

**دستورالعمل اجرایی پرداخت تسهیلات بهسازی و نوسازی مسکن روستایی**  
**" طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی سال 86 "**

در راستای اجرای طرح ویژه بهسازی مسکن روستایی موضوع مصوبه شماره 40153/ت/37451 ه مورخ 86/3/19 هیئت محترم وزیران دستورالعمل اجرایی پرداخت تسهیلات با نرخ سود 5٪ به جهت احداث 300000 واحد مسکونی روستایی به شرح ذیل ابلاغ می گردد .

**ماده 1 - ممدوده عمل :**

این تسهیلات در تمامی روستاهای کشور و شهرهای با جمعیت زیر 12000 نفر (براساس مصوبه شماره 484/206175 مورخ 84/11/3 مجلس شورای اسلامی) برای تخریب و نوسازی یا احداث بنای جدید، به متقاضیان اعطا می گردد..

**تبصره 1:** پرداخت تسهیلات فوق برای مناطق خاص (روستاهای واقع در حوزه شهرهای بزرگ براساس آخرین تقسیمات کشوری) حسب مورد در صورت تصویب شورای هماهنگی استان، بلا مانع است .

**ماده 2 - شرایط تسهیلات :**

1-2- سقف فردی تسهیلات براساس مصوبه شماره الف/2621 مورخ 86/6/13 شورای پول و اعتبار، مبلغ 65 میلیون ریال می باشد .

2-2- مشمولین تسهیلات فقط برای یکبار حق استفاده از این تسهیلات را دارند  
**تبصره 1:** استفاده کنندگان از تسهیلات بهسازی سنوات قبل (قبل از سال 84) در صورت تسویه حساب کامل تسهیلات قبلی با بانک، میتوانند از این تسهیلات استفاده کنند .

3-2- قرارداد بانک با متقاضی بر اساس نرخ سود مصوب تسهیلات مقاوم سازی (5٪) منعقد می گردد.

**تبصره 1:** واحدهای مسکونی که در قالب مجموعه سازای احداث می گردند در مرحله مشارکت مدنی و فروش اقساطی، از تسهیلات با نرخ سود 4٪ بهره مند می گردند .

4-2- مجموع دوره ساخت (دوره مشارکت مدنی) و دوره بازپرداخت اقساط (دوره فروش اقساطی) 144 ماه می باشد که حداکثر دوره ساخت 18 ماه تعیین و مابقی به عنوان دوره فروش اقساطی منظور می گردد .

**تبصره 1:** در صورتیکه دوره ساخت کمتر از 18 ماه باشد بانک عامل مجاز خواهد بود باقی مانده دوره ساخت را به دوره فروش اقساطی اضافه نماید.

**تبصره 2 :** دوران ساخت تا 6 ماه (کلا 24 ماه) قابل تمدید خواهد بود ولی سرجمع زمان دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی نباید از 144 ماه بیشتر شود ..

**تبصره 3:** نحوه پرداخت اقساط تسهیلات، بنا به درخواست و تمایل متقاضی در دوره های یک ساله ، شش ماهه ، سه ماهه و یا ماهانه از روستائیان اخذ خواهد شد.

5-2- مهلت قانونی شروع بکار و اخذ مرحله اول تسهیلات ، حداکثر 2 ماه پس از انعقاد قرارداد با بانک می باشد

**تبصره 1:** در صورت عدم تحقق مهلت قانونی دریافت قسط اول تسهیلات ، بنیاد مسکن می تواند با ارسال فرم قطع وام به بانک ضمن فسخ قرارداد، متقاضی جدید جایگزین کند.

**تبصره 2:** در صورت قطع وام یا فسخ قرارداد به هر علت، متقاضی حداقل بمدت 5 سال از دریافت این تسهیلات محروم خواهد شد

**تبصره 3:** در صورت قطع وام در هر مرحله ،باقیمانده تسهیلات موصوف به سر جمع اعتبار آن شهرستان اضافه خواهد شد

### **ماده 3- مشمولین طرح:**

افراد ساکن در روستا یا افرادی که بخواهند در روستا ساکن شوند به ترتیب اولویت بعنوان مشمولین طرح جهت استفاده از تسهیلات عبارتند از:

1-3- متقاضیانی که واحد مسکونی آنها کم دوام یا غیر مقاوم بوده و تقاضای تخریب و نوسازی واحد مسکونی خود را دارند .

2-3- متقاضیانی که واحد مسکونی آنها در روستایی واقع شده باشد که جز مناطق سانحه خیز کشور می باشد.

3-3- متقاضیانی که در حوزه اجرای طرحهای هادی و اصلاح معابر روستایی قرار داشته و تمام یا بخش عمده ای از بنای مسکونی آنها تخریب گردیده و یا در حال تخریب می باشد

4-3- متقاضیانی که در محدوده اجرای طرحهای تفکیک و واگذاری زمین روستایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سایر طرحهای اسکان جمعیت روستایی مایلند نسبت به احداث واحد مسکونی جدید اقدام نمایند.

