

KINGDOM OF BAHRAIN
MINISTRY OF JUSTICE & ISLAMIC AFFAIRS & WAQF
JAFFARIA WAQF DIRECTORATE
FOUNDED 1346 H / 1927-CE



مملكة البحرين
وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف
إدارة الأوقاف الجعفرية
تأسست سنة 1346 هـ / 1927 م

مركز خدمات المستثمرين Investor Service Center بوابت العقارات الوقفية



www.jwdgate.com

إعداد: قسم الإعلام والعلاقات العامة

إدارة الأوقاف الجعفرية

2018



صاحب المعالي الشيخ خالد بن عبدالله آل خليفة نائب رئيس مجلس الوزراء
يدشن بوابة العقارات الوقفية الاستثمارية، على هامش معرض الخليج للعقار
الذي أقيم في مركز البحرين الدولي للمعارض والمؤتمرات (أبريل ٢٠١٧)

بوابة العقارات الوقفية الاستثمارية

يمثل مشروع بوابة العقارات الوقفية الاستثمارية أحد المشاريع العصرية الرائدة التي أطلقتها إدارة الأوقاف الجعفرية بمملكة البحرين لعرض كافة العقارات الوقفية الاستثمارية على الجميع عبر شبكة الانترنت بشفافية مطلقة، حيث تسعى الإدارة لوضع استراتيجية التداول العقاري الوقفي والمساهمة الفاعلة عبر مشروع بوابة العقارات الوقفية الاستثمارية والذي سيمثل نقلة نوعية في تطوير العقارات الوقفية وإدارتها بصورة عصرية واحترافية.

ويعد هذا المشروع الرائد الأول من نوعه عالمياً على مستوى المؤسسات الوقفية، ويترجم هذا المشروع الهوية الجديدة التي أطلقتها إدارة الأوقاف لتعزيز الشراكة مع مختلف المؤسسات الاقتصادية والاجتماعية، والأوقاف تبنت خطة طموحة لتعزيز الأصول وتنمية الإيرادات للانتقال إلى مرحلة جديدة من العطاء لبلوغ التطلعات المنشودة وتحقيق رغبة الواقفين في تجسيد أغراضها الدينية والإنسانية والخيرية.

وعلاوة على ذلك، يأتي هذا المشروع كترجمة عملية لاستراتيجية تنمية الأوقاف والإصلاح الشامل في الإدارة لمواكبة تطلعات جلالة عاهل البلاد في مشروعه الإصلاحى وبرنامج عمل الحكومة الموقرة المتمثل في رؤية البحرين الاقتصادية والاجتماعية والتنمية للعام ٢٠٣٠ وبما يلبي تطلعات المجتمع من هذه الدائرة العريقة التي نحتفل بالذكرى التسعين على تأسيسها.

ومن دون شك، سيحقق مشروع بوابة العقارات الوقفية الاستثمارية قفزة نوعية تاريخية في إيرادات العقارات والأصول الوقفية من خلال تحقيق أفضل العوائد المالية عبر تعزيز الاستثمارات التنموية، حيث ستعلن الإدارة بشكل آني عن العقارات المتاحة للاستثمار وبكل شفافية، حيث يعمل قسم الاستثمار على استصدار وتحديث دليل العقارات الوقفية من خلال جرد كافة الأملاك الوقفية بشكل دوري.

ويتضمن هذا الدليل عرضاً لأهم الأسئلة المتكررة عن نظام التأجير الجديد المتبع في إدارة الأوقاف الجعفرية.



