



«الأنباء» تنشر مسودة مشروع المرسوم بالقانون لسنة 2025.. ويكون التمويل في صورة قروض أو عمليات تمويل للمستفيد ولمرة واحدة فقط

تسهيلات ائتمانية من التمويل العقاري لمستحقي الرعاية السكنية لشراء وحدة من المطور العقاري أو بناء قسيمة حكومية

- لا تسري أحكام المرسوم على أغراض التوسعة أو الترميم أو الشراء من غير المطور العقاري أو البناء في قسيمة غير مخصصة من «السكنية»
- لا يصرف التمويل لمن تمتع بالرعاية السكنية من الدولة في السابق سواء عبر قسيمة حكومية أو وثيقة تملك أو حصل على قرض بنك الائتمان
- تسديد جميع التمويلات العقارية على أقساط شهرية متساوية ولا تتجاوز مدة السداد الإجمالية 25 سنة من تاريخ توقيع العقد مع الجهة المانحة
- يجوز منح المستفيد فترة سماح لسداد الأقساط 3 سنوات على أن يتحمل المستفيد الفوائد المترتبة على التمويل المدعوم وغير المدعوم
- المستفيد من التمويل مسؤول عن سداد أصل التمويل العقاري المدعوم وغير المدعوم بالإضافة إلى الفوائد والعوائد المترتبة

المركزي الخاصة بذلك، ويكون للجهات المانحة للتمويل العقاري والمستفيد إضافة ما يبرهنه من شروط لا تتعارض مع أحكام هذا المرسوم بقانون واللائحة التنفيذية. ويكون للبنك وللجهات المانحة للتمويل العقاري حق امتياز على العقار المرهون. ولا يجوز للمستفيد التصرف في العقار المرهون بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات أو ترتيب أي حق عيني عليه إلا بعد الحصول على موافقة مسبقة من البنك والجهة المانحة للتمويل العقاري، على أن يكون المتصرف إليه من مستحقي الرعاية السكنية ممن لم يسبق لهم الحصول على تمويل عقاري، وبشرط قبوله الحلول محل المستفيد في الالتزامات المترتبة على عقد التمويل العقاري.

وتحدد اللائحة التنفيذية آلية وإجراءات تسجيل الرهن المشترك وإدارته والتصرف فيه. **المادة 11:** يجوز للبنك أو أي جهة يحددها الوزير المختص شراء التمويل العقاري من الجهات المانحة للمستفيدين من الجهات المانحة مع تلك الجهات، وتصحيح وتوزيع هذا التمويل وبيعه إلى المستثمرين، كما يجوز إعادة شرائه، وذلك وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية وضوابط بنك الكويت المركزي، وهيئة أسواق المال عند الإجراء. **المادة 12:** يصدر بنك الكويت المركزي قواعد وضوابط منح التمويل العقاري بما في ذلك معدل الفوائد أو العوائد المترتبة عليه. **المادة 13:** تصدر اللائحة التنفيذية بمرسوم يصدر على عرض الوزير المختص خلال ستة أشهر من تاريخ نشر هذا المرسوم بقانون. **المادة 14:** على الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا المرسوم بقانون، وينشر في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشر اللائحة التنفيذية في الجريدة الرسمية.

الأحكام والضوابط المتعلقة بالإنداز. **المادة 8:** يتولى البنك نيابة عن الدولة، توقيع عقود مع الجهات المانحة للتمويل العقاري اللازمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم بقانون، وفقاً للأحكام والضوابط المنصوص عليها باللائحة التنفيذية. وتلتزم وزارة المالية بدفع الفوائد أو العوائد المترتبة على التمويل العقاري المدعوم للبنك، على أن يقوم البنك بتحويل هذه المبالغ إلى الجهات المانحة للتمويل العقاري، وفقاً للشروط والإجراءات المحددة في اللائحة التنفيذية. **المادة 9:** يلتزم البنك بتقديم ضمان لصالح الجهات المانحة للتمويل العقاري لسداد الرصيد المتبقي من التمويل العقاري المدعوم في حال تعثر المستفيد عن السداد.

