

بسمه تعالی

دستورالعمل اجرایی اعطای تسهیلات احداث و نوسازی مسکن

موضوع قانون جهش تولید مسکن مصوب سال ۱۴۰۰

به استناد ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن و مصوبه جلسه مورخ ۱۴۰۰/۸/۱۱ شورای پول و اعتبار، «دستورالعمل اجرایی اعطای تسهیلات احداث و نوسازی مسکن موضوع قانون جهش تولید مسکن مصوب سال ۱۴۰۰» که از این پس به اختصار «دستورالعمل» نامیده می‌شود، با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و وزارت راه و شهرسازی به شرح ذیل مصوب می‌گردد:

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

۱-۱- بانک مرکزی: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

۲-۱- وزارت: وزارت راه و شهرسازی

۳-۱- تسهیلات: تسهیلات بانکی احداث و نوسازی مسکن روستایی و شهری از محل قانون جهش تولید مسکن

۴-۱- سامانه: سامانه وزارت راه و شهرسازی به آدرس سامانه <https://saman.murd.ir>

۵-۱- بانک عامل: بانک‌ها یا مؤسسات اعتباری غیربانکی که به موجب قانون و یا با مجوز بانک مرکزی تأسیس شده و تحت نظارت بانک مرکزی قرار دارد و توسط بانک مرکزی جهت اعطاء تسهیلات موضوع ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن تعیین گردیده است.

۶-۱- دستگاه ذی ربط: دستگاه‌های متولی اجرای طرح‌های مسکن که توسط وزارت راه و شهرسازی معرفی می‌شوند از جمله بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، شرکت سازآفرینی شهری ایران، شرکت‌های عمران شهرهای جدید و ادارات کل راه و شهرسازی استانها

۷-۱- متقاضی: اشخاص حقیقی و حقوقی که متقاضی دریافت تسهیلات موضوع ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن هستند.

۸-۱- قانون: قانون جهش تولید مسکن

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

۱-۲- ثبت درخواست راساً از سوی متقاضی

۲-۲- ثبت درخواست متقاضی از طریق دستگاه ذی ربط (در صورت عدم ثبت درخواست متقاضی از سوی دستگاه ذی ربط در سامانه، اعطای تسهیلات اعم از جدید، متمم یا اقساط تسهیلات درحال پرداخت به متقاضی معرفی شده توسط دستگاه ذی ربط از سوی سیستم بانکی مجاز نمی باشد).

۲-۳- مراجعه متقاضی به بانک عامل و ثبت درخواست از طریق بانک عامل (صرفاً برای طرح های درحال اجرای بانک ها تا پایان سال ۱۴۰۰)

تبصره ۱: جهت ثبت تقاضا بابت استفاده از تسهیلات موضوع این دستورالعمل، مدارک و مستندات مورد نیاز (از جمله مدارک مربوط به احراز هویت، مدارک مالکیتی، پیش پروانه و یا پروانه ساختمانی و...) و انتخاب بانک عامل (و شعبه) مربوطه در سامانه الزامی می باشد.

تبصره ۲: اعطای تسهیلات به موجب قراردادهای متمم به طرح های نیمه تمام احداث مسکن که در سامانه ثبت و به تایید وزارت رسیده است (به استثنای طرح های نیمه تمام مسکن مهر)، متناسب با پیشرفت فیزیکی طرح و منابع مورد نیاز بابت اتمام طرح های مزبور، تا سقف های مقرر در این دستورالعمل و با نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار، از سوی بانک عامل بلامانع می باشد.

ماده ۳- وزارت موظف است حداکثر ظرف ۱۰ روز کاری، متقاضیان دریافت تسهیلات موضوع این دستورالعمل را پس از بررسی در سامانه، تعیین تکلیف نماید.

ماده ۴- بانک عامل در صورت انعقاد قرارداد با متقاضی موظف است، اطلاعات مرتبط به هریک از مراحل مربوط به پرداخت تسهیلات (شامل تعداد و مبلغ قراردادهای منعقد، تسهیلات پرداختی در دوران مشارکت مدنی، اتمام دوران مشارکت مدنی، تعداد و مبلغ تسهیلات فروش اقساطی شده به تفکیک پروژه، فسخ قرارداد و علل آن و تغییر سازنده) را حداکثر ظرف مدت یک ماه، در سامانه درج نماید.

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

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

ماده ۵: در راستای اجرای قوانین صدرالاشاره در این دستورالعمل، حسب مصوبه مورخ ۱۳۸۰/۸/۱۱ شورای پول و اعتبار، سقف تسهیلات ساخت مسکن در شهر تهران ۴۵۰۰ میلیون ریال، شهرهای بالای یک میلیون نفر جمعیت ۴۰۰۰ میلیون ریال، مراکز استان ها ۳۵۰۰ میلیون ریال، سایر شهرها ۳۰۰۰ میلیون ریال و روستاها ۲۵۰۰ میلیون ریال تعیین گردیده است.

تبصره ۵: بانک عامل هیچگونه تکلیفی به پرداخت تسهیلات موضوع این دستورالعمل مازاد بر سهمیه آن بانک که توسط بانک مرکزی (سالانه حسب قانون) تسهیم و ابلاغ می گردد، ندارد.

