دولة الكويت

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

السيد/ رئيس مجلس الأمة المحترم

تحية طيبة وبعد،،،

نتقدم بالاقتراح بقانون المرفق بشأن تأسيس بنك الإسكان الكويتي، مشفوعاً بمذكرته الإيضاحية، برجاء التفضل بعرضه على مجلس الأمة الموقر، مع إعطائه صفة الاستعجال.

مع خالص التحية،،،

مقدمو الاقتراح

د. حسن عبدالله جوهر

يحال إلى لجنة الإسكان والعقار
يدرج في جدول أعمال الجلسة القادمة
مع إعطائه صفة الاستعجال

١٣/٧/٢٠٢٣

State of Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

اقتراح بقانون
بشأن تأسيس بنك الإسكان الكويتي

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٥ بإنشاء بنك الائتمان الكويتي والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٣١) لسنة ١٩٧٨ بقواعد إعداد الميزانيات العامة والرقابة على تنفيذها والحساب الختامي والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،

وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه، وقد صدقنا عليه وأصدرناه:

الفصل الأول
التعريفات
المادة (١)

في تطبيق أحكام هذا القانون، يكون للكلمات والعبارات الآتية المعنى المبين قرين كل منها، ما لم يقتضِ السياق معنى آخر:

- **البنك:** بنك الإسكان الكويتي
- **البنك المركزي:** بنك الكويت المركزي.
- **المساكن:** القسائم والبيوت والشقق الحكومية أو المتملكة بالمال الخاص.

الفصل الثاني
تأسيس البنك
المادة (٢)

تؤسس الحكومة، بمقتضى أحكام هذا القانون، شركة مساهمة عامة تعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية باسم (بنك الإسكان الكويتي) كمصرفٍ متخصصٍ في تمويل القطاع السكني والعقاري، وتكون أغراضه موجهة إلى تنشيط بناء دور السكن الخاص وكافة أنواع المنشآت السكنية وخدماتها أو اكمالها أو توسعتها، ومنها على الأخص ما يلي:

١. تقديم القروض للمواطنين الأفراد من مستحقي الرعاية السكنية لشراء المساكن داخل دولة الكويت أو لبنائها أو لهدمها وإعادة بنائها أو لإصلاحها وترميمها أو لزيادة الانتفاع بها أما بالتوسعة أو التعلية.

٢. تقديم القروض التجارية للمواطنين الأفراد من غير مستحقي الرعاية السكنية المتصلة أغراضها بالقطاع السكني والعقاري.

٣. تقديم القروض التجارية للمؤسسات والشركات التي تنفذ مشاريع الرعاية السكنية الحكومية وما يرتبط بها من بنية أساسية وخدمات رئيسية ومرافق عامة، ومشاريع الرعاية السكنية غير الحكومية، ومشاريع التطوير العقاري.

المادة (٣)

يبلغ رأس مال البنك عند تأسيسه (١٠٠) مليون دينار كويتي، موزعة على مليار سهم بقيمة اسمية تبلغ (١٠٠) فلس للسهم مدفوعة بالكامل، وتخصص على النحو الآتي:

١. نسبة ٢٠% للجهات الحكومية التي يحق لها تملك الأسهم (الهيئة العامة للاستثمار – الهيئة العامة لشؤون القصر – المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية – الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية)، ويحدد مجلس الوزراء للجهات المذكورة حصتها من نسبة الاكتتاب.

٢. نسبة ٣٠% للشريك أو الشركاء الاستراتيجيين المحليين أو العالميين المتخصصين في الصناعة المصرفية، ويحدد البنك المركزي من يحق لهم المشاركة في المزاد العلني، وترسو المزايدة على المتنافس الذي يقدم أعلى سعر للسهم، وتؤول الزيادة في سعر الأسهم المباعة إلى المؤسسة العامة للرعاية السكنية لتمويل المشاريع الإسكانية التي تنفذها.

