



مملكة البحرين
وزارة الإسكان





مزايا

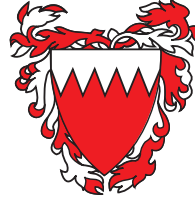
برنامج السكن الاجتماعي



مملكة البحرين
وزارة الأشغال

ميزايا

سكن مميز
فرص استثمار
عوائد وفوائد
إستدامة



صاحب السمو الملكي
الأمير سلمان بن حمد آل خليفة
ولي العهد النائب الأول لرئيس الوزراء



صاحب السمو الملكي
الأمير خليفة بن عيسى آل خليفة
رئيس الوزراء الموقر



حضرة صاحب الجلالة
الملك حمد بن عيسى آل خليفة
ملك مملكة البحرين



المفطورة صاحب العظمة
الشيخ عيسى بن سلمان آل خليفة
أمير دولة البحرين



كان ولا يزال الملف الإسكاني يحتل أولى أولويات حكومة مملكة البحرين، وذلك في ظل سعيها الحثيث لتوفير السكن الكريم للأسرة البحرينية. ولم يكن هذا الاهتمام وليد اللحظة أو الصدفة، بل هو تجسيد لنظرة ثاقبة امتدت منذ ستينيات القرن الماضي مع تدشين مدينة عيسى، باعتبارها أول مدينة إسكانية نموذجية في المنطقة، وما أعقب ذلك حينما أصبحت الحاجة ملحة من تأسيس لوزارة تعنى بالخدمات الإسكانية في العام 1975.

ولما كانت الخدمات الإسكانية الحكومية قد لاقت إقبالاً بلغت ذروته بوصول قائمة الانتظار إلى أكثر من 50 ألف طلب سنوياً، كونها خدمات متاحة لجميع الأسر البحرينية التي تنطبق عليها الشروط، فكان لابد من البحث عن حلول مبتكرة وبدائل عملية لتسريع وتيرة تلبية الطلبات الإسكانية لمستحقيها، وبالتالي تخفيف الضغط على قائمة الانتظار.

وتحقيقاً لتلك الرؤية.. كان ”مزاي“، البرنامج الفريد من نوعه القائم على الشراكة مع القطاع الخاص. ولأهمية هذا البرنامج، فقد حرصت الحكومة الموقرة على أن تكون هذه الخدمة المبتكرة جزءاً رئيسياً من محور الخدمات الاجتماعية في برنامج عملها للأعوام 2015 – 2018 والذي أشار إلى الالتزام بـ ”الاستمرار في تنفيذ البرنامج لمساعدة المواطن المدرج اسمه على قائمة الانتظار في الحصول على تمويل من أحد البنوك لشراء وحدة سكنية من مشاريع القطاع الخاص“، مع الأخذ بعين الاعتبار أن الشروط المعمول بها للاستفادة من هذه الخدمة الإسكانية ستسري في مجملها على هذا البرنامج، إلا أن ما يميزها هو تحمل الحكومة تغطية الفرق بين ربع الدخل الشهري لرب الأسرة ومقدار القسط الشهري المحتسب على المستفيد من قبل الجهة الممولة.

من هنا يتضح أن ”مزاي“ جاء ليحقق غايتين، الأولى: المساهمة في تسريع وتيرة تلبية الحكومة للطلبات الإسكانية، والثانية: إفساح المجال واسعاً أمام المواطنين في اختيار ما يتناسب ومتطلباتهم الإسكانية. ولذا، فإننا نجدها فرصة مناسبة لدعوة من تنطبق عليهم شروط هذا البرنامج للاستفادة منه.

الشيخ خالد بن عبدالله آل خليفة
نائب رئيس مجلس الوزراء

إيجاد أفضل حياة وبيئة معيشية آمنة
ومستدامة لمواطني مملكة البحرين من
ذوي الدخل المحدود، من خلال تيسير
سبل الحصول على السكن الملائم، وتقديم
أفضل وأجود أنواع الخدمات الإسكانية
لخلق بيئة مستقرة للأسرة البحرينية

الرؤية



يعد برنامج ”مزيا“ بمثابة ترجمة واقعية لمساعي وزارة الإسكان الرامية إلى تحقيق الاستدامة للرف السكنا الاجتماعي بمملكة البحرين، عبر بوابة الشراكة مع القطاع الخاص، والذي يمثل أحد المحاور الرئيسية التي تركز عليها الخطة الإسكانية التي شرعت الوزارة في تنفيذها منذ عام 2012.

وكان قرار مجلس الوزراء المؤقر بشأن إتماد برنامج ”مزيا“ كخدمة أساسية بوزارة الإسكان ليحقق نقلة كبيرة نحو تحقيق هدف الاستدامة، خاصة وأن البرنامج قد استطاع خلال فترته التجريبية أن يحقق نجاحاً ملحوظاً من حيث إقبال المواطنين على الاستفادة من مميزات البرنامج، في ظل ما يوفره من خيارات وحلول تمويلية غير تقليدية، تتيح للمواطن سرعة الحصول على السكن الملائم، واختيار الوحدة السكنية التي تناسب احتياجاته من القطاع الخاص، حيث حقق البرنامج خلال فترته التجريبية نسبة رضاء فاقت الـ 94%، في ظل قدرة مقدمي الطلبات الحصول على وحدتهم السكنية في ذات عام تقديم طلب الاستفادة من البرنامج.

إن فرصة الإلتحاق ببرنامج ”مزيا“ تبقى مواتية أمام جميع المواطنين الذين تنطبق عليهم معايير الاستفادة منه، وهو دعوة حقيقية للمواطن للاستفادة من التمويل المناسب وفرصة اختيار نوع ومكان الوحدة السكنية التي تناسب احتياجاته والاستفادة منها في زمن قياسي، وتجنب قوائم الانتظار.

المهندس باسم بن يعقوب الحممر
وزير الإسكان

المحتوى

المقدمة
أهدافنا في «مزايا»
شركاؤنا

المنتفعون

آلية الإنتفاع

إشتراطات طلب الإنتفاع

المطورون

آلية المشاركة في البرنامج للمطورين

آلية تنفيذ المشروع المقترح

الإشتراطات التخطيطية والفنية للمشاريع المقترحة

الإشتراطات التعميرية للوحدات السكنية

الممولون

آلية المشاركة في البرنامج

آلية التمويل

«مزايـا» في سطور

هو خدمة اسكانية تتمثل في الدعم الذي تقدمه الوزارة عن طريق حصول المنتفع بالبرنامج على تمويل مصري من البنك المشارك لغرض شراء مسكن، ويسدد المنتفع ما نسبته 25% من دخله كقسط شهري، فيما تلتزم الحكومة من خلال الوزارة بتوفير الدعم المالي الحكومي الذي يغطي باقي قيمة الأقساط الشهرية لدى البنك الممول.