وفي حال تعثر أحد المستفيدين عن السداد، يلتزم البنك بسداد الفوائد أو العوائد المستحقة على التمويل العقاري المدعوم بالإضافة لسداد ما تبقى من أقساط للتمويل إلى الجهات المانحة له، أو سداد ما تبقى من تلك الأقساط في تاريخ استحقاقها، وفي حالة سداد كامل الرصيد المتبقي من التمويل العقاري المدعوم يسقط المتبقي من أي فوائد أو عوائد مستقبلية بدءاً من تاريخ سداد ذلك التمويل، ويحتفظ البنك بحق مطالبة المستفيد بكل أو جزء من المبالغ المدفوعة لسداد ذلك التمويل العقاري والأعباء المترتبة عليه. **المادة 10:** للبنك قبول الحصول على الرهن العقاري مقابل تقديمه للضمان، ولا ينقذ رهن العقار إلا بموجب عقد تمويل عقاري رسمي موثق وفق القانون، ويجب أن يكون العقار معينا بالذات تعيناً دقيقاً في عقد الرهن وإلا وقع الرهن باطلاً، ولا يسقط قيد رهن العقار الضامن للتمويل العقاري طوال فترة العقد. وتبين اللائحة التنفيذية نموذج عقد التمويل العقاري على أن يتضمن جميع البيانات والشروط بما يتفق مع أحكام هذا المرسوم بقانون وضوابط بنك الكويت



تتحمل الدولة التكلفة المتعلقة بالفوائد أو العوائد المترتبة على التمويل العقاري المدعوم

التمويل وتقديم الوثائق المتعلقة به، بما في ذلك جداول السداد وحالات التعثر، وتقديمها للبنك، وفقاً للتعليمات والضوابط التي يضعها بنك الكويت المركزي في هذا الشأن. **المادة 6:** تكون إجراءات صرف التمويل العقاري لشراء وحدة سكنية من المطور العقاري وفقاً لأحكام القانون رقم 118 لسنة 2023 المشار إليه ويصرف التمويل العقاري بغرض البناء على القسيمة الحكومية المخصصة على المؤسسة على مراحل الإنجاز وفقاً للشروط والضوابط والمواصفات التي تقرها اللائحة التنفيذية. **المادة 7:** تلتزم الجهات المانحة للتمويل العقاري بإنداز المستفيد في حال عدم التزامه بالسداد وفقاً لأحكام عقد التمويل، ولها في حالة عدم التزامه بالسداد إما إعادة جدولة التمويل العقاري بمدته لا تتجاوز 5 سنوات وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، مع تحمل المستفيد الفوائد أو العوائد المترتبة على إعادة جدولة التمويل العقاري المدعوم وغير المدعوم، أو اتخاذ الإجراءات القانونية حيال المستفيد. وتحدد اللائحة التنفيذية كافة

المانحة للتمويل العقاري وضوابط بنك الكويت المركزي. **المادة 5:** تسدد جميع التمويلات العقارية على أقساط شهرية متساوية، على ألا تتجاوز مدة السداد الإجمالية عن 25 سنة من تاريخ توقيع العقد مع الجهة المانحة للتمويل العقاري. ويجوز منح المستفيد فترة سماح لسداد الأقساط لمدة لا تتجاوز 3 سنوات تكون ضمن مدة السداد الإجمالية، على أن يتحمل المستفيد الفوائد أو العوائد المترتبة على التمويل العقاري المدعوم وغير المدعوم عن فترة السماح، وذلك كله وفقاً لأحكام هذا المرسوم بقانون واللائحة التنفيذية. وفي أحوال السداد المبكر للتمويل العقاري القائم أو جزء منه، تلتزم الجهة المانحة للتمويل بالتنازل عن مقدار الفوائد أو العوائد عن الفترة المتبقية من أجل التمويل العقاري الذي تم سداؤه. وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات التمويل العقاري وإعادة جدولته، وآليات السداد المبكر، وفترة السماح، وتعريف حالات التعثر وإجراءاتها، وإنداز المستفيد. وتلتزم الجهات المانحة للتمويل العقاري بتسجيل حالات هذا

