

وزارة الإسكان

قرار رقم (٩٠٩) لسنة ٢٠١٥

بشأن نظام الإسكان

وزير الإسكان:

بعد الاطلاع على المرسوم بقانون رقم (١٠) لسنة ١٩٧٦ في شأن الإسكان، المعدل بالقانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٩،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٤) لسنة ١٩٧٩ بإنشاء بنك الإسكان، وتعديلاته،
وعلى القرار رقم (٣) لسنة ١٩٧٦ في شأن نظام الإسكان، وتعديلاته،
وعلى القرار رقم (٧) لسنة ١٩٧٦ في شأن نظام القسائم السكنية،
وعلى القرار رقم (٧٩) لسنة ٢٠١٤ بشأن نظام اتحاد المنتفعين بشقق وزارة الإسكان،
وعلى القرار رقم (٢٢٧) لسنة ٢٠١٤ في شأن برنامج تمويل السكن الاجتماعي،
وبناء على عرض وكيل وزارة الإسكان،

قرر الآتي:

الفصل الأول

تعريفات

مادة (١)

في مجال تطبيق أحكام هذا القرار، يُقصد بالكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

الوزارة: الوزارة المختصة بشؤون الإسكان.

الوزير: الوزير المختص بشؤون الإسكان.

الإدارة: الإدارة المختصة بالخدمات الإسكانية بالوزارة .

البنك: بنك الإسكان.

لجنة الإسكان: اللجنة المشكلة بقرار من الوزير والمنوط بها مهمة إبداء الرأي في سياسات توزيع الخدمات الإسكانية وأية مهام أخرى يحددها قرار تشكيلها.

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

نظام التمويل: النظام المتبع لصرف التمويل وتحصيله في البنك.

التمويل: الإقراض بشروط ميسرة في السداد لشراء أو بناء أو ترميم مسكن وفقاً لنظام التمويل المعمول به في بنك الإسكان.

الابن: الابن أو الابنة.

الأسرة: الوحدة الأسرية الأساسية التي لها حق الانتفاع بالخدمة الإسكانية، وتتكون من إحدى الفئات الواردة في المادة (٣) من هذا القرار.

رب الأسرة: من بلغ (٢١) سنة وتعتمد عليه الأسرة في إعالتها وفق التفصيل الوارد في المادة (٤) من هذا القرار.

الطلب: الطلب الذي يقدم للحصول على خدمة إسكانية طبقاً لأحكام هذا القرار وفقاً للنماذج المعدة لهذا الغرض.

مقدم الطلب: رب الأسرة الذي يتقدم بالطلب للحصول على خدمة إسكانية.

المنتفع: المستفيد بخدمة إسكانية وفق أحكام هذا القرار.

التخصيص: تمكين مقدم الطلب من الانتفاع بإحدى الخدمات الإسكانية بموجب قرار من الوزير.

الدخل: الدخل الشهري لرب الأسرة، ويتم حسابه على النحو المبين في المادة (٦٦) من هذا القرار.

المسكن: كل وحدة سكنية سواء كانت بيتاً أو شقة ضمن برامج الخدمة الإسكانية لتحقيق غايات قانون الإسكان والقرارات الصادرة تنفيذاً له، ويشمل المسكن الأرض والبناء المقام عليها.

المسكن المؤقت: المسكن الذي توفره الوزارة بشكل مؤقت وفق أحكام هذا القرار.

ترميم مسكن: إصلاح مسكن قائم أو عمل أية إضافات فيه.

القسيمة السكنية: الأرض التي يتم تخصيصها وفق أحكام هذا القرار.

برنامج تمويل السكن الاجتماعي أو البرنامج: الخدمة الإسكانية المتمثلة في الدعم الذي تقدمه الوزارة عن طريق حصول المنتفع بالبرنامج على تمويل مصرفي من البنك المشارك من القطاع الخاص، ويسدد ما نسبته ٢٥٪ من دخله كقسط شهري، فيما تلتزم الحكومة من خلال الوزارة بتوفير الدعم المالي الحكومي الذي يغطي باقي قيمة الأقساط الشهرية لدى البنك المشارك وفق أحكام هذا القرار.

المطور العقاري المعتمد: كل شركة من شركات القطاع الخاص تعمل في مجال التطوير العقاري معتمدة من قبل الوزارة.

البنك المشارك: كل بنك من البنوك التجارية معتمد من قبل الوزارة لتقديم تمويل لأصحاب الطلبات الإسكانية الراغبين في الانتفاع ببرنامج تمويل السكن الاجتماعي.

شهادة التأهيل: الشهادة التي تمنحها الوزارة إلى المتقدم للانتفاع بالبرنامج والتي تفيد تأهله للتقدم للبنك المشارك.

شهادة المسكن: الشهادة التي تمنحها الوزارة إلى المتقدم للانتفاع بالبرنامج متضمنة الموافقة على شراء المسكن.

شهادة الدعم المالي: الشهادة التي تمنحها الوزارة إلى المتقدم للانتفاع بالبرنامج متضمنة الموافقة النهائية للحصول على تمويل من البنك المشارك بموجب الدعم الصادر بقرار من الوزير.

العقار: كل شيء مستقر بجزءه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير في هيئته، قائم بحدود وموقع ومساحة معينة ويكون مملوكاً لشخص واحد أو لأشخاص على الشيوع من دون أن يفصل جزءاً عن سائر الأجزاء الأخرى فاصل من ملك عام أو خاص أو دون أن يكون لجزء منه أو عليه من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها.

الأجزاء المشتركة: الأجزاء المشتركة من البناء وتكون معدة للاستعمال أو الفائدة المشتركة لجميع المنتفعين أو بعضهم، والتي تيسر الانتفاع بالأجزاء الخاصة أو المفردة.

المناطق المخصصة للمنفعة: الأجزاء المجاورة للمبنى المتضمن للمسكن والتي لا تدخل ضمن الملكية المفردة أو الشائعة للمنتفع، وتكون مخصصة للمنفعة كالمواقف المخصصة لمنتفعي المسكن.

نظام اتحاد المنتفعين: نظام يهدف لضمان حسن الانتفاع بالمبنى وإدارته، واستخدام وصيانة الأجزاء المشتركة من قبل المنتفعين وفق أحكام هذا القرار.

اتحاد المنتفعين: الاتحاد الذي يتأسس من عدد من الأعضاء يتم انتخابهم من قبل المنتفعين بالشقق السكنية بغية تطبيق نظام اتحاد المنتفعين.

صيغ التمويل الإسلامي: صيغ التمويل الخاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية المعمول بها لدى المؤسسات المالية الإسلامية.

الإقامة الدائمة: الإقامة المتصلة من وقت تقديم الطلب إلى وقت التخصيص، وتعتبر الأسرة مقيمة في مملكة البحرين إذا لم تتجاوز إقامتها خارجها ٩٠ يوماً متصلة، ويُسْتثنى من ذلك الفترات 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 تعتد بها الوزارة وفق تقدير لجنة الإسكان.

السنة: السنة الميلادية.

مادة (٢)

يهدف نظام الإسكان إلى تحقيق غايات دستور مملكة البحرين في العمل على توفير السكن لذوي الدخل المحدود من المواطنين بتقديم الخدمة الإسكانية.

مادة (٣)

تتكون الأسرة من إحدى الفئات التالية:

الفئة الأولى: الزوج والزوجة والأبناء - إن وجدوا - مع مراعاة أن تعدد الزوجات لا يُعطي الحق في الحصول على أكثر من خدمة إسكانية واحدة.

الفئة الثانية: أحد الوالدين مع ابن قاصر أو أكثر يحملون الجنسية البحرينية، وتشمل كذلك الأسرة التي تتكون من بحرينية متزوجة من أجنبي ولديها ابن قاصر أو أكثر يحملون الجنسية البحرينية.