والانتفاع «بمزايـا» متاح لكل من لديه طلب إسكاني قائم لأي من أنواع الخدمات الإسكانية، أو كل من تتوفر فيه الاشتراطات المطلوبة للانتفاع بالبرنامج.

تسعى وزارة الإسكان جاهدة لتلبية احتياجات المواطنين من خلال ما تقدمه من خدمات وبرامج اسكانية وحلول خلاقة تتبنى بكل احترافية وكفاءة رسم وتنفيذ المنهجية الاسكانية المستدامة، لتوفير السكن الملائم للمواطن البحريني من ذوي الدخل المحدود، بما يجسد توجهات قيادتنا الرشيدة الرامية الى خلق بيئة من الاستقرار والسكينة للأسر البحرينية.

هذا ويُعد برنامج تمويل السكن الاجتماعي «مزايـا» من أبرز المبادرات التي تم اطلاقها من قبل الوزارة في شهر اكتوبر من العام 2013 وفق مراحل تجريبية متتالية بالتعاون مع القطاع الخاص، لتوفير السكن الملائم للمواطنين. وقد حظي «مزايـا» على اقبال مشهود من البنوك والمصارف وشركات التطوير العقاري، كما حصد إقبالاً ملحوظاً من قبل المواطنين أصحاب الطلبات الإسكانية، حيث تم تأهيل العديد منهم للانتفاع «بمزايـا»، الأمر الذي دفع الحكومة الى تطوير هذا البرنامج وإعتماده في سبتمبر 2015 كخدمة إسكانية أساسية، يمكن للمواطن من خلاله التقدم بطلب الحصول على تمويل من أحد البنوك المشاركة في البرنامج لشراء وتملك المسكن المناسب.

وتحرص وزارة الاسكان من خلال هذا الدليل على التعريف بأهداف «مزايـا» ودور الأطراف المساهمة من القطاعين الحكومي والخاص، فضلاً عن آلية العمل به، بما يضمن سرعة الإنجاز وجودة الخدمة المقدمة للمواطن على جميع الأصعدة.

أهدافنا في مزايـا

يُسهم «مزايـا» بشكل مباشر بالتوسع في الخيارات المطروحة للخدمات الإسكانية بما يخدم الملف الإسكاني، فضلاً عن تأصيل مبدأ الشراكة فيما بين القطاعين العام والخاص مما ينعكس ايجاباً في وفرة الخدمات الإسكانية وحجم المنتفعين منها، فضلاً عن تحقيق الأهداف التالية:

- إشراك القطاع الخاص بتوجيه امكانياته وخبراته نحو دعم الملف الإسكاني.
- تحفيز النشاط الاقتصادي بالملكة من خلال إنعاش القطاعين المصرفي والعقاري، باستقطاب المطورين العقاريين، وتعزيز دور المصارف المحلية في تمويل المشاريع الإسكانية.
- خفض كلفة الوحدات السكنية عن طريق زيادة العرض وتسهيل إجراءات تقسيم الأراضي.
- تشجيع التطوير والابتكارات الخلاقة في مجال التخطيط والتصميم والتنفيذ.
- الإسهام في إيجاد الحلول الجادة للمعوقات ذات الصلة بالأراضي المتداخلة والغير مستغلة، والمواقع الغير مصنفة.
- زيادة إسهام القطاع الخاص في أعمال البنية التحتية.

شركاؤنا في مزايا

المنتفعون: أصحاب الطلبات الإسكانية القائمة ممن يرغبون في الانتفاع بالبرنامج، وكل من تتوافر فيه الاشتراطات المطلوبة للانتفاع بالبرنامج وفق الأنظمة المتبعة لدى وزارة الإسكان.

المطورون: شركات القطاع الخاص العاملة في مجال التطوير العقاري المعتمدة من قبل الوزارة، المنفذه للمشاريع العقارية.

الممولون: البنوك التجارية العاملة في مملكة البحرين، المشاركة في البرنامج.

بنك الإسكان: الجهة المسؤولة عن التنسيق الإداري للدعم الحكومي فيما بين الحكومة والممولين.

الجهات الحكومية ذات العلاقة:

■ وزارة الأشغال وشؤون البلديات والتخطيط العمراني (الإدارة العامة للتخطيط العمراني، الطرق - المجاري و البلديات)

■ مكتب التخطيط المركزي CPO

■ هيئة الكهرباء والماء.

حرصت وزارة الإسكان على وضع آلية عمل واضحة ميسرة يتحدد من خلالها دور الأطراف المشاركة في «مزايا» .

وتتضمن آلية العمل في «مزايا» ثلاث مراحل مترابطة يكون فيها دور رئيسي للشركاء المتمثلين في المنتفع والمطور والممول، وذلك تحت إشراف وزارة الإسكان.

ولنا إيجاز الأدوار الأساسية للشركاء في التالي:

- المنتفع من خلال التقدم بالطلب وإتمام إجراءات الانتفاع
- المطور بتوفير المسكن
- الممول بمنح التمويل المالي لشراء المسكن

«شركاؤنا في مزايا»

وزارة الإسكان

الإدارة العامة للتخطيط

الجهات الخدمية المختلفة

مكتب التخطيط

بنك الإسكان

التمويل

المطور

المنتفع

توفير التمويل

توفير المسكن

التقدم بالطلب

كما تُسهم عدة جهات حكومية إسهاماً قيماً في البرنامج ممثلة في الإدارة العامة للتخطيط العمراني، ومكتب التخطيط المركزي، والإدارات الخدمية المختلفة في دعم البرنامج وتسهيل توفير المواقع الإسكانية وربطها بخدمات البنى التحتية الرئيسية، بينما يقوم بنك الإسكان بالتنسيق الإداري مع الممولين في شأن الدعم الحكومي.

الانتفاع في خطوات

تم إتماد آلية الاستفادة من «مزايا» ضمن القرار الوزاري رقم 909 الصادر في أكتوبر 2015 والتي يمكن إيجازها كالآتي:

- يقدم طلب الانتفاع بالبرنامج أو طلب التحويل للانتفاع به مرفقاً بالمستندات المطلوبة.
- يُمنح مقدم الطلب «شهادة تأهيل» في حال استيفاء الشروط.
- يكون لمقدم الطلب ويموجب شهادة التأهيل التقدم للحصول على تمويل شراء مسكن من أحد «الممولين» وفق ضوابط محددة.
- يقوم المنتفع بإختيار مسكن من قبل المطورين المعتمدين أو من غيرهم بشرط أن يتوافق المسكن مع معايير وزارة الإسكان، ويُمنح على إثر ذلك شهادة «شهادة المسكن».
- بعد استيفاء الإجراءات والضوابط يحصل مقدم الطلب على «شهادة الدعم المالي» ويُصرف بموجبها ويوجب «شهادة المسكن» تمويل الشراء من الممول ليتم المنتفع إجراءات شراء المسكن.

