(مشروع)

قانون رقم لسنة ٢٠٢١

بشأن التمويل العقاري للسكن الخاص

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى المرسوم رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٤ بانشاء ديوان المحاسبة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٥ بانشاء بنك الائتمان الكويتي والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٢) لسنة ١٩٦٨ في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٣١) لسنة ١٩٧٨ بقواعد إعداد الميزانيات العامة والرقابة على تنفيذها والحساب الختامي والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٣٨) لسنة ١٩٨٠ بإصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٣٩) لسنة ١٩٨٠ بشأن الاثبات في المواد المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٦٧) لسنة ١٩٨٠ بإصدار القانون المدني والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٦٨) لسنة ١٩٨٠ بإصدار قانون التجارة والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام أملاك الدولة والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٢٣) لسنة ١٩٩٠ بشأن قانون تنظيم القضاء والقوانين المعدلة له،
- 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 (٥٠) لسنة ١٩٩٤ بتنظيم استغلال الأراضي الفضاء والمعدل بالقانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٨،

مدينة الكويت - الشرق - شارع أحمد الجابر - برج الفتوى والتشريع - بجوار مخفر شرق - تلفون: ٢٢٩٤١٠٠٠ - ص.ب: ٥٩٦٨ الرمز البريدي ١٣٠٦٠ الكويت
Kuwait City - Al-Sharq - Ahmed Al-Jaber St. - Al Fatwa and Al-Tashriea Tower - Beside Sharq Police Station - Tel.: 22941000 -P.O.Box : 5968 - Code No. 13060 Kuwait

- وعلى القانون رقم (٢٧) لسنة ١٩٩٥ في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (١) لسنة ٢٠١٦ بإصدار قانون الشركات والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن بلدية الكويت والمعدل بالقانون رقم (١) لسنة ٢٠١٨،
- وعلى القانون رقم (٢١) لسنة ٢٠١٩ بشأن السجل العيني،
- وعلى القانون رقم (١٠) لسنة ٢٠٢٠ بشأن التوثيق،
- وافق مجلس الأمة على القانون التالي نصه، وقد صدقنا عليه وأصدرناه

مـــــادة (١)

في تطبيق أحكام هذا القانون يكون للكلمات والعبارات التالية المعنى المبين قرين كل منها:

الوزير المختص: الوزير الذي يحدده مجلس الوزراء.

المؤسسة: المؤسسة العامة للرعاية السكنية.

الجهات المانحة للتمويل: البنوك وشركات التمويل وشركات الاستثمار الخاضعة لرقابة بنك الكويت المركزي والتي يدخل نشاط التمويل العقاري للسكن الخاص ضمن أغراضها.

التمويل المدعوم: التمويل المقدم من الجهات المانحة في إطار برنامج الدعم الذي يقرره هذا القانون.

المستفيد: الشخص الذي يحصل على التمويل من قبل إحدى الجهات المانحة للتمويل المدعوم وفق أحكام هذا القانون، والذي لم يسبق له الحصول على قرض من بنك الائتمان الكويتي.

السكن الخاص: هو سكن المواطن الذي ينطبق عليه شروط الاستفادة من نظام الرعاية السكنية.

الرهن العقاري: عقد به تكسب الجهات المانحة للتمويل على السكن الخاص حقا عينيا يكون لها بموجبه ان تتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التالين لها في المرتبة في استيفاء حقها من ذلك العقار في أي يد يكون.

قرض بنك الائتمان: هو القرض الذي يمنح للمواطنين في إطار برنامج الرعاية السكنية لأغراض شراء، أو بناء، أو توسعة، أو ترميم السكن الخاص.

مدينة الكويت - الشرق - شارع أحمد الجابر - برج الفتوى والتشريع - بجوار مخفر شرق - تلفون ٢٢٩٤١٠٠٠ - ص.ب ٥٩٦٨ الرمز البريدي ١٣٠٦٠ الكويت
Kuwait City - Al-Sharq - Ahmed Al-Jaber St. - Al Fatwa and Al-Tashriea Tower - Beside Sharq Police Station - Tel.: 22941000 -P.O.Box : 5968 - Code No. 13060 Kuwait

الدعم: الكلفة التي تتحملها الخزانة العامة للدولة لتغطية الفوائد أو العوائد التي تتقاضاها الجهات المانحة على التمويل المقدم منها للمستفيدين في حدود قيمة قرض بنك الائتمان الكويتي فقط.

مادة (٢)

تسري أحكام هذا القانون على نشاط التمويل المقدم من الجهات المانحة لشراء، أو بناء، أو زيادة الانتفاع بالتوسعة، أو الترميم لعقار السكن الخاص للشخص المستفيد من نظام الرعاية السكنية.

ويكون هذا التمويل بضمان رهن العقار رهناً رسمياً طبقاً لأحكام هذا القانون والإجراءات والشروط التي تحددها اللائحة التنفيذية.

ويشترط في المستفيد ألا يكون قد سبق له الحصول على قرض من بنك الائتمان الكويتي.