الفئة الثالثة: الابن البالغ (٢١) سنة غير المتزوج الساكن مع والديه البحرنيين أو أحدهما، وفقاً لما يلي:

- ١- ألا يكون قد سبق لأي من والديه الانتفاع بخدمة إسكانية.
- ٢- أن يكون اختيار هذا الابن وفق إرادة واختيار الوالدين أو أحدهما.
- ٣- يحرم ذلك الاختيار الابن والوالدين من التقدم لنيل خدمة إسكانية أخرى ولا يسري ذلك الحرمان على الأبناء الآخرين متى توافرت فيهم شروط تكوين أسرة ضمن الأسر المستحقة للخدمة الإسكانية.
- ٤- يجوز للابن مقدم الطلب أن ينسحب قبل التخصيص ليحل محله ابن آخر تنطبق عليه ذات الشروط وذلك لمرة واحدة فقط.
- ٥- في حالة زواج الابن مقدم الطلب، فإن الزوجة أو الزوج والأبناء - إن وجدوا - يدخلون ضمن أفراد هذه الأسرة.

الفئة الرابعة: الابن البالغ (٢١) سنة ويتيم الوالدين ولديه أخ أو أخت قاصر أو أكثر، والذي يتم اختياره إتماماً من قبل أخوته الآخرين ممن بلغوا (٢١) سنة - إن وجدوا - وتمنح هذه الفئة الخدمة الإسكانية وفق تقدير لجنة الإسكان.

الفئة الخامسة: المطلقة أو المهجورة أو الأرملة وليس لديها ابن أو أكثر أو العزباء يتيمة الأبوين، وتمنح هذه الفئة خدمة السكن المؤقت فقط وفق تقدير لجنة الإسكان.

مادة (٤)

يحدد رب الأسرة لأي من الفئات المشار إليها في المادة (٣) من هذا القرار على النحو التالي: الفئة الأولى: الزوج البحريني أو الزوجة البحرينية بموافقة الزوج أو كليهما اتفاقاً بينهما.

- الفئة الثانية: أحد الوالدين أو الزوجة البحرينية.
 الفئة الثالثة: الابن الذي وقع عليه الاختيار وفقاً لأحكام هذه الفئة.
 الفئة الرابعة: الابن البالغ (٢١) سنة.
 الفئة الخامسة: المطلقة أو المهجورة أو الأرملة أو العزباء.

الفصل الثاني

التمليك

مادة (٥)

- يُشترط لقبول طلب مسكن عن طريق التملك وتخصيصه أن يتوافر في مقدم الطلب الآتي:
- ١- أن يكون بحريني الجنسية.
 - ٢- أن يكون رب الأسرة.
 - ٣- ألا يقل سنه عند تقديم الطلب عن (٢١) سنة ولا يزيد على (٥٠) سنة.
 - ٤- ألا يزيد دخله الشهري عند تقديم الطلب على تسعمائة دينار بحريني ولا يزيد على ألف ومائتي دينار بحريني عند التخصيص.
 - ٥- ألا يكون أو أي من أفراد أسرته قد سبق لأى منهم الحصول على أي خدمة إسكانية لغرض تملك مسكن مقدمة من الحكومة أو أية جهة أخرى.
 - ٦- ألا يكون مالكاً لعقار هو أو أحد أفراد أسرته عند تقديم الطلب ولثلاث سنوات سابقة على ذلك وإلى حين التخصيص. ويعتبر في حكم المالك من انتفع بمسكن عن طريق إحدى صيغ التمويل الإسلامي، ويُستثنى التالي من شرط عدم الملكية :
 - أ- ملكية عقار تقل مساحته عن ١٠٠ متر مربع على ألا يكون صالحاً للسكن أو لبناء مسكن.
 - ب- ملك الزوج لعقار آلت ملكيته لها عن طريق الإرث.
 - ٧- أن تكون أسرته مقيمة إقامة دائمة في مملكة البحرين.

مادة (٦)

- إذا كان مقدم طلب تخصيص مسكن أو أحد أفراد أسرته من ذوي الإعاقة يجب عليه تحديد هذه الإعاقة عند تقدمه بالطلب، حتى تقوم الوزارة - وفق تقدير لجنة الإسكان - بتجهيز المسكن وفق ما يتناسب ونوع الإعاقة.

مادة (٧)

- يترتب على تخصيص المسكن تمكين المنتفع به تمهيداً لنقل ملكيته إليه في نهاية مدة الانتفاع وفق أحكام هذا القرار .

مادة (٨)

تُسجل ملكية المسكن في حالة التملك وفقاً لما يلي:

أولاً: للفئة الأولى:

أ- باسم الزوج أو الزوجة أو الزوجات البحرينيات - بحسب الأحوال - إذا كان أي منهم هو من قام منفرداً بدفع الأقساط.

ب- باسم الزوجة أو الزوج والزوجة أو الزوجات البحرينيات - بحسب الأحوال - في أي من الحالات التالية:

١- إذا أبدى الزوج رغبته بذلك، ولا يُشترط في هذه الحالة مشاركة الزوجة في سداد الأقساط.

٢- إذا اشترك مع زوجته أو مع زوجاته في دفع الأقساط ويسجل المسكن في هذه الحالة على الشيوع بنسبة المساهمة لكل منهم.

ثانياً: للفئة الثانية باسم الوالد أو الوالدة أو الزوجة البحرينية بحسب الأحوال .

ثالثاً: للفئة الثالثة باسم الابن الذي وقع عليه الاختيار وفقاً لأحكام المادة (٣) من هذا القرار وقام بدفع الأقساط المقررة، مع تعهده بإسكان والديه معه في المسكن مدى حياتهما.
رابعاً: للفئة الرابعة باسم الابن.

مادة (٩)

لا يجوز للمنتفع القيام بما يلي:

١- تأجير المسكن أو التنازل عنه أو عن الانتفاع به كله أو بعضه بأي وجه من الوجوه أو بيعه أو ترتيب أي حق عيني عليه، أو استخدام المسكن لأي غرض آخر خلاف السكن، إلا بعد مضي سبع سنوات من تاريخ تملكه للمسكن، والحصول على موافقة الإدارة.

٢- وضع مفرقات أو مواد قابلة للاشتعال أو خطرة أو مُضرة بالصحة العامة داخل المسكن أو على أسطحه أو بجواره.

٣- أي عمل من شأنه أن يهدد سلامة المسكن أو المنتفعين في المساكن المجاورة.

٤- إحداث أي تغيير في مبنى المسكن أو ملحقاته أو أجهزة أو تمديدات الغاز أو الكهرباء أو الماء بالمخالفة للاشتراطات التنظيمية المعتمدة من السلطات المختصة.

٥- تركيب أو السماح بتركيب أجهزة أو أبراج لشركات الاتصالات أو غيرها بمبنى المسكن أو سطحه.

٦- وضع أية لافتة أو إعلان أو لوحة على أحد جدران المسكن الخارجية أو الأجزاء المشتركة أو المناطق المخصصة للمنفعة إلا بموافقة كتابية من الإدارة.

مادة (١٠)

يلغى التخصيص بالانتفاع بالمسكن للمنتفع في أي من الحالات الآتية:

- ١- إذا فقد أو سُحبت أو أُسقطت عنه الجنسية البحرينية بناءً على أحكام قانون الجنسية البحرينية.
- ٢- إذا تخلف عن دفع الأقساط المستحقة لمدة ستة أشهر متواصلة، وكان ذلك بدون سبب تقبله الإدارة.
- ٣- إذا تبين أن البيانات التي أقر بصحتها في طلب الانتفاع أو في المستندات التي قدمها مخالفة كلها أو بعضها للحقيقة، أو قام بإخفاء بيانات أو مستندات كان يتعين عليه تقديمها وقت تقديم الطلب، وكانت تلك البيانات أو المستندات سبباً في منحه التخصيص بالانتفاع.
- ٤- إذا استخدم المسكن لممارسة أعمال مخالفة للنظام العام والآداب وثبت ذلك بموجب حكم قضائي بات.
- ٥- إذا تخلف عن استلام المسكن لمدة تزيد على ستة أشهر من تاريخ إخطاره كتابة بتوقيع العقد والاستلام، أو إذا تخلف عن السكن بالمسكن لمدة تزيد على ستة أشهر من تاريخ استلامه له وكان ذلك بدون سبب تقبله الإدارة.
- ٦- إذا امتنع عن تسليم المسكن المؤقت على النحو المبين في المادة (٢٣) من هذا القرار .
- ٧- إذا امتنع عن التوقيع على عقد نظام اتحاد المنتفعين بشقق الإسكان، أو خالف شروطه وأحكامه.
- ٨- إذا حكم عليه بحكم بات في إحدى الجرائم المنصوص عليها في القانون رقم (٥٨) لسنة ٢٠٠٦ بشأن حماية المجتمع من الأعمال الإرهابية .
- ٩- إذا قام بأي من الأعمال أو التصرفات الواردة في المادة (٩) من هذا القرار ولم يقيم بتصحيح الوضع المخالف خلال شهر من تاريخ إخطاره كتابة بذلك.
- ١٠- إذا أبدى رغبته في إنهاء الانتفاع.