تقديم الطلب

شهادة تأهيل

إختيار المسكن

شهادة الدعم المالي

تمويل عقاري لشراء المسكن

الانتفاع «بمزايا» مُتاح للمواطنين ضمن إشتراطات مُيسرة، سعياً لتوفير الخدمات الإسكانية لأكبر شريحة ممكنة من المواطنين المُستحقين، وذلك ضمن الفئتين التاليتين:

الفئة الأولى (لديه طلب إسكاني قائم)

لصاحب الطلب الإسكاني القائم تحويل طلبه للانتفاع بالبرنامج، على أن تتوافر لديه معايير الإستحقاق الخاصة بالبرنامج.

الفئة الثانية (طلب الانتفاع بهزايا)

للمواطن التقدم بشكل مباشر للانتفاع بالبرنامج على أن تتوافر لديه معايير الإستحقاق الخاصة بالبرنامج.

شروط الإنتفاع

يشترط لقبول طلب الإنتفاع بالبرنامج أن يتوافر في مقدم الطلب ما يلي:

1. أن يكون بحريني الجنسية.
2. أن يكون رب الأسرة.
3. ألا يقل سنه عند تقديم الطلب وصرف التمويل من الممول عن 21 سنة ولا يزيد عن 35 سنة.
4. ألا يقل دخله الشهري عند تقديم الطلب وصرف التمويل من البنك الممول عن 600 ديناراً بحرينياً ولا يزيد عن 1200 ديناراً بحرينياً.
5. ألا يكون هو أو أي من أفراد أسرته قد سبق لأي منهم الحصول على أي خدمة إسكانية لغرض تملك مسكن مقدم من الحكومة أو أية جهة أخرى.
6. ألا يكون مالكاً لعقار هو أو أحد أفراد أسرته عند تقديم الطلب ولـ 3 سنوات سابقة على ذلك وإلى حين التخصيص. ويعتبر في حكم المالك من انتفع بسكن عن طريق إحدى صيغ التمويل الإسلامي، ويستثنى التالي من شرط عدم الملكية:

- ملكية عقار تقل مساحته عن 100 متر مربع على ألا يكون صالحاً للسكن أو لبناء مسكن.
- ملك الزوجة لعقار آلت ملكيته لها عن طريق الإرث

7. أن تكون أسرته مقيمة إقامة دائمة في البحرين.

يكون لمقدم الطلب اختيار مسكن قائم بشكل فردي أو من قائمة المساكن المعتمدة والمشيدة من قبل أحد المطورين العقاريين المعتمدين، على أن تتوافر في المسكن المعايير الآتية:

- أن يكون مسكن منفصل أو شبه منفصل أو ملتصق بأخر، أو مسكن ضمن مجمع سكني أو على هيئة شقة.
- أن يكون المسكن حديث البناء أو ما دون ذلك على أن يكون صالحاً للسكن لمدة 25 سنة قادمة حسب تقدير المختصين بالوزارة.
- أن يتوافق بناء المسكن مع الإشتراطات التنظيمية للتعمير بمختلف المناطق في مملكة البحرين.
- أن يكون المسكن صالحاً للسكنى من تاريخ شرائه وموصلاً بإمدادات البنية التحتية اللازمة من كهرباء وماء ومرافق الصرف الصحي.
- ألا يزيد سعر المسكن على القيمة المحددة للبرنامج والبالغة 90 ألف ديناراً بحرينياً 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 الممول.

آلية المشاركة في البرنامج للمطورين

تسعى الوزارة إلى إتاحة الفرصة أمام جميع المطورين للمشاركة في «مزايا» ضمن ضوابط واشتراطات ميسرة عن طريق التالي:

مشروع قائم “يتكون من مسكن قائم أو أكثر”

- يمكن للمطورين الانضمام للبرنامج من خلال توفير مساكن
- بمواصفات تتطابق مع المعايير الفنية المطلوبة للمسكن والمحددة
- من قبل الوزارة، على أن تقوم الوزارة باعتماد وإدراج المسكن ضمن
- قائمة المساكن المؤهلة.

مشروع مقترح “يتكون من 20 مسكن أو أكثر”

يمكن للمطورين التقدم بمشروع لصالح البرنامج على أراضي قابلة لإعادة التصنيف والتخطيط تحت تصنيف MOH لصالح البرنامج على أن لا يقل عدد المساكن بعد التخطيط عن 20 مسكن، وذلك وفق المعايير التخطيطية والفنية المعتمدة للبرنامج على أن يتم تأهيل المطور وفق آلية معتمدة للمشاركة قبل تقديم المشروع المقترح .

المتطلبات الأساسية للتأهيل:

- معلومات عامة عن المطور
- نبذة مختصرة عن المطور تتضمن شهادة تسجيل الشركة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي لها.

- نبذة عن مشاريع المطور
- المشاريع السابقة خلال الخمس سنوات الماضية، والمشاريع التي يجري العمل بها العمل بها والمزمع مباشرتها.

- معلومات مالية
- البيانات المالية المدققة.
- ستعمم وزارة الإسكان.
- الاشتراطات والمتطلبات الخاصة بالتأهيل.

تأهيل مرن للمطور

يهدف التأهيل الى ضمان مشاركة المطورين الجادين والقادرين مادياً وفنياً وإدارياً على إتمام وتسليم المشروع في الوقت المحدد والجودة المطلوبة، ويقتصر التأهيل على المطورين المتقدمين بالمشاريع المقترحة فقط.



إشتراطات تأهيل المطورين

وزارة الإسكان
وزارة الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني



www.housing.gov.bh



@Mshousing_bh



Msh_bh



Mshousing.bh



آلية تنفيذ المشروع المقترح

تمر آلية التنفيذ بمرحلتين رئيسيتين، تتعلق المرحلة الأولى بإعتماد مخطط المشروع المقترح وموافقة الجهات الحكومية عليه، بينما يتم في المرحلة الثانية مباشرة أعمال التصميم والتنفيذ وفق المقترح المعتمد.

