

دستورالعمل پرداخت تسهیلات نوسازی و بهسازی مسکن روستایی
" طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی " اعتبار سال ۱۴۰۴

به استناد مصوبه هیئت محترم وزیران به شماره ۱۹۲۵۰۵/ت ۶۵۲۴۰ هـ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۰، ماده ۵۱ قانون برنامه هفتم پیشرفت کشور، قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوبه شماره ۶۹۱/۱۴۹۰۱ مورخ ۱۳۸۷/۳/۶ مجلس شورای اسلامی، مفاد آیین‌نامه اجرایی قانون مذکور و قانون جهش تولید مسکن مصوبه شماره ۱۷۳/۵۲۴۲۱-۱۱ مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۴، دستورالعمل اجرایی پرداخت تسهیلات طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن - اعتبار سال ۱۴۰۴- در کل کشور به شرح ذیل اعلام می‌گردد.

ماده ۱: تعاریف

بنیاد: منظور از بنیاد در این دستورالعمل، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.

مصوبه: منظور از مصوبه در این دستورالعمل، مصوبه هیئت محترم وزیران به شماره ۱۹۲۵۰۵/ت ۶۵۲۴۰ هـ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۰ می‌باشد.

مجموعه‌ساز: شخص حقیقی یا حقوقی می‌باشد که پس از احراز صلاحیت از بنیاد مسکن، درخواست احداث ۳ واحد و بیشتر را در نقاط مشمول طرح، داشته باشد.

شورای هدایت معماری: شورایی متشکل از اساتید صاحب نظر معماری کشور است که در بنیاد مسکن مرکز تشکیل می‌شود.

کمیته تصویب: کمیته‌ای متشکل از مدیرکل بنیاد استان، معاونین بنیاد مسکن استان و مدیر شهرستان مربوطه است که صلاحیت مجموعه‌ساز، توجیه فنی و اقتصادی مجموعه و نقشه‌ها را بررسی و تأیید می‌نماید.

مشاور: مشاورین معماری و سازه که برای تدوین ضوابط و نظارت بر عملکرد طراحان محلی هر استان (مشاورمادر یا مشاورین عالی استان) توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان بکار گمارده می‌شوند.

محرومین: متقاضیان شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر جمعیت که در دهک درآمدی ۱ تا ۴، حسب استعلام بعمل آمده از سامانه رفاه ایرانیان قرار دارند و در زمان شناسایی و انعقاد قرارداد تسهیلات، خود، همسر و فرزندان تحت تکفل وی، فاقد مالکیت کنونی مسکن و تسهیلات جاری در بخش مسکن (به غیر از ودیعه مسکن) باشند.

ماده ۲ - مناطق مشمول طرح :

این تسهیلات به تمامی روستاها و شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر جمعیت و پروژه‌های مسکن محرومین برابر اولویت‌های ماده ۴ همین دستورالعمل، برای احداث واحدهای مسکونی، به متقاضیان اعطاء می‌گردد.

ماده ۳ - شرایط اعطای تسهیلات:

۳-۱- سقف فردی تسهیلات مذکور مبلغ ۵۰۰۰ میلیون ریال با تضمین سفته زنجیره‌ای و تضامین لازم در دستورالعمل اعطای تسهیلات خرد ابلاغی بانک مرکزی ج.ا.ا به منظور احداث واحد مسکونی به عموم متقاضیان مشمول در مناطق تحت پوشش، قابل پرداخت می‌باشد.

۳-۲- نرخ سود مصوب این تسهیلات برای دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی، ۵٪ بوده و بانک عامل موظف است سود دوره مشارکت مدنی را به اصل تسهیلات اضافه نموده و سپس تقسیط نماید. (همواره سهم سود متقاضی ۵٪ خواهد بود و مابه‌التفاوت آن از محل منابع صندوق ملی مسکن تعهد و تضمین شده است).

تبصره: در مواردی که واحد در حال نوسازی و بهسازی دارای سند مالکیت باشد، سند به عنوان وثیقه تسهیلات در رهن بانک خواهد بود و تضمین و تعهد مانده مطالبات برعهده دولت نخواهد بود.

