



تصویب نامه و تصمیم نامه ها

موضوع	آیین نامه اعطای تسهیلات مسکن و نوسازی و بهسازی مسکن روستایی
	شماره: 17492/ت 34916 هـ تاریخ: 1385/02/24 وزارت مسکن و شهرسازی- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران هیئت وزیران در جلسه مورخ 1385/01/16 بنا به پیشنهاد مشترک وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت امور اقتصادی و دارایی، سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و بند (20) تبصره (2) قانون بودجه سال 1385 کل کشور، آیین نامه اعطای تسهیلات مسکن و نوسازی و بهسازی مسکن روستایی را به شرح ذیل تصویب نمود: " آیین نامه اعطای تسهیلات مسکن و نوسازی و بهسازی مسکن روستایی" فصل اول- تسهیلات خرید مسکن کوچک به کارگران و کارمندان کم درآمد ماده-1- به منظور تسهیل در تأمین مسکن کارگران و کارمندان کم درآمد شاغل و بازنشسته تحت پوشش صندوقهای تأمین اجتماعی و بازنشستگی کشوری و لشگری و صندوقهای خاص، اعطای تسهیلات خرید توسط بانک مسکن در محدوده جغرافیای شهرهای کشور تا پایان برنامه چهارم توسعه با رعایت این فصل انجام می گیرد. ماده-2- مسکن مشمول این فصل، مسکن نوساز و دست اولی است که مساحت زیر بنای مفید آن با تعارف موضوع الگوی مصرف مسکن که از سوی وزارت مسکن و شهرسازی انجام می گیرد، منطبق باشد. ماده-3- کارگران و کارمندان مشمول این فصل باید حائز شرایط ذیل باشند: الف- متأهل یا سرپرست خانواده بوده و تاکنون زمین یا مسکن دولتی دریافت نکرده باشند. ب- حقوق و مزایای آنان از دو برابر حداقل حقوق و مزایای موضوع قانون کار و قانون نظام هماهنگ پرداخت کارکنان دولت بیشتر نباشند. ج- نسبت به افتتاح حساب پس انداز ویژه با حداقل موجودی سه میلیون ریال نزد بانک مسکن اقدام کنند. تبصره- ایثارگران واجد شرایط با معرفی بنیاد شهید و امور ایثارگران با اولویت از تسهیلات این فصل برخوردار می شوند. ماده-4- تسهیلات پرداختی معادل پنجاه برابر حقوق و دستمزد متقاضی و حداکثر معادل یکصد میلیون ریال برای هر واحد مسکونی در مرحله نخست بوده و در سالهای بعد متناسب با نرخ تورم افزایش می یابد. ماده 5- دارندگان حسابهای صندوق پس انداز مسکن نزد بانک مسکن در شرایط مساوی و نیز متقاضیان خرید واحدهای مسکونی واقع در بافتهای فرسوده شهری و شهرهای جدید نسبت به سایر متقاضیان از اولویت برخوردار خواهند بود. ماده-6- مدت زمان بازپرداخت این تسهیلات پانزده سال و به روش تقسیط پلکانی خواهد بود. ماده 7- یارانه سود تسهیلات پرداختی در شهرهای کوچک معادل شش درصد و در شهرهای متوسط معادل چهار درصد است. ماده-8- سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور موظف است اعتبار لازم را جهت تأمین مابه التفاوت نرخ سود تسهیلات در شهرهای کوچک و متوسط در بودجه های سالانه منظور کند. ماده-9- در مرحله نخست اجرای این فصل که تا پایان خرداد 1385 است. سی هزار واحد مسکونی و در سالهای بعد سالانه پنجاه هزار واحد مسکونی مشمول استفاده از تسهیلات خرید موضوع این فصل خواهند شد. ماده-10- طبق تعریف سطوح سه گانه شهری در دستورالعمل اجرایی این فصل، هفتاد درصد از تسهیلات موضوع این فصل به شهرهای کوچک و متوسط اختصاص می یابد. ماده-11- به منظور کمک به تأمین منابع مورد نیاز برای اجرای این فصل در سال 1384 مبلغ هزار میلیارد ریال از منابع سایر بانکها در اختیار بانک مسکن قرار گیرد. ماده 12- به منظور کمک به تأمین منابع لازم برای تداوم اجرای این فصل تا پایان برنامه چهارم توسعه، تمهیدهای لازم از محل انتشار اوراق مشارکت و استفاده از حساب ذخیره ارزی اتخاذ خواهد شد. ماده-13- دستورالعمل اجرایی این فصل ظرف پانزده روز پس از ابلاغ این آیین نامه، توسط وزارت مسکن و شهرسازی صادر خواهد شد. ماده-14- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مکلف است اقدامهای لازم را برای ایجاد زمینه اجرای مفاد این فصل تا زمان ابلاغ دستورالعمل یاد شده معمول و مراتب را به سیستم بانکی ابلاغ کند. فصل دوم- نحوه پرداخت تسهیلات قرض الحسنه به مستأجران کم درآمد

