يشمل تمليك الطبقات والشقق والوحدات المفرزة

السماح بالتصرف في العقارات بنظام التمليك في المناطق التجارية والاستثمارية والحرفية

أقرت البلدية السماح بالتصرف في العقارات بنظام تمليك الطبقات والشقق والوحدات المفرزة في المناطق التجارية والسكن الاستثماري والحرفية ذات الملكيات الخاصة.

وقال مدير عام البلدية م.احمد المنفوحي في كتابه: صدر قرار لجنة شؤون البلدية رقم «ل ش ب/ف90/13/510/47» المتخذ بتاريخ 1990/6/26 بالموافقة على التصرف في العقارات بنظام تمليك الطبقات والشقق في المناطق التالية:

1 ـ المناطق التجارية.
2 ـ مناطق السكن الاستثماري بواجهات تجارية.
3 ـ مناطق السكن الاستثماري العالي والمتوسط الكثافة.

صدر القرار الاداري رقم 90/51 بتاريخ 1990/3/22 متضمنا الاجراءات التنفيذية لتطبيق نظام التمليك للشقق والطبقات مرفقا به خطوات الاجراءات التنفيذية والتنظيمية لنظام تمليك الطبقات والشقق نوضحها كالتالي:

أولا: يجب على المالك (فردا كان او شركة او مؤسسة) اخذ الرأي التنظيمي للعقار الواقع به الطبقات او الشقق المطلوب التصرف فيها وذلك قبل البدء في اجراءات البيع ويكون مدة سريان الرأي التنظيمي سنة من تاريخ صدوره.

م.أحمد المنفوحي

أخذ الرأي التنظيمي حول العقار قبل التصرف فيه

ثانيا: على المالك تقديم طلبه الى ادارة الرقابة والمتابعة بتحديد العقار المطلوب التصرف فيه بشكل مفرز حسب نظام الطبقات او الشقق مرفق المستندات التالية:

1 ـ الرأي التنظيمي.
2 ـ شهادة من الادارة العامة للاطفاء.
3 ـ اربع نسخ عن المخطط المعماري التفصيلي للبناية (على شكل كراس) مشتملا على جميع التفاصيل والقياسات وكذلك ارقام الشقق بشكل متسلسل ومساحة كل منها مبين عليه الاجزاء المشتركة المشاعة بالتفصيل من حيث مسمياتها ومساحتها.

ثالثا: على ادارة البناء وادارة الرقابة والمتابعة مطابقة المخططات المذكورة بالبند ثانيا مع رخصة البناء الصادرة بالعقار موضوع التعامل قبل اعتماد المخططات.

رابعا: يجب على المالك تقديم مخططات معمارية تفصيلية لكل شقة بنفس رقمها ورقم الطابق الذي تقع ضمنه لاعتماده وفتح ملف خاص لكل شقة داخل ملف العقار.

خامسا: تقوم ادارة الرقابة والمتابعة بعمل شهادة اوصاف بناء متضمنة ارقام الطبقات والشقق ووصف كل شقة من حيث مكوناتها والمطابقة للمخطط المعماري.

سادسا: بعد استيفاء الاجراءات السابقة، تقوم ادارة الرقابة والمتابعة باحالة المعاملة الى ادارة المساحة، مرفق النسخ والمستندات التالية:

1 ـ ملف العقار شاملا الطلب المقدم ومرفقاته.
2 ـ الوثيقة الشرعية الاصلية.
3 ـ الرأي التنظيمي.
4 ـ شهادة من الادارة العامة للاطفاء.
5 ـ شهادة اوصاف البناء.
6 ـ المخططات المعمارية.

ويكون التحديد على النحو التالي:

أ ـ تحديد البناية ككل ـ بعد تجهيز مخطط مساحي للعقار ـ للتصرف في شققها بشكل مفرز طبقا للمخطط المعماري التفصيلي لها.

ب ـ تحديد الوحدة محل التعامل وذلك بأن يذكر في كتاب التحديد بأنها عبارة عن شقة رقم (...) من الطابق (...) او انها عبارة عن الطابق رقم (...) وتحديد الاجزاء المشتركة التي ستكون مملوكة على الشيوع الاجباري بين ملاك وحدات البناء على ان يذكر في كتاب التحديد انه «وفقا لنص المادتين 848 ـ 851 من القانون المدني فإن كل مالك شقة حصة شائعة في الاجزاء المشتركة بنسبة مساحة الجزء الذي يملكه».