5-3- مجموعه سازان مسکن ، متقاضیان احداث 4 واحد مسکونی روستایی وبه بالا (مطابق دستورالعمل مجموعه سازی)

6-3- متقاضیان مجرد با شرایط زیر می توانند از این تسهیلات استفاده نمایند:

**الف -** افراد مجردی که 25 سال یا بیشتر ، سن داشته (زمان درخواست تسهیلات ملاک عمل خواهد بود) و زندگی مستقلی بنا به تائیدیه شورای محل داشته باشند.

**ب -** افراد مجردی که به استناد تائیدیه شورای محل ، سرپرستی خانوار را برعهده دارند .  
(حد نصاب 25 سال سن برای اینگونه افراد ملاک نیست.)

7-3- متقاضیانی که تمایل داشته باشند مشترکا دریک قطعه زمین ،دو یا سه واحد مستقل بسازند در صورت دارا بودن شرایط مورد نظر بانک عامل ، پرداخت تسهیلات بلا مانع می باشد.

#### ماده 4 - تعداد مراحل پرداخت تسهیلات :

4-1- تعداد مراحل اصلی پرداخت، سه مرحله می باشد، ولی با توجه به شرایط استانها و به جهت کمک به بنیه مالی متقاضیان، با اضافه شدن مراحل فرعی، بصورت چهار یا پنج مرحله ای (جدول 1) نیز قابل پرداخت خواهد بود.

4-2- تعداد مراحل و مبلغ هر مرحله مطابق با بندهای ذیل با پیشنهاد معاون بازسازی استان و تایید مدیرکل استان، پس از تصویب دفتر مسکن روستایی مرکز قابل اجرا خواهد بود.

4-3- مراحل فرعی به دو حالت زیر امکان پذیر می باشد که یک حالت یا هر دو حالت در مراحل اصلی در نظر گرفته خواهد شد.

الف - به جهت کمک به بنیه مالی متقاضیان در تامین مصالح، پس از آماده سازی پی (پی کنی) قسط اول تا سقف هفت میلیون ریال قابل پرداخت می باشد.

ب - به جهت کمک به بنیه مالی متقاضیان در مراحل نهایی عملیات احداث بنا پس از اجرای سفت کاری (دیوار چینی و نصب در و پنجره) ماقبل قسط آخر قابل پرداخت می باشد

**تبصره 1:** در صورت اضافه شدن بند "ب" قسط آخر برای اجرای نما نباید از پنج میلیون ریال کمتر باشد.

4-4- حداکثر مبلغ قابل پرداخت در هر مرحله اصلی (سه گانه) نباید از 40 درصد کل تسهیلات بیشتر باشد.

جدول 1

حالت	مرمله اول	مرمله دوم	مرمله سوم
حالت اول	پی کنی-فنداسیون	اسکلت - سقف	سفت کاری - نما
حالت دوم	پی کنی* فنداسیون	اسکلت - سقف	سفت کاری - نما
حالت سوم	پی کنی-فنداسیون	اسکلت - سقف	سفت کاری** نما
حالت چهارم	پی کنی* فنداسیون	اسکلت - سقف	سفت کاری** نما

\* حداکثر مبلغ قسط این مرحله پس از پی کنی 7 میلیون ریال می باشد

\*\* حد اقل مبلغ قسط این مرحله جهت اجرای نما 5 میلیون ریال می باشد

معرفی به بانک جهت دریافت قسط

**تبصره 1:** مبالغ پرداخت مراحل، در مورد متقاضیان بند 7-3 همین دستورالعمل، مطابق با حالت چهارم جدول 1 و براساس نسبت پیشرفت فیزیکی متناسب در هر مرحله، پس از کارشناسی بنیاد صورت خواهد گرفت.

## ماده 5 - گردش کار

گردش کار از ابتدای مراجعه متقاضی به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستانها تا مرحله صدور پایان کار به شرح ذیل می باشد:

5-1- تخصیص و توزیع استانی و شهرستانی تسهیلات پیش بینی شده توسط بنیاد مسکن و ابلاغ آن به بانکهای عامل به همراه دستورالعمل نحوه پرداخت تسهیلات و تعداد مراحل مصوب و مورد نظر بنیاد استان .

5-2- تکمیل فرم درخواست تسهیلات بانکی توسط متقاضی پس از رویت شرایط و ضوابط وام گیرندگان (فرم شماره 1 تشکیل پرونده).

5-3- بررسی مدارک اولیه و شرایط متقاضی توسط بنیاد مسکن و تأیید استحقاق وی برای دریافت تسهیلات.

5-4- مشاوره فنی، انتخاب نقشه جزئیات توسط بنیاد مسکن ( ابلاغ فرم شماره 4 تشکیل پرونده به متقاضی)

5-4-1- رعایت کلیه ضوابط و مقررات ملی ساختمان در احداث بنا الزامی است.

5-4-2- ساخت زیرزمین تحت هر عنوانی با شرایط ذیل امکانپذیر بوده و واحد مستقلی محسوب نمی شود:

الف - در نقشه مصوب ، جزئیات اجرایی آن طراحی و محاسبه شده باشد.

