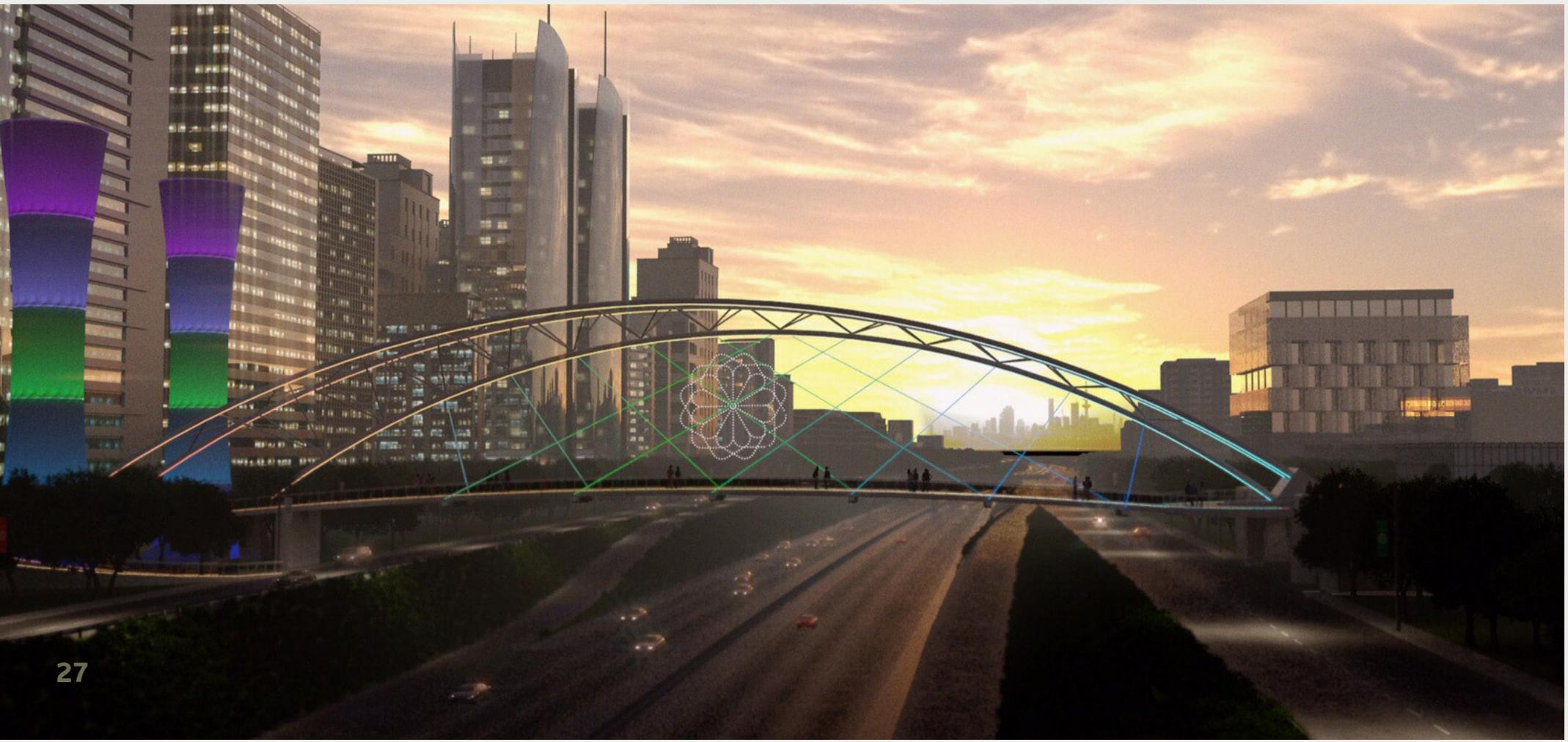


ثانياً: المشاريع الإسكانية

1- **الضواحي السكنية:** هي المواقع المسلمة للمؤسسة العامة للرعاية السكنية لإنشاء مشروع إسكاني يتكون من وحدات سكنية وخدمات بنية تحتية رئيسية وطرق ومباني عامة.

2- **المدن السكنية:** تتكون من عدة ضواحي سكنية بالإضافة إلى محاور خدمية استثمارية وتجارية واستثمارات تعليمية وصحية خاصة وكذلك أنشطة حرفية.

3- **مشاريع إسكانية أخرى:** عبارة عن وحدات سكنية يتم تخصيصها لحالات من غير المشمولين في الرعاية السكنية ويندرجون تحت بند الرعاية الاجتماعية وتكون تلك المساكن بصفة إيجار.