واقعة ميزان





المباني Offices 6 المكاتب Shops 5 شقق Flats



الأسئلة التعريفية

• ما هي إدارة الأوقاف الجعفرية؟

إدارة الأوقاف الجعفرية إدارة رسمية بمملكة البحرين تأسست سنة ١٩٢٧ وتمثل سلطة الإدارة العليا في مجلس الأوقاف والذي يشكل بمرسوم ملكي، ومكون من رئيس وعشرة أعضاء، مهمته الإشراف على الأوقاف الجعفرية واستغلالها وصرف إيراداتها وحفظ أعيانها وتعميرها وفقاً لمفهوم صياغة الوقف وعبارات الواقفين وبمقتضى أحكام الشريعة الإسلامية. ويمثل النشاط الرئيسي لإدارة الأوقاف الجعفرية في الإشراف على عدد كبير من المساجد والمآتم، كما تشرف الإدارة على الأصول الموقوفة على تلك المساجد والمآتم بجانب الأصول الموقوفة للذرية والخيريات العامة وأوقاف الدرس والعبادة وشئون المقابر والأصول المالية السائلة للأوقاف.

• ما المقصود بـ (دليل إجراءات تأجير العقارات الوقفية)؟

يمثل (دليل إجراءات العقارات الوقفية) مرجعاً شاملاً يتضمن كافة الشروط العامة والإجراءات التنفيذية لتأجير واستثمار الأصول والممتلكات الوقفية الاستثمارية. ويهدف الدليل عموماً إلى تنظيم عملية تأجير العقارات الوقفية بما يحقق الأهداف التي أنشئت من أجلها إدارة الأوقاف وخصوصاً تحقيق الربح المناسب للجهات الوقفية، وذلك وفقاً لما يلي:

أ- التعريف بالأحكام والقواعد والأسس الواجب الأخذ بها عند تأجير الممتلكات الوقفية، وذلك وفق مبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية الغراء والقوانين والأنظمة المعمول بها في مملكة البحرين.

ب- الاستغلال الأمثل للعقارات الوقفية بما يحقق الأهداف التي أنشئت من أجلها الأوقاف.

ج- تحقيق مبدأ العدالة والمساواة وتكافؤ الفرص بين المستثمرين للاستفادة من الفرص الاستثمارية التي تتيحها الأوقاف.

د- تشجيع الأفراد وأصحاب الأعمال والقطاع الخاص وحثهم على المشاركة في التنمية الوقفية الوطنية.

• ما هو الإطار القانوني الذي يحكم عمليات التأجير والاستثمار في الإدارة ؟

• تقوم إدارة الأوقاف الجعفرية بتأجير العقارات المملوكة لها والمعدة للاستثمار وذلك استناداً إلى:

- ١-٢-١ قانون دائرة الأوقاف الجعفرية الصادر عن صاحب العظمة المغفور له الأمير الشيخ سلمان بن حمد آل خليفة في العام ١٩٦٠.
- ٢-٢-١ مرسوم رقم (٦) لسنة ١٩٨٥ بشأن تنظيم مجلسي الأوقاف السنية والجعفرية وإدارتهما، والمعدل بمرسوم رقم (٤٥) لسنة ٢٠٠١، والمعدل بمرسوم رقم (٤٨) لسنة ٢٠٠٧.
- ٣-٢-١ قرار رقم (١١) لسنة ١٩٩١ بشأن اللائحة الداخلية لمجلسي الأوقاف السنية والجعفرية الصادر عن صاحب السمو الملكي الأمير خليفة بن سلمان آل خليفة رئيس مجلس الوزراء.
- ٤-٢-١ قرار رقم (٢٠١٧/٠٢ - ٠١) لسنة ٢٠١٧ الصادر عن مجلس الأوقاف الجعفرية بشأن اعتماد وإقرار دليل تأجير العقارات الوقفية.
- ٥-٢-١ القوانين والأنظمة السارية في مملكة البحرين.

• ما هي الفرص الاستثمارية في إدارة الأوقاف الجعفرية؟

• تتوافر لدى إدارة الأوقاف الجعفرية العديد من الفرص الاستثمارية المهمة في مختلف محافظات مملكة البحرين، وتشمل: تأجير المحلات السكنية والتجارية والمكتبية، والبيوت والفلل السكنية، فضلاً عن إمكانية تطوير المشاريع القائمة وعرض أراضٍ وقفية متاحة للاستثمار لعقود طويلة تصل لـ ٢٥ عاماً لتشجيع مشاريع استثمارية وتجارية عليها.

