

شناسنامه فرآیند

کد فرایند: KHJ/030/325/1-1		اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان جنوبی - مدیریت املاک و حقوقی	تاریخ مستند سازی: ۹۴/۰۳/۱۰
۱. عنوان فرایند: واگذاری زمین و مسکن از طریق قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و آئین نامه اجرایی آن			
۲. متصدی فرایند: اداره واگذاری - مدیریت مسکن			
۳. واحد های مرتبط در فرایند: اداره واگذاری - مدیریت مسکن			
۴. ورودی های فرایند:	۳. خروجی های فرایند:	۵. مشتری های فرایند:	
(۱) کپی و اصل اسناد شناسایی (شناسنامه و کارت ملی) متقاضی و همسر (۲) چک تضمینی و یا ضمانت نامه بانکی به مبلغ ۵ درصد قیمت کارشناسی	(۳) خروجی های فرایند: انعقاد قرارداد	شهروندان	
۶. زمان مطلوب فرایند: ۱ تا چندسال			
۷. فرم های مورد استفاده در فرایند:			
۸. مستندات قانونی اجرای فرایند: متن قانون و آیین نامه اجرایی به پیوست موجود است.			
۹. نوع فن آوری مورد استفاده در اجرای فرایند		۱۰. اجرای فرایند	
دارای نرم افزار تخصصی است <input type="checkbox"/> قابل انجام به صورت غیر حضوری توسط شهروند: بله <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/> نام نرم افزارها:		سطح انجام به صورت غیر حضوری: در سطح اطلاع رسانی الکترونیکی <input type="checkbox"/> تکمیل فرم های مورد عمل به صورت الکترونیکی <input type="checkbox"/> انجام فرایند به صورت کاملا الکترونیکی و غیر حضوری <input type="checkbox"/> قابل انجام از طریق پیشخوان <input checked="" type="checkbox"/>	
		کل فرایند قابل انجام است <input checked="" type="checkbox"/> بخشی از فرایند قابل انجام است <input type="checkbox"/> قابل انجام نیست <input type="checkbox"/>	

تدوین کننده	مدیر سازمان	کمیته فنی پروژه مدیریت ارتباط شهروندی
محمد هادی خراشادیزاده ۱۳۹۴/۱۱/...	مهدی جعفری مدیرکل راه و شهرسازی استان خراسان جنوبی	دادخدا آهنی ۱۳۹۴/۱۱/۰۱

■ مراحل انجام فرایند

ردیف	شرح فعالیت	مسئولیت	مدت زمان	مرحله بعد	نمودار ساده
	فرآیند واگذاری زمین و مسکن از طریق قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و آئین نامه اجرایی آن KHJ/030/325/1-1				
۱	انتشار آگهی مزایده در جراید کثیرالانتشار - واجدین شرایط این خدمت کسانی هستند که تا کنون از هیچ گونه تسهیلات دولتی از جمله مسکن و زمین استفاده ننموده باشند و یا توانایی خرید آن را به طور شخصی هم نداشته اند. - قیمت ملک توسط کارشناس رسمی دادگستری از پیش تعیین شده است. - این مزایده می تواند هم شمال زمین و هم مسکن باشد. - در این نوع مزایده زمینها تنها با کاربری های مسکونی، تجاری و خدماتی مجاز می باشند.	بانک زمین و روابط عمومی	-	۲	
۲	دریافت مدارک و پاکت پیشنهاد مبلغ {مدارک شامل موارد زیر هستند: ۱) کپی و اصل اسناد شناسایی (شناسنامه و کارت ملی) متقاضی و همسر ۲) چک تضمینی و یا ضمانت نامه بانکی به مبلغ ۵ درصد قیمت کارشناسی}	روابط عمومی	۱ ماه	۳	
۳	تشکیل جلسه بازگشایی پاکت و اعلام برنده مزایده {حضور در جلسه مزایده برای عموم آزاد است. - اگر در موعد مقرر برنده مزایده مبلغ تعیین شده را واریز نکند، ۵ درصد پرداختی نیز به نفع دولت ضبط خواهد شد.}	اداره کل راه و شهرسازی استان	۱	۴	
۴	تشکیل پرونده {پرونده شامل اسناد شناسایی متقاضی و همسرش، فیش واریز، اعلام وصول از بخش امور مالی اداره کل}	مدیریت مسکن یا اداره واگذاری	۱	۵	
۵	اگر مسکن باشد: تشکیل پرونده در مدیریت مسکن	مدیریت مسکن	-	-	
۶	اگر زمین باشد: تشکیل پرونده در اداره واگذاری مدیریت حقوقی و املاک	اداره واگذاری	-	۶	
۷	دریافت مبلغ تعیین شده از متقاضی	اداره امور مالی	۱	۷	
۸	اگر در آگهی قید شده باشد که پرداخت باید یکباره باشد: دریافت کل مبلغ اگر پرداخت قسطی در آگهی ذکر شده باشد: تقسیط	-	-	۹	
۹	تعیین اقساط و زمانبندی تقسیط و دریافت تضامین لازم از برنده از جمله چک و سفته {در این مرحله پیش پرداخت باید انجام شود و نیز تضامین پرداختهای بعدی دریافت شود.}	اداره امور مالی	۲	۹	
۱۰	ارسال اعلام وصول یا عدم وصول کل مبلغ و یا اقساط به اداره واگذاری	اداره امور مالی	به صورت دوره ای	۱۰	

تدوین کننده	مدیر سازمان	کمیته فنی پروژه مدیریت ارتباط شهروندی
محمد هادی خراشادیزاده ۱۳۹۴/۱۱/...	مهدی جعفری مدیرکل راه و شهرسازی استان خراسان جنوبی	دادخدا آهنی ۱۳۹۴/۱۱/۰۱

KHIJ/030/325/1-1	فرآیند واگذاری زمین و مسکن از طریق قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و آئین نامه اجرایی آن				
نمودار ساده	مرحله	مدت زمان	مسئولیت	شرح فعالیت	ردیف
	پایان	-	-	عدم پرداخت مبلغ از طرف متقاضی: ارسال عدم وصول به اداره واگذاری	۱۰
	۱۱			پرداخت مبلغ از طرف متقاضی: ارسال وصول به اداره واگذاری	
	۱۲	۲	اداره واگذاری	دریافت اعلام وصول، انعقاد قرارداد فروش	۱۱
	پایان	۱ تا چند سال	اداره واگذاری	انتقال قطعی در صورت ادای تمامی شرایط مندرج در قرارداد	۱۲

کمیته فنی پروژه مدیریت ارتباط شهروندی	مدیر سازمان	تدوین کننده
دادخدا آهنی ۱۳۹۴/۱۱/۰۱	مهدی جعفری مدیرکل راه و شهرسازی استان خراسان جنوبی	محمد هادی خراشادیزاده ۱۳۹۴/۱۱/...