المادة 2: تسري أحكام هذا المرسوم بقانون على التمويل العقاري المقدم من الجهات المانحة له إلى المستفيد للأغراض التالية: - شراء وحدة سكنية من المطور العقاري. - بناء القسيمة الحكومية التي تم تخصيصها من قبل المؤسسة حتى تاريخ نشر هذا المرسوم بقانون في الجريدة الرسمية. **المادة 3:** يشترط لاستحقاق المستفيد للتمويل العقاري المدعوم استيفاءه للشروط العامة المقررة في لائحة القروض العقارية الصادرة من البنك لغرض الشراء أو البناء، ووفقاً للأحكام المقررة في اللائحة التنفيذية. وفي جميع الأحوال يشترط عدم سبق تمتع المستفيد بالرعاية السكنية من الدولة. **المادة 4:** يجوز للمستفيد الجمع بين التمويل العقاري المدعوم وغير المدعوم بمعاملة الضوابط والإجراءات التي يضعها بنك الكويت المركزي. ويكون التمويل العقاري المدعوم أصلاً للتمويل العقاري المدعوم وغير المدعوم، بالإضافة للفوائد أو العوائد المترتبة على ذلك، وفقاً لشروط العقد المبرم مع الجهة

في صورة قروض، أو عمليات تمويل، على أن يكون صرف التمويل العقاري للمستفيد لمرة واحدة. - **التمويل العقاري المدعوم:** تمويل يقدم من الجهات المانحة للتمويل العقاري إلى المستفيد لشراء وحدة سكنية من المطور العقاري أو لبناء القسيمة الحكومية المخصصة من المؤسسة، وتحمل الدولة التكلفة المتعلقة بالفوائد أو العوائد المترتبة عليه، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا المرسوم بقانون الحد الأقصى للتمويل العقاري المدعوم والفوائد أو العوائد المترتبة عليه. - **التمويل العقاري غير المدعوم:** تمويل يقدم من الجهات المانحة للتمويل العقاري إلى المستفيد لشراء وحدة سكنية من المطور العقاري دون تحصيل الدولة أي تكلفة متعلقة بالفوائد أو العوائد المترتبة عليه، وذلك وفقاً لأحكام هذا المرسوم بقانون ولائحته التنفيذية. - **الرهن العقاري:** الرهن الرسمي الذي يكسب البنك والجهات المانحة للتمويل العقاري حفاً عينياً يرتب حق امتياز على العقار في التقدم والتبعية على باقي الدائنين العاديين والتأيين في المرتبة. - **الضمان:** التزام قانوني يقدمه البنك للجهات المانحة للتمويل العقاري، لضمان سداد المتبقي من رصيد التمويل العقاري المدعوم في حال تعثر المستفيد عن السداد، وفقاً لأحكام والإجراءات المنصوص عليها في هذا المرسوم بقانون ولائحته التنفيذية. - **المطور العقاري:** جهة معتمدة من المؤسسة، تتولى تنفيذ وتطوير المشاريع السكنية لتوفير وحدات سكنية تلبي احتياجات المستفيد من الرعاية السكنية. - **التصحيح والتوزيع:** تحويل الالتزامات المالية الناتجة من التمويل العقاري إلى منتجات مالية قابلة للتداول، بغرض جمع السيولة عن طريق بيعها لمستثمرين آخرين. - **اللائحة التنفيذية:** اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ماضي الهاجري
تنشر «الأنباء» النص الكامل لمسودة مشروع المرسوم بقانون رقم () لسنة 2025 بشأن التمويل العقاري لمستحقي الرعاية السكنية بهدف وضع معالجة اقتصادية تتمثل في منح المستفيد تسهيلات ائتمانية من قبل الجهات المانحة للتمويل العقاري في صورة قروض أو عمليات تمويل، على أن يكون صرف هذا التمويل إما في صورة التمويل العقاري المدعوم الذي يصرف لشراء وحدة سكنية من المطور العقاري أو لبناء القسيمة الحكومية المخصصة من المؤسسة حتى تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية. ونصت المسودة على المواد التالية: **المادة 1:** في تطبيق أحكام هذا المرسوم بقانون، يكون للكلمات والعبارات التالية المعنى المبين قرين كل منها: **الوزير المختص:** الوزير الذي يحدده مجلس الوزراء. **المؤسسة:** المؤسسة العامة للرعاية السكنية. **البنك:** بنك الائتمان الكويتي. **المستفيد:** مستحق الرعاية السكنية، وفقاً للشروط والضوابط المقررة في البنك. **الوحدة السكنية:** وحدة عقارية مخصصة من المؤسسة لسكن المستفيد (الذي تنطبق عليه شروط الاستفادة من نظام الرعاية السكنية) ولها حدود ومساحة معينة، سواء كانت مستقلة أو جزءاً منها، أياً كان وجودها قائمة أو على المخطط. **الجهات المانحة للتمويل العقاري:** البنوك المحلية وشركات التمويل، وشركات الاستثمار الخاضعة لرقابة بنك الكويت المركزي، والتي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها. **التمويل العقاري:** التسهيلات الائتمانية الممنوحة من الجهات المانحة للتمويل العقاري للمستفيد

