



وزارت شهرسازی و معماری

شماره بخشنامه : 126560-ت43165ن

تاریخ : ۱۳۸۸/۰۶/۲۴

موضوع	تصمیم نامه واگذاری زمینهای مشخص شده توسط کارگروه مسکن
<p>شماره: 126560/ت43165ن تاریخ: 1388/06/24 پیوست:</p> <p>وزارت مسکن و شهرسازی- وزارت تعاون- وزارت کشور وزارت نفت- وزارت نیرو- معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران</p> <p>تصمیم نمایندگان ویژه رییس جمهور در کارگروه مسکن که به استناد اصل یکصد و بیست و هفتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب نامه شماره 29238/ت 40001 هـ مورخ 19/3/1387 اتخاذ شده است، به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می شود:</p> <p>1- از تاریخ ابلاغ این تصمیم نامه واگذاری زمینهای مشخص شده در قالب طرح مسکن مهر (حق بهره برداری زمینهای 99 ساله) جهت ساخت واحدهای مسکونی این طرح به صورت گروهی انجام می شود. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است متقاضیان این طرح را که واجد شرایط چهارگانه بوده و اسامی آنها به تأیید رسیده است، در قالب گروههای (3) تا (5) نفره ساماندهی کرده و زمینهای با کاربری مسکونی و بلامعارض را در حین مراحل آماده سازی به طور مشخص به این کارگروه تحویل دهد.</p> <p>تبصره 1- شورای مسکن استان می تواند تعداد افراد هر گروه را در صورت کمبود زمین و متناسب با وضعیت زمین در استان و شهرستان یا ویژگیهای افراد متقاضی تا حدود (10) نفر افزایش دهد.</p> <p>تبصره 2- در صورتیکه متقاضیان خرید مایل به اقدام تحت پوشش تعاونی خاصی باشند، حسب نظر شورای مسکن استان و نیز تعاونی هایی که تا تاریخ ابلاغ این تصمیم نامه پروانه ساخت واحدهای مسکونی در زمین واگذار شده را دریافت کرده اند از شمول این بند مستثنی هستند. وزارت تعاون موظف است نسبت به نظارت کامل بر تعاونی های مزبور تا پایان ساخت طبق قانون تعاون اقدام نماید. اعمال نظارت عالیه بر روند اجرایی و فنی تعاونی و پاسخگویی در قبال وضعیت کار با وزارت مسکن و شهرسازی است.</p> <p>تبصره 3- شورای مسکن استان موظف است نسبت به فسخ قرارداد واگذاریهای اجاره ای که به هر دلیل با تأخیر یا عدم انجام تعهدات خود مواجه باشند اقدام نماید.</p> <p>2- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است در چارچوب ضوابط و مقررات شهرسازی به استعداد تا (80) واحد مسکونی در هکتار و تا (4) طبقه مسکونی ضمن تهیه طرحهای آماده سازی (طرحهای تفکیکی و قطعه بندی اراضی) حدود اربعه قطعات را مشخص و در اختیار متقاضیان موضوع بند (1) قرار دهد. واگذاریها در قالب قرارداد اجاره ای بوده و مشتمل بر مهلت شروع ساخت (حداکثر سه ماه) و اتمام بنا (حداکثر ظرف دو سال)، فسخ قرارداد در صورت اتمام مهلت های تعیین شده و عدم رعایت مشخصات فنی و تحویل آن به متقاضیان بعدی می باشد.</p> <p>تبصره- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به تهیه نقشه های تیپ متناسب با قطعه بندیها و عرضه آن به متقاضیان اقدام نماید.</p> <p>3- انجام آماده سازی اراضی واگذاری به یکی از اشکال زیر قابل انجام است:</p> <p>الف- از طریق شرکتهای پیمانکاری ذیصلاح یا نهادهای عمومی غیر دولتی ذی صلاح و یا شهرداریها. در این حالت، دستگاهها و یا شرکتهای مذکور نسبت به افتتاح حساب نزد بانک مسکن اقدام و آورده سهم متقاضی به حساب مذکور واریز می شود. هزینه های پیمانکار مطابق با قرارداد و متناسب با پیشرفت کار در چند مرحله و با درصدهای مشخص فیزیکی - ربالی با نظارت سازمان مسکن و شهرسازی و با تأیید شورای مسکن استان قابل پرداخت خواهد بود.</p> <p>ب- از طریق انبوه سازان: در مواردی که ساخت واحدهای مسکونی بر اساس تقاضای متقاضیان و طبق تفاهم نامه بین وزارت مسکن و شهرسازی و سازندگان آن انجام می شود، آماده سازی زمین نیز جزیی از اجرای کار در محاسبه و لحاظ خواهد شد.</p> <p>تبصره 1- مراحل آماده سازی حسب نظر متقاضیان و تأیید شورای مسکن استان می تواند تا مرحله اخذ پروانه ساختمانی و پی ریزی واحدهای مذکور و موارد مشابه ادامه پیدا کند.</p> <p>تبصره 2- در صورت تمایل متقاضیان گروهی، انجام آماده سازی از طریق تعاونی مربوط و با هماهنگی شورای مسکن استان مجاز است.</p> <p>تبصره 3- دستورالعمل شیوه پرداخت سهم متقاضیان از هزینه آماده سازی و غیر و نحوه نظارت بر روند طراحی و اجرای آن</p>	

