

بسمه تعالی

دستورالعمل واگذاری زمین جهت ساخت واحدهای مسکونی استیجاری زوج‌های جوان طرح آشیان

موضوع ماده (۸) «بسته مدیریت بازار اجاره» مصوب بیستمین جلسه شورای عالی مسکن

به استناد بند (۳) ماده (۲) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و آیین‌نامه اجرایی آن و در راستای تحقق اهداف کمی موضوع ماده (۴۹) قانون برنامه هفتم پیشرفت و در اجرای ماده (۸) «بسته مدیریت بازار اجاره» مصوب بیستمین جلسه شورای عالی مسکن مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۲۴، این دستورالعمل با هدف ساخت و عرضه مسکن اجاره‌ای ویژه زوج‌های جوان ازدواج اولی ابلاغ می‌شود.

فصل اول: تعاریف

ماده ۱: در این دستورالعمل، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

وزارت: وزارت راه و شهرسازی.

معاونت: معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی.

سازمان: سازمان ملی زمین و مسکن.

شرکت: شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید.

بنیاد: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.

اداره (ادارات) کل: ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها.

شرکت عمران: شرکت‌های عمران شهرهای جدید.

زمین: اراضی تخصیص یافته جهت اجرای این دستورالعمل.

واحدهای اجاره‌ای: واحدهای مسکونی احداثی توسط سرمایه‌گذاران جهت واگذاری اجاره‌ای به متقاضیان هدف (مستاجر) در چارچوب ضوابط این دستورالعمل.

سرمایه‌گذار: اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع ماده (۴) این دستورالعمل.

کارگزار: اشخاص حقیقی و حقوقی در چارچوب ضوابط ماده (۱۱) دستورالعمل موضوع ماده (۶) بسته مدیریت بازار اجاره.

مستاجر (متقاضی): زوج‌های جوان ازدواج اولی فاقد مسکن و واجد شرایط مندرج در ماده (۲) این دستورالعمل.

سامانه: سامانه طرح‌های حمایتی مسکن به آدرس saman.mrud.ir

فصل دوم: شناسایی، احراز شرایط و معرفی متقاضیان واجد شرایط

ماده ۲: گروه هدف موضوع این دستورالعمل عبارتند از زوج‌های جوان ازدواج اولی مشروط به دارا بودن کلیه شرایط

زیر:

- الف) از تاریخ ازدواج رسمی آنان بیش از ۵ سال نگذشته باشد.
- ب) مستاجر، همسر ایشان و افراد تحت تکفل آنها، فاقد مسکن ملکی یا زمین با کاربری مسکونی در ۵ سال اخیر در سراسر کشور باشند.
- ج) تحت پوشش کمیته امداد خمینی (ره) و یا سازمان بهزیستی و یا واقع در دهک‌های ۱ تا ۵ درآمدی براساس اطلاعات پایگاه رفاه ایرانیان، باشند.
- د) متقاضی یا همسر ایشان دارای ۵ سال سابقه سکونت در شهر محل تقاضا باشند.
- ه) شرایط مندرج در مصوبه شماره ۰۶۳۸۰۲/۲۰۷۶۴۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۸ شورای عالی راهبری برنامه هفتم پیشرفت با موضوع استحقاق سنجی توسط سازمان برنامه و بودجه را داشته باشند.
- تبصره ۱:** برای ثبت تقاضا در شهرهای جدید، سابقه سکونت در کل مجموعه شهری مورد تایید است.
- ه) متقاضی و همسر ایشان دارای فرم ج سبز باشند.
- تبصره ۲:** اولویت با متقاضیان تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره)، سازمان بهزیستی کشور واقع در دهک‌های ۱ تا ۵ درآمدی است.
- ماده ۳:** امکان ثبت نام از متقاضیان برای هر پروژه متناسب با ظرفیت اعلامی توسط اداره کل/شرکت عمران به معاونت در سامانه فراهم می‌شود.
- تبصره:** اعلام ظرفیت ثبت نام در هر پروژه می‌بایست در مرحله بالای ۹۰ درصد پیشرفت فیزیکی صورت پذیرد.
- ماده ۴:** نحوه شناسایی، احراز شرایط و معرفی متقاضیان با ترتیبات ذیل انجام می‌شود:
- الف) سرپرست خانوار متقاضی استفاده از این طرح می‌بایست در بخش «مسکن اسنیجار عمومی» در سامانه، درخواست خود را ثبت نماید.
- ب) اداره کل موظف است نسبت به بررسی مدارک و مستندات متقاضیان در سامانه، احراز شرایط مندرج در ماده (۲) و تهیه تعداد و فهرست نهایی متقاضیان واجد شرایط و سایر موارد مربوطه اقدام کند و نتیجه را در سامانه ثبت نماید.
- پ) در خصوص واحدهای اجاره‌ای احداثی توسط سرمایه‌گذاران موضوع بند (الف) ماده (۵) دستورالعمل سایر ترتیبات اجرا به شرح ذیل است:
- ۱- متقاضیان به صورت مستقیم در سامانه ثبت نام می‌نمایند و تاییدیه تحت پوشش بودن از نهاد حمایتی مربوطه اخذ می‌شود و یا اینکه لیست متقاضیان واجد شرایط تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره)، سازمان بهزیستی کشور و یا واقع در دهک‌های ۱ تا ۵ درآمدی مطابق اطلاعات پایگاه رفاه ایرانیان از سوی نهاد متولی به وزارت متناسب با تعداد واحدهای اجاره‌ای احداثی ارائه می‌شود.
 - ۲- در صورت معرفی متقاضی از سوی نهاد حمایتی، ثبت و مجاز نمودن کد ملی متقاضیان معرفی شده در سامانه از سوی اداره کل پس از احراز شرایط اولیه انجام می‌شود.
 - ۳- متقاضی با اعلام اداره کل/شرکت مربوطه نسبت به تکمیل اطلاعات و بارگذاری مدارک اقدام می‌نماید.

۴- پالایش و احراز شرایط متقاضیان، تایید نهایی و اتصال به واحد مربوطه انجام می‌شود.

۵- قرارداد اجاره توسط کارگزار با متقاضیان اتصال به واحد در قالب قرارداد ابلاغی منعقد می‌شود.

ت) در خصوص واحدهای اجاره‌ای احداثی توسط سرمایه‌گذاران موضوع بندهای (ب) و (ج) ماده (۵) دستورالعمل سایر ترتیبات اجرا به شرح ذیل است:

۱- در واحدهای موضوع این بند، ۵۰ درصد واحدهای احداثی به متقاضیان واجد شرایط معرفی شده از سوی وزارت جهت بهره‌برداری اجاره‌ای موضوع این دستورالعمل تخصیص می‌یابد (به میزان حداقل ۵۰ درصد ظرفیت واحدهای احداثی از سوی وزارت بر اساس ثبت نام و احراز شرایط انجام شده در سامانه صورت می‌پذیرد و به میزان حداکثر ۵۰ درصد باقیمانده ظرفیت واحدهای احداثی (ثبتی در سامانه)؛ و توسط سرمایه‌گذار در بازار آزاد و به مستاجر دلخواه اجاره داده می‌شود).

