

# شیوه‌نامه طرح اقدام ملی مسکن

وزارت راه و شهرسازی

معاونت مسکن و ساختمان

دیماه ۱۳۹۸

## فهرست

فصل اول: تعاریف .....	۴
فصل دوم: سازمان طرح .....	۶
الف: گروههای هدف اجرای طرح اقدام ملی مسکن .....	۷
1- دهک ۱ تا ۳ درآمدی .....	۷
2- دهک ۴ تا ۷ درآمدی .....	۷
۳- تفاهمنامه با دستگاههای اجرایی و نهادهای عمومی غیردولتی .....	۷
ب) واگذاری زمین .....	۷
ج) تامین مالی .....	۸
د) نظارت بر اجرای پروژهها .....	۸
فصل سوم: زمین در طرح اقدام ملی مسکن .....	۹
الف) روشهای تامین زمین .....	۹
ب) آماده سازی زمین .....	۱۰
ج) روشهای واگذاری زمین .....	۱۰
۱- واگذاری زمین به روش اجاره بلندمدت ۹۹ ساله .....	۱۱
۱-۱- واگذاری به روش اجاره بلند مدت ۹۹ ساله در پروژههای بالای ۱۰ واحد .....	۱۲
۲-۱- روش اجاره بلندمدت ۹۹ ساله برای گروههای ساخت (واگذاری گروهی ۲ تا ۱۰ واحد) .....	۱۲
۲- واگذاری زمین به روش فروش اقساطی .....	۱۳
۳- واگذاری زمین به روش مشارکتی .....	۱۴
فصل چهارم: تامین مالی در طرح اقدام ملی مسکن .....	۱۵
۱- سهم آورده متقاضیان .....	۱۵
۲- تسهیلات بانکی .....	۱۶
۲-۱- تسهیلات بافت‌های فرسوده شهری .....	۱۷
۲-۲- تسهیلات صندوق پس انداز یکم بانک مسکن .....	۱۸
۲-۳- منابع داخلی بانکها .....	۲۰
فصل پنجم: روشهای اجرای طرح .....	۲۱

۱-مدیریت ساخت در اراضی در اختیار وزارت راه و شهرسازی.....	۲۱
1-1- روش مستقیم .....	۲۱
۱-۲- روش کارگزاری .....	۲۱
۱-۳- مشارکتی .....	۲۴
۲-مدیریت ساخت در اراضی خودمالکین و اراضی نهادهای و دستگاههای طرف تفاهم با وزارت راه و شهرسازی.....	۲۴
فصل ششم: شیوه های تعیین قیمت .....	۲۵
پیوست شماره ۱- خود مالکین (اراضی بخش خصوصی) .....	۲۶
پیوست شماره ۲- خود مالکین (دستگاههای اجرایی و نهادهای عمومی غیردولتی).....	۳۱
پیوست شماره ۳- واحدهای نیمه تمام بخش خصوصی .....	۳۵
پیوست شماره ۴- تفاهم نامه ها.....	۳۶
پیوست شماره ۵- الزامات معماری و شهرسازی .....	۴۱
الف) الزامات رویه‌ای در بررسی طرح‌ها.....	۴۱
۱- تشکیل کمیته تخصصی معماری، طراحی شهری و ساختمان .....	۴۱
۲- نظارت عالیه .....	۴۱
ب) الزامات محتوایی در تهیه طرح‌ها.....	۴۲
۱- الزامات معماری .....	۴۲
۲- الزامات طراحی شهری و سایت .....	۴۳
پیوست شماره ۶- شرایط متقاضیان، ثبت نام و پالایش متقاضیان .....	۴۴
الف) شرایط متقاضیان.....	۴۴
ب) ثبت نام.....	۴۵
ج) مدارک مورد نیاز.....	۴۵
د) پایش متقاضیان و اطلاع‌رسانی .....	۴۵
ه) شیوه پالایش و معرفی متقاضی.....	۴۶
پیوست شماره ۷- مسائل اجتماعی .....	۴۸

بسمه تعالی

## "شیوه نامه طرح اقدام ملی مسکن"

در اجرای ماده (۱) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و جزء (۲) ذیل بند (ب) ماده (۵۹) قانون برنامه ششم توسعه به منظور کمک به تامین مسکن فاقدین مسکن در چارچوب قانون ساماندهی، به استناد مجوز ماده (۲) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن برای واگذاری زمین های تحت تملک دولت برای حمایت از تولید انبوه و عرضه مسکن توسط بخش غیردولتی و حمایت از بهسازی و نوسازی و تولید و عرضه مسکن در بافت- های فرسوده شهری، شیوه نامه حاضر در اجرای " طرح اقدام ملی مسکن " ابلاغ می گردد.

### فصل اول: تعاریف

**ماده ۱- اصطلاحات مندرج در این شیوه نامه در معانی مرح زیر به کار می روند.**

۱- **طرح:** برنامه تولید و عرضه مسکن ویژه فاقدین مسکن طرح اقدام ملی مسکن نامیده می شود که توسط معاونت مسکن و ساختمان سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت عمران شهرهای جدید، شرکت بازآفرینی شهری ایران، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و برخی دستگاه های اجرایی و نهادهای عمومی غیردولتی در یکی از قالب های زیر اجرایی می گردد:

✓ محلات هدف بازآفرینی شهری

✓ پروژه های مشارکتی در؛ بافت های فرسوده شهری، اراضی متعلق به سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت عمران شهرهای جدید، سایر نهادها و دستگاه های دولتی و غیردولتی.

✓ واگذاری زمین به صورت اجاره ۹۹ ساله،

✓ واگذاری زمین به صورت فروش اقساطی،

✓ اجرای تفاهم نامه با نهادهای عمومی و دستگاه های اجرایی،

✓ واحدهای نیمه تمام یا جدید بخش خصوصی،

✓ واحدهای نیمه تمام دولتی.

۲- **دستگاه های متولی طرح اقدام ملی مسکن:** دستگاه های متولی طرح اقدام ملی مسکن عبارت از؛

معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت عمران شهرهای

جدید، شرکت بازآفرینی شهری ایران، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها می‌باشند.

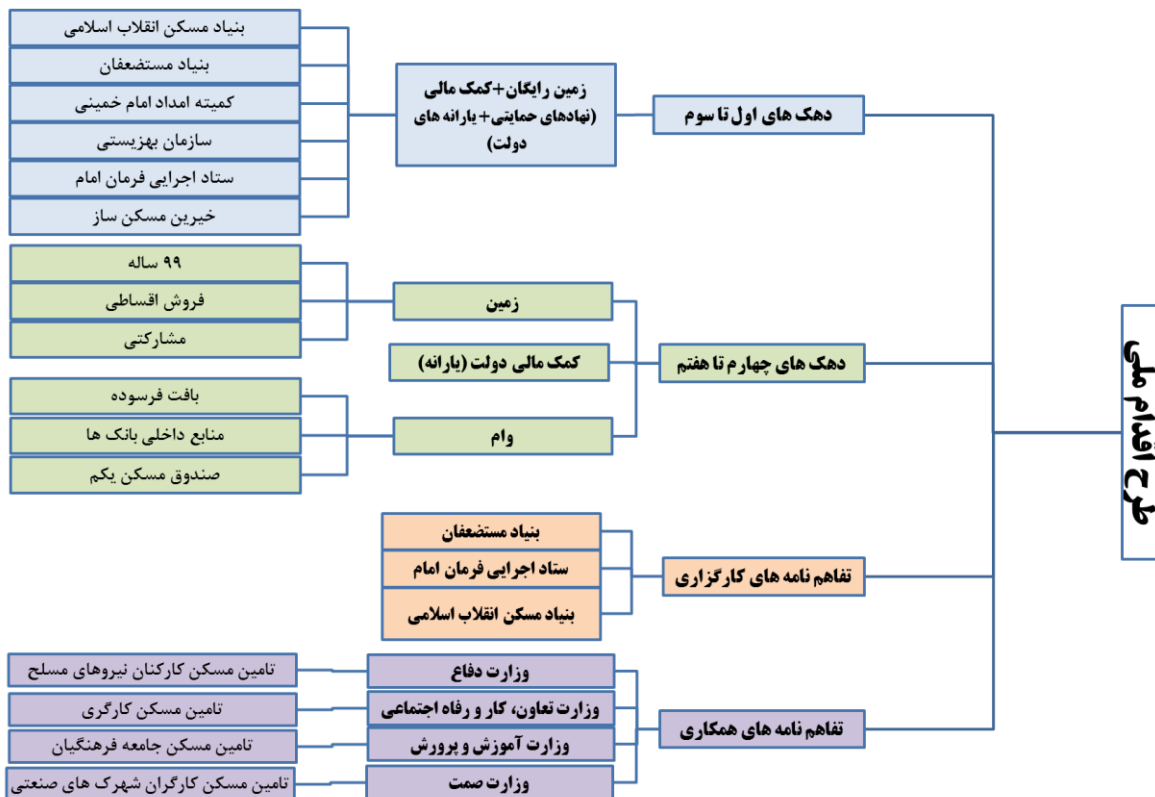
بدیهی است که در شهرهای جدید مسئولیت اجرای طرح اقدام ملی مسکن بر عهده شرکت عمران شهرهای جدید و در بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی بر عهده شرکت بازآفرینی شهری ایران خواهد بود. در خصوص سایر دستگاه‌ها بسته به شهر محل اجرای پروژه و توافق صورت پذیرفته برای اجرای طرح اقدام ملی مسکن، متولی اجرای طرح یکی از دستگاه‌های سازمان ملی زمین و مسکن یا اداره کل راه و شهرسازی استان یا بنیاد مسکن انقلاب اسلامی خواهد بود.

۳- **شورای مسکن استان:** ترکیب اعضای شورای مسکن استان مطابق با مندرجات ماده ۱۷ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن خواهد بود.

## فصل دوم: سازمان طرح

ساختار اجرایی برنامه "اقدام ملی مسکن" به گونه‌ای طراحی شده که بتوان در قالب برنامه‌های متنوع برای گروه‌ها و اقشار مختلف درآمدی جامعه چاره‌اندیشی نمود. بر این اساس "گروه‌های هدف تامین مسکن"، "شیوه‌های تامین مالی" و "روش‌های واگذاری زمین" به عنوان مهمترین ارکان این برنامه مطابق با چارچوب ذیل برنامه‌ریزی شده است.

### شمای کلی طرح اقدام ملی مسکن



## الف: گروه‌های هدف اجرای طرح اقدام ملی مسکن

### ۱- دهک ۱ تا ۳ درآمدی

**ماده ۲-** با توجه به عدم تمکن مالی دهک‌های ۱ تا ۳ درآمدی و نیاز به یارانه‌های متعدد در این راستا، تامین مسکن مناسب برای این اقشار مستلزم استفاده حداکثری از منابع موجود تمامی دستگاه‌ها و نهادهای متولی اقشار کم‌درآمد و تخصیص یارانه‌های جدید در این حوزه است. شیوه‌های اجرای این برنامه مطابق با مفاد دستورالعملی خواهد بود که متعاقباً توسط معاونت مسکن و ساختمان با همکاری دستگاه‌ها و نهادهای متولی امر تدوین و ابلاغ خواهد شد.

### ۲- دهک ۴ تا ۷ درآمدی

**ماده ۳-** با توجه به اینکه دهک‌های ۴ تا ۷ درآمدی که طبقه متوسط جامعه را تشکیل می‌دهند، از حداقل تمکن مالی برای تامین مسکن برخوردار می‌باشند و با اندکی حمایت از سوی دولت مساله تامین مسکن برای ایشان تسهیل و دسترسی به مسکن مناسب برایشان امکان‌پذیر می‌گردد، برنامه اقدام ملی مسکن در گام اول وفق شرایط موجود و متناسب با منابع و امکانات در اختیار، تامین مسکن این گروه از متقاضیان را در دستور کار قرار داده است. در این برنامه و برای این طبقه از اقشار جامعه "واگذاری زمین با شرایط تقسیط یا اجاره بلندمدت ۹۹ ساله"، "تسهیلات بانکی برای احداث مسکن" و "حداقلی از یارانه‌های دولتی" در نظر گرفته شده است. شیوه‌نامه حاضر که به تفصیل به هر یک از موارد فوق پرداخته است در برگیرنده روش اجرای طرح برای دهک‌های ۴ تا ۷ درآمدی است.

### ۳- تفاهم‌نامه با دستگاه‌های اجرایی و نهادهای عمومی غیردولتی

**ماده ۴-** با توجه به ظرفیت‌ها و امکانات در اختیار دستگاه‌های اجرایی و نهادهای عمومی غیردولتی (زمین، منابع مالی و...)، تامین مسکن برخی از اقشار و گروه‌های شاغل در دستگاه‌ها، تحت حمایت نهادهای عمومی غیردولتی یا سایر افراد نیازمند حمایت، از طریق انعقاد تفاهم‌نامه‌های همکاری مشترک فی مابین وزارت راه و شهرسازی و دستگاه‌ها و نهادهای علاقمند به همکاری برنامه‌ریزی شده است. موارد مبتلابه این موضوع مطابق با مندرجات پیوست ۴ شیوه‌نامه حاضر می‌باشد.

## ب) واگذاری زمین

**ماده ۵-** واگذاری زمین در طرح اقدام ملی مسکن به سه شیوه "واگذاری در قالب اجاره بلندمدت ۹۹ ساله"، "واگذاری به روش فروش اقساطی" و "واگذاری به روش مشارکتی" صورت خواهد پذیرفت. جزئیات اجرایی هر یک از موارد مطابق با مندرجات فصل سوم شیوهنامه حاضر خواهد بود.