پیوست ۱

آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

شماره: ۴۴۱۵۲۷/۲۴۱۹۸

مورخ: ۸۸/۲/۷

فصل اول - تعاریف

- ماده ۱-** اصطلاحات مندرج در این آیین نامه در معانی مشروح زیر به کار می روند:
- فاقدین مسکن: افراد سرپرست خانواری که خود و افراد تحت تکفل آنان از تاریخ ۱۳۸۴/۱/۱ (تاریخ اجرای قانون برنامه چهارم توسعه) فاقد زمین مسکونی یا واحد مسکونی بوده و از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ از هیچ یک از امکانات دولتی یا امکانات نهادهای عمومی غیر دولتی مربوط به تامین مسکن شامل زمین، واحد مسکونی و یا تسهیلات یارانه ای خرید و یا ساخت واحد مسکونی استفاده نکرده باشند.
- متقاضیان واجد شرایط: متقاضیانی هستند که حائز شرایط زیر باشند:
- الف- فاقدین مسکن طبق تعریف مندرج در بند (۱) این ماده .
- ب- متاهل و یا سرپرست خانوار.
- ج- دارای حداقل پنج سال سابقه سکونت در شهر مورد تقاضا.
- تبصره ۱- افراد زیر می توانند بدون شرط تاهل و بدون شرط خانوار بودن در زمره متقاضیان واجد شرایط قرار گیرند:
- زنان خود سرپرست مشروط به داشتن حداقل سی و پنج (۳۵) سال سن.
- نخبگان علمی با معرفی بنیاد ملی نخبگان کشور.
- معلولین جسمی، حرکتی با دارا بودن حداقل بیست (۲۰) سال سن و با معرفی سازمان بهزیستی کشور.
- تبصره ۲- سابقه سکونت برای مهاجرین از کلان شهرها به سایر شهرهای کشور به یک سال کاهش می یابد، برای کارمندان دولت که به استناد حکم دستگاه ذیربط منتقل می شوند (۱) به استثناء استان خراسان جنوبی (این سابقه ملاک عمل نخواهد بود.
- ۳- گروه های کم درآمد: خانوارهایی که درآمد ماهیانه آنان حسب مورد کمتر از دو برابر حداقل حقوق موضوع قانون کار و یا قوانین مربوط به استخدام کشوری باشد.
- مسکن گروه های کم درآمد: مسکنی که در قالب برنامه های تولید و عرضه مسکن اجاره ای، به شرط تملیک و واگذاری حق بهره برداری از زمین، احداث می گردد. همچنین واحدهای مسکونی احداث شده توسط خیرین مسکن ساز و واحدهای مسکونی که توسط نهادهای حمایتی به قیمت تمام شده واگذار می گردند.
- طرح آماده سازی: طرح آماده سازی عبارت است از تهیه نقشه های اولیه که حسب مورد شامل جانمایی مجموعه، روابط میان بلوک ها و واحدها، نمای ساختمان ها و مصالح مورد استفاده و بکارگیری فرهنگ معماری غنی ایران- اسلامی با رعایت عدم اشرف به فضاهای داخلی واحدها می باشد.
- آماده سازی زمین: فعالیت هایی که به منظور بهره برداری از اراضی خام برای آماده سازی جهت احداث و بهره برداری ضروری می باشد که شامل تسطیح زمین، اجرای جوی، جدول، زیرسازی و آسفالت معابر، شبکه های تاسیسات زیربنایی و احداث مساجد است.
- تامین خدمات زیربنایی و روبنایی: خدمات زیربنایی شامل انتقال شبکه های آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن از مبدا تا محل زمین مورد نظر و خدمات روبنایی شامل احداث اماکن عمومی از قبیل فضاهای آموزشی، بهداشتی، فرهنگی و فضای سبز است.
- تعاونی های تامین مسکن: تعاونی هایی که در اجرای ماده (۲۷) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران- مصوب ۱۳۷۰ تاسیس شده باشند و موضوع فعالیت آنان منحصر به تامین مسکن اعضا باشد.
- اسکان موقت: فرآیند جابه جایی و استقرار ساکنین در دوره احیا و نوسازی بافت های فرسوده شهری به صورت اجاره ای و اسکان موقت.
- ۱۰- نظام اجاره ای حرفه ای: نظامی که بر اساس آن اشخاص حقوقی یا حقیقی به سرمایه گذاری، تولید و عرضه واحدهای مسکونی اجاره ای به صورت انبوه مبادرت می نمایند.
- ۱۱- شرکت های واسپاری: شرکتی که تحت نظارت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران فعالیت می نماید و با تامین منابع مالی برای احداث و یا حمایت از احداث و تولید واحدهای مسکونی حق استفاده از آن را در قبال دریافت مبلغ مشخصی به دیگران منتقل می کند.
- ۱۲- تاییدیه فنی: مدرک رسمی نشان دهنده قابلیت تولید یک سیستم از لحاظ فنی، اجرایی و شرایط کشور که پس از راه اندازی خط تولید با گواهی نامه فنی دریافت کند.
- ۱۳- کارشناس رسمی: کارشناس رسمی دادگستری و کارشناس رسمی موضوع ماده (۲۷) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان- مصوب ۱۳۸۴- می باشد.
- ۱۴- سکونتگاه غیر رسمی: بافت هایی که به طور عمده مهاجرین روستایی و محرومان شهری را در خود جای داده اند و بدون مجوز و خارج از برنامه ریزی رسمی و قانونی توسعه شهری (طرحهای جامع و تفصیلی) در درون یا خارج از محدوده قانونی شهرها بوجود آمده اند.
- ۱۵- کار گروه مسکن: کار گروه موضوع تصویب نامه شماره ۲۹۲۳۸/ت/۴۰۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹.
- ۱۶- قانون: قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷.

تدوین کننده	مدیر سازمان	کمیته فنی پروژه مدیریت ارتباط شهروندی
محمد هادی خراشادیزاده ۱۳۹۴/۱۱/...	مهدی جعفری مدیرکل راه و شهرسازی استان خراسان جنوبی	دادخدا آهنی ۱۳۹۴/۱۱/۰۱

فصل دوم - برنامه های واگذاری زمین به منظور تولید و عرضه مسکن شهری

الف - برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره ای

ماده ۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با هدف افزایش سرمایه گذاری در تولید و عرضه واحدهای اجاره ای جدید، نیاز استان های مختلف کشور را برآورد و برنامه اجرایی تحقق هدف مذکور را از طریق حمایت از استقرار نظام اجاره ای حرفه ای توسط بخش غیر دولتی با رویکرد گروه های کم درآمد پیگیری نماید.

تبصره ۱- کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع ماده (۳) این آیین نامه که اقدام به ساخت و عرضه مسکن اجاره ای می نمایند مجازند به منظور استقرار نظام اجاره ای حرفه ای راسا و یا از طریق نهادهای اجاره داری بخش غیر دولتی، نسبت به بهره برداری اجاره ای واحدهای احداث شده اقدام می نمایند.

تبصره ۲: اشخاص یاد شده موظفند در دوره تعهد اجاره داری، قراردادهای اجاره سالانه خود را که در چارچوب اصول اعلامی توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه می گردد، در بانک اطلاعات املاک و ساختمان کشور به ثبت برسانند. در غیر اینصورت، تسهیلات و سایر حمایت های مقرر در این برنامه بر مبنای قیمت روز (زمان پرداخت) محاسبه و از آنان دریافت خواهد شد.