۲- انعقاد قرارداد اجاره توسط کارگزار با تمامی متقاضیان اعم از مستاجران حمایتی یا آزاد.

فصل سوم: شرایط، صلاحیت و وظایف سرمایه‌گذار واحدهای اجاره‌ای

ماده ۵: زمین‌های شناسایی شده برای احداث واحدهای اجاره‌ای به اشخاص حقیقی و حقوقی زیر قابل واگذاری می‌باشد:

- الف) شهرداری‌ها، سازمان‌ها و نهادهای عمومی غیر دولتی متولی گروه‌های کم‌درآمد، کمیته امداد امام خمینی (ره)، سازمان بهزیستی کشور، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین و واقفین مسکن‌ساز با معرفی بنیاد
- ب) صندوق‌های تأمین اجتماعی، تعاون، بازنشستگی کشوری و لشگری و سایر صندوق‌های مالی و اعتباری
- ج) سرمایه‌گذاران حقیقی و حقوقی بخش خصوصی و تعاونی و صنایع

تبصره ۱: اولویت تخصیص زمین برای احداث واحدهای اجاره‌ای موضوع این دستورالعمل، با سرمایه‌گذاران بخش خصوصی و شهرداری‌ها است. انتخاب سرمایه‌گذاران بخش خصوصی از بین متقاضیان دریافت زمین‌های موضوع این دستورالعمل، از طریق امتیازبندی مطابق پیوست شماره (۱) این دستورالعمل صورت می‌پذیرد.

تبصره ۲: اداره کل/شرکت عمران موظف است اطلاعات مربوط به سرمایه‌گذاران، اراضی تخصیصی و پروژه‌های قابل احداث در اراضی را (در زمان انعقاد قرارداد واگذاری زمین) در سامانه ثبت نمایند و قبل از واگذاری زمین به متقاضیان، نسبت به استعلام ظرفیت مالی و فنی سرمایه‌گذاران و سایر پروژه‌های تخصیصی از سامانه اقدام نماید.

تبصره ۳: سرمایه‌گذاران باید دارای پروانه صلاحیت ساخت مسکن از مراجع ذیصلاح (سازمان برنامه و بودجه یا وزارت راه و شهرسازی) باشند و در صورت نداشتن صلاحیت از مراجع ذیصلاح، مشروط به دارا بودن سایر شرایط، می‌بایست از شرکت‌های سازنده دارای صلاحیت از مراجع ذیصلاح استفاده نمایند.

ماده ۶: سرمایه‌گذاران واحدهای اجاره‌ای؛ مسئولیت ساخت، مدیریت اجاره‌داری (یا رعایت مفاد تبصره این ماده) و تضمین اقساط تسهیلات ساخت واحدهای اجاره‌ای را برعهده دارند.

تبصره: سرمایه‌گذارانی که در چارچوب این دستورالعمل اقدام به ساخت و عرضه مسکن اجاره‌ای می‌نمایند، مجازند راساً با اخذ مجوز موضوع ماده (۱۱) دستورالعمل ماده (۶) بسته مدیریت بازار اجاره و یا از طریق کارگزار نسبت به بهره‌برداری اجاره‌ای واحدهای احداث شده اقدام نمایند.

فصل چهارم: ضوابط واگذاری زمین

ماده ۷: برنامه توزیع استانی تامین زمین جهت احداث واحدهای اجاره‌ای به پیوست این دستورالعمل (پیوست شماره (۲)) می‌باشد.

ماده ۸: اداره کل / شرکت عمران موظف است ظرف مدت ۱ ماه پس از ابلاغ این دستورالعمل، نسبت به شناسایی و تخصیص زمین‌های قابل تخصیص برای اجرای این طرح که در زمان انعقاد قرارداد واگذاری دارای شرایط ذیل می‌باشد، اقدام نماید:

الف) مالکیت زمین به نام دولت قطعیت یافته و سند مالکیت تک‌برگ آن به نحو مفروز و تفکیک شده بنام دولت اخذ شده باشد.

ب) زمین بلامعارض باشد و هیچگونه ادعا، شکایت، دعوی و ... نسبت به آن در مراجع قضایی و اداری مطرح نباشد.

پ) زمین دارای کاربری مسکونی یا مسکونی و توام مصوب، مطابق طرح‌های توسعه شهری (جامع، تفصیلی و یا هادی) باشد.

ت) هیچ نوع ممنوعیت، محدودیت و مغایرت قانونی برای ساخت مسکن در زمین وجود نداشته باشد.

ث) زمین مورد نظر آماده‌سازی شده باشد و یا آماده‌سازی و ساخت به صورت همزمان قابل انجام باشد.

تبصره: درخصوص پروژه‌های مسکونی و مسکونی و توام (مسکونی- تجاری و ...)، در رابطه با بخش مسکونی مطابق ضوابط دستورالعمل در قالب اجاره‌داری و در رابطه با بخش تجاری در قالب مشارکت یا سرمایه‌گذار براساس ضوابط و مقررات جاری اقدام خواهد شد.

ماده ۹: واگذاری زمین به اشخاص موضوع بند الف) ماده (۵) این دستورالعمل به قیمت تمام‌شده، مشروط به این است که اشخاص یاد شده ضمن تضمین پرداخت اقساط بانکی، واحدهای احداثی را به مدت حداقل ۱۰ سال در اختیار مستاجر (متقاضی) با معرفی و یا تایید اداره کل / شرکت به صورت اجاره قرار دهند.

تبصره ۱: در صورت فراهم شدن زمینه تامین منابع نقدی برای ساخت واحدهای مسکونی، علاوه بر واگذاری زمین به قیمت تمام شده؛ تا بیست درصد (۲۰٪) هزینه احداث واحدها در قالب کمک‌های اعتباری یا اولویت در شهرهای با جمعیت دویست و پنجاه هزار نفر تامین خواهد شد، مشروط به این که اشخاص یاد شده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۱۵) سال به متقاضی (مستاجر) به صورت اجاری واگذار نمایند.

تبصره ۲: در طول مدت احداث (حداکثر ۲) سال پس از دریافت پروانه ساختمانی (حداکثر زمان دریافت پروانه ۶ ماه لحاظ می‌شود) و ساخت و تکمیل پروژه)) و دوره واگذاری به صورت اجاره (حداقل ۱۰ سال) مبلغی بابت بهای زمین دریافت نمی‌شود. بعد از اتمام دوره یاد شده و در صورت خروج از حالت اجاره و یا فروش واحدها، بهای زمین به قیمت تمام‌شده دریافت خواهد شد.

تبصره ۳: واگذاری زمین به کلیه اشخاص موضوع بند (الف) ماده (۵) این دستورالعمل، به صورت اجاره (۹۹) ساله با اولویت اقشار کم‌درآمد و بدون قابلیت "انتقال به غیر" مجاز می‌باشد؛ مشروط به آنکه واحدهای اجاره‌ای احداثی در طول دوره اجاره (۹۹ ساله) در اختیار متقاضیان واجد شرایط قرار گیرد.

