

دستورالعمل ثبت نام و واگذاری مسکن مهر

ماده ۱: کاربرد

سازمان مسکن و شهرسازی استانها در شهرهای بالای ۲۵۰۰۰ نفر جمعیت و شهرهای جدید و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در شهرهای زیر ۲۵۰۰۰ نفر جمعیت موظف هستند به منظور ثبت نام متقاضیان مسکن مهر و احراز شرایط ایشان و همچنین واگذاری واحدهای مسکن مهر به متقاضیان براساس این دستورالعمل اقدام نمایند.

ماده ۲: تعاریف

۱- فاقد مسکن و یا زمین: افراد سرپرست خانواری که خود و افراد تحت تکفل آنها از تاریخ ۸۴/۱/۱ فاقد زمین مسکونی بوده و از تاریخ ۵۷/۱۱/۲۲ از هیچ یک از امکانات دولتی یا امکانات نهادهای عمومی غیر دولتی مربوط به تأمین مسکن شامل زمین، واحد مسکونی و یا تسهیلات یارانه ای خرید و یا ساخت واحد مسکونی استفاده نکرده باشد.

۲- متقاضیان واجد شرایط: متقاضیانی هستند که حائز شرایط زیر باشند:

الف. فاقدین مسکن طبق تعریف مندرج در بند ۱ این ماده.

ب. متأهل و یا سرپرست خانوار

ج. دارای حداقل ۵ سال سابقه سکونت در شهر مورد تقاضا.

تبصره ۱- افراد زیر می توانند بدون دارا بودن شرط تأهل و شرط سرپرست خانوار در زمره متقاضیان واجد شرایط قرار گیرند:

- زنان خودسرپرست مشروط به داشتن حداقل ۳۵ سال سن با ارائه مدارک و مستندات قانونی در خصوص فوت همسر یا طلاق

- نخبگان علمی با معرفی بنیاد ملی نخبگان کشور

- معلول جسمی، حرکتی با دارا بودن حداقل ۲۰ سال سن و با معرفی سازمان بهزیستی کشور

دستگاه متولی: سازمان مسکن و شهرسازی استانها، در شهرهای با جمعیت بیش از ۲۵۰۰۰ نفر و شهرهای جدید، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در شهرهای با جمعیت کمتر از ۲۵۰۰۰ نفر

ماده ۳: ثبت نام متقاضیان

متقاضیان مسکن مهر لازم است جهت تشکیل پرونده حسب مورد به دستگاه متولی مراجعه نمایند. دستگاه متولی لازم است پس از احراز شرایط متقاضی، اطلاعات متقاضی را در «سامانه ثبت نام و واگذاری مسکن مهر» به آدرس <http://www.maskan.ir> ثبت نموده و شماره پرونده را از سامانه مذکور اخذ و به متقاضی اعلام نماید.

مدارک لازم جهت ثبت نام به شرح زیر می باشد:

- ۱- شناسنامه متقاضی، همسر و افراد تحت تکفل وی به همراه کپی تمام صفحات
- ۲- کارت ملی متقاضی، همسر و افراد تحت تکفل وی به همراه کپی پشت و رو کارت
- ۳- حکم کارگزینی متقاضی، فیش آب و برق محل سکونت فعلی متقاضی که به نام متقاضی باشد، سرکوپن، گواهی مدرسه محل تحصیل فرزند متقاضی یا هر مدرک دیگر که بتواند شرط حداقل ۵ سال سابقه سکونت را احراز نماید.
- ۴- تکمیل و ارائه فرم تعهد عدم مالک زمین و مسکن بودن در کشور توسط متقاضی و افراد تحت تکفل وی (فرم پیوست ۱)
- ۵- تکمیل فرم (ج) توسط متقاضی و افراد تحت تکفل وی

تبصره ۲: متقاضیان مسکن مهر که تا پایان دی ماه ۸۹ از طریق سایت وزارت تعاون ثبت نام نموده اند، ولی تاکنون به تعاونی مربوطه، زمین تخصیص نیافته نیز لازم است ضمن ارائه کد رهگیری سایت وزارت تعاون مشابه سایر متقاضیان اقدام نمایند.

تبصره ۳: یک ماه پس از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل، ثبت نام ویژه متقاضیان ثبت نام شده قبلی (تبصره ۲) خواهد بود و پس از آن از اینگونه متقاضیان نیز همانند متقاضیان جدید ثبت نام خواهد شد، لیکن اولویت آنها کماکان تاریخ ثبت نام قبلی خواهد بود.

ماده ۴: نحوه احراز شرایط متقاضیان

الف) فاقد مسکن و یا زمین

جهت احراز شرط فوق تمامی موارد زیر انجام پذیرد.

