

به گزارش پایگاه اطلاع رسانی وزارت مسکن و شهرسازی ، بسته مربوط به ساخت واحد های مسکونی مهر سهمیه سال ۱۳۹۰ در حالی به تایید مهندس نیکزاد رسید و به سازمانهای مسکن و شهرسازی سراسر کشور ابلاغ شد که نیاز سنجی دقیق و اندیشیدن تمهیدات لازم جهت جذابیت پروژ های مسکونی مهر از الزامات اساسی این بسته محسوب می شوند.

بنابراین گزارش در بسته یاد شده تاکید شده با توجه به نیازسنجی شهرستانها حتی الامکان در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر جمعیت، متقاضیان واحد شرایط از قبل مشخص شده باشند . از سوی دیگر بعد از نیازسنجی نیز باید تمهیدات لازم جهت جذابیت پروژه های مسکونی مهر از قبیل متر از واحد و تعداد طبقات و تعداد واحد در طبقات، متناسب با فرهنگ و اقلیم معماری منطقه اندیشیده شود.

جدول نیاز سنجی

همانطور که در ابتدای گزارش اشاره شد ، نیاز سنجی دقیق یکی از الزامات مورد تاکید وزارت مسکن و شهرسازی در بسته ابلاغی به سازمانهای تابعه خود در استانهای سراسر کشور است تا جایی که حتی الامکان در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر جمعیت، متقاضیان واحد شرایط از قبل مشخص شده باشند.

در جدولی که بصورت نمونه همراه بسته ابلاغی برای سازمانهای مسکن و شهرسازی ارسال شده است ، آنها باید برنامه احداث مسکن مهر خود را به تفکیک شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر ، شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر و شهرهای جدید مشخص نمایند.

برنامه احداث مسکن مهر استان به تفکیک شهر

ردیف	شهر	ردیف	نام شهر	برنامه (ساخت واحد مسکونی)
۱	شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر	۱		
		۲		
		۳		
		۴		
		۵		
۲	شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر	۶		
		۱		
		۲		
		۳		
۳	شهر جدید	۴		
		۱		
۴	مجموع	۲		
		۱		

تفاهمنامه سه جانبه آماده سازی زمین ، ساخت و واگذاری واحدهای مسکونی (طرح مسکن مهر)

باستناد تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور ابلاغی به شماره ۱۳۶۵۶۰/ت۴۳۱۶۵ن مورخ ۸۸/۶/۲۴ و شیوه نامه ابلاغی به شماره ۳۳۱۶۳/۱۰۰/۰۲ مورخ ۸۸/۷/۵ ، این تفاهمنامه بین سازمان مسکن و شهرسازی استان و شرکت عمران شهر جدید/بنیادمسکن..... که منبهد «سازمان/شرکت/بنیاد» نامیده می- شود به نشانی به عنوان تأمین کننده زمین و بانک مسکن شعبه به نشانی به عنوان واگذارکننده تسهیلات بانکی از این پس بانک نامیده می شود و شرکت و به نمایندگی آقایان و به شماره ثبت امضاء مجاز شرکت به نشانی که از این پس سازنده نامیده می شود در تاریخ برای احداث واحد مسکونی بصورت فناوری نوین/نیمه صنعتی/غیرصنعتی که شرایط و مشخصات عمومی آن به همراه جدول پیوست و قرارداد اجاره زمین که جزء لاینفک آن می باشد و به امضاء طرفین رسیده ، تنظیم که با رعایت شرایط تصمیم نامه و شیوه نامه فوق الذکر مورد عمل قرار می گیرد.

ماده ۱- موضوع تفاهمنامه

عبارت است از تأمین زمین، طراحی آماده سازی و ساخت (معماری ، سازه و تأسیسات)، انجام عملیات آماده سازی و اخذ پروانه ساختمانی، تأمین تسهیلات بانکی برای آماده سازی و ساخت، احداث واحدهای مسکونی تا مرحله پایان کار و تحویل کلید، مطابق مشخصات پیوست و تنظیم قرارداد تخصیص و واگذاری بین متقاضیان طرح مسکن مهر در مرحله سفتکاری بلوک های ساختمانی و تحویل واحد به متقاضی پس از پایان کار و تنظیم و مبادله قرارداد انتقال تسهیلات پرداختی حداکثر ۱۵ ساله (مجموع دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی).

ماده ۲- حدود وظایف و اختیارات

الف- وظایف سازمان / شرکت / بنیاد در این تفاهمنامه

- ۱- انعقاد قرارداد اجاره زمین قابل ارتها ب بدون معارض با حدود اربعه و بروکف مشخص و برای مدت یکسال (از تاریخ تحویل) طی صورتجلسه ای به سازنده.
- ۲- تهیه طرح های آماده سازی و سیر مراحل تصویب آن در مراجع ذیربط.
- ۳- تأیید نقشه های ساختمانی و محوطه سازی حداکثر طرف مدت یک هفته.
- ۴- تعیین تکلیف آماده سازی زمین و اعمال نظارت عالی بر اجرای آن مطابق پیوست شماره ۱ و بر اساس ماده ۲۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان.
- ۵- اعمال نظارت عالی بر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و ساخت و ساز واحدهای مسکونی و آماده سازی طبق بند سوم تصمیم نامه صدرالذکر؛ بدیهی است نظارت عالی وزارت مسکن و شهرسازی نافی مسوولیتهای مقرر قانونی سازنده نیست.
- ۶- معرفی سازنده و متقاضیان واحد شرایط مسکن مهر جهت دریافت تسهیلات و تقسیط سهم شرکت به بانک عامل
- ۷- معرفی تمام متقاضیان واحد شرایط به تعداد واحدهای احداثی پروژه به سازنده در مرحله سفتکاری و جایگزینی افراد در صورت عدم پرداخت مابهالتفاوت هزینه ساخت و تسهیلات پرداختی .
- ۸- موافقت با ترهین زمین و اعیان محل پروژه به نفع بانک مسکن .
- ۹- تنظیم و مبادله قرارداد حق بهره برداری طولانی مدت زمین (۹۹ساله) با متقاضی واحد شرایط مسکن مهر.
- ۱۰- تهیه و تنظیم نمونه قرارداد واگذاری اعیانی و انعقاد و مبادله آن با متقاضیان واحد شرایط.
- ۱۱- چنانچه به هر دلیلی از جمله موارد پیش بینی شده در بند ۲ ماده ۳ این توافق نامه، قرارداد اجاره فسخ یا منفسخ گردد ایفای کلیه تعهدات سازنده در مقابل بانک به عهده سازمان/شرکت/بنیاد می باشد؛ در این خصوص مطابق با تبصره ۲ بند ۶ ماده ۳ عمل خواهد شد.

ب- وظایف بانک مسکن در این تفاهمنامه

- ۱- اعطای تسهیلات بانکی به سازنده به میزان سقف مصوب کارگروه زمین و مسکن کشور، مطابق جدول ذیل حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز پس از تکمیل مدارک در ازای ترهین سند زمین یا قرارداد واگذاری زمین محل پروژه در چارچوب قرارداد مشارکت مدنی مابین بانک و تسهیلات گیرنده و با رعایت جزء ۷ بند الف فوق الذکر اقدام می شود.

شرح	پایان فونداسیون	پایان سقف آخر	پایان سفت کاری	در مرحله نازک کاری
ساخت با استفاده از فناوری نوین (تسهیلات ۲۵ میلیون تومانی)	۱۵%	۴۰%	۳۰%	۱۵%
ساخت به صورت نیمه صنعتی (۲۲ میلیون تومان)				
ساخت به روش های غیرصنعتی (تسهیلات ۲۰ میلیون تومانی)				

تبصره ۱: در هر مرحله از ساخت تا ۲۰٪ از مانده کل تسهیلات برای روش‌های صنعتی و تا ۱۰٪ برای روش‌های سنتی و نیمه صنعتی (در توافقنامه های جدید) در قبال ارائه ضمانت‌نامه بانکی در طول پروژه قابل پرداخت است که متناسب با اقساط باقیمانده تا انتهای پروژه مستهلک می‌شود.