۳-۳- مجموع دوره ساخت (دوره مشارکت مدنی) و دوره بازپرداخت اقساط (دوره فروش اقساطی) برای کلیه مشمولین طرح اعم از انفرادی و مجموعه ساز، ۲۴۰ ماه می‌باشد که طول دوره ساخت ۲۴ ماه و مابقی به عنوان دوره فروش اقساطی منظور می‌گردد. در ضمن دوران ساخت تا دو دوره ۶ ماهه، مجموعاً تا ۳۶ ماه **با همان نرخ سود مصوب تسهیلات (۵٪ سود سهم متقاضی)** قابل تمدید خواهد بود. (در هر صورت سرجمع زمان دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی نباید از ۲۴۰ ماه بیشتر شود).

۳-۴- به استناد بند ۶ مصوبه هیئت محترم دولت، تمامی مراحل مربوط به شناسایی متقاضی، تشکیل پرونده، استعلام فرم (ج)، استعلام از سامانه **املاک و اسکان** و سامانه **طرح‌های حمایتی مسکن وزارت راه و شهرسازی**، نظارت بر ساخت و ساز در چهارچوب قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان (نظام فنی روستایی)، ارزیابی و تعیین مبالغ هر مرحله از تخصیص وام و معرفی به بانک‌های عامل، برعهده بنیاد مسکن بوده و با اعلام بنیاد مسکن مبنی بر اتمام کار، دوره مشارکت مدنی خاتمه یافته و همزمان با آزاد سازی مرحله آخر تسهیلات، بانک عامل موظف است زمان باقی مانده از ۲۴۰ ماه را به عنوان دوره فروش اقساطی منظور نموده و نسبت به تقسیط تسهیلات اقدام نماید.

تبصره: بازپرداخت اقساط تسهیلات، بنا به درخواست و تمایل متقاضی در دوره‌های یک ساله، شش ماهه، سه ماهه و یا ماهانه قابل انجام می‌باشد.

۳-۵- مهلت قانونی شروع بکار و اخذ مرحله اول تسهیلات، با توجه به شرایط منطقه و فصل کاری حداکثر ۶ ماه پس از انعقاد قرارداد با بانک می‌باشد.

تبصره: در صورت عدم تحقق مهلت مورد اشاره در بند فوق، بنیاد مسکن می‌تواند با ارسال فرم انصراف به بانک ضمن فسخ قرارداد، متقاضی جدید جایگزین نماید.

۳-۶- در صورت قطع وام در هر مرحله، متقاضی موظف به تسویه حساب با بانک عامل با نرخ هیات عالی بانک مرکزی می‌باشد، تسهیلات موصوف به سرجمع اعتبار آن شهرستان اضافه می‌گردد و مشارالیه حق استفاده از تسهیلات مسکن روستایی تا سال بعد را ندارد.

۳-۷- به هر خانوار، یک فقره تسهیلات یارانه‌ای قابل پرداخت بوده و پرداخت مجدد تسهیلات امکان‌پذیر نمی‌باشد.

ماده ۱۴ - مشمولین و اولویت‌بندی طرح:

متقاضیان تسهیلات به ترتیب اولویت به شرح ذیل، مشمول دریافت تسهیلات مذکور خواهند بود:
- متقاضیانی که در دهک ۱ تا ۴ درآمدی قرار دارند، در روستاها و شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر جمعیت، دارای اولویت بوده و تسهیلات موصوف در سایر شهرها، صرفاً به این دسته از متقاضیان (محرومین، مطابق با ماده (۱) همین دستورالعمل) تعلق می‌گیرد.

- متقاضیان ساکن در روستاهایی که در سنوات قبل، کمتر از تسهیلات مسکن روستایی استفاده نموده و دارای بافت آسیب‌پذیر می‌باشند.

- متقاضیان ساکن در مناطق مشمول که دارای واحد مسکونی فرسوده یا کم دوام و غیرمقاوم بوده و قصد تخریب و نوسازی واحد مسکونی خود را دارند، با اولویت واحدهای احداثی با استفاده از فناوریهای نوین ساخت (صنعتی) و بهینه سازی مصرف انرژی.

- متقاضیان ساکن در روستاهای با شدت ضریب محرومیت بیشتر، بالاتر بودن جمعیت نسبی و نسبت خانواده‌های دچار بد مسکنی، روستاهای واقع در مناطق سانحه‌خیز، واقع در شهرستان‌های مرزی و واقع در جزایر کشور.