المرحلة الأولى « إعتماد المخطط »

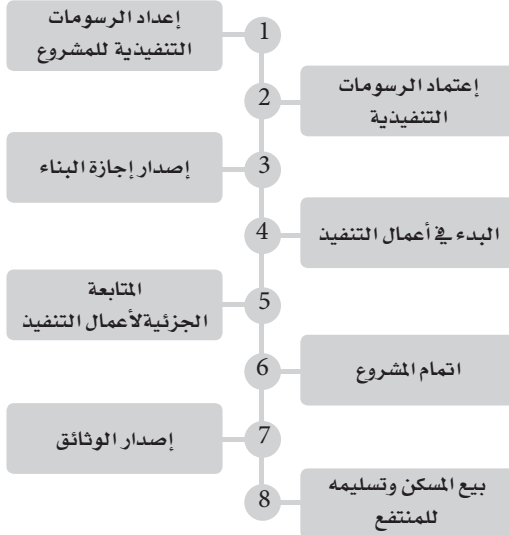


الرقم	الإجراء	الجهة المسؤولة
1	تقديم المطور مخطط عام للمشروع المقترح	المطور
2	إصدار الوزارة خطاب قبول المقترح الى الإدارة العامة للتخطيط العمراني	وزارة الإسكان
3	إصدار الإدارة العامة للتخطيط العمراني خطاب الموافقة المبدئية والتنسيق مع المطور في حال وجود أي تعديلات على المقترح	التخطيط العمراني
4	تعميم المخطط على الجهات الخدمية بناء على خطاب الموافقة المبدئية الصادر من التخطيط العمراني إلى التخطيط المركزي	التخطيط المركزي
5	مخاطبة الإدارة العامة للتخطيط العمراني للمجلس البلدي للموافقة على المخطط فور إستلام الموافقة من التخطيط المركزي	التخطيط العمراني
6	موافقة وزارة الإسكان على المخطط النهائي بناء على خطاب الإدارة العامة للتخطيط العمراني	وزارة الإسكان
7	إصدار الشفافية النهائية للمخطط الجديد من قبل الإدارة العامة للتخطيط العمراني بعد إستلام رسالة الموافقة من وزارة الإسكان	التخطيط العمراني

آلية تنفيذ المشروع المقترح

المرحلة الثانية «مرحلة التنفيذ»

يلتزم المطور بالتنفيذ وفق الرسومات التنفيذية والمواصفات المعتمدة، كما يتوجب عليه تعيين استشاري معتمد لمتابعة أعمال التنفيذ، على أن يتم إصدار وثائق ملكية مستقلة لكل مسكن بعد الانتهاء من المشروع.



يلتزم المطور وإستشاري المشروع المعتمد بتوقيع التعهدات اللازمة التي تضمن جودة أعمال التنفيذ وفق المواصفات المعتمدة لدى الوزارة

الرقم	الإجراء	الجهة المسؤولة
1	يبدأ المطور بإعداد الرسومات التنفيذية النهائية للمشروع	المطور
2	تقوم الوزارة بمراجعة وإعتماد الرسومات التنفيذية للمشروع	وزارة الإسكان
3	إصدار إجازة البناء الخاصة بالمشروع	المطور والبلديات
4	البدء بأعمال التنفيذ والإشياء فور صدور إجازة البناء	المطور
5	المتابعة الجزئية لمراحل تنفيذ المشروع	وزارة الإسكان
6	إنهاء أعمال التنفيذ و توصيل الكهرباء	المطور
7	إصدار وثائق الملكية المستقلة لكل مسكن	جهاز المساحة والتسجيل العقاري
8	تتم عملية بيع المساكن عن طريق التنسيق بين بنك الإسكان والممولون والمطور	بنك الإسكان والممولون والمطور
9	تسليم المسكن للمنتفع	المطور

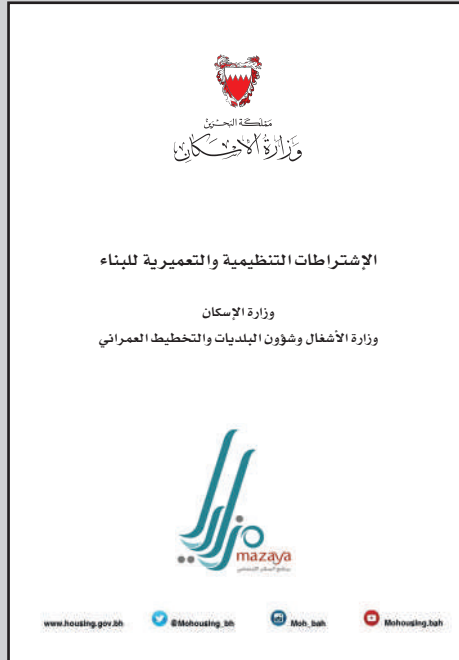
الإشتراطات التخطيطية والفنية للمشاريع المقترحة

تم إستحداث معايير وإشتراطات تنظيمية للبناء لصالح ، وذلك لضمان تحقيق صالح المنتفع بشكل أساسي، ولتتماشى مع التطورات العمرانية والحضرية وفق الاستراتيجيات التي تنتهجها وزارة الإسكان، والإدارة العامة للتخطيط العمراني.

الإشتراطات التخطيطية للعقار المقترح تطويره:

- يتوجب على المطور الإلتزام بالإشتراطات التخطيطية الصادرة من الإدارة العامة للتخطيط العمراني.
 - توفر إمكانية تزويد العقار بالبنية التحتية، أو وجود بنية تحتية يمكن تطويرها لصالح المشروع.
 - الإلتزام بكافة الإشتراطات والمتطلبات الصادرة من الجهات الحكومية المعنية.
 - التنسيق مع وزارة الإسكان في شأن تحديد مساحة قطعة الأرض المخصصة للسكن.
 - أن يتكون المشروع من مساكن على هيئة فلل أو شقق سكنية، أو الأثنين معاً وفق الطوابط المحددة من قبل الإدارة العامة للتخطيط العمراني ووزارة الإسكان.
- سيتم إعتداد تصنيف MOH للمشاريع المقترحة بعد إستيفائها متطلبات الجهات الحكومية المعنية.

يصدر قرار من وزارة الإسكان بالتنسيق مع وزارة الأشغال وشؤون البلديات والتخطيط العمراني بوضع الإشتراطات التعميرية للمساكن الخاصة بالبرنامج لتعمم على المطورين.





يصدر قرار من وزارة الإسكان بوضع مواصفات لمواد وتقنية البناء والإنشاء المعتمدة من قبل الوزارة لضمان جودة أعمال التنفيذ.



دليل مواصفات مواد البناء المعتمدة

وزارة الإسكان
وزارة الأشغال وشئون البلديات والتخطيط العمراني



www.housing.gov.sh



@Mshousing_sh



Msh housing



Mshhousing.sh

آلية المشاركة في البرنامج

تعتبر البنوك الممولة أحد الأعمدة الرئيسية في البرنامج باعتبارها شريكا أساسياً فيه، حيث تباشر المؤسسات المالية من بنوك ومصارف عاملة في مملكة البحرين ومشاركة في البرنامج بتمويل أصحاب الطلبات بما يضمن للمنتفع إمتلاك المسكن المناسب من حيث المساحة و التصميم.