### **ج) تامین مالی**

**ماده ۶-** تامین مالی پروژه‌های طرح اقدام ملی مسکن از طریق آورده متقاضی، تسهیلات بانکی و منابع مالی سازندگان طرف مشارکت بسته به شرایط و نوع پروژه انجام خواهد شد. تعیین سهم آورده متقاضی و نحوه پرداخت آن و مطابق با مندرجات بند ۱ چهارم شیوهنامه حاضر خواهد بود. تسهیلات بانکی موضوع این برنامه مشتمل بر سه بخش "تسهیلات صندوق پس انداز یکم بانک مسکن"، "تسهیلات بافت‌های فرسوده و شهری" و "تسهیلات از محل منابع داخلی بانکها" خواهد بود که جزئیات مربوط به هر یک مطابق با مندرجات بند ۲ فصل چهارم شیوهنامه حاضر می‌باشد.

### **د) نظارت بر اجرای پروژه‌ها**

**ماده ۷-** نظارت بر اجرای پروژه‌های طرح اقدام ملی مسکن توسط دستگاه دولتی مجری انجام خواهد شد و موارد ذیل در رابطه با نظارت در پروژه‌های طرح اقدام ملی مسکن لازم‌الاجرا است:

- ۱- نظارت عالی در هر بخش به عهده اداره کل راه و شهرسازی / دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن می‌باشد.
- ۲- نظارت فنی مضاعف در هر بخش به عهده سازمان نظام مهندسی ساختمان استان خواهد بود



## فصل سوم: زمین در طرح اقدام ملی مسکن

### الف) روش‌های تامین زمین

**ماده ۸-** اداره کل راه و شهرسازی / دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن موظف است نسبت به شناسایی و تخصیص اراضی در اختیار خود برای اجرای این طرح متناسب با برنامه اعلامی در استان اقدام نموده و پس از برآورد کسری زمین نسبت به تامین آن با اولویت روش‌های زیر اقدام نماید:

۱. اراضی دولتی با کاربری مسکونی واقع در داخل محدوده شهرها اعم از اراضی متعلق به وزارت راه و شهرسازی و یا سایر دستگاه‌های دولتی که در اجرای ماده (۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن باید به وزارت راه و شهرسازی منتقل گردد.

**تبصره:** اراضی با مشخصات فوق در بافت‌های فرسوده در اولویت قرار دارند.

۲. اراضی در اختیار دستگاه‌های اجرایی و نهادهای طرف تفاهم با وزارت راه و شهرسازی در اجرای تفاهم‌نامه‌های منعقد.

۳. احیاء بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی، شهرهای جدید، شهرک‌های مسکونی جدید و استفاده از اراضی دارای طرح آماده‌سازی زمین.

۴. استفاده از ظرفیت اراضی دولتی با کاربری غیرمسکونی در محدوده شهرها مشروط به تصویب تغییر کاربری در مراجع ذیربط.

۵. استفاده از اراضی با کاربری مرتبط و یا قابل تغییر کاربری بخش خصوصی و نهادهای عمومی غیر دولتی بر اساس توافق با دستگاه متولی اجرای طرح اقدام ملی مسکن و پس از تصویب تغییر کاربری در مراجع ذیربط.

۶. معاوضه اراضی مسکونی غیردولتی واقع در محدوده شهرها با اراضی دولتی (با هر نوع کاربری) براساس ضوابط ذیربط.

۷. خرید اراضی غیردولتی مناسب واقع در محدوده شهرها در صورتیکه تأمین زمین از طریق راهکارهای فوق بنا به تشخیص اداره کل راه و شهرسازی با تأیید سازمان ملی زمین و مسکن امکان‌پذیر نباشد.

۸. اراضی دولتی مناسب الحاق به محدوده مصوب شهر با تصویب مراجع ذیربط.

۹. اراضی دولتی واقع در محدوده سکونتگاه‌های داخل حریم شهرها و یا اراضی مناسب جهت احداث شهرک‌های مسکونی.

**تبصره:** اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن موظف است تصرفات مالکانه و بلامعارض بودن تمامی اراضی تخصیص یافته به طرح اقدام ملی مسکن را احراز نماید و به تصویب شورای مسکن استان برساند.

## **(ب) آماده‌سازی زمین**

**ماده ۹-** آماده سازی اراضی تخصیص یافته به طرح اقدام ملی مسکن قبل از آغاز مراحل ساخت پروژه صورت خواهد پذیرفت و هزینه آن به صورت زیر تعیین می‌گردد.

۱- چنانچه اراضی تخصیصی به طرح آماده‌سازی شده باشند، هزینه آماده‌سازی در قیمت زمین مستتر خواهد بود و در واقع ارزش زمین بالاتر ارزیابی می‌شود (قیمت کارشناسی روز زمین با لحاظ ارزش افزوده ناشی از آماده‌سازی محاسبه می‌گردد). بنابراین هزینه زمین بر اساس قیمت کارشناسی زمین آماده سازی شده تعیین و در زمان فروش اقساطی زمین یا به صورت اجاره‌بهای سالانه توسط متقاضی پرداخت می‌گردد.

۲- چنانچه اراضی تخصیصی به طرح آماده‌سازی نشده باشند، معادل ۱۰ تا ۱۵ درصد ارزش زمین براساس قدرالسهم هر واحد مسکونی بابت هزینه آماده‌سازی در ابتدا از متقاضی اخذ می‌گردد و آماده‌سازی توسط یا با مدیریت دستگاه متولی اجرای طرح اقدام ملی مسکن انجام می‌شود. مازاد یا کسری هزینه آماده سازی زمین نیز به صورت اقساط اخذ می‌گردد.

**تبصره:** هزینه آماده‌سازی اراضی بایستی به تصویب شورای مسکن استان‌ها رسیده و پرداخت هزینه آن بر اساس درصد پیشرفت فیزیکی انجام شود. تامین هزینه‌های آماده‌سازی بر عهده متقاضیان می‌باشد.

## **(ج) روش‌های واگذاری زمین**

واگذاری زمین: واگذاری زمین در این طرح به یکی از روش‌های "اجاره بلند مدت ۹۹ ساله"، "فروش اقساطی" و یا "مشارکتی" انجام خواهد شد.

## ۱- واگذاری زمین به روش اجاره بلندمدت ۹۹ ساله

**ماده ۱۰-** واگذاری به روش اجاره بلندمدت ۹۹ ساله مطابق با مفاد «ماده ۷ ذیل بند ج» فصل دوم آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن صورت می پذیرد.

**تبصره ۱:** در این روش واگذاری، قیمت یک مترمربع زمین نباید از یک سوم هزینه ساخت یک مترمربع واحد مسکونی ساخته شده بیشتر باشد. قیمت یک متر مربع زمین براساس ضوابط و مقررات جاری هر یک از دستگاه های متولی تعیین خواهد شد و هزینه ساخت یک متر مربع واحد مسکونی ساخته شده به استناد شیوه تعیین قیمت مندرج ماده (۱۱) بخش (ح) فصل دوم این شیوه نامه انجام خواهد شد. قیمت یک متر مربع زمین و یک متر مربع واحد مسکونی ساخته شده بایستی به تصویب شورای مسکن استان برسد.

**تبصره ۲:** در موارد استثناء در صورت عدم رعایت شرایط مندرج در تبصره یک این ماده تعیین شرایط اراضی که می تواند به روش اجاره ۹۹ ساله واگذار گردند، با تشخیص وزیر راه و شهرسازی می باشد.

**تبصره ۳:** پس از واگذاری زمین در این روش، قرارداد اجاره یک ساله زمین فی مابین اداره کل راه و شهرسازی / دستگاه متولی اجرای طرح اقدام ملی مسکن و دریافت کننده / دریافت کنندگان زمین منعقد می گردد.

پس از انعقاد قرارداد اجاره یک ساله و در صورت شروع عملیات اجرایی، این قرارداد تا مدت ۲ سال (زمان در نظر گرفته شده برای اتمام پروژه) تمدید می گردد. چنانچه بنا به دلایل غیر عمد و به تشخیص اداره کل راه و شهرسازی / دستگاه متولی اجرای طرح اقدام ملی مسکن، مدت زمان اجرای پروژه طولانی شود، قرارداد اجاره موقت به مدت یک سال دیگر (مجموعاً تا ۳ سال) قابل تمدید می باشد. پس از سپری شدن زمان فوق (الزام به اتمام پروژه در این زمان وجود دارد) قرارداد اجاره موقت به قرارداد اجاره بلند مدت تبدیل خواهد شد.

واگذاری زمین به روش اجاره ۹۹ ساله به دو صورت گروهی (پروژه های ۲ تا ۱۰ واحدی) و واگذاری انبوه (بالای ۱۰ واحد) به شرح ذیل صورت می پذیرد:

## ۱-۱- واگذاری به روش اجاره بلند مدت ۹۹ ساله در پروژه‌های بالای ۱۰ واحد

این شیوه واگذاری درخصوص اراضی مناسب با قیمت اجاره بلندمدت ۹۹ ساله که ظرفیت احداث واحد مسکونی بیش از ۱۰ واحد را دارد، قابل انجام می‌باشد. در این روش ترتیبات ذیل متصور می‌باشد:

۱-۱-۱- سازنده از طریق برگزاری فراخوان با رعایت ضوابط و مقررات، اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن برای احداث پروژه انتخاب می‌گردد.

۱-۱-۲- قرارداد واگذاری موقت زمین به سازنده و تفاهم‌نامه ساخت بر اساس قیمت‌های قید شده در فراخوان فی مابین سازنده و اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن منعقد می‌گردد.

۱-۱-۳- متقاضیان واجد شرایط توسط اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن به سازنده معرفی می‌گردند.

۱-۱-۴- اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن، پروژه‌های موجود در هر شهر را به انضمام برآورد اولیه قیمت واحدهای مسکونی و جدول مقاطع پرداخت به متقاضیان معرفی می‌نماید. متقاضی از بین پروژه‌های موجود و متناسب با توان مالی خود، پروژه مدنظر خود را انتخاب می‌نماید.

۱-۱-۵- اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن، موظفند سازنده و متقاضیان را به بانک عامل جهت اخذ تسهیلات و افتتاح حساب مسدودی به نام متقاضی جهت واریز سهم آورده متقاضی معرفی نمایند.

۱-۱-۶- نحوه انعقاد قرارداد اجاره موقت در طول دوره ساخت و قرارداد اجاره بلندمدت ۹۹ ساله زمین به موجب مفاد تبصره ۳ ذیل بند ۱ ماده (۳) جزء (ب) فصل دوم این شیوه‌نامه می‌باشد.

## ۱-۲- روش اجاره بلندمدت ۹۹ ساله برای گروه‌های ساخت (واگذاری گروهی ۲ تا ۱۰ واحد)

۱-۲-۱- در این روش قطعات اراضی مناسب شناسایی شده با ظرفیت احداث ۲ تا ۱۰ واحد مسکونی در قالب گروهی به متقاضیان واجد شرایط ثبت‌نام شده در سامانه واگذار می‌گردد.

۱-۲-۲- پس از واگذاری گروهی زمین (۲ تا ۱۰ واحد) به متقاضیان واجد شرایط، قرارداد اجاره یک ساله زمین فی مابین اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی و متقاضیان منعقد می گردد و متقاضیان جهت اخذ تسهیلات بانکی به بانک عامل معرفی می شوند.

۱-۲-۳- تبدیل قرارداد واگذاری زمین به صورت اجاره موقت به قرارداد اجاره بلندمدت بر اساس مفاد تبصره ۳ ذیل بند ۱ ماده (۴) جزء (ج) فصل دوم این شیوه نامه خواهد بود.

۱-۲-۴- در صورتی که گروه ساخت ظرف مدت ۲ سال از زمان واگذاری زمین عملیات اجرایی روی زمین واگذار شده را به اتمام نرسانند، زمین واگذار شده مسترد می گردد و متقاضیان جدید واجد شرایط توسط اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی جایگزین می شوند. در این حالت هزینه های انجام شده روی زمین با نظر کارشناس توسط دستگاه متولی طرح اقدام ملی تعیین و از متقاضیان جدید اخذ و با متقاضیان اولیه تسویه حساب می گردد (ضروری است این موضوع در قراردادهای فی مابین دستگاه واگذارنده زمین و متقاضیان درج گردد).

۱-۲-۵- احداث واحدهای مسکونی توسط اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن، کارگزار یا گروه متقاضیان انجام می شود و اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن وظیفه معرفی متقاضیان برای اخذ تسهیلات بانکی و نظارت بر روند اجرای پروژه را برعهده خواهد داشت.

## ۲- واگذاری زمین به روش فروش اقساطی

**ماده ۱۱-** واگذاری به روش فروش اقساطی وفق مفاد «ماده ۱۰ ذیل بند د» آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن صورت می پذیرد. در این روش زمین به قیمت کارشناسی روز و با تقسیط حداکثر ۵ ساله به متقاضیان واگذار می شود. دستگاه متولی اجرای طرح اقدام ملی مسکن، می تواند اقساط زمین را پس از دو سال تنفس به گونه ای که مجموع دوره تنفس و فروش اقساطی از ۵ تجاوز ننماید، دریافت کند.

**تبصره ۱-** اراضی تخصیصی به روش فروش اقساطی که فرایند آماده سازی آن مطابق مندرجات ماده (۹) ذیل جزء (ب) فصل سوم این شیوه نامه انجام شده است، از طریق فراخوان با رعایت ضوابط و مقررات دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن به سازنده ذیصلاح واگذار می گردند.

**تبصره ۲-** قرارداد واگذاری زمین و تفاهم نامه ساخت با درج قیمت و سایر موارد فی مابین اداره کل راه و شهرسازی/دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن منعقد می گردد.