ماده ۱۰: واگذاری زمین به اشخاص موضوع بندهای (ب) و (ج) ماده (۵) این دستورالعمل، به قیمت کارشناسی روز واگذاری بر اساس اعلام کارشناس رسمی می‌باشد؛ مشروط به این که اشخاص موضوع بند (ب)، واحدهای احداثی را به مدت حداقل ۸ سال و اشخاص موضوع بند (ج)، واحدهای احداثی را به مدت حداقل ۵ سال مطابق ضوابط جز "ت" ماده (۴) این دستورالعمل به صورت اجاره واگذار نمایند.

تبصره: در طول مدت احداث (حداکثر ۲) سال پس از دریافت پروانه ساختمانی (حداکثر زمان دریافت پروانه ۶ ماه لحاظ می‌شود) و ساخت و تکمیل پروژه)) و دوره واگذاری به صورت اجاره (حداقل ۵ و ۱۰ سال) مبلغی بابت بهای زمین دریافت نمی‌شود. بعد از اتمام دوره یاد شده و در صورت خروج از حالت اجاره و یا فروش واحدها، بهای زمین به قیمت کارشناسی روز واگذاری دریافت خواهد شد.

ماده ۱۱: زمین‌های واگذارشده در چارچوب ضوابط این دستورالعمل و نیز واحدهای اجاره‌ای احداثی در این زمین‌ها، تا پایان دوره اجاره‌داری در مالکیت سازمان/شرکت (دستگاه واگذار کننده زمین) می‌باشد.

تبصره ۱: در صورتی که قبل از اتمام مدت بهره‌برداری اجاره‌ای اراضی موضوع این دستورالعمل، فروش انجام شود، قیمت زمین به نرخ روز (زمان پرداخت) به همراه ارزش روز یارانه‌های پرداختی از اشخاص موضوع این ماده دریافت خواهد شد.

تبصره ۲: شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی موظفند برای زمین‌های موضوع این دستورالعمل، پروانه ساختمانی صادر کنند و در پروانه ساخت و گواهی عدم خلاف و پایان کار، عبارت «ساختمان استیجاری به مدت ... سال» (براساس مفاد قرارداد واگذاری زمین) را درج نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک بایستی، عبارت یادشده را در هنگام صدور صورت‌مجلس تفکیکی و سند مالکیت بر روی این اسناد، قید نمایند. اعلام مدت زمان اجاره‌داری به شهرداری‌ها باید از سوی اداره کل/شرکت عمران صورت پذیرد.

ماده ۱۲: در الگوی ساخت واحدهای اجاره‌ای موضوع این دستورالعمل، رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ضروری است و ساخت واحدهای اجاره‌ای متناسب با نیاز و قابل استطاعت خانوارهای هدف در اولویت قرار دارد.

ماده ۱۳: حداکثر زیربنای مفید هر واحد مسکونی قابل احداث، در محدوده شهر تهران هفتاد (۷۰) مترمربع خالص و در سایر شهرها هفتاد و پنج (۷۵) مترمربع خالص تعیین می‌شود.

ماده ۱۴: سازمان / شرکت مکلف است با همکاری معاونت حداکثر ظرف مدت ۱ ماه پس از ابلاغ این دستورالعمل نسبت به تدوین و ابلاغ قراردادهای واگذاری زمین‌های موضوع این دستورالعمل با رعایت قوانین و مقررات موضوعه کشور و پیش‌بینی موارد لازم از جمله موارد ذیل اقدام نماید:

- الف- پیش‌بینی شرط فسخ در طول دوره ساخت و بهره‌برداری واحدهای اجاره‌ای احداثی.
- ب- پیش‌بینی بازپس‌گیری اراضی در صورت عدم ایفای تعهدات قراردادی در طول دوره ساخت (مشمول بر اخذ پروانه ساختمانی، ساخت و تکمیل پروژه حداکثر ظرف مدت ۲ سال پس از اخذ پروانه ساختمانی و مطابق مفاد قرارداد) و بهره‌برداری اجاره‌ای تا اتمام مدت زمان اجاره‌داری مصوب در بازه‌های زمانی ۵ و ۱۰ و یا ۹۹ ساله
- پ: اخذ تضامین لازم (ضمانت‌نامه بانکی، سفته و ...) مربوط به حسن انجام کار و تعهدات اشخاص موضوع این دستورالعمل
- ت: اخذ تضامین لازم در قالب ضمانت نامه بانکی جهت بازپرداخت تسهیلات بانکی ساخت واحدهای اجاره‌ای توسط سازمان / شرکت.

فصل پنجم: تأمین مالی پروژه

ماده ۱۵: تأمین مالی واحدهای اجاره‌ای از محل تسهیلات ساخت بانکی، آورده سرمایه‌گذار و استفاده از قرض‌الحسنه اجاره مسکن (ودیعہ) دریافتی از مستاجران صورت می‌پذیرد.

ماده ۱۶: پرداخت تسهیلات ساخت واحدهای اجاره‌ای موضوع این دستورالعمل در سقف ۱.۲ میلیارد تومان در دوره مشارکت و سقف تسهیلات مسکن حمایتی در دوره فروش اقساطی، با نرخ سود مصوب هیئت عالی بانک مرکزی از محل منابع موضوع ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن، متناسب با برنامه ابلاغی وزارت موضوع ماده (۷) این دستورالعمل خواهد بود که بر اساس ابلاغ بانک مرکزی ج.ا.ا. تخصیص خواهد یافت.

فصل ششم: ضوابط بهره‌برداری در دوره اجاره‌داری

ماده ۱۷: حداکثر مدت استفاده هر خانوار واجد شرایط از واحدهای اجاره‌ای، ۵ سال می‌باشد که تمدید قرارداد در هر سال مشروط به دارا بودن شرایط موضوع این دستورالعمل و رعایت تمامی تعهدات و مفاد قرارداد توسط مستاجر است.

ماده ۱۸: اجاره‌بهای دریافتی برای زوج‌های واقع در دهک‌های ۱ و ۲ معادل ۳۵ درصد، دهک‌های ۳ و ۴ معادل ۴۵ درصد و دهک ۵ معادل ۵۵ درصد اجاره‌بهای روز است.

تبصره ۱: تعیین اجاره‌بهای روز، براساس اجاره‌بهای املاک مشابه ثبت‌شده در آن منطقه جغرافیایی بر مبنای قراردادهای اجاره ثبت‌شده در سامانه خودنویس یا اجاره‌بهای کارشناسی خواهد بود که حداکثر ۲ ماه قبل از

خاتمه قرارداد اجاره قبلی (در واحدهای فاقد قرارداد اجاره در سال قبل، یک ماه پس از اتمام عملیات ساخت واحد)، توسط اداره کل / شرکت عمران به کارگزار ابلاغ می‌شود.

تبصره ۲: میزان اجاره‌بها برای واحدهای اجاری در اختیار سرمایه‌گذار موضوع بندهای (ب)، (ج) ماده (۵) (حداکثر ۵۰ درصد از واحدهای اجاره‌ای احداثی) موضوع جز (۱) بند "ت" ماده (۴) بر اساس توافق متقاضی و سرمایه‌گذار و در چارچوب قوانین جاری تعیین می‌گردد.

تبصره ۳: کارگزار موظف است بر اساس اعلام اداره کل / شرکت عمران حداقل دو ماه قبل از خاتمه قرارداد، نسبت به اعلام تخلیه به مستاجر اقدام و نتیجه را به اداره کل / شرکت عمران منعکس نماید.