ماده ۳: تسهیلات مسکن اجاره ای شامل کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی به شرح زیر تعیین می گردد:

الف - سازمان ها و نهادهای عمومی غیر دولتی متولی گروه های کم درآمد، سازمان بهزیستی، شهرداری ها، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین و واقفین مسکن ساز با معرفی بنیاد یاد شده.

ب - صندوقهای تامین اجتماعی، تعاون بازنشستگی کشوری و لشکری و سایر صندوقهای مالی و اعتباری.

ج- موسسات مالی، اعتباری و شرکت های دارای مجوز از مراجع صالح.

د- سرمایه گذاران حقیقی و حقوقی بخش خصوصی و تعاونی.

ماده ۴: اشخاص موضوع بند (الف) ماده (۳) این آیین نامه از حمایتهای زیر بهره مند می گردند:

واگذاری زمین به قیمت تمام شده مشروط به این که اشخاص یاد شده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۱۰) سال در اختیار خانوارهای کم درآمد یا تحت پوشش خود به صورت اجاره قرار دهند.

واگذاری زمین به قیمت تمام شده و تامین تا بیست درصد (۲۰٪) هزینه احداث واحدها در قالب کمکهای اعتباری با اولویت در شهرهای با جمعیت دویست و پنجاه هزار (۲۵۰,۰۰۰) نفر به بالا مشروط به این که اشخاص یاد شده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۱۵) سال به خانوارهای کم درآمد به صورت اجاره ای واگذار نمایند.

تبصره - چنانچه زمین متعلق به اشخاص موضوع این ماده باشد، حداقل مدت اجاره داری موضوع بند (۲) از (۱۵) سال به (۱۰) سال کاهش می یابد.

ماده ۵- حمایتهای مربوط به اشخاص موضوع بند «ب»، «ج» و «د» ماده (۳) این آیین نامه شامل واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز بر اساس اعلام کارشناس رسمی می باشد مشروط به اینکه اشخاص یاد شده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۵) سال به صورت اجاره واگذار نمایند. در طول مدت احداث (حداکثر ۲ سال) و دوره واگذاری به صورت اجاره (حداقل ۵ سال) مبلغی بابت بهای زمین دریافت نمی گردد. بعد از اتمام دوره یاد شده و در صورت خروج از حالت اجاره و یا فروش واحدها، بهای زمین به قیمت کارشناسی زمان واگذاری دریافت خواهد شد.

تبصره ۱- در صورتی که قبل از اتمام مدت بهره برداری اجاره ای موضوع مواد (۴) و (۵) این آیین نامه، فروش انجام شود، قیمت زمین به نرخ روز (زمان پرداخت) به همراه کلیه یارانه های پرداختی تبدیل به حال شده و از اشخاص موضوع این ماده دریافت خواهد شد.

تبصره ۲- شهرداری ها موظفند برای متقاضیان موضوع ماده (۳) این آیین نامه پروانه ساختمانی صادر کنند و در پروانه ساخت و گواهی عدم خلاف و پایان کار عبارت «ساختمان استیجاری به مدت سال» را درج نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک نیز در هنگام صدور صورت مجلس تفکیکی و اسناد مالکیت برای این گونه ساختمان ها باید عبارت یاد شده را در صورت مجلس تفکیکی و سند مالکیت قید نمایند.

ب- برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره به شرط تملیک

ماده ۶- واگذاری زمین جهت اجاره به شرط تملیک صرفاً^۱ از طریق اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف) ماده (۳) این آیین نامه به خانوارهای تحت پوشش آنها که درزمره متقاضیان واجد شرایط طبق تعریف مندرج در ماده (۱) این آیین نامه می باشند اعطا می گردد. در این برنامه واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز با اعمال حداکثر سی

درصد (۳۰٪) تخفیف و حداکثر (۵) سال تقسیط از زمان بهره برداری به اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند «الف» ماده (۳) صورت می گیرد. چنانچه ظرف شش ماه پس از واگذاری زمین نسبت به آغاز عملیات احداث مسکن اقدامی صورت نگیرد، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به استرداد آن و واگذاری به متقاضیان دیگر اقدام خواهد نمود.

ج- برنامه واگذاری حق بهره برداری از زمین (به صورت اجاره ارزان قیمت ۹۹ ساله)

ماده ۷- این برنامه ویژه متقاضیان واجد شرایط بوده و از طریق واگذاری زمین های دارای کاربری مسکونی به متقاضیانی که در قالب اشخاص حقیقی و حقوقی، تعاونی های مسکن و یا مشارکت های مدنی به صورت سه خانوار به بالا سازماندهی شده باشند، اجرایی می گردد.

تبصره ۱- مبلغ اجاره بهای سالانه اراضی مشمول برنامه یاد شده، حداکثر معادل بیست درصد (۲۰٪) قیمت منطقه ای زمین مسکونی متناسب با قدرالسهم هر متقاضی در همان سال یا (۱) درصد ارزش کارشناسی روز زمین در ابتدای هر سال (هر کدام کمتر باشد) خواهد بود.

تدوین کننده	مدیر سازمان	کمیته فنی پروژه مدیریت ارتباط شهروندی
محمد هادی خراشادیزاده ۱۳۹۴/۱۱/...	مهدی جعفری مدیرکل راه و شهرسازی استان خراسان جنوبی	دادخدا آهنی ۱۳۹۴/۱۱/۰۱

تبصره ۲- دستگاه هایی که دارای اطلاعات لازم جهت پالایش و تطبیق شرایط متقاضیان می باشند موظفند همکاری لازم را با وزارت تعاون معمول نمایند.
تبصره ۳- وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و تعاون حسب مورد مسئولیت نظارت بر تشکیل تعاونی ها و نظارت عالی بر امر ساخت و ساز بر روی زمینهای موضوع این ماده بر عهده دارند.

ماده ۸- آماده سازی زمین های موضوع این برنامه و هزینه مربوط به آن برعهده متقاضیان و تامین خدمات زیر بنایی و روبنایی بر عهده دستگاههای اجرایی ذی ربط می باشد. در طرح های تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت- مصوب ۱۳۸۰- به دستگاه های مربوط واگذار می شود تا نسبت به احداث فضاهای روبنایی، با اولویت در برنامه های خود اقدام نمایند.

تبصره ۱- هزینه های مربوط به ساخت مساجد در برنامه یاد شده، مشابه سایر خدمات روبنایی از طریق اعتبارات دولتی تامین خواهد شد. تامین هزینه های یاد شده در شهرهای جدید بر اساس قانون مورد عمل شهرهای جدید انجام می گیرد.

تبصره ۲- بر اساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت، وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مجاز است نسبت به واگذاری اراضی دولتی دارای کاربری عمومی (آموزشی، ورزشی، بهداشتی و فرهنگی) به سازمان دولتی ذی ربط به قیمت تمام شده و به بخش غیر دولتی به قیمت کارشناسی به روز به صورت قسطی و یا اجاره به شرط تملیک (حداکثر ۲۰ ساله) اقدام نماید.

