

دستور العمل ثبت نام و واگذاری مسکن مهر

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 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 با 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 خود سرپرست مشروط به داشتن حداقل ۳۵ سال سن با ارائه مدارک و مستندات قانونی در خصوص فوت همسر یا طلاق
- نخبگان علمی با معرفی بنیاد علمی نخبگان کشور
- معلول جسمی ، حرکتی با دارا بودن حداقل ۲۰ سال سن با معرفی سازمان بهزیستی کشور
دستگاه متولی : سازمان مسکن و شهرسازی استانها ، در شهرهای بالای 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 نام 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 گواهی دیگر که بتواند شرط حداقل ۵ سال سابقه سکونت را احراز نماید.
- ۴- تکمیل و ارائه فرم تعهد عدم مالکیت 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 ثبت نام نموده اند ، ولی تاکنون به تعاونی مربوطه ،
زمین تخصیص نیافته لازم است ضمن ارائه کد رهگیری سایت وزارت
تعاون مشابه سایر متقاضیان اقدام نمایند.
تبصره ۳: یک ماه پس از 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 شرایط 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 شود.
- فیش آب و برق محل سکونت متقاضی با شرط تطبیق با نام مالک مندرج در اجاره نامه فعلی
- سرکوپن
- 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 به ذکر است که متقاضیانی که از طریق

سایت وزارت تعاون تا پایان دی ماه ۱۳۸۹ ثبت نام نموده اند براساس تاریخ ثبت نام در اولویت خواهند بود . کد انتظار برای متقاضیان 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) فاقد متقاضی از پیش تعیین شده می باشد و براساس 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 ملک یا استیجاری بودن زمین آن بوده و شامل سایر مشخصات پروژه از قبیل آدرس یا مجری نخواهد بود.

تذکر 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 مترمربع (این رقم در تفاهم نامه ساجانبه قید گردیده است) ×
زیربنای غیر مفید} + 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

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

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 می گردد.

تبصره ۶: اعتبار این معرفینامه جهت افتتاح حساب سپرده مسکن مهر حداکثر پانزده روز بوده و در صورت عدم واریز وجه توسط متقاضی معرفی نامه فوق از

درجه اعتبار ساقط و کان لم یکن تلقی می گردد و متقاضی با اولویت اول در گروه بعدی دعوت به معرفی به بانک قرار خواهد گرفت.

تبصره ۷: متقاضی حق برداشت از حساب را نداشته و تنها با مجوز دستگاه متولی مبالغ از این حساب توسط بانک برداشت و در وجه سازنده پروژه یا مجری آماده سازی پرداخت و یا در صورت انصراف براساس شرایط تبصره ۸ به متقاضی مسترد می گردد.

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 ثبت نام و واگذاری مسکن مهر» نیز درج گردد.

ماده ۷: پرداخت اقساط توسط متقاضی

مدت زمان پیش بیتی شده جهت انجام پروژه توسط سازندگان یک سال می باشد. بر این اساس وجوه واریزی متقاضی به حساب بانک در زمان افتتاح حساب حدود ۴۰٪ سهم آورده متقاضی براساس 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 پی سازی باشد، افتتاح حساب با حدود ۴۰، سهم آورده متقاضی براساس 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 براساس جدول شماره ۱ انجام خواهد شد.

چنانچه در زمان معرفی متقاضی به بانک پروژه مورد نظر در مرحله اتمام سفت کاری 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 براساس 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 می بایست براساس برآورد سهم 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 نامه ای 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 واریزی 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 نامه ای (فرم پیوست ۳) ، از متقاضی جهت عقد قرارداد پیش فروش (فرم پیوست ۴) دعوت می نماید. قرارداد پیش فروش پس از امضاء متقاضی و سازنده به امضاء دستگاه متولی رسانده شده و ملاک پرداخت سپرده متقاضی به سازنده تحویل ساختمان پس از اتمام ، از سازنده به متقاضی خواهد بود. قرارداد در ۳ نسخه تنظیم می شود 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 دفترچه ای مالکیت بر عهده سازنده می باشد . با ارائه سند مالکیت اعیانی به بانک ، بانک موظف است زمین دولت (وزارت مسکن و شهرسازی) را از رهن بانک آزاد و سند مالکیت متقاضی را به رهن خود درآورد.

ماده ۱۲: اولویت بندی تحویل واحد به متقاضی

اولویت بندی تحویل و انتخاب واحد توسط متقاضی بر اساس امتیاز مکتسبه حاصل از زمان و مبالغ واریز اقساط است و در شرایط امتیاز مساوی اولویت تحویل از طریق قرعه کشی تعیین خواهد شد اولویت بندی متقاضیان جهت تحویل واحد از طریق «سامانه ثبت نام و واگذاری مسکن مهر» انجام می پذیرد.

* واحدهای فاقد آسانسور ، افرادی که دارای معلولیت یا مشکل حرکتی یا ناراحتی قلبی و جسمی می باشند با ارائه مدرک معتبر از اولویت انتخاب واحدهای طبقه همکف یا اول برخوردار 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 می گردد. 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 تواقص 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.

یکسال 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 براساس مندرجات تفاهم نامه سه جانبه به مجری مسترد خواهد شد.

در صورتیکه نواقصی ناشی از قصور سازنده مشاهده گردد ، سازنده مکلف به رفع نواقص در حداقل زمان ممکن خواهد بود و در صورت استتکاف 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 سفیدکاری (میلیون ریال)	در مرحله نازک کاری (میلیون ریال)	قبل از تحویل موقت واحد به متقاضی
تا ۵۰	۱۰	۱۰	الباقی سهم آورده متقاضی
۷۵ تا ۵۰	۱۵	۱۵	الباقی سهم آورده متقاضی
۱۰۰ تا ۷۵	۳۰	۳۰	الباقی سهم آورده متقاضی
بیش از ۱۰۰	۴۰	۳۰	الباقی سهم آورده متقاضی

جدول شماره ۲