- ۱- استعلام فرم ج متقاضی و افراد تحت تکفل وی

- ۲- استعلام از ادارات ثبت اسناد و املاک شهرستانهای استان مبنی بر عدم مالک زمین یا مسکن بودن متقاضی و همسر و افراد تحت تکفل وی از اول سال ۱۳۸۴ تا تاریخ مراجعه
- ۳- تکمیل و ارائه فرم تعهد عدم مالک زمین و مسکن بودن در کشور توسط متقاضی و افراد تحت تکفل وی (فرم ۱)

ب) متأهل و سرپرست خانوار

جهت احراز شرط فوق از طریق بررسی شناسنامه متقاضی و همسر وی اثبات می شود (کپی تمام صفحات شناسنامه و همچنین کارت ملی متقاضی و همسر وی پس از تطبیق با اصل شناسنامه در پرونده متقاضی نگهداری شود)

ج) دارای حداقل ۵ سال سابقه سکونت در شهر مورد تقاضا

شرط فوق می تواند از طریق بررسی یک یا چند مورد از موارد زیر احراز می شود:

- فیش آب و برق محل سکونت متقاضی با شرط تطبیق با نام مالک مندرج در اجاره نامه فعلی
- سرکوبن
- گواهی مدرسه محل تحصیل فرزند متقاضی
- هر مدرک دیگر که بتواند این شرط را احراز نماید.

تبصره ۴- سابقه سکونت برای مهاجرین از کلان شهرها به سایر شهرهای کشور به یک سال کاهش می یابد.

تبصره ۵- در خصوص تقاضا جهت سکونت در شهر جدید، محل سکونت متقاضی می تواند غیر از همان شهر، کلان شهر مادر نیز باشد.

ماده ۵: اولویت بندی متقاضیان (نوبت دهی)

در صورت صحت مدارک و احراز شرایط متقاضی لازم است اطلاعات متقاضی توسط دستگاه متولی در سامانه ثبت نام و واگذاری مسکن مهر درج گردد. در این صورت اولویت معرفی به بانک توسط سامانه مشخص خواهد شد. لازم بذکر است که متقاضیانی که از طریق سایت وزارت تعاون تا پایان دی ماه ۱۳۸۹ ثبت نام نموده اند بر اساس تاریخ ثبت نام در اولویت خواهند بود. کد انتظار برای متقاضی نیز قابل مشاهده خواهد بود.

ماده ۶: معرفی متقاضی به بانک جهت افتتاح حساب

پس از پایان مرحله پی سازی تمام یا بخشی از یک پروژه، به تعداد ۱۰٪ بیشتر از تعداد واحدهایی که پی سازی آنها اتمام یافته (۱/۱ برابر) و فاقد متقاضی از پیش تعیین شده می باشد و بر اساس اولویت ثبت نام متقاضیان، دستگاه متولی از متقاضیان دعوت نموده و نامه معرفی به بانک متقاضی جهت افتتاح حساب (فرم پیوست ۲) را تحویل می نماید. این حساب برای متقاضی غیر قابل برداشت بوده و مجوز پرداخت به سازنده از این حساب توسط دستگاه متولی صادر می گردد.

دستگاه متولی می بایست پروژه در نظر گرفته شده برای متقاضی را در «سامانه ثبت نام و واگذاری مسکن مهر»، درج نماید. اطلاع رسانی به متقاضی در این مرحله صرفاً محدود به مشخصات واحد مسکونی در نظر گرفته شده برای وی و ملکی یا استیجاری بودن زمین آن بوده و شامل سایر مشخصات پروژه از قبیل آدرس یا مجری نخواهد بود.

تذکره ۱: تنها در زمان تنظیم قرارداد پیش فروش (پس از پرداخت ۶۰ درصد سهم آورده متقاضی و به شرط اتمام اسکلت و سقف)، در خصوص مشخصات پروژه (مکان، مجری و ...) به متقاضی اطلاع رسانی گردد.

میزان آورده متقاضیان جهت افتتاح حساب به ترتیب زیر محاسبه می شود:

هزینه علی الحساب ساخت مسکن =
[قیمت ساخت پروژه به متر مربع (این رقم در تفاهم نامه سه جانبه ها قید گردیده است) X (زیربنای غیرمفید)] + رقم محوطه سازی + انشعابات + هزینه های متفرقه
مبلغ سهم آورده متقاضی در مسکن مهر ۹۹ ساله (زمین استیجاری) =
مبلغ وام - هزینه علی الحساب ساخت مسکن
مبلغ سهم آورده متقاضی در مسکن مهر ملکی =
مبلغ وام - [سهم متقاضی از قیمت کارشناسی زمین + هزینه علی الحساب ساخت مسکن]

