



مدیران عامل محترم بانک های مسکن، ملی ایران، سپه، صادرات ایران، تجارت، ملت، کشاورزی، رفاه کارگران، کارآفرین، سامان، اقتصاد نوین، پارسیان، پاسارگاد، سرمایه، سینا، آینده، دی، شهر، گردشگری، ایران زمین، خاورمیانه، توسعه صادرات ایران، توسعه تعاون، صنعت و معدن، موسسه اعتباری غیربانکی ملل، موسسه اعتباری غیربانکی نور و شرکت دولتی پست بانک

با سلام و احترام:

پیرو مکاتبات مختوم به نامه شماره ۰۰/۵۰۶۲۹ مورخ ۱۴۰۰/۳/۱۹ در خصوص ابلاغ جزء (۱۰) بند «الف» تبصره (۱۸) قانون بودجه سال ۱۴۰۰ کل کشور، به پیوست تصویر دستورالعمل اجرایی اعطای تسهیلات احداث و نوسازی مسکن، مصوب کمیسیون اعتباری مورخ ۱۴۰۰/۴/۶ این بانک، جهت آگاهی ارسال می گردد. خواهشمند است دستور فرمائید موضوع به نحو مقتضی به واحدهای اجرائی ذی ربط ابلاغ گردد. همچنین خواهشمند است عضو هیئت مدیره ناظر بر امور اعتباری آن بانک در جلسه‌ای که به منظور ایجاد هماهنگی لازم در راستای اجرای جزء قانونی فوق الذکر رأس ساعت ۱۰ روز شنبه مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۶ در محل سالن جلسات طبقه هجدهم این بانک تشکیل می شود، شرکت نمایند. /۵۲۶۷۱۳۷

مدیریت کل عملیات پولی و اعتباری

اداره اعتبارات

شهرزاد دانشمندی

۲۸۱۷-۰۱

محمد نادعلی

۳۲۱۵-۰۴



دستورالعمل اجرایی اعطای تسهیلات احداث و نوسازی مسکن

موضوع جزء (۱۰) بند (الف) تبصره (۱۸) قانون بودجه سال ۱۴۰۰ کل کشور

به استناد جزء (۱۰) بند (الف) تبصره (۱۸) قانون بودجه سال ۱۴۰۰ کل کشور و مصوبه جلسه مورخ ۱۴۰۰/۳/۱۱ شورای پول و اعتبار و با توجه به شرایط رکودی حاکم بر بخش مسکن و لزوم ایجاد رونق در بخش مزبور از طریق تحریک عرضه و تقاضای بخش مسکن «دستورالعمل اجرایی اعطای تسهیلات احداث و نوسازی مسکن موضوع جزء (۱۰) بند (الف) تبصره (۱۸) قانون بودجه سال ۱۴۰۰ کل کشور» که از این پس به اختصار «دستورالعمل» نامیده می‌شود، با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به شرح ذیل مصوب می‌گردد:

ماده ۱- در این دستورالعمل عناوین ذیل به جای عبارت‌های مربوط بکار می‌روند:

- ۱-۱ **بانک مرکزی:** بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران
- ۱-۲ **وزارت:** وزارت راه و شهرسازی
- ۱-۳ **بنیاد مسکن:** بنیاد مسکن انقلاب اسلامی
- ۱-۴ **تسهیلات:** تسهیلات بانکی احداث و نوسازی مسکن روستایی و شهری از محل جزء (۱۰) بند (الف) تبصره (۱۸) قانون بودجه سال ۱۴۰۰ کل کشور
- ۱-۵ **سامانه:** سامانه وزارت راه و شهرسازی به آدرس www.Tem.mrud.ir
- ۱-۶ **بانک عامل:** بانک‌ها یا مؤسسات اعتباری غیربانکی که به موجب قانون و یا با مجوز بانک مرکزی تأسیس شده و تحت نظارت بانک مرکزی قرار دارد و توسط بانک مرکزی جهت اعطاء تسهیلات موضوع جزء (۱۰) بند (الف) تبصره (۱۸) قانون بودجه سال ۱۴۰۰ کل کشور تعیین گردیده است.
- ۱-۷ **دستگاه ذی ربط:** دستگاه‌های متولی اجرای طرح‌های مسکن که توسط وزارت راه و شهرسازی معرفی می‌شوند از جمله بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، شرکت بازآفرینی شهری ایران و شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید کشور
- ۱-۸ **متقاضی:** اشخاص حقیقی و حقوقی که متقاضی دریافت تسهیلات موضوع جزء (۱۰) بند (الف) تبصره (۱۸) قانون بودجه سال ۱۴۰۰ کل کشور هستند.
- ۱-۹ **قانون:** جزء (۱۰) بند (الف) تبصره (۱۸) قانون بودجه سال ۱۴۰۰ کل کشور

