

قانون رقم (20) لسنة 2006

بإنشاء

مؤسسة محمد بن راشد للإسكان

—

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (1) لسنة 1993م بإنشاء برنامج تمويل الإسكان الخاص وتعديلاته،

نصدر القانون الآتي:

المادة (1)

يسمى هذا القانون "قانون إنشاء مؤسسة محمد بن راشد للإسكان رقم (20) لسنة 2006".

المادة (2)

يقصد بالكلمات التالية المعاني المبينة إزاء كل منها، إلا إذا دل السياق على خلاف ذلك:

الحاكم	صاحب السمو حاكم إمارة دبي.
الحكومة	حكومة إمارة دبي.
المؤسسة	مؤسسة محمد بن راشد للإسكان.
المجلس	مجلس إدارة المؤسسة.

المادة (3)

تتشأ بموجب هذا المرسوم مؤسسة عامة ذات شخصية اعتبارية مستقلة تسمى "مؤسسة محمد بن راشد للإسكان"، تتمتع بالأهلية القانونية اللازمة لتحقيق أهدافها.

المادة (4)

يكون مقر المؤسسة في مدينة دبي، ولها أن تنشأ فروعاً ومكاتب أخرى داخل الإمارة.

المادة (5)

تهدف المؤسسة إلى توفير المسكن الملائم للمواطنين عن طريق تقديم قروض عقارية ميسرة.

المادة (6)

يكون للمؤسسة، في سبيل تحقيق أهدافها، القيام بالمهام والصلاحيات التالية:

- (1) تملك الأراضي والعقارات وبنائها وتأجيرها واستئجارها.
- (2) إدارة العمليات المالية المتعلقة بقروض الإسكان أو التعاقد مع المؤسسات المالية والمصرفية، تحقيقاً لأغراض هذا القانون.
- (3) تصميم وتنفيذ الوحدات والمجمعات السكنية الخاصة بإسكان المواطنين والمرافق الخدمية المتعلقة بها أو التعاقد مع جهات أخرى للقيام بذلك، تحت إشراف المؤسسة.

المادة (7)

يكون للمؤسسة رأسمال مقداره 12 مليار درهم (اثني عشر مليار درهم) تسدده الحكومة.

المادة (8)

يكون للمؤسسة مجلس إدارة يتكون من رئيس ونائب رئيس وخمسة أعضاء آخرين يعينون لمدة ثلاث سنوات، بمرسوم يصدره الحاكم، يحدد فيه شروط تعيينهم ومكافاتهم.

المادة (9)

مجلس الإدارة هو السلطة العليا للمؤسسة، له صلاحية التخطيط ورسم السياسات العامة والبت في طلبات الإسكان وإقرار البرامج التمويلية والضوابط التي تحكمها. وللمجلس في سبيل تحقيق ذلك القيام بما يلي:

- (1) دراسة طلبات الإسكان التي تقدم للمؤسسة وإصدار القرارات اللازمة بشأنها.
- (2) تحديد مقدار القروض التي تقدمها المؤسسة.
- (3) إصدار الأنظمة واللوائح والقرارات اللازمة لتنظيم العمل في المؤسسة.

(4) التعاقد مع الشركات والمؤسسات والجهات الأخرى لتنفيذ مشاريع الإسكان أو إدارة تمويل تلك المشاريع.

(5) اعتماد الحسابات الختامية ومشروع الميزانية السنوية للمؤسسة.

المادة (10)

يعقد مجلس الإدارة اجتماعاً عادياً مرة واحدة كل شهرين، ويجوز دعوته لاجتماع غير عادي كلما دعت الحاجة إلى ذلك، بناء على طلب ثلاثة أعضاء. وفي جميع الأحوال توجه الدعوة للاجتماع من رئيس المجلس، ولا يكون اجتماع المجلس صحيحاً إلا بحضور الرئيس أو نائبه وثلاثة من الأعضاء. وتصدر قرارات المجلس بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي منه رئيس الجلسة.

المادة (11)

للمجلس تشكيل لجان فرعية لمعاونته في أداء أعماله، ولا تعتبر قرارات تلك اللجان نافذة إلا بعد اعتمادها من قبل المجلس.

المادة (12)

يناقش مجلس الإدارة في جلسته العادية المواضيع المدرجة في جدول أعماله حسب ترتيبها ما لم يقرر غير ذلك، وينظر في جلسته الاستثنائية المواضيع التي دعي من أجلها.