حداقل آورده متقاضیان جهت افتتاح حساب

برآورد سهم آورده متقاضی (میلیون ریال)	حداقل آورده متقاضیان جهت افتتاح حساب (میلیون ریال)	تکمیل موجودی توسط متقاضی در فواصل زمانی ۳ ماهه (میلیون ریال)
تا ۵۰	۲۰	۱۰
۵۰ تا ۷۵	۳۰	۱۵
۷۵ تا ۱۰۰	۴۰	۲۰
بیش از ۱۰۰	۵۰	۲۰

جدول شماره ۱

تذکره ۲: در صورت تمایل متقاضی به داشتن پارکینگ و انباری و با لحاظ وجود در پروژه، هزینه پارکینگ و انباری در این مبلغ منظور می‌گردد.

تبصره ۶: اعتبار این معرفی‌نامه نامه جهت افتتاح حساب سپرده مسکن مهر حداکثر پانزده روز بوده و در صورت عدم واریز وجه توسط متقاضی معرفی‌نامه فوق از درجه اعتبار ساقط و کان لم یکن تلقی می‌گردد و متقاضی با اولویت اول در گروه بعدی دعوت به معرفی به بانک قرار خواهد گرفت.

تبصره ۷: متقاضی حق برداشت از حساب رانداشته و تنها با مجوز دستگاه متولی مبالغ از این حساب توسط بانک برداشت و در وجه سازنده پروژه یا مجری آماده‌سازی پرداخت و یا در صورت انصراف بر اساس شرایط تبصره ۸ به متقاضی مسترد می‌گردد.

تبصره ۸: در صورت انصراف متقاضی وجه سپرده گذاری شده و سود متعلقه پس از معرفی متقاضی واجد شرایط جایگزین به وی مسترد خواهد شد. بدیهی است سود سپرده متقاضی تا روز استرداد اصل سپرده محاسبه و پرداخت خواهد شد.

در صورت معرفی متقاضی به بانک، لازم است این مرحله در «سامانه ثبت‌نام و واگذاری مسکن مهر» نیز درج گردد.

ماده ۷: پرداخت اقساط توسط متقاضی

مدت زمان پیش‌بینی شده جهت انجام پروژه توسط سازندگان یک سال می‌باشد. بر این اساس وجوه واریزی متقاضی به حساب بانک در زمان افتتاح حساب حدود ۴۰٪ سهم آورده متقاضی بر اساس جدول شماره ۱ بوده و الباقی مبلغ در سه قسط مساوی (۲۰٪) در فواصل زمانی ۳ ماهه دریافت خواهد شد.

در صورتیکه در زمان معرفی متقاضی به بانک پروژه مورد نظر در مرحله اتمام پی‌سازی باشد، افتتاح حساب با حدود ۴۰٪ سهم آورده متقاضی بر اساس جدول شماره ۱ انجام خواهد شد.

چنانچه در زمان معرفی متقاضی به بانک پروژه مورد نظر در مرحله اتمام اسکلت و سقف باشد، افتتاح حساب با حدود ۶۰٪ سهم آورده متقاضی بر اساس جدول شماره ۱ انجام خواهد شد.

چنانچه در زمان معرفی متقاضی به بانک پروژه مورد نظر در مرحله اتمام سفت‌کاری باشد، افتتاح حساب با ۸۰٪ سهم آورده متقاضی انجام خواهد شد.

چنانچه در زمان معرفی متقاضی به بانک پروژه مورد نظر در مرحله اتمام نازک کاری باشد، افتتاح حساب با ۱۰۰٪ سهم آورده متقاضی بر اساس جدول شماره ۱ انجام خواهد شد.

افزایش موجودی بیش از مبالغ تعیین شده و یا تکمیل موجودی زودتر از زمان تعیین شده، مشمول کسب امتیاز بیشتر و ثبت اولویت بالاتر در انتخاب واحدهای مسکونی خواهد بود.

در صورت عدم تکمیل به موقع موجودی در زمانهای فوق الذکر، واگذاری واحد به متقاضی از اولویت خارج و در سامانه ثبت خواهد شد و پس از کامل شدن موجودی متقاضی مجدداً با ثبت وضعیت در سامانه در نوبت واگذاری قرار خواهد گرفت. در هر صورت امتیاز متقاضی براساس مبلغ و تاریخ سپرده گذاری تعیین خواهد شد.

مبالغ فوق می‌بایست بر اساس میزان برآورد سهم آورده متقاضی محاسبه و به همراه زمان پرداخت در نامه معرفی متقاضی به بانک (فرم پیوست ۲) درج گردد.