تبصره ۲: تسهیلات آماده سازی بمبلغ ده میلیون ریال با تایید و معرفی سازمان/شرکت/بنیاد از تسهیلات فوق کسر و پرداخت خواهد شد.

تبصره ۳: در حین اجرای سقف و ستونها با انجام ۵۰ درصد آن ، تسهیلات با همان میزان پیشرفت قابل پرداخت است. در سازه‌های فلزی نیز پس از اجرای کل اسکلت، ۵۰٪ از قسط دوم قابل پرداخت است.

تبصره ۴: چنانچه سازنده، مجری آماده سازی نیز باشد، یک میلیون تومان هزینه آماده سازی از محل تسهیلات پرداخت و مابقی هزینه آماده سازی در مرحله معرفی متقاضی، از متقاضیان دریافت خواهد شد و اگر سازنده، مجری آماده سازی نباشد طبق روال قبل اقدام خواهد شد.

۲- انتقال اصل و سود تسهیلات مشارکت مدنی پس از پایان کار به متقاضی طرح مسکن مهر که بر اساس قرارداد اجاره و قرارداد واگذاری واحد مسکونی مالک اعیان شناخته می‌شود با ترهین سند اعیان ملک (جمع مدت مشارکت مدنی و فروش اقساطی ۱۵ سال است) به نفع بانک مسکن و همزمان فک رهن عرصه.

ج-وظایف سازنده در این تفاهمنامه

۱- اجرای آماده سازی بر اساس طرح و مشخصات فنی و عمومی (پیوست شماره ۱) بطور کامل بر اساس برنامه زمان بندی مصوب و حداکثر برای مدت شش ماه از تاریخ تحویل زمین (در صورتی که زمین فاقد آماده سازی باشد و اجرای آماده سازی به سازنده ابلاغ شده باشد)

۲- تهیه نقشه های کامل واحدهای مسکونی و محوطه سازی در صورت عدم تهیه توسط سازمان/شرکت/بنیاد ظرف مدت دو هفته و تأیید سازمان/شرکت/بنیاد و اخذ پروانه ساختمان بر اساس نقشه های مربوطه.

۳- رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی اسلامی در تهیه کلیه نقشه ها الزامی است.

۴- تأمین هزینه اجرای فونداسیون بر اساس نقشه‌های مصوب

۵- تأمین هزینه نظارت کارگاهی که توسط ناظرین سازمان نظام مهندسی یا دفاتر مهندسی یا مهندسین مشاور ذیصلاح انجام خواهد شد ، با رعایت مفاد تبصره ۲ بند ج ردیف ۴ بر اساس مصوبه ۱۲۵۶۰/ت/۴۳۱۶۵/ن مورخ ۸۸/۶/۲۴ هیات محترم وزیران.

۶- ساخت و تحویل واحدهای مسکونی مورد نظر تا مقطع پایان کار و تحویل کلید حسب مورد طبق ماده یک و مطابق برنامه زمان بندی و حداکثر در ۱۲ ماه بعد از تحویل زمین با بر و کف مشخص و پروانه ساختمانی. ضمناً مجموعه فرآیند تحویل زمین با حدود اربعه و بر و کف مشخص و صدور پروانه ساختمانی حداکثر پانزده روز لحاظ خواهد شد.

۷- تأمین هزینه بندهای فوق به شرح بندهای این تفاهمنامه و پیوست های آن.

۸- اخذ تسهیلات بانکی طبق بند ۲ توافق نامه.

۹- رعایت کلیه نقشه ها ، مشخصات فنی و عمومی و مقررات ملی ساختمان و همچنین رعایت کلیه قوانین و مقررات ناظر بر ساخت و رعایت ضوابط مربوط به مسئولیت کارگاه و محدوده محوطه عملیات.

۱۰- اجرای عملیات محوطه سازی و حصارکشی در صورت لزوم به تشخیص سازمان/شرکت/بنیاد بر اساس نقشه های اجرایی مورد تأیید سازمان/شرکت/بنیاد و طی تفاهمنامه جداگانه.

۱۱- پرداخت هزینه های آماده سازی به سازمان/شرکت/بنیاد در صورتی که آماده سازی توسط سازمان/شرکت/بنیاد انجام شده باشد . بدیهی است این مبلغ به قیمت تمام شده اضافه و جزء اقساط سهم متقاضی محاسبه خواهد شد.

۱۲- ما به التفاوت هرگونه تغییرات احتمالی قیمت ناشی از تغییرات نرخ سیمان و آهن آلات بر اساس نرخهای اعلامی معاونت امور ساختمان و مسکن(به صورت ماهانه) نسبت به زمان انعقاد تفاهمنامه و زمان انجام کار مطابق برنامه زمان بندی در صورتیکه بیش از ۲۰٪ تغییر یابد، تغییرات آن محاسبه و میزان مازاد آن نسبت به ۲۰٪ به قیمت پایه تفاهمنامه محاسبه و به حساب سازنده منظور خواهد شد ، قیمتها و نحوه محاسبه در پیوست شماره ۲ ارائه شده است.

۱۳- انجام فرآیند کامل کلید تحویل به متقاضی پس از ساخت شامل اخذ پایان کار، تهیه نقشه تفکیکی، صورتجلس تفکیکی، صدور سند، نقل و انتقال به متقاضی، ترهین در بانک، اخذ دفترچه اقساط و نصب کلیه انشعابات برای کلیه واحدها با لحاظ هزینه‌های آن به صورت جداگانه

ماده ۲- سایر شرایط

۱- سازنده مکلف است همزمان با امضاء و مبادله قرارداد اجاره زمین پروژه، ضمانت‌نامه بانکی به میزان ۵ درصد مبلغ کل پروژه بر اساس مبلغ مندرج در بند ۲ ماده ۲ بعنوان تضمین انجام تعهدات به سازمان/شرکت/بنیاد تسلیم نماید که ۲/۵ درصد آن در مرحله تحویل واحد به متقاضی مسترد و ۲/۵ درصد مابقی به عنوان حسن انجام کار سازنده یکسال پس از تحویل واحد به متقاضی در صورت نداشتن نقص به سازنده مسترد می‌گردد. همچنین سازنده پروژه موظف است پروژه را براساس تفاهم وزارت مسکن و شهرسازی با شرکت‌های بیمه، بیمه کیفیت عیوب اساسی و پنهان ساختمان نماید که هزینه آن به‌ازای هر متر مربع ۴۵۰۰ تومان (مجموع هزینه بیمه کیفیت به اضافه فاز ۳ نظام مهندسی) است.

۲- قیمت هر متر مربع زیربنای نا خالص واحدهای تحویلی ، تا پایان کار و تحویل کلید مطابق آیت‌های ساخت پیوست شماره ۲ این تفاهمنامه همراه با هزینه بیمه کیفیت عیوب اساسی و پنهان ساختمان و مسوولیت (همراه با نظارت فاز ۳ نظام مهندسی)، بیمه تأمین اجتماعی، مالیات و سایر کسورات قانونی احتمالی، مبلغ ۳۰۰۰۰۰۰ ریال می‌باشد. این قیمت مقطوع بوده و به آن تعدیل ناشی از تغییر سال ویژه تعلق نمی‌گیرد.

در پروژه هایی که در آنها آسانسور نصب می‌گردد، هزینه آسانسور بالحاط مترژ واحد و تعداد واحدهای یک بلوک به قیمت، اضافه و بین واحدها سرشکن می‌شود.(پیوست شماره ۴)

سازنده هزینه مازاد بر تسهیلات بانکی را از متقاضی واحد مسکونی به روش زیر دریافت می‌نماید:

* برای هزینه آماده سازی با پیشرفت فیزیکی معرفی متقاضی از سوی شرکت/سازمان/ بنیاد .

* برای ساخت بصورت اقساط مساوی همزمان با اجرای پروژه در مرحله پایان سفت کاری تا انتهای پروژه.