### **۳- واگذاری زمین به روش مشارکتی**

**ماده ۱۲-** واگذاری زمین در قالب مشارکت وفق مفاد «ماده ۱۰ ذیل بند د» آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و مطابق با ضوابط ابلاغی از سوی سازمان ملی زمین و مسکن/شرکت عمران شهرهای جدید/شرکت بازآفرینی شهری ایران صورت می پذیرد.

## فصل چهارم: تامین مالی در طرح اقدام ملی مسکن

تأمین مالی پروژه‌های طرح اقدام ملی مسکن از طریق آورده متقاضی، تسهیلات بانکی و منابع مالی سازندگان بسته به شرایط و نوع پروژه صورت می‌پذیرد.

### ۱- سهم آورده متقاضیان

**ماده ۱۳-** آورده متقاضی براساس هزینه تمام‌شده ساخت واحد مسکونی و هزینه زمین (به غیر از واگذاری ۹۹ ساله) و آماده‌سازی و با توجه به شیوه تامین و واگذاری زمین پروژه و نحوه اجرا از متقاضی اخذ می‌گردد.

۱-۱- نحوه پرداخت آورده متقاضی در طول دوره ساخت در کلیه اراضی در اختیار وزارت راه و شهرسازی به شرح جدول ذیل می‌باشد:

۳۰۰ تا ۴۰۰ میلیون ریال	بعد از تأیید شرایط متقاضی
۱۵ درصد سهم آورده متقاضی	پایان اجرای فونداسیون
۲۵ درصد سهم آورده متقاضی	پایان اسکلت و سقف
۲۵ درصد سهم آورده متقاضی	پایان سفت کاری
۲۰ درصد سهم آورده متقاضی	پایان نازک کاری
۱۵ درصد سهم آورده متقاضی	تحویل واحد

۱-۱-۱- اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی موظف است پس از بررسی‌های لازم در خصوص صحت اطلاعات درج شده در سامانه، متقاضی واجد شرایط تأیید شده در سامانه را جهت افتتاح حساب مسدودی به نام ایشان حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز کاری به بانک عامل معرفی نماید.

**تبصره ۵:** تأیید نهایی واجد شرایط بودن متقاضی پس از بررسی مدارک و کسب اطمینان از صحت همه موارد در فرمی که قالب آن متعاقباً توسط معاونت مسکن و ساختمان ابلاغ می‌گردد، درج و به امضای متصدی ثبت نام، معاون مسکن و مدیرکل اداره کل راه و شهرسازی استان خواهد رسید.

۱-۱-۲- متقاضی موظف است ظرف مدت حداکثر ۱۵ روز کاری رقم اولیه اعلام شده به ایشان را به حساب مسدودی در بانک عامل واریز نماید. چنانچه در مدت زمان مقرر متقاضی قادر به تأمین مبلغ اولیه آورده نباشد، اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی نسبت به حذف متقاضی و معرفی متقاضی واجد شرایط جایگزین اقدام می‌نماید.

۳-۱-۱- هزینه آماده‌سازی (در صورت نیاز به آماده‌سازی) بایستی مطابق مفاد ماده (۹) ذیل جزء (ب) فصل سوم این شیوه‌نامه تعیین و از متقاضی اخذ گردد.

۴-۱-۱- اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی موظف است بر اساس برآورد انجام‌شده از قیمت تمام‌شده ساخت هر واحد مسکونی برابر مصوبه شورای مسکن، رقم سهم آورده متقاضی را در هر مقطع زمانی از پیشرفت پروژه تعیین و به متقاضی جهت واریز به حساب مسدودی افتتاحی ابلاغ نماید. در این خصوص بایستی به متقاضی اعلام گردد که قیمت اعلام‌شده نهایی نبوده و قیمت نهایی پس از اتمام عملیات اجرایی و بر اساس قیمت تمام‌شده ساخت پروژه که به تائید اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی و به تصویب شورای مسکن استان می‌رسد، مشخص و مابه-التفاوت از متقاضی اخذ خواهد شد.

۵-۱-۱- در سایر مراحل پرداخت نیز چنانچه متقاضی حداکثر بعد از یک ماه پس از ابلاغ مبلغ واریزی سهم آورده مربوط به آن مرحله، نسبت به پرداخت اقدام ننماید، اداره کل/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی موظف است اختاریه‌ای برای متقاضی مبنی بر تعیین مهلت حداکثر ۱۵ روزه جهت واریز سهم آورده صادر نماید.

۶-۱-۱- چنانچه متقاضی پس از دریافت اختاریه و سپری شدن زمان مقرر، نسبت به پرداخت سهم آورده اعلام‌شده اقدام ننماید، اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی می‌تواند نسبت به هماهنگی حذف متقاضی از طرح و معرفی متقاضی واجد شرایط جایگزین اقدام نماید.

۷-۱-۱- در این صورت اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی پس از معرفی فرد جایگزین و دریافت سهم آورده از متقاضی، جایگزین نسبت به عودت سهم آورده متقاضی اولیه اقدام خواهد نمود.

## ۲- تسهیلات بانکی

**ماده ۱۴-** تسهیلات بانکی موضوع این برنامه به سه گونه مشتمل بر تسهیلات بافت‌های فرسوده شهری، تسهیلات صندوق پس‌انداز یکم بانک مسکن و تسهیلات پرداختی از محل منابع داخلی بانک‌ها می‌باشد. توزیع تسهیلات بین دستگاه‌های متولی اجرای طرح اقدام ملی مسکن و استان‌ها بر اساس ابلاغیه معاونت مسکن و ساختمان خواهد بود.



## ۲-۱- تسهیلات بافت‌های فرسوده شهری

تسهیلات بانکی موضوع این طرح در بافت‌های فرسوده شهری به صورت ترکیبی با دو نرخ ۹٪ و ۱۸٪ و در سه بخش "سازندگان غیر حرفه‌ای"، "سازندگان حرفه‌ای دارای پروانه صلاحیت" و "سازندگان حرفه‌ای دارای پروانه صلاحیت که از فن‌آوری نوین ساختمانی" استفاده نموده‌اند و حداکثر تا سقف ۱۱۰ میلیون تومان به ازای هر واحد مسکونی مطابق با تقسیم‌بندی جدول زیر انجام می‌شود.

### رقم تسهیلات بافت‌های فرسوده شهری در طرح اقدام ملی مسکن (میلیون تومان)

شرح	سازندگان حرفه‌ای و دارای پروانه صلاحیت با فناوری نوین			سازندگان حرفه‌ای دارای پروانه صلاحیت			سازندگان غیر حرفه‌ای		
	تسهیلات ۹٪	تسهیلات ۱۸٪	جمع کل تسهیلات	تسهیلات ۹٪	تسهیلات ۱۸٪	جمع کل تسهیلات	تسهیلات ۹٪	تسهیلات ۱۸٪	جمع کل تسهیلات
تهران	۵۰	۶۰	۱۱۰	۵۰	۴۰	۹۰	۵۰	۲۰	۷۰
کلان شهرها	۵۰	۵۰	۱۰۰	۵۰	۳۰	۸۰	۵۰	۱۰	۶۰
مراکز استانها و شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت	۴۰	۶۰	۱۰۰	۴۰	۴۰	۸۰	۴۰	۲۰	۶۰
سایر شهرها	۴۰	۵۰	۹۰	۴۰	۳۰	۷۰	۴۰	۱۰	۵۰

**تبصره ۱:** تسهیلات بافت‌های فرسوده شهری برای تعداد کل واحدهای جدید احداث، قابل پرداخت می‌باشد و کل بارگزاری در یک عرصه را پوشش می‌دهد.

**تبصره ۲:** هریک از استان‌های کشور بر اساس سهمیه ابلاغی از سوی شرکت بازآفرینی شهری می‌توانند جهت معرفی متقاضیان برای اخذ تسهیلات اقدام نمایند و در صورتی که سهمیه ابلاغی استان یا شهری مطابق برنامه اعلامی جذب نگردد، با تشخیص و تصویب شرکت مذکور جا به جایی سهمیه با سایر استان‌ها و شهرهایی که امکان جذب بیشتر منابع را خواهند داشت، ضمن اعلام به معاونت مسکن و ساختمان صورت خواهد پذیرفت.

**تبصره ۳:** اداره کل راه و شهرسازی / دستگاه متولی اجرای طرح اقدام ملی مسکن موظفند پس از بررسی شرایط پروژه و تایید موقعیت مکانی ملک در تطابق با طرح‌های مصوب مربوطه، متقاضیان را جهت اخذ تسهیلات مشارکت مدنی در بافت‌های فرسوده به بانک مسکن استان معرفی نمایند.

**تبصره ۴:** در خصوص متقاضیان اخذ تسهیلات در بافت‌های فرسوده شهری واریز آورده اولیه متقاضی در ابتدای پروژه الزامی ندارد.

## ۲-۲- تسهیلات صندوق پس انداز یکم بانک مسکن

متقاضیان صندوق پس انداز یکم بانک مسکن که سر رسید تسهیلات ایشان فرارسیده است، می‌توانند از امتیاز تسهیلات خود با توجه به سقف تسهیلات صندوق یکم بر اساس منطقه وقوع ملک در طرح اقدام ملی مسکن برخوردار شوند. مراحل انجام کار بصورت زیر خواهد بود:

۱- بانک مسکن تعداد حساب‌های صندوق پس انداز یکم را که سر رسید تسهیلات ایشان فرا رسیده است در هر استان و شهر، حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز به تمامی ادارات کل استانی و معاونت مسکن و ساختمان اعلام می‌نماید.

۲- اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن، لیست پروژه‌هایی را که امکان استفاده متقاضیان صندوق پس انداز یکم بانک مسکن در آنها فراهم است، حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز کاری وفق هماهنگی به عمل آمده با سازنده به بانک مسکن اعلام می‌نماید.

۳- اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن، توافق اولیه با سازنده در خصوص قیمت واحدهای مسکونی هر پروژه را به انجام می‌رساند و پس از تصویب در شورای مسکن استان ملاک عمل خواهد بود.

۴- اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن، مشخصات پروژه و قیمت واحدهای آن را به اطلاع متقاضیان می‌رساند.

۵- بانک مسکن به دارندگان حساب سپرده یکم جهت مراجعه به سایت و مشاهده شرایط پروژه‌ها و ثبت نام، فراخوان می‌دهد.

۶- متقاضی به سایت مراجعه نموده و پروژه مورد نظر خود را رزرو می‌نماید.

۷- متقاضی می‌تواند حسب هماهنگی به عمل آمده با سازنده از محل پروژه بازدید نموده و آمادگی خود را به بانک مسکن/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن/ اداره کل راه و شهرسازی اعلام کند.

۸- بانک مسکن جهت استعلام و احراز شرایط اقدام نموده و میزان امتیاز تسهیلات متعلقه را به دستگاه متولی اجرای طرح اقدام ملی اعلام می‌نماید.

۹- در صورت تایید شرایط، متقاضی به سازنده جهت انعقاد قرارداد معرفی می شود.

۱۰- پرونده مربوطه مشتمل بر مشخصات پروژه، سازنده و متقاضیان (به تفکیک متقاضیان دارای امتیاز صندوق پس انداز یکم و سایر متقاضیان واجد شرایط طرح اقدام ملی) توسط دستگاه متولی طرح به بانک مسکن اعلام می شود.

۱۱- تسهیلات صندوق پس انداز یکم در قالب مشارکت مدنی و بر اساس ضوابط مصوب ویژه این طرح به نام متقاضی و بر اساس پیشرفت پروژه به سازنده پرداخت می گردد.

۱۲- متقاضی دارای تسهیلات صندوق پس انداز یکم موظف است مابه التفاوت مبلغ تسهیلات و قیمت توافق شده را طی برنامه زمان بندی تعیین شده به حساب واریز نماید.

**تبصره:** نرخ تسهیلات صندوق پس انداز مسکن یکم در بافتهای فرسوده شهری ۶ درصد در سایر مناطق شهری معادل ۸ درصد می باشد. رقم تسهیلات این صندوق به شرح جدول زیر خواهد بود:

#### میزان تسهیلات صندوق پس انداز یک بانک مسکن (میلیون تومان)

شرح	سقف تسهیلات انفرادی	سقف تسهیلات زوجین
تهران	۸۰	۱۶۰
مراکز استانها و شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر	۶۰	۱۲۰
سایر مناطق شهری	۴۰	۸۰

**نکته:** اخذ تسهیلات جعاله مسکن تا سقف ۴۰۰ میلیون ریال از طریق تهیه اوراق گواهی حق تقدم در کنار تسهیلات صندوق پس انداز یکم بانک مسکن و مطابق با ضوابط شبکه بانکی امکان پذیر می باشد.

**تذکره ۱:** در صورت بازگشایی سر فصل متقاضیان صندوق پس انداز مسکن یکم در سامانه ثبت نام، سپرده گذاران موظفند از طریق این سر فصل در سامانه ثبت نام نمایند. در غیر این صورت واجدین شرایط استفاده از تسهیلات صندوق پس انداز یکم (سپرده گذاران پیشین) که مانند سایر متقاضیان در سامانه ثبت نام نموده اند، بر اساس ضوابط تعیین شده امکان استفاده از تسهیلات را خواهند داشت.

## ۲-۳- منابع داخلی بانک‌ها

بخشی از تسهیلات مورد نیاز پروژه‌های طرح اقدام ملی مسکن از طریق منابع داخلی بانک‌ها و با نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار تامین می‌گردد.

۱- این تسهیلات تا سقف‌های مصوب شورای پول و اعتبار<sup>۱</sup> بسته به نوع پروژه و محل اجرا قابل پرداخت است و قابلیت فروش اقساطی به نام متقاضی در سقف‌های مصوب شورای پول و اعتبار را دارد. بدیهی است در صورت تجاوز مانده بدهی هر واحد از سقف‌های مذکور تسویه نقدی مابقی مطالبات توسط متقاضی/سازنده الزامی است.