ماده ۸: نامه بانک به دستگاه متولی مبنی بر افتتاح حساب و پرداخت سایر اقساط سهم آورده متقاضی

در صورت افتتاح حساب توسط متقاضی و یا پرداخت سایر اقساط سهم آورده متقاضی، بانک موظف است نامه‌ای مبنی بر انجام این پرداخت (فرم شماره ۷) به دستگاه متولی ارسال نماید. دستگاه متولی در این صورت موظف است افتتاح حساب و همچنین پرداختهای متقاضی را در «سامانه ثبت نام و واگذاری مسکن مهر» درج نماید.

ماده ۹: تنظیم قرارداد پیش فروش

پس از تأیید بانک مبنی بر واریز ۶۰ درصد سهم آورده متقاضی در حساب سپرده وی، در صورتیکه ساخت پروژه مورد نظر برای متقاضی از مرحله اسکلت و سقف عبور کرده باشد، دستگاه متولی، طی نامه‌ای (فرم پیوست ۳)، از متقاضی جهت عقد قرارداد پیش فروش (فرم پیوست ۴) دعوت می‌نماید.

قرارداد پیش فروش پس از امضاء متقاضی و سازنده به امضاء دستگاه متولی رسانده شده و ملاک پرداخت سپرده متقاضی به سازنده و تحویل ساختمان پس از اتمام، از سازنده به متقاضی خواهد بود.

قرارداد در ۳ نسخه تنظیم می‌شود و یک نسخه از قرارداد پس از امضاء نزد دستگاه متولی، سازنده و متقاضی خواهد ماند.

دستگاه متولی لازم است انجام این مرحله را در «سامانه ثبت نام و واگذاری مسکن مهر» ثبت نماید.

ماده ۱۰: فروش تدریجی تسهیلات

به محض اتمام عملیات ساختمانی و دریافت پایان کار توسط سازنده، بانک موظف است با اعلام دستگاه متولی نسبت به فروش تدریجی اصل و سود تسهیلات به متقاضی اقدام نماید.

ماده ۱۱: مراحل کارگزاری

پیگیری مراحل کارگزاری شامل اخذ پایان کار، صورت مجلس تفکیکی، نقشه تفکیکی و سند دفترچه‌ای مالکیت بر عهده سازنده می‌باشد. با ارائه سند مالکیت اعیانی به بانک، بانک موظف می‌باشد زمین دولت (وزارت مسکن و شهرسازی) را از رهن بانک آزاد و سند مالکیت متقاضی را به رهن خود در آورد.

ماده ۱۲: اولویت‌بندی تحویل واحد به متقاضی

اولویت‌بندی تحویل و انتخاب واحد توسط متقاضی بر اساس امتیاز مکسبه حاصل از زمان و مبالغ واریز اقساط است. و در شرایط امتیاز مساوی اولویت تحویل از طریق قرعه‌کشی تعیین خواهد شد. اولویت‌بندی متقاضیان جهت تحویل واحد از طریق «سامانه ثبت‌نام و واگذاری مسکن مهر» انجام می‌پذیرد.

* در واحدهای فاقد آسانسور، افرادی که دارای معلولیت یا مشکل حرکتی یا ناراحتی قلبی و جسمی می‌باشند با ارائه مدرک معتبر از اولویت انتخاب واحدهای طبقه همکف یا اول بر خوردار خواهند بود.

ماده ۱۳: تحویل واحد به متقاضی

تحویل واحد به متقاضی پس از واریز کل مبلغ آورده متقاضی به حساب سپرده و با حضور متقاضی، نماینده دستگاه متولی و نماینده سازنده صورت گرفته و صورتجلسه مربوطه (فرم پیوست ۵) تنظیم می‌گردد. در صورتیکه مشکلی از طرف متقاضی در رابطه با تأسیسات ساختمانی، تا ۱۰ روز پس از تحویل گزارش نشود، تحویل موقت، تلقی خواهد شد. در غیر این صورت سازنده مکلف به رفع اشکالات تأسیساتی اعلامی از سوی متقاضی در حداقل زمان ممکن و تاریخ صورتجلسه تحویل موقت تاریخ رفع نواقص خواهد بود. در این صورت ۵ درصد مبلغ قرارداد سازنده به عنوان ضمانت حسن انجام کار تا زمان تحویل قطعی، در نزد کارفرما خواهد ماند.

یک سال پس از تحویل موقت، در صورت عدم بروز مشکل ناشی از قصور سازنده در به کارگیری مصالح یا کیفیت اجرا، تحویل قطعی انجام خواهد شد و وجه ضمانت حسن انجام کار بر اساس مندرجات تفاهم نامه سه جانبه به مجری مسترد خواهد شد.