تبصره ۱: در صورتیکه معرفی متقاضی زودتر از اتمام اجرای سقف نهایی صورت پذیرد، پرداخت سهم متقاضی زودتر از موعد مقرر با توافق طرفین بلامانع می‌باشد.

تبصره ۲: هزینه صدور پروانه ساختمانی، خرید انشعابات آب و فاضلاب، برق و گاز، هزینه‌های مربوط به مورد ۱۲ از وظایف سازنده در بند ۲ و هزینه‌های مربوط به طرح و اجرای آماده سازی، محوطه سازی و حصارکشی در قیمت این تفاهمنامه لحاظ نشده است.

تبصره ۳: در صورت استفاده از سازه فلزی پیچ و مهره و تمام صنعتی استاندارد، سقف مبلغ قرارداد تا ۳ درصد قابل افزایش می‌باشد.

تبصره ۴: در صورت نیاز به احداث پارکینگ (پیلوت)، هزینه ساخت بر اساس دوسوم (۲/۳) هزینه ساخت یعنی مترمربعی ۲۰۰ هزار تومان لحاظ خواهد شد.

۳- حداکثر مشاعات بدون لحاظ فضای آسانسور در هر طبقه به ازای یک واحد ۱۵ متر مربع، به ازای ۲ واحد ۱۰ متر مربع و به ازای ۴ واحد ۷/۵ متر مربع می‌باشد.

۴- تأخیرات سازنده ناشی از فعالیت‌های پشتیبانی و اجرایی پروژه توسط هیأت داور موضوع بند ۵ ذیل ماده ۲ مورد بررسی و تصمیم‌گیری قرار می‌گیرد.

جرائم تأخیرات غیر مجاز سازنده معادل یک درصد فعالیت‌هایی که مشمول تأخیر غیر مجاز شده (به ازای هر ماه) از قیمت نهایی کسر می‌گردد. حداکثر این درصدها نباید از ۵ درصد مبلغ کل این تفاهمنامه (بر پایه مبلغ بند ۲ ماده ۲) تجاوز نماید و پروژه طرف مدت ۴ ماه تعیین تکلیف شود.

۵- در صورتی که به هر دلیل این تفاهمنامه فسخ یا خاتمه داده شود و در روی زمین مورد توافق اعیانی احداث شده باشد بدو موضوع تأمین دلیل و پس از محاسبه درصد پیشرفت کار مطابق با تفکیک عملیات اجرایی به درصد (پیوست شماره ۵) توسط کارشناس رسمی منتخب، هزینه‌های آن بر اساس قیمت توافقنامه محاسبه شده، بدهی‌های سازنده به شرکت/سازمان/بنیاد و بانک و دیگر اشخاص پرداخت و مابقی به شرح ذیل طرف مدت یکماه پرداخت خواهد شد:

۱- چنانچه سازنده مقصر باشد با کسر تا ۱۰٪ از رقم محاسبه شده مذکور هزینه پرداخت خواهد شد.

۲- چنانچه سازنده مقصر نباشد عین مبلغ باقیمانده پرداخت خواهد شد.

۳- چنانچه سازنده بدهکار باشد، سازنده مکلف به پرداخت بدهی است؛ در صورت عدم کفایت از سایر اموال سازنده وصول خواهد شد.

۶- قراردادهای واگذاری واحدهای مسکونی بین سازنده و متقاضی براساس نمونه قرارداد ابلاغی شرکت/سازمان/بنیاد با لحاظ نمودن چارچوب تفاهمنامه حاضر منعقد و مبادله خواهد شد.

تبصره ۱: نظر اداره حقوقی شرکت/سازمان/بنیاد در مورد اختلافات سازنده و متقاضی لازم الاتباع می‌باشد و سازنده این شرط و شرط سلب و اسقاط حق طرح دعوا و مراجعه خود و متقاضی به مراجع قضایی و حل اختلاف را در قراردادهای واگذاری منعقد با متقاضیان واجد شرایط درج نماید.

تبصره ۲: در کلیه اختلاف‌هایی که ما بین سازمان/شرکت/بنیاد و سازنده در خصوص این تفاهمنامه بوجود آید، رأی هیأت داور (متشکل از یک نفر نماینده سازمان/شرکت/بنیاد، یک نفر نماینده سازنده و یک نفر کارشناس رسمی دادگستری با رشته مرتبط به عنوان مرضی‌الطرفین) لازم الاتباع خواهد بود. هیأت داور مکلفند ظرف مدت ۱۵ روز از ارجاع موضوع توسط هر یک از طرفین به داور، رأی داور صادر نمایند. با توجه به شرط داور فوق، طرفین با امضای این توافقنامه حق به مراجعه به مراجع قضایی را از خود سلب و اسقاط می‌نمایند.

۷- در صورتیکه تعجیل نسبت به مدت اجرای تفاهمنامه بوجود آید و سازنده زودتر از موعد مقرر تعهدات خود را به اتمام برساند، مبلغی معادل ۰/۵ درصد مبلغ تفاهمنامه به ازای هر ماه به مبلغ بند ۲ ماده ۲ تفاهمنامه اضافه خواهد شد.

۸- حسن انجام کلیه عملیات موضوع این تفاهمنامه برای مدت یک سال شمسی پس از تحویل از طرف سازنده تضمین می‌گردد. اگر در دوره تضمین بنابه تشخیص و تایید سازمان/شرکت/بنیاد، معایب و نقائصی در کار مشهود که ناشی از عدم رعایت مشخصات بشرح قرارداد باشد، سازنده مکلف است آن معایب و نقائص را به هزینه خود رفع نماید. برای این منظور سازمان/شرکت/بنیاد مراتب را با ذکر معایب و محل آن کتباً به سازنده ابلاغ می‌کند. در صورت عدم رفع نقص ظرف مدت ۱۵ روز، شرکت/سازمان/بنیاد نسبت به رفع معایب و نقائص از محل ۲/۵٪ ضمانت‌نامه باقیمانده مندرج در ماده ۳ اقدام خواهد نمود.

این تفاهمنامه و پیوست‌های آن در ۳ نسخه تهیه شده که دارای اعتبار واحد است و با امضاء طرفین و ابلاغ آن از سوی شرکت/سازمان (حداکثر ظرف ۲ روز) برای امضاء کنندگان قابلیت اجرایی دارد و طرفین ملزم به اجرای آن می‌باشند.

مدیرعامل شرکت عمران شهر جدید/سازمان مسکن استان/بنیاد مسکن استان.....
رئیس بانک مسکن شعبه شرکت به عنوان سازنده

پیوست شماره ۱

آماده سازی زمین محل پروژه

بطور کلی آماده سازی زمین، مجموعه فعالیت‌های هماهنگ و ضروری در اراضی شهری است که به منظور ایجاد امکان بهره برداری از اراضی جهت احداث واحدهای مسکونی و تأسیسات جنبی آنها و رفع نیازهای عمومی و امکان بهره برداری صورت می‌گیرد. اما آنچه در این تفاهمنامه مورد نظر است عبارت است از خاک برداری و خاکریزی و تسطیح زمین پروژه تا کد مصوب توسط شرکت/سازمان/بنیاد و تعریف شده در نقشه‌ها به گونه‌ای که امکان تردد ماشین آلات ساختمانی مقدور گردد و اجرای جوی و جداول و کانویو و سایر ابنیه فنی و آسفالت معابر و پارکینگ‌ها و پوشش معابر پیاده رو بر اساس نقشه‌های مصوب و مشخصات فنی و عمومی نشریه ۵۵ معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری.

تکمیل نهایی خیابان‌های داخل زمین محل پروژه در انتهای کار و در بخش محوطه سازی لحاظ و برآورد خواهد شد.

در مورد شبکه‌های آب و فاضلاب، برق و گاز نیز مطابق تبصره ۴ جزء ج بند ۴ تصمیم‌نامه مقرر شده که وزارتخانه‌های نفت و نیرو، برق، آب، گاز و فاضلاب را تأمین کنند.

هزینه های آماده سازی مطابق جداول فهرست بهای معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری برآورد و قرارداد به صورت مقطوع و بدون تعدیل منعقد خواهد شد.