سابعا: ترسل بلدية الكويت كتاب التحديد الوارد بالبند رقم 6 اعلاه الى ادارة التسجيل العقاري بوزارة العدل متضمنا التالي:

أ ـ كتاب تحديد شامل وفق الحالات المذكورة اعلاه.
ب ـ نسخة عن مخطط البناء المرخص من قبل البلدية للعقار بما يتضمنه من مساقط أفقية موضحة لتركيز البناء والاقنية والممرات.
ج ـ نسخة عن مسقط افقي تفصيلي على نحو مكبر للوحدة المفرزة محل التعامل.

ثامنا: يقوم المالك بمراجعة ادارة التسجيل العقاري بوزارة العدل لاستكمال الاجراءات وتحصيل الرسوم المستحقة تمهيدا لاصدار وثيقة تملك للشقة او الطابق موضوع التعامل.

تاسعا: في حال مرور سنتين على بيع الوحدة السكنية المفرزة ويطلب المالك اعادة بيعها فإنه يجب أعادة التحديد للوحدة السكنية محل التعامل.

بناء على طلب شركة «القرين الدولية العقارية» باعتماد نظام التمليك للوحدات المشاعة للعقارات والقسائم الكائنة في منطقة ابوفطيرة الحرفية والذي تمت احالته الى الادارة القانونية لدراسته ولقد افادت بأنه تم عرض الموضوع على هيئة المستشارين لابداء الرأي القانوني بتاريخ 2018/1/16، وبعد البحث والمناقشة من كل الاعضاء قررت اللجنة باجماع آراء الاعضاء انه في ظل القواعد الموجودة حاليا لا يجوز اجابة الشركة لطلبها ولا يجوز القياس على حالة المثل التي تستند اليها الشركة للمغايرة بينها، ويمكن للجهاز التنفيذي بالبلدية في ضوء ما يقرره من اعتبارات او مستجدات تقديم دراسة للعرض على السلطة المختصة وهي المجلس البلدي للنظر في امكانية ادخال مناطق اخرى لقواعد التملك على الوحدات المشاع.

افاد نائب المدير العام لشؤون محافظتي العاصمة ومبارك الكبير بأنه نظرا للتطور العمراني الكبير الذي طرأ على مختلف المناطق في الكويت منذ إصدار قرار لجنة شؤون البلدية رقم «ل ش ب/ف90/13/510/47» المتخذ بتاريخ 1990/6/26 فقد تم الغاء بعض الاستعمالات القائمة كالسجن الاستثماري بواجهات تجارية والسكن الاستثماري متوسط الكثافة واستحداث استعمالات ومناطق جديدة كالمناطق الحرفية ذات الملكية الخاصة، ونتيجة لذلك تقدم بعض مالكي العقارات الحرفية بالطلب بالتصرف بعقاراتهم وفق نظام تمليك الطبقات والشقق، حيث ان الادارة القانونية قد افتت بألا يكون بناء العقارات للتصرف فيها بنظام تمليك الطبقات والشقق الا في المناطق التي تحددها البلدية ويصدر مدير البلدية العام الاجراءات التنفيذية والتنظيمية التي تخص البلدية والمطلوبة للترخيص والتصرف بالعقارات بنظام تمليك الطبقات والشقق بما لا يتعارض مع الاحكام الواردة بالمواد 848 ـ 874 من القانون المدني، كما أقرت بأنه يمكن للجهاز التنفيذي للبلدية في ضوء ما يقرره من اعتبارات او مستجدات تقديم دراسة للعرض على السلطة المختصة وهي المجلس البلدي للنظر في امكانية ادخال مناطق اخرى لقواعد التملك على الوحدات المشاعة، لذا يرجى اتخاذ ما ترونه نحو رفع الطلب الى المجلس البلدي لاضافة المناطق الحرفية ذات الملكيات الخاصة الى القرار المذكور اعلاه الخاص بتمليك الشقق والطبقات وذلك بنفس الشروط والضوابط.