در صورتیکه نواقص ناشی از قصور سازنده مشاهده گردد، سازنده مکلف به رفع نواقص در حداقل زمان ممکن خواهد بود و در صورت استکاف سازنده از رفع نواقص در مهلت معقول، هزینه رفع نواقص از محل سپرده حسن انجام کار پرداخت خواهد شد.

ماده ۱۴: نحوه پرداخت سهم آورده متقاضی به سازنده

پرداخت آورده متقاضی به سازنده در سه مرحله و صرفاً با اعلام دستگاه متولی (پیوست شماره ۶) توسط بانک و به شرح زیر صورت می پذیرد:

برآورد سهم آورده متقاضی (میلیون ریال)	شروع کاشی کاری و سفید کاری (میلیون ریال)	در مرحله نازک کاری (میلیون ریال)	قبل از تحویل موقت واحد به متقاضی
تا ۵۰	۱۰	۱۰	الباقی سهم آورده متقاضی
۵۰ تا ۷۵	۱۵	۱۵	الباقی سهم آورده متقاضی
۷۵ تا ۱۰۰	۳۰	۳۰	الباقی سهم آورده متقاضی
بیش از ۱۰۰	۴۰	۳۰	الباقی سهم آورده متقاضی

جدول شماره ۲

بسمه تعالی

فرم تعهدنامه متقاضی مسکن مهر

اینجانب نام پدر..... شماره شناسنامه تاریخ تولد
صادره از دارای کد ملی ساکن شهر..... متقاضی
بهره‌مندی از واحدهای احداثی مسکن مهر در شهر ، ضمن قسم به خداوند متعال در خصوص
صحت مندرجات این برگه متعهد می‌گردم که دارای شرایط زیر می‌باشم و چنانچه در هر زمان خلاف ادعای
اینجانب محرز گردد، متعهد به جبران خسارات و استرداد کلیه تسهیلات دریافتی از جمله مسکن و زمین واگذار
شده، ظرف مدت یک ماه خواهم بود.

- ۱- متأهل یا سرپرست خانوار ☐ زن خودسرپرست ☐ می‌باشم.
- ۲- اینجانب و افراد تحت تکفل، فاقد مسکن و یا زمین مسکونی ملکی از ابتدای برنامه پنج ساله چهارم
(۱۳۸۴/۱/۱) تا این تاریخ می‌باشم.
- ۳- حداقل دارای ۵ سال سابقه سکونت در شهر مورد تقاضا می‌باشم.
- ۴- اینجانب و افراد تحت تکفل، قبلاً از هیچیک از امکانات دولتی شامل زمین و یا واحد مسکونی و یا
تسهیلات یارانه‌ای خرید و یا ساخت مسکن (فرم ج سبز) استفاده ننموده‌ایم.

تاریخ تکمیل فرم:

نام و نام خانوادگی و امضاء متقاضی

فرم پیوست ۲

شماره

تاریخ

بسمه تعالی

مدیریت محترم شعبه بانک مسکن استان.....

با سلام

احتراماً، بدینوسیله آقا/ خانم.....نام پدر.....شماره شناسنامه.....صادره از دارای کد ملی ساکن شهر.....متقاضی بهره‌مندی از واحدهای احداثی مسکن مهر جهت افتتاح حساب سپرده مسکن مهر با رقم (مطابق با جدول شماره ۱ دستورالعمل ثبت‌نام و واگذاری مسکن مهر) ریال معرفی می‌گردند تا بتوانند در صورت واجد شرایط بودن از واحدهای در حال احداث مسکن مهر بهره‌مند گردند.

شایان توجه است به استناد خوداظهاری، نامبرده دارای شرایط چهارگانه مسکن مهر به شرح ذیل

می‌باشد؛

۱- متأهل یا سرپرست خانوار ☐ زن خودسرپرست ☐

۲- خود و افراد تحت تکفل ایشان، فاقد مسکن و یا زمین مسکونی ملکی از ابتدای برنامه پنج ساله

چهارم (۱۳۸۴/۱/۱)

۳- حداقل دارای ۵ سال سابقه سکونت در شهر مورد تقاضا

۴- عدم استفاده متقاضی و افراد تحت تکفل وی از هیچیک از امکانات دولتی شامل زمین و یا واحد

مسکونی و یا تسهیلات یارانه‌ای خرید و یا ساخت مسکن (فرم ج سبز)

بدیهی است چنانچه در هر مرحله از ثبت نام و یا واگذاری برای این سازمان محرز گردد که نامبرده واجد

شرایط مسکن مهر نبوده صرفاً می‌تواند مبلغ سپرده واریزی و سود آن را برابر ضوابط آن بانک محترم

دریافت نماید. در این صورت واریز وجه به هیچ وجه و عنوان حقی در حال و آینده برای نامبرده جهت

استفاده از واحدهای احداثی مسکن مهر به همراه ندارد.

