

شیوه نامه‌ی پرداخت تسهیلات آماده سازی زمین طرح مسکن مهر (اجاره ۹۹ ساله زمین)

۲۵ دی ۱۳۸۷

بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، شیوه نامه تسهیلات آماده سازی زمین طرح مسکن مهر (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:

شیوه نامه پرداخت تسهیلات آماده سازی زمین طرح مسکن مهر (اجاره ۹۹ ساله زمین)

* مرحله اول: اداره کل تعاون استان

- (۱) پالایش و سازماندهی متقاضیان مسکن مهر در چارچوب ضوابط و مقررات مربوطه
 - (۲) تأسیس شرکت تعاونی مسکن حتی الامکان به صورت شرکت تعاونی های کارمندی، کارگری و محله ای
 - (۳) معرفی متقاضیان به سازمان مسکن و شهرسازی استان جهت دریافت زمین با مدارک ذیل:
 - تصویر اساسنامه شرکت تعاونی مسکن ممهور به مهر اداره تعاون همراه با کد اقتصادی اداره مذکور
 - تصویر آگهی ثبت شرکت تعاونی
 - تصویر آگهی آخرین تغییرات (در صورت وجود)
 - فهرست اسامی اعضاء واجد شرایط شرکت تعاونی با مشخصات کامل
- کمیته ای به مسئولیت سازمان مسکن و شهرسازی با حضور اداره کل تعاون و بانک یا بانکهای عامل در استان تشکیل و طرحها از لحاظ مدارک در این کمیته تکمیل و سپس به بانک ابلاغ می گردد.
- در صورت وجود نواقص احتمالی مدارک مراتب از سوی بانک جهت رفع نقص به کمیته منعکس می شود و پرونده عودت داده نخواهد شد.

* مرحله دوم: سازمان مسکن و شهرسازی استان

- ۱- دریافت معرفی نامه اداره کل تعاون به انضمام مدارک مربوطه
- ۲- تشخیص عدم استفاده از زمین و مسکن دولتی و تسهیلات یارانه ای از طریق اطلاعات زمین و مسکن تبصره: سازمان مسکن و شهرسازی در صورت عدم تطبیق مدارک و یا استفاده از زمین و مسکن دولتی و نواقص احتمالی مدارک متقاضیان حداکثر ظرف مدت یک هفته پرونده متقاضیان را با ذکر دلیل به اداره تعاون مسترد می نماید.
- ۳- تحویل زمین اجاره ای به متقاضیان و تنظیم تفاهم نامه فی مابین وزارت مسکن و شهرسازی و متقاضی (در صورت واگذاری زمین به صورت اجاره ای)
- ۴- تهیه طرح و نقشه آماده سازی زمین توسط شرکت تعاونی مسکن و تصویب آن در سازمان مسکن و شهرسازی
- ۵- اطمینان از قابلیت ترهین زمین و تحویل یافته به شرکت تعاونی توسط بانک عامل - ضمناً زمین تحویل یافته دارای یکی از شرایط ذیل می باشد:
 - دارای سند مالکیت باشد
 - دارای قرارداد واگذاری زمین شهری به صورت اجاره بلند مدت ۹۹ ساله با حدود اربعه مشخص باشد (مورد قبول اداره ثبت مبنی بر رهن آن)
 - سند اجاره بلند مدت اعم از دولتی یا اوقافی باشد

- ۶- تشریح روند ، نحوه و ضوابط اخذ تسهیلات آماده سازی جهت آشنایی مسئولین شرکت تعاونی
- ۷- تشکیل جلسه با حضور نمایندگان مدیر کل تعاون رئیس سازمان مسکن و شهرسازی و بانک عامل جهت بررسی اولیه
- ۸- معرفی شرکت تعاونی به بانک عامل به همراه مدارک ذیل :
- معرفی نامه فرم درخواست تسهیلات (فرم ۲-۴) (قید موضوع حداکثر مدت اعتبار معرفی نامه از تاریخ صدور یک ماه می باشد در معرفی نامه های صادره ضروریست)
 - تصویر اساسنامه ، آگهی ثبت شرکت آگهی خرید تغییرات و فهرست اسامی اعضا
 - سند مالکیت زمین ، قرارداد واگذاری یا سند اجاره بلند مدت اعم از دولتی یا اوقافی
 - طرح آماده سازی زمین مصوب سازمان مسکن و شهرسازی (بر اساس آئین نامه اجرایی بند "د" تبصره ۶ قانون بودجه سال ۸۶)

***مرحله سوم: بانک عامل**

- ۱- اخذ معرفی نامه سازمان مسکن و شهرسازی به انضمام مدارک ارسالی
- مدارک لازم : فرم تسهیلات ، مدارک مربوط به شرکت تعاونی ، مستندات مالکیت عرصه قرارداد واگذاری اجاره ای بلند مدت (۹۹ ساله) معرفی نامه سازمان مسکن و شهرسازی ، نقشه آماده سازی تصویب شده .
- ۲- بانک حداکثر ۱۵ روز پس از تکمیل مدارک و اعلام کمیته اقدامات لازم جهت بررسی و در صورت تأیید انعقاد قرارداد با تعاونی را به عمل آورده و در صورت عدم موافقت مراتب را به سازمان مسکن و شهرسازی اعلام می نماید.
- توضیح : در صورت وجود مغایرت و عدم امکان انعقاد قرارداد به علت نقص مدارک ، انصراف متقاضی ، عدم امکان ترهین پلاک به علت مشکلات ثبتی یا وجود معارض ، عدم انطباق با ضوابط و مقررات بانکی ، معرفی نامه به سازمان مسکن و شهرسازی با ذکر دلایل عودت داده خواهد شد .
- ۳- پس از تصویب طرح اعلام به تعاونی مسکن جهت واریز مبلغ ۵ میلیون ریال سهم هر یک از اعضا به حساب شرکت تعاونی نزد بانک عامل
- تبصره : در صورتی که متقاضی سهم خود را هزینه نموده و سازمان مسکن و شهرسازی آن را تأیید کتبی نماید نیاز به واریز این مبلغ نمی باشد .
- ۴- پس از احراز شرایط انعقاد قرارداد جهت تسهیلات آماده سازی به ازاء هر واحد ۱۰ میلیون ریال و سپس واریز کل تسهیلات آماده سازی زمین و سهم الشرکه شریک (موجود در حساب جاری) به حساب مشترک مشارکت مدنی.
- ۵- برداشت مبالغ از حساب مشترک و واریز به حساب تعاونی با درخواست کتبی تعاونی مسکن و شهرسازی و تأیید اداره کل تعاون و سازمان مسکن و شهرسازی متناسب با پیشرفت کار.

***مرحله چهارم: نظارت بر عملیات آماده سازی (سازمان مسکن و شهرسازی)**

- ۱- نظارت عالیه بر روند اجرایی عملیات آماده سازی و اعلام پیشرفت فیزیکی پروژه به بانک عامل توسط سازمان مسکن و شهرسازی
- ۲- تهیه مقدمات انعقاد قرارداد اجاره ۹۹ ساله زمین و معرفی شرکت تعاونی به بانک جهت اعطای تسهیلات ساخت پروژه.