مادة (١١)

إذا توافرت إحدى الحالات الواردة في المادة (١٠) من هذا القرار، يصدر الوزير قراراً بإلغاء التخصيص بالانتفاع بناءً على توصية الإدارة، وتقوم الوزارة باسترداد المسكن بعد منح المنتفع مهلة ثلاثة أشهر للإخلاء كحد أقصى بموجب إخطار كتابي.

مادة (١٢)

يترتب على صدور قرار إلغاء التخصيص بالانتفاع واسترداد المسكن ما يلي:

- ١- زوال أي حق للمنتفع على المسكن.
- ٢- التزام المنتفع بسداد جميع الأقساط المستحقة عن انتفاعه بالمسكن حتى تاريخ إخلائه.
- ٣- اعتبار الأقساط التي تم سدادها بمثابة أجرة لا يجوز المطالبة باستردادها كلها أو بعضها.
- ٤- احتفاظ الوزارة بحقها في مطالبة المنتفع بدفع التعويض عن أي ضرر لحق بالمسكن.
- ٥- عدم أحقية المنتفع بمطالبة الوزارة بأي تعويض عن الإضافات والتحسينات التي أحدثها في المسكن.
- ٦- عدم أحقية المنتفع بالتقدم بطلب خدمة إسكانية أخرى لمدة سنة واحدة.

مادة (١٣)

يلتزم المنتفع بالمسكن بالقيام بما يلي:

- ١- إجراء أعمال الصيانة التكميلية للمبنى وفق الأسس والإجراءات المبينة في دليل الصيانة المعتمد بالوزارة .
- ٢- استعمال الأجزاء المشتركة والمناطق المخصصة للمنفعة بحسب ما أعدت له وبمراعاة حقوق غيره من المنتفعين، وذلك وفقاً للأحكام المنصوص عليها في هذا القرار والضوابط التي تصدرها الوزارة في هذا الشأن.
- ٣- إخطار الوزارة بكل أمر يستوجب تدخلها، والسماح لمندوبيها بالدخول إلى المسكن في الأوقات المناسبة لها لمعاينته وعدم الحيلولة دون إجراء أية ترميمات تراها الوزارة ضرورية.

مادة (١٤)

مع مراعاة أحكام نظام اتحاد المنتفعين بالشقق السكنية، للمنتفع الحق في الانتفاع بخدمات المرافق العامة بالمسكن وفقاً لأنظمة الجهات القائمة على تلك المرافق.

مادة (١٥)

مع مراعاة أحكام نظام اتحاد المنتفعين بالشقق السكنية، تقوم الوزارة خلال فترة سداد الأقساط بإجراء الترميمات الضرورية اللازمة للمسكن ولأسواره، متى ثبت أن هذه الترميمات ذات طبيعة إنشائية تتعلق بتصميم أو تنفيذ هيكل البناء وبشرط ألا تكون الأضرار قد حدثت بفعل المنتفع.

مادة (١٦)

مع مراعاة حكم المادة (١٥) من هذا القرار، تكون صيانة وترميم الجدران المشتركة بين أكثر من مسكن مسؤولية مشتركة بين الجيران وتحدد تلك المسؤولية طبقاً للقواعد القانونية العامة ووفقاً لنظام اتحاد المنتفعين بالشقق السكنية.

مادة (١٧)

يقوم البنك بالتأمين على المسكن ضد الحريق لدى إحدى شركات التأمين المعتمدة خلال فترة سداد الأقساط المستحقة عن المسكن ويلتزم المنتفع بسداد قيمة المبالغ المترتبة على التأمين، وذلك وفقاً لإجراءات السداد المتبعة لدى البنك.

مادة (١٨)

يصدر الوزير بقرار منه نماذج العقود التالية:

- ١- عقد انتفاع بيت "تمليك".
- ٢- عقد انتفاع شقة "تمليك".
- ٣- عقد بيع شقة نهائي.
- ٤- عقد نظام اتحاد المنتفعين بالشقق السكنية.

الفصل الثالث**السكن المؤقت "التأجير"****مادة (١٩)**

تطبق أحكام التملك الواردة بهذا القرار على السكن المؤقت "التأجير" بما لا يتعارض مع طبيعته.

مادة (٢٠)

يُشترط للانتفاع بالسكن المؤقت أن تتوافر في مقدم الطلب ما يلي:

- ١- أن يكون لديه طلب خدمة إسكانية قائم.
- ٢- ألا يزيد دخله الشهري عند تقديم الطلب وعند التخصيص على ستمائة دينار بحريني.
- ٣- أن تتم الموافقة على طلبه من قبل لجنة الإسكان.

مادة (٢١)

يلتزم المنتفع بالسكن المؤقت بسداد مبلغ مائة دينار بحريني كتأمين عند توقيع عقد الإيجار، ويودع هذا المبلغ لدى البنك كضمان لإصلاح الأضرار التي يتسبب فيها المنتفع خلال انتفاعه بالسكن، ويتم خصم تكاليف إصلاح الأضرار من مبلغ التأمين بناءً على تقرير الإدارة المعنية بالمشاريع بالوزارة، ويجوز الإعفاء من سداد هذا المبلغ بقرار من الوزير بناءً على تقدير لجنة الإسكان.

ويُرد هذا المبلغ أو المتبقي منه بعد تسليم السكن المؤقت.

مادة (٢٢)

يلتزم المنتفع بالسكن المؤقت بسداد مبلغ مائة دينار بحريني شهرياً كمقابل انتفاع ويقتطع هذا المبلغ من بدل السكن إن كان مستحقاً له.

مادة (٢٣)

يلتزم المنتفع بإعادة السكن المؤقت إلى الوزارة بالحالة التي كان عليها وقت استلامه على النحو التالي:

- ١- خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استلام مسكن تمليك.
- ٢- خلال ثلاثة أشهر من صرف تمويل الشراء.
- ٣- خلال ثلاثة أشهر من إتمام البناء أو ثمانية عشر شهراً من تاريخ استلام تمويل البناء أيهما أسبق.
- ٤- خلال ثلاثة أشهر من إتمام بناء القسيمة السكنية أو أربع سنوات من إبرام عقد الانتفاع بها أيهما أسبق.

مادة (٢٤)

إذا توافرت أحد الأسباب الواردة بالمادة (١٠) من هذا القرار، يصدر الوزير قراراً بإلغاء تخصيص الانتفاع بالسكن المؤقت بناءً على توصية الإدارة، وتقوم الوزارة باسترداده بعد منح المنتفع مهلة ثلاثة أشهر للإخلاء كحد أقصى بموجب إخطار كتابي.

مادة (٢٥)

يصدر الوزير بقرار منه نموذجاً لعقد السكن المؤقت "التأجير".

الفصل الرابع

التمويل

مادة (٢٦)

يُخصص التمويل لأحد الأغراض التالية:

- ١- شراء مسكن.
- ٢- بناء مسكن.
- ٣- ترميم مسكن.

