

## آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (۸۷/۰۸/۲۰)

### فصل اول - تعاریف

**ماده ۱-** اصطلاحات مندرج در این آیین نامه در معانی مشروح زیر به کار می روند:

**۱- فاقدین مسکن:** افراد سرپرست خانواری که خود و افراد تحت تکفل آنان از تاریخ ۱۳۸۴/۱/۱ (تاریخ اجرای قانون برنامه چهارم توسعه) فاقد زمین مسکونی یا واحد مسکونی بوده و از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ از هیچ یک از امکانات دولتی یا امکانات نهادهای عمومی غیردولتی مربوط به تأمین مسکن شامل زمین، واحد مسکونی و یا تسهیلات یارانه ای خرید و یا ساخت واحد مسکونی استفاده نکرده باشند.

**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 پنج سال سابقه سکونت در شهر مورد تقاضا.

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

۱. زنان خود سرپرست مشروط به داشتن حداقل سی و پنج (۳۵) سال سن.

۲. نخبگان علمی با معرفی ستاد ملی نخبگان کشور.

۳. معلولین جسمی، حرکتی با دارا بودن حدود بیست (۲۰) سال سن و با معرفی سازمان بهزیستی کشور.

**تبصره ۲-** سابقه سکونت برای مهاجرین از کلان شهرها به سایر شهرهای کشور به یک سال کاهش می یابد، برای کارمندان دولت که به استناد حکم دستگاه ذی ربط منتقل می شوند (به استثناء استان تهران) این سابقه ملاک عمل نخواهد بود.

**۳- گروههای کم درآمد:** خانوارهایی که درآمد ماهیانه آنان حسب مورد کمتر از دو برابر حداقل حقوق موضوع قانون کار و یا قوانین مربوط به استخدام کشوری باشد.

**۴- مسکن گروههای کم درآمد:** مسکنی که در قالب برنامه های تولید و عرضه مسکن اجاره ای، اجاره به شرط تملیک و واگذاری حق بهره برداری از زمین، احداث می گردد. همچنین واحدهای مسکونی احداث شده توسط خیرین مسکن ساز و واحدهای مسکونی که توسط نهادهای حمایتی به قیمت تمام شده واگذار می گردند.

**۵- طرح آماده سازی:** طرح آماده سازی عبارت است از تهیه نقشه های اولیه که حسب مورد شامل جانمایی مجموعه، روابط میان بلوک ها و واحدها، نمای ساختمانها و مصالح مورد استفاده و بکارگیری فرهنگ معماری غنی ایرانی - اسلامی با رعایت عدم اشراق به فضاهای داخلی واحدها می باشد.

**۶- آماده سازی زمین:** فعالیتهایی که به منظور بهره برداری از اراضی خام برای آماده سازی جهت احداث و بهره برداری ضروری می باشد که شامل تسطیح زمین، اجرای جوی، جدول، زیرسازی و آسفالت معابر، شبکه های تأسیسات زیربنایی و احداث مساجد است.

**۷- تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی:** خدمات زیربنایی شامل انتقال شبکه های آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن از مبدأ تا محل زمین موردنظر و خدمات روبنایی شامل احداث اماکن عمومی از قبیل فضاهای آموزشی، بهداشتی، فرهنگی و فضای سبز است.

**۸- تعاونی های تأمین مسکن:** تعاونی هایی که در اجرای ماده (۲۷) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۷۰- تأسیس شده باشند و موضوع فعالیت آنان منحصر به تأمین مسکن اعضا باشد.

۹- **اسکان موقت:** فرایند جابجایی و استقرار ساکنین در دوره احیا و نوسازی بافتهای فرسوده شهری به صورت اجاره ای و اسکان موقت.

۱۰- **نظام اجاره ای حرفه ای:** نظامی که بر اساس آن اشخاص حقوقی یا حقیقی به سرمایه گذاری، تولید و عرضه واحدهای مسکونی اجاره ای به صورت انبوه مبادرت می نمایند.

۱۱- **شرکت های واسطی:** شرکتی که تحت نظارت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران فعالیت می نماید و با تأمین منابع مالی برای احداث و یا حمایت از احداث و تولید واحدهای مسکونی حق استفاده از آن را در قبال دریافت مبلغ مشخصی به دیگران منتقل می کند.

۱۲- **تأییدیه فنی:** مدرک رسمی نشان دهنده قابلیت تولید یک سیستم از لحاظ فنی، اجرایی و شرایط کشور که پس از راه اندازی خط تولید باید گواهینامه فنی دریافت کند.

۱۳- **کارشناس رسمی:** کارشناس رسمی دادگستری و کارشناس رسمی موضوع ماده (۲۷) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۸۴ می باشد.

۱۴- **سکونتگاه غیررسمی:** بافت هایی که به طور عمده مهاجرین روستایی و محرومان شهری را در خود جای داده اند و بدون مجوز و خارج از برنامه ریزی رسمی و قانونی توسعه شهری (طرحهای جامع و تفصیلی) در درون یا خارج از محدوده قانونی شهرها به وجود آمده اند.

۱۵- **کارگروه مسکن:** کارگروه موضوع تصویب نامه شماره ۲۹۲۳۸/ت/۴۰۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹.

۱۶- **قانون:** قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷ - .

## **فصل دوم: برنامه های واگذاری زمین به منظور تولید و عرضه مسکن شهری**

الف- برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره ای

**ماده ۲-** وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با هدف افزایش سرمایه گذاری در تولید و عرضه واحدهای اجاره ای جدید، نیاز استان های مختلف کشور را برآورد و برنامه اجرایی تحقق هدف مذکور را از طریق حمایت از استقرار نظام اجاره ای حرفه ای توسط بخش غیردولتی با رویکرد گروههای کم درآمد پیگیری نماید.