تبصره ۳- وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است اراضی تجاری واقع در طرح های آماده سازی موضوع برنامه یاد شده را به ارزش کارشناسی روز و به روش مزایده به فروش رسانده و وجود دریافتی را در راستای اهداف برنامه مسکن گروه های کم درآمد هزینه نماید.

ماده ۹- حداقل زمینهای دولتی اعطایی برای اجرای برنامه موضوع بند (ج) این آیین نامه نباید از ۹۵ درصد کل زمینهای موضوع برنامه های سالانه تامین زمین توسط وزارت مسکن و شهرسازی کمتر باشد.

د- برنامه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیر دولتی (نهادهای عمومی، خصوصی و تعاونی) با استفاده از فناوری های نوین و جذب سرمایه های داخلی و یا خارجی :

ماده ۱۰- برنامه یاد شده در سه محور زیر قابل اجرا است:

برنامه جذب و هدایت نقدینگی به سمت تولید انبوه و عرضه مسکن از طریق صندوقهای مسکن و ساختمان، شرکتهای تامین سرمایه مسکن.

برنامه حمایت از سرمایه گذاری های داخلی و خارجی در طرحهای انبوه سازی مسکن.

برنامه حمایت از تولید صنعتی مسکن و استفاده از فناوری های نو در احداث و عرضه مسکن.

واگذاری اراضی جهت اجرای برنامه های موضوع این ماده مشروط به رعایت ضوابط و مقررات ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی و بر اساس قیمت کارشناسی روز بدون اعمال تخفیف به صورت فروش اقساطی با بازپرداخت حداکثر پنج سال (از زمان واگذاری و یا در قالب مشارکت صورت خواهد گرفت.

تبصره - متقاضیان اجرای برنامه های موضوع این ماده باید دارای پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی باشند. سرمایه گذاران خارجی موضوع این ماده نسبت به تطبیق شرایط و اخذ پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی اقدام خواهند نمود.

فصل سوم - ضوابط معماری و شهرسازی

ماده ۱۱- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری نسبت به شناسایی بافت ها، آثار و گونه های واجد ارزش شهرسازی و معماری ایرانی- اسلامی که قابلیت اثر گذاری بر ساخت و سازهای معاصر شهری و روستایی را دارند، اقدام نموده و با استفاده از روشهای مختلفی همچون چاپ کتاب، لوح فشرده، تولید فیلم، حمایت از پایان نامه های دانشجویی، برگزاری همایش ها و مسابقات عکاسی و درج در رسانه ها، نسبت به مستند سازی و اطلاع رسانی اقدام نماید.

ماده ۱۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف چهار ماه پس از ابلاغ این آیین نامه شرح خدمات طرحهای جامع و تفصیلی، طراحی فضاهای شهری، طرحهای هادی روستایی و همچنین متن دستور نقشه هایی را که در شهرها توسط شهرداری ها، در روستاها توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در شهرهای جدید توسط شرکت عمران شهرهای جدید به متقاضیان احداث بنا داده می شود به منظور رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی- اسلامی، بازنگری، اصلاح و تکمیل نموده و پس از تصویب توسط کارگروه مسکن ابلاغ نماید.

ماده ۱۳- به منظور ارتقاء کیفی و صیانت از جریان طراحی معماری و اجرای ابنیه متناسب با فرهنگ ایرانی- اسلامی بر کلیه طرح های معماری و شهرسازی به خصوص در ساختمان های دولتی و نهادهای عمومی مهم، شاخص و تاثیر گذار در سیمای شهرها و روستاها، کمیسیون معماری و شهرسازی ایرانی- اسلامی متشکل از وزیر مسکن و شهرسازی (به عنوان رییس) و روسای سازمان های میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، وزارت کشور، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سازمان نظام مهندسی ساختمان، و حداکثر سه نفر از روسای دانشکده های معماری و شهرسازی (با انتخاب وزیر علوم، تحقیقات و فناوری) و دو نفر از شهرداران (با انتخاب وزیر کشور) و سه نفر از متخصصین رشته های معماری و شهرسازی معتقد به معماری ایرانی- اسلامی (با انتخاب رییس کمیسیون) در وزارت مسکن و شهرسازی تشکیل می شود.

تبصره - آیین نامه تشکیل، شرح وظایف و اعضای کارگروه های استانی و شهری و آیین نامه داخلی آن توسط کمیسیون سطح ملی تعیین و از طریق وزیر مسکن و شهرسازی ظرف شش ماه تهیه و به کلیه مراجع ذی ربط ابلاغ می شود.

ماده ۱۴- وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری موظف است ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین نامه، نظامنامه نحوه ساخت و ساز و نظارت در بافت های فرهنگی و تاریخی مصوب را با رویکرد صیانت مشترک از میراث فرهنگی و حقوق ساکنین اینگونه بافت ها تنظیم و برای تصویب به کارگروه مسکن

تدوین کننده	مدیر سازمان	کمیته فنی پروژه مدیریت ارتباط شهروندی
محمد هادی خراشادیزاده ۱۳۹۴/۱۱/...	مهدی جعفری مدیرکل راه و شهرسازی استان خراسان جنوبی	دادخدا آهنی ۱۳۹۴/۱۱/۰۱

کشور نماید.

ماده ۱۵- کلیه دستگاه های اجرایی و شرکت های دولتی که به نوعی از بودجه عمومی دولت استفاده می کنند موظفند الگوهای معماری ایرانی - اسلامی را در طراحی و ساخت پروژه های اداری، آموزشی، درمانی و مسکونی لحاظ نمایند. طرح های معماری موضوع این ماده باید قبل از آغاز عملیات اجرایی به تایید کمیسیون موضوع ماده (۱۲) برسد.

ماده ۱۶- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری وزارت کشور و شهرداری ها نسبت به مطالعه، طراحی و ساخت پروژه های طراحی شهری (فضاهای شهری، میادین و محورها) با رویکرد الگو سازی در جهت احیاء و ترویج ارزشهای فرهنگ معماری و شهرسازی ایرانی- اسلامی اقدام نماید.

ماده ۱۷- وزارت علوم، تحقیقات و فناوری موظف است با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری نسبت به اصلاح سرفصل های دوره های آموزشی شهرسازی و معماری (برنامه ریزی شهری، طراحی محیط، طراحی شهری، معماری منظر، مرمت و سایر رشته های مرتبط) متناسب با ویژگی های شهرسازی و معماری ایرانی- اسلامی اقدام نموده و تا پایان برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، رشته های آموزشی جدید شامل معماری ایرانی- اسلامی، شهرسازی ایرانی- اسلامی و مرمت بافت های فرهنگی و تاریخی را ایجاد نماید.

ماده ۱۸- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است برای کلیه شهرهایی که افق طرح هادی یا جامع آنها به پایان رسیده است و یا اصولاً فاقد طرح می باشند بر اساس اسناد توسعه و عمران بالادست نسبت به طرح جامع با رویکردهای اولویت توسعه درونی استفاده از اراضی دولتی و خصوصی داخل محدوده، احیاء بافت های فرسوده و ساماندهی سکونتگاه های غیررسمی، توسعه روستاهای مستعد واقع در حریم شهرها، عدم تخریب اراضی مستعد کشاورزی و در صورت ضرورت، مکان یابی اراضی مناسب جهت احداث شهرک و یا شهرهای جدید در خارج از حریم شهرها و توسعه متصل یا منفصل محدوده شهرها و افزایش تراکم ساختمانی پهنه های داخل محدوده اقدام نماید.