مادة (٢٧)

يُشترط لقبول طلب تمويل شراء أو بناء مسكن وتخصيصه أن يتوافر في مقدم الطلب ما يلي:

- ١- أن يكون بحريني الجنسية.

- ٢- أن يكون رب الأسرة.
- ٣- ألا يقل سنه عند تقديم الطلب عن (٢١) سنة ولا يزيد على (٥٠) سنة.
- ٤- ألا يقل دخله الشهري عند تقديم الطلب وعند التخصيص عن ثلاثمائة وعشرين ديناراً بحرينياً ولا يزيد على ألف ومائتي دينار بحريني.
- ٥- ألا يكون أو أي من أفراد أسرته قد سبق له الحصول على أي خدمة إسكانية لغرض تملك مسكن مقدم من الحكومة أو أية جهة أخرى.
- ٦- في حالة تمويل بناء مسكن يجب أن يثبت تملكه أو أحد أفراد أسرته أرضاً فضاء سكنية مناسبة خالية من أي نزاع قانوني.
- ٧- مع مراعاة البند (٦) أعلاه، يجب ألا يكون مقدم الطلب مالكاً لعقار هو أو أحد أفراد أسرته عند تقديم الطلب ولثلاث سنوات سابقة على ذلك وإلى حين التخصيص. ويعتبر في حكم المالك من انتفع بمسكن عن طريق إحدى صيغ التمويل الإسلامي، ويُستثنى التالي من شرط عدم الملكية :
 - أ- الحالات التي يكون فيها الغرض من الحصول على التمويل هو سداد المديونية المترتبة على شراء أو بناء العقار المملوك لمقدم الطلب لدى بنوك تجارية.
 - ب- ملكية عقار تقل مساحته عن ١٠٠ متر مربع على ألا يكون صالحاً للسكن أو لبناء مسكن.
 - ج- ملك الزوجة لعقار والذي آلت ملكيته إليها عن طريق الإرث.
- ٨- أن تكون أسرته مقيمة إقامة دائمة في البحرين.

مادة (٢٨)

يُحدد مبلغ تمويل شراء أو بناء مسكن وفقاً للدخل الشهري لمقدم الطلب - ووفقاً لجدول التمويل الذي تعده الوزارة - ، على ألا يزيد مبلغ التمويل على ستين ألف دينار بحريني.

مادة (٢٩)

يُشترط لقبول طلب تمويل الترميم وتخصيصه أن يتوافر في مقدم الطلب ما يلي:

- ١- أن يكون بحريني الجنسية.
- ٢- أن يكون رب الأسرة.
- ٣- ألا يقل سنه عند تقديم الطلب عن (٢١) سنة ولا يزيد على (٦٠) سنة.
- ٤- ألا يقل دخله الشهري عند تقديم الطلب وعند التخصيص عن مائة وعشرين ديناراً بحرينياً ولا يزيد على ألف ومائتي دينار بحريني.

- ٥- أن تكون قد مضت عشر سنوات من وقت انتفاعه أو أي من أفراد أسرته بأي خدمة إسكانية لغرض تملك مسكن مقدمة من الحكومة أو أية جهة أخرى.
- ٦- أن يمتلك مُقدم الطلب أو أحد أفراد أسرته على الأقل حصة في المسكن المراد ترميمه باعتباره المسكن الوحيد الذي تملكه الأسرة، وألا يكون مالكاً لعقار هو أو أحد أفراد أسرته عند تقديم الطلب ولثلاث سنوات سابقة على ذلك وإلى حين التخصيص. ويعتبر في حكم المالك من انتفع بمسكن عن طريق إحدى صيغ التمويل الإسلامي، ويُستثنى التالي من شرط عدم الملكية:
- أ- ملكية عقار تقل مساحته عن ١٠٠ متر مربع على ألا يكون صالحاً للسكن أو لبناء مسكن.
- ب- ملك الزوج لعقار آلت ملكيته لها عن طريق الإرث.
- ٧- في حالة سبق انتفاعه بخدمة إسكانية من الوزارة يتوجب عليه أن يكون منتظماً في سداد الأقساط المترتبة عليه، وألا تكون عليه مديونية مستحقة الأداء للبنك تزيد على ثلاثة أشهر.
- ٨- أن تكون أسرته مقيمة إقامة دائمة في البحرين.
- ٩- ألا يكون قد سبق له الحصول على تمويل ترميم مسكن.

مادة (٣٠)

يُحدد مبلغ تمويل ترميم المسكن وفقاً للدخل الشهري لمقدم الطلب وتقييم الوزارة للترميمات والإضافات المطلوبة استناداً للحد الأدنى للمتطلبات الفنية للمسكن وفق حاجة الأسرة أيهما أقل، - ووفقاً لجدول التمويل الذي تعده الوزارة - ويجب ألا يزيد مبلغ التمويل على عشرين ألف دينار بحريني.

مادة (٣١)

تحدد مدة زمنية لسداد تمويل الترميم لا تتجاوز خمس عشرة سنة ولا ترتبط بمدة سداد التمويل الأصلي.

مادة (٣٢)

يجوز أن يتقدم الزوج والزوجة بطلب مشترك للانتفاع بأحد أنواع التمويل متى استوفيا شروط استحقاقه، ووفقاً للأحكام التالية:

- ١- يحق للمنتفع ضم زوجه للطلب خلال ستة أشهر من تاريخ تخصيص التمويل.
- ٢- ألا يقل مجموع الدخل الشهري للزوجين عند تقديم الطلب وعند التخصيص عن ثلاثمائة وعشرين ديناراً بحرينياً وألا يزيد على ألف ومائتي 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.

- ٣- في حالة تمويل البناء يجب أن تكون ملكية الأرض المراد بنائها مسجلة باسم الزوج أو الزوجة أو باسميهما معاً، وفي حالة تمويل الشراء أو الترميم يجب أن تسجل ملكية العقار المراد شراؤه أو ترميمه باسم الزوجين معاً ما لم يتفقا على تسجيله باسم أحدهما.
- ٤- يتم سداد الأقساط الشهرية من قبل كلا الزوجين حسب القسط المحدد لكل منهما وفقاً لقيمة التمويل، أو حسبما يتفقان.

مادة (٣٣)

يلتزم المنتفع بالتمويل بنظام التمويل المعتمد لدى البنك وأية تعديلات تطرأ عليه مستقبلاً.

مادة (٣٤)

يجوز للبنك وقف صرف التمويل في الحالات التالية:

- ١- فقدان المنتفع لشروط من شروط استحقاق خدمة التمويل قبل تمام استلامه.
 - ٢- إساءة استغلال المنتفع للتمويل أو استخدامه في غير الغرض المخصص له، أو عدم تقيده بالبناء على النحو المصرح به في التراخيص المطلوبة بالنسبة لتمويلي البناء والترميم.
 - ٣- إذا لم يتم بإتمام إجراءات التعاقد الخاصة باستلام التمويل وفق نظام التمويل وذلك خلال سنة من تاريخ تخصيص التمويل.
- ويجب على البنك في حالة وقفه لصرف التمويل إخطار الوزارة لإصدار قرار واري بإلغاء تخصيص التمويل إذا ثبت له تحقق أي من الحالات السابقة، وعدم قيام المنتفع بتصحيح الوضع المخالف خلال شهر من تاريخ إخطاره كتابة بذلك.

مادة (٣٥)

لا يجوز للمنتفع بالتمويل ما يلي:

- ١- تأجير المسكن أو التنازل عنه أو عن الانتفاع به كله أو بعضه بأي وجه من الوجوه أو بيعه أو ترتيب أي حق عيني عليه في غير الأحوال التي يقتضيها نظام التمويل، إلا بعد سداد كافة المستحقات المترتبة على التمويل للبنك.
- ٢- القيام أو السماح بأي عمل من شأنه أن يهدد سلامة المسكن.

مادة (٣٦)

إذا توافرت أحد الأسباب الواردة في المادة (٣٥) من هذا القرار، يحق للبنك اتخاذ الإجراءات اللازمة ضد المنتفع وفق نظام التمويل المتبع لديه.