ماده 15- در سال 1384، معادل چهارصد میلیارد ریال از منابع قرض الحسنه بانک مسکن و طی سالهای 1385 تا 1388، همه ساله مبلغ هشتصد میلیارد ریال از منابع قرض الحسنه کلیه بانکهای کشور در اختیار بانک مسکن قرار گیرد تا توسط بانک مذکور و با رعایت مفاد این فصل به مستأجران کم درآمد شهری پرداخت شود.

ماده 16- متقاضیان واجد شرایط عبارتند از ایتارگران تحت پوشش بنیاد شهید و امور ایتارگران، خانوارهای تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی، سازمان بهزیستی و مستمری بگیران و بازنشستگان تحت پوشش سازمان تأمین اجتماعی و صندوقهای بازنشستگی کشوری و لشگری و نیز خانوارهای شاغل جوان و زنان شاغل سرپرست خانوار که مستمری و یا حقوق و مزایای دریافتی آنها از 5/1 برابر حداقل حقوق و دستمزد موضوع قانون کار بیشتر نباشد.

ماده 17- مبلغ قرض الحسنه متناسب با مساحت و نوع مسکن و حداکثر سی میلیون ریال است که با معرفی و تضمین سازمانها و نهادهای مذکور در ماده (16) جهت پرداخت ودیعه به متقاضیان اعطا می شود. متقاضیان دریافت قرض الحسنه اجاره در شهرهای بزرگ باید در زمان معرفی و به تأیید نهاد معرف، از حداقل ده سال سابقه سکونت در شهر محل تقاضا برخوردار باشند.

ماده 18- نرخ کارمزد تسهیلات موضوع این فصل معادل چهار درصد و مدت بازپرداخت آن پنج سال و به روش تقسیط پلکانی خواهد بود.

ماده 19- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است اقدامهای لازم را به منظور افزایش سقف تسهیلات قرض الحسنه به مبلغ سی میلیون ریال فراهم کند.

ماده 20- دستورالعمل اجرایی این فصل ظرف پانزده روز پس از ابلاغ این آیین نامه، توسط وزارت مسکن و شهرسازی صادر خواهد شد.

ماده 21- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مکلف است اقدامهای لازم را برای ایجاد زمینه اجرای مفاد این فصل تا زمان ابلاغ دستورالعمل یاد شده معمول و مراتب را به سیستم بانکی ابلاغ کند.

فصل سوم- احداث و عرضه مسکن اجاره ای

ماده 22- به استناد ماده (6) قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری - مصوب 1377- سالانه پنجاه هزار واحد مسکونی اجاره ای توسط بخش غیر دولتی و با استفاده از تسهیلات و حمایتهای دولت و سیستم بانکی احداث خواهد شد.

ماده 23- واحدهای یاد شده باید حداقل به مدت پنج سال به طور اجاره ای بهره برداری شوند.

ماده 24- واگذاری زمین از طرف دولت با شرایط تخفیف و تقسیط صورت می گیرد و در طول پنج سال دوره اجاره، بهای زمین دریافت نمی شود. بعد از اتمام این دوره در صورتی که سازنده بخواهد واحدهای خود را بفروشد، پول زمین به صورت یکجا دریافت و در صورت ادامه اجاره بهای زمین تقسیط خواهد شد.

ماده 25- تسهیلات به ازای هر واحد در سال اول یکصد و بیست میلیون ریال بوده و از سال دوم متناسب با نرخ تورم افزایش خواهد یافت. دوره باز پرداخت تسهیلات مذکور پانزده سال و روش تقسیط پلکانی می باشد. به این تسهیلات سالانه چهار درصد یارانه سود تسهیلات بانکی تعلق می گیرد.