المذكرة الإيضاحية

تفويض بنك الائتمان ليكون نائباً عن الدولة في توقيع العقود مع الجهات المانحة للتمويل

تصت المذكرة الإيضاحية لمشروع مرسوم بقانون رقم (.....) لسنة 2025 بشأن التمويل العقاري لمستحقي الرعاية السكنية على ما يلي: حرص الدستور على النص في القومات الأساسية للمجتمع الكويتي على أن الأسرة أساس المجتمع وقوامه الدين والأخلاق وحب الوطن، وأسند للدولة أمانة حفظ كيان الأسرة وتقوية أوصارها وحماية الأرومة والطفولة في ظلها، بما يفرض عليها مسؤولية كاملة في تبني قضايا الأسرة واحتياجاتها وأهمها الرعاية السكنية، وتوفير هذه الرعاية في وقت مناسب بإزالة أهم العقبات المادية التي تعوق ذلك، وعلى الرغم من تنوع الرعاية السكنية التي وفرتها الدولة للمواطنين الكويتيين إلا أن المشكلة الإسكانية ما زالت تتفاقم، إثر التحديات المالية التي تواجهها الدولة بشكل عام وبنك الائتمان الكويتي بشكل خاص لاختلالات هيكلية في البيئة الاقتصادية ما شكل مخاطر جديدة تجاه قدرة الوفاء على استدامة توفير الإسكان الكريم للمواطن الكويتي على المدى المنظور في ظل تراكم الطلبات وقلّة العرض، فكان القانون رقم 118 لسنة 2023 بشأن تأسيس شركات إنشاء مدن أو مناطق سكنية وتنميتها اقتصادياً أحد الركائز في حل المشكلة الإسكانية ورغبة في تعزيز القانون المشار إليه وتحقيق أغراضه، طُبعت الحاجة إلى قانون جديد ليكون أحد البدائل التي تساهم في حل المشكلة الإسكانية من منظور اقتصادي يحقق الاستفادة المطلوبة. وإذ صدر الأمر الأميري في 2024/5/10، ونصت المادة 4 منه على أن تصدر القوانين بمراسيم بقوانين، لذا أعد مشروع المرسوم بقانون المثل لوضع معالجة اقتصادية تتمثل في منح المستفيد مستحق الرعاية السكنية تسهيلات ائتمانية من قبل الجهات المانحة للتمويل العقاري في صورة قروض أو عمليات تمويل، على أن يكون صرف هذا التمويل إما في صورة التمويل العقاري المدعوم الذي يصرف لشراء وحدة سكنية من