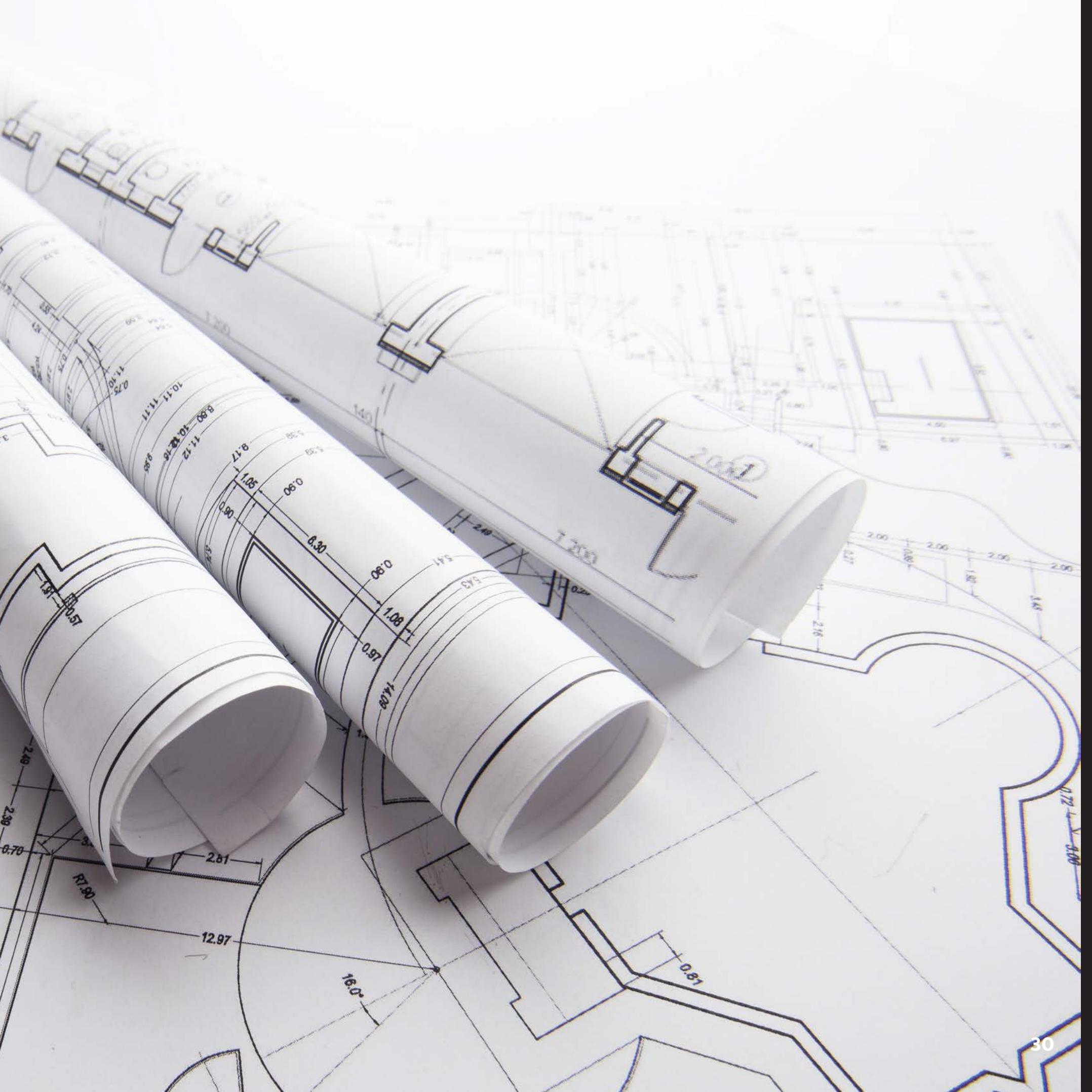




ثالثاً : المباني العامة

عبارة عن مباني ومنشآت تنفذها المؤسسة لصالح جهات الدولة بهدف توفير الخدمات الرئيسية في الضواحي والمدن السكنية اللازمة لحياة السكان بصفة أساسية ويتم تشغيلها وإدارتها بواسطتهم، ومواقع أخرى يتم تسليم لجهات الدولة الأخرى ويتم تنفيذها من قبلهم.