ماده 26- بانکها موظفند در اجرای ماده (9) قانون یاد شده و ماده (10) آیین نامه اجرایی آن، نسبت به فروش اقساطی کل تسهیلات پرداختی به سازنده اقدام کنند.

ماده 27- هزینه خدمات انشعاب آب، برق، تلفن، گاز، فاضلاب و صدور پروانه ساخت شامل عوارض احداث و تراکم ساختمان واحدهای مسکونی موضوع این فصل در بافتهای فرسوده شهری و شهرهای جدید با اعمال پنجاه درصد تخفیف محاسبه و دریافت خواهد شد.

ماده 28- سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور موظف است اعتبار لازم را جهت تأمین مابه التفاوت نرخ سود تسهیلات در بودجه های سالانه منظور کند.

ماده 29- دستورالعمل اجرایی این فصل ظرف پانزده روز پس از ابلاغ این آیین نامه، توسط وزارت مسکن و شهرسازی صادر خواهد شد.

ماده 30- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مکلف است اقدامهای لازم را برای ایجاد زمینه اجرای مفاد این فصل تا زمان ابلاغ دستورالعمل یاد شده معمول و مراتب را به سیستم بانکی ابلاغ کند.

فصل چهارم- نوسازی و بهسازی مسکن روستایی

ماده 31- سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور مکلف است مطابق ماده (30) قانون برنامه چهارم توسعه اعتبار لازم را جهت پرداخت کمک سود تسهیلات بانکی برای نوسازی و بهسازی سالانه دویست هزار واحد مسکونی روستایی طی سالهای برنامه چهارم توسعه پیش بینی و در بودجه های سالیانه تأمین کند. یارانه فوق طوری محاسبه خواهد شد که دریافت کننده تسهیلات همواره پنج درصد از کارمزد را خود پرداخت کند.

تبصره 1- سقف فردی تسهیلات برای سال اول برنامه پنجاه میلیون ریال تعیین و در طول برنامه سالانه پانزده درصد به سقف فردی اضافه می شود.

تبصره 2- به منظور تشویق انبوه سازی، کمک سود متعلقه به سازندگان انبوه (سه واحد به بالا) یک درصد افزایش می یابد.

ماده 32- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلف است با عقد قرارداد با بانکها و سایر منابع مالی نسبت به توزیع استانی تسهیلات با اولویت مناطق حادثه خیز، شناسایی متقاضیان واجد شرایط و معرفی آنان جهت دریافت تسهیلات و همچنین نظارت بر ساخت و ساز اقدام کند.

ماده 33- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است با همکاری سازمان فنی و حرفه ای در جهت ارتقای سطح دانش و مهارت فنی عوامل ساخت و ساز مسکن روستایی و همچنین اعمال ویژگیهای معماری بومی با توجه به تنوع اقلیمی در کلیه مراحل طراحی و ساخت نسبت به آموزشهای لازم برنامه ریزی و اقدام کند.

ماده 34- نظارت عالی بر کلیه مراحل طراحی و اجرای مسکن روستایی به عهده وزارت مسکن و شهرسازی خواهد بود.

ماده 35- کلیه دستگاهها و سازمانهای ذی ربط موظفند همکاریهای لازم را جهت افزایش تولید مصالح مناسب مورد نیاز در مناطق روستایی انجام دهند. ماده 36- دولت موظف است اعتبارات مورد نیاز را جهت مقاوم سازی و نوسازی مدارس و ساختمانهای دولتی در روستاهای مشمول طرح در بودجه سالانه در طی برنامه چهارم توسعه پیش بینی کند.

فصل پنجم- پرداخت مابه التفاوت نرخ سود پنج درصد تا نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار از سود تسهیلات مسکن روستائیان و عشایر داوطلب اسکان در روستا

ماده 37- روستائینی که نسبت به نوسازی واحدهای مسکونی فرسوده واقع در طرحهای مصوب هادی، کالبدی یا بهسازی و نوسازی مسکن روستایی با رعایت الگوی مصوب مسکن اقدام کنند، با معرفی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می توانند از کمک سود تسهیلات به میزان مابه التفاوت نرخ سود پنج درصد تا نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار استفاده کنند.