تبصره ۱: اعتبار این نامه جهت افتتاح حساب سپرده مسکن مهر حداکثر ظرف پانزده روز از تاریخ صدور بوده و در صورت عدم واریز وجه توسط متقاضی معرفی نامه فوق از درجه اعتبار ساقط و کان لم یکن می گردد.

تبصره ۲: سهم آورده متقاضی به صورت علی الحساب ریال می باشد که نحوه پرداخت آن به شرح جدول زیر می باشد:

مراحل	در زمان افتتاح حساب	تا ۳ ماه پس از افتتاح حساب	تا ۶ ماه پس از افتتاح حساب	تا ۹ ماه پس از افتتاح حساب
پرداختی متقاضی در هر مرحله به بانک (ریال)				

بدیهی است در صورت عدم تکمیل به موقع موجودی در زمانهای فوق الذکر، واگذاری واحد به متقاضی از اولویت خارج خواهد شد. در عین حال افزایش موجودی بیش از مبالغ تعیین شده و یا تکمیل موجودی زودتر از زمان تعیین شده، مشمول کسب امتیاز بالاتر در انتخاب واحدهای مسکونی خواهد بود.

تبصره ۳: متقاضی حق برداشت از حساب را نداشته و تنها با نامه این سازمان/بنیاد/شهر جدید مبالغ از این حساب توسط بانک برداشت و در وجه سازنده پروژه پرداخت می گردد.

تبصره ۴: در صورت انصراف متقاضی وجه سپرده گذاری شده و سود متعلقه پس از معرفی متقاضی واجد شرایط جایگزین از سوی سازمان مسکن و شهرسازی/بنیاد/شهر جدید مسکن انقلاب اسلامی به وی مسترد خواهد شد. بدیهی است سود سپرده متقاضی تا روز استرداد اصل سپرده محاسبه و پرداخت خواهد شد.

تبصره ۵: براساس برنامه زمانبندی انجام شده سازندگان موظفند واحدهای احداثی را تا تاریخ تحویل نمایند. بدیهی است در صورت تأخیر در تحویل واحدها، متقاضی صرفاً از سود سپرده واریزی بهره مند شده و تعهدی بر عهده این سازمان/بنیاد/شهر جدید نمی باشد.

لذا خواهشمند است ترتیبی اتخاذ فرمائید آن بانک محترم در پایان هر ماه گزارش آخرین وضعیت موجودی حساب و واریز وجه توسط متقاضی را به همراه امتیاز مکاتبه هر حساب را به این سازمان/بنیاد/شهر جدید ارسال نماید.

امضاء رئیس دستگاه متولی

فرم پیوست ۳

شماره

..... تاریخ

بِسْمِ تَعَالٰی

دعوتنامه متقاضی جهت عقد قرارداد پیش فروش مسکن مهر

جناب آقای/سرکار خانم

.....میتقاضی محترم مسکن مهر با شماره پرونده.....

سلام علیکم

احتراماً، با توجه به اتمام مرحله اسکلت و سقف پروژه در نظر گرفته شده برای جنابعالی و نظر به

پرداخت حداقل ۶۰ درصد سهم آورده، خواهشمند است جهت عقد قرارداد پیش فروش در تاریخ

..... به این سازمان مراجعه نمایید.

امضاء رئیس دستگاه متولی

رونوشت:

- مدیرعامل محترم شرکت [سازنده]، جهت حضور در ساعت مقرر

ماده ۴- ثمن معامله:

براساس بند ۲ ماده ۳ تفاهم نامه شماره مورخ فیما بین پیش فروشنده و
[نام دستگاه متولی ذکر شود]، ثمن معامله عبارت است از هر متر مربع زیربنای ناخالص پروژه تا مرحله پایان نازک کاری به
مبلغ ریال بطور مقطوع و بدون تعدیل می باشد که جمعا به مبلغ ریال تعیین
می گردد.

براساس تبصره یک ذیل بند ۲ ماده ۳ بهای عرصه براساس نظریه کارشناسی رسمی که مورد تأیید
[نام دستگاه متولی ذکر شود] قرار گرفته و با توجه به طرح ارائه شده برای هر متر مربع ناخالص مسکونی
..... ریال جمعا به مبلغ ریال تعیین می گردد.
هزینه انشعابات آب، فاضلاب، برق، گاز، نقل و انتقال سند، صدور پروانه، هزینه طرح و اجرای آماده سازی، اخذ پایانکار و
صورتمجلس تفکیکی با تأیید [نام دستگاه متولی ذکر شود] به ثمن معامله اضافه گردد.