٣. نسبة ٥٠% تطرح للاكتتاب العام للكويتيين الموجودين على قيد الحياة المسجلة اسمائهم في سجلات الهيئة العامة للمعلومات المدنية في تاريخ الدعوة للاكتتاب، وتتم الدعوة عن طريق الجريدة الرسمية ووسائل الإعلام المقروءة والمرئية والمسموعة المحلية، ويسدد البالغون منهم لسن الرشد الراغبون بالاكتتاب قيمة ما اكتتبوا به دون أي فوائد أو رسوم أو

أي زيادة فوق سعر السهم في الاكتتاب خلال ستين يوماً تحسب اعتباراً من أول الشهر التالي للشهر الذي تمت الدعوة فيه، وتكتتب الهيئة العامة للاستثمار بصفتها نائبة عن حكومة دولة الكويت عن جميع المواطنين غير البالغين لسن الرشد وتؤخذ المبالغ اللازمة لتغطية تكلفة ذلك من الخزينة العامة للدولة.

المادة (٤)

تخصص أسهم البنك لكل الكويتيين المكتتبين بعدد ما اكتُتِبَ به، فإن جاوز عدد الأسهم المكتتب بها عدد الأسهم المطروحة خصصت جميع الأسهم المطروحة بالتساوي بينهم.

وتعرض الأسهم التي لم تسدد قيمتها خلال الميعاد المشار إليه في المادة السابقة، وكذلك كسور الأسهم الناتجة عن عمليات التخصيص والتوزيع للبيع بالمزاد العلني على الجهات الحكومية التي يحق لها تملك الأسهم أو المستثمرين أو عرضها في بورصة الكويت، وتؤول المبالغ الناتجة عن بيع هذه الأسهم بالزيادة على القيمة الاسمية للسهم إلى المؤسسة العامة للرعاية السكنية لتمويل المشاريع الإسكانية التي تنفذها.

المادة (٥)

يحظر على الشريك أو الشركاء الاستراتيجيين التصرف كلياً أو جزئياً في أسهمهم لصالح مستثمرين آخرين إلا بعد موافقة البنك المركزي، وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات نقل ملكيتها أو التنازل عنها أو التصرف فيها وفق الضوابط التي يقررها البنك المركزي وشروطه وأحكامه.

كما يحظر على باقي المستثمرين المؤسسين والمواطنين البالغين لسن الرشد المكتتبين بالبنك التصرف بالأسهم لحين إدراجها في بورصة الكويت وفق القواعد الرسمية المقررة في هذا الشأن.

وتمارس الهيئة العامة للاستثمار حق الوصاية على إدارة أسهم المواطنين غير البالغين لسن الرشد إلى حين بلوغهم ليباشروا أداء تصرفاتهم القانونية فيما يتعلق بأموالهم من تلك الأسهم، وتحدد اللائحة التنفيذية الحالات المستثناة التي يحق فيها لولي القاصر الشرعي التصرف فيها.

الفصل الثالث
أنشطة البنك

المادة (٦)

مع عدم الإخلال بالمادة (٢) من هذا القانون، يمارس البنك كافة أعمال المهنة المصـــرفية المقررة للبنوك التجارية العاملة في دولة الكويت وفق التنظيم الصـــادر من البنك المركزي لعمليات فتح الحســـابات البنكية، وقبول الودائع، وعقد القروض ومنح التســـهيلات الائتمانية وغيرها من أعمال المهنة المصرفية.

المادة (٧)

يضع مجلس إدارة بنك الكويت المركزي القواعد الخاصة بتنظيم أعمال المهنة المصرفية للبنك وكيفية الرقابة عليها في الأمور الآتية:

١. شروط قبول الودائع.
٢. شروط عقد القروض فيما لم يأتِ به نص خاص في هذا القانون.
٣. شروط منح التسهيلات الائتمانية والبطاقات الائتمانية.
٤. القواعد الخاصة باشتراك البنك في تأسيس شركات أخرى أو شراء أسهمها شرط أن تكون ضمن أنشطته التشغيلية.