فصل چهارم - تامین زمین و آماده سازی آن

ماده ۱۹- کلیه وزارتخانه ها، موسسات و دستگاه های دولتی و همچنین شرکت هایی که صد درصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می باشد، مکلفند نسبت به واگذاری و تحویل رایگان اراضی در اختیار خود که در چارچوب مکان یابی موضوع ماده (۶) قانون قرار می گیرند (به استثناء مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست)، ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک و صدور سند مالکیت به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند. تبصره ۱- چنانچه دستگاه مربوط طرف دومه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به واگذاری و تحویل زمین و تسلیم اسناد و مدارک آن اقدام ننماید، ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی، ظرف یک ماه به ترتیب یادشده اقدام و سند مالکیت جدید را به نام دولت به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر نمایند.

تبصره ۲- زمین های متعلق به وزارت جهاد کشاورزی واقع در محدوده و حریم شهرها که بر اساس ماده (۱۲) قانون تشکیل وزارت جهاد کشاورزی - مصوب ۱۳۷۹- و قوانین بودجه سنواتی با تصویب هیئت وزیران امکان فروش آنها میسر می گردد، لازم است قبل از ارجاع موضوع به هیئت وزیران، به تایید وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر عدم شمول برنامه واگذاری حق بهره برداری از زمین جهت احداث و تولید مسکن برسد.

ماده ۲۰- در مورد اراضی مالکیت بخش غیر دولتی واقع در داخل محدوده شهرها و یا خارج از حریم شهرها، (در چارچوب مکان یابی موضوع ماده (۶) قانون)، وزارت مسکن و شهرسازی طی دو نوبت به فاصله ده روز مراتب رادرسانه های جمعی یا روزنامه های کثیرالانتشار آگهی می نماید. مالکان اراضی دارای کاربری مسکونی تا دومه از تاریخ آخرین آگهی می توانند تقاضای خود را مبنی بر اجرای برنامه های مسکن موضوع قانون به انضمام تصویر اسناد مالکیت و مدارک متضمن توانایی مالی خود و برنامه زمان بندی اجرای طرح به وزارت مسکن و شهرسازی تسلیم نمایند.

تبصره ۱- کلیه هزینه های طراحی و اجرای آماده سازی و ساخت واحدهای مسکونی موضوع این ماده به عهده مالکان متقاضی می باشد که بخشی از آن برابر مقررات این آئین نامه با اعطای تسهیلات بانکی تامین می گردد.

تبصره ۲- در صورت تمایل مالکین بخش غیر دولتی مبنی بر واگذاری بخشی از زمین خود در قبال ارزش افزوده ناشی از اجرای قانون و یا معاوضه یا تهاتر یا فروش اراضی و املاک، وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان های وابسته و تابعه آن مجازند نسبت به معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی ملکی خود یا خرید آنها، بر اساس قیمت کارشناسی روز (که به وسیله هیئت سه نفره کارشناسان رسمی تعیین خواهد شد)، طبق دستورالعملی که توسط وزارتخانه یادشده تهیه و ابلاغ می گردد اقدام نمایند.

تبصره ۳- وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان های تابعه و شرکت های وابسته مجازند نسبت به تملک اراضی و املاک مورد نیاز اجرای برنامه های تامین مسکن قانون و این آئین نامه که به مثابه برنامه عمومی محسوب می شوند، بر اساس لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مورد نیاز برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت - مصوب ۱۳۵۸ - شورای انقلاب اقدام نمایند.

ماده ۲۱- در مواردی که اراضی غیر دولتی فاقد آماده سازی باشد، دستگاه واگذارکننده رأساً قبل از واگذاری نسبت به آماده سازی اراضی مربوطه اقدام و یا زمین رادرقالب تفاهم نامه در اختیار متقاضیان موضوع ماده (۲) قانون قرار می دهد تا از طریق اشخاص (حقیقی یا حقوقی) ذی صلاح مورد تایید وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به طراحی و انجام آماده سازی طبق برنامه زمان بندی که به آنها ابلاغ می گردد و تحت نظارت عالی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

تبصره ۱- هزینه های آماده سازی زمین بر عهده متقاضیان می باشد.

تبصره ۲- دستگاههای اجرایی ذی ربط با شبکه های تاسیسات زیر بنایی از قبیل آب، برق، گاز و تلفن و خدمات رومانیی موظفند حسب درخواست و طبق برنامه ریزی زمان بندی اعلامی وزارت مسکن و شهرسازی، نسبت به تامین اعتبار و تهیه طرح و اجرای شبکه های تاسیسات زیربنایی و ساخت تاسیسات رومانیی تحت نظارت و راهبردهای شورای مسکن

تدوین کننده	مدیر سازمان	کمیته فنی پروژه مدیریت ارتباط شهروندی
محمد هادی خراشادیزاده ۱۳۹۴/۱۱/...	مهدی جعفری مدیرکل راه و شهرسازی استان خراسان جنوبی	دادخدا آهنی ۱۳۹۴/۱۱/۰۱

استان اقدام نماید.

تبصره ۳- کلیه طراحی های آماده سازی و معماری موضوع این ماده باید در چارچوب ضوابط ومقررات طرح های جامع وتفصیلی شهر مربوط ورعايت اصول شهرسازی ومعماری ایرانی -اسلامی صورت گرفته وبه تصویب کارگروههای تخصصی بررسی طرح های سازمان های مسکن وشهرسازی استان ها برسد.

فصل پنجم - مالیات بر اراضی بایر

ماده ۲۲- کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی (اعم از عمومی غیر دولتی وخصوصی) مکلفند برای تمام اراضی بایر دارای کاربری مسکونی مصوب متعلق به خودواقع در مراکز استان ها وشهرهای با جمعیت بالاتر از یکصد هزار نفر، اظهارنامه مالیاتی طبق نمونه ای که از طرف سازمان امور مالیاتی تا آخر اردیبهشت ماه هر سال به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم نمایند.

تبصره - در آن دسته از شهرهای کمتر از یکصد هزار نفر جمعیت که حسب ضرورت برقراری مالیات ایجاب نماید، اسامی آنها توسط وزارت مسکن وشهرسازی اعلام می گردد.

ماده ۲۳- اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک، اراضی بایر مشمول مالیات مودی را طبق فهرست موضوع تبصره (۳) ماده (۱۵) قانون تعیین وبه مودی ابلاغ ومالیات متعلقه را مطالبه خواهد نمود. در مواردی که مودی از تسلیم اظهارنامه مالیاتی خودداری نماید، اداره امور مالیاتی محل طبق اطلاعات موضوع تبصره (۳) ماده (۱۵) قانون نسبت به تعیین ارزش ومطالبه مالیات مقرر طبق این آئین نامه عمل خواهد نمود.