وللبنوك التقدم بطلب مشاركة في البرنامج من خلال التنسيق مع بنك الإسكان و توقيع اتفاقية حول هذا الشأن بهدف تمويل المنتفعين بالبرنامج وفق شروط وضوابط مُتفق عليها فيما بنك تلك البنوك و الوزارة.

هذا وتشجع وزارة الإسكان المؤسسات المالية على المشاركة في البرنامج، خاصة في ظل الآليات والضوابط المرنة التي اعتمدها الوزارة ، والتي توضح دور البنوك الممولة وسُبل اشتراكها في البرنامج.

توقيع
الاتفاقية

3

دراسة الطلب
والموافقة

2

تقديم طلب
المشاركة

1

دليل المؤسسات المالية للمشاركة في «مزاياء» الإصدار الأول

يوضح الدليل آليات وضوابط المشاركة في البرنامج،
وتفاصيل الدعم المالي.



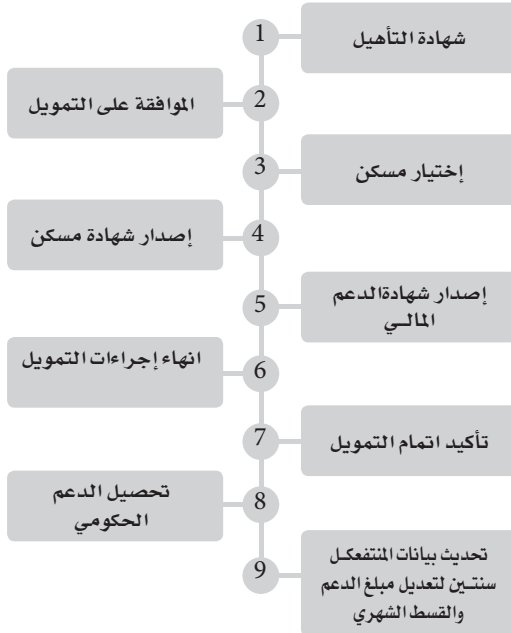
الممولون

آلية التمويل

يكون لمقدم الطلب بموجب شهادة التأهيل التقدم للحصول على تمويل شراء مسكن من أحد البنوك المشاركة في البرنامج، كما يلتزم المنتفع بعد صرف التمويل بالقيام بتحديث البيانات الخاصة بدخله الشهري كل سنتين لغرض تعديل مبلغ الدعم المقدم من الحكومة ممثلة في وزارة الإسكان.

وتوجز الإجراءات الخاصة بالتمويل في التالي:

الرقم	الإجراء	الجهة المسؤولة
1	تصدر وزارة الإسكان "شهادة تأهيل" لمقدم الطلب فور إستيفائه لشروط الإنتفاع	وزارة الإسكان
2	يتقدم صاحب الطلب بموجب شهادة التأهيل الصادرة للبنك الممول بطلب التمويل	المنتفع بالتمويل
3	يقوم المنتفع باختيار المسكن من ضمن المساكن القائمة أو ضمن المشاريع العقارية قيد الإنشاء المعتمدة من قبل الوزارة.	المنتفع بالتمويل
4	تصدر وزارة الإسكان "شهادة مسكن"	وزارة الإسكان
5	تصدر وزارة الإسكان "شهادة الدعم المالي"	وزارة الإسكان
6	يقوم المنتفع بموجب الشهادتين السابقتين بإنهاء إجراءات التمويل مع الممول	المنتفع بالتمويل
7	يخاطب البنك الممول وزارة الإسكان لتأكيد إتمام إجراءات التمويل وبدء تحصيل الدعم الحكومي	الممول
8	يتم تحديث بيانات المنتفع كل سنتين	وزارة الإسكان
9	تُعدل قيمة الدعم، وقيمة القسط الشهري الذي يلتزم به المنتفع بناءً على دخله الشهري بموجب البيانات المحدثة.	الممول



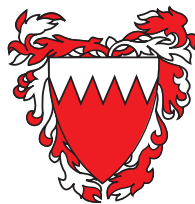


KINGDOM OF BAHRAIN

Ministry of Housing



MAZAYA Unique Residence
Investment Opportunities
Returns and Benefits
Sustainability



His Royal Highness
Salman bin Hamad Al-Khalifa
Crown Prince, Deputy Supreme Commander
and First Deputy Prime Minister



His Royal Highness
Khalifa bin Salman Al-Khalifa
Prime Minister



His Majesty
King Hamad bin Isa Al-Khalifa
King of Bahrain



His Highness
Shaikh Isa bin Salman Al-Khalifa
The Late Amir of Bahrain

The housing portfolio was and still is one of the Kingdom of Bahrain government's top priorities, which received special attention, in its relentless quest to provide suitable housing for Bahraini families. This governmental attention is not fortuitous or coincidental, but was rather the outcome of the government's embodiment of a vision launched in the sixties that resulted in the inauguration of Isa Town, the first housing city model in the region and what followed subsequently, which lead to the immediate need to establish a ministry concerned with housing services in 1975.

Since government housing services are available to all Bahraini families that meet the eligibility criteria, there was high demand for these services, which reached its peak, with a waiting list exceeding 50 thousand applications. Therefore, it was necessary to search for innovative solutions and practical alternatives to accelerate the pace of services delivery to meet the housing needs of citizens, thus relieving pressure on the waiting list.

To achieve that vision, “**Mazaya**” evolved as a unique scheme based on the government's partnership with the private sector. Due to the importance of this scheme, the government was keen on making this innovative service an essential part of the social services aspect of its work programme for the years 2015 – 2018 that referred to the obligation to “continue to implement the scheme to assist eligible citizens on the waiting list to receive financing from one of the authorised banks to purchase a housing unit from the private sector projects” taking into account that all terms and conditions are applied to benefit from this housing service will apply in its entirety to this scheme. Nevertheless, what distinguishes this scheme is that the government has taken upon itself to foot the difference between the 25% of the citizen's monthly income and original monthly installment imposed on the benefitting Bahraini citizen by the financier.

Subsequently, it became clear that “Mazaya” was launched to achieve two objectives: the first is to contribute to accelerating the pace of delivery of government housing services to meet the housing needs of citizens, and the second; to expand the opportunities for citizens to select their choice of housing services that meets their needs. Therefore, we take this opportunity to invite eligible Bahraini citizens to benefit from this scheme.

Shaikh Khalid bin Abdulla Al Khalifa
Deputy Prime Minister



VISION

“ensure a superior quality of life with a sustainable and attractive living environment for Bahrain residents through facilitating access to adequate and decent housing, in particular for those citizens with limited income and provide an opportunity for each of the families to create a real home to raise a family in a safe and secure environment to form part of a supportive and integrated neighborhood.”