- متقاضیان روستایی دارای واحد مسکونی آسیب دیده در جنگ ۱۲ روزه و جنگ رمضان، که قصد تخریب و نوسازی واحد آسیب دیده را دارند، منوط به عدم تکافوی هزینه ساخت از محل منابع مربوطه و عدم سابقه دریافت تسهیلات طرح ویژه بهسازی و نوسازی در روستاها و شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر جمعیت در سنوات گذشته، دارای اولویت هستند.

- متقاضیان ساکن در مناطق مشمول با اولویت مددجویان کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی کشور.

- متقاضیانی که در حوزه اجرای طرح‌های هادی و اصلاح معابر روستایی قرار داشته و تمام یا بخش عمده‌ای از مسکن آنها تخریب گردیده و یا در حال تخریب می‌باشد و قصد نوسازی واحد خود را دارند.

- مجموعه‌سازان مسکن و متقاضیان احداث ۳ واحد و بیشتر در مناطق مشمول، با رعایت ضوابط مربوطه در زمره مشمولین طرح خواهند بود.

- متقاضیان مجردی که به سن قانونی رسیده و مشکل نظام وظیفه نداشته باشند.

- متقاضیانی که تمایل داشته باشند مشترکاً در یک قطعه زمین با اخذ پروانه مشترک، بیش از یک واحد مستقل بسازند، در صورت دارا بودن شرایط موردنظر بانک عامل، می‌توانند به تعداد واحدهای احداثی از این تسهیلات استفاده نمایند.

تبدیه ۱۵- در صورت استفاده متقاضیان از تسهیلات بانکی طرح ویژه بهسازی و نوسازی در روستاها و شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر جمعیت در سنوات گذشته، امکان پرداخت مجدد تسهیلات موصوف نمی‌باشد.

تبصره ۲- در صورت استفاده متقاضیان از امکانات دولتی مربوط به تامین مسکن شامل زمین، واحد مسکونی و یا تسهیلات یارانه‌ای خرید و یا ساخت واحد مسکونی در مناطق شهری (استعلام سبز بودن برگه (فرم) (ج) از سامانه وزارت راه و شهرسازی) پرداخت تسهیلات بهسازی و نوسازی مسکن روستایی و محرومین، امکانپذیر نمی‌باشد.

تبصره ۳- متقاضیان شهری در طرح‌های حمایتی مسکن، در صورت استفاده از تسهیلات مسکن در روستاها و شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر جمعیت از سال ۱۳۸۴، امکان بهره‌مندی از طرح‌های حمایتی مسکن در شهرها را ندارند.

ماده ۵ - تعداد مراحل پرداخت تسهیلات :

مراحل پرداخت به شرح ذیل تعیین می‌گردد:

- ۱-۵- تعداد مراحل اصلی پرداخت، سه مرحله می‌باشد، ولی با توجه به شرایط استان‌ها و به جهت کمک به بنیه مالی متقاضیان، با اضافه شدن مراحل فرعی، تا ۶ مرحله (جدول ۱) نیز قابل پرداخت خواهد بود .
- ۲-۵- تعداد مراحل پرداخت و مبلغ هر مرحله مطابق با بندهای ذیل با پیشنهاد معاون بازسازی استان و تایید مدیر کل استان، قابل اجرا خواهد بود.

جدول ۱

مرحله سوم (۳۵٪)		مرحله دوم (۳۵٪)			مرحله اول (۳۰٪)			حالت		
۳۵٪	سفت کاری و نازک کاری (قابلیت سکونت)		۳۵٪	اسکلت - سقف		۳۰٪	پی کتی-فونداسیون		حالت اول	
۳۵٪	سفت کاری و نازک کاری (قابلیت سکونت)		۳۵٪	اسکلت - سقف		۲۳٪	فونداسیون	۷٪ پی کتی	حالت دوم	
۱۰٪	نازک کاری (قابلیت سکونت)	۲۵٪	سفت کاری	۳۵٪	اسکلت-سقف		پی کتی- فنداسیون		حالت سوم	
۱۰٪	نازک کاری (قابلیت سکونت)	۲۵٪	سفت کاری	۲۰٪	سقف	۱۵٪ اسکلت	۲۳٪	فونداسیون	۷٪ پی کتی	حالت چهارم
۱۰٪	نازک کاری (قابلیت سکونت)	۲۵٪	اجرای سقف	۳۵٪	کلاف قائم و دیواربرابر		۲۳٪	فونداسیون	۷٪ پی کتی	حالت پنجم (سازه‌بنایی)

■ مراحل معرفی به بانک جهت دریافت قسط

تبصره: درمورد متقاضیان مجموعه ساز، مبالغ پرداختی هر یک از مراحل، بر اساس پیشرفت فیزیکی و پس از کارشناسی بنیاد قابل پرداخت خواهد بود.