ماده ۱۹: سایر ضوابط اجاره‌داری در این دستورالعمل مطابق مقررات تعیین شده در فصل پنجم دستورالعمل ماده (۶) بسته مدیریت بازار اجاره است.

فصل هفتم - مشوق‌ها و معافیت‌ها

ماده ۲۰: کلیه واحدهای مشمول این دستورالعمل، از کلیه حمایت‌ها، تسهیلات، تخفیفات و معافیت‌های قانونی پیش‌بینی‌شده در تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم، ماده (۱۷) و ماده (۱۶) قانون جهش تولید مسکن، ماده (۴۶) آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (اصلاحی ۱۳۸۹/۰۲/۰۶)، ماده (۱۰) بسته مدیریت بازار اجاره مصوب شورای عالی مسکن، تبصره (۵) ماده (۵) قانون بیمه‌های اجتماعی کارگران ساختمانی (اصلاحی ۱۴۰۲/۰۶/۲۲) و تفاهم‌نامه وزارت راه و شهرسازی و سازمان نظام مهندسی ساختمان (شورای مرکزی) برخوردار می‌باشند.

تبصره: پروژه‌های احداثی در چارچوب ضوابط و مقررات این دستورالعمل مشمول استفاده از مشوقهای شهرسازانه از جمله کاهش پارکینگ، تراکم و ... خواهند بود.

ماده ۲۱- به منظور تسریع در تکمیل پروژه‌های نیمه‌تمام مسکن، افزایش عرضه مسکن استیجاری، جلوگیری از اتلاف سرمایه‌های عمومی و بهره‌برداری بهینه از دارایی‌های دولت، پروژه‌های نیمه‌تمام مربوط به مسکن مهر، طرح‌های ملی مسکن که حسب اعلام وزارت راه و شهرسازی فاقد متقاضی می‌باشند، می‌توانند با رعایت شرایط زیر به سرمایه‌گذاران و توسعه‌گران واجد صلاحیت در قالب مسکن استیجاری واگذار شوند:

الف- ارزش پروژه‌های نیمه‌تمام مسکن مشمول این ماده، بر اساس قیمت کارشناسی (زمان واگذاری) طبق نظر کارشناس رسمی تعیین و پس از یک دوره تنفس دو ساله، به صورت اقساطی (با بازپرداخت حداکثر ۳ سال) از سرمایه‌گذار دریافت می‌شود.

تبصره: در صورتی که پروژه در تملک سازمان / شرکت نباشد و نیاز به تسویه مطالبات سازنده قبلی پروژه باشد؛ سازمان / شرکت نسبت به تسویه مطالبات و تملک پروژه اقدام نموده و قیمت کارشناسی روز پروژه پس از یک دوره تنفس دو ساله، به صورت اقساطی (با بازپرداخت حداکثر ۳ سال) از سرمایه‌گذار اخذ می‌شود.

ب- در صورت وجود تسهیلات بانکی در پروژه‌های نیمه‌تمام مسکن مشمول این ماده، تسهیلات با هماهنگی بانک عامل به سرمایه‌گذار منتقل می‌شود.

تبصره: در پروژه‌های دارای تسهیلات که مجموع دوره قرارداد مشارکت مدنی و فروش اقساطی پایان یافته یا مدت باقیمانده آن کمتر از ۲ سال است؛ سازمان/ شرکت نسبت به تسویه تسهیلات و تملک پروژه اقدام می‌نماید که معادل آن در پیشرفت فیزیکی پروژه و قیمت کارشناسی ارزش پروژه لحاظ می‌شود.

ج- اداره کل/ شرکت عمران مکلف است در قراردادهای منعقد شده با سرمایه‌گذار، طول دوره ساخت و تکمیل این پروژه‌ها را بر اساس کارهای باقیمانده پروژه و حداکثر به مدت ۲۰ ماه تعیین نماید.

د- واگذاری پروژه‌ها صرفاً با هدف تکمیل، بهره‌برداری و اجاره‌داری انجام شده و سرمایه‌گذار مکلف است واحدها را مطابق ضوابط این دستورالعمل، در قالب مسکن استیجاری عرضه نماید که در صورت فروش واحدها قبل از اتمام دوره اجاره‌داری، قیمت پروژه و زمین به نرخ روز (زمان پرداخت) به همراه ارزش روز پارانه‌های پرداختی (مطابق تبصره (۱) ماده (۱۱) این دستورالعمل)، از اشخاص موضوع این ماده دریافت خواهد شد.

ماده ۲۲: سرمایه‌گذاران موضوع ماده (۵) که دارای پروژه‌های نیمه‌تمام در اراضی در اختیار و تحت تملک خود هستند، در صورتی که واحدهای ساخته شده را در چارچوب ضوابط این دستورالعمل به بازار استیجار عمومی عرضه کنند؛ در اولویت دریافت تسهیلات خودمالکی ساخت مسکن حمایتی و تسهیلات ساخت مسکن نیمه‌تمام موضوع ماده (۱۰) بسته مدیریت بازار اجاره مصوب بیستمین جلسه شورای عالی مسکن هستند.

تبصره: سرمایه‌گذار صرفاً مشمول یکی از تسهیلات موضوع این ماده با رعایت قوانین و مقررات مربوطه خواهد بود.

پیوست شماره (۱)

جدول شماره ۱: امتیازبندی سرمایه‌گذاران

امتیازبندی سرمایه گذاران				
ردیف	شاخص ارزیابی	زیر شاخص ها / معیار های سنجش	امتیاز بندی	سقف امتیاز
۱	توان مالی و اعتباری	سرمایه ثبت شده و حقوق صاحبان سهام	۵	۴۰
		گردش مالی ۳ سال اخیر به میزان سرمایه گذاری لازم و یا سپرده گذاری بانکی نسبت تشکیل دهنده این امتیاز خواهد بود.	۱۵	
		اعتبار بانکی و رتبه اعتباری	A = ۱۰ B = ۸ C = ۶ D = ۴	
		ارزش اسناد ملکی به نسبت آن با پروژه مورد درخواست متقاضی تشکیل دهنده این امتیاز خواهد بود.	۱۰	
۲	سابقه فعالیت و حسن انجام کار	تعداد و مقیاس پروژه های تکمیل شده به نسبت آن با پروژه مورد درخواست متقاضی تشکیل دهنده این امتیاز خواهد بود.	۸	۲۰
		عدم سابقه فسخ یا توقف پروژه	۵	
		رضایت کارفرما / دستگاه ناظر	۵	
		عدم محکومیت مؤثر مالی و قراردادی	۴	
۳	هوشمندی بودن و شناخت منطقه ای	ثبت شرکت یا دفتر فعال در استان شهر	۴	۱۰
		سابقه اجرای پروژه در منطقه	۷	
۴	تجربه فنی و مدیریتی	تجربه اجرای پروژه های مشابه از نظر مقیاس و کاربری به نسبت آن با پروژه مورد درخواست متقاضی تشکیل دهنده این امتیاز خواهد بود.	۱۵	۲۵
		برخورداری از تیم فنی ثابت (عمران، معماری، تأسیسات)	۵	
		سابقه صنعتی سازی / فناوری نوین شامل: قالب های صنعتی بتن ریزی (مانند قالب تونلی، قالب لغزنده، قالب های مدولار صنعتی) - سیستم های سازه ای سبک فولادی (I.SF) و مشابه آن - سیستم های سازه ای فولادی صنعتی و پیچ و مهره ای پیش مهندسی شده - سیستم های پیش ساخته بتنی (دیوار، سقف، ستون، پله و اجزای سازه ای و غیر سازه ای) - سیستم های پیش ساخته سبب بندی و حجمی (Modular / Volumetric Construction) - سیستم های پانلی صنعتی (ساندویچ پانل، پانل های سبک ساختمانی، پانل های سبب بندی صنعتی)	۵	
۵	پروانه ها و صلاحیت های حرفه ای	پروانه صلاحیت انبوه سازی یا پیمانکاری و ...	۲	۵
		رتبه بندی سازمان برنامه و بودجه (در صورت وجود)	۲	
		گواهی های تخصصی و استانداردهای کیفی	۱	
جمع امتیازات			۱۰۰	۱۰۰