**تبصره ۱-** کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی، موضوع ماده (۳) این آیین نامه که اقدام به ساخت و عرضه مسکن اجاره ای می نمایند مجازند به منظور استقرار نظام اجاره ای حرفه ای راساً و یا از طریق نهادهای اجاره داری بخش غیردولتی، نسبت به بهره برداری اجاره ای واحدهای احداث شده اقدام می نمایند.

**تبصره ۲-** اشخاص یاد شده موظفند در دوره تعهد اجاره داری، قراردادهای اجاره سالانه خود را که در چارچوب اصول اعلامی توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه می گردد، در بانک اطلاعات املاک و ساختمان کشور به ثبت برسانند. در غیر این صورت، تسهیلات و سایر حمایت های مقرر در این برنامه بر مبنای قیمت روز (زمان پرداخت) محاسبه و از آنان دریافت خواهد شد.

**ماده ۳-** تسهیلات مسکن اجاره ای شامل کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی به شرح زیر تعیین می گردد:

الف- سازمانها و نهادهای عمومی غیردولتی متولی گروههای کم درآمد، سازمان بهزیستی، شهرداریها، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین و واقفین مسکن ساز با معرفی بنیاد یاد شده.

ب- صندوقهای تأمین اجتماعی، تعاون، بازنشستگی کشوری و لشکری و سایر صندوقهای مالی و اعتباری.

ج- مؤسسات مالی، اعتباری و شرکتهای دارای مجوز از مراجع صالح.

د- سرمایه‌گذاران حقیقی و حقوقی بخش خصوصی و تعاونی.

**ماده ۴-** اشخاص موضوع بند (الف) ماده (۳) این آیین نامه از حمایت‌های زیر بهره‌مند می‌گردند:

۱- واگذاری زمین به قیمت تمام شده مشروط به این که اشخاص یاد شده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۱۰) سال در اختیار خانوارهای کم درآمد یا تحت پوشش خود به صورت اجاره قرار دهند.

۲- واگذاری زمین به قیمت تمام شده و تأمین تا بیست درصد (۲۰٪) هزینه احداث واحدها در قالب کمک‌های اعتباری با اولویت در شهرهای با جمعیت دویست و پنجاه هزار (۲۵۰.۰۰۰) نفر به بالا مشروط به این که اشخاص یاد شده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۱۵) سال به خانوارهای کم درآمد به صورت اجاره ای واگذار نمایند.

**تبصره -** چنانچه زمین متعلق به اشخاص موضوع این ماده باشد، حداقل مدت اجاره داری موضوع بند (۲) از (۱۵) سال به (۱۰) سال کاهش می‌یابد.

**ماده ۵-** حمایت‌های مربوط به اشخاص موضوع بند (ب)، (ج) و (د) ماده (۳) این آیین نامه شامل واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز بر اساس اعلام کارشناس رسمی می‌باشد مشروط به اینکه اشخاص یاد شده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۵) سال به صورت اجاره و واگذار نمایند. در طول مدت احداث (حداکثر ۲ سال) و دوره واگذاری به صورت اجاره (حداقل ۵ سال) مبلغی بابت بهای زمین دریافت نمی‌گردد. بعد از اتمام دوره یاد شده و در صورت خروج از حالت اجاره و یا فروش واحدها، بهای زمین به قیمت کارشناسی زمان واگذاری دریافت خواهد شد.

**تبصره ۱-** در صورتی که قبل از اتمام مدت بهره‌برداری اجاره ای موضوع مواد (۴) و (۵) این آیین نامه، فروش انجام شود قیمت زمین به نرخ روز (زمان پرداخت) به همراه کلیه یارانه‌های پرداختی تبدیل به حال شده و از اشخاص موضوع این ماده دریافت خواهد شد.

**تبصره ۲-** شهرداریها موظفند برای متقاضیان موضوع ماده (۳) این آیین نامه پروانه ساختمانی صادر کنند و در پروانه ساخت و گواهی عدم خلاف و پایان کار عبارت «ساختمان استیجاری به مدت ... سال» را درج نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک نیز در هنگام صدور صورت مجلس تفکیکی و اسناد مالکیت برای اینگونه ساختمانها باید عبارت یاد شده را در صورت مجلس تفکیکی و سند مالکیت قید نمایند.

ب- برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره به شرط تملیک

**ماده ۶-** واگذاری زمین جهت اجاره به شرط تملیک صرفاً از طریق اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف) ماده (۳) این آیین نامه به خانوارهای تحت پوشش آنها که در زمره متقاضیان واجد شرایط طبق تعریف مندرج در ماده (۱) این آیین نامه می‌باشند اعطا می‌گردد. در این برنامه واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز با اعمال حداکثر سی درصد (۳۰٪) تخفیف و حداکثر (۵) سال تقسیط از زمان بهره‌برداری به اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف) ماده (۳) صورت می‌گیرد. چنانچه ظرف شش ماه پس از واگذاری زمین نسبت به آغاز عملیات احداث مسکن اقدامی صورت نگیرد، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به استرداد آن و واگذاری به متقاضیان دیگر اقدام خواهد نمود.

ج- برنامه واگذاری حق بهره‌برداری از زمین (به صورت اجاره ارزان قیمت ۹۹ ساله)

**ماده ۷-** این برنامه ویژه متقاضیان واجد شرایط بوده و از طریق واگذاری زمین های دارای کاربری مسکونی به متقاضیانی که در قالب اشخاص حقیقی و حقوقی، تعاونیهای مسکن و با مشارکت های مدنی به صورت سه خانوار به بالا سازماندهی شده باشند، اجرایی می‌گردد.

**تبصره ۱-** مبلغ اجاره بهای سالانه اراضی مشمول برنامه یاد شده، حداکثر معادل بیست درصد (۲۰٪) قیمت منطقه ای زمین مسکونی متناسب با قدرالسهم هر متقاضی در همان سال یا (۱) درصد ارزش کارشناسی روز زمین در ابتدای هر سال (هر کدام کمتر باشد) خواهد بود.

