



تاریخ: ۱۴۰۲/۰۵/۱۹

شماره: ۸۷۷۰۶/۱۰۰/۰۲



بسمه تعالی

مدیران کل محترم راه و شهرسازی استان ها

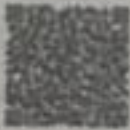
باسلام

در راستای اجرای قانون جهش تولید مسکن و کمک به اجرای طرح‌های حمایتی مسکن، به پیوست دستورالعمل اجرایی بند(ت) تبصره(۱۱) قانون بودجه سال ۱۴۰۲ کل کشور برای اطلاع، اقدام لازم و ارائه گزارش منظم اقدامات به صورت مستمر ماهانه به سازمان ملی زمین و مسکن ابلاغ می‌گردد.

مهرداد پذیرش

رونوشت:

- جناب آقای عباسی اصل، معاون محترم مسکن و ساختمان برای آگاهی
- جناب آقای اکبری، دستیار ویژه محترم برای آگاهی
- جناب آقای مالکی، مدیرعامل محترم سازمان ملی زمین و مسکن برای آگاهی و اقدام لازم
- جناب آقای جمفری، مدیرعامل محترم شرکت عمران شهرهای جدید برای آگاهی و اقدام لازم



دستورالعمل اجرایی بند "ت" تبصره ۱۱ قانون بودجه سال ۱۴۰۲ کل کشور

ماده ۱ - تعاریف:

اصطلاحات مندرج در این دستورالعمل در معانی مشروح زیر به کار می‌روند:

- ۱- وزارت: وزارت راه و شهرسازی
- ۲- سازمان: سازمان ملی زمین و مسکن
- ۳- شرکت مادر: شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید
- ۴- شرکت بازآفرینی: شرکت باز آفرینی شهری ایران
- ۵- شرکت عمران: شرکت عمران شهر جدید محل وقوع زمین
- ۶- اداره کل: اداره کل راه و شهرسازی استان
- ۷- هیات نمایندگی: هیات نمایندگی سازمان ملی زمین و مسکن در ادارات کل راه و شهرسازی استان محل وقوع زمین
- ۸- هیات عامل: هیات عامل شرکت بازآفرینی شهری در ادارات کل راه و شهرسازی استان محل وقوع زمین
- ۹- تفاهمنامه: تفاهمنامه هایی که به منظور تأمین زمین و تولید مسکن بین وزارت/ سازمان/ شرکت مادر / شرکت باز آفرینی و طرف دیگر تفاهمنامه منعقد شده یا بشود.
- ۱۰- کارگروه مشارکت: کارگروهی مرکب از سه یا پنج عضو که توسط هیات مدیره سازمان/ شرکت مادر/ شرکت بازآفرینی انتخاب می‌شود. شرح وظایف و اختیارات کارگروه مشارکت علاوه بر موارد مندرج در این دستورالعمل، بوسیله هیات مدیره سازمان و شرکت های مذکور تعیین خواهد شد.

ماده ۲ - شناسایی اراضی مناسب:

زمین مورد نظر در زمان انعقاد قرارداد مشارکت باید حائز شرایط زیر باشد:

- ۱- قطعیت مالکیت دولت (احد سند مالکیت تک برگ بنام دولت)
- ۲- بلامعارض بودن زمین و مطرح نبودن هر نوع دعوا در مورد زمین در کلیه مراجع قضایی.
- ۳- عدم وقوع زمین در مناطق چهارگانه محیط زیست، حرایم دریا، دریاچه ها، رودخانه‌ها، و تالاب‌ها، لوله‌های گاز، خطوط برق فشار قوی، راه و راه آهن و سایر حریم های قانونی.



- ۴- فقدان ممنوعیت و محدودیت و معاذیر قانونی برای ساخت در زمین.
- ۵- انطباق کاربری طرح (پروژه) با طرح‌های مصوب شهری (جامع، تفصیلی، هادی).
- ۶- حتی‌المقدور از اراضی آماده‌سازی شده یا زمین‌های بدون نیاز به آماده‌سازی باشد.