۲- اداره کل راه و شهرسازی/دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن می‌بایست سازندگان پروژه‌های طرح اقدام ملی را به یکی از بانک‌های عامل که توسط معاونت مسکن و ساختمان تعیین می‌گردد، جهت دریافت تسهیلات معرفی نمایند.

**تبصره ۱:** دستگاه متولی اجرای طرح اقدام ملی مسکن موظف است مدارک متقاضیان را کنترل نموده و پس از تایید به بانک جهت ارزیابی اولیه و اخذ تاییدیه پرداخت تسهیلات ارسال نماید.

**تبصره ۲:** انعقاد قرارداد مشارکت مدنی و شروع پرداخت تسهیلات با معرفی دستگاه متولی و پس از کسب پیشرفت فیزیکی پروژه حداقل به میزان ۲۰ درصد براساس گزارش ارزیاب بانک صورت می‌پذیرد.

**تبصره ۳:** سایر مراحل پرداخت به تناسب پیشرفت فیزیکی پروژه و بر اساس تایید دستگاه اجرائی و ضوابط بانکی انجام خواهد شد.

**تبصره ۴:** دستگاه متولی اجرای طرح اقدام ملی مسکن موظف است تا پیشرفت فیزیکی ۳۰ درصد، اطلاعات مربوط به متقاضیان هر پروژه را به بانک اعلام نماید.

---

<sup>۱</sup> رقم تسهیلات در سال ۱۳۹۸ معادل ۱۰۰ میلیون تومان به ازای هر واحد مسکونی در نظر گرفته شده است.

## فصل پنجم: روش های اجرای طرح

**ماده ۱۵-** روش های اجرای طرح به چند طریق مشتمل بر: واگذاری فرایند ساخت و اجرا به "کارگزار"، "اجرا از طریق مشارکت با بخش خصوصی"، "واگذاری فرآیند ساخت و اجرا به عهده متقاضی با نظارت دستگاه متولی (گروه های ساخت)"، "انتخاب سازنده ذیصلاح از طریق فراخوان (واگذاری ۹۹ ساله بالای ۱۰ واحد)"، "واگذاری فرآیند ساخت و اجرا به مالکین اراضی در پروژه های خود مالک" و "واگذاری فرآیند ساخت و اجرا به دستگاه ها و نهادهای طرف تفاهم با وزارت راه و شهرسازی" انجام خواهد شد.

### ۱- مدیریت ساخت در اراضی در اختیار وزارت راه و شهرسازی

**ماده ۱۶-** مدیریت ساخت پروژه های طرح اقدام ملی مسکن در اراضی در اختیار وزارت راه و شهرسازی بر اساس روش های زیر صورت می پذیرد.

#### ۱-۱- روش مستقیم

در این روش اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی اجرای طرح اقدام ملی مسکن، راساً اقدام به احداث واحدهای مسکونی پس از واگذاری زمین می نماید. اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی اجرای طرح اقدام ملی مسکن می توانند سازنده/پیمانکار جهت اجرای این طرح را از طریق فراخوان و از بین سازندگان/پیمانکاران واجد صلاحیت انتخاب نمایند.

#### ۱-۲- روش کارگزاری

این روش در رابطه با اراضی بزرگ که امکان اجرای پروژه های بزرگ مقیاس در آنها وجود دارد انجام می شود. در این روش اراضی شناسایی شده برای اجرای طرح اقدام ملی مسکن، در اختیار یک کارگزار که می تواند یک نهاد عمومی غیردولتی یا بخش خصوصی باشد، قرار می گیرد. نحوه انتخاب کارگزار مطابق با مفاد دستورالعملی خواهد بود که حداکثر ظرف مدت یک ماه پس از ابلاغ این شیوه نامه ابلاغ می گردد.

#### ۱-۲-۱- کلیات اجرای طرح به شرح ذیل می باشد:

کلیات این برنامه به گونه ای خواهد بود که اراضی مناسب از سوی شرکت بازآفرینی شهری ایران/ شرکت عمران شهرهای جدید/ سازمان ملی زمین و مسکن، به طرح تخصیص داده می شود.

۱-۱-۲-۱- شخصیت حقوقی ذیصلاح یا نهاد عمومی غیردولتی و غیرانتفاعی مانند بنیاد مستضعفان، ستاد اجرایی فرمان امام (ره) و... مسئولیت کارگزاری و مدیریت این طرح را به عهده می‌گیرد. مجری ساخت، توسط نهاد کارگزار و با نظارت دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن، از بین واجدین شرایط بخش خصوصی انتخاب می‌شود.

۱-۲-۱-۲- منابع لازم برای ساخت واحد مسکونی (هزینه ساخت) توسط متقاضی به صورت نقد و اقساط در طول اجرای پروژه پرداخت و در یک حساب مسدودی به نام متقاضی نزد بانک عامل نگهداری و در طول دوره ساخت متناسب با پیشرفت فیزیکی و تایید کارگزار به سازنده پرداخت می‌شود. بخشی دیگر از منابع از طریق تسهیلات بانکی تامین می‌شود.

۱-۲-۱-۳- در راستای اجرای طرح، تفاهم‌نامه سه جانبه‌ای فی‌مابین نهاد کارگزار (بنیاد مستضعفان، ستاد اجرایی فرمان امام و...)، سازنده و بانک عامل (مسکن) منعقد می‌گردد. فرم تفاهم‌نامه سه جانبه حداکثر ظرف مدت یک ماه پس از ابلاغ این شیوه‌نامه توسط سازمان ملی زمین و مسکن/شرکت عمران شهرهای جدید/شرکت بازآفرینی شهری ایران تهیه و به ادارات کل راه و شهرسازی استان ابلاغ خواهد شد.

۱-۲-۲-۲- فرآیند اجرا به شرح زیر می‌باشد:

۱-۲-۲-۱- وزارت راه و شهرسازی (شرکت بازآفرینی شهری ایران/ شرکت عمران شهرهای جدید/ سازمان ملی زمین و مسکن) اراضی مناسب اجرای طرح را بر اساس برنامه ابلاغی شناسایی و در اختیار کارگزار قرار دهد.

۱-۲-۲-۲- دستگاه واگذارکننده زمین با نهاد کارگزار مدل واگذاری زمین و هزینه‌های کارگزاری را طی تفاهم‌نامه‌ای نهایی می‌کنند.

۱-۲-۲-۳- در راستای اجرای طرح، تفاهم‌نامه سه جانبه‌ای فی‌مابین نهاد کارگزار (بنیاد مسکن، بنیاد مستضعفان، ستاد اجرایی فرمان امام و...)، سازنده و بانک عامل منعقد می‌گردد.

۱-۲-۲-۴- اراضی تخصیصی به طرح، به صورت ۹۹ ساله و یا بر اساس قیمت کارشناسی روز در زمان واگذاری زمین قیمت گذاری می‌شود.

- ۱-۲-۲-۵- کارگزار، سازنده واجد صلاحیت برای اجرای پروژه را به روش طرح و ساخت (EPC)، قیمت متر مربعی و یا سایر روش‌ها و با قیمت تمام شده انتخاب می‌کند.
- ۱-۲-۲-۶- متقاضیان واجد شرایط که در سامانه طرح اقدام ملی مسکن ثبت‌نام نموده‌اند توسط معاونت مسکن و ساختمان به کارگزار و توسط کارگزار به پروژه‌ها معرفی می‌گردند.
- ۱-۲-۲-۷- نهاد کارگزار برای پرداخت هزینه ساخت توسط متقاضی در طول اجرای پروژه برنامه‌ریزی نموده و شرایط را به متقاضیان اعلام و در قرارداد قید می‌گردد.
- ۱-۲-۲-۸- به منظور فراهم آوردن شرایط اجرای پروژه اعم از آماده‌سازی، خدمات و... واگذار کننده زمین و یا دستگاه متولی و یا کارگزار می‌تواند جهت تامین هزینه‌های اولیه نسبت به اخذ ۱۰٪ تا ۱۵٪ قیمت زمین را بعنوان پیش‌پرداخت قیمت زمین اقدام نماید. در خصوص شیوه آماده‌سازی و تامین هزینه‌ها توافق لازم بین کارگزار و دستگاه متولی اجرای طرح اقدام ملی مسکن انجام می‌شود.
- ۱-۲-۲-۹- علاوه بر رقم پرداخت شده به موجب ماده (۹) این شیوه‌نامه، پیش‌پرداخت هزینه ساخت (۳۰۰ تا ۴۰۰ میلیون ریال) توسط متقاضی به حساب مسدودی به نام متقاضی افتتاح شده نزد بانک عامل واریز می‌گردد. مابقی هزینه در طول اجرای پروژه متناسب با ساختار شکست اعلامی از سوی کارگزار توسط متقاضی به حساب مسدودی بانک عامل واریز می‌شود.
- ۱-۲-۲-۱۰- بانک عامل، سود حاصل از رسوب مبلغ واریزی را براساس نرخ‌های مصوب شورای پول و اعتبار به حساب متقاضی واریز می‌نماید.
- ۱-۲-۲-۱۱- هر گونه تاخیر غیر مجاز مطابق مفاد قرارداد در مراحل ساخت و اجرای پروژه توسط سازنده مشمول جریمه‌ای معادل اجاره‌بهای واحد مسکونی توافق شده می‌گردد.
- ۱-۲-۲-۱۲- در طول دوره فروش اقساطی زمین، عرصه در ترهین دستگاه واگذارنده زمین خواهد بود و در پایان دوران فروش اقساطی زمین، عرصه از ترهین واگذار کننده زمین خارج می‌شود. دستگاه واگذارنده زمین موظف است پس از پایان دوران فروش اقساطی زمین، نسبت به اخذ سند تک برگ برای واحدهای مسکونی احداثی اقدام نماید.
- بدیهی است که جهت اعطای تسهیلات مشارکت مدنی بانک نسبت به ترهین محل اجرای طرح اقدام می‌نماید، لذا جهت اعطای تسهیلات در حالت مذکور می‌بایست بدو عرصه مورد واگذاری از ترهین دستگاه واگذارنده خارج و پس از ترهین نزد بانک بابت تسهیلات، مجدداً در ترهین دستگاه واگذارنده

زمین تا پایان دوران فروش اقساطی زمین (حداکثر ۵ سال) قرار گیرد. پس از اخذ اسناد تک‌برگی توسط دستگاه واگذارنده زمین این اسناد جایگزین سند زمین شده و در ترهین بانک تا پایان دوران فروش اقساطی تسهیلات قرار می‌گیرد.

۱-۲-۲-۱۳- به منظور کاهش فشار اقساط برای متقاضیان می‌توان بازپرداخت اقساط را به روش پلکانی انجام داد تا امکان کاهش هزینه‌ها در سال‌های اولیه پرداخت اقساط فراهم آید.

۱-۲-۲-۱۴- با توجه به اینکه شرایط مالی تمامی متقاضیان یکسان نیست، مکانیزم‌های تشویقی برای متقاضیانی که در ابتدا سهم بیشتری از هزینه ساخت را تامین می‌نمایند و یا در مقاطع زمانی کوتاه‌تر هزینه‌ها را می‌پردازند، پیش‌بینی می‌شود. همچنین به منظور افزایش بهره‌وری منابع مالی و تسریع در تحویل واحدهای مسکونی، مکانیزم‌های تشویقی برای سازندگان که واحدها را در دوره زمانی کوتاه‌تر تحویل می‌دهند، قابل پیش‌بینی است. شیوه‌نامه مربوطه بعد دو ماه پس از ابلاغ شیوه‌نامه حاضر با همکاری بانک مسکن و معاونت مسکن و ساختمان تهیه و ابلاغ خواهد شد.

۱-۲-۲-۱۵- از گردش مالی حساب متقاضیان برای کاهش نرخ سود تسهیلات متقاضی استفاده می‌شود.

### ۳-۱- مشارکتی

این روش برای اراضی با ارزش بالاتر و نیز کاربری‌های غیرمسکونی جهت تامین خدمات مورد استفاده خواهد بود که از طریق مشارکت با سازندگان واجد شرایط مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد.

انتخاب شریک در این پروژه‌ها بر اساس دستورالعمل‌های ابلاغی از سوی سازمان ملی زمین و مسکن / شرکت عمران شهرهای جدید / شرکت بازآفرینی شهری ایران و متناسب با مکان اجرای پروژه انجام می‌شود.

### ۲- مدیریت ساخت در اراضی خودمالکین و اراضی نهادها و دستگاه‌های طرف تفاهم با وزارت راه و شهرسازی

ماده ۱۷- مدیریت ساخت و روش‌های اجرا در اراضی خودمالکین و اراضی متعلق یا واگذار شده به نهادها و دستگاه‌های اجرایی طرف تفاهم با وزارت راه و شهرسازی مطابق با مفاد پیوست‌های شماره‌های ۱، ۲، ۳ و ۴ این شیوه‌نامه خواهد بود.



## فصل ششم: شیوه‌های تعیین قیمت

**ماده ۱۸-** شیوه تعیین بازه قیمت پایه ساخت در کلیه پروژه‌های اجرایی در اراضی در اختیار وزارت راه و شهرسازی (موضوع بخش دوم ذیل فصل سوم این شیوه‌نامه) به شرح ذیل تعیین می‌گردد:

۱- بازه قیمت پایه ساخت هر مترمربع واحد مسکونی ساخته شده بر اساس زیربنای غیرمفید و مفید در هر استان، بر اساس قیمت برآوردی اداره کل راه و شهرسازی استان/دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن، تعیین و به تصویب شورای مسکن استان خواهد رسید.