**تبصره ۲-** دستگاههایی که دارای اطلاعات لازم جهت پالایش و تطبیق شرایط متقاضیان می باشند موظفند همکاری لازم را با وزارت تعاون معمول نمایند.

**تبصره ۳-** وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و تعاون حسب مورد مسئولیت نظارت بر تشکیل تعاونیها و نظارت عالی بر امر ساخت و ساز بر روی زمین های موضوع این ماده را بر عهده دارند.

**ماده ۸-** آماده سازی زمین های موضوع این برنامه و هزینه مربوط به آن بر عهده متقاضیان و تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی بر عهده دستگاههای اجرایی ذی ربط می باشد. در طرحهای شهرسازی مربوط، جانمایی خدمات روبنایی صورت گرفته و زمین آن بر اساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۰- به دستگاههای مربوط واگذار می شود تا نسبت به احداث فضاهای روبنایی، با اولویت در برنامه های خود اقدام نمایند.

**تبصره ۱-** هزینه های مربوط به ساخت مساجد در برنامه یاد شده، مشابه سایر خدمات روبنایی از طریق اعتبارات دولتی تأمین خواهد شد. تأمین هزینه های یاد شده در شهرهای جدید بر اساس قانون مورد عمل شهرهای جدید انجام می گیرد.

**تبصره ۲-** بر اساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت، وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مجاز است نسبت به واگذاری اراضی دولتی دارای کاربری عمومی (آموزشی، ورزشی، بهداشتی و فرهنگی) به سازمان دولتی ذی ربط به قیمت تمام شده و به بخش غیردولتی به قیمت کارشناسی روز به صورت قسطی و یا اجاره به شرط تملیک (حداکثر ۲۰ ساله) اقدام نماید.

**تبصره ۳-** وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است اراضی تجاری واقع در طرحهای آماده سازی موضوع برنامه یاد شده را به ارزش کارشناسی روز و به روش مزایده به فروش رسانده و وجوه دریافتی را در راستای اهداف برنامه مسکن گروهای کم درآمد هزینه نماید.

**ماده ۹-** حداقل زمینهای دولتی اعطایی برای اجرای برنامه موضوع بند (ج) این آیین نامه نباید از ۹۵ درصد کل زمینهای موضوع برنامه های سالانه تأمین زمین توسط وزارت مسکن و شهرسازی کمتر باشد.

د- برنامه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیردولتی (نهادهای عمومی، خصوصی و تعاونی) با استفاده از فناوری های نوین و جذب سرمایه های داخلی و یا خارجی.

**ماده ۱۰-** برنامه یاد شده در سه محور زیر قابل اجرا است:

۱. برنامه جذب و هدایت نقدینگی به سمت تولید انبوه و عرضه مسکن از طریق صندوقهای مسکن و ساختمان، شرکتهای تأمین سرمایه مسکن.
  ۲. برنامه حمایت از سرمایه گذاریهای داخلی و خارجی در طرحهای انبوه سازی مسکن.
  ۳. برنامه حمایت از تولید صنعتی مسکن و استفاده از فناوریهای نو در احداث و عرضه مسکن.
- واگذاری اراضی جهت اجرای برنامه های موضوع این ماده مشروط به رعایت ضوابط و مقررات ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی و بر اساس قیمت کارشناسی روز بدون اعمال تخفیف به صورت فروش اقساطی با بازپرداخت حداکثر پنج سال (در زمان واگذاری) و یا در قالب مشارکت صورت خواهد گرفت.

**تبصره ۵-** متقاضیان اجرای برنامه های موضوع این ماده باید دارای پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی باشند. سرمایه گذاران خارجی موضوع این ماده نسبت به تطبیق شرایط و اخذ پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی اقدام خواهند نمود.

## **فصل سوم - ضوابط معماری و شهرسازی**

**ماده ۱۱-** وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری نسبت به شناسایی بافت ها، آثار و گونه های واجد ارزش شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی که قابلیت اثرگذاری بر ساخت و

سازهای معاصر شهری و روستایی را دارند، اقدام نموده و با استفاده از روشهای مختلفی همچون چاپ کتاب، لوح فشرده، تولید فیلم، حمایت از پایان نامه های دانشجویی، برگزاری همایش ها و مسابقات عکاسی و درج در رسانه ها، نسبت به مستندسازی و اطلاع رسانی اقدام نماید.

**ماده ۱۲-** وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف چهار ماه پس از ابلاغ این آیین نامه شرح خدمات طرحهای جامع و تفصیلی، طراحی فضاهای شهری، طرحهای هادی روستایی و همچنین متن دستور نقشه هایی را که در شهرها توسط شهرداریها، در روستاها توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در شهرهای جدید توسط شرکت عمران شهرهای جدید به متقاضیان احداث بنا داده می شود. به منظور رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی، بازرنگری، اصلاح و تکمیل نموده و پس از تصویب توسط کارگروه مسکن ابلاغ نماید.

**ماده ۱۳-** به منظور ارتقاء کیفی و صیانت از جریان طراحی معماری و اجرای ابنیه متناسب با فرهنگ ایرانی - اسلامی بر کلیه طرح های معماری و شهرسازی به خصوص در ساختمانهای دولتی و نهادهای عمومی مهم، شاخص و تأثیرگذار در سیمای شهرها و روستاها، کمیسیون معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی متشکل از وزیر مسکن و شهرسازی (به عنوان رئیس) و رؤسای سازمانهای میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، وزارت کشور، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سازمان نظام مهندسی ساختمان و حداکثر سه نفر از رؤسای دانشکده های معماری و شهرسازی (با انتخاب وزیر علوم، تحقیقات و فناوری) و دو نفر از شهرداران (با انتخاب وزیر کشور) و سه نفر از متخصصین رشته های معماری و شهرسازی معتقد به معماری ایرانی - اسلامی (با انتخاب رئیس کمیسیون) در وزارت مسکن و شهرسازی تشکیل می شود.

