

وزارة الإسكان

قرار رقم (٩٠) لسنة ٢٠١٩ بتعديل بعض أحكام القرار رقم (٩٠٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن نظام الإسكان

وزير الإسكان:

بعد الاطلاع على القرار رقم (٩٠٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن نظام الإسكان،
وبناءً على عرض وكيل وزارة الإسكان،

قرر الآتي:

المادة الأولى

يُستبدل بتعريفات (الخدمة الإسكانية) و(برنامج تمويل السكن الاجتماعي أو البرنامج)
(مشروع المطور العقاري المعتمد) و(الإقامة الدائمة) الواردة بالمادة (١) من القرار رقم
(٩٠٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن نظام الإسكان، التعريفات الآتية:

الخدمة الإسكانية: الحصول على مسكن عن طريق التملك أو التأجير أو تمويل شراء أو بناء
أو ترميم مسكن وفقاً لنظام التمويل المعمول به في بنك الإسكان، وذلك عن طريق أي من
البرامج الإسكانية التي تقدمها الوزارة.

برنامج تمويل مزايا أو البرنامج: الخدمة الإسكانية المتمثلة في الدعم الذي تقدمه الوزارة
عن طريق حصول المنتفع بالبرنامج على تمويل مصرفي من البنك المشارك في البرنامج،
ويسدد ما نسبته (٢٥٪) من دخله كقسط شهري، فيما تلتزم الوزارة بتوفير الدعم المالي
الحكومي الذي يغطي باقي قيمة الأقساط الشهرية لدى البنك المشارك وفقاً أحكام هذا القرار.
مشروع المطور العقاري المعتمد: كل مشروع عقاري معتمد من قبل الوزارة لشركات القطاع
الخاص التي تعمل في مجال التطوير العقاري.

الإقامة الدائمة: الإقامة المتصلة من وقت تقديم الطلب إلى وقت التخصيص، وتُعتبر الأسرة
مقيمة في مملكة البحرين إذا لم تتجاوز إقامتها خارج المملكة ستة أشهر، ويُستثنى من ذلك
الفترة التي تقضيها الأسرة خارج مملكة البحرين لأي من الأسباب الآتية:

١- العمل لصالح جهة حكومية بحرينية أو الانتداب للعمل لصالح حكومات أجنبية أو منظمات
إقليمية أو دولية أو لصالح شركات مسجلة في مملكة البحرين.

٢- الدراسة أو التدريب.

٣- غير ذلك من الأسباب التي تعتدُّ بها الوزارة وفق تقدير لجنة الإسكان.

المادة الثانية

تُستبدل كلمة (مزايا) بعبارة (السكن الاجتماعي) في عنوان الفصل الخامس من القرار رقم (٩٠٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن نظام الإسكان، وأينما وردت في هذا القرار.

المادة الثالثة

يُستبدل بنصوص المواد (٥) البند (٦)، (٢٧) البندين (٤) و(٧)، (٢٩) البند (٦)، (٣٢) البند (٢)، (٤٠)، (٤٢)، (٤٣)، (٤٥)، (٤٦)، (٤٨)، (٤٩)، (٥١)، (٦٣)، (٨٢)، من القرار رقم (٩٠٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن نظام الإسكان، النصوص الآتية:
"مادة (٥) البند (٦):

٦- ألا يكون مالكا لعقار هو أو أحد أفراد أسرته عند تقديم الطلب ولثلاث سنوات سابقة على ذلك وإلى حين التخصيص. ويُعتبر في حكم المالك من انتفع بمسكن عن طريق إحدى صيغ التمويل الإسلامي.

مادة (٢٧) البندين (٤) و(٧):

٤- ألا يقل دخله الشهري عند تقديم الطلب وعند التخصيص عن ثلاثمائة وعشرين دينارا بحرينيا ولا يزيد على خمسمائة دينار بحريني، ويُستثنى من ذلك المتقدم بطلب للاستفادة من برنامج (مزايا) الذي ترفض البنوك المشاركة في تمويله بسبب طبيعة أو مكان عمله أو لآية أسباب أخرى تقبلها لجنة الإسكان.

٧- مع مراعاة البند (٦)، يجب ألا يكون مقدّم الطلب مالكا لعقار هو أو أحد أفراد أسرته عند تقديم الطلب ولثلاث سنوات سابقة على ذلك وإلى حين التخصيص. ويُعتبر في حكم المالك من انتفع بمسكن عن طريق إحدى صيغ التمويل الإسلامي، ويُستثنى من هذا الحكم في حال كان الغرض من الحصول على التمويل هو سداد المديونية المترتبة على شراء أو بناء العقار المملوك لمقدّم الطلب لدى بنوك تجارية.