۲- قیمت پایه هر پروژه در هر استان با رعایت بازه‌های قیمتی مستخرج از مصوبه مذکور، مبنای برگزاری مناقصه یا فراخوان قرار خواهد گرفت.

۳- قیمت تعیین شده بایستی به تأیید و تصویب شورای مسکن استان برسد و مبنای محاسبه قیمت و سهم آورده متقاضی در پروژه طرح اقدام ملی مسکن قرار گیرد.

**تبصره ۱:** به منظور تعیین قیمت ساخت هر متر مربع واحد مسکونی در ابتدای پروژه، لیست اقلام و مصالح اصلی ساختمانی براساس قیمت روز تعیین می‌گردد. پس از آن به تناسب میزان مصرف اقلام مصالح ساختمانی در تولید مسکن و مطابق با قیمت‌های روز تعیین شده، قیمت ساخت هر متر مربع واحد مسکونی برآورد شده و پس از تصویب در شورای مسکن استان ملاک عمل قرار می‌گیرد. در طول دوره ساخت و در صورت عدم تاخیر غیرمجاز توسط سازنده چنانچه قیمت هر یک از اقلام ساختمانی بیش از ۲۰ درصد قیمت اولیه تعیین شده افزایش یابد، به نسبت میزان اثرگذاری و حجم مورد نیاز از مصالح در احداث و تکمیل واحدهای مسکونی قیمت جدید محاسبه شده و پس از تصویب در شورای مسکن استان ملاک عمل قرار می‌گیرد.

**تبصره ۲:** براساس مفاد تبصره ۱ قیمت اعلامی به متقاضی، مطابق با برآورد اولیه قیمت انجام خواهد شد و قیمت نهایی ممکن است کمتر یا بیشتر از قیمت اعلامی به متقاضی باشد که بر اساس هزینه تمام شده در انتهای پروژه به متقاضی اعلام و با ایشان تسویه می‌شود.

## پیوست شماره ۱ - خود مالکین (اراضی بخش خصوصی)

استفاده از ظرفیت اراضی ملکی و اوقافی بخش خصوصی (خود مالکین) و نهادهای عمومی غیردولتی

**ماده ۱-** این شیوه اجرایی برنامه طرح اقدام ملی مسکن مختص مالکان اراضی با کاربری مسکونی (به صورت ملکی یا اوقافی) است که ممکن است خود دارا یا فاقد مسکن باشند. در این صورت روش اجرای طرح اقدام ملی مسکن به روش زیر خواهد بود.

### الف) روش شناسایی و واگذاری زمین

**ماده ۲-** شناسایی و واگذاری اراضی هر یک از بخش های خصوصی و نهادهای عمومی غیردولتی در اجرای طرح اقدام ملی مسکن به شرح زیر خواهد بود.

#### ۱- اراضی ملکی و اوقافی بخش خصوصی

- مالک زمین با مراجعه به اداره راه و شهرسازی/دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن، آمادگی خود را برای به اشتراک گذاشتن زمین در طرح اقدام ملی مسکن اعلام نموده و مدارک و مستندات مربوط به زمین مشتمل بر اسناد مالکیت، پروانه (در صورت دارا بودن پروانه ساختمان) و... را به اداره کل راه و شهرسازی استان/دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن تسلیم می نماید.
- اداره راه و شهرسازی/دستگاه متولی طرح اقدام ملی شرایط ملک به لحاظ قیمت و موقعیت را مورد بررسی قرار داده و صلاحیت مالک و زمین معرفی شده را تأیید می نماید.
- ارزش زمین بر اساس قیمت کارشناسی روز از طریق کارشناس رسمی دادگستری تعیین شده و پس از تصویب در شورای مسکن استان در تفاهم نامه درج می گردد. همچنین قدرالسهم هر متر مربع زیربنای واحد مسکونی از زمین تعیین می گردد.
- تفاهم نامه همکاری فی مابین مالک زمین و اداره کل راه و شهرسازی استان/دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن در رابطه با اجرای این برنامه منعقد می گردد که تمامی موارد قید شده در این بخش از شیوه نامه و سایر موارد در آن درج خواهد گردید. در تفاهم نامه مذکور تعداد واحدهای مسکونی پروژه که بایستی به متقاضیان واجد شرایط طرح اقدام ملی مسکن یا متقاضیان بدون رعایت شرایط طرح اقدام ملی مسکن واگذار گردد براساس نوع پروژه و حسب توافق با مالک قید می شود.

- اداره کل راه و شهرسازی / دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن مالک را موظف خواهد نمود به گونه‌ای برنامه‌ریزی نماید که طول دوره ساخت پروژه از زمان تجهیز کارگاه تا پایان نازک‌کاری بیش از ۲۴ ماه نباشد.

#### ۱-۱- نحوه اخذ هزینه زمین در اراضی ملکی

در خصوص اراضی ملکی قیمت برآورد شده زمین بر اساس قیمت کارشناسی روز واگذاری انجام می‌شود و هزینه زمین به صورت فروش اقساطی ۵ ساله و با نرخ سود معادل سود تسهیلات رسمی در هر سال (۱۸ درصد)، از متقاضی دریافت می‌گردد. و یا اینکه هزینه زمین در طول دوره ساخت (۲۴ ماه) و به صورت اقساطی از متقاضی دریافت می‌شود. نحوه دریافت هزینه زمین بایستی در تفاهم‌نامه با مالک قید شود.

#### ۱-۲- پرداخت هزینه زمین در اراضی اوقافی

برای پرداخت هزینه زمین در این حالت دو روش مد نظر است:

**روش اول:** در مورد اراضی اوقافی با موافقت و براساس ضوابط سازمان اوقاف حق‌پذیره (اجاره) به نسبت سهم به متقاضی واگذار می‌گردد.

**روش دوم:** در مورد اراضی اوقافی که امکان خرید و فروش آن با سند اوقاف وجود دارد، نحوه تعیین قیمت مشابه اراضی ملکی و براساس قیمت کارشناسی روز اراضی اوقافی خواهد بود.

#### ۲- اراضی دستگاه‌ها و نهادهای عمومی غیردولتی

دستگاه‌ها و نهادهای عمومی غیردولتی از جمله بنیاد مستضعفان، ستاد اجرایی فرمان امام (ره)، آستان قدس رضوی، سازمان اوقاف و امور خیریه می‌توانند اراضی در اختیار خود را به منظور بهره‌برداری در طرح اقدام ملی مسکن به وزارت راه و شهرسازی معرفی نمایند.

- این اراضی می‌تواند در قالب تفاهم‌نامه‌های منعقد و یا خارج از آن برای احداث مسکن مورد استفاده قرار گیرد.

- قیمت زمین مشابه روش فروش اقساطی در طول مدت ۵ سال از متقاضیان اخذ می‌گردد.

- چنانچه اراضی معرفی شده نیاز به تغییر کاربری یا الحاق به محدوده داشته باشند، مراتب از سوی نهاد واگذارنده زمین به وزارت راه و شهرسازی اعلام شده و از طریق مراجع ذیربط پیگیری خواهد شد.

## ب) مدیریت ساخت

**ماده ۳-** مدیریت ساخت در اراضی موضوع بخش دوم ذیل فصل سوم این شیوه‌نامه به شرح زیر می‌باشد:

۱- مالک زمین متعهد به ساخت واحدهای مسکونی به صورت رأساً یا از طریق سازنده ذیصلاح و تعیین قیمت پایه واحدها با هماهنگی اداره کل راه و شهرسازی/دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن و تصویب در شورای مسکن استان می‌باشد.

۲- دستورالعمل الگوی ساخت واحدها متناسب با شرایط هر منطقه مشتمل بر مواردی همچون تراژ واحدهای مسکونی، رعایت مقررات ملی ساختمان، تصویب طرح در کمیته تصویب طرح‌های مسکن استان، رعایت مقررات ضوابط شهری و شورای مسکن استان توسط اداره کل راه و شهرسازی استان/دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن تعیین و ابلاغ می‌گردد.

۳- قرارداد مشارکت بین متقاضیان و مالک زمین منعقد می‌گردد و برداشت از حساب‌های مسدودی متقاضیان بر اساس مجوز اداره کل راه و شهرسازی/دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن در طول دوره ساخت توسط مالک انجام می‌شود.

۴- اداره کل راه و شهرسازی/دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن موظف است تضامین لازم را جهت تحویل واحد توسط مالک به متقاضی را در تفاهم‌نامه منعقد پی‌ببینی و اخذ نماید.

## ج) شیوه پالایش و معرفی متقاضی

**ماده ۴-** واحدهای احداثی حاصل از تفاهم‌نامه فی‌مابین مالک و اداره کل راه و شهرسازی/دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن، به متقاضیان واجد شرایط معرفی شده از طریق سامانه طرح اقدام ملی مسکن واگذار می‌گردد. در این حالت قیمت برای متقاضیان تعیین و واگذاری با نظارت اداره کل راه و شهرسازی/دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن انجام می‌شود.

۱- پروژه مذکور با ذکر کلیه مشخصات در سایت معرفی و در صورت وجود متقاضی برای آن پس از بررسی‌های لازم، متقاضیان به مجری یا مالک معرفی می‌شوند.

۲- در خصوص متقاضیان واجد شرایط طرح اقدام ملی مسکن براساس قیمت و شرایطی که به تصویب شورای مسکن استان می‌رسد قرارداد مشارکت بین سازنده/مالک و متقاضی منعقد می‌گردد.

۳- اداره کل راه و شهرسازی/دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن لیست متقاضیان را با اولویت به مالک اعلام نموده و قرارداد مشارکت بین مالک زمین و متقاضی (در صورت اعلام و تمایل متقاضی و امکان شناسایی) منعقد می‌گردد.

۴- اداره کل راه و شهرسازی/دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن موظف است مالک زمین را جهت اخذ تسهیلات بانکی به تعداد متقاضیان واجد شرایط که قرارداد پیش‌فروش بین مالک و متقاضی منعقد گردیده است، به بانک عامل معرفی نماید.

**تبصره ۵:** انعقاد تفاهم‌نامه فی مابین اداره کل راه و شهرسازی/دستگاه متولی اجرای طرح اقدام ملی مسکن و مالک هیچگونه حقی در خصوص لزوم معرفی قطعی متقاضی برای اداره کل/دستگاه متولی اجرای طرح اقدام ملی ایجاد نموده و صرفاً در صورت درخواست متقاضیان این افراد به مالک معرفی خواهند شد.

#### (د) شیوه تعیین قیمت

**ماده ۵-** قیمت پایه ساخت در کلیه پروژه‌های موضوع بخش دوم ذیل فصل سوم این شیوه‌نامه باید در محدوده بازه قیمتی تصویب شده در شورای مسکن آن استان باشد؛ مبنای محاسبه سهم آورده متقاضی نیز قیمت تمام شده ساخت با رعایت بازه‌های قیمتی مستخرج از مصوبه شورای مسکن استان خواهد بود.

**تبصره ۵:** تسهیلات بانکی موضوع برنامه اقدام ملی مسکن به کلیه واحدهای احداثی در اراضی خودمالکین تعلق خواهد گرفت (فارغ از واگذاری به متقاضیان واجد شرایط یا عدم احراز شرایط).

#### (ه) نحوه پرداخت آورده متقاضی

**ماده ۶-** نحوه پرداخت آورده متقاضی در اراضی بخش خصوصی و نهادهای عمومی غیردولتی منطبق با مراحل مشخص شده در جدول ماده (۱۳) ذیل جزء (و) بخش اول فصل سوم این شیوه‌نامه خواهد بود.

۱- اداره کل راه و شهرسازی موظف است کلیه بندهای ماده (۱۳) ذیل جزء (و) بخش اول فصل سوم این شیوه‌نامه در خصوص نحوه پرداخت سهم آورده متقاضی را در تفاهم‌نامه منعقد با مالک درج نماید و در صدور مجوز برداشت از حساب متقاضی و حذف یا جایگزین نمودن متقاضیان وفق آن عمل نماید.

- ۲- مالک زمین موظف است مراحل پرداخت سهم آورده را در طول دوره ساخت متناسب با پیشرفت فیزیکی و منطبق با ساختار شکست مورد توافق در تفاهم نامه منعقد شده با اداره کل راه و شهرسازی / دستگاه متولی طرح اقدام ملی، به متقاضی اعلام نماید.
- ۳- نحوه برداشت منابع مالی از حساب متقاضی متعاقباً اعلام خواهد شد.

## پیوست شماره ۲ - خود مالکین (دستگاه‌های اجرایی و نهادهای عمومی غیردولتی)

**ماده ۱-** دستگاه‌های اجرایی و نهادهای عمومی غیردولتی از جمله بنیاد مستضعفان، ستاد اجرایی فرمان امام (ره)، آستان قدس رضوی، سازمان اوقاف و امور خیریه می‌توانند اراضی در اختیار خود را به منظور بهره‌برداری در طرح اقدام ملی مسکن به وزارت راه و شهرسازی معرفی نمایند. وزارت راه و شهرسازی می‌تواند از طریق انعقاد تفاهم-نامه یا توافق با دستگاه‌های اجرایی و نهادهای عمومی غیردولتی مطابق با مندرجات پیوست حاضر در این راستا اقدام نمایند.

**تبصره ۵-** واحدهای احداثی موضوع این بخش می‌تواند برای تامین مسکن کارکنان دستگاه اجرایی طرف تفاهم یا گروه‌های تحت حمایت نهادهای عمومی غیردولتی با قید احراز شرایط متقاضیان طرح اقدام ملی مسکن و یا برای متقاضیان ثبت‌نام شده در سامانه طرح اقدام ملی با معرفی اداره کل راه و شهرسازی/دستگاه متولی اجرای طرح اقدام ملی مسکن مورد استفاده قرار گیرد.