ماده ۳- روش‌های اختصاص زمین برای مشارکت:

زمین حائز شرایط با توجه به شهر محل وقوع حسب مورد بنا به تشخیص سازمان/ شرکت مادر/ شرکت بازآفرینی به یکی از روش‌های سه‌گانه زیر برای مشارکت اختصاص می‌یابد:

روش اول - اختصاص زمین از طریق مبادله تفاهمنامه؛ اعم از تفاهمنامه‌هایی که بین وزارت/ سازمان/ شرکت مادر/ شرکت باز آفرینی با طرف دیگر تفاهمنامه مبادله شده یا خواهد شد.
پس از مبادله تفاهمنامه، قرارداد مشارکت در ساخت با طرف تفاهمنامه یا شرکت‌های زیر مجموعه و سازندگان دارای صلاحیت معرفی شده توسط طرف تفاهمنامه، منعقد خواهد شد.

روش دوم - اختصاص زمین از طریق انتشار آگهی عرضه؛ در مواردی که عرضه زمین از طریق انتشار آگهی صورت می‌گیرد، زمین مورد نظر به حداقل سه شخص متقاضی واجد صلاحیت مشمول قانون که بالاترین سهم‌الشرکه را برای سازمان/ شرکت مادر/ شرکت عمران/ شرکت بازآفرینی پیشنهاد نموده‌اند، منظور می‌گردد ولی‌گزینه‌هایی برای اختصاص زمین بر اساس بالاترین سهم‌الشرکه مناسب، حسب مورد توسط سازمان/ شرکت مادر/ شرکت عمران/ شرکت بازآفرینی صورت می‌گیرد و قرارداد مشارکت با گزینه‌هایی از بین سه متقاضی منعقد خواهد شد. در مواردی که در آگهی عرضه اول کمتر از ۳ متقاضی پیشنهاد ارائه نمایند؛ آگهی عرضه تکرار و در مرحله دوم با حداقل یک متقاضی واجد صلاحیت مذاکره فنی و مالی براساس بالاترین سهم‌الشرکه مناسب انجام و پس از اختصاص زمین، قرارداد مشارکت منعقد می‌گردد.

روش سوم - اختصاص زمین از طریق ارسال دعوتنامه؛ ابتدا مراتب با ذکر مشخصات زمین مورد نظر توسط سازمان/ شرکت مادر/ شرکت عمران/ شرکت باز آفرینی از طریق ارسال دعوتنامه برای حداقل سه شخص صلاحیت‌دار مشمول قانون مندرج در فهرست موضوع تبصره (۱) ذیل اعلام خواهد شد.
سپس زمین مورد نظر به شخص متقاضی واجد شرایط مشمول قانون که بالاترین سهم‌الشرکه مناسب را برای سازمان/ شرکت مادر/ شرکت عمران/ شرکت بازآفرینی پیشنهاد نموده است، اختصاص می‌یابد و قرارداد مشارکت با پیشنهاد دهنده بالاترین سهم‌الشرکه مناسب منعقد خواهد شد.



تبصره ۱- فهرست اشخاص صلاحیت‌دار مشمول قانون موضوع روش سوم با در نظر گرفتن حسن سابقه، داشتن تجربه، دانش، توان فنی و اجرایی در زمینه تولید مسکن، ساختمان و توسعه شهری، توان مالی برای انجام مشارکت و اجرای طرح، ظرف مدت یک ماه توسط سازمان/ شرکت مادر/ شرکت باز آفرینی تهیه و به نائید کارگروه مشارکت یا هیات مدیره سازمان/ شرکت مادر/ شرکت باز آفرینی خواهد رسید. حسب مورد فهرست مذکور می‌تواند به روز رسانی گردد.

تبصره ۲- تشخیص مناسب بودن بالاترین سهم‌الشرکه پیشنهادی براساس اسناد و مدارک ارائه شده توسط متقاضیان از جمله تحلیل هزینه و فایده طرح، جدول نقدینگی مربوط به تأمین مالی و اجرای طرح، صورت می‌گیرد.

ماده ۴- توافق با شهرداری:

در صورت توافق با شهرداری مبنی بر واگذاری بخشی از بلوک و یا واحدهای احداثی در قبال مطالبات شهرداری ناشی از عوارض و هزینه‌های صدور پروانه ساختمانی و گواهی پایانکار و سایر حقوق قانونی مربوط، می‌توان معادل تمام یا بخشی از مطالبات مذکور، تعدادی از بلوک‌ها و واحدهای احداثی یا اراضی را به قیمت کارشناسی روز و با رعایت قوانین و مقررات یا مصوبات شورای اسلامی شهر به شهرداری حسب مورد واگذار، مبادله، تهاتر یا سرمایه‌گذاری نمود.