مادة (٢٩) البند (٦):

٦- أن يمتلك مقدّم الطلب أو أحد أفراد أسرته على الأقل حصة في المسكن المراد ترميمه باعتباره المسكن الوحيد الذي تمتلكه الأسرة، وألا يكون مالكا لعقار هو أو أحد أفراد أسرته عند تقديم الطلب ولثلاث سنوات سابقة على ذلك وإلى حين التخصيص. ويُعتبر في حكم المالك من انتفع بمسكن عن طريق إحدى صيغ التمويل الإسلامي.

مادة (٣٢) البند (٢):

٢- ألا يقل مجموع الدَّخْل الشهري للزوجين عند تقديم الطلب وعند التخصيص عن ثلاثمائة وعشرين ديناراً بحرينياً وألا يزيد على خمسمائة دينار بحريني في حالة تمويل البناء والشراء، وألا يقل عن مائة وعشرين ديناراً بحرينياً ولا يزيد على ألف ومائتي دينار بحريني في حالة تمويل الترميم.

مادة (٤٠):

تكون الاستفادة ببرنامج (تمويل مزايا) بناءً على طلب يقدم للانتفاع بالبرنامج وفقاً للأحكام الواردة في هذا الفصل من هذا القرار، وذلك للخدمات الإسكانية الآتية:

١- تمويل شراء مسكن.

٢- تمويل شراء قسيمة سكنية.

٣- تمويل بناء مسكن.

مادة (٤٢):

يُشترط لقبول طلب الانتفاع بالبرنامج أن يتوافر في مقدم الطلب ما يلي:

١- أن يكون بحريني الجنسية.

٢- أن يكون رب الأسرة.

٣- ألا يقل سنُّه عند تقديم الطلب ولحين التخصيص عن (٢١) سنة ولا يزيد على (٥٠) سنة.

٤- ألا يقل دخله الشهري عند تقديم الطلب ولحين التخصيص عن خمسمائة دينار بحريني ولا يزيد على ألف وخمسمائة دينار بحريني، ويحدّد مبلغ التمويل وفقاً لدخل المنتفع.

٥- ألا يكون - أو أيُّ من أفراد أسرته - قد سبق لأيٍّ منهم الحصول على أية خدمة إسكانية لغرض تملك مسكن مقدّم من الحكومة أو أية جهة أخرى.

٦- ألا يكون مالكاً لعقار هو أو أحد أفراد أسرته عند تقديم الطلب ولثلاث سنوات سابقة على ذلك، ويُعتبر في حُكم المالك مَنْ انتفع بمسكن عن طريق إحدى صيغ التمويل الإسلامي أو تمويل عقاري.

٧- في حالة تمويل بناء مسكن يجب أن يثبت تملكه أو أحد أفراد أسرته أرضاً فضاءً سكنيةً مناسبةً خاليةً من أيّ نزاع قانوني.

٨- أن تكون أسرته مقيمة إقامة دائمة في البحرين.

مادة (٤٣):

يقدم طلب الانتفاع بالبرنامج على النموذج المعد بالوزارة، وفقاً للآتي:

١- في حالة وجود طلب إسكاني قائم، يرفق مقدّم الطلب المستندات التالية بطلب الانتفاع بالبرنامج:

- أ- شهادة راتب محدثة من جهة عمله.
 - ب- كشف حساب مصرفي لستة أشهر.
 - ج- نسخة من بطاقة الهوية.
 - د- التقرير المالي الائتماني للزوجين.
 - هـ- السجل التجاري إن وُجد.
 - و- أية مستندات أخرى تطلبها الوزارة.
- ٢- في حالة عدم وجود طلب قائم، يقدم طلب الانتفاع بخدمة برنامج (تمويل مزايا) مرفقة به المستندات المحددة في الفقرة (١) من هذه المادة.
- وفي جميع الأحوال يجب أن يوقع مقدم الطلب الإقرارات والتعهدات اللازمة للانتفاع بالبرنامج.
- مادة (٤٥):**
- يكون لمقدم الطلب وبموجب شهادة التأهيل أن يتقدم للحصول على تمويل لشراء مسكن أو قسيمة سكنية أو تمويل بناء مسكن من أحد البنوك المشاركة، وذلك وفقاً للضوابط الآتية:
- ١- يتم تحديد قيمة التمويل وفقاً للدخل الشهري لمقدم الطلب، على أن يدفع المتقدم نسبة لا تقل عن (١٠٪) من قيمة المسكن أو القسيمة المراد شراء أي منهما كدفعة أولى في حالة تمويل الشراء، و(١٠٪) من قيمة الأرض المراد البناء عليها في حالة تمويل البناء.
 - ٢- أن يقوم البنك المشارك بإخطار مقدم الطلب كتابياً بالموافقة على منح التمويل لمقدم الطلب.
 - ٣- يلتزم المنتفع بالبرنامج بدفع ما نسبته (٢٥٪) من دخله شهرياً لسداد القسط المستحق للبنك المشارك على مدى (٢٥) سنة كحد أقصى.
 - ٤- أن تقوم الوزارة بسداد المتبقي من قيمة القسط المستحق للبنك المشارك، وذلك فيما زاد عن النسبة المتفق عليها التي سيسدها المنتفع طوال مدة سداد التمويل.
 - ٥- مع مراعاة البند (٤) من هذه المادة، يلتزم المنتفع بالبرنامج بالوفاء بكافة الالتزامات المترتبة على تعاقد مع البنك المشارك دون أدنى مسؤولية على الوزارة.
 - ٦- يلتزم المنتفع بالبرنامج في حالة التقاعد المبكر بسداد النسبة المتفق عليها من آخر دخل له قبل التقاعد بالإضافة إلى أي دخل إضافي للمنتفع.
 - ٧- احتساب الدخل للمنتفع يكون شاملاً لجميع مصادر الدخل الثابتة له.
 - ٨- يجوز للمنتفع الذي يتجاوز دخله ستمائة دينار بحريني طلب رفع نسبة الاستقطاع الشهري من دخله إلى (٣٥٪) كحد أقصى مقابل زيادة مبلغ التمويل من البنك المشارك.

مادة (٤٦):

يكون لمقدم الطلب اختيار مسكن قائم من بين أحد المشاريع المعتمدة للمطورين العقاريين الملتزمين باشتراطات الوزارة، أو من غيرهم بشرط الموافقة عليه من قبل الوزارة، على أن تتوافر فيه المعايير الآتية:

- ١- أن يكون صالحاً للسكن طوال فترة السداد حسب تقدير المختصين بالوزارة.
- ٢- أن يتوافق بناء المسكن مع الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في المملكة.
- ٣- أن يكون المسكن صالحاً للسكن من تاريخ شرائه وموصلاً بإمدادات البنية التحتية اللازمة من كهرباء وماء، ويُستثنى من هذا الشرط شراء المسكن من مشروع المطور العقاري المعتمد.
- ٤- على المنتفع تحمّل مسؤولية سداد الفرق بين القيمة المحددة للبرنامج وقيمة المسكن منفرداً تجاه البنك المشارك قبل أن تبدأ الوزارة بالتمويل.

مادة (٤٨):

بعد استيفاء الإجراءات والضوابط المنصوص عليها في هذا الفصل، تقوم الوزارة بمنح مقدم الطلب شهادة الدعم المالي، وللمنتفع بموجبها مباشرة إجراءات التعاقد مع البنك المشارك، وإتمام الإجراءات اللازمة للانتفاع بخدمات البرنامج.

مادة (٤٩):

تقوم الوزارة بإيقاف صرف الدعم في الحالات الآتية:

- ١- بناءً على إخطار البنك المشارك عند إخلال المنتفع بسداد القسط الشهري الملتزم به تجاه هذا البنك المشارك.
- ٢- مخالفة المنتفع للإقرار المبرم بينه والوزارة في شأن تخصيص الدعم.
- ٣- إذا لم يتم المنتفع بالبناء خلال الفترة المنصوص عليها في العقد الموقع معه بشأن التمويل.
- ٤- إخفاء المنتفع أية معلومة متعلقة بأي مصدر دخل آخر لم يقدمه ابتداءً أثناء تقديم طلب الانتفاع بالبرنامج، أو بعد الانتفاع بالبرنامج، وذلك وفقاً لأحكام المادة (٥١) من هذا القرار.
- ٥- إذا استخدم المسكن لممارسة أعمال مخالفة للنظام العام والآداب وثبت ذلك بموجب حكم قضائي بات.
- ٦- إذا أبدى المنتفع رغبته في إنهاء الانتفاع.
- ٧- إذا سُحِبَت أو أُسْقِطَت الجنسية البحرينية أو فقدها المنتفع وفقاً لأحكام قانون الجنسية

البحرينية لعام ١٩٦٣.

٨- إذا تبين أن البيانات التي أقرَّ بصحتها في طلب الانتفاع أو المستندات التي قدَّمها مخالفة كلها أو بعضها للحقيقة، أو قام بإخفاء بيانات أو مستندات كان يتعيَّن عليه تقديمها وقت تقديم الطلب، وكانت تلك البيانات أو المستندات سبباً في منحه التمويل.