مطابق بند ۲ پیوست ۲ شیوه نامه تعیین تکلیف آماده سازی، زمین چنانچه آماده سازی نشده باشد می بایست در تفاهمنامه مشخص گردد که طبق این تفاهمنامه تعیین تکلیف به عهده شرکت/ سازمان/ بنیاد می باشد.

مطابق تبصره ۱ بند ۳ تصمیم نامه مراحل آماده سازی حسب نظر متقاضیان و تأیید شورای مسکن استان می تواند تا مرحله اخذ پروانه ساختمانی و پی ریزی واحدهای مذکور و موارد مشابه ادامه پیدا کند.

بند ۳ شیوه نامه هزینه آماده سازی بصورت مقطوع بوده و این هزینه با تأیید نظارت عالی و بر اساس درصد پیشرفت فیزیکی و بدون هرگونه ضرایب از جمله تعدیل به متولی آماده سازی پرداخت خواهد شد.

مطابق جزء ۲ بند ۶ شیوه نامه نظارت عالی بر کلیه مراحل آماده سازی و ساخت و ساز مسکن مهر با سازمانهای مسکن و شهرسازی استان ها ، در شهرهای جدید با شرکت عمران شهر جدید و در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر با بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.

مطابق جزء الف بند ۳ تصمیم نامه در صورتی که آماده سازی به عهده سازنده قرار گیرد آماده سازی زمین نیز جزئی از اجرای کار محاسبه و لحاظ خواهد شد. در اینصورت مطابق بند ۴ پیوست ۲ شیوه نامه ، جهت هزینه های آماده سازی، تسهیلات مربوطه توسط بانک در قبال اخذ تضمین لازم در اختیار سازنده قرار خواهد گرفت و باقیمانده هزینه آماده سازی به هنگام معرفی متقاضیان از آنان دریافت خواهد شد . شرکت/ سازمان/ بنیاد (نظارت عالی) می بایست حداکثر ظرف مدت یک هفته از صدور گزارش پیشرفت آماده سازی مجوز دریافت تسهیلات را به سازنده ارائه نماید.

قیمت سیمان و آهن آلات هنگام امضاء توافق نامه

الف- قیمت پایه

قیمت پایه سیمان و آهن آلات در هنگام امضای تفاهمنامه به تاریخ مطابق موارد ذیل می باشد:
 قیمت آهن آلات (میلگرد ، تیرآهن و ورق بصورت متوسط) هر کیلوگرم ریال.
 قیمت سیمان به ازای هر تن ریال.

ب- نحوه محاسبه ما به التفاوت آهن آلات و سیمان:

۵۰٪ حجم فولاد و سیمان مصرفی به قیمت میانگین ماه اول بعد از انعقاد قرارداد اجاره زمین.
 ۳۰٪ مابقی حجم فولاد و سیمان مصرفی به قیمت میانگین قیمت ماه دوم بعد از انعقاد قرارداد اجاره زمین.
 ۲۰٪ مابقی حجم فولاد و سیمان مصرفی به قیمت میانگین قیمت ماه سوم بعد از انعقاد قرارداد اجاره زمین.

* معاونت امور ساختمان و مسکن موظف است تا در هفته اول هر ماه قیمت پایه سیمان و فولاد را جهت اعمال در این تفاهمنامه به کلیه سازمانهای مسکن و شهرسازی و شهرهای جدید ابلاغ نماید.

پیوست شماره ۲

مشخصات فنی ساختمانهای مسکونی

الف- طراحی:

۱- تهیه نقشه موقعیت (سایت پلان) ، نقشه های فاز یک و دو معماری ، سازه و تاسیسات برقی و مکانیکی با تایید مراجع ذیربط مطابق مقررات ملی ساختمان

ب- ساخت تا مرحله بهره برداری:

۱- مشخصات سازه‌ای : فن آوری جدید مورد تایید مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن با رعایت مقررات ملی ساختمان برای ساخت صنعتی ، نیمه صنعتی یا غیر صنعتی

نوع:	پی
نوع: ۱ - بتنی ۲- فلزی ۳- سایر	اسکلت
نوع:	سقف

۲- معماری و مشخصات دیوارها و نازک‌کاری و نما : با رعایت استاندارد و مطابق مقررات ملی ساختمان و مورد تایید مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن

نوع دیوار: با توجه به نوع فناوری	دیوارهای خارجی
نوع دیوار: با توجه به نوع فناوری	دیوارهای داخلی و جداکننده
- به ارتفاع حداقل ۰/۴ تا ۰/۶ متر سنگ نمایان و مابقی از رنگهای سلیکونی ویا سایر مصالح مقاوم ، سبک و استاندارد مورد تایید مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن (با زیر سازی)	نماهای خارجی
- راه پله : از کف تا ۰/۴۰ متر سنگ و مابقی گچ و خاک و سفید کاری و رنگ با توجه به فن آوری دیوار	نماهای داخلی
- راه پله: نرده‌ها از جنس پروفیل فلزی رنگ شده با فواصل استاندارد - بالکن: حفاظ بالکن ها از جنس پروفیل فلزی رنگ شده با فواصل استاندارد - سرویس‌ها: دستشویی، توالی و حمام تا سقف کاشی ، درجه یک ایرانی -آشپزخانه : تا سقف کاشی ، درجه یک ایرانی - اتاق خواب، هال و نشیمن و راهروهای داخل ساختمان : قرنیز ۷ سانتیمتر(سنگ ویا PVC ویا MDF) و رنگ (به طور کامل) - انباری ، موتوخانه، پارکینگ، ورودی و مشاعات دیگر : ۲۰ سانتیمتر سنگ و اندود سیمان و رنگ - سقف ها: رنگ پلاستیک	
ایزوگام و موزائیک ، درجه یک ایرانی با ازاره سنگی ۴۰ سانتیمتر و سنگ درپوش	پوشش بام
- آشپزخانه: سرامیک، درجه یک ایرانی - بالکن: سنگ - حمام، دستشویی و توالی: سرامیک، درجه یک ایرانی - اتاق خواب: سرامیک، درجه یک ایرانی - هال و نشیمن و راهروهای داخل ساختمان: سرامیک، درجه یک ایرانی - راه پله ، کف پارکد ، ورودی و مشاعات در طبقات: سنگ - کف پنجره : سنگ متناسب با نوع دیوار - انباری ، موتوخانه، پارکینگ و مشاعات دیگر: موزائیک	پوشش کف