ماده ۵- شرایط صلاحیت متقاضی برای مشارکت:

- ۱- داشتن حسن سابقه.
- ۲- دارا بودن پروانه صلاحیت انبوه‌سازی یا رتبه‌بندی متناسب سازمان برنامه و بودجه کشور.
- ۳- داشتن تجربه، دانش و توان فنی و اجرایی در زمینه تولید انبوه مسکن، ساختمان، توسعه شهری.
- ۴- داشتن توان مالی برای انجام مشارکت.

تبصره ۵: در مورد بانک‌ها، موسسات اعتباری غیربانکی مجاز و سایر اشخاص مشمول قانون و این دستورالعمل که از طریق شرکت‌های سرمایه‌گذاری و ساختمانی زیرمجموعه خود اقدام به مشارکت در ساخت می‌نمایند، داشتن شرایط صلاحیت شرکت زیرمجموعه ملاک عمل خواهد بود.



ماده ۶- آورده و سهم شرکت طرفین در مشارکت:

- ۱- آورده طرفین مشارکت بر مبنای و مآخذ زمانی واحد، به شرح زیر تعیین می‌گردد:
 - آورده سازمان/ شرکت مادر/ شرکت بازآفرینی/ شرکت عمران؛ شامل زمین و پروانه ساختمانی (حسب مورد)، براساس قیمت کارشناسی روز توسط هیات سه نفره کارشناسان رسمی، تعیین می‌شود.
 - آورده شریک؛ شامل پروانه ساخت (حسب مورد)، هزینه‌های ساخت با توجه به نقشه‌های فنی و اجرایی و مصالح و مواد ساختمانی، تجهیزات برقی و مکانیکی، انشعابات، محوطه‌سازی و سایر عوامل موثر در قیمت که نوع و مشخصات آن باید به تفصیل و به دقت معین گردد، براساس قیمت کارشناسی روز توسط هیات سه نفره کارشناسان رسمی یا بر طبق فهرست بهاء برآورد و تعیین می‌شود.
- ۲- سهم شرکت طرفین مشارکت با رعایت تناسب آورده طرفین تعیین خواهد شد.

ماده ۷- تهیه نمونه قرارداد مشارکت و فرم‌های مربوط:

نمونه (فرم) آگهی عرضه، دعوتنامه و قراردادهای مشارکت و سایر موارد موضوع این دستورالعمل، با رعایت مقررات مربوط ظرف مدت یک ماه حسب مورد توسط هیات مدیره سازمان/ شرکت مادر/ شرکت باز آفرینی تهیه و تصویب و جهت اجرا، ابلاغ خواهد شد.

ماده ۸- فروش و پیش فروش سهم شریک:

پس از اتمام ساخت، شریک در فروش واحدهای احدائی سهم خود آزاد است، با این حال پس از تعیین و تقسیم سهم اولیه (حداقل پس از ۳۰ درصد پیشرفت فیزیکی) طرفین از واحدهای موضوع مشارکت، شریک می‌تواند براساس برنامه مبتنی بر پیشرفت فیزیکی طرح (که در قرارداد مشارکت پیش‌بینی می‌شود) نسبت به پیش فروش حداکثر تا ۸۰ درصد از واحدهای سهم خود با رعایت قانون پیش‌فروش ساختمان و آئین‌نامه‌های آن و مقررات قراردادی، اقدام نماید.

ماده ۹- استفاده تسهیلات بانکی:

استفاده از تسهیلات بانکی با ترهین زمین در قبال تضمین متناسب و یا افتتاح حساب کنترل شده در بانک قابل برداشت با تایید سازمان/ اداره کل/ شرکت مادر/ شرکت عمران/ شرکت باز آفرینی و براساس پیشرفت پروژه بلامانع خواهد بود.



تاریخ: ۱۴۰۲/۰۵/۱۹

شماره: ۸۷۷۰۶/۱۰۰/۰۲



ماده ۱۰:

ادارات کل و هیات نمایندگی استان‌ها و هیات عامل شرکت بازآفرینی در استان‌ها مکلفند در صورت تفویض اختیار از سوی هیات مدیره و یا مدیر عامل سازمان/ شرکت باز آفرینی مطابق برنامه و حدود اختیارات تفویضی، نسبت به اجرای قانون و این دستورالعمل، اقدام نمایند.

ماده ۱۱:

سهم‌الشرکه وزارت (سازمان/ شرکت مادر/ شرکت عمران/ شرکت باز آفرینی) از واحدهای مسکونی و یا منابع حاصل از آن با اولویت دهک‌های پائین درآمدی طبق قانون اختصاص می‌یابد و یا در قالب اجاره به شرط تملیک واگذار می‌گردد.