ماده ۲- هرگونه تقاضا برای دریافت تسهیلات موضوع این دستورالعمل باید به یکی از طرق ذیل در سامانه معرفی و ثبت گردد:

۱-۲- مراجعه متقاضی به بانک عامل و ثبت درخواست از طریق بانک عامل



۲-۲- ثبت درخواست متقاضی از طریق دستگاه ذی ربط

۲-۳- ثبت درخواست راساً از سوی متقاضی

تبصره ۱: جهت ثبت تقاضا در سامانه، مدارک و مستندات مورد نیاز (از جمله مدارک مربوط به احراز هویت، مدارک مالکیتی و پروانه ساختمانی و...) و انتخاب بانک عامل مربوطه در سامانه الزامی می باشد.

تبصره ۲: اعطای تسهیلات متمم به طرح های نیمه تمام احداث مسکن تا سقف های مقرر در این دستورالعمل، از سوی بانک عامل بلامانع می باشد.

ماده ۳- متقاضیان تسهیلات احداث و بهسازی مسکن روستایی و شهری موضوع این بند قانونی می توانند به یکی از طرق ذیل نسبت به دریافت تسهیلات مزبور اقدام نمایند:

۳-۱- مسکن روستایی و شهرهای با جمعیت کمتر از ۲۵ هزار نفر: متقاضی درخواست دریافت تسهیلات جهت احداث و بهسازی مسکن روستایی می توانند از طرق ذیل جهت اخذ تسهیلات مزبور اقدام نمایند:

الف- از طریق معرفی از سوی بنیاد مسکن حسب ضوابط و مقررات مربوط به مسکن روستایی تصویب نامه شماره ۲۷۰۶۳/ت/۵۸۷۱۰هـ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۱ هیأت وزیران به صورت یارانه ای

ب- براساس ثبت درخواست متقاضی (موضوع ماده ۲ این دستورالعمل)

۳-۲- تسهیلات جهت احداث و نوسازی بافت های فرسوده شهری: متقاضی درخواست دریافت تسهیلات جهت احداث و نوسازی بافت های فرسوده شهری می توانند از طرق ذیل جهت اخذ تسهیلات مزبور اقدام نمایند:

الف- از طریق معرفی از سوی شرکت بازآفرینی شهری ایران به بانک عامل

ب- براساس ثبت درخواست متقاضی (موضوع ماده ۲ این دستورالعمل)

۳-۳- تسهیلات احداث و نوسازی سایر مناطق شهری و سایر طرح های وزارت (از جمله طرح اقدام ملی مسکن)، براساس ثبت درخواست متقاضی (موضوع ماده ۲ این دستورالعمل) می باشد.

تبصره ۵: در معرفی و اعطای تسهیلات احداث و نوسازی مسکن روستایی و شهری در شهرهای کمتر از بیست و پنج هزار نفر جمعیت، محلات و مناطق محروم و در اعطای کلیه تسهیلات موضوع این قانون (احداث و فروش اقساطی)، زوج های فاقد مسکن، خانوارهای فاقد مسکن دارای سه فرزند یا بیشتر و سایر خانوارهای فاقد مسکن در اولویت می باشند.

ماده ۴- وزارت راه و شهرسازی موظف است حداکثر ظرف ۱۰ روز کاری، متقاضیان دریافت تسهیلات موضوع این دستورالعمل را پس از بررسی در سامانه، تعیین تکلیف نماید.



ماده ۵- بانک های عامل و دستگاه های ذی ربط موظفند در صورت انعقاد قرارداد با متقاضی (براساس اعلام وزارت) حداکثر ظرف مدت یک ماه، مراحل مربوط به پرداخت تسهیلات (شامل تعداد و مبلغ قراردادهای منعقد، تسهیلات پرداختی در دوران مشارکت مدنی، اتمام دوران مشارکت مدنی و تعداد و مبلغ تسهیلات فروش اقساطی شده به تفکیک پروژه) را در سامانه درج نماید.

تبصره ۱: بانک عامل موظف است در صورت عدم تایید با انعقاد قرارداد با متقاضی معرفی شده در سامانه، حداکثر ظرف مدت ۴۵ روز از تاریخ معرفی متقاضی به بانک توسط سامانه، عدم تایید درخواست متقاضی و علل آن را در سامانه درج نماید.

تبصره ۲: سامانه می باید به نوعی طراحی گردد که امکان گزارش گیری به شرح اطلاعات مندرج در ماده (۴) از سامانه مزبور به صورت برخط برای وزارت و بانک مرکزی فراهم باشد. ضمن اینکه کاربران بانک های عامل و دستگاه های اجرایی ذی ربط نیز امکان گزارش گیری از اطلاعات مربوط به خود را داشته باشند.