### الف) روش شناسایی و واگذاری زمین

**ماده ۲-** شناسایی و واگذاری اراضی هر یک از دستگاه‌های اجرایی و نهادهای عمومی غیردولتی در اجرای طرح اقدام ملی مسکن به شرح زیر خواهد بود.

۱. دستگاه‌های اجرایی/ نهادهای عمومی غیردولتی مالک زمین با مراجعه به اداره راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن، آمادگی خود را برای به اشتراک گذاشتن زمین در طرح اقدام ملی مسکن اعلام نموده و مدارک و مستندات مربوط به زمین مشتمل بر اسناد مالکیت، پروانه (در صورت دارا بودن پروانه ساختمان) و... را به اداره کل راه و شهرسازی استان/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن تسلیم می‌نماید.

۲. اداره راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی شرایط ملک به لحاظ قیمت و موقعیت را مورد بررسی قرار داده و صلاحیت مالک و زمین معرفی شده را تأیید می‌نماید.

۳. تفاهم‌نامه همکاری فی مابین مالک زمین و اداره کل راه و شهرسازی استان/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن در رابطه با اجرای این برنامه منعقد می‌گردد که تمامی موارد قید شده در این بخش از شیوه‌نامه و

سایر موارد در آن درج خواهد گردید. در تفاهم‌نامه مذکور تعداد واحدهای مسکونی پروژه که بایستی به متقاضیان واجد شرایط طرح اقدام ملی مسکن یا متقاضیان بدون رعایت شرایط طرح اقدام ملی مسکن واگذار گردد براساس نوع پروژه و حسب توافق با مالک قید می‌شود.

۴. ارزش زمین بر اساس قیمت کارشناسی روز از طریق کارشناس رسمی دادگستری تعیین شده و پس از تصویب در شورای مسکن استان در تفاهم‌نامه درج می‌گردد. همچنین قدرالسهم هر متر مربع زیربنای واحد مسکونی از زمین تعیین می‌گردد.

۵. اداره کل راه و شهرسازی/دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن، دستگاه‌های اجرایی/ نهادهای عمومی غیردولتی مالک زمین را موظف خواهد نمود به گونه‌ای برنامه‌ریزی نماید که طول دوره ساخت پروژه از زمان تجهیز کارگاه تا پایان نازک کاری بیش از ۲۴ ماه نباشد.

**تبصره ۱-** این اراضی می‌تواند در قالب تفاهم‌نامه‌های منعقد و یا خارج از آن برای احداث مسکن مورد استفاده قرار گیرد.

**تبصره ۲-** چنانچه اراضی معرفی شده نیاز به تغییر کاربری یا الحاق به محدوده داشته باشند، مراتب از سوی نهاد واگذارنده زمین به وزارت راه و شهرسازی اعلام شده و از طریق مراجع ذیربط پیگیری خواهد شد.

## ب) مدیریت ساخت

**ماده ۳-** مدیریت ساخت در اراضی موضوع این بخش به شرح زیر می‌باشد:

۱- دستگاه‌های اجرایی/ نهادهای عمومی غیردولتی مالک زمین متعهد به ساخت واحدهای مسکونی به صورت رأساً یا از طریق سازنده ذیصلاح و تعیین قیمت پایه واحدها با هماهنگی اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن و تصویب در شورای مسکن استان می‌باشند.

۲- در مواردی که مقرر است زمین به متقاضیان معرفی شده از سوی وزارت راه و شهرسازی واگذار گردد، قرارداد مشارکت بین متقاضیان و مالک زمین منعقد می‌گردد و برداشت از حساب‌های مسدودی متقاضیان بر اساس مجوز اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن در طول دوره ساخت انجام می‌شود.



۳- اداره کل راه و شهرسازی/دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن موظف است تضامین لازم را جهت تحویل واحد توسط مالک به متقاضی را در تفاهم نامه منعقدہ پیش‌بینی و اخذ نماید.

### ج) شیوه پالایش و معرفی متقاضی

**ماده ۴-** در مواردی که مقرر است واحد مسکونی به متقاضیان واجد شرایط معرفی شده از طریق سامانه طرح اقدام ملی مسکن واگذار گردد، قیمت برای متقاضیان تعیین و واگذاری با نظارت اداره کل راه و شهرسازی/دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن انجام می‌شود. در این حالت:

۱. پروژه مذکور با ذکر کلیه مشخصات در سایت معرفی و در صورت وجود متقاضی برای آن پس از بررسی‌های لازم، متقاضیان به دستگاه‌های اجرایی/ نهادهای عمومی غیردولتی مالک زمین معرفی می‌شوند.
۲. اداره کل راه و شهرسازی/دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن لیست متقاضیان را با اولویت به دستگاه‌های اجرایی/ نهادهای عمومی غیردولتی مالک زمین اعلام می‌نماید.
۳. در خصوص متقاضیان واجد شرایط طرح اقدام ملی مسکن براساس قیمت و شرایطی که به تصویب شورای مسکن استان می‌رسد قرارداد مشارکت بین سازنده/ دستگاه‌های اجرایی/ نهادهای عمومی غیردولتی مالک زمین و متقاضی منعقد می‌گردد.
۴. اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن موظف است دستگاه‌های اجرایی/ نهادهای عمومی غیردولتی مالک زمین را جهت اخذ تسهیلات بانکی به تعداد متقاضیان واجد شرایط که قرارداد پیش‌فروش بین مالک و متقاضی منعقد گردیده است، به بانک عامل معرفی نماید.

**تبصره ۵:** انعقاد تفاهم‌نامه فی مابین اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی اجرای طرح اقدام ملی مسکن و دستگاه‌های اجرایی/ نهادهای عمومی غیردولتی مالک زمین هیچگونه حقی در خصوص لزوم معرفی قطعی متقاضی برای اداره کل/دستگاه متولی اجرای طرح اقدام ملی ایجاد نموده و صرفاً در صورت درخواست متقاضیان این افراد به مالک معرفی خواهند شد.

## د) شیوه تعیین قیمت

**ماده ۵-** قیمت پایه ساخت در کلیه پروژه‌های موضوع این بخش از شیوه‌نامه باید در محدوده بازه قیمتی تصویب شده در شورای مسکن آن استان باشد؛ مبنای محاسبه سهم آورده متقاضی نیز قیمت تمام شده ساخت با رعایت بازه های قیمتی مستخرج از مصوبه شورای مسکن استان خواهد بود.

## ه) نحوه پرداخت آورده متقاضی

**ماده ۶-** نحوه پرداخت آورده متقاضی در اراضی بخش خصوصی و نهادهای عمومی غیردولتی منطبق با مراحل مشخص شده در جدول ماده (۱۳) ذیل جزء (۱) فصل چهارم این شیوه‌نامه خواهد بود.

۱. اداره کل راه و شهرسازی موظف است کلیه جدول ماده (۱۳) ذیل جزء (۱) فصل چهارم این شیوه‌نامه در خصوص نحوه پرداخت سهم آورده متقاضی را در تفاهم‌نامه منعقد شده با مالک درج نماید و در صدور مجوز برداشت از حساب متقاضی و حذف یا جایگزین نمودن متقاضیان وفق آن عمل نماید.
۲. دستگاه‌های اجرایی / نهادهای عمومی غیردولتی مالک زمین موظف است مراحل پرداخت سهم آورده را در طول دوره ساخت متناسب با پیشرفت فیزیکی و منطبق با ساختار شکست مورد توافق در تفاهم‌نامه منعقد شده با اداره کل راه و شهرسازی / دستگاه متولی طرح اقدام ملی، به متقاضی اعلام نماید.
۳. نحوه برداشت منابع مالی از حساب متقاضی متعاقباً اعلام خواهد شد.

## پیوست شماره ۳- واحدهای نیمه تمام بخش خصوصی

استفاده از ظرفیت واحدهای نیمه تمام بخش خصوصی

**ماده ۱-** در راستای ایجاد رونق در بخش مسکن، بهره‌مندی از ظرفیت‌ها و مشارکت بخش خصوصی در امر تامین مسکن، جلوگیری از رسوب و انباشت منابع بخش خصوصی در بخش مسکن و تسهیل و تسریع برنامه طرح اقدام ملی مسکن استفاده از ظرفیت واحدهای نیمه تمام بخش خصوصی در اجرای این طرح با ترتیبات زیر برنامه‌ریزی شده است:

۱- مالکان واحدهای نیمه تمام بخش خصوصی در مناطق شهری می‌توانند با مراجعه به اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن، آمادگی خود را برای استفاده از ظرفیت واحدهای احداثی پروژه خود در طرح اقدام ملی اعلام نمایند.

۲- اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن موظف است اسناد و مدارک پروژه، شرایط قیمتی (قیمت ساخت و زمین)، پیشرفت فیزیکی و... را بررسی نموده و استفاده از ظرفیت واحدهای پروژه در طرح اقدام ملی مسکن را به تأیید و تصویب شورای مسکن استان برساند.

**تبصره:** برنامه‌ریزی برای استفاده از ظرفیت واحدهای نیمه تمام بخش خصوصی در طرح اقدام ملی مسکن صرفاً برای واحدهای فاقد متقاضی یا فروش نرفته پروژه‌های معرفی شده انجام می‌شود.

**تذکر:** جزئیات اجرای این برنامه مطابق مفاد دستورالعملی خواهد بود که متعاقباً توسط معاونت مسکن و ساختمان با همکاری دستگاه‌های تابعه تدوین و ابلاغ خواهد شد.

## پیوست شماره ۴ - تفاهم‌نامه‌ها

تفاهم‌نامه‌های منعقد شده با برخی نهادهای عمومی غیر دولتی و دستگاه‌های اجرایی

**ماده ۱-** با عنایت به انعقاد تفاهم‌نامه‌های همکاری فی‌مابین وزارت متبوع و سایر وزاتخانه‌ها، دستگاه‌های اجرایی و نهادهای عمومی غیردولتی و ابلاغ این تفاهم‌نامه‌ها، اداره کل راه و شهرسازی / دستگاه متولی طرح اقدام ملی موظف است در راستای تحقق اهداف و برنامه‌های تعیین شده در این تفاهم‌نامه‌ها در چارچوب ضوابط و مقررات و مفاد تفاهم‌نامه و با رعایت بندهای ذیل اقدام نماید.

### الف) روش‌های واگذاری زمین

**ماده ۲-** با توجه به مشخص نمودن تعهدات وزارت متبوع و طرف تفاهم در هر یک از تفاهم‌نامه‌های منعقد شده، اولویت تامین اراضی در اجرای این تفاهم‌نامه‌ها، بهره‌گیری از اراضی در تملک طرف تفاهم می‌باشد.

- دستگاه یا نهاد طرف تفاهم موظف است اراضی در اختیار خود، با کاربری مسکونی و یا سایر کاربری‌های قابل تبدیل به کاربری مسکونی را با تصویب مراجع ذیربط به منظور اجرای تفاهم‌نامه معرفی نماید.
- امکان تهاثر زمین دستگاه‌ها و نهادهای طرف تفاهم طرح اقدام ملی مسکن با اراضی دولتی در اختیار وزارت راه و شهرسازی فراهم است و می‌توان از این طریق تامین زمین را به انجام رساند.
- در مواردی که دستگاه یا نهاد طرف تفاهم، زمین در اختیار ندارد، بخشی از اراضی توسط اداره کل راه و شهرسازی/دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن (مشروط به دارا بودن زمین مناسب) تامین و واگذار می‌گردد.
- بخشی از واحدهای مسکونی موضوع این تفاهم‌نامه با تخصیص واحدهای مسکن مهر فاقد متقاضی به دستگاه یا نهاد طرف تفاهم تامین می‌گردد. در این راستا ادارات کل راه و شهرسازی/سازمان ملی زمین و مسکن / شرکت عمران شهرهای جدید موظفند لیست به روز شده واحدهای فاقد متقاضی مسکن مهر، مشخصات پروژه، قیمت و ..... را به صورت ماهانه به معاونت مسکن و ساختمان جهت برنامه‌ریزی و هماهنگی اعلام نمایند.

## ب) آماده‌سازی زمین

**ماده ۳-** آماده‌سازی اراضی تخصیصی توسط طرف تفاهم، به عهده دستگاه یا نهاد طرف تفاهم می‌باشد.

**تبصره:** در صورت واگذاری اراضی در اختیار وزارت راه و شهرسازی به هر یک از دستگاه‌ها و نهادهای طرف تفاهم در اجرای تفاهم‌نامه مربوطه، اجرای عملیات آماده‌سازی و محاسبه هزینه‌های آن مطابق با ماده (۹) ذیل جزء (ب) فصل سوم این شیوه‌نامه خواهد بود.

## ج) مدیریت ساخت

**ماده ۴-** با توجه به مشخص شدن تعهدات طرفین در هر یک از تفاهم‌نامه‌های منعقد، مدیریت ساخت پروژه‌های احداثی در راستای اجرای تفاهم‌نامه‌ها به عهده دستگاه یا نهاد طرف تفاهم می‌باشد. که تفکیک آن در ادامه ارائه شده است.

### ۱- در اراضی تحت مالکیت طرف تفاهم

۱-۱- سازنده ساخت با نظارت دستگاه یا نهاد طرف تفاهم، از بین واجدین شرایط بخش خصوصی انتخاب می‌شود.

۱-۲- دستگاه طرف تفاهم رأساً مسئول نظارت حسن اجرای پروژه و رعایت زمان‌بندی ساخت و کیفیت واحدهای مسکونی است.

### ۲- در اراضی تحت مالکیت وزارت راه و شهرسازی

۱-۲- در راستای اجرای طرح، تفاهم‌نامه سه جانبه‌ای فی‌مابین نهاد کارگزار (بنیاد مستضعفان، ستاد اجرایی فرمان امام و...)، سازنده و بانک عامل منعقد می‌گردد.