پیوست شماره (۲)

ردیف	اداره کل	توزیع استانی برنامه - واحد مسکونی
	مجموع	۷۵۰۰۰
۱	آذربایجان شرقی	۳۳۷۵
۲	آذربایجان غربی	۳۳۰۰
۳	اردبیل	۱۰۵۰
۴	اصفهان	۳۲۲۵
۵	البرز	۲۷۲۵
۶	ایلام	۵۲۵
۷	بوشهر	۸۲۵
۸	تهران	۱۰۰۰۰
۹	چهارمحال بختیاری	۷۵۰
۱۰	خراسان جنوبی	۹۵۰
۱۱	خراسان رضوی	۶۹۵۰
۱۲	خراسان شمالی	۹۷۵
۱۳	خوزستان	۵۱۷۵
۱۴	زنجان	۹۷۵
۱۵	سمنان	۵۰۰
۱۶	شرق سمنان	۲۰۰
۱۷	سیستان و بلوچستان	۲۰۵۰
۱۸	ایران شهر	۸۰۰
۱۹	فارس	۵۰۰۰
۲۰	لارستان	۱۰۰۰

۱۰۵۰	قزوین	۲۱
۱۵۰۰	قم	۲۲
۲۰۲۵	کردستان	۲۳
۲۰۰۰	کرمان	۲۴
۷۷۵	جنوب کرمان	۲۵
۲۵۵۰	کرمانشاه	۲۶
۹۷۵	کهگیلویه و بویراحمد	۲۷
۱۷۲۵	گلستان	۲۸
۱۹۵۰	گیلان	۲۹
۲۰۰۰	لرستان	۳۰
۲۱۷۵	مازندران	۳۱
۱۱۲۵	مرکزی	۳۲
۱۸۰۰	هرمزگان	۳۳
۱۵۰۰	همدان	۳۴
۱۵۰۰	یزد	۳۵



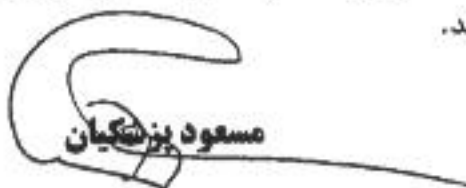
باسلام

سرکار خانم صادق وزیر محترم راه و شهرسازی و دبیر شورای عالی مسکن
 جناب آقای مؤمنی وزیر محترم کشور
 جناب آقای اتابک وزیر محترم صنعت، معدن و تجارت
 جناب آقای علی آبادی وزیر محترم نیرو
 جناب آقای پاک‌نژاد وزیر محترم نفت
 جناب آقای نوری وزیر محترم جهاد کشاورزی
 جناب آقای میدری وزیر محترم تعاون، کار و رفاه اجتماعی
 جناب آقای اکرمی سرپرست محترم وزارت امور اقتصادی و دارایی
 جناب آقای پورمحمدی معاون محترم رئیس‌جمهور و رئیس سازمان برنامه و بودجه کشور
 جناب آقای فرزین رئیس‌کل محترم بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران
 جناب آقای رئیس محترم بنیاد مسکن انقلاب اسلامی
 استانداران محترم سراسر کشور

موضوع: مصوبات بیستمین جلسه شورای عالی مسکن

سلام علیکم

در راستای اجرای قانون جهش تولید مسکن، مصوبات بیستمین جلسه شورای عالی مسکن مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۲۴، برای اقدام لازم برابر با مفاد آن ابلاغ می‌شود. مقتضی است مصوبات به ادارات و سازمان‌های تابعه ابلاغ شود تا هر یک از دستگاه‌های ذی‌ربط نسبت به انجام تکالیف مشخص شده در کوتاه‌ترین زمان ممکن اقدام نمایند. در جهت اجرای مصوبات شورای عالی مسکن و به استناد ماده (۱۷) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، استانداران مکلفند هر پانزده روز نسبت به برگزاری جلسات شورای مسکن استان اقدام و گزارش آن را به دبیرخانه شورای عالی مسکن (وزارت راه و شهرسازی) ارسال نمایند.


 مسعود پورنازیان

رونوشت:

- جناب آقای عارف معاون اول محترم رئیس‌جمهور.
- جناب آقای رحیمی وزیر محترم دادگستری.
- جناب آقای سقاب اصفهانی دبیر محترم ستاد راهبری تحول دولت.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه شورای عالی مسکن

﴿اللَّهُمَّ صَلِّ عَلَى مُحَمَّدٍ وَآلِ مُحَمَّدٍ﴾

جلسه بیستم شورای عالی مسکن با استناد به ماده (۲) قانون جهش تولید مسکن مصوب مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۱۷ مجلس شورای اسلامی در مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۲۴ تشکیل شد و موارد زیر به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی در (۱۱) بند به تصویب رسید.

۱- با توجه به ضوابط مقرر بند «پ» ماده (۵۱) قانون برنامه هفتم پیشرفت و نیز ایراد وارده از سوی سازمان بازرسی کل کشور (نامه شماره ۴۲۲۲۶۶ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۰۶)، عبارت «صرفاً به متقاضیان با فرم (ج) سبز با هزینه صفر به صورت ۹۹ ساله» در بند (۳) مصوبه پنجمین جلسه شورای عالی مسکن ابلاغی به شماره ۱۷۹۷۰۵ مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۲۸ حذف و عبارت «در چهارچوب ضوابط مقرر در آیین نامه بند «پ» ماده (۵۱) قانون برنامه هفتم پیشرفت کشور» جایگزین می شود.

۲- با عنایت به گذشت حدود دو سال از مصوبه ششمین جلسه شورای عالی مسکن، عدم اجرای مفاد بند (۴) مصوبه مذکور و عدم تأمین منابع لازم جهت اجرایی نمودن مفاد مصوبه، در بند ۴ مصوبات ششمین جلسه شورای عالی مسکن (ابلاغی به شماره ۲۴۳۹۳ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۷) و نیز با توجه به مفاد جزء ۲ بند الف ماده ۵۴ قانون برنامه هفتم پیشرفت، متن ذیل جایگزین بند ۴ مصوبه ششمین جلسه شورای عالی مسکن می شود.

به سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت عمران شهرهای جدید اجازه داده می شود؛ تا سقف بودجه مصوب، سهم آورده متقاضی در واحدهای مسکن حمایتی تخصیصی به خانوارهای کم درآمد را با اولویت خانوارهای دارای حداقل سه فرزند زیر بیست و پنج سال، خانوارهای تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی کشور و رزمندگان معسر واقع در دهکهای ۱ تا ۴ درآمدی براساس اطلاعات پایگاه رفاه ایرانیان، از محل منابع در اختیار از جمله منابع نقدی و یا تهاتر اراضی و املاک تحت مالکیت خود با مطالبات قطعی سازندگان/ پیمانکاران به میزانی که متقاضی براساس سازوکارهای مصوب امکان پرداخت سهم آورده را نداشته باشد، تأمین نموده و واحد مسکونی را به صورت اقساطی به متقاضی همان واحد واگذار نماید. دستورالعمل اجرایی این ماده که توسط وزیر راه و شهرسازی ابلاغ می شود، جایگزین شیوه نامه پیوست مصوبه ششمین جلسه شورای عالی مسکن خواهد شد.

۳- وزارت راه و شهرسازی با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلفند ترتیبی اتخاذ نمایند تا با رعایت مصارف تبصره (۱۵) قانون بودجه سال ۱۴۰۴ ساخت مسکن در بافت های فرسوده شهری، مشمول تسهیلات خوداشتغالی با نرخ سود ترجیحی از محل منابع این تبصره شوند.

۴- وزارت راه و شهرسازی با همکاری سازمان تأمین اجتماعی مکلفند ترتیبی اتخاذ نمایند تا در راستای اجرای بند «پ» اصلاحیه ماده (۵) قانون بیمه تأمین اجتماعی کارگران ساختمانی (مصوب ۱۴۰۱/۱۱/۰۵)، در صورت درخواست متقاضی صدور پروانه ساختمانی، نسبت به تقسیط حق بیمه سهم کارفرمایی تأمین

اجتماعی کارگران ساختمان به مدت سه سال بدون دریافت سود منوط به رعایت ضوابط سازمان تأمین اجتماعی اقدام نمایند.

۵- در راستای تدوین و اجرای کارآمد طرح‌ها و برنامه‌های تأمین مسکن و متناسب‌سازی آن‌ها با ظرفیت‌های توسعه مناطق و مجموعه‌های شهری، وزارت راه و شهرسازی نسبت به تعیین و ارائه محدوده‌های توسعه شهری و نقشه ظرفیت توسعه‌پذیری مناطق و مجموعه‌های شهری کشور با لحاظ ملاحظات زیست‌محیطی به‌خصوص کمبود آب، اقدام نماید.

۶- وزارت راه و شهرسازی گزارش مربوط به اقدامات، ملاحظات، برنامه‌ها و راهکارهای حوزه سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی شهری را منطبق بر تبیین وضع موجود، راهبردها و برنامه‌های عملیاتی مصوبات جلسه نوزدهم شورای عالی مسکن در جلسه آتی ارائه نماید.

۷- در راستای تدوین و اجرای کارآمد طرح‌ها و برنامه‌های حوزه مسکن، وفق ماده (۱۶۹) مکرر قانون مالیات‌های مستقیم، وزارت راه و شهرسازی با همکاری دستگاه‌های اجرایی از جمله وزارت ارتباطات نسبت به تکمیل و توسعه زیرساخت‌های اطلاعاتی در حوزه زمین و مسکن و همچنین اطلاعات سکونت‌ی خانوارها و واحدهای مسکونی در چهارچوب قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی، اقدام نماید.

۸- وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، وزارت راه و شهرسازی، سازمان برنامه و بودجه کشور و بانک مرکزی نسبت به تدوین برنامه عملیاتی تأمین مسکن نیروهای مسلح در قالب مسکن ملکی، سازمانی و استیجاری با استفاده از منابع ناشی از فروش نفت و منابع داخلی نیروهای مسلح، آورده متقاضیان و سایر منابع تخصیصی در بودجه عمومی با تعیین اولویت‌ها اقدام و نتیجه را به شورای عالی مسکن ارائه نمایند.

۹- بانک مرکزی مکلف است در راستای مساعدت با متقاضیان طرح‌های حمایتی مسکن، با توجه به افزایش هزینه‌های ساخت، صرفاً جهت ساخت پروژه‌های حمایتی مسکن که زمین آن از سوی وزارت راه و شهرسازی تأمین و به متقاضیان عرضه شده است تسهیلات ساخت از رقم ۵۵۰ به ۶۵۰ میلیون تومان با تصویب هیئت عالی بانک مرکزی افزایش یابد.

۱۰- برنامه تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد فاقد مسکن با اولویت اقشار آسیب‌پذیر (از جمله زنان سرپرست خانوار) با مشارکت و استفاده از ظرفیت منابع مالی و غیرمالی دولت و نهادهای عمومی غیردولتی، نهادهای حمایتی، شهرداری‌ها و خیرین مسکن‌ساز، در قالب کارگروه تأمین مسکن محرومین تدوین و در جلسه آتی شورای عالی مسکن جهت تصویب و اجرا ارائه شود.

بسته مدیریت بازار اجاره

۱۱- با عنایت به اهمیت ساماندهی و مدیریت بازار استیجار و ضرورت حمایت از مؤجرین و مستأجرین، بسته مدیریت بازار اجاره به شرح زیر تصویب می‌گردد.

الف) تسهیلات حمایتی برای مستأجران

ماده (۱) در راستای حمایت از مستأجران کم‌درآمد، بانک مرکزی مکلف است، از طریق بانک‌های عامل و از محل منابع بند «ث» تبصره (۱۵) قانون بودجه سال ۱۴۰۴ نسبت به پرداخت ۲۰ همت تسهیلات قرض‌الحسنه کمک ودیعه مسکن برای خانوارهای مستأجر کم‌درآمد فاقد مسکن تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره)، سازمان بهزیستی کشور و بنیاد شهید و امور ایثارگران؛ با معرفی و تأیید دستگاه‌های ذی‌ربط و تأیید پایگاه رفاه ایرانیان مشروط بر قراردادن این افراد در سه دهک اول درآمدی اقدام نماید. سقف فردی تسهیلات مذکور توسط هیئت عامل بانک مرکزی در سقف مقرر در قانون بودجه تعیین و ابلاغ خواهد شد.

ماده (۲) بانک مرکزی مکلف است در راستای حمایت از مستأجرین و در اجرای ماده (۹) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها، از طریق بانک‌های عامل نسبت به پرداخت ۲۰۰ همت تسهیلات کمک ودیعه مسکن با نرخ و سقف مصوب هیئت عالی بانک مرکزی در چهارچوب ماده قانونی صدرالاشاره و با اولویت پرداخت در کلانشهرها اقدام نماید. مبلغ این تسهیلات هرساله متناسب با تورم نقطه به نقطه (اعلامی مرکز آمار ایران) توسط هیئت عامل بانک مرکزی افزایش می‌یابد و ابلاغ می‌شود.