ماده ۵- نحوه پرداخت ثمن معامله:

۵-۱- پیش فروشنده، مبلغ ریال را از بانک مسکن با نرخ سود در دوران مشارکت مدنی و
فروش اقساطی، به صورت تسهیلات دریافت خواهد نمود که پس از تکمیل واحدها بازپرداخت تسهیلات به پیش خریدار
منتقل خواهد شد و پیش خریدار موظف به پرداخت اقساط آن می باشد.

۵-۲- سهم آورده متقاضی مطابق با ماده ۸ دستورالعمل ثبت نام و واگذاری مسکن مهر در حساب سپرده ای غیر قابل برداشت
و به نام متقاضی نزد بانک پرداخت و مطابق با ماده ۱۴ همان دستورالعمل بر اساس نامه [نام دستگاه متولی ذکر شود]
توسط بانک به سازنده پرداخت خواهد شد.

۵-۴- در صورت تأخیر در پرداخت اقساط ثمن معامله از سوی متقاضی با توجه به میزان بدهی سر رسید شده، به ازای هر روز
تأخیر معادل ۱/۰٪ به بدهی مورد نظر اضافه خواهد شد. حداکثر تأخیر در پرداخت اقساط ۳۰ روز می باشد.

۵-۵- در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن معامله از طرف پیش خریدار این قرارداد فسخ گردیده و با اعلام بانک، متقاضی
واجد شرایط از سوی [نام دستگاه متولی ذکر شود] معرفی خواهد شد در این صورت وجوه پرداختی از طرف پیش
خریدار اولیه، به وی مسترد می گردد.

ماده ۶- پیش فروشنده موظف است ظرف مدت ماه با در نظر گرفتن مهلت زمانی مندرج در ردیف ۸ ذیل بند
ج ماده ۲ تفاهم نامه نسبت به تکمیل مورد قرارداد و تهیه مقدمات انتقال به پیش خریدار در یکی از دفاتر اسناد رسمی اقدام
نماید.

ماده ۷- سایر شرایط

در صورت تأخیر در تحویل مورد قرارداد به ازاء هر ماه تأخیر غیر مجاز معادل ۲٪ ثمن معامله، پیش فروشنده به پیش خریدار
پرداخت خواهد نمود.

تشخیص تأخیر غیر مجاز به عهده [نام دستگاه متولی ذکر شود] می باشد.

ماده ۸- چنانچه پیش فروشنده به هر دلیلی از ادامه کار خودداری نماید یا ضوابط و مشخصات فنی مرغوبیت مصالح و حسن اجرای کار را رعایت ننماید تشخیص با [نام دستگاه متولی ذکر شود] است و پیش فروشنده موظف به پرداخت خسارت وارده به پیش خریدار می باشد.

ماده ۹- پیش فروشنده موظف به رعایت کلیه مقررات ملی ساختمان می باشد چنانچه بدلیل عدم رعایت مقررات مورد نظر موجب بروز خسارت گردد با تشخیص [نام دستگاه متولی ذکر شود] مکلف به جبران ضرر و زیان وارده می باشد.

ماده ۱۰- انجام فرآیند کامل تحویل کلید به متقاضی پس از ساخت، شامل اخذ پایان کار، تهیه نقشه تفکیکی، صورت مجلس تفکیکی، اخذ سند، نقل و انتقال به متقاضی، ترهین در بانک، اخذ دفترچه اقساط و نصب کلیه انشعابات برای کلیه واحدها با لحاظ هزینه های آن به صورت جداگانه به عهده پیش فروشنده است.

ماده ۱۱- ضمایم این قرارداد به شرح ذیل می باشد:

۱-۱۱- تفاهم نامه شماره مورخ با [نام دستگاه متولی ذکر شود]

۲-۱۱- پروانه ساختمانی

۳-۱۱- اساسنامه شرکت پیش فروشنده

۴-۱۱- برنامه زمانبندی احداث پروژه

۵-۱۱- مشخصات فنی احداث پروژه

۶-۱۱- گواهی صلاحیت سازنده پروژه

ماده ۱۲- در صورت بروز اختلاف نظر بین پیش خریدار و پیش فروشنده نظریه اداره حقوقی [نام دستگاه متولی ذکر شود] لازم الاتباع می باشد و پیش خریدار و پیش فروشنده حق طرح دعوا و مراجعه به مراجع قضایی را از خود سلب و اسقاط می نمایند.

این قرارداد در ۱۲ ماده و ۳ نسخه که همگی حکم واحد دارند تنظیم گردیده است.