وللوزارة تعليق أو إيقاف صرف الدَّعم من خلال تطبيق الجزاءات الواردة في العقد الموقع مع البنك المشارك أو الإقرار المبرم مع الوزارة، وذلك في الحالات الآتية:

١- إذا قام المنتفع بتأجير المسكن أو التنازل عنه أو عن الانتفاع به كله أو بعضه بأيِّ وجه من الوجوه أو بيعه أو ترتيب أيِّ حق عيني عليه، أو استخدام المسكن لأيِّ غرض آخر خلاف السكن.

٢- منع أفراد الأسرة الأساسية من السكن في المسكن.

مادة (٥١):

تخضع رواتب المنتفعين بالبرنامج - ومصادر دخلهم الأخرى إن وُجدت - لتقييم وتحديث دوريٍّ كل سنتين أو عند طلب الوزارة أو البنك المشارك بإجراء التقييم والتحديث، وذلك لإعادة تحديد مقدار الدَّعم المالي الذي تقدمه الوزارة.

وللوزارة الحق في تعليق الدعم في حالة عدم قيام المنتفع بتحديث بياناته بشكل دوريٍّ أو عند الطلب دون وجود أسباب تقبلها الإدارة.

مادة (٦٣):

يقدم طلب الانتفاع بالخدمة الإسكانية على استمارة خاصة وفقاً للنماذج التي تعدُّها الإدارة، وتدرج الطلبات المستوفاة للشروط بحسب أسبقية تقديمها في سجل خاص يعدُّ لهذا الغرض.

ويلتزم مقدِّم الطلب بتحديث بياناته والمعلومات الواردة في الطلب كل سنتين، وإفادة الوزارة بشكل فوري بأيِّ تغيير قد يطرأ على البيانات والمستندات المتعلقة بالطلب، وذلك خلال الفترة من تاريخ تقديم الطلب حتى تاريخ تخصيص الخدمة الإسكانية.

وللوزارة الحق في إلغاء طلب الانتفاع بالخدمة الإسكانية في حالة عدم التزام مقدِّم الطلب بتحديث بياناته والمعلومات الواردة في الطلب دون وجود أسباب تقبلها الإدارة.

مادة (٨٢):

يجوز للوزير ولا اعتبارات خاصة بمقدِّم الطلب تجاوز الاشتراطات المتعلقة بالأسرة المستحقة للخدمة الإسكانية والعمر والدَّخل المحددة ضمن معايير استحقاق الخدمة الإسكانية.

المادة الرابعة

يُضاف إلى القرار رقم (٩٠٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن نظام الإسكان تعريفان جديان، نصّاهما الآتي:

"التقرير المالي الائتماني: تقرير يتم إصداره من شركة التبديل المحلي في مملكة البحرين للتعامل مع أجهزة الصراف الآلي ومعاملات نقاط البيع (بنيفت) لكشف الذمة المالية لمقدم الطلب.

اللجنة الفنية: اللجنة المشكّلة بقرار من الوزير والمنوط بها مهمة إبداء الرأي الفني وأية مهام أخرى يحددها قرار تشكيلها."

المادة الخامسة

تُضاف فقرة جديدة إلى المادة (٣) من القرار رقم (٩٠٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن نظام الإسكان، كما تضاف مواد جديدة بأرقام (٤٢) مكرراً، (٤٢) مكرراً (١)، (٤٩) مكرراً، (٦٣) مكرراً، نصوصها الآتي:

"مادة (٣) فقرة جديدة:

ولا يجوز لأي فرد من أفراد الأسرة أن يدخل في تشكيل أكثر من فئة من الفئات المشار إليها في الفقرة السابقة من هذه المادة.

مادة (٤٢) مكرراً:

يجوز قبول طلب مدمج للزوج والزوجة بناءً على رغبتيهما عند التقدم للاستفادة من البرنامج في حال استيفائهما لكافة الشروط والمعايير المنصوص عليها في هذا القرار وخاصة فيما يتعلق بعدم تجاوز إجمالي دخلهما الشهري عند تقديم الطلب ولحين التخصيص ألفاً وخمسمائة دينار بحريني.

كما يجوز قبول طلب باسم الزوجة مع استثناء دمج راتب الزوج إذا كانت مستوفية لكافة الشروط والمعايير المنصوص عليها في هذا القرار، وذلك في الحالات الآتية:

١- رفض البنوك المشاركة تمويل الزوج أو بسبب طبيعة أو مكان عمله، شريطة إحضار ما يثبت ذلك من كافة البنوك المشاركة.