**تبصره-** آیین نامه تشکیل، شرح وظایف و اعضاء کارگروههای استانی و شهری و آیین نامه داخلی آن توسط کمیسیون سطح ملی تعیین و از طریق وزیر مسکن و شهرسازی ظرف شش ماه تهیه و به کلیه مراجع ذی ربط ابلاغ می شود.

**ماده ۱۴-** وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری موظف است ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین نامه، نظامنامه نحوه ساخت و ساز و نظارت در بافت های فرهنگی و تاریخی مصوب را با رویکرد صیانت مشترک از میراث فرهنگی و حقوق ساکنین اینگونه بافت ها تنظیم و برای تصویب به کارگروه مسکن کشور ارایه نماید.

**ماده ۱۵-** کلیه دستگاههای اجرایی و شرکتهای دولتی که به نوعی از بودجه عمومی دولت استفاده می کنند موظفند الگوهای معماری ایرانی - اسلامی را در طراحی و ساخت پروژه های اداری، آموزشی، درمانی و مسکونی لحاظ نمایند. طرح های معماری موضوع این ماده باید قبل از آغاز عملیات اجرایی به تأیید کمیسیون موضوع ماده (۱۲) برسد.

**ماده ۱۶-** وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری وزارت کشور و شهرداریها نسبت به مطالعه، طراحی و ساخت پروژه های طراحی شهری (فضاهای شهری، میدانی و محورها) با رویکرد الگوسازی در جهت احیاء و ترویج ارزشهای فرهنگ معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی اقدام نماید.

**ماده ۱۷-** وزارت علوم، تحقیقات و فناوری موظف است با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری نسبت به اصلاح سرفصل های دوره های آموزشی شهرسازی و معماری (برنامه ریزی شهری، طراحی محیط، طراحی شهری، معماری منظر، مرمت و سایر رشته های مرتبط) متناسب با ویژگی های شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی اقدام نموده و تا پایان برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، رشته های آموزشی جدید شامل معماری ایرانی - اسلامی، شهرسازی ایرانی - اسلامی و مرمت بافت های فرهنگی و تاریخی را ایجاد نماید.

**ماده ۱۸-** وزارت مسکن و شهرسازی موظف است برای کلیه شهرهایی که افق طرح هادی یا جامع آنها به پایان رسیده است و یا اصولاً فاقد طرح می باشند بر اساس اسناد توسعه و عمران بالا دست نسبت به تهیه طرح جامع با رویکردهای اولویت توسعه درونی استفاده از اراضی دولتی و خصوصی داخل محدوده، احیاء بافت های فرسوده و ساماندهی سکونتگاههای غیررسمی، توسعه روستاهای مستعد واقع در حریم شهرها، عدم تخریب اراضی مستعد کشاورزی و در صورت ضرورت، مکان یابی اراضی مناسب جهت احداث شهرک و یا شهرهای جدید در خارج از حریم شهرها و توسعه متصل یا منفصل محدوده شهرها و افزایش تراکم ساختمانی پهنه های داخل محدوده اقدام نماید.

## فصل چهارم - تأمین زمین و آماده سازی آن

**ماده ۱۹-** کلیه وزارتخانه ها، مؤسسات و دستگاههای دولتی و همچنین شرکتهایی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می باشد، مکلفند نسبت به واگذاری و تحویل رایگان اراضی در اختیار خود که در چارچوب مکان یابی موضوع ماده (۶) قانون قرار می گیرند (به استثناء مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست)، ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک نیز مکلفند پس از اعلام وزارتخانه یاد شده، ظرف یک ماه نسبت به تفکیک و ثبت انتقال ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

**تبصره ۱-** چنانچه دستگاه مربوط ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به واگذاری و تحویل زمین و تسلیم اسناد و مدارک آن اقدام ننماید، ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی، ظرف یک ماه به ترتیب یاد شده اقدام و سند مالکیت جدید را به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر نمایند.

**تبصره ۲-** زمین های متعلق به وزارت جهاد کشاورزی واقع در محدوده و حریم شهرها که بر اساس ماده (۱۲) قانون تشکیل وزارت جهاد کشاورزی - مصوب ۱۳۷۹- و قوانین بودجه سنواتی با تصویب هیأت وزیران امکان فروش آنها میسر می گردد، لازم است قبل از ارجاع موضوع به هیأت وزیران، به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر عدم شمول برنامه واگذاری حق بهره برداری از زمین جهت احداث و تولید مسکن برسد.

**ماده ۲۰-** در مورد اراضی با مالکیت بخش غیردولتی واقع در داخل محدوده شهرها و یا خارج از حریم شهرها، (در چارچوب مکان یابی موضوع ماده (۶) قانون)، وزارت مسکن و شهرسازی طی دو نوبت به فاصله ده روز مراتب را در رسانه های جمعی یا روزنامه کثیرالانتشار آگهی می نماید. مالکان اراضی دارای کاربری مسکونی تا دو ماه از تاریخ آخرین آگهی می توانند تقاضای خود را مبنی بر اجرای برنامه های مسکن موضوع قانون به انضمام تصویر اسناد مالکیت و مدارک متضمن توانایی مالی خود و برنامه زمان بندی اجرای طرح به وزارت مسکن و شهرسازی تسلیم نمایند.

**تبصره ۱-** کلیه هزینه های طراحی و اجرای آماده سازی و ساخت واحدهای مسکونی موضوع این ماده به عهده مالکان متقاضی می باشد که بخشی از آن برابر مقررات این آیین نامه با اعطای تسهیلات بانکی تأمین می گردد.