مادة (٣٧)

يجوز للبنك تحويل التمويل المخصص من نوع لآخر مع إخطار الوزارة، وذلك في الحالتين

التاليتين:

- ١- تحويل التمويل المخصص للشراء إلى تمويل بناء مسكن بعد أن تثبت ملكية المنتفع أو أحد أفراد أسرته لقطعة أرض سكنية.
- ٢- تحويل التمويل المخصص للبناء إلى تمويل شراء بعد أن يثبت انتقال ملكية الأرض المزمع بناؤها عن طريق البيع للغير.

مادة (٣٨)

لا يجوز صرف التمويل في الحالات الآتية:

- ١- بناء أو شراء مسكن على هيئة شقق إلا إذا كان الغرض منها توفير سكن لأبناء المنتفع.
- ٢- بناء مسكن على أرض غير التي تقدم المنتفع للحصول على تمويل لبنائها إلا إذا قدم ما يثبت بيعه للأرض الأولى.

مادة (٣٩)

لا يجوز صرف تمويل الشراء في الحالات الآتية:

- ١- لشراء مسكن كان مملوكاً للمنتفع نفسه وقام بهبته لأحد أقاربه.
- ٢- لشراء مسكن مؤجر أو مسكون من قبل المالك إلا بعد إخلائه تماماً من ساكنيه.

الفصل الخامس

برنامج تمويل السكن الاجتماعي

مادة (٤٠)

يكون الحصول على الخدمة الإسكانية عن طريق برنامج تمويل السكن الاجتماعي بناءً على طلب يقدم للانتفاع بالبرنامج وفقاً للأحكام الواردة في هذا الفصل من هذا القرار.

مادة (٤١)

- يستفيد من الدعم الخاص ببرنامج تمويل السكن الاجتماعي، كل من الشرائح الآتية:
- ١- كل من لديه طلب إسكاني قائم لأي من أنواع الخدمات الإسكانية المقررة بموجب أحكام هذا القرار وعلى أن تتوفر فيه الاشتراطات الأخرى المحددة في المادة (٤٢) من هذا القرار.
 - ٢- كل من تتوفر فيه الاشتراطات المطلوبة للانتفاع بالبرنامج على النحو الوارد في المادة (٤٢) من هذا القرار.

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 سنه عند تقديم الطلب وصرف التمويل من البنك المشارك عن (٢١) سنة ولا يزيد على (٣٥) سنة.
- ٤- ألا يقل دخله الشهري عند تقديم الطلب وصرف التمويل من البنك المشارك عن ستمائة دينار بحريني ولا يزيد على ألف ومائتي دينار بحريني.
- ٥- ألا يكون أو أي من أفراد أسرته قد سبق لأى منهم الحصول على أي خدمة إسكانية لغرض تملك مسكن مقدم من الحكومة أو أية جهة أخرى.
- ٦- ألا يكون مالكاً لعقار هو أو أحد أفراد أسرته عند تقديم الطلب ولثلاث سنوات سابقة على ذلك وإلى حين التخصيص. ويعتبر في حكم المالك من انتفع بمسكن عن طريق إحدى صيغ التمويل الإسلامي، ويستثنى التالي من شرط عدم الملكية:
 - أ- ملكية عقار تقل مساحته عن ١٠٠ متر مربع على ألا يكون صالحاً للسكن أو لبناء مسكن.
 - ب- ملك الزوجة لعقار آلت ملكيته لها عن طريق الإرث.
 - ٧- أن تكون أسرته مقيمة إقامة دائمة في البحرين.

مادة (٤٣)

- يقدم طلب الانتفاع بالبرنامج على النموذج المعد بالوزارة، وفقاً للتالي:
- ١- في حالة وجود طلب قائم، يرفق مقدم الطلب المستندات التالية بطلب الانتفاع بالبرنامج:
 - أ- شهادة راتب محدثة من جهة عمله.
 - ب- كشف حساب مصرفي لثلاثة أشهر.
 - ج- نسخة من بطاقة الهوية.
 - ٢- في حالة عدم وجود طلب قائم، يقدم طلب الانتفاع بخدمة برنامج تمويل السكن الإجتماعي مرفقاً به المستندات المحددة في البند (١) من هذه المادة.
- وفي جميع الأحوال يجب أن يوقع مقدم الطلب الإقرارات والتعهدات اللازمة للانتفاع بالبرنامج.

مادة (٤٤)

- تقوم الوزارة بمنح مقدم الطلب شهادة التأهيل بعد استيفائه لشروط ومتطلبات الانتفاع بالبرنامج الواردة في المادتين (٤٢) و (٤٣) من هذا القرار.

مادة (٤٥)

- يكون لمقدم الطلب وبموجب شهادة التأهيل أن يتقدم للحصول على تمويل شراء مسكن من أحد البنوك المشاركة، وذلك وفق الضوابط الآتية:

- ١- أن لا يتجاوز الحد الأقصى للتمويل من البنك المشارك مبلغ ٨١,٠٠٠ دينار بحريني، على أن يدفع المتقدم نسبة لا تقل عن ١٠٪ من قيمة المسكن المراد شراؤه كدفعة أولى، ما لم يتم التوافق بين الوزارة والبنك المشارك على خلاف ذلك.
- 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.
- ٤- أن تقوم الوزارة بسداد المتبقي من قيمة القسط المستحق للبنك المشارك، وذلك فيما زاد عن نسبة ٢٥٪ التي سيسدها المنتفع طوال مدة سداد التمويل حتى ٢٥ سنة.
- ٥- يجوز أن تقل مدة سداد التمويل عن ٢٥ سنة بالتوافق بين الوزارة والبنك المشارك.
- ٦- مع مراعاة البند (٤) من هذه المادة، يلتزم المنتفع بالبرنامج بالوفاء بكافة الإلتزامات المترتبة على تعاقد مع البنك المشارك دون أدنى مسؤولية على الوزارة.
- ٧- يلتزم المنتفع بالبرنامج في حالة التقاعد المبكر بسداد نسبة ٢٥٪ من آخر دخل له قبل التقاعد.
- ٨- تقوم الوزارة وتنسيقاً مع بنك الإسكان ووفق الآلية المتفق عليها بينهما بسداد الدعم الذي ستلتزم به الوزارة على النحو المقرر في البند (٤) من هذه المادة.

مادة (٤٦)

- ١- يكون لمقدم الطلب اختيار مسكن قائم من قبل أحد المطورين العقاريين المعتمدين، أو من غيرهم، بشرط الموافقة عليه من قبل الوزارة، وذلك على أن تتوافر فيه المعايير الآتية:
- ١- أن يكون المسكن حديث البناء أو ما دون ذلك على أن يكون صالحاً للسكن لمدة ٢٥ سنة قادمة حسب تقدير المختصين بالوزارة.
- ٢- أن يتوافق بناء المسكن مع الاشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في المملكة.
- ٣- أن يكون المسكن صالحاً للسكنى من تاريخ شرائه وموصلاً بإمدادات البنية التحتية اللازمة من كهرباء وماء ومرافق الصرف الصحي.
- ٤- ألا يزيد سعر المسكن على القيمة المحددة للبرنامج والبالغة ٩٠,٠٠٠ دينار بحريني، ما لم توافق الإدارة على تحديد قيمة أعلى للمسكن، على أن يلتزم المنتفع بتحمل مسؤولية سداد الفرق بين القيمة المحددة للبرنامج وقيمة المسكن منفرداً تجاه البنك المشارك.

مادة (٤٧)

- بعد إختيار مقدم الطلب مسكناً مستوفياً للضوابط المنصوص عليها في المادة (٤٦) من هذا القرار، وبناءً على التقرير الميداني المُعد من قبل المعنيين في الوزارة، تقوم الوزارة بمنحه شهادة المسكن.

مادة (٤٨)

بعد استيفاء الاجراءات والضوابط المنصوص عليها في المادتين (٤٥) و(٤٦) من هذا القرار، تقوم الوزارة بمنح مقدم الطلب شهادة الدعم المالي، وللمنتفع بموجبها مباشرة إجراءات التعاقد مع البنك المشارك، وإتمام اجراءات شراء المسكن .