تبصره ۱- تسهیلات موضوع این ماده، به خانوارهای فاقد سابقه مالکیت کنونی، فاقد تسهیلات جاری در بخش مسکن و دارای کد رهگیری اجاره‌نامه پرداخت می‌شود و زوج‌های جوان ازدواج اولی (بیش از ۴ سال از تاریخ ازدواج نگذشته باشد)، خانوارهای تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره)، سازمان بهزیستی، بنیاد شهید و امور ایثارگران، زنان سرپرست خانوار و خانوارهای دارای ۳ فرزند و بیشتر در اولویت قرار دارند.

تبصره ۲- بانک مرکزی موظف است حداکثر ظرف مدت ۲ هفته پس از ابلاغ این مصوبه، سهمیه بانک‌های عامل را تعیین و ابلاغ نماید.

تبصره ۳- دستورالعمل اجرایی این ماده ظرف مدت ۲ هفته پس از تصویب هیئت عالی بانک مرکزی، توسط بانک مرکزی با همکاری وزارت راه و شهرسازی تهیه و ابلاغ می‌شود.

ماده (۳) در راستای تشویق و حمایت از مؤجرینی که واحد مسکونی خود را مطابق سقف اعلامی ماده (۴) این مصوبه به بازار اجاره عرضه می‌کنند، بانک مرکزی موظف است از طریق ابلاغ به بانک‌های عامل، امکان پرداخت تسهیلات جعاله مسکن را برای این مؤجران فراهم نمایند. سقف تسهیلات مذکور توسط هیئت عالی بانک مرکزی تعیین می‌شود.

ب) ساماندهی بازار اجاره

ماده (۴) در راستای اجرای ماده (۷) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها، تصمیم‌گیری در خصوص حداکثر درصد افزایش اجاره‌بها و قرض‌الحسنه مربوطه در شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت و شهرهای

جدید، در صورت وجود مصلحت ملزمه و در چهارچوب ضوابط ابلاغی دبیرخانه شورای عالی مسکن با پیشنهاد شورای مسکن استان‌ها و پس از تأیید استانداران نرخ مربوطه برای سال ۱۴۰۴ در استان تعیین و جهت اجرا ابلاغ می‌گردد.

تبصره ۱- در صورت تخلف از نرخ حداکثر افزایش اجاره‌بها و قرض‌الحسنه مربوطه توسط مؤجر یا بنگاه‌های مشاور املاک، با متخلفین حسب تبصره‌های (۱) و (۲) ماده (۷) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها برخورد خواهد شد. مسئولیت حسن اجرای این ماده و رسیدگی به شکایات معاملین بر عهده سازمان تعزیرات حکومتی و مراجع قضایی صالحه می‌باشد.

تبصره ۲- سازمان امور مالیاتی کشور مکلف است در راستای حمایت از مؤجران و مستأجران، نسبت به اعمال معافیت‌ها و مشوق‌های مالیاتی موضوع ماده (۱) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها اقدام نماید. ماده (۵) در راستای اجرای برنامه‌ها و قوانین و مقررات حوزه مسکن از جمله ماده (۷) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها، سازمان امور مالیاتی مکلف است نسبت به به‌روزرسانی دوره‌ای ارزش اجاری موضوع ماده (۵۴) قانون مالیات‌های مستقیم در کلیه شهرهای کشور اقدام نماید و حداکثر ظرف مدت یک هفته پس از به‌روزرسانی، امکان دسترسی برخط به سامانه ارزش اجاری مذکور را برای وزارت راه و شهرسازی و عموم مردم ایجاد نماید. ماده (۶) سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید اجازه می‌شود، منابع داخلی، اراضی و املاک در اختیار و تحت تملک خود را در سقف بودجه مصوب، با واحدهای مسکونی تکمیل شده و آماده عرضه به بازار (متعلق به بخش خصوصی، سازمان‌ها و مؤسسات عمومی غیردولتی، شهرداری‌ها و...) تهاتر نموده و واحدهای مذکور را در قالب مسکن اجاره‌ای در اختیار زوج‌های جوان ازدواج اولی فاقد مسکن و واجد شرایط (بیش از ۵ سال از سابقه ازدواج آنها نگذشته باشد) قرا دهند. مدیریت اجاره داری واحدهای مذکور توسط کارگزاران منتخب وزارت راه و شهرسازی انجام خواهد شد. دستورالعمل اجرایی این ماده درخصوص تعیین نرخ اجاره، مدت زمان اجاره داری، خدمات مدیریتی و تعمیر و نگهدار، ضوابط تخلیه و ... ظرف مدت ۲ ماه پس از ابلاغ این مصوبه توسط وزیر راه و شهرسازی ابلاغ می‌شود.

تبصره- اولویت تهاتر موضوع این ماده با واحدهای مسکونی تکمیل شده و آماده عرضه به بازار در پهنه‌های فرسوده شهری است و میانگین متوسط قیمت واحد مسکونی مشمول ضوابط ماده حاضر در دستورالعمل مربوطه تعیین خواهد شد.

ماده (۷) به سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید اجازه می‌شود، بخشی از واحدهای مسکونی سهم خود در پروژه‌های مشارکتی مازاد بر مصارف تعیین شده از محل پروژه‌های مذکور را به اجرای برنامه مسکن اجاره‌ای در چهارچوب ماده (۶) این مصوبه تخصیص دهد.

ماده (۸) وزارت راه و شهرسازی مکلف است با همکاری سازمان برنامه و بودجه کشور، بانک مرکزی و وزارت کشور از طریق شهرداری‌ها و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی نسبت به تدوین برنامه عملیاتی-اجرایی احداث ۷۵ هزار واحد مسکن استیجاری (در طول مدت ۳ سال) ویژه زوج‌های جوان ازدواج اولی یا اولویت خانوارهای تحت پوشش

کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی، حداکثر ظرف مدت ۲ ماه پس از ابلاغ این مصوبه در چهارچوب قوانین و مقررات مربوطه اقدام نماید. اولویت اجرای این برنامه کلاتشهرها و شهرهای بزرگ کشور است و ترتیبات اجرای آن به شرح ذیل خواهد بود:

- وزارت راه و شهرسازی موظف است در اجرای این ماده و مطابق مفاد قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و قانون جهش تولید مسکن، اراضی تحت اختیار و در تملک خود را در چهارچوب ضوابط مربوطه (واگذاری به قیمت منطقه‌ای و...) به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سایر نهادهای عمومی غیردولتی و بخش خصوصی به تشخیص وزارت واگذار نماید. مالکیت اراضی موضوع این بند تا پایان دوره اجاره‌داری مطابق دستورالعمل ابلاغی این ماده به دریافت‌کننده زمین منتقل نمی‌شود.

- اشخاص حقیقی و حقوقی دریافت‌کننده زمین؛ مسئولیت ساخت، مدیریت اجاره‌داری، تضمین اقساط تسهیلات، اخذ اجاره‌بها، تعمیر و نگهداری و ... را بر عهده دارد.

- شناسایی گروه‌های هدف مشتمل بر زوج‌های جوان ازدواج اولی (بیش از ۵ سال از تاریخ ازدواج آن‌ها نگذشته باشد) براساس سازوکار اعلامی وزارت راه و شهرسازی و از طریق سامانه طرح‌های حمایتی مسکن انجام خواهد شد.