مادة (٣)

تتولى وزارة المالية توفير الاعتمادات المالية اللازمة لبرنامج التمويل العقاري للسكن الخاص على النحو الذي تنظمه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٤)

لأغراض التمويل المشار إليه بالمادة (٢) يجوز للجهات المانحة للتمويل التعامل على السكن الخاص بالشراء، أو البيع، أو الرهن، أو إصدار حوالة حق، أو إصدار توكيل بالتصرف للغير وقبول وكالة بالتصرف عن الغير في القسائم أو البيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص في أي موقع وضمن أي مشروع أو غير ذلك من التصرفات، سواء كان ذلك بشكل مباشر أو غير مباشر وكل ذلك وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية.

كما تحدد اللائحة التنفيذية القواعد التي تنظم التعامل على المساكن الخاصة المرهونة ونقل ملكيتها، ولا تسري على هذه التعاملات الأحكام المنصوص عليها في المواد (٥٠٨، ٩٩٢) من القانون المدني.

كما تحدد اللائحة القواعد التي تنظم التنفيذ على هذه المساكن دون التقيد بالأحكام المنصوص عليها في الكتاب الثالث من قانون المرافعات.

مدينة الكويت - الشرق - شارع أحمد الجابر - برج الفتوى والتشريع - بجوار مخفر شرق - تلفون: ٢٢٩٤١٠٠٠ - ص.ب: ٥٩٦٨ الرمز البريدي ١٣٠٦٠ الكويت
Kuwait City - Al-Sharq - Ahmed Al-Jaber St. - Al Fatwa and Al-Tashrica Tower - Beside Sharq Police Station - Tel.: 22941000 -P.O.Box : 5968 - Code No. 13060 Kuwait

مادة (٥)

لا ينعقد رهن العقار إلا بموجب عقد تمويل رسمي موثق وفق القانون، ويجب أن يكون العقار معيناً بالذات تعييناً دقيقاً في عقد الرهن وإلا وقع الرهن باطلاً ولا يسقط قيد رهن العقار الضامن للتمويل طوال فترة العقد.

وتبين اللائحة التنفيذية نموذج عقد التمويل متضمناً جميع البيانات والشروط بما يتفق وأحكام هذا القانون وتعليمات البنك المركزي الخاصة بذلك، ويكون للجهة المانحة للتمويل وللمستفيد إضافة ما يرونه من شروط لا تتعارض مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.

مادة (٦)

لا يجوز للمستفيد التصرف في العقار المرهون بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات أو ترتيب أي حق عيني عليه إلا عقب الحصول على موافقة مسبقة من المؤسسة والجهة المانحة للتمويل، وبشرط قبول المتصرف إليه الحلول محل المستفيد في الالتزامات المترتبة على عقد التمويل.

ولا يجوز للجهات المانحة للتمويل رفض الموافقة على تصرف المستفيد في العقار أو تأجيره أو تمكين الغير من شغله إلا لأسباب جدية تتعرض معها حقوقها للخطر.

ويجوز للجهات المانحة للتمويل حوالة حقوقها المترتبة لها بموجب عقد التمويل دون حاجة لموافقة المستفيد أو إعلانه، وفق الضوابط التي يضعها بنك الكويت المركزي.

مادة (٧)

تقوم المؤسسة بتنفيذ وإدارة برنامج إسكان اجتماعي خاص يضمن توفير سكن بديل للمستفيد في حالة إخلائه من العقار المرهون بسبب إجراءات التنفيذ المتخذة ضده.

مادة (٨)

يعمل بأحكام هذا القانون، ويعتبر قانوناً خاصاً وما ورد به من أحكام تكون هي الواجبة التطبيق في حال تعارضها مع الأحكام الواردة في أي قانون آخر.

مدينة الكويت - الشرق - شارع أحمد الجابر - برج الفتوى والتشريع - بجوار مخفر شرق - تلفون: ٢٢٩٤١٠٠٠ - ص.ب: ٥٩٦٨ الرمز البريدي ١٣٠٦٠ الكويت
Kuwait City - Al-Sharq - Ahmed Al-Jaber St. - Al Fatwa and Al-Tashriea Tower - Beside Sharq Police Station - Tel.: 22941000 -P.O.Box : 5968 - Code No. 13060 Kuwait

مادة (٩)

يصدر بنك الكويت المركزي قواعد وضوابط برنامج منح التمويل العقاري للسكن الخاص بما في ذلك معدل الفائدة أو العائد على التمويل.

مادة (١٠)

يصدر الوزير المختص اللائحة التنفيذية لهذا القانون والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكامه خلال ستة أشهر من تاريخ نشره.

مادة (١١)

على الوزراء – كل فيما يخصه – تنفيذ هذا القانون، ويعمل به من تاريخ نشر اللائحة التنفيذية في الجريدة الرسمية.

أمير الكويت

نواف الأحمد الجابر الصباح

صدر بقصر السيف في:

الموافق:

مدينة الكويت - الشرق - شارع أحمد الجابر - برج الفتوى والتشريع - بجوار مخفر شرق - تلفون ٢٢٩٤١٠٠٠ - ص.ب ٥٩٦٨ الرمز البريدي ١٣٠٦٠ الكويت
Kuwait City - Al-Sharq - Ahmed Al-Jaber St. - Al Fatwa and Al-Tashriea Tower - Beside Sharq Police Station - Tel.: 22941000 -P.O.Box : 5968 - Code No. 13060 Kuwait