۲-۲- اداره کل راه و شهرسازی / دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن موظف است در صورت واگذاری اراضی به طرف تفاهم در اجرای هر یک از تفاهم‌نامه‌ها، نسبت به انعقاد قرارداد واگذاری زمین به گونه‌ای اقدام نماید که طول دوره ساخت پروژه از زمان تجهیز کارگاه تا پایان نازک‌کاری بیش از ۲۴ ماه نباشد. در غیر این صورت، طرف تفاهم باید نسبت به عودت زمین و پرداخت هزینه‌های

انجام شده توسط اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن بر اساس نظر کارشناس رسمی اقدام نماید.

۲-۳- مجری ساخت با نظارت اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن و توسط دستگاه یا نهاد طرف تفاهم، از بین واجدین شرایط بخش خصوصی انتخاب می‌شود.  
۲-۴- اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن موظفند بر روند اجرای پروژه نظارت نموده و در صورت نیاز، موارد مشاهده شده را به دستگاه طرف تفاهم اعلام نماید.

#### د) شیوه پالایش و معرفی متقاضی

**ماده ۵-** پالایش متقاضیان در اجرای این تفاهم‌نامه‌ها از طریق سامانه طرح اقدام ملی مسکن و بر اساس شرایط مندرج در ماده (۱) آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن صورت می‌پذیرد.

۱- تفاهم‌نامه‌های منعقد شده برای واگذاری واحد مسکونی به اقشار خاص (ستاد اجرایی فرمان امام (ره)/ بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی و...)

واحدهای احداثی در اجرای تفاهم‌نامه‌های منعقد شده با نهادهای عمومی غیردولتی می‌تواند به اقشار نیازمند و گروه‌های کم‌درآمد واگذار گردد. در این حالت پس از تایید شرایط متقاضیان، متقاضی به اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن مراجعه و پس از انجام بررسی‌های لازم در خصوص صحت اطلاعات مندرج در سامانه، متقاضی واجد شرایط به نهاد عمومی غیردولتی طرف تفاهم و بانک جهت افتتاح حساب مسدودی به نام ایشان برای واریز سهم آورده معرفی خواهد شد.

۲- سایر تفاهم‌نامه‌ها برای واگذاری واحد مسکونی به شاغلین دستگاه اجرایی (وزارت آموزش و پرورش/ ودجا/ تعاون، کار و رفاه اجتماعی/...)

۱- دستگاه/ نهاد طرف تفاهم لیست متقاضیان خود را به اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی اجرای طرح اقدام ملی مسکن اعلام می‌نماید.

۲- اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی اجرای طرح اقدام ملی موظف است واجد شرایط بودن متقاضیان را بر اساس فهرست اعلامی از سوی دستگاه یا نهاد طرف تفاهم و وفق مفاد تفاهم‌نامه و

شرایط مندرج در ماده (۱) آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن بررسی نموده و لیست نهایی را به طرف تفاهم را اعلام نمایند.

۳- در صورت عدم واجد شرایط بودن تعدادی از متقاضیان دستگاه/نهاد طرف تفاهم موظف به معرفی متقاضی جایگزین می‌باشد.

#### ه) شیوه تعیین قیمت

**ماده ۶-** شیوه تعیین قیمت در پروژه‌های موضوع ماده (۲۱) ذیل بخش چهارم فصل سوم این شیوه‌نامه با توجه به نوع تفاهم‌نامه به روش‌های زیر تعیین خواهد شد.

۱- تفاهم‌نامه‌های منعقد شده برای واگذاری واحد مسکونی به اقشار خاص (ستاد اجرایی فرمان امام (ره) / بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی و...)

قیمت پایه ساخت در کلیه پروژه‌های موضوع این نوع تفاهم‌نامه‌ها بر اساس روش مشخص شده در ماده (۱۲) ذیل جزء (ه) بخش اول فصل سوم این شیوه‌نامه تعیین می‌گردد و باید در محدوده بازه قیمتی تصویب شده در شورای مسکن استان مربوطه باشد؛ مبنای محاسبه سهم آورده متقاضی نیز قیمت تمام شده ساخت با رعایت بازه‌های قیمتی مستخرج از مصوبه شورای مسکن استان خواهد بود.

۲- سایر تفاهم‌نامه‌ها برای واگذاری واحد مسکونی به شاغلین دستگاه اجرایی (وزارت آموزش و پرورش / ودجا / تعاون، کار و رفاه اجتماعی / ...)

شیوه تعیین قیمت در این موارد در اختیار دستگاه طرف تفاهم خواهد بود.

#### و) نحوه پرداخت آورده متقاضی

**ماده ۷-** زمان بندی و نحوه پرداخت آورده اولیه متقاضی در پروژه‌های موضوع ماده (۲۱) ذیل بخش چهارم فصل سوم این شیوه‌نامه با توجه به نوع تفاهم‌نامه به شرح ذیل می‌باشد:

۱- تفاهم‌نامه‌های منعقد شده برای واگذاری واحد مسکونی به اقشار خاص (ستاد اجرایی فرمان امام (ره) / بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی و...)

در اجرای این تفاهم‌نامه‌ها، نحوه پرداخت آورده متقاضی منطبق با مراحل مشخص شده در جدول ماده (۱۳) ذیل جزء (و) بخش اول فصل سوم این شیوه‌نامه خواهد بود و رعایت کلیه بندهای ذیل ماده (۱۳) این شیوه‌نامه، در پرداخت آورده متقاضی الزامی خواهد بود.

۲- سایر تفاهم‌نامه‌ها برای واگذاری واحد مسکونی به شاغلین دستگاه اجرایی (وزارت آموزش و پرورش / ودجا / تعاون، کار و رفاه اجتماعی / ...) دستگاه یا نهاد طرف تفاهم برای پرداخت هزینه ساخت توسط متقاضی در طول اجرای پروژه برنامه‌ریزی نموده و شرایط را به متقاضیان اعلام می‌کند.



## پیوست شماره ۵ - الزامات معماری و شهرسازی

الزامات معماری، شهرسازی و طراحی شهری در واحدهای طرح اقدام ملی

### الف) الزامات رویه‌ای در بررسی طرح‌ها

ماده ۱- در اجرای پروژه‌های طرح اقدام ملی مسکن، رعایت رویه‌های زیر در بررسی طرح‌ها الزامی است.

#### ۱- تشکیل کمیته تخصصی معماری، طراحی شهری و ساختمان

اداره کل راه و شهرسازی / دستگاه متولی اجرای طرح اقدام ملی موظفند به منظور بررسی، هدایت و راهبری طرح‌های معماری، طراحی شهری و نقشه‌های ساختمانی نسبت به تشکیل کمیته تخصصی معماری، طراحی شهری و ساختمان در اجرای طرح اقدام ملی اقدام نمایند.

مطابق بند ۹ برنامه اقدام ملی مسکن ابلاغی به شماره ۱۰۹۵۹۷/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۳۹۸/۷/۲۸ و در چارچوب طرح اقدام ملی، لازم است کمیته‌ای با ریاست مدیر کل راه و شهرسازی استان / مدیرعامل شهر جدید، به دبیری معاون شهرسازی و معماری استان / شهر جدید و با عضویت معاون مسکن و ساختمان استان / شهر جدید به عنوان نایب دبیر، نمایندگان از سازمان نظام مهندسی ساختمان استان، شهرداری شهر و حداقل دو تن از صاحب نظران و متخصصین با سابقه در طراحی معماری مسکونی و طراحی شهری تشکیل گردد و در خصوص تدقیق، تکمیل و منظور نمودن الزامات معماری و طراحی شهری ذیل، منطبق با ویژگی‌های شهر و همچنین هدایت و راهبری مشاورین تهیه کننده طرح‌ها اقدام نماید.

**تبصره ۵:** به منظور تسریع در انجام عملیات اجرای پروژه‌ها، کمیته موظف است موضوعات ارجاعی را حداکثر ظرف یک هفته بررسی، تعیین تکلیف و نتیجه را اعلام نماید.

#### ۲- نظارت عالی

«دفتر ترویج معماری، طراحی شهری و بافت‌های واجد ارزش وزارت راه و شهرسازی» بر روند تشکیل جلسات کمیته موضوع بند ۱-۱ اسناد، مدارک و نقشه‌های نهائی طرح‌ها، نظارت عالی دارد.

**تبصره:** بدیهی است این نظارت عالی، رافع مسئولیت‌های حرفه‌ای مهندسان طراح، محاسب، مشاوران تهیه‌کننده طرح و سایر افراد صاحب صلاحیت (در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان) نیست.

## **ب) الزامات محتوایی در تهیه طرح‌ها**

**ماده ۲-** در تهیه طرح‌های مربوط به پروژه‌های طرح اقدام ملی مسکن رعایت موضوعات زیر الزامی است.

### **۱- الزامات معماری**

به منظور ارتقاء کیفیت معماری ساختمان‌ها، علاوه بر ملاحظات عام تخصصی - حرفه‌ای، توجه ویژه به رعایت موارد زیر در تهیه طرح‌ها ضروریست.

۱-۱- ویژگی‌های معماری بومی و الزامات اقلیمی شهر در: جهت‌گیری بناها، دانه‌بندی، توده‌گذاری، طبقات، ترکیب فضاهای باز- نیمه‌باز- بسته، مصالح ساختمانی، عناصر و جزئیات کالبدی، ارتباط بنا با عرصه‌های عمومی و...

۱-۲- ایجاد گونه‌های متنوع مسکونی و رعایت حداکثر تنوع در مشخصات کمی و کیفی واحدهای مسکونی به منظور اختلاط اجتماعی و فضایی گروه‌های مختلف با لحاظ بازه قیمتی مستخرج از مصوبه شورای مسکن استان (موضوع ماده (۱۲) ذیل جزء (ه) بخش اول فصل سوم این شیوه‌نامه)

۱-۳- هماهنگی معماری بناها با ویژگی‌های جمعیتی (بعد خانوار)، اقتصادی و شیوه زندگی مخاطبان

۱-۴- ویژگی‌های معماری زمینه و اجتناب از ایجاد مجتمع‌های مسکونی با مقیاس نامتناسب با ویژگی‌های کالبدی بافت پیرامون (به لحاظ تراکم، تعداد طبقات، دانه‌بندی و ...) به ویژه در توسعه‌های درونی

۱-۵- ایجاد امکان بهره‌برداری و استفاده بهینه از تابش آفتاب، جریان باد، جلوگیری از ایجاد آلودگی در منابع طبیعی، ارتباط با مظاهر طبیعت و...

۱-۶- بهره‌مندی حداکثری از نور مستقیم طبیعی در طراحی فضاهای اصلی بنا

۱-۷- مناسب‌سازی بناها برای معلولین با تاکید بر رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد دارای معلولیت، ویرایش سوم، ۱۳۹۸.

## ۲- الزامات طراحی شهری و سایت

به منظور ارتقاء کیفیت فضاهای عمومی و سایت محیط مسکونی، علاوه بر ملاحظات عام تخصصی - حرفه‌ای، توجه ویژه به رعایت موارد زیر در تهیه طرح‌ها ضروری است:

۲-۱- استقرار بناها نسبت به یکدیگر با تاکید بر رعایت اصل محرمیت و عدم اشراف، تامین حقوق کلیه ساکنان در بهره‌مندی از نور، جریان باد، چشم‌اندازها و ...

۲-۲- ایجاد واحدهای همسایگی در طراحی مجموعه‌های مسکونی و فراهم نمودن زمینه کالبدی برقراری تعاملات اجتماعی در سطح واحدهای همسایگی

۲-۳- رعایت ویژگی‌های اقلیمی شهر در طراحی معابر و فضاهای باز (ابعاد و اندازه و میزان محصوریت عرصه‌های عمومی، جهت‌گیری معابر و...)، شعاع دسترسی به خدمات، پوشش گیاهی بومی

۲-۴- تامین کامل سطوح و سرانه خدمات پشتیبان سکونت

۲-۵- رعایت هم‌پوندی مجموعه مسکونی با محدوده پیرامون از نظر کالبدی، ارتباطی، طبیعی و... (به ویژه در توسعه‌های درونی)

۲-۶- ایجاد سازمان فضایی خوانا، بر اساس مسیرها، فضاهای عمومی و مراکز استقرار خدمات عمومی، نشانه‌ها، چشم‌اندازها، عناصر شاخص طبیعی و مصنوع

۲-۷- ایجاد مراکزی در سطوح مختلف مجموعه، با کاربری‌های مختلط و متنوع و فضاهای باز به منظور برقراری زمینه تعاملات اجتماعی

۲-۸- ایجاد زمینه‌های نظارت اجتماعی بر فضاهای عمومی و پرهیز از ایجاد فضاهای ناامن و بی‌دفاع

۲-۹- ایجاد سلسله‌مراتب در دسترسی به بناهای مسکونی

۲-۱۰- تامین دسترسی‌های اضطراری و امکان امداد رسانی در مقیاس‌های مختلف

۲-۱۱- مناسب‌سازی فضاهای شهری برای معلولین با تاکید بر رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد دارای معلولیت، ویرایش سوم، ۱۳۹۸.

## پیوست شماره ۶- شرایط متقاضیان، ثبت نام و پالایش متقاضیان

### الف) شرایط متقاضیان

**ماده ۱-** احراز شرایط متقاضیان بر اساس ماده (۱) آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن صورت خواهد پذیرفت:

۱- متقاضی و افراد تحت تکفل، فاقد زمین مسکونی یا واحد مسکونی (از ۸۴/۱/۱ به بعد) بوده و از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ از هیچ یک از امکانات نهادهای عمومی غیردولتی مربوط به تأمین مسکن شامل زمین، واحد مسکونی و یا تسهیلات یارانه‌ای خرید و یا ساخت واحد مسکونی استفاده نکرده باشد. به عبارتی سبز بودن فرم «ج» در استعلام از سامانه مربوطه (موضوع ماده یک آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی عرضه و تأمین مسکن).