تبصره ۳: سامانه می باید به گونه ای طراحی گردد که امکان ارائه گزارش عملکرد این قانون به صورت برخط به عموم مردم، براساس اطلاعات مرتبط با تعداد واحد معرفی شده، تعداد و مبلغ قراردادهای منعقد با بانک های عامل را براساس تعداد واحد مسکونی به تفکیک شهری و روستایی، در اختیار بانک مرکزی قرار دهد.

ماده ۶: در راستای اجرای بند قانونی فوق الذکر حسب تصمیمات متخذه در جلسه مورخ ۱۴۰۰/۳/۱۱ شورای پول و اعتبار، سقف تسهیلات ساخت مسکن شهری ۲،۵۰۰ میلیون ریال و مسکن روستایی ۱،۰۰۰ میلیون ریال تعیین گردیده است.

ماده ۷: مجموع دوران مشارکت مدنی [ساخت] و فروش اقساطی این تسهیلات حداکثر ۲۰ سال (حداکثر ۳ سال مشارکت مدنی) تعیین می شود. پس از دوران مشارکت مدنی، صرفاً اصل تسهیلات اعطایی قابل تقسیط به متقاضی می باشد.

تبصره: با عنایت به طولانی بودن دوران بازپرداخت و افزایش سود پرداختی متقاضی، در صورت تمایل و درخواست متقاضی تقسیط تسهیلات مزبور در دوره های (۸،۱۰،۱۲،۱۵،۱۸ ساله) امکانپذیر است. براین اساس بانک می باید نسبت به اعلام میزان کل سود پرداختی و اقساط ماهانه تسهیلات در دوره های بازپرداخت مختلف، متقاضی را مطلع نماید.

ماده ۸: نرخ سود تسهیلات موضوع این دستورالعمل، معادل نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار در زمان انعقاد قرارداد می باشد.

تبصره ۱: در صورتی که دولت بخشی از سود تسهیلات اعطایی موضوع این دستورالعمل را تضمین و تعهد پرداخت نماید و یا دستگاه اجرایی ذی ربط نسبت به انعقاد قرارداد وجوه اداره شده با بانک عامل اقدام نماید، تسهیلات مزبور می تواند با نرخ یارانه ای اعطا گردد.



تبصره ۲: در صورتی که متقاضی از محل سایر مصوبه های خاص مسکن شورای پول و اعتبار برای اخذ تسهیلات از محل این دستورالعمل استفاده نماید، نرخ سود تسهیلات، تابع مصوبات نرخ مربوطه شورای پول و اعتبار می باشد.

ماده ۹- اصل تسهیلات موضوع این دستورالعمل پس از اتمام دوران مشارکت مدنی به فروش اقساطی تبدیل و تعهدات آن به متقاضی واجد شرایط که توسط وزارت به بانک عامل معرفی می گردد، منتقل می شود. در فروش اقساطی تسهیلات مزبور اولویت اعطای تسهیلات به شرح ذیل می باشند:

۹-۱- زوج های فاقد مسکن

۹-۲- خانوارهای فاقد مسکن دارای سه فرزند یا بیشتر

۹-۳- سایر خانوارهای فاقد مسکن

ماده ۱۰: فروش اقساطی اصل تسهیلات مشارکت مدنی به تعداد حداکثر یک واحد مسکونی به نام سازنده و غیر، بلامانع می باشد.

تبصره: فروش اقساطی تسهیلات مذکور به نام هر یک فرزندان بالای ۱۸ سال سازنده، در صورتی که واجد شرایط اخذ تسهیلات مزبور (موضوع ماده ۹ این دستورالعمل) بوده و امکان پرداخت اقساط تسهیلات مزبور توسط بانک احراز و تایید شود، امکان پذیر می باشد.

ماده ۱۱: عملکرد بانک های عامل در اجرای این قانون، در تعیین نرخ سپرده قانونی بانک مربوطه مد نظر قرار داده خواهد شد.

ماده ۱۲: رعایت سایر ضوابط و شرایط مربوط به اعطای تسهیلات از سوی بانک عامل الزامی می باشد.

«دستورالعمل اجرایی اعطای تسهیلات احداث و نوسازی مسکن موضوع جزء (۱۰) بند (الف)

تبصره (۱۸) قانون بودجه سال ۱۴۰۰ کل کشور» در ۱۲ ماده در پانزدهمین جلسه مورخ ۱۴۰۰/۴/۶ کمیسیون اعتباری بانک مرکزی به تصویب رسید.