المادة (13)

تسجل محاضر اجتماعات مجلس الإدارة في سجل يوقع عليه رئيس الجلسة والأعضاء الحاضرون، وتعتبر قرارات المجلس نافذة فور صدورها.

المادة (14)

لا يحق لرئيس المجلس أو لنائبه أو أي عضو من أعضائه - طيلة مدة عضويتهم - التعاطي مباشرة أو بالواسطة بأية أعمال أو تعهدات بناء تتصل بالقروض التي تمنح بموجب أحكام هذا القانون واللوائح والقرارات الصادرة بموجبه.

المادة (15)

يكون للمؤسسة مدير تنفيذي يعين بقرار يصدره الحاكم، يمثل المؤسسة أمام الغير، ويتولى تنفيذ قرارات المجلس وإدارة شؤون المؤسسة وفقاً للأنظمة واللوائح الإدارية والمالية التي يصدر بها قرار من المجلس.

المادة (16)

توفر المؤسسة ثلاثة أنواع من القروض:

- (1) قرض لإنشاء المساكن الخاصة.
- (2) قرض لشراء مسكن قائم أو قيد الإنشاء، وذلك بغرض السكن الخاص.
- (3) قرض لترميم أو توسعة المساكن الخاصة.

المادة (17)

توفر المؤسسة القرض لمن تتوفر فيه الشروط الآتية:

- (1) أن يكون مواطن، ذكراً كان أم أنثى.
- (2) أن لا يقل عمره عن 21 سنة ميلادية، ويستثنى من ذلك المتزوج أو المتروجة.
- (3) فيما عدا القروض الخاصة بالترميم أو التوسعة، ألا يكون المقترض أو زوجه، قد سبق أن حصل على دار للسكن أو حصل على قروض لإنشاء مسكن أو شرائه من أية جهة حكومية سواء كانت اتحادية أو محلية أو من أية مؤسسة أو هيئة محلية أو اتحادية تقوم بتوفير قروض أو منح السكن للعاملين فيها.
- (4) في حالة قروض شراء المساكن:
(أ) أن يكون المسكن المراد شراؤه صالحاً للسكن وقابلاً للتسجيل في السجل العقاري بوثيقة مستقلة.
- (ب) أن يكون المقترض قادراً على استكمال أي فرق في الثمن يزيد على مبلغ القرض.
- (5) في حالة قروض ترميم أو توسعة المساكن الخاصة:
(أ) أن يكون المسكن المراد ترميمه أو توسعته، مملوكاً لمقدم طلب القرض ومخصصاً لسكنه أو أسرته.
- (ب) ألا يكون قد سبق لمقدم الطلب الحصول على قرض لإنشاء مسكن أو قرض شراء مسكن.
- (ج) ألا يكون المقترض أو زوجه، مالكاً لعقار سكني آخر يناسب حاجة الأسرة.

ويجوز للمؤسسة، بقرار من مجلس الإدارة، أن تستثني أي مقترض من بعض الشروط الواردة في هذه المادة إذا كانت هناك أسباب معقولة ومبررة لذلك.

المادة (18)

لا يجوز أن يزيد القرض الممنوح بموجب هذا القانون على:

- (1) 750.000 درهم (سبعمائة وخمسين ألف درهم) في حالة قرض إنشاء أو شراء مسكن خاص.
- (2) 300.000 درهم (ثلاثمائة ألف درهم) في حالة قرض ترميم أو توسعة المسكن الخاص.

المادة (19)

- (1) يستوفى من المقترض، عند منح القرض أو أي جزء منه، رسم يعادل 2% من قيمته.
- (2) ويجوز للمؤسسة أن تقرر استيفاء هذا الرسم على أقساط شهرية متساوية، شريطة أن لا تتجاوز مدة السداد ثمانية عشر شهراً، تحسب من تاريخ منح القرض أو أي جزء منه.

المادة (20)

يكون صرف القروض على النحو الآتي:

- (1) تصرف القروض الخاصة بشراء المساكن دفعة واحدة وذلك بعد إتمام الإجراءات التالية:
 - (أ) نقل ملكية العقار لاسم المقترض.
 - (ب) قيد رهن أول على العقار لصالح المؤسسة أو تقديم أي ضمان آخر مقبول لديها.
- ويجوز للمؤسسة التعهد لبائع المسكن بدفع ثمنه أو ما يتبقى منه في حدود القرض المسموح به.