• ما هي فئات التأجير المتاحة في إدارة الأوقاف الجعفرية؟

- تنقسم الفئات المتاحة للتأجير إلى أربع فئات رئيسية:
الفئة الأولى: عقود الإيجار القصيرة، وتشمل: تأجير الشقق السكنية والتجارية والمحلات التجارية.
الفئة الثانية: عقود تأجير الأراضي الزراعية والمنشآت المشيدة على العقارات الوقفية.
الفئة الثالثة: عقود تطوير العقارات.
الفئة الرابعة: عقود بناء وتشبيد العقارات الجديدة على الأراضي الوقفية.

• ما هي الخدمات المقدمة في مركز خدمات المستثمرين؟

- يقدم مركز خدمات المستثمرين الكائن في المبنى الرئيسي لإدارة الأوقاف الجعفرية في العاصمة المنامة، خدمات متكاملة لجميع المستأجرين في إدارة الأوقاف الجعفرية ومتابعة طلباتهم، وتعريف المستثمرين بالفرص الاستثمارية المتاحة، فضلاً عن متابعة إنجاز الطلبات وإجراء وتنظيم المزايدات العلنية بحضور المتنافسين.

• أين يقع مقر مركز خدمات المستثمرين؟

- يقع مركز خدمات المستثمرين في المبنى الرئيسي لإدارة الأوقاف الجعفرية في العاصمة المنامة.

• ما هي ساعات الدوام في مركز خدمات المستثمرين؟

- يعمل مركز خدمات المستثمرين طوال أيام العمل الرسمي (الأحد - الخميس) ابتداءً من الساعة والنصف صباحاً حتى الواحدة والنصف ظهراً.

• ما هو الخط الساخن لخدمات الاستثمار؟

• الخط الساخن لخدمات الاستثمار هو: 80008890

• كيف يمكنني التأجير عبر استخدام بوابة العقارات الوقفية الالكترونية؟

يمكنني التأجير عبر استخدام بوابة العقارات الوقفية www.jwdgate.com والقيام بالخطوات التالية:

- 1- الإطلاع على العقارات والفرص الاستثمارية المتاحة.
 - 2- اختيار العقار المناسب للتأجير والاستثمار واتباع الشروط والأحكام الواردة في إعلان التأجير.
 - 3- اختيار الاستمارة المخصصة للتأجير وملئ البيانات.
 - 4- متابعة الطلب عبر (إدارة المعاملات).
- ينصح بالإطلاع على الفيديو التعريفي بخدمات بوابة العقارات الوقفية.

• ما هي أبرز الخدمات التي تقدمها بوابة العقارات الوقفية؟

• تقدم بوابة العقارات الوقفية حزمة من الخدمات الالكترونية ومنها: عرض الفرص الاستثمارية المتاحة في إدارة الأوقاف الجعفرية مع عرض أسعارها الابتدائية أو التقديرية، مواعيد الإعلان عن المزادات العلنية والالكترونية، النظام الخاص بإجراء المزادات الالكترونية، تقديم طلبات الاستفسارات/ تقديم طلبات الاستئجار، متابعة طلبات الإيجار وغيرها من الخدمات الأخرى.

• ما الخدمات التي تقدمها بوابة العقارات الوقفية للمستأجرين الفعليين في الإدارة؟

• تقدم بوابة العقارات الوقفية خدمات متكاملة لجميع المستأجرين في إدارة الأوقاف الجعفرية والذين يتجاوز عددهم الإجمالي ٣٠٠٠ مستأجر، حيث بإمكان المستأجرين التعرف على كشف مدفوعاتهم وفواتيرهم ودفعها وتقديم طلبات الصيانة والتبليغ عن طريق البوابة الالكترونية.