۲- متقاضی متأهل و یا سرپرست خانوار.

۳- زنان خودسرپرست مشروط به داشتن حداقل ۳۵ سال سن.

۴- دارای حداقل ۵ سال سابقه سکونت در پنج سال اخیر در شهر مورد تقاضا

۵- در شهرهای جدید سابقه سکونت حداقل ۵ سال در شهر جدید مورد تقاضا و یا در شهر مادر ملاک است و یا سایر شهرهایی که به دلیل عدم وجود اراضی دولتی، امکان اجرای طرح وجود ندارد و متقاضیان به سایر شهرهای مجاور از جمله شهرهای جدید معرفی می گردند.

۶- عدم دریافت تسهیلات ساخت یا خرید مسکن از سیستم بانکی از ابتدای سال ۱۳۸۴ تا کنون.

۷- متقاضیان واجد شرایط تأیید شده در سامانه، باید برای استفاده از واحدهای طرح اقدام ملی حائز شرایط زیر نیز باشند:

۸- نداشتن منع قانونی برای دریافت تسهیلات بانکی (نظیر چک برگشتی، تسهیلات معوقه و ...).

۹- توانایی تأمین هزینه ساخت مسکن (مازاد بر تسهیلات بانکی).

۱۰- امکان سپرده گذاری حداقل ۳۰۰ تا ۴۰۰ میلیون ریال هزینه ساخت مازاد بر تسهیلات بانکی، در خصوص متقاضیان واجد شرایط بر اساس اعلام دستگاه یا نهاد مربوطه.

۱۱- توانایی پرداخت اقساط ماهیانه بانکی تسهیلات دریافتی

## ب) ثبت نام

**ماده ۲-** ثبت نام در هر استان در چند مرحله و متناسب با میزان اراضی تخصیص یافته و فراهم بودن سایر شرایط لازم صورت می پذیرد.

**تبصره ۱:** به منظور امکان تخصیص سهمیه به واجدین شرایط صندوق پس انداز یکم بانک مسکن، پس از اعلام تعداد واجدین شرایط صندوق مذکور در هر شهر توسط بانک مسکن، ادارت کل راه و شهرسازی موظف اند معادل یک دوم تعداد سپرده گذاران صندوق براساس ظرفیت های اعلامی بانک مسکن، از سهمیه ثبت نام هر شهر کسر نموده و برای باقیمانده ظرفیت، ثبت نام را انجام دهند. پس از تدقیق تعداد متقاضیانی که تمایل به استفاده از طرح اقدام ملی مسکن دارند، در مراحل بعدی ثبت نام ظرفیت ها اصلاح خواهد شد.

**تبصره ۲:** در مواردی که اراضی تخصیصی به طرح در شهر یا استانی بیش از برنامه اعلامی آن شهر و استان باشد، سهمیه ثبت نام به میزان اراضی تخصیصی (حتی اگر بیشتر از برنامه ابلاغی باشد) بازگشایی خواهد شد و ساخت واحد مسکونی صرفاً بر اساس تعداد ثبت نام شدگان و متقاضیان واقعی دارای شرایط صورت می پذیرد.

## ج) مدارک مورد نیاز

**ماده ۳-** مدارک مورد نیاز جهت احراز شرایط به شرح ذیل می باشد:

- ۱- ارائه گواهی سابقه سکونت در شهر محل تقاضا در پنج سال اخیر (گواهی اشتغال به کار، گواهی تحصیلی فرزندان، سابقه بیمه)
- ۲- ارائه اصل کارت ملی متقاضی و افراد تحت تکفل
- ۳- ارائه اصل شناسنامه متقاضی و همسر
- ۴- ارائه گواهی کفالت (سرپرستی) در صورت ضرورت
- ۵- ارائه اصل سند مالکیت برای متقاضیان دارای زمین

## د) پایش متقاضیان و اطلاع رسانی

**ماده ۴-** پایش و اطلاع رسانی به متقاضیان به شرح مراحل زیر می باشد:

- ۱- متقاضی با ثبت نام نهایی و دریافت کد رهگیری می تواند وضعیت تمامی مراحل کار خود را از طریق سامانه طرح اقدام ملی به آدرس [tem.mrud.ir](http://tem.mrud.ir) پیگیری نماید.

- ۲- اطلاعات هویتی متقاضی و افراد تحت تکفل از طریق سامانه ثبت احوال و توسط ستاد وزارتخانه کنترل می شود.
- ۳- بررسی عدم دریافت زمین، مسکن و تسهیلات یارانه‌ای از طریق سامانه فرم «ج» توسط وزارت راه و شهرسازی انجام می شود.
- ۴- بررسی سابقه مالکیت از طریق سیستم ثبت اسناد و سامانه تسهیلات شبکه بانکی توسط ادارات کل استانی انجام می شود.
- ۵- در صورتی که متقاضی واجد شرایط بهره‌مندی از طرح باشد، واجد شرایط بودن ایشان از طریق پیامک اطلاع‌رسانی خواهد شد.
- ۶- بررسی عدم دریافت تسهیلات ساخت یا خرید مسکن از سیستم بانکی.

## ه) شیوه پالایش و معرفی متقاضی

**ماده ۷-** پالایش متقاضیان از طریق سامانه طرح اقدام ملی مسکن و بر اساس شرایط مندرج در ماده (۱) آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن صورت می‌پذیرد.

- پس از تایید شرایط متقاضیان و اعلام اولیه واجد شرایط بودن به ایشان، متقاضی به اداره کل راه و شهرسازی/دستگاه متولی طرح اقدام ملی در شهر مربوطه مراجعه می‌نماید.
- بررسی‌های لازم در خصوص صحت اطلاعات مندرج در سامانه توسط اداره کل راه و شهرسازی/دستگاه متولی طرح اقدام ملی و با اخذ مدارک مورد نیاز از متقاضی انجام می‌شود.
- پس از تایید شرایط و صحت مدارک، متقاضی به پروژ و بانک جهت اخذ تسهیلات معرفی می‌گردد. بدیهی است نحوه معرفی متقاضی در هر روش متناسب با شیوه اجرایی خواهد بود که در این شیوه‌نامه توضیح داده شده است.

## ۱- روش کارگزاری

- ۱-۱- متقاضیان واجد شرایط تایید شده در سامانه طرح اقدام ملی مسکن، توسط معاونت مسکن و ساختمان به اداره کل راه و شهرسازی استان معرفی و پس از کنترل مدارک در صورت صحت و تایید شرایط به کارگزار معرفی می‌گردند.

۱-۲- اداره کل راه و شهرسازی/دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن موظف است متقاضیان را جهت افتتاح حساب مسدودی به نام ایشان برای واریز سهم آورده و کارگزار را به بانک عامل برای اخذ تسهیلات معرفی نمایند.

## ۲- روش فروش اقساطی و اجاره بلندمدت ۹۹ ساله پروژه های بزرگ

۱-۲- اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی مسکن، پروژه های موجود در هر شهر را به انضمام برآورد اولیه قیمت واحدهای مسکونی و جدول مقاطع پرداخت به متقاضیان اعلام می نماید.

۲-۲- متقاضی جهت افتتاح حساب مسدودی به نام ایشان برای واریز سهم آورده به بانک عامل معرفی می شود.

**تبصره:** در این روش قبل از اعلام اسامی متقاضیان واجد شرایط به اداره کل راه و شهرسازی/ دستگاه متولی طرح اقدام ملی، طرح و نقشه پروژه تهیه، پروانه ساختمانی اخذ و عملیات اجرایی پروژه شروع خواهد شد.

## پیوست شماره ۷ - مسائل اجتماعی

اهم مسائل اجتماعی که در اجرای طرح اقدام ملی مسکن می‌بایست مدنظر قرار گیرند به شرح ذیل می‌باشند:

### امنیت اجتماعی

فضاهای شهری امروزی مولفه ای برای وقوع نابهنجاری های شهری و در نتیجه عدم وقوع امنیت در شهر می‌باشند، بدین جهت ضروری است تا تمهیدات لازم به منظور حفظ امنیت در پروژه‌های طرح اقدام ملی مسکن، از جهات کیفی و کمی و از لحاظ کالبدی و اجتماعی اندیشیده شود. در این راستا ضروری است تا معماران و طراحان و متخصصین مربوطه در صدد خلق محیط های پاسخگو، امن و اجتماع پذیر باشند. شاخص هایی که در خصوص امنیت اجتماعی باید در طرح اقدام ملی در نظر گرفته شود عبارتند از: تهدید، سرقت از منازل، سرقت از اماکن عمومی، سرقت از مغازه ها، سرقت اتومبیل، سرقت لوازم اتومبیل، تصادف درون شهری، قتل

### رفاه اجتماعی

رفاه اجتماعی یک مقوله یکپارچه از تلاقی عوامل اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است که بیش تر به یک وضع چندجانبه - اقتصادی، اجتماعی و سیاسی معطوف است و حفظ شأن انسان ها و مسؤولیت پذیری جامعه در قبال آن و ارتقای توانمندی کلیت جامعه در عرصه های فردی و جمعی از اهداف اساسی آن است. در پروژه طرح اقدام ملی مسکن باید تدابیری اندیشید تا دسترسی به مراکز آموزشی، فرهنگی و تفریحی، مذهبی، فضای سبز و پارک ها، تجاری و اداری فراهم گردد. شاخص های مربوطه در این زمینه عبارتند از: آموزش و پرورش، بهداشت، درمان، اشتغال جمعیت و نیروی انسانی.

### اختلاط اجتماعی

تغییرات چشمگیر اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی در جامعه موجب افزایش اختلاف طبقاتی و متعاقب آن نابرابری اجتماعی گردیده است. پیامد فضایی این روند، شهرها را تبدیل به فضایی موزاییکی از تفاوت های اجتماعی نموده است.



در سطح محلات شهری اختلاط گروه های مختلف اجتماعی، از سطوح متفاوت درآمدی، سنی و بعد و نوع خانوار، عاملی موثر در کاهش تمرکز فقر و نتایج ناشی از آن بوده و در افزایش تعاملات بین گروه های مختلف جهت رشد اجتماعی و فردی تاثیر گذار است.

در طرح اقدام ملی مسکن لازم است برای جلوگیری از تمرکز یک گروه خاص در یک منطقه، تنوع سطوح و گروه های مختلف درآمدی در هر منطقه پیش بینی گردد.

شاخص های مرتبط با این موضوع عبارتند از: درآمد، سن، بعد خانوار، نوع خانوار.

### حس تعلق خاطر

آن چیزی که از آن به عنوان هویت شهری نام می بریم در حقیقت یافتن تناسب یا معیارهایی از آن میان نظام شهرسازی و معماری با شرایط فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی شهروندان است و البته ابعاد گوناگونی از هویت که بدان خواهیم پرداخت.

کم توجهی به ابعاد و عوامل هویت بخش در شهرها، باعث ایجاد محیط هایی مصنوع و تهی از هویت انسانی می گردد. از نتایج این امر، پایین بودن احساس تعلق مکانی، همبستگی و مشارکت اجتماعی، کاهش انگیزه ساکنان برای ادامه سکونت و تأثیر در عدم تحقق اهداف جمعیتی است.

مردم هر شهری هر چند با جمعیت نه چندان زیاد- به لحاظ روانی نیاز دارند که شهرشان دارای سیمای منحصر به فرد، نمادها و شاخص های غرور آفرین، عناصر تداعی کننده فرهنگ و تاریخ، خاطره ساز، سرزنده و با نشاط، زمینه ساز اتفاقات و رویدادهای اجتماعی و همبستگی های اجتماعی باشند. در آن صورت مردم برای مکان زیست خود احترام قائل آمده، جهت بهبود فضای زندگی مشارکت کرده و تمایلی جهت ترک شهر و محله نمی نمایند. توجه به این مسئله یکی از ضرورت های مهم در فضاهای شهری کشور است. در این راستا مجریان طرح اقدام ملی مسکن بایستی در جهت معنادار نمودن مکانهای شهری تدابیر لازم را بیندیشند.

شاخصهایی که در این مورد باید در نظر گرفت: میزان رضایت از امکانات، ویژگی های محیطی ( آلودگی صوتی، خدمات متنوع، کیفیت آسفالت معابر..)

## رضایتمندی

مفهوم رضایتمندی بردامنه گسترده ای از تمایلات و مطلوبیتهای برای رفع نیازهای انسان اشاره دارد. یکی از مهمترین معیارهای سنجش دست یابی به اهداف و ارزیابی میزان موفقیت هر پروژه شهری، میزان رضایتمندی ساکنان شهر مورد نظر می باشد که ضروری است مجریان طرح اقدام ملی مسکن به آن توجه نمایند. در رضایتمندی سکونتی باید به موارد ذیل توجه ویژه نمود:

- ✓ توجه به ویژگی واحدهای مسکونی: (اتاق خواب، دستشویی، هال، پذیرایی و...)
- ✓ سرویس خدماتی از واحدهای مسکونی: (راهرو یا راه پله، آسانسور، نظافت فاضلاب ها، روشنایی خیابان ها، جمع آوری زباله و...)
- ✓ تسهیلات عمومی منطقه: (پارک اتومبیل، سالن نماز، فضای احاطه کننده جاده ها، گردشگاههای عابر پیاده و...)
- ✓ محیط اجتماعی: (سروصدا، امنیت، تصادفات، روابط همسایگان و...)
- ✓ تسهیلات محله: (فاصله تا مرکز شهر، محل کار، مدرسه، مرکز خرید، ایستگاه اتوبوس و...)