**تبصره ۲-** در صورت تمایل مالکین بخش غیردولتی مبنی بر واگذاری بخشی از زمین خود در قبال ارزش افزوده ناشی از اجرای قانون و یا معاوضه یا تهاتر با فروش اراضی و املاک، وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان های وابسته و تابعه آن مجازند نسبت به معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی ملکی خود یا خرید آنها، بر اساس قیمت کارشناسی روز (که به وسیله هیأت سه نفره کارشناسان رسمی تعیین خواهد شد)، طبق دستورالعملی که توسط وزارتخانه یاد شده تهیه و ابلاغ می گردد اقدام نمایند.

**تبصره ۳-** وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان های تابعه و شرکتهای وابسته مجازند نسبت به تملک اراضی و املاک موردنیاز اجرای برنامه های تأمین مسکن قانون و این آیین نامه که به مثابه برنامه عمومی محسوب میشوند، بر اساس لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک موردنیاز برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت - مصوب ۱۳۵۸- شورای انقلاب، اقدام نمایند.

**ماده ۲۱-** در مواردی که اراضی غیردولتی فاقد آماده سازی باشد، دستگاه واگذار کننده رسماً قبل از واگذاری نسبت به آماده سازی اراضی مربوطه اقدام و یا زمین را در قالب تفاهم نامه در اختیار متقاضیان موضوع ماده (۲) قانون قرار می دهد تا از طریق اشخاص (حقیقی یا حقوقی) ذی صلاح مورد تأیید وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به طراحی و انجام آماده سازی طبق برنامه زمان بندی که به آنها ابلاغ می گردد و تحت نظارت عالی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

**تبصره ۱-** هزینه های آماده سازی زمین بر عهده متقاضیان می باشد.

**تبصره ۲-** دستگاههای اجرایی ذی ربط با شبکه های تأسیسات زیربنایی از قبیل آب، برق، گاز و تلفن و خدمات روبنایی موظفند حسب درخواست و طبق برنامه ریزی زمان بندی اعلامی وزارت مسکن و شهرسازی، نسبت به تأمین اعتبار و تهیه

طرح و اجرای شبکه های تأسیسات زیربنایی و ساخت تأسیسات روبنایی تحت نظارت و راهبردهای شورای مسکن استان اقدام نماید.

**تبصره ۳-** کلیه طراحیهای آماده سازی و معماری موضوع این ماده باید در چارچوب ضوابط و مقررات طرح های جامع و تفصیلی شهر مربوط و رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی صورت گرفته و به تصویب کارگروه های تخصصی بررسی طرح های سازمانهای مسکن و شهرسازی استان ها برسد.

### **فصل پنجم - مالیات بر اراضی بایر**

**ماده ۲۲-** کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی (اعم از عمومی غیردولتی و خصوصی) مکلفند برای تمام اراضی بایر دارای کاربری مسکونی مصوب متعلق به خود واقع در مراکز استانها و شهرهای با جمعیت بالاتر از ۱۰۰.۰۰۰ نفر، اظهارنامه مالیاتی طبق نمونه ای که از طرف سازمان امور مالیاتی کشور تهیه و در دسترس مودیان قرار خواهد گرفت تنظیم و به ضمیمه تصویر مدارک مثبت مالکیت تا آخر اردیبهشت ماه هر سال به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم نمایند.

**تبصره -** در آن دسته از شهرهای کمتر از ۱۰۰.۰۰۰ نفر جمعیت که حسب ضرورت برقراری مالیات ایجاب نماید، اسامی آنها توسط وزارت مسکن و شهرسازی اعلام می گردد.

**ماده ۲۳-** اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک، اراضی بایر مشمول مالیات مودی را طبق فهرست موضوع تبصره (۳) ماده (۱۵) قانون تعیین و به مودی ابلاغ و مالیات متعلقه را مطالبه خواهد نمود. در مواردی که مودی از تسلیم اظهارنامه مالیاتی خودداری نماید، اداره امور مالیاتی محل طبق اطلاعات موضوع تبصره (۳) ماده (۱۵) قانون، نسبت به تعیین ارزش و مطالبه مالیات مقرر طبق این آیین نامه عمل خواهد نمود.

**ماده ۲۴-** چنانچه قطعه زمینی در اثناء سال منتقل شود، هر یک از اشخاص انتقال دهنده در آن سال به نسبت مدت مالکیت، مشمول مالیات متعلقه خواهند بود.

**ماده ۲۵-** شهرداریهای شهرهای مشمول موظفند فهرست اراضی بایر دارای کاربری مسکونی واقع در محدوده شهرداری خود را شناسایی و مشخصات آن را از طریق فرم یا روش های تعیین شده از سوی سازمان امور مالیاتی کشور به سازمان یاد شده اعلام نمایند.

### **فصل ششم - فناوریهای نوین**

**ماده ۲۶-** وزارت مسکن و شهرسازی در راستای تشویق فناوریهای نوین در عرصه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیردولتی کشور اقدامات زیر را به عمل می آورد:

الف- تسهیل و تسریع در بررسی و اظهارنظر در خصوص فناوریهای جدید ساخت صنعتی ظرف دو ماه از زمان معرفی فناوری توسط مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.

ب- حمایت از واحدهای تولیدی، سرمایه گذاران، مدیران و نخبگان فنی و متعهد به توسعه ساخت صنعتی و تشکل های صنفی مربوط.

**ماده ۲۷-** وزارت مسکن و شهرسازی (در موردی که زمین با کاربری صنعتی در داخل محدوده و حریم شهرها در اختیار دارد) و سازمان صنایع کوچک و شهرک های صنعتی ایران مجازند نسبت به واگذاری زمین برای احداث واحدهای تولیدکننده مصالح، قطعات و تجهیزات ساخت صنعتی و فناوریهای نوین به صورت بیست درصد (۲۰%) نقد و هشتاد درصد (۸۰%) با تقسیط پنج ساله اقدام نمایند و واگذاری زمین توسط وزارت مسکن و شهرسازی با قیمت کارشناسی روز و توسط سازمان صنایع کوچک و شهرک های صنعتی ایران با قیمت تمام شده صورت می گیرد.