ماده ۶: در راستای اعطای تسهیلات ساخت مسکن موضوع این دستورالعمل، نحوه اعطای تسهیلات به صورت مرحله ای و متناسب با پیشرفت فیزیکی پروژه (به صورت تدریجی) در هریک از مراحل، به شرح ذیل می باشد:

مرحله	متناسب با پیشرفت فیزیکی پروژه	حداکثر تسهیلات بانکی قابل پرداخت در هر مرحله (درصد)
۱	بی کنی - فونداسیون	۱۰
۲	اسکلت - سقف	۴۰
۳	سفت کاری	۲۵
۴	نازک کاری	۲۵

تبصره ۵: بانک عامل می تواند حداکثر تا ۲۰ درصد از کل مانده تسهیلات مشارکت مدنی را با تایید وزارت و اخذ ضمانت نامه بانکی پرداخت نماید. بدیهی است مبلغ مزبور از پرداختهای هر یک از مراحل آتی به تناسب سهم شرکت مستهلک می گردد.

ماده ۷: متقاضی حسب شیوه نامه ابلاغی طرح های حمایتی وزارت نسبت به واریز مراحل سهم آورده خود در بانک عامل اقدام می نماید.

ماده ۸: مجموع دوران مشارکت مدنی [ساخت] و فروش اقساطی این تسهیلات حداکثر ۲۰ سال (حداکثر ۳ سال مشارکت مدنی) تعیین می شود. پس از دوران مشارکت مدنی، اصل و سود دوران مشارکت مدنی تسهیلات اعطایی، قابل تقسیط به متقاضی می باشد.

تبصره ۱: با عنایت به طولانی بودن دوران بازپرداخت و افزایش سود متعلقه به تسهیلات، در صورت تمایل و درخواست متقاضی تقسیط تسهیلات مزبور در دوره های زمانی کوتاه تر (نظیر ۱۵، ۱۲، ۱۰، ۸ ساله و...) امکانپذیر است. براین اساس بانک می باید میزان کل سود پرداختی و اقساط ماهانه تسهیلات در دوره های بازپرداخت مختلف را به متقاضی اعلام نماید. تقسیط پلکانی تسهیلات بنا بر درخواست متقاضی و با تایید بانک عامل قابل اقدام است.

تبصره ۲: در صورت تطویل دوره مشارکت مدنی بیش از زمان قید شده در قرارداد، چنانچه افزایش طول دوره مشارکت مدنی ناشی از قصور و کوتاهی سازنده با تایید وزارت باشد، پرداخت سود مشارکت ناشی از مدت زمان افزایش یافته بر عهده سازنده می باشد.

ماده ۹: نرخ سود تسهیلات موضوع این دستورالعمل، معادل نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار در زمان انعقاد قرارداد می باشد.

تبصره ۱۵: در صورت ترکیب منابع بانک عامل با صندوق ملی مسکن، نرخ سود تسهیلات براساس نسبت مشارکت منابع صندوق ملی مسکن با منابع بانک عامل و براساس نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار، تعیین می گردد.

تبصره ۲: در صورتی که دولت بخشی از سود تسهیلات اعطایی موضوع این دستورالعمل را پرداخت نماید و یا دستگاه ذی ربط نسبت به انعقاد قرارداد وجوه اداره شده و تخصیص و پرداخت یارانه مربوطه به بانک عامل اقدام نماید، یارانه مزبور در اقساط تسهیلات پرداختی متقاضی اعمال می گردد.

تبصره ۳: در صورتی که متقاضی از محل سایر مصوبه های خاص مسکن شورای پول و اعتبار برای اخذ تسهیلات مسکن استفاده نماید، نرخ سود و سقف تسهیلات مزبور، تابع مصوبات مربوطه شورای پول و اعتبار می باشد.

ماده ۱۰: فروش اقساطی تسهیلات مشارکت مدنی به تعداد صرفاً " یک واحد مسکونی به نام هر متقاضی، قابل اقدام می باشد.

تبصره: در پروژه های احداث مسکن اجاره ای موضوع قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب سال ۱۳۸۷ با اصلاحات و الحاقات بعدی و آئین نامه اجرایی آن، فروش اقساطی تسهیلات مشارکت مدنی به تعداد واحدهای پروژه به نام مالک واحدهای اجاره ای، بر اساس درخواست مالک و تایید وزارت امکان پذیر است.

ماده ۱۱: بانک عامل در صورت اعطای تسهیلات موضوع این قانون، مجاز به انتشار اوراق رهنی موضوع ماده ۱۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن در چهارچوب مقررات بانک مرکزی و سازمان بورس و اوراق بهادار می باشد.

ماده ۱۲: در صورت عدم رعایت ضوابط ماده (۴) این قانون (اعطای ۲۰٪ از تسهیلات پرداختی به بخش مسکن در هر سال)، سازمان امور مالیاتی کشور، در قالب بودجه سنواتی، مالیاتی برابر ۲۰ درصد تعهد انجام نشده، از بانک عامل مستتکف، اخذ خواهد نمود.

تبصره: بدیهی است تکلیف این ماده در صورتی برای بانک عامل محقق خواهد شد که شرایط مقرر در این دستورالعمل که جهت اعطای تسهیلات ضروری شناخته می شود، به نحو صحیح و در مواعد مقرر صورت گرفته باشد.

ماده ۱۳: تفاهم نامه ها یا قراردادهای واگذاری زمین با حدود اربعه مشخص از طرف وزارت برای پرداخت تسهیلات بانکی در حکم سند رسمی تلقی و بانک عامل می تواند 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.

ماده ۱۴: رعایت سایر ضوابط و شرایط مربوط به اعطای تسهیلات از سوی بانک عامل الزامی می باشد.

«دستورالعمل اجرایی اعطای تسهیلات احداث و نوسازی مسکن موضوع موضوع ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن» در ۱۴ ماده و تبصره های ذیل آن ها در سی و یکمین جلسه مورخ ۱۳۰۰/۹/۱۰ کمیسیون اعتباری بانک مرکزی به تصویب رسید.