- پس از ابلاغ این تصمیم نامه توسط وزات مسکن و شهرسازی تهیه و با تأیید کارگروه مسکن ابلاغ خواهد شد.
- 4- وزارت کشور موظف است اقدامات لازم را به منظور عملیاتی شدن موارد زیر در طرحهای مسکن مهر به انجام رساند:
- الف- محدود کردن مجموع هزینه های شهرداری از جمله هزینه صدور پروانه ساختمانی به میزان هر متر مربع حداکثر یکصد هزار ریال.
- ب- تعیین نصاب تفکیک قطعات متناسب با شرایط اقتصادی متقاضیان و نحوه ساخت با تصویب کمیسیون ماده پنج.
- ج- افزایش تراکم پایه حداقل به (180%) و افزایش تراکم مجاز متناسب با آن در همه شهرها.
- تبصره 1- شورای مسکن استان موظف است اقدامات لازم را جهت تسریع در صدور پروانه ساخت واحدهای مزبور و همچنین کاهش و تقسیم هزینه های آن توسط شهرداری انجام دهد.
- تبصره 2- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ترتیبی اتخاذ کند تا مجموع هزینه های اعمال قانون نظام مهندسی حداکثر سی هزار تومان برای هر متر مربع باشد.
- تبصره 3- وزارتخانه های نفت و نیرو مکلفند هزینه انشعابات گاز، آب، برق و فاضلاب واحدهای مسکونی در طرح مسکن مهر را پس از بهره برداری از واحدها با تقسیم دو ساله از متقاضی دریافت کنند. سازمانها و ادارات مربوط حق دریافت هیچ مبلغی را به غیر از هزینه انشعابات نخواهند داشت.
- تبصره 4- وزارتخانه های نفت و نیرو مکلفند یک سوم هزینه نیرو رسانی برق و گاز و تأمین و انتقال آب را تا ابتدای زمینها و احداث تصفیه خانه فاضلاب را تأمین نمایند. مابقی هزینه های فوق به نسبت یک سوم از محل منابع استانی و یک سوم از محل اعتبارات ملی تأمین می شود. معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور موظف است سهم یک سوم ملی و استانیها موظفند سهم یک سوم بودجه استانی را در بودجه سالانه پیش بینی نمایند.
- 5- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است پس از اخذ پایان کار واحدهای مزبور از شهرداری، همکاری لازم جهت صدور سند به نام اشخاص در قالب قرارداد اجاره به عمل آورد و نسبت به ترهین این اسناد نزد بانک مسکن اقدام نماید. بانک مسکن می تواند در صورت عدم همکاری متقاضی با وزارت مسکن و شهرسازی در صدور سند، رأساً نسبت به ترهین واحدهای مزبور اقدام نماید.
- تبصره 1- طبق بند (2) تصویب نامه شماره 87214/ت/316 مورخ 1387/05/03 کارگروه مسکن شهرداریها موظفند در صورت درخواست متقاضیان نسبت به صدور پایان کار با حداقل پیشرفت کار واحدهای مسکونی مهر شامل سفت کاری (سازه، کارهای زیربنایی تأسیسات و عایق های رطوبتی) و ساختمانها اقدام نمایند.
- تبصره 2- بانک مسکن موظف است با ارایه قرارداد واگذاری زمین و با معرفی سازمان مسکن و شهرسازی استان به گروههای موضوع بند (1) بلافاصله پرداخت تسهیلات آماده سازی را انجام دهد.
- تبصره 3- بانک مسکن موظف است با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی ظرف مدت یک هفته پس از ابلاغ این تصمیم نامه دستورالعمل پرداخت تسهیلات آماده سازی و ساخت به گروههای مذکور و نحوه ترهین زمین را تهیه و به شعب خود ابلاغ نماید.
- تبصره 4- در اجرای ماده (41) آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، به منظور تسریع اعطای تسهیلات بانکی، در طول دوره ساخت زمین با حفظ مالکیت دائمی دولت (با نمایندگی دستگاه واگذار کننده) در رهن بانک قرار می گیرد و با صدور سند اعیان، رهن زمین منفسخ و منفک و نسبت به ترهین سند اعیان اقدام می گردد. در صورت عدم ایفای تعهدات بهره بردار، بانک جانشین بهره بردار در قرارداد با دستگاه واگذار کننده (موجر) خواهد بود.
- 6- اعضای تعاونی های مسکن (در قالب تعاونی) و نیز قرارداد غیر تعاونی (به صورت انفرادی) که خود مالک زمین مسکونی در داخل محدوده بوده و واجد شرایط مسکن مهر (به جز شرط مربوط به مالکیت زمین) می باشند برای ساخت واحدهای خود مشمول پرداخت تسهیلات می گردند.
- تبصره- تعداد افراد استفاده کننده از این تسهیلات در هر استان با توجه به میزان اعتبارات تخصیصی توسط شورای مسکن استان تعیین می گردد.
- 7- مالکینی که زمین خود را در قالب مسکن مهر ساخت و ساز نموده و واگذار می نمایند مشمول تسهیلات مسکن مهر می باشند.
- 8- در کلیه قراردادهای منعقد در خصوص مسکن مهر این تصمیم نامه جز لاینفک قرارداد منظور خواهد شد.

محمد رضا رحیمی
معاون اول رییس جمهور