- مخفر الشرطة
- سوق مركزي
- مراكز صحية تخصصية وعامة ورعاية صحية
- مراكز اسعاف
- فرع الغاز
- حدائق عامة
- ديوانية كبار السن
- مركز تنمية المجتمع
- مركز الوحدة الاجتماعية
- مراكز شباب وفتيات
- مدرسة متوسطة بنات
- مدرسة ثانوية بنين
- مدرسة ثانوية بنات
- مسجد محلي (بيت أمام ومؤذن)
- المسجد الجامع (بيت أمام ومؤذن)
- (بيت إمام ومؤذن)
- حديقة الأطفال
- موقع دار القرآن الكريم
- السوق المركزي
- الوحدة الاجتماعية
- مبنى البلدية
- مركز تحفيظ القرآن
- المكتبة
- منشآت خدمات البنية التحتية
- روضة الأطفال
- مدرسة ابتدائية
- مدرسة متوسطة بنين
- مجموعة محلات تجارية
- مبنى خدمة المواطن
- فرع الغاز
- حديقة أطفال
- مبنى مقسم الهاتف
- مبنى البريد العام
- مبنى مركز الإطفاء
- ديوان كبار السن
- مبنى الكهرباء والبنشر
- خزان مياه الري (نمطي)
- محطة كهرباء
- مكتب البريد





رابعاً: شبكات الطرق وشبكات البنية التحتية

هي الشبكات والخطوط المتعلقة بربط الضواحي والمدن السكنية مع شبكات الدولة وتوفير خدمات البنية التحتية التي يحتاجها المواطن.
هي الشبكات والخطوط الرئيسية التي تخدم المناطق السكنية وتلبي احتياجاتهم الأساسية من خدمات البنية التحتية التالية:

- الطرق الرئيسية والفرعية
- إنارة الطرق
- أعمال البلاط لأكتاف الطرق والممرات
- أعمال الرصف
- محطات تحويل الكهرباء الرئيسية والفرعية.
- شبكات المياه العذبة
- شبكات الصرف الصحي
- شبكات تصريف مياه الأمطار ومجاريرها
- شبكات المياه المعالجة والري
- خطوط الهاتف
- خطوط نقل القدرة الكهربائية (المنخفضة - المتوسطة)
- خزانات الري







خامساً: المحاور الخدمية والإستثمارية

في إطار سعي المؤسسة العامة للرعاية السكنية لتطوير مشاريعها الإسكانية و خلف منظومة عمرانية متكاملة داخل دولة الكويت، فقد قامت المؤسسة بتخطيط العديد من المدن الإسكانية في إطار تكاملي من خلال توفير كافة سبل الراحة والرفاهية للمواطنين و بحيث يكون كل تجمع عمراي متكامل يخدم نفسه من خلال القلب النابض للمشروع «المحاور الخدمية» و الذي يحتوي على كافة الاستعلامات المختلفة (صحية، تعليمية، ترفيهية، رياضة، اجتماعية و ثقافية... الخ) كما تعمل المؤسسة العامة للرعاية السكنية على تطوير خدماتها المتنوعة في المشاريع والمدن الإسكانية من خلال طرح فرص استثمارية.

من خلال طرح فرص استثمارية توفر الخدمات الأساسية لسكان هذه المدن من خلال الإطارات التشريعية المنظمة لذلك سواء من خلال الشراكة مع القطاع الخاص أو أي اليات أخرى تهدف الى توفير أعلى مستوى من الخدمات بالاستفادة من خبرات القطاع الخاص المحلي والأجنبي، لاسيما وأن المؤسسة بصد بناء مدن سكنية تعد الأحدث والأضخم على مستوى الشرق الأوسط.

بالإضافة إلى ضرورة تضافر جهود القطاعين العام والخاص لضمان تحقيق ما تطمح إليه المؤسسة من بناء مدن جديدة متكاملة تقدم للمواطنين والمقيمين كل ما يحتاجونه من وسائل الراحة في العيش والازدهار في العمل والمتعة في الترفيه.

وتحرص المؤسسة على تطوير فلسفة العلاقة بين القطاعين وهي رؤية تحظى بمباركة أميرية سامية، خاصة النجاح التجاري والازدهار الاقتصادي الذي تحظى به دولة الكويت منذ تأسيسها والذي يقوم على نموذج الشراكة المتكاملة بين القطاعين عن طريق عدة أنشطة استثمارية بمختلف المجالات منها التجارية والتعليمية والصحية والترفيهية والرياضية والصناعية والحرفية والسكنية والعديد من الأنشطة التي تساعد على تنمية وتكامل هذه المشاريع والمدن.









هاتف: + (965) 2530 1000 . فاكس: + (965) 2538 7464 . صندوق بريد 23385 الصفاة 13094 . البريد الإلكتروني: info@pahw.gov.kw
Tel: + (965) 2530 1000 . Fax: + (965) 2538 7464 . P.O.Box 23385 Safat 13094 . Email: info@pahw.gov.kw
www.pahw.gov.kw