UPVC با شیشه دو جداره، ساده به ضخامت هر جدار ۲ میلی متر	پنجره
مقررات ملی ساختمان ایران (مبحث ۱۹)	عایق حرارتی کف ، سقف ، دیوار
ایزوگام- کف و دیوار (تارنفاع حداقل بیست سانتیمتر بالاتر از آخرین آبریز) برای سرویسها ، کرسیها، دیوارهای زیرزمین	عایق رطوبتی
پله معمولی - پله فرار (طبق ضوابط)	دسترسی طبقات
چهار چوب فلزی و درب فلزی	درب ورود اصلی هر بلوک
درب ضد سرقت	درب ورودی آپارتمان
چهار چوب فلزی و درب چوبی با روکش HDF و پراق و قفل ایرانی درجه یک نصب میگردد و جای کمد تعبیه گردد.	درب های داخل واحد
چهار چوب فلزی و درب فلزی	درب انباری و مشاعات
۳- مشخصات تجهیزات و تأسیسات مکانیکی و برقی ساختمان استاندارد و مطابق مقررات ملی ساختمان و مورد تایید مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن	
لوله های نسل جدید (توکار) ۱- پنج لایه ۲- پلی پروپیلن	لوله های آب سرد و گرم مصرفی
PP - PE - PVC	لوله های فاضلاب
۱- پنج لایه ۲- پلی پروپیلن	لوله های گرمایش
فولادی بدون درز	لوله های گاز
-پکیج و رادیاتور آلومینیومی (هزینه پکیج به صورت جداگانه و اضافه بر مبلغ مندرج در بند ۲ ماده ۲ لحاظ خواهد شد)	گرمایش
-موتور خانه مرکزی و رادیاتور آلومینیومی برای ساختمانهای بلند مرتبه (در صورت احداث ساختمانهای مزبور در مورد هزینه موتورخانه اعلام شود.)	
-کانال کشی، دریچه و نصب کولر آبی (هزینه کولر آبی به صورت جداگانه و اضافه بر مبلغ مندرج در بند ۲ ماده ۲ لحاظ خواهد شد)	سرمايش
-برای مناطق گرم و مرطوب پیش بینی کولرگازی (لوله کشی برق ، لوله کشی برودتی و لوله کشی آب درین) انجام شود.	
ایرانی درجه یک	شیر آلات بطور کامل
فلاش تانک ، روشویی ، سنگ توالت از نوع ایرانی درجه یک و کفشویی پلاستیکی و تعبیه فاضلاب توالت فرنگی	لوازم بهداشتی
- مخزن به ظرفیت . . . لیتر (ورق گالوانیزه)	مخزن ذخیره آب پمپ تحت فشار
- پمپ: نوع استاندارد درجه یک	
فاضلاب شهری (در صورت نیاز به چاه سپتیک یا جذبی هزینه جداگانه لحاظ خواهد شد.)	سیستم دفع فاضلاب
نوع لوله: پی وی سی و یا پلی پروپیلن (PP)	لوله گذاری برق
سیم رشته ای، سیم تلفن و کابل کشی - تابلو برق داخل واحد- کلید و پریز درجه یک ایرانی ، فیوزهای مینیاتوری تابلو خارجی استاندارد	برق و تلفن
تهیه و نصب چراغهای مشاعات و در واحد مسکونی سربیش و لامپ	چراغ
درب بازکن معمولی ایرانی	درباز کن

۱- آب ، برق و گاز بطور مجزا برای هر واحد .

۲- ارتفاع از کف تمام شده تا زیرسقف حداقل ۸ / ۲ متر می باشد.

۳- بلوکها (دو خوابه - سه خوابه) و با مساحت مفید حدود ۷۵ متر مربع و ناخالص حدود ۸۵ متر مربع.

۴- اجرای پیاده رو بتنی پیرامون هر بلوک بعرض یک متر.

۵- حداکثر تعداد واحد در یک طبقه چهار واحد می باشد.

۶- حداکثر مشاعات بدون در نظر گرفتن فضای آسانسور در هر طبقه بازاء یک واحد ۱۵ مترمربع - بازاء دو واحد ۱۰ مترمربع - بازاء چهار واحد ۷/۵ مترمربع می باشد .

۷- ایجاد حداقل یک بالکن در هر واحد.

۸- سرویس توالت و حمام مجزا از هم می باشد.

۹- فن خروج هوا (اگزوست فن) برای کلیه سرویس های بهداشتی نصب می گردد.

۱۰- جعبه کنتور عمومی، کابل کشی، تابلوی داخلی (تابلو برق داخل ساختمان همراه با کلید مینیاتوری)، سیم کشی، از جنس استاندارد ایرانی می باشد. لامپ ها (کم مصرف) نصب می گردد.

۱۱- جاله آسانسور اجرا میشود ولی هزینه تهیه و نصب آسانسور جداگانه محاسبه و مطابق با مشخصات پیوست پرداخت میشود.

۱۲- کلیه مصالح بکار رفته در موارد ذکر شده دارای استاندارد ایران می باشد و در صورت استفاده از مصالح وارداتی میبایست گواهینامه مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن را اخذ و مطابق با درجه یک ایرانی می باشد.

۱۳- کلیه مشخصات فنی ساختمان (ذکر شده و نشده) مطابق با مباحث بیست گانه مقررات ملی ساختمان و جزئیات فنی و اجرایی نشریات معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری الزامی می باشد.

۱۴- اجرای سقف کاذب در سرویسهای بهداشتی، حمام و سایر قسمتها در صورت نیاز.

۱۵- تسطیح زمین زیر ساختمان تا حداکثر یک متر (عملیات خاکریزی، خاکبرداری و یا خاکریزی) ± 1 متر از کد زمین طبیعی.

پیوست شماره ۴

مشخصات آسانسورهای طرح مسکن مهر

این مشخصات طی بخشنامه ای به سازمانهای مسکن و شهرسازی ابلاغ شده است.

قیمت تمام شده هر دستگاه آسانسور ۱۴۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال میباشد. که با توجه به تعداد و مترای واحدهای مسکونی هر آپارتمان ، مبلغ مذکور به سطح زیر بنای کل واحدها تقسیم گردیده، و عدد به دست آمده به عنوان هزینه احداث آسانسور به ازای هر متر مربع زیر بنا در تفاهم نامه درج میگردد.

- در صورت استفاده از سیستم 3VF ۲۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال به مبلغ آسانسور اضافه می‌گردد.
- در صورت استفاده از سیستم Black OUT ۸/۰۰۰/۰۰۰ ریال به مبلغ آسانسور اضافه می‌گردد.
- با تغییر در تعداد طبقات مشخصات آسانسورها تغییر و میبایست به تایید سازمان/شرکت/ بنیاد برسد.
- در صورت استفاده از هرگونه مارک دیگری میبایست مشخصات فنی و تطابق قیمت توسط سازمان /شرکت / بنیاد بررسی و تایید گردد. در اینصورت مسئولیت فنی آن متوجه سازنده خواهد بود.
- اخذ گواهی از موسسه استاندارد و کلیه گارانتی های آسانسور و ملحقات آن توسط سازنده و ارائه آن الزامی است.
- بدیهی است در قیمتها کلیه هزینه های تهیه ، حمل، نصب ، شاسی کشی لوازم و متعلقات لازم و هزینه های بالاسری برای اجرای کامل آسانسور منظور شده و نیازی به پرداخت هیچگونه اضافه وجهی نمیشد.

پیوست شماره ۵ : تفکیک عملیات اجرایی مسکن مهر به درصد

ردیف	نوع فعالیت	درصد فعالیت از کل
۱	طراحی و نظارت	۲
۲	تجهیز کارگاه	۲.۵
۳	عملیات خاکی	۱
۴	پی سازی و عایقکاری و خاکریزی و بلوکاژ	۶
۵	اسکلت	۱۹
۶	سقف	۹
۷	دیوارهای خارجی و داخلی	۶
۸	عایقکاری حرارتی و رطوبتی	۱.۵
۹	لوله کشی و سیم کشی و کابل برق	۱.۸
۱۰	کلید و پریز و چراغ و آیفون	۲.۵
۱۱	تابلو برق	۰.۰۳
۱۲	لوله کشی تاسیسات سرد و گرم	۱.۵
۱۳	لوله کشی فاضلاب و باران	۰.۷
۱۴	کانال هوا و دریچه	۱.۲
۱۵	لوله کشی حرارتی و گاز کشی	۱.۵
۱۶	رادیاتور	۲
۱۷	پکیج و یا موتورخانه و تاسیسات تکمیلی	۲.۷۷
۱۸	کولر آبی	۰.۷
۱۹	کف سازی	۱.۵
۲۰	سقف کاذب	۰.۵
۲۱	نازک کاری (گچ و خاک، سفیدکاری و . .)	۷.۵
۲۲	پنجره upvc	۲.۵
۲۳	سفتکاری ، نازککاری و سنگ کاری پله	۳
۲۴	درب های چوبی اتاقها و کمد ها و ورودیها و پراق آلات	۴
۲۵	نما	۵
۲۶	کاشی و سرامیک کل واحد	۵.۵
۲۷	شیر آلات و لوازم بهداشتی	۱.۸
۲۸	آسانسور	۳
۲۹	نقاشی	۱.۵
۳۰	برچیدن کارگاه	۱.۵
۳۱	جمع	۱۰۰