مادة (٤٩)

تقوم الوزارة بإيقاف صرف الدعم في الحالات التالية:

١- بناءً على إخطار البنك المشارك عند إخلال المنتفع بسداد القسط الشهري الملزم به تجاه هذا البنك.

٢- مخالفة المنتفع للعقد المبرم بينه وبين الوزارة في شأن تخصيص الدعم.

مادة (٥٠)

تقوم الوزارة بإيقاف صرف علاوة بدل السكن في ذات الشهر الذي يُصرف فيه التمويل للمنتفع بالبرنامج.

مادة (٥١)

تخضع رواتب المنتفعين بالبرنامج لتقييم دوري كل سنتين لإعادة تحديد مقدار الدعم المالي الذي تقدمه الوزارة .

مادة (٥٢)

يُتاح للمطورين العقاريين الذين تتوافر فيهم المعايير الآتية الاشتراك في البرنامج:

- ١- أن يكون المطور العقاري شركة قائمة في المملكة.
- ٢- أن يقدم تقارير مالية مدققة لآخر ثلاث سنوات مالية.
- ٣- أن يكون المطور من أصحاب الخبرة في مجال التطوير العقاري.
- ٤- أية معايير أخرى تعتمدها الوزارة.

مادة (٥٣)

يصدر الوزير بقرار منه وفقاً لأحكام هذا القرار نموذجاً لعقد الانتفاع ببرنامج تمويل السكن الاجتماعي .

الفصل السادس**القوائم السكنية****مادة (٥٤)**

يُشترط لقبول طلب قسيمة سكنية وتخصيصها أن يتوافر في مُقدم الطلب ما يلي:

- ١- أن يكون بحريني الجنسية.
- ٢- أن يكون هورب الأسرة.
- ٣- ألا يقل سنه عند تقديم الطلب عن (٢١) سنة ولا يزيد على (٥٠) سنة.
- ٤- ألا يقل دخله الشهري عند تقديم الطلب و عند التخصيص عن ثمانمائة دينار بحريني، ولا يزيد على ألف وخمسمائة دينار بحريني.
- ٥- ألا يكون أو أي من أفراد أسرته قد سبق لأى منهم الحصول على أي خدمة إسكانية لغرض تملك مسكن مقدمة من الحكومة أو أية جهة أخرى .
- ٦- ألا يكون مالكاً لعقار هو أو أحد أفراد أسرته عند تقديم الطلب ولثلاث سنوات سابقة على ذلك وإلى حين التخصيص. ويعتبر في حكم المالك من انتفع بمسكن عن طريق إحدى صيغ التمويل الإسلامي، ويُستثنى التالي من شرط عدم الملكية:
- أ- ملكية عقار تقل مساحته عن ١٠٠ متر مربع على ألا يكون صالحاً للسكن أو لبناء مسكن.
- ب- ملك الزوجة لعقار آلت ملكيته لها عن طريق الإرث.
- ٧- أن تكون أسرته مقيمة إقامة دائمة في مملكة البحرين.

مادة (٥٥)

- يتعين على المنتفع بالقسيمة السكنية الالتزام بما يلي:
- ١- الشروع في بناء المسكن على القسيمة السكنية خلال سنتين غير قابلة للتجديد من تاريخ الاستلام الفعلي للقسيمة السكنية.
 - ٢- الانتهاء من بناء المسكن على القسيمة خلال أربع سنوات من تاريخ الاستلام الفعلي للقسيمة.
 - ٣- السكن في المسكن المقام على القسيمة السكنية مع أسرته.
 - ٤- تسليم المسكن المؤقت على النحو المبين في المادة (٢٣) من هذا القرار.

مادة (٥٦)

تصدر وثيقة ملكية القسيمة السكنية مسجلة باسم المنتفع متى التزم بما ورد في المادة (٥٥) من هذا القرار.

مادة (٥٧)

- لا يجوز للمنتفع بقسيمة سكنية القيام بما يلي:
- ١- أن يتصرف فيها أو في البناء المقام عليها تصرفاً ناقلاً للملكية إلا بعد مضي عشر سنوات على تاريخ التملك وبعد الحصول على موافقة الوزارة على هذا التصرف.
 - ٢- أن يؤجرها أو يسمح للغير بالانتفاع بها أو جزء منها بأي وجه من وجوه الانتفاع إلا بعد موافقة الوزارة.

مادة (٥٨)

لِلوزارة أن تطلع على الرسومات والمواصفات الخاصة بالبناء على القسيمة السكنية، ولها أن تحدد الشروط والمواصفات التي يتوجب على المنتفع التقيد بها في البناء، وذلك بما يتوافق والاشتراطات التنظيمية للتعمير المعمول بها في المملكة.

مادة (٥٩)

يُلغى تخصيص الانتفاع بالقسيمة السكنية للمنتفع في أي من الحالات التالية:

- ١- إذا فقد أو سُحبت أو أُسقطت عنه الجنسية البحرينية بناءً على أحكام قانون الجنسية البحرينية.
- ٢- إذا تبين أن البيانات التي أقر بصحتها في طلب الانتفاع أو في المستندات التي قدمها مخالفة كلها أو بعضها للحقيقة، أو قام بإخفاء بيانات أو مستندات كان يتعين عليه تقديمها وقت تقديم الطلب، وكانت تلك البيانات أو المستندات سبباً في منحه التخصيص بالانتفاع.
- ٣- إذا تخلف عن استلام القسيمة السكنية لمدة تزيد على ستة أشهر من تاريخ إخطاره كتابة بتوقيع العقد.
- ٤- إذا لم يقيم بالشروع أو الانتهاء من البناء على القسيمة خلال المدد المحددة.
- ٥- إذا استخدم القسيمة السكنية المخصصة لأي غرض غير بناء مسكن له عليها.
- ٦- إذا خالف الرسومات والمواصفات التي اشترطتها الوزارة في البناء.
- ٧- إذا امتنع عن تسليم المسكن المؤقت على النحو المبين في المادة (٢٣) من هذا القرار.
- ٨- إذا حكم عليه بحكم بات في إحدى الجرائم المنصوص عليها في القانون رقم (٥٨) لسنة ٢٠٠٦ بشأن حماية المجتمع من الأعمال الإرهابية .
- ٩- إذا أبدى رغبته في إنهاء الانتفاع وإعادة القسيمة السكنية للوزارة.

مادة (٦٠)

إذا توافرت إحدى الحالات الواردة بالمادة (٥٩) من هذا القرار، يُصدر الوزير قراراً بإلغاء التخصيص بالانتفاع بالقسيمة بناءً على توصية الإدارة المختصة، وتقوم الوزارة باسترداد القسيمة بعد منح المنتفع مهلة ثلاثة أشهر للإخلاء كحد أقصى بموجب إخطار كتابي. فإذا كانت القسيمة السكنية قد أُقيم عليها بناءً، تقوم الوزارة بدفع تعويض للمنتفع عن قيمة الأعمال المقامة بناءً على تقدير الإدارة المعنية بالمشاريع، مخصوماً منه ما قد يكون مستحقاً لها من مصروفات.

مادة (٦١)

يصدر الوزير بقرار منه نموذجاً لعقد القسيمة السكنية.

الفصل السابع

الأحكام العامة

مادة (٦٢)

فيما عدا تمويل الترميم وفقاً للضوابط المشار إليها في المادة (٢٩) من هذا القرار — لا يجوز أن يُخصص لمنفعة واحد أكثر من خدمة إسكانية واحدة.

مادة (٦٣)

يُقدم طلب الانتفاع بالخدمة الإسكانية على استمارة خاصة وفقاً للنماذج التي تُعدها الإدارة، وتُدرج الطلبات المستوفاة للشروط بحسب أسبقية تقديمها في سجل خاص يُعد لهذا الغرض.