ماده ۲۴- چنانچه قطعه زمینی در اثناء سال منتقل شود، هریک از اشخاص انتقال دهنده در آن سال به نسبت مدت مالکیت، مشمول مالیات متعلقه خواهند بود.

ماده ۲۵- شهرداری های شهرهای مشمول موظفند فهرست اراضی بایر دارای کاربری مسکونی واقع در محدوده شهرداری خودرا شناسایی ومشخصات آن رااز طریق فرم یا روش های تعیین شده از سوی سازمان امور مالیاتی کشور به سازمان یادشده اعلام نمایند.

فصل ششم - فناوری های نوین

ماده ۲۶- وزارت مسکن وشهرسازی در راستای تشویق فناوری های نوین در عرصه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیر دولتی کشور اقدامات زیر را به عمل می آورد:

الف- تسهیل وتسریع دربررسی واطهار نظر در خصوص فناوری های جدید ساخت صنعتی ظرف دوماه ازممان معرفی فناوری توسط مرکز تحقیقات ساختمان ومسکن.

ب- حمایت از واحدهای تولیدی، سرمایه گذاران، مدیران ونخبگان فنی ومتعهد به توسعه ساخت صنعتی وتشکل های صنفی مربوط.

ماده ۲۷- وزارت مسکن وشهرسازی (در مواردی که زمین با کاربری صنعتی در داخل محدوده وحریم شهرها در اختیار دارد) وسازمان صنایع کوچک وشهرک های صنعتی ایران مجازند نسبت به واگذاری زمین برای احداث واحدهای تولید کننده مصالح، قطعات وتجهیزات ساخت صنعتی وفناوریهای نوین به صورت بیست در صد (۲۰٪) نقد وهشتاد درصد (۸۰٪) با تقسیط پنج ساله اقدام نمایند. واگذاری زمین توسط وزارت مسکن وشهرسازی با قیمت کارشناسی روز وتوسط سازمان صنایع کوچک وشهرک های صنعتی ایران با قیمت تمام شده صورت می گیرد.

تبصره ۱- وزارت جهاد وكشاورزی مجاز است در راستای احداث واحدهای تولید کننده مصالح، قطعات وتجهیزات ساخت صنعتی وفناوری های نوین بر اساس ضوابط ومقررات نسبت به واگذاری زمین اقدام نماید.

تبصره ۲- کارخانجات غیر فعال دولتی، به صورت مزایده مشروط، جهت ایجاد کارخانه های خانه سازی واگذار می شود.

ماده ۲۸- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است از طریق بانک های عامل، ضمن کوتاه نمودن فرایند صدور مجوز وضمانت نامه بانکی جهت استفاده از تسهیلات ارزی -ریالی، نسبت به تخصیص تا میزان هشتاد درصد (۸۰٪) سرمایه گذاری مورد نیاز تا سقف تسهیلات فردی که همه ساله توسط دولت تعیین می شود وبا تایید و معرفی شورای مسکن استان ها ومطابق ضوابط مربوط اقدام نماید.

ماده ۲۹- ماشین آلات ومواد اولیه مورد نیاز برای تولید فناوری های نوین صنعت ساختمان برای تولید مسکن که مشمول تعرفه صفر درصد موضوع تصویب نامه شماره ۱۲۲۱۷۳/ت ۵۸۰ ک مورخ ۱۳۸۶/۸/۱ می گردند، توسط وزارتخانه های مسکن وشهرسازی وصنایع ومعادن معرفی می شوند.

ماده ۳۰- وزارتخانه های علوم، تحقیقات وفناوری، کاروموراجتماعی ومسکن وشهرسازی حسب مورد، موظفند زمینه لازم رابرای آموزش وتحقیقات کاربردی ساخت صنعتی وفناوریهای روز صنعت ساختمان فراهم نمایند.

تبصره - وزارت کاروموراجتماعی با همکاری شهرداری ها، مهندسان وتشکل های حرفه ای وصنفی شاغل در بخش مسکن، آموزش وتربیت کارگران ماهر مورد نیاز اجرای این قانون رادر حرف مربوط در قالب آیین نامه اجرایی ماده (۴) قانون نظام مهندسی وکنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴- وبا بهره گیری از اعتبارات موضوع این قانون اجرا می نمایند.

ماده ۳۱- سازمان صدا وسیمای جمهوری اسلامی ایران با همکاری های وزارت مسکن وشهرسازی راهکارهای لازم برای ارتقاء آگاهی مردم وجامعه مهندسی کشور در ارتباط با مزایای تولید صنعتی ساختمان، از جمله ساخت سریع، اقتصادی، مقاوم با فناوری های نوین، سازگار با محیط زیست وفرهنگ معماری ایرانی-اسلامی، صرفه جویی انرژی وسایر موارد را به مورد اجرا گذارد.

فصل هفتم - اعطای تسهیلات بانکی

تدوین کننده	مدیر سازمان	کمیته فنی پروژه مدیریت ارتباط شهروندی
محمد هادی خراشادیزاده ۱۳۹۴/۱۱/...	مهدی جعفری مدیر کل راه و شهرسازی استان خراسان جنوبی	دادخدا آهنی ۱۳۹۴/۱۱/۰۱

ماده ۲۲- برنامه های مورد حمایت جهت اعطای تسهیلات بانکی برای تولید و ساخت مسکن مشتمل بر آماده سازی زمین و کلیه برنامه های ساخت مسکن شهری و روستایی موضوع قانون و این آیین نامه می باشد. بانکها موظفند پرداخت تسهیلات به برنامه های موضوع بند(ج) فصل دوم این آیین نامه رادراولویت قراردهند.

ماده ۲۳- سقف تسهیلات فردی تولید و ساخت مسکن شهری، ودیعه اسکان موقت ، مسکن روستایی و آماده سازی زمین همه ساله تا پایان فروردین ماه توسط بانک مرکزی و با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و پس از دریافت مجوز از مراجع ذی ربط اعلام می گردد.

ماده ۲۴- وزارت مسکن و شهرسازی بر حسب نیاز، جدول توزیع تسهیلات برنامه های مختلف موضوع ماده (۳۱) این آیین نامه بین استان های کشور را حداکثر تا ۱۵ اردیبهشت ماه هر سال تهیه و جهت ابلاغ به بانک های عامل، به بانک مرکزی اعلام می نماید و بانک مرکزی نیز مکلف است حداکثر تا پایان اردیبهشت ماه هر سال نسبت به ابلاغ سهمیه های مربوط به بانکهای عامل اقدام نماید. در صورت عدم جذب تسهیلات، حسب اعلام وزارت مسکن و شهرسازی سهمیه مربوط به سایر استان ها اختصاص خواهد یافت.

تبصره ۱- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است به منظور اجرایی شدن احداث سالانه دو بیست هزار (۲۰۰,۰۰۰) واحد مسکونی در مناطق روستایی کشور، توزیع استانی تسهیلات بانکی را به همراه پیشنهاد سهمیه بانک های عامل ضمن تعیین سقف تسهیلات در هر استان تا نیمه اردیبهشت هر سال تهیه و از طریق وزارت مسکن و شهرسازی با بانک مرکزی اعلام نماید. بانک مرکزی موظف است ظرف سه هفته از اعلام توزیع استانی اقدام نماید.