ظرفیت سازندگان بر اساس رتبه بندی و تشویق صنعتی سازی

رتبه ۵	رتبه ۴	رتبه ۳	رتبه ۲	رتبه ۱	رتبه ارشد	تفصیلی	شرح
۱۷۲۵۶	۱۶۴۰	۹۴۷	۲۵۱	۲۱۴	***	تعداد موجود در کشور	پیمانکار
۲۰	۱۰۰	۱۵۰	۳۰۰	۴۰۰	***	سهامیه هر شرکت (واحد مسکونی)	
***	***	۶۰۲	۲۲۷	۲۷۴	۴۶	تعداد موجود در کشور	انبوه ساز
***	***	۱۰۰	۲۰۰	۳۰۰	۴۰۰	سهامیه هر شرکت (واحد مسکونی)	

توضیحات:

- اعلام ظرفیت هر شرکت پس از اعلام فراخوان و ثبت نام در سامانه www.maskan.ir و بررسی و تأیید فنی، مالی و صلاحیت توسط وزارت مسکن و شهرسازی و کسر کارهای در دست اجرای هر سازنده صورت می گیرد.
- در صورت اتمام بموقع تعهدات هر سازنده در ساخت پروژه های مسکن مهر و رضایت وزارت مسکن و شهرسازی، ظرفیت آن شرکت برای انعقاد توافق نامه های جدید ۲۰٪ افزایش خواهد یافت.
- توافق نامه هر سازنده در چارچوب ظرفیت مشخص شده و با قیمت مقطوع و براساس توافق نامه ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی و صرفاً از طریق فراخوان انجام خواهد شد.
- در صورتی که سازنده متقاضی اجرای واحدهای مسکونی به روش صنعتی باشد، ظرفیت مجاز سازنده تا ۲۰٪ افزایش خواهد یافت.
- سازمان های استانی و شهرهای جدید موظف به درج تمام آگهی های مناقصات خود در مورد ساخت واحدهای مسکونی مهر در سامانه www.maskan.ir می باشد. بدیهی است پس از انعقاد تفاهمنامه نیز مشخصات شرکت مزبور به همراه میزان واحدهای احداثی در سامانه مزبور درج خواهد شد.

شیوه نامه مسکن مهر ملکی (خود مالکین)
موضوع بند ۶ و ۷ تصمیم نامه شماره ۱۲۶۵۶۰/ت ۲۳۱۶۵ ن مورخ ۸۸/۶/۲۴
جدول شیوه نامه مسکن مهر ملکی (خود مالکین)

ردیف	مصادر
۱	۱-۱- اضافه بنا بدون تخریب
	الف) واحدهای فرسوده در بافت فرسوده مصوب ب) واحدهای فرسوده در غیر از بافت فرسوده مصوب
۲	۱-۲- در صورتیکه پروژه در مرحله اسکلت و سقف آخر باشد
	۲-۲- در صورتیکه پروژه در مرحله سفت کاری تا مرحله نازک کاری (۹۰٪ پیشرفت فیزیکی) باشد
	۳-۲- در صورتیکه واحدهای مزبور دارای پایان کار و صورتمجلس تفکیکی باشد
۳	زمین های دارای پروانه ساخت

-ساخت بنا / اضافه بنا (اضافه اشکوب)

اضافه نمودن بنا نسبت به طبقه فعلی (بصورت افقی یا عمودی) یا تخریب و نوسازی

۱-۱- اضافه بنا بدون تخریب

روش کار: با استناد به ماده ۵ تصویب نامه شماره ۹۱۴۲/ت ۴۴۱۲۵ ک مورخ ۸۹/۱/۱۸ در صورت تأیید استحکام ساختمان توسط نظام مهندسی و ارائه پروانه ساختمانی توسط شهرداری بر اساس ضوابط طرح های جامع تفصیلی و هادی به تعداد واحد مورد تقاضا (عمودی یا افقی) و با معرفی و فرمز شدن فرم ج افراد واجد شرایط، تسهیلات مسکن مهر دریافت می نمایند.

۱-۲- ساخت بنا با تخریب و نوسازی واحد موجود

الف) واحدهای فرسوده در بافت فرسوده مصوب

روش کار: با استناد به ماده ۱۱ تصویب نامه شماره ۳۱۷۸۲/ت ۴۴۵۴۸ ن مورخ ۸۹/۲/۱۳ واحد/ واحدهای تخریب شده به هر میزان واحد که از شهرداری مجوز ساخت (پروانه ساخت) اخذ نمایند، جهت اخذ تسهیلات ساخت (ویژه سهمیه بافت فرسوده) به بانک معرفی خواهند شد؛ در بافتهای فرسوده مصوب نیازی به فرمز شدن فرم (ج) به ازای واحدهای احداثی نیست.

در صورت ارائه فرم ج سبز به ازای هرواحد، شرایط تسهیلات مسکن مهر (از جمله نرخ سود تسهیلات) مطابق تصمیم- نامه شماره ۴۴۳۴۵/۲۵۷۷۰۲ مورخه ۸۸/۱۲/۲۳ خواهد بود.

ب) واحد فرسوده در غیر از بافت فرسوده مصوب

روش کار: واحد/ واحدهای تخریب شده به هر میزان واحد که از شهرداری مجوز ساخت (پروانه ساخت) اخذ نمایند، با ارائه فرم ج سبز متقاضیان واحد شرایط جهت اخذ تسهیلات ساخت به بانک معرفی خواهند شد.
تبصره: در مورد (ب) به ازای تخریب هر تعداد واحد مستقل دارای سند ثبتی، فرم «ج» اعضا قرمز نخواهد شد.

۲- واحدهای در حال ساخت و یا قابل بهره برداری

واحدهایی که بصورت نیمه ساخت یا قابل بهره برداری بصورت تک واحدی، انبوه سازی و یا تعاونی ساخته شده و یا می شوند، در صورت داشتن پروانه ساخت به صورت زیر نسبت به پیشرفت پروژه جهت اخذ تسهیلات ساخت به بانک معرفی خواهند شد.

۱-۲- در صورتیکه پروژه در مرحله اسکلت و سقف آخر باشد

روش کار: با استناد به ماده ۲ تصویب نامه شماره ۴۴۱۲۵/۹۱۴۲ مورخ ۸۹/۱/۱۸ در این حالت قسط اول و دوم پرداخت شده و متقاضیان واحد شرایط دارای فرم ج سبز حداکثر تا مرحله پرداخت قسط سوم تسهیلات، به بانک معرفی می شوند. به واحدهای مزبور پس از پایان نازک کاری، اخذ پایان کار و صورتجلس تفکیکی، قسط چهارم پرداخت شده و فروش اقساطی انجام می شود.

تبصره: در صورت عدم معرفی متقاضی از سوی مالک، مطابق مواد ۲ و ۵ تصویب نامه شماره ۴۴۱۲۵/۹۱۴۲ مورخ ۸۹/۱/۱۸ تسهیلات اعطایی در قالب مشارکت واقعی در پایان ساخت، همراه با سود مورد انتظار بانک با مالک یا مالکین تسویه خواهد شد.

۲-۲- در صورتیکه پروژه در مرحله سفت کاری تا مرحله نازک کاری (تا ۹۰٪ پیشرفت فیزیکی) باشد

روش کار: با استناد به ماده ۲ تصویب نامه شماره ۴۴۱۲۵/۹۱۴۲ مورخ ۸۹/۱/۱۸ در این حالت همزمان با معرفی متقاضیان دارای فرم «ج» سبز از سوی مالک، تنها قسط سوم (۳۰٪ تسهیلات بانکی مصوب) جهت تکمیل نازک کاری پرداخت می شود و پس از اخذ پایان کار و صورتجلس تفکیکی واحدهای مزبور، کل تسهیلات مصوب برای متقاضیان واحد شرایط مزبور، فروش اقساطی خواهد شد.

۲-۲- در صورتیکه واحدهای مزبور دارای صورتجلس تفکیکی و قابل سکونت باشد (با تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی و قبول متقاضی)

روش کار: با استناد به ماده ۱ تصویب نامه شماره ۴۴۱۲۵/۹۱۴۲ مورخ ۸۹/۱/۱۸ همزمان با معرفی متقاضیان واحد شرایط نیز از سوی مالک/سازنده، کل تسهیلات فروش اقساطی توسط بانک به متقاضیان پرداخت خواهد شد.