تبصره 1- عشایر داوطلب اسکان در روستاها (با رعایت طرح هادی یا کالبدی مصوب) و همچنین کانونهای اسکان عشایر برای احداث واحدهای مسکونی با معرفی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می توانند از یارانه سود تسهیلات موضوع این فصل استفاده کنند.

تبصره 2- سقف فردی تسهیلات برای مسکن روستایی در سال 1385 معادل پنجاه و هفت میلیون ریال به ازای هر واحد مسکونی خواهد بود. ماده 38- اقشار مشمول تسهیلات خرید مسکن کوچک به کارگران و کارمندان کم درآمد (موضع فصل اول) شاغل و بازنشسته تحت پوشش صندوقهای تأمین اجتماعی و بازنشستگی کشوری و لشگری و صندوقهای خاص که شرایط مندرج در فصل مذکور و دستورالعملهای اجرایی آن را داشته باشند، می توانند از کمک سود تسهیلات اعطایی موضوع این ماده برخوردار شوند.

تبصره 1- سقف فردی تسهیلات خرید مسکن جهت خریداران فوق الذکر در سال 1385 معادل یکصد و پانزده میلیون ریال و کمک سود تسهیلات بانکی برای خریداران در شهرهای متوسط تا چهار (4) واحد درصد و در شهرهای کوچک تا شش (6) واحد درصد خواهد بود.

تبصره 2- کلان شهرها و شهرهای بزرگ بر اساس تعریفی که در متن فصل مذکور آمده است، مشمول پرداخت کمک سود نمی شوند.

ماده 39- به سازندگان خصوصی واحدهای مسکونی اجاره ای موضوع فصل سوم (احداث و عرضه مسکن اجاره ای) به میزان چهار (4) واحد درصد از سود تسهیلات بانکی تأمین و پرداخت می شود. تبصره 1- مبلغ تسهیلات بانکی در سال 1385 به ازای هر واحد مسکونی اجاره ای احداثی معادل یکصد و سی و پنج میلیون ریال خواهد بود.

تبصره 2- تدوین و توزیع استانی واحدهای مزبور و همچنین دستورالعمل شرایط واگذاری زمین به سازندگان غیر دولتی پس از تأیید سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور توسط وزارت مسکن و شهرسازی صورت خواهد گرفت. تبصره 3- میزان اجاره بهای زمین در طول مدت اجاره ای معادل سی درصد قیمت منطقه ای سال واگذاری تعیین می شود.

تبصره 4- به منظور حمایت از فناوریهای نوین در ساخت سریع، سبک، مقاوم و مناسب مسکن و تشویق مقاوم سازی و بهینه سازی مصرف انرژی و رعایت مقررات ملی ساختمان حداکثر چهار (4) واحد درصد از سود تسهیلات دریافتی توسط فناوری و سازندگان علاوه بر درصدهای فوق تأمین و پرداخت می شود. شرایط و نحوه پرداخت مطابق دستورالعملی خواهد بود که از سوی وزارت مسکن و شهرسازی پس از تأیید سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور صادر خواهد شد.

ماده 40- کمک سود تسهیلات اعطایی موضوع این فصل به صورت یکجا در ابتدای دوره در وجه بانک عامل پرداخت خواهد شد. بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه دستورالعملهای مربوط را به بانکهای عامل ابلاغ کند.

ماده 41- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است پس از تأیید سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه نسبت به اعلام دستورالعمل شرایط و نحوه اعطای کمک سود تسهیلات در دوره های مشارکت مدنی و فروش اقساطی اقدام کند.

ماده 42- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است گزارش عملکرد این فصل را هر سه ماه یک بار به سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور ارسال کند.

ماده 43- اعتبارات فوق از محل ردیف 601104 توسط وزارت مسکن و شهرسازی از طریق انعقاد قرارداد با بانکهای عامل تأمین و پرداخت خواهد شد.

ماده 44- از تاریخ لازم الاجرا شدن این آیین نامه، تصویب نامه های شماره 1522/ ت 30846 هـ مورخ 1384/02/03، شماره 69598/ ت 34183 هـ مورخ 1384/11/17، شماره 75302/ ت 34183 هـ مورخ 1384/11/17، شماره 77622/ ت 34183 هـ مورخ 1384/11/25 لغو می گردد.

پرویز داودی
معاون اول رئیس جمهور