

## بسمه تعالی

### دستور العمل اجرایی معاملات ثانویه واحدهای مسکن مهر

#### (اعم از واحدهای تمام شده و نیمه تمام)

با توجه به مصوبه اخیر هیأت محترم وزیران به شماره ۱۶۶۸۸۲/ت/۵۰۰۷۰ ه مورخ ۹۲/۱۱/۲ مبنی بر لغو بند «۶» تصویب نامه شماره ۱۶۴۰۹۲/ت/۴۸۵۲۲ ک مورخ ۱۳۹۱/۸/۲۲ و بند «۲» تصویب نامه شماره ۲۵۲۲۸۹/ت/۴۸۹۰۸ مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۱۹ و بند ۵ تصویب نامه شماره ۱۰۰۹۸۹/ت/۴۸۵۲۲ ک مورخ ۹۲/۵/۲ در خصوص «نقل و انتقال اعیانی واحدهای مسکن مهر احدائی در اراضی دولتی» و «عرصه و اعیان واحدهای مسکن مهر ملکی در پروژه های خود مالک» این دستورالعمل از تاریخ ابلاغ جایگزین دستورالعمل قبلی به شماره ابلاغ ۵۹۶۴۵/۱۰۰ مورخ ۹۲/۱۰/۱۸ می گردد.

#### ماده ۱- شرایط نقل و انتقال:

نقل و انتقال هر واحد مسکن مهر صرفا با شرط عدم بدهی معوق انتقال دهنده به بانک عامل از بابت اقساط تسهیلات دریافتی و به دولت (سازمان ملی زمین و مسکن/ شرکت عمران شهرهای جدید) از بابت اجاره عرصه و یا با تسویه بدهی های معوق مذکور و سایر بدهی های احتمالی مربوط به واحد مسکن مهر (اعم از استفاده از تنخواه سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت عمران شهرهای جدید و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی جهت تکمیل واحد و یا تسویه کامل سهم آورده به سازنده) به شرح ذیل انجام می گردد.

#### ماده ۲- نقل و انتقال عرصه و اعیان مسکن مهر ملکی (خود مالک)

در مورد نقل و انتقال عرصه و اعیان مسکن مهر ملکی (خود مالک) که فروش اقساطی قطعی و یا تدریجی آن انجام گرفته باشد، متقاضیان نقل و انتقال (اعم از انتقال دهنده و انتقال گیرنده) به صورت همزمان جهت تغییر نام مدیون به بانک مراجعه و بانک عامل پس از انجام تشریفات قانونی و تسویه بدهی معوقه و به روز رسانی اقساط، نسبت به تغییر نام مدیون در دفترچه فروش اقساطی اقدام نماید.

#### ماده ۳- نقل و انتقال اعیان واحدهای مسکن مهر در اراضی دولتی (۹۹ ساله):

بند ۱-۳ در مواردی که دفترچه فروش اقساطی و سند اعیانی واحد مسکن صادر گردیده است، متقاضیان نقل و انتقال (اعم از انتقال دهنده و انتقال گیرنده) جهت تغییر نام مدیون هم زمان به بانک مراجعه و بانک پس از انجام تشریفات قانونی و تسویه بدهی معوقه و بروز رسانی اقساط، مراتب را به مرجع صدور معرفی نامه (اداره کل راه و شهرسازی/ شرکت عمران شهر جدید/ بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) جهت جایگزینی مستأجر در قرارداد اجاره عرصه اعلام می نماید، پس از تغییر نام مستأجر و اعلام مراتب به بانک، بانک جهت

تنظیم سند رسمی انتقال اعیان، و مرجع صدور معرفی نامه جهت تنظیم سند رسمی اجاره عرصه متقاضیان را به دفترخانه اسناد رسمی معرفی نماید.

بند ۳-۲- در مواردی که صرفاً دفترچه فروش اقساطی صادر شده ولیکن سند اعیان صادر نشده باشد، متقاضیان نقل و انتقال اعم از انتقال دهنده و انتقال گیرنده) جهت تغییر نام مدیون به صورت همزمان به بانک مراجعه و بانک پس از انجام تشریفات قانونی و تسویه بدهی معوقه و به روز رسانی اقساط، مراتب را به مرجع صدور معرفی نامه (اداره کل راه و شهرسازی/ شرکت عمران شهر جدید / بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) جهت تنظیم و جایگزینی نام انتقال گیرنده به عنوان مستأجر جدید در قرارداد اجاره عرصه و هم چنین اصلاح نام انتقال گیرنده در قرارداد پیش فروش یا صورتجلسه (برگه) تخصیص واحد و تسویه بدهی احتمالی انتقال دهنده بابت سهم آورده متقاضی به سازنده اعلام می نماید، پس از تغییر نام مستأجر و اعلام مراتب به بانک، بانک عامل نسبت به تغییر نام مدیون و صدور دفترچه فروش اقساطی به نام انتقال گیرنده اقدام نماید.