تبصره ۱: ضروریست پایان کار واحدهای مزبور از تاریخ ۸۸/۱/۱ به بعد اخذ شده باشد و سند ثبتی واحد/واحدهای مزبور دست اول باشد.

تبصره ۲: پروژه هایی که تا تاریخ ۸۹/۶/۳۱ به بانک معرفی شده اند قابل بررسی و اقدام بوده لیکن پس از تاریخ مذکور پروژه های مشمول تنها با دستورمقام عالی وزارت به بانک جهت اخذ تسهیلات بانکی مسکن مهر در قالب فروش اقساطی معرفی خواهند شد

۲- زمین های دارای پروانه ساخت

روش کار: با استناد به بند ۶ و ۷ تصمیم نامه شماره ۴۳۱۶۵/۱۲۶۵۶۰ مورخ ۸۸/۶/۲۴ متقاضیان با شرایط داشتن زمین با کاربری مسکونی داخل محدوده و پروانه ساخت از شهرداری جهت اخذ تسهیلات به بانک معرفی می شوند. بدیهی است مالک زمین، متقاضیان واحد شرایط واحدهای مزبور را حداکثر تا مرحله قسط سوم و با تایید سازمان استانی به بانک معرفی خواهد نمود؛ در صورت عدم معرفی متقاضی از سوی مالک، مطابق مواد ۲ و ۵ تصویب نامه شماره ۴۴۱۲۵/۹۱۴۲ مورخ

۸۹/۱/۱۸ تسهیلات اعطایی در قالب مشارکت واقعی در پایان ساخت همراه با سود مورد انتظار بانك با مالك يا مالکين تسويه خواهد شد.

توضیحات كلي:

۱- سازمانهاي استاني بنا بر شرایط استاني، بررسی تعداد متقاضیان واجد شرایط، عدم وجود زمین مناسب دولتي در منطقه مورد نظر، تعداد واحدهاي مورد نیاز، تاثیرگذار بودن در بازار مسکن منطقه و ... مي توانند در موارد فوق (ساخت و ساز در بافت فرسوده، واحدهاي نیمه ساخت و ساخت زمینهاي داراي پروانه ساخت و ساز) با لحاظ تمام شرایط توافقنامه ۳جانبه و قیمت زمین در منطقه مورد نظر به ازاي هر واحد مسکوني، قیمت نهایی(زمین + ساخت) را با مالك توافق و «توافقنامه ۳جانبه مهرملكي» را با شرط معرفي تمام متقاضیان از سوي سازمان، با مالك مزبور منعقد نمایند.

تبصره: توافقنامه ۳جانبه مسکن مهر ملكي با حذف موارد مربوط به *تحويل، اجاره و قرارداد حق بهره برداري* زمین ۹۹ساله و همچنین *تبدیل عبارت (سازنده) به (مالك)*، عیناً شبیه توافقنامه ۳جانبه ابلاغی بوده و تنها قیمت زمین به ازاي هر مترمربع ناخالص واحد مسکوني محاسبه و به عنوان يك تبصره به هزینه ساخت اضافه خواهد شد؛ در مسکن مهر ملكي عرصه و اعیان در مالکیت متقاضي در خواهد آمد.

۲- در صورت فقدان زمین دولتي یا غیر دولتي (قابل توافق) در محدوده شهري، سازمانهاي استاني بنا بر شرایط موجود، ضوابط و مقررات شهرسازي منطقه مي توانند نسبت به الحاق زمینهاي خصوصي به محدوده و توافق با مالك و اعطاي مجوز ساخت و ساز در سهم الحاق یافته مالك در قالب مسکن مهر ملكي اقدام نمایند.

۳- حسب نظر سازمانهاي استاني، ضروریست تا ۵۰٪ ظرفیت پروژههاي مسکن مهر ملكي در اختیار متقاضیان واجد شرایط معرفي شده از سوي سازمان هاي استاني قرار گیرد.

اقرار نامه و تعهد نامه

به منظور تنظیم در دفتر اسناد رسمي

اینجانب/اینجانان و به شماره شناسنامه داراي
کد ملي و صاحبان امضاي مجاز شرکت به شماره
..... به شناسه ملي مطابق آگهي آخرین تغییرات مندرج در روزنامه
رسمي شماره مورخ مالك/مالکين پلاک ثبتي فرعي از
..... اصلي واقع در بخش شهرستان داراي پروانه ساختماني
شماره مورخ صادره از شهرداری مبنی بر مجوز ساخت
پروژه واحد مسکوني موضوع توافقنامه منعقد شده با سازمان مسکن و شهرسازي استان
..... به شماره مورخ بدینوسیله :

الف- شخصا و از طرف شرکت مذکور اقرار و تعهد مي نمائيم که تاکنون به هيچ وجه عين و یا منافع عرصه و اعیان پلاک
ثبتي مذکور و واحدهاي مسکوني موضوع پروانه ساختماني مرقوم را تحت هيچیک از عناوين حقوقي به غیر واگذار و یا
تعهد نموده ايم و در صورت احراز خلاف اين اقرار ، شخصاً و متضامناً با شرکت مذکور ملزم به جبران خسارت وارده به
سازمان مسکن و شهرسازي استان ، بانك مسکن ، متقاضیان و اشخاص ثالث
خواهيم بود.

ب- شخصا و با شرکت مذکور به شرح ذیل متعهد و ملزم مي باشيم:

۱. واحدهاي مسکوني احداثي در پروژه موصوف را با رعایت مفاد مقررات به متقاضیان واجد شرایط موضوع آئين نامه
اجرایی قانون ساماندهي و حمايت از توليد و عرضه مسکن، مطابق مفاد اجزاء ۲ و ۳ اين بند از سند اختصاص و
واگذار نمائيم و پس از تسويه حساب با متقاضیان واجد شرایط (به استثناء بازپرداخت اقساط تسهیلات بانكي که
با تبدیل مشارکت مدني به فروش اقساطي خواهد بود) واحد مسکوني مربوطه را به متقاضیان ذيربط بعنوان خریدار

تحويل و حداكتر ظرف يك ماه از تاريخ تنظيم صورتمجلس تفكيكي (كه حداكتر ظرف شش ماه پس از تحويل موقت واحدها انجام خواهد پذيرفت) نسبت به انتقال قطعي و رسمي عرصه و اعيان با رعايت قوانين و مقررات حاكم و با هماهنگي بانك مسكن (بانك عامل) به متقاضيان واجد شرايط اقدام نمائيم. در غير اينصورت شخصاً و متضامناً با شركت مذكور ملزم به جبران خسارت وارده به متقاضيان و تعهد به پرداخت مبلغ ريال به ازاء هر روز تاخير به هر يك از متقاضيان واجد شرايط (خریداران واحدها) مي باشيم .

۲. تعداد..... واحد مسكوني معادل..... درصد از كل واحدهاي در دست احداث موضوع پروانه ساختماني فوق الذكر را به متقاضيان واجد شرايط معرفي شده از سوي سازمان مسكن و شهرسازي استان اختصاص و واگذار نمائيم.

۳. باقيمانده واحدها به تعداد..... واحد مسكوني معادل.....درصد از كل واحدهاي در دست احداث موضوع پروانه ساختماني مذكور را به متقاضيان واجد شرايطي كه تا زمان پرداخت قسط سوم تسهيلات بانكي به سازمان مسكن و شهرسازي استان..... معرفي خواهيم نمود، اختصاص و واگذار نمائيم. در صورت عدم معرفي متقاضيان واجد شرايط از سوي اينجانب/اينجانبان و شركت مذكور تا پرداخت قسط سوم تسهيلات بانكي، كليه واحدهاي مسكوني پروژه مذكور را به متقاضيان واجد شرايط معرفي شده از سوي سازمان مسكن و شهرسازي استان..... اختصاص و واگذار خواهيم نمود.