الفصل الرابع
عقد القروض

المادة (٨)

يطبق البنك – حال العمل بهذا القانون – كافة القواعد والشـــروط والأحكام المقررة حالياً من قبل بنك الائتمان الكويتي في تمويل قروض مســاكن المواطنين الأفراد من مســتحقي الرعاية السكنية، ويعمل بمقتضاها تحت إشراف البنك المركزي ورقابته، ولا يحق له تعديلها، وتختص المؤسسة العامة للرعاية السكنية دون سواها بمراجعة تلك القواعد والشروط والأحكام وتعديلها.

المادة (٩)

مع عدم الإخلال بالمادة (٨) من هذا القانون، يعقد البنك قروض مســـاكن المواطنين الأفراد من مستحقي الرعاية السكنية بشأن قروض الشراء وقروض البناء وقروض التوسعة والترميم

وقروض البيوت الخرسانية وقروض الرعاية السكنية للمرأة وكافة أنواع القروض العقارية الأخرى المقررة للمواطنين في القوانين النافذة وفق أسقفها المحددة مع مستحقيها، وتصرف لهم بلا عوائدَ مرابحةٍ عليها، وتؤدي وزارة المالية للبنك عوائد المرابحة في تلك القروض بالتنسيق مع البنك المركزي وفق آلية تسعيرٍ تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، وتعدل نسبة عائد المرابحة بقرار من مجلس الوزراء بناءً على عرض وزير المالية.

ولمستحق القرض حق طلب زيادة مبلغ اقتراضه عن السقف الحكومي المحدد له بما لا يزيد عن (٧٠) ألف دينار طبقاً لقواعد البنك الخاصة وشروطه وأحكامه، ويؤدي عنها عائد مرابحةٍ ثابتٍ طوال فترة انعقاد قرضه وسداده على النحو المبين بالجدول المرفق في هذا القانون.

بما لا يجاوز (٣٥) ألف دينار	١% فوق سعر الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي
بما لا يجاوز (٧٠) ألف دينار	١,٥% فوق سعر الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي

المادة (١٠)

مع عدم الإخلال بالمادتين (٢) و(٧) من هذا القانون، يعقد البنك القروض التجارية للمواطنين الأفراد من غير مستحقي الرعاية السكنية بعائد مرابحةٍ تنافسي وتفضيلي وفق الأسس التجارية المرعية في دولة الكويت، وكذا للقروض التجارية للمؤسسات والشركات التي تنفذ مشاريع الرعاية السكنية الحكومية وما يرتبط بها من بنية أساسية وخدمات رئيسية ومرافق عامة، وقروض مشاريع الرعاية السكنية غير الحكومية، وقروض مشاريع التطوير العقاري.

الفصل الخامس

تعثر قروض المواطنين الأفراد من مستحقي الرعاية السكنية

المادة (١١)

يعفى المقترضون من المواطنين الأفراد من مستحقي الرعاية السكنية دون سواهم – وفق أحكام هذا القانون – مدة (٣) أشهر عن أداء ما عليهم من التزامات في عقود قروضهم إذا

أثبتوا للبنك تغير ظروفهم المؤديةِ إلى تعثر وتعذر سـدادهم للقسـط الشـهري المقرر عليهم، ويجاب إلى طلب الحالات المتعثرة من تاريخ موافقة البنك عليها بما يؤيدها من المسـتندات اللازمة دون تحملهم لأي رسوم أو تكاليف إضـافية أو تغيير للشروط والأحكام في عقودهم، ولا يجوز إعادة جدولة مبالغ الالتزامات التي عليهم في فترة تعثرهم لتضـاف إلى أقسـاطهم الاعتيادية في فترة لاحقة بهدف استيفائها إذا ما تمكنوا من تسوية وضعهم الطارئ خلالها.

فإذا انقضـت المهلة المذكورة، واسـتحال على الحالات المتعثرة الدفع، اشـترت خزينة الدولة كامل الرصـيد المتبقي من المتعثرين ونقل حقوق قروضـهم إليها، ويوثق كل متعثر منهم قبل شـراء مديونيته أمام كاتب العدل بدولة الكويت إقراراً رسـمياً على النموذج الذي تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون يلتزم فيه بسداد مديونيته المشتراة وفقاً للأقساط والمدة والشروط والأحكام التي تحددها الدولة دون أي فائدة إضافية عليها.