المطور العقاري أو لبناء القسيمة الحكومية المخصصة من المؤسسة حتى تاريخ نشر هذا المرسوم بقانون في الجريدة الرسمية، وذلك بحسب أن توزيع بطاقات القرض لتملك القسائم السكنية والدخول فيها يرتب مركزاً قانونياً لا يجوز المساس به، لذا ارتأت المشرع في المشروع المائل سريان أحكام هذا القانون على من تم تخصيص قسيمة حكومية له حتى تاريخ نشره في الجريدة الرسمية دون تحصيل الدولة أي تكلفة متعلقة بالفوائد أو العوائد المترتبة على التمويل العقاري غير المدعوم. وذلك كله وفقاً للشروط والضوابط المقررة في اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون المائل. **فصت المادة 1** منه على التعريفات التي تكشف عن حقيقة المقصود بالألفاظ الواردة في نصوصه لمنع الالتباس ودرء للشبهات وعلق باب التأويل. **وحددت المادة 2** نطاق تطبيق أحكام مشروع هذا المرسوم بقانون على سبيل الحصر، وبيّنت سريانه لأغراض شراء وحدة سكنية من المطور العقاري وفقاً لأحكام القانون رقم 118 لسنة 2023 المشار إليه، أو لبناء القسيمة الحكومية المخصصة من المؤسسة العامة للرعاية السكنية وفقاً للشروط والضوابط التي تضعها حتى تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، دون أن تسري أحكام هذا المرسوم بقانون على الأغراض الأخرى مثل التوسعة والترميم أو الشراء من غير المطور العقاري أو البناء في القسيمة الخاصة غير المخصصة من المؤسسة العامة للرعاية السكنية. **وفرت المادة 3** شروط استحقاق المستفيد للتمويل العقاري المدعوم، فتمثلت في استيفائه للشروط العامة المقررة في لائحة القروض العقارية الصادرة عن بنك الائتمان الكويتي لغرضي الشراء أو البناء، وعدم

تمتعه بالرعاية السكنية من الدولة في السابق سواء كان من المخصص لهم قسائم حكومية من المؤسسة العامة للرعاية السكنية وصدرت له وثيقة التملك أو حصل على أي من القروض التي يمنحها بنك الائتمان الكويتي أياً كانت قيمته أو غرضه، ووفقاً للأحكام المقررة في اللائحة التنفيذية لهذا المرسوم بقانون. **وبيّنت المادة 4** منه الأحكام الخاصة بالتمويل العقاري سواء كان التمويل العقاري المدعوم أو غير المدعوم وآلية سداؤه، فقررت جواز الجمع بينهما وفقاً للضوابط والإجراءات التي يضعها بنك الكويت المركزي، حيث ارتأت مشروع المرسوم بقانون عدم نكر قيمتها وإحالتها إلى بنك الكويت المركزي وقانون الرعاية السكنية من باب الأمان الاقتصادي والاجتماعي والمرونة في التعاملات التي تتغير كلما تغيرت الظروف والبيئة الاقتصادية، بحيث لا يكون قيوداً يصعب تعديله لاحقاً كلما دعت الحاجة لذلك. كما بيّنت ذات المادة أن المستفيد مسؤولاً عن سداد أصل التمويل العقاري المدعوم وغير المدعوم بالإضافة إلى الفوائد أو العوائد المترتبة على ذلك، وفقاً لشروط عقد التمويل وضوابط بنك الكويت المركزي. **وفرت المادة 5** أن تسدد جميع التمويلات العقارية على أقساط شهرية متساوية قدر الإمكان لاعتبارات العدالة والمساواة إلا أن اختلاف الظروف الاجتماعية والمادة المالية من حالة إلى حالة قد يتسبب في تفاوت قيمة الأقساط الشهرية وهي جائزة في سنة من تاريخ توقيع العقد مع الجهة المانحة للتمويل العقاري، وأجاز المرسوم بقانون مدة اعتبارية لفترة سماح لسداد الأقساط لا تتجاوز 3 سنوات تكون من ضمن مدة السداد الإجمالية (25 سنة) يُجزل فيها المواطن المستفيد من سداد أصل التمويل العقاري في حالة شرائه وحدة سكنية على المخطط من المطور العقاري أو لبناء القسيمة الحكومية المخصصة من المؤسسة، وذلك لتقليل الأعباء