- (2) تصرف القروض الخاصة بإنشاء المساكن على دفعات حسب حجم الأعمال المنجزة، ويجوز للمؤسسة أن تستعين في ذلك بفنيين مختصين في مجال البناء، ويكون قرارها نهائياً بشأن استحقاق هذه الدفعات.
- (3) يجب أن يسبق صرف دفعات القرض قيد رهن أول لصالح المؤسسة على الأرض والعقار المراد إنشاؤه أو تقديم أي ضمان آخر مقبول لدى المجلس.
- (4) تصرف القروض الخاصة بالترميم والتوسعة على دفعات وفقاً لما ينجز منها، وبعد تقديم ضمان مقبول لدى المؤسسة التي يجوز لها قبل صرف أي دفعة من القرض، أن تقرض شروطاً معينة تضمن بها استخدام القرض فيما خصص له.

المادة (21)

- (1) يتم تحصيل القروض بموجب أقساط شهرية يدفعها المقترض، وتقيد في حساب القرض الخاص به لدى المؤسسة. ويجوز للمؤسسة أن تقرض أية شروط تراها مناسبة لضمان تحصيل الأقساط المستحقة للحساب المذكور.
- (2) تحدد المؤسسة القسط الشهري وفقاً لتقديرها، على أن يراعى عند تحديد القسط راتب المقترض ودخله بشكل عام. ويشترط في ذلك أن لا تزيد مدة تسديد كامل القرض على خمسة وعشرين عاماً.

المادة (22)

- يصبح القرض أو ما تبقى منه مستحق الأداء فوراً في أي من الحالتين الآتيتين:
- (1) إذا تخلف المقترض عن سداد ثلاثة أقساط مستحقة الأداء. ويجوز للمؤسسة بدلاً من طلب سداد كامل القرض أو ما تبقى منه إلزام المقترض بأداء غرامة تأخير عن الأقساط المستحقة لا تتجاوز 5% في السنة.
- (2) إذا خالف المقترض أي حكم من الأحكام الواردة في المادتين (24، 25) من هذا القانون.

المادة (23)

يجب على المقترض انجاز أعمال البناء خلال مدة أقصاها ثمانية عشر شهراً من تاريخ بدء العمل، وإلا فيوقف صرف أية دفعة تالية من القرض، وتعتبر المبالغ المدفوعة واجبة الأداء فوراً.

ويجوز بقرار من مجلس الإدارة تمديد المدة المذكورة لأية فترة أخرى لأي مقترض إذا وجدت أسباب معقولة تبرر ذلك.

المادة (24)

لا يجوز للمقترض إجراء أي تغيير جوهري في بناء المسكن أو إضافة أقسام جديدة، إلا بعد الحصول على موافقة المؤسسة.

المادة (25)

لا يجوز للمقترض، قبل انقضاء خمس عشرة سنة من تاريخ تسلمه المبنى، التصرف في الأرض أو المبنى بالبيع أو الهبة أو بأي طريق آخر ناقل للملكية سواء بمقابل أو بغير مقابل، إلا بموافقة المجلس. ويعتبر باطلاً كل تصرف أو اتفاق يخالف هذه الأحكام، ولا يجوز تسجيله ولا يترتب عليه أي أثر قانوني سواء بالنسبة للمقترض أو الغير.

المادة (26)

تقوم المؤسسة بالتأمين على المسكن ضد الحريق بما لا يقل عن قيمة القرض، وذلك طوال مدة سريانه، وتستوفي رسوم التأمين ومصاريفه من المقترض.

المادة (27)

على المؤسسة في نهاية كل سنة مالية رفع تقرير مفصل إلى ديوان سمو الحاكم للنظر في إمكانية إعفاء المقترض جزئياً أو كلياً من سداد القرض، وذلك في حالة وفاته أو إصابته بعجز كلي أو بإصابة أدت إلى انخفاض دخله أو دخل أسرته.

المادة (28)

يُنقل موظفو برنامج تمويل الإسكان الخاص إلى المؤسسة مع احتفاظهم بكامل حقوقهم المكتسبة.

المادة (29)

اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون، يؤول ما لبرنامج تمويل الإسكان الخاص من حقوق وما عليه من التزامات إلى المؤسسة.

المادة (30)

يُلغى القانون رقم (1) لسنة 1993م بإنشاء برنامج تمويل الإسكان الخاص.

المادة (31)

يُعمل بهذا القانون من تاريخ صدوره، وينشر في الجريدة الرسمية.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 28 سبتمبر 2006م

الموافق 6 رمضان 1427هـ