• ما الأنشطة المسموح مزاولتها في العقارات التابعة لإدارة الأوقاف الجعفرية؟

تحدد الأنشطة الاستثمارية المسموح بمزاولتها في العقارات الوقفية وذلك طبقاً لقوانين مملكة البحرين وقرارات إدارة الأوقاف الجعفرية بممارسة نشاط تجاري أو خدمي معين من قبل المستأجرين أو المستثمرين عن طريق تأجيرهم الأراضي والممتلكات التابعة للإدارة والجهات الوقفية التي تشرف عليها، شريطة التزامهم بأحكام الشريعة الإسلامية وقوانين المملكة وضوابط التأجير.

ومن أبرز هذه الأنشطة الاستثمارية (على سبيل المثال لا الحصر): الأسواق والمحلات التجارية، المباني السكنية، المباني الاستثمارية، الجامعات والمدارس ورياض الأطفال، المستشفيات والمراكز والمنشآت الطبية، محطات وقود السيارات، المسالخ وحضائر المواشي، المشاتل الزراعية، المخابز، المطاعم، معارض بيع السيارات، المستودعات والمخازن، المصانع، الورش المهنية، وأية أنشطة أخرى تخضع لموافقة الإدارة.

• ما هو سير الإجراءات المتبعة في عمليات التأجير والاستثمار؟

- طلبات الإيجار القصيرة: إنجاز الطلب عبر مركز خدمات المستثمرين مروراً بأقسام الإجراءات والتحصيل وانتهاءً بموافقة رئيس مجلس الأوقاف الجعفرية.
- طلبات تأجير المنشآت المشيدة على العقارات الوقفية: إجراء المزايدة عبر مركز خدمات المستثمرين أو بوابة العقارات الوقفية (بحسب الحالة) وتصديق لجنة الكشف والإيجارات والمزايدات (منبثقة عن مجلس الأوقاف الجعفرية) وانتهاءً بموافقة رئيس مجلس الأوقاف الجعفرية.
- طلبات تطوير العقارات: إجراء المزايدة عبر مركز خدمات المستثمرين أو بوابة العقارات الوقفية (بحسب الحالة) ودراسة وتقييم العطاءات تبعاً للسعر ونوع المشروع من قبل لجنة الكشف والإيجارات والمزايدات (منبثقة عن مجلس الأوقاف الجعفرية) وانتهاءً بموافقة رئيس مجلس الأوقاف الجعفرية.
- طلبات بناء تشييد العقارات على الأراضي الوقفية: إجراء المزايدة عبر مركز خدمات المستثمرين أو بوابة العقارات الوقفية (بحسب الحالة) ودراسة وتقييم العطاءات تبعاً للسعر ونوع المشروع من قبل لجنة الكشف والإيجارات والمزايدات (منبثقة عن مجلس الأوقاف الجعفرية) وانتهاءً بموافقة رئيس مجلس الأوقاف الجعفرية.

• ما هي المدد الزمنية لعقود الإيجار والاستثمار؟

- تتفاوت المدد الزمنية لعقود الإيجار والاستثمار تبعاً لنوع الإيجار أو الاستثمار:
- طلبات الإيجار القصيرة (المحلات السكنية والتجارية): سنة واحدة قابلة للتجديد.
- طلبات تأجير الأراضي الزراعية والمنشآت المشيدة على العقارات الوقفية: خمس سنوات قابلة للتجديد.
- طلبات تطوير العقارات: خمسة عشر (15) عاماً، قابلة للتجديد.
- طلبات بناء تشييد العقارات على الأراضي الوقفية: خمسة وعشرون عاماً (25) عاماً، قابلة للتجديد.

• ما هي الاشتراطات المطلوب توافرها لدى المستأجر؟

- 1- أن يكون صاحب الطلب بحريني الجنسية أو مقيم في مملكة البحرين (له كفيل بحريني للطلب).
- 2- أن تتواءم ملابته المالية مع نوع الطلب المقدم.
- 3- أن يتعهد بالالتزام بقوانين مملكة البحرين والأنظمة والقرارات المتبعة في الإدارة.
- 4- أن يقدم كافة المستندات المطلوب توافرها تبعاً لنوع الطلب المقدم.