ويلتزم مُقدم الطلب بإفادة الوزارة بأي تغيير قد يطرأ على البيانات والمستندات المتعلقة بالطلب خلال الفترة من تاريخ تقديم الطلب حتى تاريخ تخصيص الخدمة الإسكانية.

مادة (٦٤)

يُقدم طلب الخدمة الإسكانية من خلال البوابة الالكترونية أو مباشرة لدى الوزارة أو ممثليها، ولا يُعد الطلب مكتملاً إلا بعد إدخال المتقدم لجميع البيانات وإرفاقه لجميع المستندات المطلوبة وموافقته على جميع الإقرارات والتعهدات، واستلام ما يفيد إتمام تقديم الطلب.

مادة (٦٥)

يجب أن يُرفق بطلب الحصول على الخدمة الإسكانية المستندات التالية:

- ١- نسخ من جوازات السفر لمُقدم الطلب وأفراد أسرته.
- ٢- نسخة من عقد الزواج.
- ٣- شهادة رسمية بالأموال العقارية لمُقدم الطلب وأفراد أسرته.
- ٤- شهادة الدخل الشهري الأصلية لمقدم الطلب على ألا يتجاوز تاريخ إصدارها شهراً واحداً قبل تاريخ تقديم الطلب.
- ٥- نسخ من شهادات ميلاد مُقدم الطلب وأفراد أسرته.
- ٦- نسخة من شهادة الوفاة والفريضة الشرعية عند المقتضى.
- ٧- نسخة من وثيقة الطلاق وما يثبت الحضانة عند المقتضى.
- ٨- نسخة من وثيقة ملكية الأرض في حالة طلب تمويل بناء.
- ٩- نسخة من عقد انتفاع بيت أو قسيمة سكنية أو وثيقة ملكية العقار في حالة طلب تمويل ترميم.
- ١٠- أية مستندات أو معلومات إضافية تطلبها الوزارة.

مادة (٦٦)

- يتم حساب الدخل لمقدم طلب الخدمة الإسكانية وفقاً للأسس التالية:
- ١- العاملون في القطاع الحكومي والعاملون في القطاع الخاص ممن يتقاضون دخلاً مقسمة إلى "دخل أساسي وعلاوات وبدلات" يتم حساب الدخل الأساسي مضافاً إليه العلاوات الثابتة.
 - ٢- العاملون في القطاع الخاص ممن يتقاضون دخلاً شاملاً يتم حساب هذا الدخل الشامل.
 - ٣- إذا كان يتقاضى دخلاً دورياً غير محدد بالشهر "يومي، أسبوعي،،، الخ" يتم حساب دخله على أساس الشهر.
 - ٤- يتوجب العمل على احتساب الدخل المسجل في الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي متى كان المتقدم بالطلب مسجلاً فيها، ما لم يكن الدخل المثبت في شهادة الدخل أعلى من الدخل المثبت في الهيئة حيث يعتمد في هذه الحالة الدخل المثبت في شهادة الدخل.
 - ٥- إذا كان صاحب مهنة حرة فيتوجب احتساب الدخل المسجل في الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي متى كان مقدم الطلب مسجلاً فيها، وإذا كان غير مشمول بالتغطية التأمينية فيمكن النظر في مستندات أخرى منفردة أو مجمعة مثل شهادة الدخل، إقرار موثق، شهادة من مدقق مالي، كشف حساب بنكي أو أية بيانات أو مستندات أخرى تقرها الإدارة المختصة.
 - ٦- بالنسبة للعاملين خارج مملكة البحرين من غير المشمولين بالغطاء التأميني فيمكن اعتماد شهادات الدخل متى كانت مصدقة من الجهات المعنية مصحوبة بأية مستندات أخرى تقرها الإدارة المختصة.
 - ٧- بالنسبة للمتقاعدين يتوجب اعتماد مبلغ المعاش التقاعدي.
 - ٨- بالنسبة لمن يتقاضون أكثر من دخل ينبغي احتساب جملة هذه الدخول مع بعضها.
 - ٩- يدخل في حساب الدخل أية عوائد أخرى دورية يتلقاها مقدم الطلب كالعوائد الاستثمارية.

مادة (٦٧)

إذا كان الطلب مقدماً من الزوجة أو من الزوجين اتفاقاً بينهما فيشترط ألا يتجاوز دخلهما معاً الحد الأقصى المسموح به للخدمة الإسكانية المطلوبة.

مادة (٦٨)

مع عدم الإخلال بالمسؤولية الجنائية، يعتبر الطلب المقدم للحصول على خدمة إسكانية كأن لم يكن ويحرم مقدمه من تقديم طلب جديد لمدة سنة وذلك في حالة تضمن الطلب معلومات

أو بيانات غير صحيحة أو مستندات مزورة أو إخفاء مقدمه لبيانات، وكانت سبباً في قبول طلبه.

مادة (٦٩)

تصدر الوزارة قراراً بإلغاء طلب الخدمة الإسكانية في حالة فقد مقدم الطلب لأي شرط من شروط الحصول على الخدمة الإسكانية.

فيما عدا شرط الجنسية البحرينية، يحق لمن ألغى طلبه بموجب الفقرة السابقة أن يتقدم إلى الوزارة بإعادة طلبه إلى سجل الطلبات المستوفاة للشروط وذلك خلال سنتين من تاريخ إلغاء الطلب.

مادة (٧٠)

تنطبق المعايير المتعلقة بالدخل والعمر لمقدم طلب الخدمة الإسكانية عند تقديمه الطلب، على ألا يتجاوز دخله الشهري عند تخصيص الخدمة الحد الأقصى للدخل الشهري المسموح به لكل خدمة إسكانية.

مادة (٧١)

يحق لمقدم الطلب تغيير نوع الخدمة وذلك وفق الأسس التالية:

- ١- أن يقتصر التغيير فقط لمن لديه طلب خدمة مسكن أو قسيمة سكنية قائم .
- ٢- أن يكون التغيير لمرة واحدة فقط.
- ٣- أن تنطبق عليه شروط قبول طلب الخدمة الذي يريد التغيير إليه.
- ٤- تحتسب أقدمية الطلب بعد تغيير نوعه بخضم سنتين من أقدمية الطلب القائم.
- ٥- إذا كانت أقدمية الطلب المراد تغييره أقل من سنتين فيتم احتساب الأقدمية من تاريخ تقديم طلب التغيير.

مادة (٧٢)

يصدر بتخصيص الخدمة الإسكانية للمنتفع قرار من الوزير، وعلى المنتفع قبل استلام الخدمة أن يوقع على العقد المعد لذلك، ويلتزم بكافة ما يرد فيه من أحكام، كما يلتزم المنتفع بشقق الإسكان بالتوقيع على نظام اتحاد المنتفعين بشقق الإسكان.

مادة (٧٣)

يقوم البنك بفتح حساب للخدمة الإسكانية قبل تسليمه للمنتفع، وفق النظم والإجراءات المتفق عليها بين الوزارة والبنك .

مادة (٧٤)

يلتزم المنتفع بسداد الأقساط الشهرية للبنك، وذلك وفقاً لنظام تحصيل الأقساط

والإيجارات الشهرية المترتبة على الخدمة الإسكانية المخصصة المعتمد بالبنك.

مادة (٧٥)

يُمنح المنتفع فترة سماح مدتها ستة أشهر لسداد الأقساط المستحقة عن الخدمة الإسكانية لدى البنك تبدأ من تاريخ فتح الحساب لدى البنك.

مادة (٧٦)

يحسب مبلغ القسط الشهري للخدمة الإسكانية بالتناسب مع مدة السداد على ألا يزيد القسط الشهري على ٢٥٪ من الدخل الشهري لرب الأسرة.

مادة (٧٧)

تُعفى أسرة المنتفع المتوفى من كافة المبالغ التي تشغل ذمة المتوفى عن الخدمة الإسكانية في الحالتين الآتيتين:

١- إذا ترك أرملة وابناً قاصراً أو أكثر.

٢- إذا ترك ابناً قاصراً أو أكثر.

وتُسجل ملكية المسكن باسم أسرة المتوفى.