ماده ۲۵- مرجع معرفی متقاضیان مسکن شهری (در شهرهای بالای بیست و پنج هزار نفر)، سازمان مسکن و شهرسازی استان و متقاضیان مسکن روستایی و شهری (در شهرهای با جمعیت بیست و پنج هزار نفر و کمتر)، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می باشد. معرفی برای پرداخت تسهیلات ساخت و پذیرش مدارک از سوی بانک، بعد از اخذ پروانه صورت می گیرد. تبصره- در صورتی که متقاضیان احداث مسکن، تعاونی های مسکن باشند تعاونی مربوط می بایست از طرف اداره کل تعاون به سازمان مسکن و شهرسازی استان معرفی گردد.

ماده ۲۶- پرداخت تسهیلات دوره ساخت متناسب با پیشرفت فیزیکی پروژه در مراحل زیر انجام می شود:

قسط اول معادل چهل درصد (۴۰٪) تسهیلات بعد از اتمام پی (فونداسیون) ساختمان

قسط دوم معادل چهل درصد (۴۰٪) تسهیلات بعد از تکمیل سقف آخر

قسط سوم معادل بیست درصد (۲۰٪) تسهیلات بعد از پایان سفت کاری

تبصره ۱- تسهیلات به صورت مشارکت مدنی پرداخت می شود و مدت آن برای احداث واحد های مسکونی هجده (۱۸) ماده است که در صورت توافق ارکان اعتباری بانک، برای یک سال دیگر قابل تمدید می باشد.

تبصره ۲- پس از اتمام دوره مشارکت مدنی، بانک سهم شرکت خود در هر واحد را به خریداران واجد شرایط در قالب فروش اقساطی برای مدت باقیمانده (از مجموع دوران فروش اقساطی و مشارکت مدنی) و مبتنی بر توان بازپرداخت آنان به صورت پلکانی یا یکنواخت، تقسیط می نماید. در هر صورت مجموعه دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی، پانزده (۱۵) سال تمام و مجموع مبلغ فروش اقساطی هر واحد به خریداران واجد شرایط حداکثر معادل سقف مبلغ فروش اقساطی هر واحد مصوب شورای پول و اعتبار می باشد.

ماده ۲۷- پرداخت تسهیلات آماده سازی پس از تجهیز کارگاه و شروع عملیات آماده سازی متناسب با پیشرفت کار در دو مرحله انجام می شود. تسهیلات یاد شده از زمان بهره برداری از واحدها و همراه با تسهیلات دوره ساخت، فروش اقساطی می گردد.

ماده ۲۸- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است کمک سود متعلقه بابت طرح های مشمول یارانه راد در زمان تسویه قرارداد مشارکت مدنی به تفکیک سهم سازنده (در دوره فروش اقساطی) تعیین و به حساب بانک های عامل واریز نماید. بانک موظف است میزان یارانه فروش اقساطی را از بدهی متقاضی به صورت یکجا کسر و مابقی بدهی وی را با نرخ نافذ در زمان اخذ تسهیلات تقسیط نماید.

ماده ۲۹- بانک های عامل موظفند ظرف پانزده (۱۵) روز با تشکیل پرونده و پس از تکمیل مدارک نسبت به پرداخت تسهیلات اقدام نمایند.

ماده ۴۰- به منظور انجام هماهنگی لازم و نظارت بر روند پرداخت تسهیلات، کارگروه مشترکی با مسئولیت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و با حضور نمایندگان وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی تشکیل می گردد. بانک های عامل موظفند گزارش پرداخت تسهیلات را به صورت ماهیانه به بانک مرکزی ارائه نمایند تا توسط بانک مرکزی به کارگروه مذکور ارسال گردد.

تبصره - در موردی که تسهیلات بانکی مربوط به تعاونی های مسکن باشد، وزارت تعاون نیز عضو کارگروه یاد شده خواهد بود.

ماده ۴۱- تفاهم نامه یا قراردادهای واگذاری زمین با حدود اربعه مشخص از طرف وزارت مسکن و شهرسازی برای پرداخت تسهیلات بانکی حکم سند رسمی تلقی و بانک های عامل می توانند به استناد قراردادهای یاد شده و در صورت عدم ایفای تعهدات از طرف بهره برداران مطالبات خود را در صورت لزوم از طریق تملک ملک (اعم از اعیان و حقوق عرصه ملک) تبدیل به حال و وصول نمایند.

فصل هشتم - بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری و سکونتگاه های غیر رسمی

ماده ۴۲- به منظور تسریع در اجرای طرح های بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت های فرسوده شهری و سکونتگاه های غیر رسمی و به منظور تحقق مدیریت هماهنگ، اقدامات زیر صورت می پذیرد.

دفاتر خدمات نوسازی محدوده ها و محلات یاد شده توسط بخش غیر دولتی تحت نظارت شهرداری ها تشکیل می گردد. ساز و کار تشکیل، شرح خدمات و ضوابط مربوط طرف دومه از ابلاغ این آیین نامه توسط وزارتخانه های مسکن و شهرسازی کشور تهیه و اعلام می گردد. در طول دوران نوسازی کلیه دستگاه های اجرایی می توانند اختیارات خود را به دفتر یاد شده تفویض نمایند.

تدوین کننده	مدیر سازمان	کمیته فنی پروژه مدیریت ارتباط شهروندی
محمد هادی خراشادیزاده ۱۳۹۴/۱۱/...	مهدی جعفری مدیر کل راه و شهرسازی استان خراسان جنوبی	دادخدا آهنی ۱۳۹۴/۱۱/۰۱

حق امتیاز آب ، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در محدوده های مربوط پس از نوسازی وبدون دریافت حق نگهداری محفوظ بوده دستگاہ های ذی ربط موظفند در اسرع وقت نسبت به برقراردی وتامین خدمات مورد نیاز ومازاد بر وضع از نوسازی اقدام نمایند .

ادارات ثبت اسناد واملاک با اولویت وخارج از نوبت نسبت به انجام امور ثبتی مربوط به جمعیت ، تفکیک وافراز و صدور اسناد و نظایر آن اقدام می نمایند.

هزینه های بخش غیردولتی در جهت تامین خدمات وفضاهاى عمومى ، فرهنگى و مذهبی در مناطق یادشده به عنوان هزینه های قابل قبول مالیاتی مودیان خواهدبود.

ماده ۴۳- وزارت مسکن وشهرسازی با هدف تامین زمین وبهره برداری از ظرفیت های جدید حاصل از بهسازی بافت های فرسوده شهری وسکونتگاه های غیررسمی وتولید وعرضه مسکن توسط بخش غیر دولتی به میزان سهم برنامه های پیش بینی شده در بافت های یادشده به شرح زیر حمایت می نماید:
کلیه اراضی واقع در محدوده بافت های فرسوده شهری وسکونتگاه های غیر رسمی متعلق به وزارتخانه ها، موسسات دولتی وشرکت های دولتی که صددرصد(۱۰۰٪) سهام آنها متعلق به دولت می باشد، برای حمایت از این امر اختصاص می یابد.