The “**Mazaya**” scheme is considered a realistic interpretation of the Ministry of Housing’s efforts to achieve sustainability for the social housing portfolio in the Kingdom of Bahrain. This scheme is the result of a public and private sector partnership that represents one of the Ministry of Housing’s strategy’s major themes it had embarked on implementing since 2012.

The Cabinet of Ministers’ decision to adopt the “**Mazaya**” scheme as one of the Ministry of Housing’s key services has accomplished a quantum leap towards sustainability, especially since the scheme was able to achieve remarkable success during its pilot phase, in terms of the high turnout of citizens who chose to benefit from it. This was evident in light of its unconventional financing options and solutions that allows citizens rapid access to adequate housing and assists them to choose a housing unit, which best suits their needs from the private sector. During its trial term, the scheme has achieved a satisfaction rate that exceeded 94% in terms of the applicants’ ability to obtain their housing units within the same year of application.

The opportunity to enroll in the “**Mazaya**” scheme remains open to all citizens who meet the eligibility criteria. “**Mazaya**” reaches out to citizens to take advantage of the numerous benefits that it offers; receiving suitable financing, choosing the housing unit’s type and location that fit the citizen’s needs, owning the housing unit in record time and avoiding the waiting lists.

Eng. Basim bin Yacob Al Hamer
Minister of Housing



Contents

Introduction

Objectives:

Partners:

Beneficiaries:

Our Beneficiaries

“Mazaya” Benefit Conditions

Developers:

Developers Participation Mechanism in “Mazaya”

Basic Prequalification Requirements

Proposed Project Implementation Mechanism

Proposed Projects Planning and Technical Requirements

Housing Units Construction Requirements

Financiers

Participation Mechanism in “Mazaya”

Financing Mechanism

Introduction

We Embody Our Aspirations:

The Ministry of Housing strives to meet the needs of citizens through providing housing services and schemes, and creative solutions that adopt drawing and implementing a sustainable housing methodology in the most professional and competent manner, to provide adequate housing for limited income Bahraini citizens, reflecting the wise leadership's intentions that aim to create an environment of stability and tranquility for Bahraini families.

The social housing scheme “Mazaya” is considered one of the leading initiatives that was launched by the ministry in October 2013, following a successive stage of trials, in cooperation with the private sector, to provide suitable housing for citizens. Mazaya witnessed a remarkable turnout from banks and real estate development companies. Furthermore, it saw a significant turnout from citizens; existing housing applicants, who many of them were qualified to benefit from Mazaya. This prompted the government to develop the scheme and approve it in September 2015 as a key housing service where citizens can apply to receive financing from any of the participating banks in the scheme to buy and own a suitable housing unit.

Through this guide, the Ministry of Housing is very keen to define the objectives of Mazaya and the role of the contributing parties from both government and private sector, in addition to its mechanism of action that would ensure providing rapid delivery and quality service presented to citizens at all levels.

“Mazaya” in Brief

The Social Housing Scheme, “Mazaya”, is a housing service represented in the ministry's support offered to the beneficiary to obtain financing from the participating bank for the purpose of purchasing a housing unit, whereby the beneficiary pays back in installments what represents 25% of his/her monthly income, while the government, through the ministry, is committed to provide its financial support that should cover the remaining of the monthly installments at the financing bank.

Benefiting from “Mazaya” is open to all existing housing applicants of any type of housing services or to any citizen, who fulfills the scheme's eligibility conditions.

Objectives

Our Objectives in “Mazaya”

“Mazaya” contributes directly to the expansion of housing options offered to citizens in a way that serves the housing file as well as strengthening the principle of partnership between the public and private sectors, which reflects positively in the abundance of housing services and volume of its beneficiaries, in addition to achieving the following objectives:

- Involving the private sector by steering its capabilities and expertise towards supporting the Housing File.
- Stimulating economic activity in the Kingdom through the recovery of the banking and real estate sectors by attracting real estate developers and strengthening the role of local banks in financing housing projects.
- Reducing the cost of housing units by increasing supply and facilitating land Plots division procedures.
- Encouraging development and creative innovations in the field of planning, design and implementation.
- Contributing to finding serious solutions to the obstacles related to overlapping non-exploited lands and non-classified sites.
- Increasing the contribution of the private sector in infrastructure works.

Partners

We Value our Partners

The Ministry of Housing was keen on devising a clear and feasible action mechanism through which the role of the 3 main participating parties in “Mazaya” is renewed.

The action mechanism in “Mazaya” consists of three interrelated stages whereby the 3 partners; the beneficiary, developer and financier each play a key role under the supervision of the Ministry of Housing.

The key roles of the project partners can be summarised as follows:

- Beneficiary (Applying and completing the application procedures)
- Developer (Providing Housing Unit)
- Financier (Providing Financial funding for purchasing a housing unit)

Our Partners in “Mazaya”:

Beneficiaries: Existing housing applicants, who wish to benefit from “Mazaya”, and any citizen, who fulfills the scheme’s eligibility conditions in accordance with the Ministry of Housing’s existing regulations

Developers: Private Sector companies working in the field of real estate development that are implementing real estate projects, and are approved by the ministry

Financiers: Operating commercial banks in the kingdom of Bahrain that are participating in the scheme

Eskan Bank: The party responsible for the administrative coordination of the government support between the government and financiers.

Associated Government Organisations:

Ministry of Works, Municipalities Affairs and Urban Planning

(General Directorate of Urban Planning - Roads - Sewage & Municipalities)

Central Planning Office (CPO)

Electricity and Water Authority (EWA)

Partners

Several government organisations also make valuable contributions to the scheme. These organisations are representative of the General Directorate of Urban Planning, Central Planning Office (CPO) and different service directorates also contribute to supporting the scheme, facilitating the provision of housing sites, and linking them to the major infrastructure services, while Eskin Bank conducts administrative coordination with the financiers regarding government support.



Beneficiaries

Our Beneficiaries

Benefiting from “Mazaya” is open to citizens following the fulfillment of feasible conditions in an effort to provide housing services to the largest possible number of eligible citizens, who can be classified into the following two categories:

First Category (Applicant with Existing Housing Application)

The existing housing service applicant can apply for service conversion to join the scheme provided he meets “Mazaya” eligibility conditions.

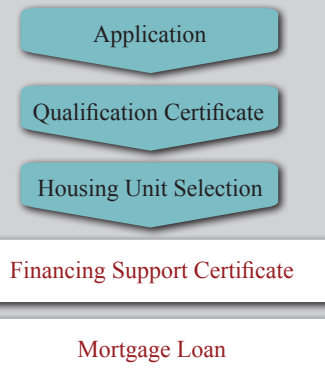
Second category (“Mazaya” Application)

The citizen can apply directly to the scheme provided he meets “Mazaya” eligibility conditions.