- بانک مرکزی موظف است، در چهارچوب قوانین و مقررات مربوطه، امکان پرداخت تسهیلات ساخت به ازای هر واحد مسکونی، معادل سقف تسهیلات مسکن حمایتی مصوب شورای عالی مسکن را با نرخ سود مصوب هیئت عالی بانک مرکزی، در سال اول اجرای برنامه فراهم نماید.

- بازپرداخت اقساط تسهیلات از محل درآمد حاصل از اجاره و سایر منابع داخلی دستگاه اجاره‌دار تأمین می‌شود.

- دستورالعمل اجرایی این ماده در خصوص نحوه تخصیص زمین، بازپس‌گیری زمین (در صورت عدم ساخت)، مدت‌زمان ساخت، شیوه ساخت، مدت‌زمان اجاره‌داری، تعیین تکلیف مالکیت واحدهای احداثی، شیوه ارائه خدمات بهره‌برداری و سایر موارد ظرف مدت ۲ ماه پس از ابلاغ این مصوبه توسط وزارت راه و شهرسازی با همکاری دستگاه‌های مربوطه تهیه و ابلاغ می‌شود.

- واحدهای استیجاری موضوع این ماده مشروط به تضمین پرداخت اقساط بانکی توسط نهاد حمایتی، شهرداری‌ها یا بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، قابل تخصیص به گروه‌های کم‌درآمد تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی و دهک‌های ۱ تا ۵ درآمدی با تأیید پایگاه رفاه ایرانیان (تضمین توسط دستگاه‌های مربوطه) خواهد بود.

تبصره- واحدهای مسکونی استیجاری موضوع این ماده مشمول معافیت مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم هستند.

ماده ۹) وزارت راه و شهرسازی مکلف است با همکاری سایر دستگاه‌های مربوطه ظرف مدت ۲ ماه پس از ابلاغ این مصوبه، آیین‌نامه اجاره‌داری حرفه‌ای را جهت تصویب به هیئت دولت ارسال نماید.

پ) اقدامات مدیریتی در تولید و عرضه واحدهای مسکونی

ماده ۱۰) در راستای تحقق شعار سال و افزایش سرمایه‌گذاری در امر تولید، بانک مرکزی موظف است از محل منابع موضوع ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن نسبت به اعطای تسهیلات جهت تکمیل ۳۰۰ هزار واحد مسکونی نیمه‌تمام که حداقل ۲ سال از زمان صدور پروانه ساختمانی آن‌ها گذشته است تا سقف تسهیلات مسکن حمایتی به ازای هر واحد مسکونی بدون نیاز به ارزیابی هزینه باقی‌مانده، با معرفی وزارت راه و شهرسازی و از طریق سامانه TEM اقدام نماید. مدت‌زمان فروش اقساطی تسهیلات فوق ۵ ساله و نرخ سود آن معادل نرخ مصوب هیئت عالی بانک مرکزی خواهد بود.

تبصره ۱- آن دسته از واحدهای مسکونی مشمول دریافت این تسهیلات خواهند شد که مساحت خالص مسکونی هر واحد کمتر از ۱۰۰ متر مربع باشد.

تبصره ۲- اعطای تسهیلات موضوع این ماده، مشروط به تعهد سازنده نسبت به تکمیل و بهره‌برداری از پروژه ظرف مدت ۱۸ ماه از زمان دریافت تسهیلات است.

ماده ۱۱) وزارت راه و شهرسازی با همکاری وزارت کشور از طریق شهرداری‌ها و وزارت دادگستری، جهت تسریع در تکمیل ساختمان‌های مسکونی متوقف و نیمه‌تمامی که حداقل ۲ سال از آغاز عملیات ساخت آن نگذشته باشد، موظفانند ضمن احصای ساختمان‌های مذکور مسکونی نیمه‌تمام، مشکلات و چالش‌های اداری، حقوقی و ... ساختمان‌های نیمه‌تمام را شناسایی، دسته‌بندی و نسبت به پیگیری رفع آن در چهارچوب قوانین و مقررات مربوطه اقدام نمایند.

ماده ۱۲) در راستای افزایش ظرفیت مسکن استیجاری کشور در قالب خانه‌های سازمانی، وزارت راه و شهرسازی، سازمان برنامه و بودجه کشور، بانک مرکزی و استانداران سراسر کشور مجازند جهت اجرای جزءهای (۲) و (۵) تبصره بند «پ» ماده (۵۰) قانون برنامه هفتم پیشرفت، موضوع احداث ۱۰۰ هزار واحد مسکونی سازمانی نیروهای فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران (فراجا) مطابق با آمایش اعلامی فراجا که ظرف مدت یک ماه به سازمان برنامه و بودجه کشور و وزارت راه و شهرسازی اعلام می‌شود، اقدام نمایند.

تبصره ۱- بانک مرکزی مکلف است منابع لازم برای پرداخت تسهیلات ساخت واحدهای موضوع این ماده را در سقف تسهیلات ساخت خودمالکی پروژه‌های مسکن حمایتی در چهارچوب تسهیلات قانون جهش تولید مسکن، با نرخ سود ترجیحی متناسب با «تلفیق منابع داخلی نیروهای مسلح با منابع داخلی بانک‌های عامل» فراهم و سهمیه بانک‌های عامل را ظرف مدت یک‌ماه پس از ابلاغ این مصوبه تعیین نماید.

تبصره ۲- بازپرداخت اقساط تسهیلات پروژه‌های مسکن فراجا از محل اخذ اجاره‌بها از بهره‌برداران این واحدها و منابع داخلی دستگاه متولی تأمین می‌شود. تعیین میزان اجاره‌بها، مدت‌زمان بهره‌برداری، خدمات نگهداری و تعمیر، ضوابط تخلیه و ... براساس دستورالعمل دستگاه متولی (فراجا) تعیین می‌شود.

تبصره ۳- در تأمین زمین مورد نیاز برای ساخت خانه‌های سازمانی، وزارت راه و شهرسازی مکلف است حسب جزء «۱» تبصره بند «پ» ماده (۵۰) قانون برنامه هفتم پیشرفت، نسبت به تسریع در تغییر کاربری اراضی معرفی شده اقدام نماید.



ماده (۱۳) وزارت راه و شهرسازی، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران می‌توانند در چهارچوب قوانین مربوطه از جمله ماده (۱۴۹) قانون کار، نسبت به تدوین و اجرای برنامه تأمین مسکن کارگران به صورت ملکی، اجاره به شرط تملیک و اجاره برای متقاضیان واجد شرایط، متناسب با موقعیت و شرایط جغرافیایی با رعایت ممنوعیت ساخت خانه‌های سازمانی موضوع ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن اقدام نمایند.

ماده (۱۴) وزارت راه و شهرسازی مجاز است به منظور ایجاد مسکن استیجاری و سازمانی ویژه کارگران و کارکنان با رعایت ممنوعیت ساخت واحدهای سازمانی موضوع ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، اراضی در اختیار خود را به صورت اجاره (۹۹) ساله در اختیار صاحبان صنایع و خیرین مسکن‌ساز در قالب صنعت شهرها یا سایر موارد قرار دهد.

ماده (۱۵) تمامی تسهیلات پرداختی در اجرای این مصوبه، به عنوان عملکرد بانک‌ها در اجرای ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن محسوب می‌شود.