٢- إذا تجاوز سن الزوج السن المحدد وفقاً لأحكام المادة (٤٢) من هذا القرار.

مادة (٤٢) مكرراً (١):

لا يجوز قبول طلب الانتفاع بالبرنامج لتمويل الشراء في الأحوال الآتية:

١- إذا كان العقار المراد شراؤه مسكناً أو قسيمة سكنية، مملوكاً للمنتفع نفسه.

٢- إذا كان العقار المراد شراؤه مسكناً مؤجراً، ولا يُقبل طلب الانتفاع إلا بعد إخلاء المسكن تماماً من ساكنيه.

مادة (٤٩) مكرراً:

تقوم الوزارة بتعليق الدَّعم في حالة مثلث المنتفع أمام النيابة العامة والمحاكم بسبب الاتهام في ارتكاب جريمة إرهابية أو جريمة ماسّة بأمن الدولة، على أن يتم صرف الدَّعم بأثر رجعي في حالة براءة المنتفع.

وفي جميع الأحوال يوقف صرف الدَّعم عن المنتفع في حالة صدور حكم بات بحقه في إحدى الجرائم الإرهابية أو في جريمة ماسّة بأمن الدولة.

مادة (٦٣) مكرراً:

ينظم شرط ملكية العقار لمقدم الطلب المطبّق على كافة الخدمات الإسكانية المنصوص عليها في هذا القرار، وفقاً للأحكام الآتية:

١- يُعتبر مقدم الطلب في حكم المالك إذا تملك هو أو أحد أفراد أسرته عقاراً مفرزاً بأي شكل من أشكال انتقال الملكية تقل مساحته عن (١٠٠) متر مربع، على أن يكون هذا العقار صالحاً للسكن وفقاً لتقرير اللجنة الفنية.

٢- يُعتبر مقدم الطلب في حكم المالك إذا تملك هو أو أحد أفراد أسرته عقاراً بملكية شائعة بالشراء أو بالهبة تزيد مساحته عن (١٠٠) متر مربع حتى وإن كان هذا العقار غير صالح للسكن، وذلك وفقاً لتقرير اللجنة الفنية.

٣- يُعتبر مقدم الطلب في حكم المالك إذا تملك هو أو أحد أفراد أسرته عقاراً شائعاً بالإرث تقل مساحته عن (٢٠٠) متر مربع، على أن يكون صالحاً للسكن وفقاً لتقرير اللجنة الفنية.

المادة السادسة

أ- يُلغى تعريف (القسيمة السكنية) من المادة (١) من القرار رقم (٩٠٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن نظام الإسكان، كما يُلغى الفصل السادس (القوائم السكنية) من ذات القرار.

ب- تُلغى عبارة (القسيمة السكنية) أينما وردت في القرار رقم (٩٠٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن نظام الإسكان.

المادة السابعة

يسري حكم اعتبار مقدم الطلب مالكاً لعقار كل من انتفع بمسكن عن طريق إحدى صيغ التمويل الإسلامي على كافة الطلبات الإسكانية القائمة التي لم تخصص لمقدميها أي من الخدمات الإسكانية وفقاً لاشتراطات كل خدمة.

ويسري شرط الإقامة الدائمة في مملكة البحرين على كافة الطلبات الإسكانية القائمة التي لم تخصص لمقدميها أي من الخدمات الإسكانية وفقاً لاشتراطات كل خدمة.

المادة الثامنة

على الوزارة وبعد التنسيق مع الجهات المعنية تحديد عدد الطلبات التي سيتم قبولها سنوياً بحسب الميزانية المرصودة لذلك من قبل وزارة المالية والاقتصاد الوطني. ويجوز لوزارة الإسكان التَّوَقُّف عن قبول الطلبات في حالة استنفاد الميزانية المرصودة لقبول طلبات التمويل إلى حين رُصد الميزانية السنوية لذلك.

المادة التاسعة

يُلغى القرار رقم (٧) لسنة ١٩٧٦ في شأن نظام القسائم السكنية، والقرار رقم (٢٢٧) لسنة ٢٠١٤ في شأن برنامج تمويل السكن الاجتماعي. كما يُلغى كل نص يُخالف أحكام هذا القرار.

المادة العاشرة

على وكيل وزارة الإسكان تنفيذ هذا القرار، ويُعمل به من تاريخ ١ مارس ٢٠١٩، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

وزير الإسكان

باسم بن يعقوب الحممر

صدر بتاريخ: ١٤ جمادى الآخرة ١٤٤٠هـ

الموافق: ١٩ فبراير ٢٠١٩م