Benefiting in Steps

The Social Housing Scheme, “Mazaya” was approved within the Ministerial Decree No. 909, issued by the Ministry of Housing in October 2015, which can be summarized as follows:

- An application request or a transfer application is submitted to benefit from the scheme, with required documents attached.
- The applicant is granted a “Beneficiary Qualification Certificate” if conditions are met.
- By means of the “Beneficiary Qualification Certificate”, the applicant can apply to obtain a mortgage loan from one of the approved financiers within certain terms and conditions.
- The beneficiary selects a housing unit from one of the approved developers’ projects or others, provided that the selected unit meets the Ministry of Housing’s specifications and standards.



Benefit The Easy Way

“Mazaya” Benefit Conditions

In order to be accepted in the scheme, the applicant should meet the following conditions and requirements:

The applicant must:

1. be a Bahraini citizen.
2. be head of household (married).
3. be between the age of 21 and 35 years at the time of application and receiving the mortgage loan from the participating bank.
4. have a monthly income between BD 600 and BD 1,200 at the time of application and receiving the mortgage from the participating bank.
5. not have; the applicant or any member of his family, benefited from any housing service for the purpose of owning a housing unit from the government or any other party.
6. not own a property; the applicant or any member of his family on submitting the application. This condition includes the first 3 years prior to application and until the date of service allocation.

Note: The applicant is considered a property owner if he is benefiting from one of the Islamic banks' financing schemes, however the following existing circumstances exempt the applicant from the non-ownership condition:

- The applicant's ownership of a property that has an area of less than 100 square meters (that is uninhabitable or not fit to build on).
 - The applicant's wife's ownership of a property by inheritance.
7. have his family living as permanent residents of Bahrain.

Housing Unit Standards

The beneficiary can select an individually existing housing unit from the open market or from the approved ministry's list of Developers, provided the housing unit meets the following conditions:

The housing unit should:

- be detached, semi-attached or attached housing unit within a residential complex or an apartment”.
- be a newly built housing unit or relatively new and habitable for at least the next 25 years as per the estimation of the ministry's technical team.
- be built in accordance with the construction regulatory requirements for the various areas in Bahrain.
- be a habitable housing unit from the date of purchase and connected to the necessary infrastructure supplies such as electricity, water and sanitation facilities.
- not exceed in its cost the program's specific value amounting to BD 90,000 unless the management approves a higher specific value for the housing unit. Furthermore, the beneficiary will be committed to taking on the responsibility to pay the difference in value between the scheme's specified value and the original individual value of the housing unit to the financing bank.

Developers

Developers Participation Mechanism in “Mazaya”

The ministry seeks to provide the opportunity for all developers to participate in “Mazaya” within certain feasible criteria and conditions by offering:

Existing project “consisting of an existing housing unit or more”

Developers can enroll in Mazaya by providing housing units that conform to the housing unit’s required technical conditions and standards set by the ministry. Accordingly, the ministry will include these housing units within its list of eligible housing units.

Proposed project “consisting of 20 housing units or more”

Developers can offer a project for the benefit of the scheme on lands that can be re-classified and re-planned to fit MOH classification that would benefit the scheme, provided that the number of housing units, after planning, should not be less than 20 units. This process should be in accordance with the approved scheme’s planning and technical standards. The developer will be prequalified according to a certified participation mechanism prior to presenting the proposed project.

Basic Prequalification Requirements:

■ General information about the Developer

A brief about the developer that includes a Memorandum of Association (MoA), partners and previous projects.

■ About the developer’s Real Estate Projects

A report to be submitted by the developer about the previously developed estate projects during the past five years, ongoing projects and other projects in the pipeline.

■ Developer’s Financial Information Audited financial statements

The ministry will circulate the housing conditions and requirements for prequalification.

Developers

Prequalification of Developers

The prequalification aims to ensure the participation of serious financially, technically, and administratively capable developers, to complete and deliver the project within the specified time and required quality. The prequalification is limited to the developers with proposed projects only.



KINGDOM OF BAHRAIN
Ministry of Housing

Developers Prequalification Requirements
Social Housing Scheme “Mazaya” Projects

Ministry of Housing
Ministry of Works, Municipalities Affairs and
Urban planning



www.housing.gov.bh

[@Mohousing_bh](https://twitter.com/Mohousing_bh)

[Mohousing_bh](https://www.facebook.com/Mohousing_bh)

[Mohousing_bh](https://www.youtube.com/channel/UCMhousin9Bh)



Developers

Proposed Project Implementation Mechanism

The implementation mechanism passes through two major phases; the first phase is related to the approval of the proposed Project Plan by the ministry and other associated government organisations, while the second phase is focused on proceeding with design and implementation works according to the approved proposal.

First Phase: Plan Approval

Serial No.	Procedure	Action
1	Provision of a general plan for the proposed project	Developer
2	Issuance of an acceptance letter for the proposal to the General Directorate of Urban Planning	Ministry of Housing
3	Issuance of a preliminary approval letter and coordination with the owner in case of any amendments in the proposal	General Directorate of Urban Planning
4	Circulation of the plan to the associated government organisations according to the initial approval letter issued by Urban Planning to the Central Planning Office (CPO)	Central Planning Office (CPO)
5	Addressing the Municipal Council for plan approval directly after receiving approval from the CPO	General Directorate of Urban Planning
6	Approving the final plan according to The General Directorate of Urban planning letter	Ministry of Housing
7	Issuance of the final Sepia of the new plan after receiving the approval letter from the Ministry of Housing	General Directorate of Urban Planning



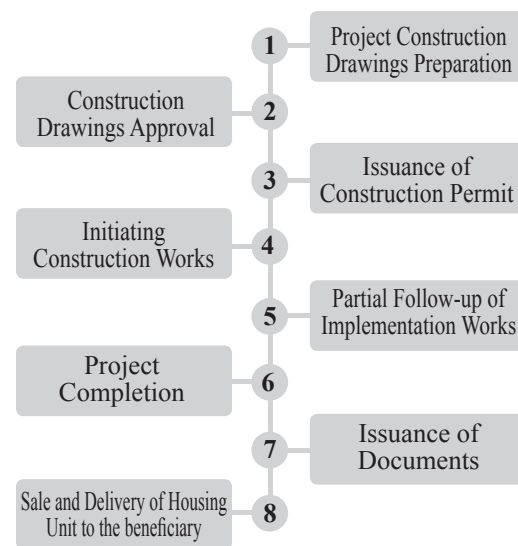
Developers

Proposed Project Implementation Mechanism

Second Phase: Implementation Phase

The developer is committed to implementing the project's construction drawings and approved specifications, in addition to assigning a certified consultant to follow-up the implementation works, while the issuance of the final individual property ownership documents for each housing unit should take place after project delivery.