برای اجرای پروژه های الگوی نوسازی دراحداث مسکن از محل اراضی بند(۱) ماده (۴۲) این آیین نامه و اراضی دراختیار ، واگذاری زمین به شکل فروش به قیمت کارشناسی روزبر اساس اعلام کارشناس رسمی با تقسیط حداکثر پنج سال یا به شکل اجاره بلند مدت ویابه شکل اجاره به شرط تملیک به مجریان طرح ها ومتقاضیان واجد شرایط مطابق دستورالعملی که توسط وزارت مسکن وشهرسازی ابلاغ خواهد شد ، صورت می پذیرد .

فصل نهم - عمران ومسکن روستایی

ماده ۴۴- کلیه دستگاہ های مشمول ماده(۴) قانون موظفندبلافاصله پس از وصول درخواست کتبی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در راستای امکان سنجی کالبدی وتشخیص اراضی مستعد وانجام هرگونه تفکیک اراضی ، نسبت به واگذاری قطعی اراضی وانتقال رسمی سند مالکیت ویا اعطای نمایندگی برای اراضی فاقد سند مالکیت در محدوده روستاها به نهاد یادشده اقدام نمایند . عدم انتقال سند مالکیت مانع اقدامات اجرایی توسط بنیاد یادشده نخواهد بود.

ماده ۴۵- معاونت برنامه ریزی ونظارت راهبردی رییس جمهور موظف است مابه التفاوت سود پنج واحد درصد سهم متقاضی راتاسقف سود مصوب تسهیلات بخش مسکن هرسال برای مدت مشارکت مدنی وفروش اقساطی محاسبه ودر ابتدای همان سال در بودجه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی جهت تودیع نزد بانک های عامل منظورنموده و همه ساله تضمین نامه مورد قبول بانک مرکزی را ارایه نماید.

تبصره ۱- دوونیم درصد(۲/۵٪) تسهیلات مصوب مسکن روستایی به عنوان مدیریت وخدمات فنی همه ساله از محل اعتبارات تملک دارایی ها تامین وبه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی پرداخت می گردد.

تبصره ۲- بنیاد یادشده مجاز است برای اعطای یارانه مربوط به حق بیمه ، حق نظارت ، رعایت اصول صرفه جویی در مصرف انرژی و سایر موارد از محل اعتبارات یارانه اقدام نماید

تبصره ۳- نظارت فنی بر ساخت وساز مسکن روستایی زیر نظر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در چارچوب قانون نظام مهندسی وکنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴-(نظام فنی روستایی) انجام می شود.

فصل دهم - سایر موارد

ماده ۴۶- کلیه سازندگان واحدهای مسکونی ویژه گروه های کم درآمد وواحدهای مسکونی احداث شده در محدوده مصوب بافت های فرسوده شهری مشمول اعطای تخفیف وتقسیم به شرح زیر می گردند.

شهرداری ها ودهیاریهای کشور موظفند حداقل پنجاه درصد(۵۰٪) هزینه های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز منظور در طرح های جامع وتفصیلی مصوب رابرای واحدهای موضوع این ماده تخفیف داده ونسبت به تقسیط بدون کارمزد سه ساله باقیمانده عوارض تا صد درصد (۱۰۰٪) اقدام نمایند.

معادل صددرصد(۱۰۰٪) تخفیف های اعمال شده هزینه های عوارض صدور پروانه وتراکم ساختمانی مجاز ناشی از قانون وسایر قوانین با اعلام وزارت مسکن وشهرسازی توسط معاونت برنامه ریزی ونظارت راهبردی رییس جمهور موظف است برای آن دسته از تخفیف هایی که به دلیل اتمام اعتبارات مندرج در قوانین بودجه سنواتی در هرسال امکان پرداخت وجودندارد، اعتبارات لازم را مستقیماً" به عنوان مطالبات شهرداری ها ودهیاری ها در لایحه بودجه سال بعد در نظر گیرد.

گردشکار وفرایند اجرایی مفاد این ماده بر اساس دستورالعملی خواهدبود که ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین نامه توسط وزارت مسکن وشهرسازی با همکاری وزارت کشورتهیه وابلغ خواهدشد.

تبصره ۱- تراکم پایه مالی دریافت های فرسوده کلیه شهرهایی که بافت فرسوده مصوب دارند به میزان یکصد و بیست (۱۲۰٪) درصد و تراکم پایه مالی برای احداث بنا در عرصه هایی از بافت های فرسوده شهرها که حد نصاب تفکیک در آنها رعایت شده باشد، به میزان یکصد وهشتاد درصد(۱۸۰٪) تعیین می شود.

تبصره ۲- تراکم پایه دربرنامه های فصل ۱۲ این آیین نامه در کل کشور، ۱۸۰درصد تعیین می شود .

ماده ۴۷- حق بیمه کارکنان ثابت طبق ماده (۲۸) قانون تامین اجتماعی وصول خواهدشد وحق بیمه کارگران فصلی مطابق قانون بیمه اجباری کارگران در مدت اشتغال به کاردر دوره اجرای عملیات احداث ساختمان وصول می گردد.

ماده ۴۸- در جهت ارتقاء کیفیت ساخت وسازهای شهری وروستایی ،وزارت مسکن وشهرسازی نسبت به موارد زیر اقدام نماید:

اعمال تشویق های لازم برای بیمه نمودن ساختمان های مسکونی جدید الاحداث کشور تا سقف سی درصد(۳۰٪) هزینه های مربوط.

تدوین کننده	مدیر سازمان	کمیته فنی پروژه مدیریت ارتباط شهروندی
محمد هادی خراشادیزاده ۱۳۹۴/۱۱/...	مهدی جعفری مدیرکل راه و شهرسازی استان خراسان جنوبی	دادخدا آهنی ۱۳۹۴/۱۱/۰۱

کمک به خدمات مهندسی گروه های کم درآمد
اعمال نظارت عالی بر ساخت و سازها با استفاده از خدمات بخش غیر دولتی
آموزش و ترویج مقررات ملی ساختمان
تبصره- معادل دوونیم درصد (۲/۵٪) اعتبارات تخصیصی موضوع این آیین نامه ، به منظور بهبود عملکرد، ارتقاء بهره‌وری و ارزیابی عملکرد سازمان ها و شوراهای تامین مسکن استان ها برای اجرای مطلوب برنامه های تامین مسکن اختصاص می یابد.
ماده ۴۹- کلیه دستگاه‌های اجرایی موضوع این آیین نامه موظفند عملکرد هر یک از مواد را در پایان هر دوره سه ماهه به دبیرخانه کارگروه مسکن ارایه نمایند.
این تصویب نامه در تاریخ ۱۳۸۸/۲/۵ به تایید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

تدوین کننده	مدیر سازمان	کمیته فنی پروژه مدیریت ارتباط شهروندی
محمد هادی خراشادیزاده ۱۳۹۴/۱۱/...	مهدی جعفری مدیرکل راه و شهرسازی استان خراسان جنوبی	دادخدا آهنی ۱۳۹۴/۱۱/۰۱