پیش فروشنده

پیش خریدار

نماینده [نام دستگاه متولی ذکر شود]

فرم پیوست ۵

شماره

تاریخ

بسمه تعالی

صور تجلسه تحویل موقت واحد به متقاضی مسکن مهر

آپارتمان شماره واقع در طبقه بلوک بر روی پلاک ثبتی فرعی از اصلی واقع
در بخش شهرستان استان به نشانی:
..... با توجه به قرارداد پیش فروش شماره مورخ با
حضور امضاء کنندگان این صور تجلسه به آقای / خانم دارای کد ملی و شماره پرونده
مربوط به سامانه «ثبت نام و واگذاری مسکن مهر» وزارت مسکن و شهرسازی تحویل گردید.
در صورتیکه مشکلی از طرف تحویل گیرنده در رابطه با تأسیسات ساختمانی، تا ۱۰ روز پس از تحویل گزارش نشود،
تحویل موقت، تلقی خواهد شد.
در صورتیکه در ارتباط با تأسیسات ساختمانی نواقصی از سوی تحویل گیرنده در مدت مقرر اعلام گردد، سازنده موظف
به برطرف نمودن آن در حداقل زمان ممکن خواهد بود. در این صورت تاریخ تحویل موقت، تاریخ رفع نواقص خواهد
بود.

نام و نام خانوادگی و امضاء تحویل گیرنده

نام و نام خانوادگی و امضاء مجری

نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده دستگاه متولی

چک لیست تحویل موقت واحد به متقاضی

- | | |
|---|--|
| ☐ قفل و یراق آلات دربها | ☐ درب ورودی ضد سرقت |
| ☐ کلید و پرز | ☐ دربهای داخلی |
| ☐ رنگامیزی دیوارها | ☐ رنگامیزی سقف |
| ☐ سرامیک کف سرویس | ☐ سرامیک کف آشپزخانه |
| ☐ سرامیک کف اتاق خوابها | ☐ سرامیک کف حمام |
| ☐ کاشی دیوار آشپزخانه تا سقف به طور کامل | ☐ سرامیک کف پذیرایی و حال |
| ☐ کاشی دیوار حمام تا سقف به طور کامل | ☐ کاشی دیوار سرویس بهداشتی تا سقف به طور کامل |
| ☐ نرده تراس (بالکن) | ☐ نرده راه پله |
| ☐ شیرمخلوط روشویی سرویس | ☐ شیرمخلوط آشپزخانه |
| ☐ شیرمخلوط سرویس با شلنگ | ☐ شیرمخلوط حمام با دوش |
| ☐ سیفون سرویس بهداشتی | ☐ سینک آشپزخانه و کابینت زیر |
| ☐ شیشه پنجره ها دو جداره و سالم | ☐ رادیاتور |
| ☐ کف شور آشپزخانه | ☐ کف شور بالکن |
| ☐ درب کمد دیواری | ☐ قرنیز دور دیوارها به ارتفاع مندرج در تفاهم نامه |
| ☐ انباری | ☐ پارکینگ |

مشاعات:

- | | |
|--|--|
| ☐ سنگ کف پله ها | ☐ سنگ قرنیز پله ها |
| ☐ آسانسور | ☐ شوتینگ زباله |
| ☐ رنگامیزی دیوار پله ها | ☐ رنگامیزی سقف پله ها |
| ☐ پارکینگ | |

فرم پیوست ۶

شماره

تاریخ

بسمه تعالی

مدیریت محترم شعبه بانک مسکن استان.....

سلام علیکم

با عنایت به تفاهم نامه سه جانبه شماره مورخ ، قرارداد شماره مورخ

..... آن بانک با شرکت و نظر به شروع مرحله

☐ کاشی کاری و سفید کاری

☐ نازک کاری

در واحد از این پروژه، لطفاً نسبت به پرداخت ریال از سهم آورده متقاضیان

پروژه مربوطه به شرح پیوست، به حساب شرکت اقدام لازم مبذول و نتیجه به این

سازمان/ بنیاد/ شهر جدید اعلام گردد.

امضاء رئیس دستگاه متولی

ادامہ فرم پیوست ۶

[illegible]

فرم پیوست ۷

شماره

تاریخ

بسمه تعالی

[عنوان دستگاه متولی ذکر گردد.]

سلام علیکم

بازگشت به نامه شماره مورخ [شماره و تاریخ نامه معرفی به بانک متقاضی ذکر گردد.]
و پیرو نامه شماره مورخ [شماره و تاریخ نامه قبلی بانک در خصوص پرداختهای متقاضی ذکر گردد.]
به استحضار می‌رساند آقای / خانم با کد ملی در این بانک اقدام به

☐ افتتاح حساب با شماره حساب به میزان میلیون ریال در تاریخ

☐ پرداخت سهم آورده متقاضی مرحله به میزان میلیون ریال در تاریخ

نموده است.

بانک مسکن ، استان ، شهر ، کد شعبه

امضاء رئیس شعبه