المالية على الأسرة وخاصة القاطنين منهم في مساكن مؤجرة، على أن يتحمل المستفيد عدم سداد الأقساط الشهرية خلال المدة الاعتبارية (فترة السماح) المنصوص عليها وذلك كله وفقاً لأحكام المرسوم بقانون واللائحة التنفيذية. كما بيّنت ذات المادة حالة السداد المبكر من المواطن المستفيد وما يترتب على ذلك من سقوط الفوائد أو العوائد عن الفترة المتبقية للتمويل العقاري الذي تم سداؤه، وأحالت المادة إلى اللائحة التنفيذية لتحديد إجراءات التمويل العقاري وإعادة جدولته وآليات السداد المبكر وفترة السماح وتعريف حالات التعثر وإجراءاتها كيفية الإنذار، بما لا يتعارض أو يخالف أحكام المرسوم بقانون، والرّكزت ذات المادة الجهات المانحة للتمويل بتسجيل حالات التمويل العقاري المدعوم المتعلقة به بما في ذلك جداول السداد وحالات التعثر وأي بيانات أو معلومات أخرى لبنك الائتمان الكويتي للوقوف على المركز المالي للمستفيد. **وأحالت المادة 6** إجراءات صرف التمويل المخصصة من المؤسسة على مراحل وفقاً للشروط والمواصفات التي تقرها اللائحة التنفيذية لهذا المرسوم بقانون. **وبيّنت المادة 7** التزام الجهات المانحة للتمويل العقاري المدعوم لصالح الجهات المتبقي من التمويل لسداد الرصيد المتبقي من التمويل العقاري المدعوم في حال تعثر المستفيد عن السداد، حيث يبيّن أنه في حال إثبات تعثر المستفيد من السداد وبعد التأكد من اتخاذ كافة الإجراءات الأولية المنصوص عليها في أحكام هذا المرسوم بقانون ولائحته التنفيذية، يلتزم بنك الائتمان الكويتي بسداد كامل مديونية التمويل العقاري المدعوم مع الفوائد أو العوائد حتى تاريخ السداد، بحيث يسقط حق الجهات المانحة للتمويل العقاري من الفوائد أو العوائد عن الفترة المتبقية المتبقية من التمويل العقاري المدعوم، وفقاً لأحكام اللائحة التنفيذية. في مقابل ذلك يتعين على بنك الائتمان الكويتي الرجوع على المواطن المستفيد في استيفاء مبلغ المديونية التي قام بسداؤها نيابة عنه بصفتها ضامناً لها وفقاً للإجراءات الاقتصادية المنصوص عليها في القوانين المعنية ذات الصلة. **وبيّنت المادة 10** أن للبنك قبول الحصول على الرهن العقاري مقابل تقديمه للضمان، وأن رهن العقار لا ينقذ إلا بموجب عقد تمويل عقاري رسمي موثق وفق القانون، وأكدت المادة ذاتها على ضرورة أن يكون

تفويض بنك الائتمان ليكون نائباً عن الدولة في توقيع العقود مع الجهات المانحة للتمويل

تفويض بنك الائتمان ليكون نائباً عن الدولة في توقيع العقود مع الجهات المانحة للتمويل

تفويض بنك الائتمان ليكون نائباً عن الدولة في توقيع العقود مع الجهات المانحة للتمويل