ماده ۶- مجموعه سازی :

۶-۱- شرایط مجموعه سازی :

۶-۱-۱- کلیه افراد حقیقی یا حقوقی که دارای کادر مجرب و با سابقه مفید در زمینه احداث ساختمان باشند در صورت بررسی صلاحیت و توانایی مالی توسط بنیاد استان، می توانند به عنوان مجموعه ساز وارد عمل شوند.
تیبصره: صلاحیت مجموعه ساز و مدارک ایشان توسط کمیته تصویب استان (موضوع ماده ۱ همین دستورالعمل)، بررسی و تصویب می شود.

۶-۱-۲- بنیاد مسکن شهرستان یا استان براساس ماده ۲ اساسنامه بنیاد مسکن می تواند بعنوان مجموعه ساز عمل نماید.

۶-۲- مراحل معرفی مجموعه ساز به بانک و دریافت تسهیلات:

۶-۲-۱- مجموعه ساز توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان پس از تنظیم موافقتنامه با رعایت مفاد این دستورالعمل برای استفاده از تسهیلات، در قالب طرح مصوب، به شعب بانک عامل معرفی می شود (فرم شماره ۱ تسهیلات).

۶-۲-۲- مجموعه ساز موظف است تضمین مورد قبول بانک را برای دریافت تسهیلات در دوران مشارکت مدنی تامین نماید.

۶-۲-۳- بانک عامل براساس فرمهای معرفی مجموعه ساز توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان و به میزان تسهیلات تعیین شده با نرخ سود بانکی ۰.۵٪ مطابق مصوبه هیئت محترم دولت، نسبت به تنظیم قرارداد مشارکت مدنی با مجموعه ساز اقدام نماید.

۶-۲-۴- تعداد مراحل دریافت تسهیلات، مطابق ماده ۵ بر اساس پیشرفت کار و مطابق با کارشناسی بنیاد (در خصوص تعیین درصد پیشرفت فیزیکی پروژه)، حداکثر در ۶ قسط بصورت تجمعی قابل پرداخت خواهد بود.
تیبصره: در صورتی که مجموعه ساز به هر دلیل، پس از دریافت بخشی از تسهیلات، کار را متوقف و از ادامه کار منصرف شود یا به دلیل عدم رعایت مشخصات فنی و ضوابط پیش بینی شده، کارگاه تعطیل شود، بانک عامل مجاز است با هماهنگی بنیاد مسکن و تأیید کمیته تصویب استان مبالغ دریافتی مجموعه ساز را به نرخ روز تسهیلات مشابه، محاسبه و همراه با سود دوران مشارکت و خسارات احتمالی از متقاضی اخذ و قرارداد مشارکت مدنی را فسخ نموده و اعتبارات دریافتی را به سرجمع اعتبارات تعهد نشده اضافه نماید.

۶-۳- شرایط واگذاری و فروش اقساطی:

مجموعه ساز پس از اتمام عملیات اجرایی، جهت عقد قرارداد فروش اقساطی با بانک عامل، به شرح ذیل نسبت به واگذاری واحدها اقدام می نماید:

۶-۳-۱- اعلام متقاضیان واجد شرایط مطابق ماده (۴) همین دستورالعمل و معرفی به بنیاد مسکن شهرستان مربوطه جهت معرفی به بانک.

۲-۳-۶- متقاضیان بومی هر روستا در واگذاری واحدها در اولویت می‌باشند. در صورتی که برای تمامی واحدها متقاضی بومی مراجعه ننماید، با اخذ مجوز از بنیاد مسکن شهرستان ، مجموعه‌ساز مجاز به واگذاری واحد به افراد واجد شرایط غیر بومی نیز می‌باشد.

۳-۳-۶- بانک عامل مکلف است نسبت به عقد قرارداد فروش اقساطی با متقاضیان معرفی شده توسط بنیاد در سقف تسهیلات و ضوابط حاکم بر پرداخت تسهیلات انفرادی طرح ویژه بهسازی اقدام و نتیجه را به بنیاد اعلام نماید.

ماده ۷- این دستورالعمل در ۷ ماده و ۹ تبصره تنظیم که پس از ابلاغ توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مورد عمل در بانک و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استانها خواهد بود.