المادة (١٢)

تنشـئ وزارة المالية صـندوقاً لمعالجة أوضـاع المديونات المتعثرة المشـتراة من قبل الدولة المذكورة في المادة (٦) من هذا القانون، وتحدد اللائحة التنفيذية كيفية عمله وتمويله.

الفصل السادس

إلغاء بنك الائتمان الكويتي

المادة (١٣)

يُلغى العمل بالقانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٥ بشأن إنشاء بنك الائتمان الكويتي وتعديلاته فور بدء البنك لنشـاطه التشـغيلي، وتنقل إليه كافة حقوق القروض العقارية المنعقدة من قبل بنك الائتمان الكويتي دون أي تغيير في شروطها وأحكام سدادها من قبل المقترضين.

المادة (١٤)

تختص الجهات الحكومية – كل في حدود اختصـاصـه – بتولي مسـؤوليات منح القروض والمسـاعدات غير العقارية المقررة للمواطنين خلال (٦) أشـهر من تاريخ نفاذ هذا القانون، ومتابعة تحصـيلها، وتنقل إليها كافة حقوق القروض غير العقارية المنعقدة من قبل بنك الائتمان الكويتي دون أي تغيير في شروطها وأحكام سدادها من قبل المقترضين.

المادة (١٥)

ينقل الموظفون الكويتيون في بنك الائتمان الكويتي إلى الجهات الحكومية بدرجاتهم ومسمياتهم التخصصية والإشرافية، ويتم تسكينهم على ما يوازيها من درجات في تلك الجهات المنقولين إليها، مع حفظ حقهم في مرتباتهم ومزايا وظائفهم السابقة كحد أدنى.

ويكون لموظفي بنك الائتمان الكويتي حق الأولوية في التعيين لدى البنك، مع حفظ حقهم في مرتباتهم ومزايا وظائفهم السابقة كحد أدنى، وتتحمل الخزينة العامة للدولة تلك التكلفة نيابة عن البنك إلى حين انقضاء خدمة كل موظف منهم لأي سبب كان.

الفصل السابع

أحكام ختامية

المادة (١٦)

يصدر الوزير المختص اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال (٦) أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة (١٧)

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء – كل فيما يخصه – تنفيذ هذا القانون، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

أمير دولة الكويت
نواف الأحمد الصباح

State of Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

المذكرة الإيضاحية
للاقتراح بقانون
بشأن تأسيس بنك الإسكان الكويتي

كانت تجربة التمويل الإسكاني في دولة الكويت، منذ خمسينيات القرن الماضي، من أبرز تجارب الرعاية السكنية على مستوى العالم، ولعل من أهمها على الإطلاق تمكين المواطن من تملك السكن الخاص بأسعار تنافسية، الأمر الذي ساهم في قدرة الأسرة الكويتية من الحصول على بيت العمر أو بنائه حتى في ذروة الارتفاع الحاد في سوق العقار.

وجاءت تجربة إنشاء بنك التسليف والادخار بموجب القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٥ لتكمل مسيرة الرعاية السكنية بالتزامن مع ترسيخ ثقافة الإدخار للمواطن الكويتي حتى شملت القروض المقدمة من البنك لبناء مساكن الأسر الكويتية الغالبية العظمى من بيوت السكن الخاص وسط تنامي طلبات الرعاية السكنية مع مرور الوقت حتى بلغت هذه الطلبات ما يقارب المائة ألف طلباً جديداً حتى إعداد هذا القانون، مما زاد العبء على قدرة البنك رغم التعديلات التي أجريت على قانونه وتغيير مسماه إلى بنك الائتمان الكويتي عام ٢٠١٤، على توفير السيولة النقدية لأصحاب الطلبات الإسكانية، وقد شارف البنك على حافة الإفلاس لمرات عديدة رغم زيادة رأسماله أو حتى ضخ أموال إضافية من الاحتياطي العام للدولة، ويعود السبب في ذلك إلى تجريد البنك من الاستثمار أو تنويع أدواته المصرفية، ناهيك عن فلسفة البنك القائمة على القرض الحسن.