**تبصره ۱-** وزارت جهاد کشاورزی مجاز است در راستای احداث واحدهای تولید کننده مصالح، قطعات و تجهیزات ساخت صنعتی و فناوریهای نوین بر اساس ضوابط و مقررات خود نسبت به واگذاری زمین اقدام نماید.

**تبصره ۲-** کارخانجات غیرفعال دولتی، به صورت مزایده مشروط، جهت ایجاد کارخانه های خانه سازی واگذار می شود.

**ماده ۲۸-** بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است از طریق بانکهای عامل، ضمن کوتاه نمودن فرایند صدور مجوز و ضمانت نامه بانکی جهت استفاده از تسهیلات ارزی - ریالی، نسبت به تخصیص تا میزان هشتاد درصد (۸۰٪) سرمایه گذاری موردنیاز تا سقف تسهیلات فردی که همه ساله توسط دولت تعیین می شود و با تأیید و معرفی شورای مسکن استان ها و مطابق ضوابط مربوط اقدام نماید.

**ماده ۲۹-** ماشین آلات و مواد اولیه موردنیاز برای تولید فناوریهای نوین صنعت ساختمان برای تولید مسکن که مشمول تعرفه صفر درصد موضوع تصویب نامه شماره ۱۲۲۱۷۳/ت/۵۸۰ک مورخ ۱۳۸۶/۸/۱ می گردند، توسط وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و صنایع و معادن معرفی می شوند.

**ماده ۳۰-** وزارتخانه های علوم، تحقیقات و فناوری، کار و امور اجتماعی و مسکن و شهرسازی حسب مورد، موظفند زمینه لازم را برای آموزش و تحقیقات کاربردی ساخت صنعتی و فناوریهای روز صنعت ساختمان فراهم نمایند.

**تبصره-** وزارت کار و امور اجتماعی با همکاری شهرداریها، مهندسان و تشکل های حرفه ای و صنفی شاغل در بخش مسکن، آموزش و تربیت کارگران ماهر موردنیاز اجرای این قانون را در حرف مربوط، در قالب آیین نامه اجرایی ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴- و با بهره گیری از اعتبارات موضوع این قانون اجرا می نماید.

**ماده ۳۱-** سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی راهکارهای لازم برای ارتقای آگاهی مردم و جامعه مهندسی کشور در ارتباط با مزایای تولید صنعتی ساختمان، از جمله ساخت سریع، اقتصادی، مقاوم با فناوریهای نوین، سازگار با محیط زیست و فرهنگ معماری ایرانی - اسلامی، صرفه جویی انرژی و سایر موارد را به مورد اجرا گذارد.

## **فصل هفتم - اعطای تسهیلات بانکی**

**ماده ۳۲-** برنامه های مورد حمایت دولت جهت اعطای تسهیلات بانکی برای تولید و ساخت مسکن مشتمل بر آماده سازی زمین و کلیه برنامه های ساخت مسکن شهری و روستایی موضوع قانون و این آیین نامه می باشد. بانکها موظفند پرداخت تسهیلات به برنامه های موضوع بند (ج) فصل دوم این آیین نامه را در اولویت قرار دهند.

**ماده ۳۳-** سقف تسهیلات فردی تولید و ساخت مسکن شهری، ودیعه اسکان موقت، مسکن روستایی و آماده سازی زمین همه ساله تا پایان فروردین ماه توسط بانک مرکزی و با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و پس از دریافت مجوز از مراجع ذی ربط اعلام می گردد.

**ماده ۳۴-** وزارت مسکن و شهرسازی بر حسب نیاز، جدول توزیع تسهیلات برنامه های مختلف موضوع ماده (۳۱) این آیین نامه بین استانهای کشور را حداکثر تا ۱۵ اردیبهشت ماه هر سال تهیه و جهت ابلاغ به بانک های عامل، به بانک مرکزی اعلام می نماید و بانک مرکزی نیز مکلف است حداکثر تا پایان اردیبهشت ماه هر سال نسبت به ابلاغ سهمیه های مربوط به بانکهای عامل اقدام نماید. در صورت عدم جذب تسهیلات، حسب اعلام وزارت مسکن و شهرسازی سهمیه مربوط به سایر استان ها اختصاص خواهد یافت.

**تبصره ۱-** بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است به منظور اجرایی شدن احداث سالانه دویست هزار (۲۰۰.۰۰۰) واحد مسکونی در مناطق روستایی کشور، توزیع استانی تسهیلات بانکی را به همراه پیشنهاد سهمیه بانک های عامل ضمن تعیین سقف تسهیلات در هر استان تا نیمه اردیبهشت هر سال تهیه و از طریق وزارت مسکن و شهرسازی به بانک مرکزی اعلام نماید. بانک مرکزی موظف است ظرف سه هفته از اعلام توزیع استانی اقدام نماید.



**ماده ۳۵-** مرجع معرفی متقاضیان مسکن شهری (در شهرهای بالای بیست و پنج هزار نفر) سازمان مسکن و شهرسازی استان و متقاضیان مسکن روستایی و شهری (در شهرهای با جمعیت بیست و پنج هزار نفر و کمتر)، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می باشد. معرفی برای پرداخت تسهیلات ساخت و پذیرش مدارک از سوی بانک، بعد از اخذ پروانه صورت می گیرد.

**تبصره-** در صورتی که متقاضیان احداث مسکن، تعاونیهای مسکن باشند تعاونی مربوط می بایست از طرف اداره کل تعاون به سازمان مسکن و شهرسازی استان معرفی گردد.