۴. در صورت عدم معرفي متقاضيان واجد شرايط از سوي اينجانب/اينجانبان و شركت مذكور و يا از سوي سازمان مسكن و شهرسازي استان جهت اختصاص و واگذاري واحدهاي مسكوني در دست احداث به شرح مندرج در اجزاء ۲و ۳ فوق الذكر، علاوه بر التزام و تعهد به تسويه حساب و بازپرداخت تسهيلات بانكي و سود و جرائم متعلقه (با احتساب يارانه و كمك سود مربوطه)، مشاركت مدني موضوع تسهيلات مدني موضوع تسهيلات بانكي ماخوذه از بانك عامل به مشاركت واقعي تبديل خواهد شد، كه ملزم به اقدام مطابق مقررات مربوطه و شرايط اعلامي بانك مسكن بعنوان بانك عامل، مي باشيم.

ج- شخصاً و با شركت مذكور حق هر گونه ادعا و اعتراض آني در خصوص موارد فوق الذكر (به‌ويژه در مراجع قضايي) را از خود سلب و اسقاط نموديم.

فرمت گردش كار تفاهمات مسكن مهر ملكي (خودمالكين)

رياست محترم سازمان مسكن و شهرسازي استان		اينجانب و مالك / صاحبان امضاي مجاز شركت	
مالك پلاك ثبتي فرعي از اصلي به مساحت مترمربع ، واقع در شهر		شهرستان تقاضاي خود را مبني بر احداث تعداد واحد مسكوني در قطعه زمين فوق الذكر كه در حال حاضر در مرحله صدور پروانه <input type="checkbox"/> طراحي <input type="checkbox"/> فونداسيون <input type="checkbox"/> اسكلت و سقف <input type="checkbox"/> سفت كاري <input type="checkbox"/> نازك كاري <input type="checkbox"/> پايان كار و اخذ صورتمجلس تفكيكي <input type="checkbox"/> مي باشد ، جهت اختصاص به متقاضيان واجد شرايط مسكن مهر مورد تأييد سازمان با استفاده از تسهيلات اين طرح به قيمت ريال به ازاي هر مترمربع مفيد بنا اعلام مي دارم . ضمناً كبي برابر اصل كليه مندرجات چك ليست پيوست تقديم مي گردد .	
تلفن :		نشاني محل سكونت / كار :	
تلفن همراه:		نشاني محل وقوع ملك :	
تصوير مصدق شناسنامه مالك / صاحبان امضاي مجاز شركت مالك :	دارد <input type="checkbox"/> ندارد <input type="checkbox"/>	شماره شناسنامه ۱	دارد <input type="checkbox"/> ندارد <input type="checkbox"/>
تصوير مصدق كارت ملي مالك / صاحبان امضاي مجاز شركت مالك :	دارد <input type="checkbox"/> ندارد <input type="checkbox"/>	شماره شناسنامه ۲	دارد <input type="checkbox"/> ندارد <input type="checkbox"/>
سند مالكيت دارد <input type="checkbox"/> ندارد <input type="checkbox"/>	شماره ورقه : شماره دفتر :	كدملي ۱	دارد <input type="checkbox"/> ندارد <input type="checkbox"/>
		كدملي ۲	دارد <input type="checkbox"/> ندارد <input type="checkbox"/>
تصوير مصدق آگهي تأسيس شركت مالك دارد <input type="checkbox"/> ندارد <input type="checkbox"/>	تصوير مصدق آگهي آخرين تغييرات شركت مالك دارد <input type="checkbox"/> ندارد <input type="checkbox"/>	نام مالك	
جانمايي ملك روي نقشه ۱/۲۰۰۰ دارد <input type="checkbox"/> ندارد <input type="checkbox"/>	نقشه معماري فاز يك معماري	پلاك اصلي :	
نقشه فاز دو معماري	گزارش مهندس ناظر	پلاك فرعي :	
دستور نقشه	دارد <input type="checkbox"/> ندارد <input type="checkbox"/>	تاريخ :	
پروانه ساختماني	دارد <input type="checkbox"/> ندارد <input type="checkbox"/>	شماره :	
نام و نام خانوادگي مالك	امضاء	تاريخ :	
دبيرخانه ۱- ثبت	۲- ارسال به دفتر رياست محترم سازمان	تاريخ :	
		دبيركميته	

رئیس سازمان	نظریه ریاست محترم سازمان :
دبیرکمیته	مدیریت محترم شهرسازی و معماری سازمان خواهشمند است با توجه به نقشه های مصوب فرادست و ضوابط و مقررات شهرسازی اعلام نظر فرمایید .
مدیر شهرسازی و معماری	نظر مدیریت شهرسازی و معماری سازمان
دبیرکمیته	مدیریت محترم املاک سازمان خواهشمند است در خصوص قطعیت مالکیت و آخرین وضعیت ثبتی پلاک مذکور و سایر موارد اعلام نظر فرمایید .
مدیر املاک	نظریه مدیریت املاک سازمان
دبیرکمیته	مدیریت محترم مسکن سازمان خواهشمند است در خصوص مشخصات فنی و ضامنه لاینفک تفاهم نامه اعلام نظر فرمایید
مدیر مسکن	نظریه مدیریت مسکن سازمان

چک لیست مدارک مسکن مهر ملکی مورد نیاز

ردیف	موضوع	دارد	ندارد	توضیحات
۱	تصویر مصدق شناسنامه مالک حقیقی / تصویر مصدق اساسنامه شرکت مالک			
۲	تصویر آگهی آخرین تغییرات روزنامه رسمی در خصوص شرکت مالک			
۳	تصویر مصدق شناسنامه صاحبان امضای مجاز شرکت مالک			
۴	تصویر مصدق کارت ملی مالک حقیقی / صاحبان امضای مجاز شرکت مالک			
۵	تصویر مصدق قرارداد مالک با سازنده (در صورت وجود)			
۶	تصویر مصدق شناسنامه سازنده (در صورت وجود)			
۷	تصویر مصدق کارت ملی سازنده (در صورت وجود)			
۸	تصویر مصدق سند مالکیت			
۹	تصویر مصدق وکالتنامه جامع شرایط در صورت انتقال وکالتی یا پیگیری توسط وکیل			
۱۰	تصویر مصدق شناسنامه وکیل در صورت انتقال وکالتی یا پیگیری توسط وکیل			
۱۱	تصویر مصدق پروانه ساختمانی			
۱۲	جانمایی موقعیت ملک بر روی نقشه ۱/۲۰۰۰ در قطع A3			
۱۳	تصویر مصدق گواهی پایان کار ساختمانی در صورت اتمام پروژه			
۱۴	تصویر مصدق گواهی عدم خلاف (بسته به پیشرفت فیزیکی پروژه)			
۱۵	گزارش مهندس ناظر در خصوص پیشرفت فیزیکی پروژه			
۱۶	تأییدیه قیمت مورد توافق توسط فرماندار شهرستان مربوطه			
۱۷	اقرارنامه رسمی مالک			
۱۸	کروکی و آدرس محل وقوع پروژه مطابق پروانه ساختمانی			
۱۹	تأییدیه مهندس ناظر در خصوص رعایت مقررات ملی ساختمان و آیین نامه ۲۸۰۰			
۲۰	نقشه های و جزئیات طرحهای موضوع تفاهم نامه			
۲۱	CD مربوط به نقشه های فاز یک و دو معماری مصوب شهرداری			
۲۲	فرم نحوه محاسبه مابه التفاوت قیمت آهن آلات و سیمان			
۲۳	برنامه زمانبندی اجرای موضوع تفاهم نامه			
۲۴	فهرست اقلام و مقادیر کار			
۲۵	مشخصات فنی ، دستورالعمل ها و استانداردهای فنی			
۲۶	آنالیز هزینه اجرای جزئیات واحدهای مسکونی موضوع تفاهم نامه			
۲۷	جزئیات نهایی سیستمهای تأسیساتی و نازک کاری طبق نقشه			

منبع: روابط عمومی وزارت مسکن و شهرسازی ... تاریخ انتشار ۸۹/۰۸/۳۰ ... ۱۴:۵۲:۳۱