وأمام هذا الواقع الصعب الذي تسبب في تعطيل أعمال البناء أو حتى الشروع بها أو تأخير أعمال التوسعة أو الترميم والصيانة لعشرات الآلاف من المواطنين وأسرهم، كان لزاماً التفكير في تطوير مفهوم التمويل الإسكاني وفلسفة البنك الوحيد الكفيل بالرعاية السكنية، سيما أمام زيادة الطلبات الإسكانية التي تقارب السبعة آلاف طلباً سنوياً تضاف إلى الطلبات المتراكمة، مما يحتم ضرورة استدامة هذا التمويل على المدى البعيد.

لذا قدم الاقتراح بقانون بشأن تأسيس بنك الإسكان الكويتي المكون من سبعة فصول تشتمل على (١٧) مادة من منظور عصري، آخذاً بعين الاعتبار أرقى الأدوات المصرفية الحديثة، كمصرف متخصص في تمويل القطاع السكني والعقاري وفق أحكام الشريعة الإسلامية، تكون أغراضه موجهة إلى تنشيط بناء دور السكن الخاص وكافة أنواع المنشآت السكنية وخدماتها أو إكمالها أو توسعتها بشكل عام وتقديم القروض العقارية لمستحقي الرعاية السكنية بشكل خاص.

كما حدد الاقتراح بقانون رأس مال البنك عند تأسيسه بقيمة (١٠٠) مليون دينار كويتي توزع حصصها على الجهات الحكومية والشركاء الاستراتيجيين وكافة المواطنين الكويتيين، ومنحه حق ممارسة كافة أعمال المهنة المصرفية المقررة للبنوك التجارية وفق التنظيم الصادر من بنك الكويت المركزي وقواعد الرقابة عليها.

وخص الاقتراح بقانون بعقد البنوك لقروض مساكن المواطنين الأفراد من مستحقي الرعاية السكنية بشأن قروض الشراء والبناء والتوسعة والترميم والبيوت الخرسانية إضافة إلى قروض الرعاية السكنية للمرأة، وكافة أنواع القروض العقارية الأخرى المقررة للمواطنين في القوانين النافذة وفق أسقفها المحددة مع مستحقيها، على أن تصرف لهم بلا عوائد مرابحة عليها، حيث تؤدي وزارة المالية للبنك عوائد المرابحة في تلك القروض بالتنسيق مع البنك المركزي.

ويضيف الاقتراح بقانون منح حق البنك الإسكاني قروضاً تجارية للمواطنين من غير مستحقي الرعاية السكنية بعائد مرابحة تنافسي وتفضيلي وفق الأسس التجارية المرعية في دولة الكويت، وكذا القروض التجارية للمؤسسات والشركات التي تنفذ مشاريع الرعاية السكنية الحكومية وما يرتبط بها من بنية أساسية وخدمات رئيسية ومرافق عامة، وقروض مشاريع الرعاية السكنية غير الحكومية.

وحرص الاقتراح بقانون على توفير ضمانات للمقترضين من المواطنين من مستحقي الرعاية السكنية في حال تعثرهم أو تعذر سداد التزاماتهم وفق ما نظمه القانون، ومعالجة أوضاع المديونيات المتعثرة المشتراة من الدولة.

State of Kuwait

دولة الكويت

كما نص الاقتراح بقانون على إلغاء بنك الائتمان الكويتي على أن تنقل كافة حقوق القروض العقارية المنعقدة من قبله للبنك الإسكاني الجديد دون تغيير في شروطها وأحكام سدادها من المقترضين، بالإضافة إلى نقل الموظفين الكويتيين العاملين فيه إلى جهات حكومية بذات درجاتهم ومسمياتهم التخصصية مع حفظ حقهم في مرتباتهم ومزاياهم الوظيفية السابقة كحد أدنى، مع إعطائهم حق الأولوية في التعيين لدى بنك الإسكان الكويتي مع حفظ حقهم في مرتباتهم ومزايا وظائفهم السابقة كحد أدنى.