**ماده ۳۶-** پرداخت تسهیلات دوره ساخت متناسب با پیشرفت فیزیکی پروژه در مراحل زیر انجام می شود:

۱- قسط اول معادل چهل درصد (۴۰٪) تسهیلات بعد از اتمام پی (فونداسیون) ساختمان

۲- قسط دوم معادل چهل درصد (۴۰٪) تسهیلات بعد از تکمیل سقف آخر

۳- قسط سوم معادل بیست درصد (۲۰٪) تسهیلات بعد از پایان سفت کاری

**تبصره ۱-** تسهیلات به صورت مشارکت مدنی پرداخت می شود و مدت آن برای احداث واحدهای مسکونی هیجده (۱۸) ماه است که در صورت توافق ارکان اعتباری بانک، برای یک سال دیگر قابل تمدید می باشد.

**تبصره ۲-** پس از اتمام دوره مشارکت مدنی، بانک سهم شرکت خود در هر واحد را به خریداران واجد شرایط در قالب فروش اقساطی برای مدت باقیمانده (از مجموع دوران فروش اقساطی و مشارکت مدنی) و مبتنی بر توان بازپرداخت آنان به صورت پلکانی یا یکنواخت، تقسیم می نماید. در هر صورت مجموعه دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی، پانزده (۱۵) سال تمام و مجموع مبلغ فروش اقساطی هر واحد به خریداران واجد شرایط حداکثر معادل سقف مبلغ فروش اقساطی هر واحد مصوب شورای پول و اعتبار می باشد.

**ماده ۳۷-** پرداخت تسهیلات آماده سازی پس از تجهیز کارگاه و شروع عملیات آماده سازی متناسب با پیشرفت کار در دو مرحله انجام می شود. تسهیلات یاد شده از زمان بهره برداری از واحدها و همراه با تسهیلات دوره ساخت، فروش اقساطی می گردد.

**ماده ۳۸-** وزارت مسکن و شهرسازی موظف است کمک سود متعلقه بابت طرح های مشمول یارانه را در زمان تسویه قرارداد مشارکت مدنی به تفکیک سهم سازنده (در دوره مشارکت مدنی) و سهم متقاضی (در دوره فروش اقساطی) تعیین و به حساب بانک های عامل واریز نماید. بانک موظف است میزان یارانه فروش اقساطی را از بدهی متقاضی به صورت یکجا کسر و مابقی بدهی وی را با نرخ نافذ در زمان اخذ تسهیلات تقسیم نماید.

**ماده ۳۹-** بانک های عامل موظفند ظرف پانزده (۱۵) روز با تشکیل پرونده و پس از تکمیل مدارک نسبت به پرداخت تسهیلات اقدام نمایند.

**ماده ۴۰-** به منظور انجام هماهنگی لازم و نظارت بر روند پرداخت تسهیلات، کارگروه مشترکی با مسئولیت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و با حضور نمایندگان وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی تشکیل می گردد. بانک های عامل موظفند گزارش پرداخت تسهیلات را به صورت ماهیانه به بانک مرکزی ارائه نمایند تا توسط بانک مرکزی به کارگروه مذکور ارسال گردد.

**تبصره-** در مواردی که تسهیلات بانکی مربوط به تعاونیهای مسکن باشد، وزارت تعاون نیز عضو کارگروه یاد شده خواهد بود.

**ماده ۴۱-** تفاهم نامه یا قراردادهای واگذاری زمین با حدود اربعه مشخص از طرف وزارت مسکن و شهرسازی برای پرداخت تسهیلات بانکی در حکم سند رسمی تلقی و بانک های عامل می توانند به استناد قراردادهای یاد شده و در صورت عدم ایفای تعهدات از طرف بهره برداران، مطالبات خود را در صورت لزوم از طریق تملک ملک (اعم از اعیان و حقوق عرصه ملک) تبدیل به حال و وصول نمایند.

## فصل هشتم - بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی

**ماده ۴۲-** به منظور تسریع در اجرای طرح های بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت های فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی و به منظور تحقق مدیریت هماهنگ، اقدامات زیر صورت می پذیرد.

- ۱- دفاتر خدمات نوسازی محدوده ها و محلات یاد شده توسط بخش غیردولتی تحت نظارت شهرداریها تشکیل می گردد. ساز و کار تشکیل، شرح خدمات و ضوابط مربوط ظرف دو ماه از ابلاغ این آیین نامه توسط وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و اعلام میگردد. در طول دوران نوسازی کلیه دستگاههای اجرایی می توانند اختیارات خود را به دفاتر یاد شده تفویض نمایند.
- ۲- حق الامتیاز آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در محدوده های مربوط پس از نوسازی و بدون دریافت حق نگهداری محفوظ بوده و دستگاههای ذی ربط موظفند در اسرع وقت نسبت به برقراری و تأمین خدمات موردنیاز و مازاد بر وضع قبل از نوسازی اقدام نمایند.
- ۳- ادارات ثبت اسناد و املاک با اولویت و خارج از نوبت نسبت به انجام امور ثبتی مربوط به تجمیع، تفکیک و افراز و صدور اسناد و نظایر آن اقدام می نمایند.
- ۴- هزینه های بخش غیردولتی در جهت تأمین خدمات و فضاهای عمومی، فرهنگی و مذهبی در مناطق یاد شده به عنوان هزینه های قابل قبول مالیاتی مودیان خواهد بود.

**ماده ۴۳-** وزارت مسکن و شهرسازی با هدف تأمین زمین و بهره برداری از ظرفیت های جدید حاصل از بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی و تولید و عرضه مسکن توسط بخش غیردولتی به میزان سهم برنامه های پیش بینی شده در بافت های یاد شده به شرح زیر حمایت می نماید:

۱. کلیه اراضی واقع در محدوده بافت های فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی متعلق به وزارتخانه ها، مؤسسات دولتی و شرکتهای دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سهام آنها متعلق به دولت می باشد، برای حمایت از این امر اختصاص می یابد.
۲. برای اجرای پروژه های الگوی نوسازی در احداث مسکن از محل اراضی بند (۱) ماده (۴۲) این آیین نامه و اراضی در اختیار، واگذاری زمین به شکل فروش به قیمت کارشناسی روز بر اساس اعلام کارشناس رسمی با تقسیط حداکثر پنج سال یا به شکل اجاره بلندمدت و یا به شکل اجاره به شرط تملیک به مجریان طرح ها و متقاضیان واجد شرایط مطابق دستورالعملی که توسط وزارت مسکن و شهرسازی ابلاغ خواهد شد، صورت می پذیرد.