مادة (٧٨)

للووزير - بناءً على توصية لجنة الإسكان - تأجيل سداد الأقساط أو الإيجارات الشهرية المقررة على المنتفع بإحدى الخدمات الإسكانية أو تخفيضها لمدة لا تتجاوز سنتين أو لزوال السبب الذي تم من أجله التأجيل أو التخفيض أيهما أسبق، إذا توافرت أحد الأسباب الآتية:

١- فقدان المنتفع لوظيفته أو عمله.

٢- مصاريف اضطرارية بسبب مرض مفاجئ ألم بالمنتفع أو أحد أفراد أسرته بصورة يتعذر معها سداد الأقساط الشهرية.

٣- تأثر دخل المنتفع بالكوارث الطبيعية أو الطارئة كإتلاف ممتلكاته بالحريق أو السيول أو انهيار منزله وما إلى ذلك.

٤- انخفاض دخل المنتفع العامل في مجال الأعمال الحرة بسبب إفلاسه أو تصفية أعماله ومشاريعه التجارية.

٥- أية ظروف أخرى يقدرها الوزير تستدعي التأجيل أو التخفيض.

وفي جميع الأحوال يجب ألا يؤثر القرار الصادر بالتأجيل أو التخفيض على كامل المبلغ المستحق على المنتفع.

مادة (٧٩)

مع مراعاة أحكام استحقاق الخدمة الإسكانية الواردة في هذا القرار، يعتمد معيار أقدمية الطلب في شأن تخصيص خدمة التمليك بصفة أساسية في أي موقع، وللوزارة الاسترشاد

بالمعايير التالية:

- ١- مكان إقامة الآباء والأجداد لمقدم الطلب.
- ٢- مكان إقامة مقدم الطلب وقت التخصيص وأماكن إقامته السابقة وعدد سنوات إقامته فيها، وفق البيانات المسجلة في الجهاز المركزي للمعلومات.
- ٣- موقع المشروع الإسكاني.
- ٤- مكان إقامة آباء زوج مقدم الطلب وأجداده.
- ٥- رغبة مقدم الطلب المسجلة في طلبه في وقت تقديم الطلب أو في وقت لاحق لذلك.
- ٦- أية معايير تتعلق بظروف خاصة بمقدم الطلب يقدرها الوزير .

مادة (٨٠)

للووزارة أن تستند إلى واحد أو أكثر من أي من المعايير المشار إليها في المادة (٧٩) من هذا القرار في اختيار موقع المسكن المراد تخصيصه، ولها أن تتحقق بما تراه مناسباً للتأكد من انطباق المعايير المشار إليها.

مادة (٨١)

مع مراعاة أحكام استحقاق الخدمة الإسكانية الواردة في هذا القرار، يعتمد معيار أقدمية الطلب في شأن تخصيص الخدمات الإسكانية بصفة أساسية، ويجوز للوزير - بعد أخذ رأي لجنة الإسكان- استعجال التخصيص بالنظر إلى الاعتبارات الآتية:

- ١- عدد أفراد الأسرة.
- ٢- الحالة المادية لرب الأسرة وبقيّة أفرادها.
- ٣- الحالة الصحية لرب الأسرة أو أي من أفراد أسرته.
- ٤- ظروف سُكنى رب الأسرة الحالية وأسْرته.
- ٥- تاريخ تقديم طلب الخدمة الإسكانية.
- ٦- موقع المسكن.
- ٧- غير ذلك من ظروف خاصة بمقدم الطلب أو أي من أفراد أسرته .

مادة (٨٢)

يجوز للوزير - ولاعتبارات خاصة بمقدم الطلب تقدرها لجنة الإسكان في كل حالة على حدة - تجاوز الاشتراطات المتعلقة بالأسرة المستحقة للخدمة الإسكانية والعمر والدخل المحددة

ضمن معايير استحقاق الخدمة الإسكانية.

مادة (٨٣)

في حالة وفاة رب الأسرة مقدم الطلب، أو فقده لأي شرط من شروط قبول طلب وتخصيص الخدمة الإسكانية قبل التخصيص يجوز للوزارة تحويل الطلب باسم أحد أفراد أسرته - اتفاقاً بينهم وبرغبته - متى كان يشكل أسرة مستحقة وفقاً لأحكام هذا القرار وبشرط أن تضمن الأسرة في الطلب.

مادة (٨٤)

يترتب على إلغاء تخصيص الخدمة الإسكانية بسبب مخالفة منسوبة إلى المنتفع إسقاط حقه في الاستفادة من أي خدمة إسكانية لمدة لا تقل عن سنة.

مادة (٨٥)

في حالة وفاة رب الأسرة الذي خصص له مسكن أو قسيمة سكنية أو في حالة إلغاء خدمة المسكن أو القسيمة إليه يجوز للوزارة إعادة تخصيص ذلك المسكن أو القسيمة باسم أحد أفراد أسرته - اتفاقاً بينهم وبرغبته - متى كان يشكل أسرة مستحقة وفقاً لأحكام هذا القرار، وبشرط أن تضمن الأسرة في الطلب.

ويجوز إعادة تخصيص الخدمة الإسكانية - على النحو المتقدم - في حالة وفاة رب الأسرة الذي خصصت له إحدى الخدمات الإسكانية الأخرى غير المسكن أو القسيمة السكنية. وفي حالة وفاة رب الأسرة الذي خصصت له خدمة إسكانية ولم تتوافر في أسرته شروط الاستحقاق، يصدر الوزير بناءً على توصية لجنة الإسكان قراراً في شأن الخدمة الإسكانية المخصصة.

مادة (٨٦)

يجوز للوزير بناءً على تقدير لجنة الإسكان إعادة تخصيص الخدمة الإسكانية التي تم إلغاؤها لذات المنتفع أو أحد أفراد أسرته - برغبته - متى كان يشكل أسرة مستحقة وفقاً لأحكام هذا القرار، وبشرط أن تضمن الأسرة في الطلب.

مادة (٨٧)

- ١- يُصرف بدل سكن لكل رب أسرة مضت خمس سنوات على تاريخ تقديمه طلب الخدمة الإسكانية بواقع مائة دينار بحريني شهرياً.
- ٢- يُصرف بدل السكن للمطلقات والأرامل من الفئة الثانية من تاريخ تقدمهن بطلب الخدمة

الإسكانية.

- ٣- يوقف صرف بدل السكن فور إلغاء الطلب، أو من تاريخ إستلام السكن المؤقت أو بعد مرور ثلاثة أشهر من تاريخ استلام الخدمة الإسكانية - بحسب الأحوال -.
- ٤- لا يستفيد أصحاب الطلبات المؤجلة بناءً على رغبتهم من بدل السكن عن السنوات اللاحقة على تاريخ استحقاقهم للخدمة الإسكانية المتقدمين بطلبها.

مادة (٨٨)

لوزير بناء على تقدير لجنة الإسكان إيقاف تقديم أي من خدمات الوزارة للمنتفع في حالة مخالفته لأي من الالتزامات المفروضة عليه بموجب هذا القرار أو العقد الموقع معه.

مادة (٨٩)

تُطبق الأحكام العامة الواردة في هذا الفصل من هذا القرار على برنامج تمويل السكن الاجتماعي بما لا يتعارض مع طبيعته.

مادة (٩٠)

يصدر الوزير قراراً يحدد معايير وضوابط تطبيق المكارم الملكية في حال صدورها بشأن المنتفعين بالخدمة الإسكانية.

مادة (٩١)

يستمر العمل بالقواعد والنظم المقررة للعسكريين من قوة دفاع البحرين ووزارة الداخلية والحرس الوطني وجهاز الأمن الوطني في شأن انتفاعهم بالخدمة الإسكانية.

مادة (٩٢)

يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القرار.

مادة (٩٣)

على وكيل وزارة الإسكان تنفيذ هذا القرار، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

وزير الإسكان

باسم بن يعقوب الحمير

صدر في: ١٧ ذي الحجة ١٤٣٦هـ

الموافق: ١ أكتوبر ٢٠١٥م