#### **ماده ۴- نقل و انتقال واحدهای مسکن مهر نیمه تمام فاقد دفترچه فروش اقساطی و دارای قرارداد پیش فروش یا صورتجلسه (برگه) تخصیص واحد (۹۹ ساله یا خود مالک دارای ضمانت خرید)**

در مواردی که برای واحد مسکن مهر، قرارداد پیش فروش بین سازنده و متقاضی واجد شرایط مسکن مهر منعقد شده و یا واحد اختصاص یافته و فروش اقساطی تسهیلات انجام نشده است، منوط به اینکه در قرارداد پیش فروش و یا صورتجلسه تخصیص واحد نام پروژه، بلوک، طبقه و واحد تعیین و قید شده باشد و سفت کاری آن نیز به اتمام رسیده باشد، با توجه به اینکه ممنوعیت و محدودیتی در این مرحله وجود ندارد، در صورتی که پروژه قابلیت تقسیط تسهیلات و اخذ دفترچه فروش اقساطی را با استفاده از تفکیک کد پروژه یا به هر شکل دیگر داشته باشد، بایستی ابتدا فروش اقساطی انجام و سپس بر اساس بند ۳-۲ ماده ۳ اقدام گردد و در صورتی که به هیچ عنوان قابلیت فروش اقساطی را ندارد فرآیند تغییر نام پیش خریدار در قرارداد پیش فروش و یا صورتجلسه تخصیص واحد پس از مراجعه همزمان متقاضیان نقل و انتقال (اعم از انتقال دهنده و انتقال گیرنده) به اداره کل راه و شهرسازی/ بنیاد مسکن انقلاب اسلامی/ شرکت عمران شهرهای جدید صورت می پذیرد و ادارات مربوط پس از اقدام به شرح ذیل نسبت به صدور معرفی نامه و مجوز برداشت از حساب انتقال دهنده به حساب انتقال گیرنده جهت ارائه به بانک عامل اقدام می نمایند. بدیهی است تغییر نام در قرارداد پیش فروش و یا صورتجلسه تخصیص واحد در این مرحله توسط ادارات فوق صورت می پذیرد:

- ثبت اطلاعات انتقال گیرنده در سامانه ثبت نام و واگذاری مسکن مهر (بدون احراز شرایط)/

- تعیین و اعلام میزان بدهی انتقال دهنده بابت اجاره عرصه و سهم کامل آورده متقاضی تا پایان و تحویل پروژه/

- افتتاح حساب جدید به نام شخص انتقال گیرنده در بانک (در تفاهم نامه های ۳ جانبه)/

- جابجایی مانده حساب انتقال دهنده به حساب جدید انتقال گیرنده/

- ثبت مجازی واریزی‌ها و برداشت‌های حساب قبلی انتقال دهنده (مبالغ پرداخت شده به سازنده و یا سایر موارد) در حساب جدید انتقال گیرنده/

- تسویه بدهی انتقال دهنده بابت اجاره عرصه و انتقال سند عرصه به نام انتقال گیرنده/

- تسویه حساب کامل سهم آورده متقاضی تا زمان تحویل پروژه‌ی واریز نقدی به حساب سامانه‌ای جدید انتقال گیرنده/

- اختصاص پروژه و واحد سامانه به نام انتقال گیرنده و ابطال قرارداد پیش فروش یا صورتجلسه (برگه) تخصیص واحد قبلی انتقال دهنده و صدور و امضای قرارداد پیش فروش با صورتجلسه (برگه) تخصیص واحد جدید به نام انتقال گیرنده/

تبصره ۱- در خصوص نقل و انتقال عرصه و اعیان واحدهای مسکن مهر ملکی نیمه تمام خود مالک با ضمانت خرید، فرآیند مربوط به تغییر نام در قرارداد پیش فروش توسط مالک و مدیون و پس از انجام هماهنگی لازم با ادارات مربوطه انجام می‌شود.

تبصره ۲- در کلیه موارد نقل و انتقال به ترتیب فوق مواد «۲» «۳» «۴» پس از جایگزین نام انتقال گیرنده در دفترچه فروش اقساطی، بانک عامل موظف است اعلامیه مربوطه به تغییر نام را صادر و به صورت سیستمی به منظور ثبت در سامانه ثبت نام و واگذاری وزارت راه و شهرسازی به منظور ثبت سابقه مالکیت شخصی افراد ارسال و رونوشت اعلامیه را نیز به مراجع صدور معرفی نامه ارسال نماید.

تبصره ۳- در تمام موارد فوق مواد «۲» «۳» «۴» شخص خریدار واحد مسکن مهر صرفاً می‌تواند یک واحد مسکن مهر را خریداری و تغییر نام مدیون در بانک و انتقال سند اعیانی را به انجام برساند. مسئولیت بررسی و نظارت بر حسن اجرای این تبصره بر عهده بانک عامل می‌باشد./ز