## فصل نهم - عمران و مسکن روستایی

**ماده ۴۴-** کلیه دستگاههای مشمول ماده (۴) قانون موظفند بلافاصله پس از وصول درخواست کتبی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در راستای امکان سنجی کالبدی و تشخیص اراضی مستعد و انجام هرگونه تفکیک اراضی، نسبت به واگذاری قطعی اراضی و انتقال رسمی سند مالکیت و یا اعطای نمایندگی برای اراضی فاقد سند مالکیت در محدوده روستاها به نهاد یاد شده اقدام نمایند. عدم انتقال سند مالکیت مانع اقدامات اجرایی توسط بنیاد یاد شده نخواهد بود.

**ماده ۴۵-** معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور موظف است مابه التفاوت سود پنج واحد درصد سهم متقاضی را تا سقف سود مصوب تسهیلات بخش مسکن هر سال برای مدت مشارکت مدنی و فروش اقساطی محاسبه و در ابتدای همان سال در بودجه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی جهت تودیع نزد بانک های عامل منظور نموده و همه ساله تضمین نامه مورد قبول بانک مرکزی را ارایه نماید.

**تبصره ۱-** دو و نیم درصد (۲.۵٪) تسهیلات مصوب مسکن روستایی به عنوان مدیریت و خدمات فنی همه ساله از محل اعتبارات تملک دارایی ها تأمین و به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی پرداخت می گردد.

**تبصره ۲-** بنیاد یاد شده مجاز است برای اعطای یارانه مربوط به حق بیمه، حق نظارت، رعایت اصول صرفه جویی در مصرف انرژی و سایر موارد از محل اعتبارات یارانه اقدام نمایند.

**تبصره ۳-** نظارت فنی بر ساخت و ساز مسکن روستایی، زیر نظر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در چارچوب قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴ - (نظام فنی روستایی) انجام می شود.

## فصل دهم - سایر موارد

**ماده ۴۶-** کلیه سازندگان واحدهای مسکونی ویژه گروههای کم درآمد و واحدهای مسکونی احداث شده در محدوده مصوب بافت های فرسوده شهری مشمول اعطای تخفیف و تقسیط به شرح زیر می گردند:

شهرداریها و دهیاریهای کشور موظفند حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) هزینه های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز منظور در طرح های جامع و تفصیلی مصوب را برای واحدهای موضوع این ماده تخفیف داده و نسبت به تقسیط بدون کارمزد سه ساله باقیمانده عوارض تا صد درصد (۱۰۰٪) اقدام نمایند.

معادل صددرصد (۱۰۰٪) تخفیف های اعمال شده هزینه های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز ناشی از قانون و سایر قوانین با اعلام وزارت مسکن و شهرسازی توسط معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور در لوایح بودجه سنواتی کل کشور منظور و در اختیار وزارت کشور جهت پرداخت به شهرداریها و دهیاریهای مشمول قرار می گیرد. معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور موظف است برای آن دسته از تخفیف هایی که به دلیل اتمام اعتبارات مندرج در قوانین بودجه سنواتی در هر سال امکان پرداخت وجود ندارد، اعتبارات لازم را مستقیماً به عنون مطالبات شهرداریها و دهیاریها در لایحه بودجه سال بعد در نظر گیرد.

گردش کار و فرایند اجرایی مفاد این ماده بر اساس دستورالعملی خواهد بود که ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین نامه توسط وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری وزارت کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

**تبصره ۱-** تراکم پایه مالی در بافت های فرسوده کلیه شهرهایی که بافت فرسوده مصوب دارند به میزان یکصد و بیست (۱۲۰٪) درصد و تراکم پایه مالی برای احداث بنا در عرصه هایی از بافت های فرسوده شهرها که حداقل نصاب تفکیک در آنها رعایت شده باشد به میزان یکصد و هشتاد درصد (۱۸۰٪) تعیین می شود.

**تبصره ۲-** تراکم پایه در برنامه های فصل ۲ این آیین نامه در کل کشور، ۱۸۰ درصد تعیین می شود.

**ماده ۴۷-** حق بیمه کارکنان ثابت طبق ماده (۲۸۵) قانون تأمین اجتماعی وصول خواهد شد و حق بیمه کارگران فصلی مطابق قانون بیمه اجباری کارگران در مدت اشتغال به کار در دوره اجرای عملیات احداث ساختمان وصول می گردد.

**ماده ۴۸-** در جهت ارتقاء کیفیت ساخت و سازهای شهری و روستایی، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به موارد زیر اقدام نماید:

۱. اعمال تشویق های لازم برای بیمه نمودن ساختمانهای مسکونی جدیدالاحداث کشور تا سقف سی درصد (۳۰٪) هزینه های مربوط.
۲. کمک به خدمات مهندسی گروههای کم درآمد
۳. اعمال نظارت عالی بر ساخت و سازها با استفاده از خدمات بخش غیردولتی
۴. آموزش و ترویج مقررات ملی ساختمان

**تبصره -** معادل دو و نیم درصد (۲.۵٪) اعتبارات تخصیصی موضوع این آیین نامه، به منظور بهبود عملکرد، ارتقا بهره وری و ارزیابی عملکرد سازمانها و شوراهای تأمین مسکن استانها برای اجرای مطلوب برنامه های تأمین مسکن اختصاص می یابد.

**ماده ۴۹-** کلیه دستگاههای اجرایی موضوع این آیین نامه موظفند عملکرد هر یک از مواد را در پایان هر دوره سه ماهه به دبیرخانه کارگروه مسکن ارایه نمایند.