

شیوه نامه تسهیلات ساخت مسکن در قالب واگذاری حق بهره برداری (اجاره ۹۹ ساله) زمین

۱۹ اسفند ۱۳۸۷

به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، بانک مرکزی، شیوه نامه تسهیلات ساخت مسکن مهر در قالب واگذاری حق بهره برداری (اجاره ۹۹ ساله زمین) را پس از تأیید معاون اول رئیس جمهور و به منظور ایجاد وحدت رویه و تسریع و تسهیل در امر پرداخت تسهیلات، طی نامه ای بشرح ذیل به مدیران عامل بانک های ملی ایران، صادرات ایران، تجارت، ملت، رفاه کارگران و مسکن ابلاغ کرد:

مرحله اول: سازمان مسکن و شهرسازی

۱- دریافت تقاضای متقاضی به همراه مدارک ذیل:

- * معرفی نامه اداره کل تعاون،
- * تصویر پروانه ساختمانی،
- * نقشه های اجرائی طرح،
- * تصویر سند مالکیت یا قرارداد واگذاری زمین یا سند اجاره بلند مدت (اعم از زمین دولتی یا اوقافی)،
- * ارائه تصویر پذیرش واگذاری حق جانشینی به بانک توسط سازمان اوقاف و امور خیریه (در صورت اوقافی بودن زمین)،
- * مدارک شرکت تعاونی (تصویر اساسنامه ممهور به مهر اداره ثبت، آگهی ثبت شرکت تعاونی، آگهی آخرین تغییرات و فهرست اسامی واجدین شرایط با مشخصات کامل)،
- * در گروه های چندخانوار نیاز به ارائه مدارک ثبتی شرکت تعاونی نیست و صرفاً مدارک شناسائی (شناسنامه و کارت ملی) دریافت خواهد شد.

۲- تأیید مشخصات طرح و تطبیق زیربنای واحدها در چارچوب ضوابط و مقررات مربوطه و تصویب طرح.

۳- بررسی و تأیید تکمیل مدارک و رفع موانع احتمالی توسط کمیته اشاره شده در بند ۳ شیوه نامه پرداخت تسهیلات آماده سازی.

مرحله دوم: بانک

۱- دریافت معرفی نامه اداره کل تعاون و مدارک موضوع بند ۱ مرحله اول ارسالی از سوی سازمان مسکن و شهرسازی.

۲- بانک حداکثر ۱۵ روز پس از دریافت مدارک کامل ضمن بررسی و در صورت تأیید نسبت به انعقاد قرارداد با سازنده اقدام و در صورت عدم موافقت مراتب را ضمن ذکر دلایل به سازمان مسکن و شهرسازی استان (عنداللزوم جهت طرح در کمیته اشاره شده در بند ۳ شیوه نامه پرداخت تسهیلات آماده سازی)

- * مرحله اول: پرداخت ۳۰٪ تسهیلات (بعد از پایان فونداسیون)،
- * مرحله دوم: پرداخت ۳۰٪ تسهیلات (پس از اجرای سقف آخر)،
- * مرحله سوم پرداخت ۴۰٪ تسهیلات (پایان مرحله سفت کاری).

تبصره: بدیهی است قبل از پرداخت مرحله آخر تسهیلات به متقاضی، طرح می باید از پیشرفت لازم برخوردار تا با پرداخت ۴۰٪ سهم بانک طرح به اتمام برسد در غیراین صورت کسری سهم الشرکه متقاضی می باید به حساب مشترک واریز شود.

۳- پایان عملیات ساختمانی و اخذ پایان کار توسط شرکت تعاونی یا گروه های چند خانواری،

۴- اخذ صورت مجلس تفکیکی توسط شرکت تعاونی یا گروه های چند خانواری و ارائه آن به بانک بانضمام پایان کار،

۵- محاسبه قیمت فروش نقدی سهم الشرکه بانک ((مجموع تسهیلات آماده سازی (در صورت وجود) و ساخت)) و سود دوران مشارکت،

۶- نحوه محاسبه و پرداخت یارانه از سوی وزارت مسکن و شهرسازی به شرح ذیل می باشد:

الف- زمان پرداخت یارانه پایان دوره مشارکت مدنی و قبل از تبدیل قرارداد مشارکت مدنی به فروش اقساطی است.

ب- پس از محاسبه سود دوره مشارکت به سرجمع اصل تسهیلات پرداختی میزان یارانه پرداختی از سوی وزارت مسکن و شهرسازی از کل مبلغ کسر و مانده سهم الشرکه بانک به فروش اقساطی تبدیل می شود.

۷- اقدام لازم جهت اخذ یارانه محاسبه شده از وزارت مسکن و شهرسازی

۸- انعقاد قرارداد فروش اقساطی سهم الشرکه بانک با اعضاء شرکت تعاونی یا گروههای چندخانواری (حداکثر ۱۵ ساله)

براساس نرخ مصوب شورای پول و اعتبار، پس از دریافت صورت مجلس تفکیکی و صدور سند اعیانی و ترهین آن

مرحله سوم: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

(۱) نظارت بر عملکرد بانکها درخصوص پرداخت تسهیلات،

(۲) فراهم کردن زمینه تأمین منابع موردنیاز جهت طرحهای مسکن مهر در صورت لزوم،

(۳) دریافت عملکرد بانکها در ارتباط با طرح مسکن مهر با همکاری وزارت تعاون - وزارت مسکن و شهرسازی و بانکها و ارائه آن به مراجع ذی صلاح.

(۴) برگزاری جلسات مستمر جهت رفع موانع و مشکلات طرح مهر با مشارکت نمایندگان بانک مرکزی ، بانکها، وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت تعاون.