الرأي الفني

لا مانع تنظيميا من تعديل قرار لجنة شؤون البلدية رقم «ل ش ب م ف90/13/510/47» المتخذ بتاريخ 1990/6/26 ليصبح كالتالي: الموافقة على التصرف بالعقارات بنظام تملك الطبقات والشقق والوحدات المفرزة وفقا لما هو مسموح به في لوائح البناء ومرسوم الفرز واي قوانين او لوائح اخرى تنظم تقسيم وتجزئة العقارات في المناطق التالية:

1 ـ المناطق التجارية.
2 ـ مناطق السكن الاستثماري.
3 ـ المناطق الحرفية ذات الملكيات الخاصة.

تخصيص موقع لنشاط التخزين الدوائي قرب المطار

وافقت البلدية على تخصيص موقع لنشاط التخزين الدوائي قرب مطار الكويت الدولي، وقال مدير عام البلدية م.أحمد المنفوحي في كتابه: لا مانع تنظيميا من الموافقة على طلب الهيئة العامة للصناعة تخصيص موقع لنشاط التخزين الدوائي قرب مطار الكويت الدولي بأبعاد 60م×135م وبمساحة 8100م2 بمنطقة صبحان الصناعية قطعة رقم 5 شريطة اخذ موافقة وزارات الخدمات قبل تثبيت وتسليم الموقع للهيئة العامة للصناعة والتنسيق مع الهيئة العامة للبيئة والهيئة العامة للغذاء والتغذية ووزارة الصحة العامة وفقا للاختصاصات المقررة لهم في هذا الشان.

توجيه 12 إنذاراً لإخلاء العزاب من السكن الخاص في الأحمدي

كشفت إدارة العلاقات العامة في البلدية عن الإحصائية الشهرية لادارة التدقيق والمتبعة الهندسية بفرع بلدية محافظة الاحمدي لشهر فبراير الماضي، حيث تم إرسال كتب لوزارة الكهرباء والماء لإيصال التيار الكهربائي لـ 176 عقارا في السكن الخاص.

وفي هذا السياق، أوضح مدير إدارة التدقيق والرقابة الهندسية خالد الهاجري أنه تم إصدار 351 شهادة اوصاف، وإرسال 176 كتابا لوزارة الكهرباء والماء لإيصال التيار كهربائي لعقارات في السكن الخاص، وتحرير 43 كتاب تعهد اشراف، وتحرير 326 كتاب انهاء اشراف، وتحرير 3 كتب إلغاء إشراف، وإصدار 20 ترخيص بناء، وترخيصين بناء صناعي، وإرسال 96 كتابا لوزارة الأشغال، وإرسال 10 كتب لإدارة الأنظمة الهندسية، و3 كتب لبنك التسليف والادخار، و39 كتابا للإدارة القانونية، وتوجيه 12 انذار اخلاء لعزاب في السكن الخاص، وإرسال 12 كتابا لوزارة الكهرباء لقطع التيار الكهربائي عن سكن عزاب، تحرير 76 مخالفة، وإزالة 5 تعديات، وتحرير 21 محضر مخالفة للائحة البناء، وإزالة 65 تعديا على أملاك الدولة وتحرير 35 ردا على شكاوى.

ودعت إدارة العلاقات العامة ببلدية الكويت أصحاب المعاملات التي تخص عملية البناء او الهدم او الترميم الى ضرورة الالتزام بلوائح وقوانين البناء المنصوص عليها من قبل البلدية.

إزالة 16 تعدياً على أملاك الدولة في الجهراء

كشفت إدارة العلاقات العامة في بلدية الكويت عن انجازات فريق الطوارئ لفرع بلدية محافظه الجهراء عن شهر فبراير حيث تم تحرير 102 مخالفة وإنذار. في هذا السياق، أوضح رئيس فريق الطوارئ علي القويضي عن احصائية الفريق حيث اشتملت على إزالة 28 إعلانا مخالفا، وتوجيه 72 إنذار تعد على أملاك الدولة وإزالة 16 تعديا والكشف على 25 معاملة إيصال تيار كهربائي و25 مخالفة إعلان و5 مخالفات لائحة النظافة والكشف على 15 معاملة شهادة أوصاف وتم استقبال 32 شكوى على الخط الساخن و65 شكوى من الرقابة الهندسية. ودعت إدارة العلاقات العامة الجمهور في حال وجود أي شكوى تتعلق بالبلدية الى عدم التردد في الاتصال على الخط المباشر 139 أو التواصل عبر حساب البلدية في مواقع التوصل الاجتماعي وسيتم اتخاذ الاجراءات القانونية حيالها على الفور.

دليل الأطباء