• هل يمكن لغير البحرينى التقديم لعروض الاستئجار والاستثمار في إدارة الأوقاف الجعفرية؟

- نعم، يمكن للمقيم في مملكة البحرين التقدم بطلبات الاستئجار والاستثمار، شريطة أن يكون له كفيل بحريني، وذلك طبقاً للقوانين والأنظمة والشروط والضمانات التي تحددها الإدارة.

• ما هو الوقت المتوقع لاستكمال عملية التأجير؟

- يتفاوت الوقت المتوقع لاستكمال عملية التأجير والاستثمار تبعاً لنوع الفئة، وتصل مدة التأجير في العقود القصيرة إلى يوم عمل واحد فيما تمتد فئات التأجير الأخرى إلى أسبوعين كحد أقصى طبقاً لأنظمة المزايدات المعلنة في إعلان التأجير والاستثمار.

• هل من الضروري أن تتوافر الملاءة المالية لدى المستأجر؟

- تعد الملاءة المالية المناسبة إحدى الاشتراطات الرئيسية في التأجير تبعاً لنوع الطلب المقدم.

• هل تتوافر خدمة الدفع الإلكتروني في موقع بوابة العقارات الوقفية؟

• ستتوافر هذه الخدمة قريباً في بوابة العقارات الوقفية الاستثمارية.

• ما هي الالتزامات المترتبة على المستأجر؟

- الالتزام بقوانين مملكة البحرين والأنظمة والقرارات المتبعة في الإدارة.
- استخدام العقار للغرض المستأجر به واستحصال الموافقات والتراخيص الفنية اللازمة.
- الحفاظ على العين المؤجرة (العقار) وإجراء الصيانة اللازمة.
- التأمين على العقار طبقاً لتعليمات الإدارة.
- الالتزام بإقامة المشروع طبقاً لبنود العقود وملحقاته.
- الالتزام بدفع الإجرة المحددة في العقد خلال موعد الاستحقاق دون تأخير.
- الالتزام بمعايير الصحة والسلامة اللازمة طبقاً لأنظمة مملكة البحرين.
- تسليم العقار بحالة سليمة عند انتهاء العقد.



الاستثمار: محلي (4.600.000) ريال - مكتب رقم 32 (200.000) ريال - دولة رقم 2086 - مصنع أتلان المسكن (900.000) ريال - مكان رقم 423 (120.000) ريال - مكتب رقم 33 (900.000) ريال



نبذة عن إدارة العقارات

يتمثل مشروع بوابة العقارات الوظيفية الإستثمارية أحد المشاريع العصرية الرائدة التي أطلقتها إدارة الأوقاف المحيصة لخدمة كافة العقارات الوظيفية الإستثمارية على الصعيح عبر شبكة الإنترنت بشعبانية حافلة، حيث تسعى الإدارة لوضع إستراتيجية التناول الكفائي الوطني والمساهمة الفعالة عبر مشروع بوابة العقارات الوظيفية الإستثمارية والذي سيمثل نقلة نوعية في تطوير العقارات الوظيفية وإثرائها بشعبية عصرية وإشراكها.

- تعريف
- طريقة تقديم الطلبات
- مؤشرات العرض والطلب
- نيل العقارات الوظيفية

العقارات الوظيفية الإستثمارية



عناصير المشروع الإستثمارية

- المرکز التجارية
- الأسواق التجارية
- مطاعم غذاء
- سوق العمالة للعموم
- العروض التجارية
- الخدمات التجارية للعمولة
- صالات العارضات
- وحدات النقل السكنية
- الخدمات التجارية
- الاربع التجارية

العقارات المتوفرة



مركز خدمات المستثمرين

2

Investor Service Center

www.jwdbourse.com

investment@jwd.gov.bh

8000 8890

مركز خدمات المستثمرين

2

Investor Service Center

www.jwdbourse.com

investment@jwd.gov.bh

8000 8890

الخط الساخن: 80008890