Serial No.	Procedure	Action
1	Preparation of the project's final construction drawings	Developer
2	Reviewing and Approval of the project's final construction drawings	Ministry of Housing
3	Issuance of the project's construction permit	Developer & Municipalities
4	Initiation of construction works immediately after the issuance of the construction permit	Developer
5	Follow-up of the project's implementation phases	Ministry of Housing
6	Delivery of the project after completing the implementation works & connecting to all services	Developer
7	Issuance of the individual property ownership documents for each housing unit	Survey and land Registration Bureau (SLRB)
8	Sale of Housing Units take place through the coordination between Eskan Bank, the financiers and Developers	Eskan Bank, Financiers & Developers
9	Delivering the housing unit to the beneficiary	Developer



The developer and certified project consultant are committed to signing the necessary agreements that would guarantee the quality of the implementation works in accordance with the approved specifications of the Ministry of Housing.

Developers

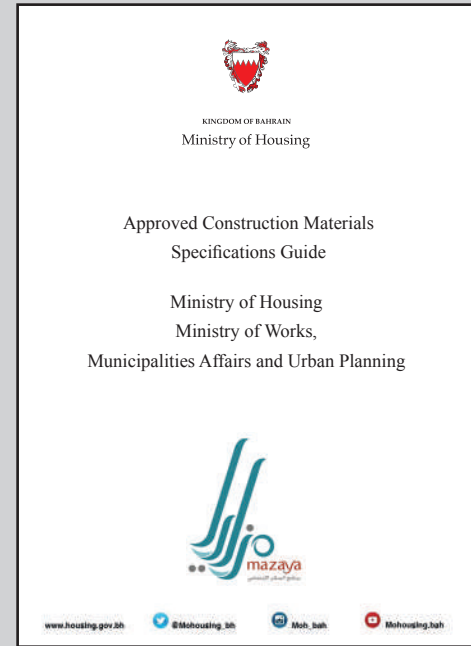
Proposed Projects Planning and technical Requirements

Construction regulatory standards and requirements were updated for the benefit of “Mazaya”, to safeguard, mainly, the interest of the beneficiary, and to conform to urban developments in accordance with the strategies carried out by the Ministry of Housing and the General Directorate of Urban Planning.

Proposed Property for Development Projects Planning:

- Adhering to the planning stipulations issued by the General Directorate of Urban Planning.
- Providing the prospective of supplying the property with the necessary infrastructure or developing the existing one for the project's benefit.
- Adhering to the requirements issued by concerned government organisations.
- Coordinating with the Ministry of Housing in determining the land plot area allocated for the housing unit.
- The project consists of housing units, buildings or both according to the criteria set by the Ministry of Housing and the General Directorate of Urban Planning.
- MOH project classification will be adopted by the proposed projects once they meet the requirements of the associated government organisations.

A ministerial decree is issued by the Ministry of Housing in coordination with the Ministry of Works, Municipalities Affairs and Urban Planning setting the construction requirements for housing units that will be circulated to developers.



Developers



KINGDOM OF BAHRAIN
Ministry of Housing

Regulatory and Construction Stipulations

Ministry of Housing
Ministry of Works,
Municipalities Affairs and Urban planning



www.housing.gov.bh



@Mbhousing_bh



Mbh_bah



Mbhousing.bah



Financiers

Participation Mechanism in “Mazaya”

Banks and Financiers are considered one of the main parties in the scheme, whereby the financial institutions provide the beneficiaries with the finances that would ensure their ownership of a suitable housing unit in terms of space and design.

The Banks submit a request for participation in the scheme by coordinating with “Eskan Bank” and signing a Memorandum of Understanding (MoU) in order to finance the beneficiaries and citizens eligible for the service, in accordance with the terms and conditions agreed upon.

The Ministry of Housing encourages financial institutions to participate in the scheme as it has devised simplified mechanisms that show the role of the financing banks and how they can contribute to the process.

1

Submitting a request to participate

2

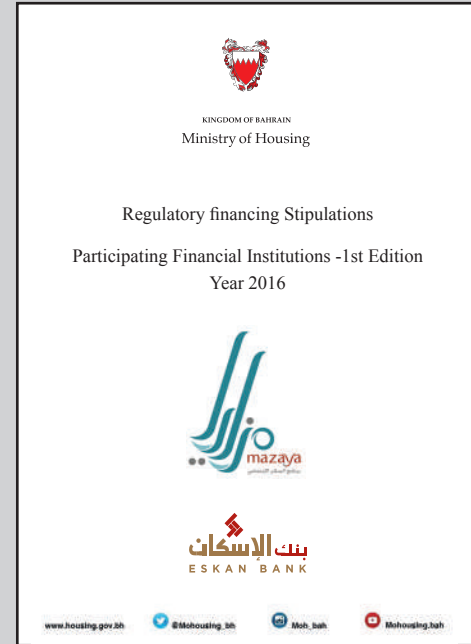
Studying the request and granting approval

3

Signing a Memorandum of Understanding (MOU)

Financial Institutions Participating in “Mazaya” Guide – 1st Edition

The Guide shows the action steps and financial support details in the scheme



Financiers

Financing Mechanism

The applicant can use the Prequalification Certificate to obtain a purchase of housing unit financial support through one of the participating banks in Mazaya.

The beneficiary should be committed to update his monthly income related personal data every two years to enable the government represented by the Ministry of Housing to modify the amount of financial support it provides him/her.

The financing procedures are summarised as follows:

Serial No.	Procedure	Action
1	Issuance of a “Prequalification Certificate” for the beneficiary as soon as he meets the terms of utilisation.	Ministry of Housing
2	Application to the participating bank for a financing request using the issued prequalification certificate.	Beneficiary of Financing Scheme
3	Selection of a housing unit from existing housing units or from approved under construction real estate projects in the market.	Beneficiary of Financing Scheme
4	Issuance of a “Housing Unit Certificate”.	Ministry of Housing
5	Issuance of a “Financial Support Certificate”	Ministry of Housing
6	Completing financing procedures with the financier using the above mentioned certificates.	Beneficiary of Financing Scheme
7	Addressing the financier and the Ministry of Housing to ensure the completion of the financing procedures and initiation of government support collection.	Financier
8	Updating Beneficiary’s data every two years.	Ministry of Housing
9	Modification of both amounts; bank financial support and monthly installment the beneficiary is committed to pay based on his/her monthly salary, will take place in accordance with the submitted updated data to the financing bank.	Financier