ب - ارتفاع زیرسقف آن نسبت به سطح متوسط اطراف واحد مسکونی از  $1/20$  متر تجاوز نکرده باشد.

5-5 - مراجعه متقاضی به شعب بنیاد مسکن شهرستان و ارائه مدارک ذیل جهت تشکیل پرونده

- مدارک دال بر مالکیت ( سند ملک ، استشهاد محلی ، قولنامه تأیید شده توسط شورا اسلامی روستا) - مدارک شناسایی متقاضی ( شناسنامه )

- فرم درخواست تسهیلات (بند 2-5 همین دستورالعمل )

- پروانه ساختمانی به همراه نقشه های تأیید شده

- قرارداد نظارت با ناظر مورد تأیید بنیاد شهرستان

- رویت و امضاء تعهدنامه های پیش بینی شده

5-6 - فرم تقاضای تسهیلات (فرم شماره ب-1 برای سازنده انفرادی و فرم شماره 1 برای مجموعه ساز)

5-7 - تنظیم معرفی نامه به بانک ، با تعیین مبلغ کل تسهیلات و نوع تضمین قابل اخذ مطابق با مصوبات ابلاغی جهت انعقاد قرارداد مشارکت مدنی فی مابین متقاضی و بانک (فرم شماره ب-1) و ثبت در بانک اطلاعات توسط بنیاد مسکن.

5-8 - مراجعه متقاضی به شعب تعیین شده بانک عامل جهت عقد قرارداد ، که قبلاً با هماهنگی بنیاد مسکن و بانک عامل برای ارائه تسهیلات تعیین شده است.

**تبصره 1 :** شعب بانک حداکثر 15 روز مهلت دارند نسبت به بررسی ، تصویب و انعقاد قرارداد با

متقاضی اقدام نمایند. و در صورت عدم انعقاد قرارداد با ذکر دلایل منطقی ، موضوع را به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی منعکس نمایند .

5-9 - ارسال تأییدیه عقد قرارداد توسط بانک عامل جهت بنیاد مسکن.

5-10- درخواست و دریافت مراحل تسهیلات به ترتیب در هر کدام از مراحل پرداخت وام به شرح ذیل تکرار خواهد شد :

5-10-1- مراجعه یا ارسال درخواست (از طریق پست) توسط متقاضی برای دریافت هر مرحله از تسهیلات به بنیاد مسکن شهرستان یا مراجعی که از طرف بنیاد مسکن تعیین می‌شوند (فرم شماره ب-2).

5-10-2- بازدید ناظرین بنیاد مسکن از پروژه برای تأیید انجام عملیات به میزان مندرج در جدول 1 **تبصره 1:** کنترل پیشرفت کار در مرحله اول، حصول اطمینان از هزینه کرد سهم الشرکه متقاضی می‌باشد.

5-10-3- صدور اخطاریه (فرم شماره ب-4) در صورت عدم رعایت ضوابط فنی و تعیین زمان بازدید مجدد از واحدهایی که اخطاریه دریافت کرده‌اند و ابلاغ آن به متقاضی.

5-10-3-1 **تبصره 1:** در صورتی که در بازدید مجدد ناظر از واحدهای گیرنده اخطاریه، متقاضی نسبت به رفع نقص اقدام نکرده باشد بنیاد مسکن شهرستان می‌باید مراتب را جهت قطع پرداخت مراحل بعدی، حال نمودن دیون و اضافه کردن مبالغ مربوط به مراحل بعدی تسهیلات اینگونه متقاضیان، به سرجمع تسهیلات قابل توزیع در قالب فرم شماره ب-6 به بانک عامل اعلام نماید.

5-10-4- بررسی پرونده و تنظیم معرفی نامه در شعبه بنیاد به بانک (فرم شماره ب-3) برای دریافت هر مرحله و ثبت در بانک اطلاعات.

5-10-5- مراجعه متقاضی به شعب بنیاد برای دریافت معرفی نامه هر مرحله از تسهیلات در زمان تعیین شده.

5-10-6- مراجعه متقاضی به بانک عامل و دریافت تسهیلات و ارسال تأییدیه پرداخت (پرفراژ ذیل فرم شماره ب-3) توسط بانک به بنیاد مسکن شهرستان جهت ثبت در بانک اطلاعات.

5-11- هرگونه نظارت موردی و احتمالی از طرف بانک پس از انعقاد قرارداد مشارکت مدنی با متقاضی و در مراحل مختلف پرداخت میسر می‌باشد بدیهی است جهت مساعدت با متقاضیان روستایی در صورت لزوم انجام بازدید با تعیین مهلت حداکثر 15 روز پس از صدور معرفی نامه (فرم شماره ب-3) باید انجام پذیرد و مغایرتهای احتمالی پیشرفت فیزیکی با مفاد قرارداد مشارکت مدنی باید کتباً از طرف بانک به متقاضی و به بنیاد مسکن اعلام شود. عدم پاسخ در مهلت مذکور به منزله بلامانع بودن پرداخت وام در مرحله مورد نظر می‌باشد.

5-12- به جهت کاهش مراجعات غیر ضرور متقاضی همزمان با تنظیم معرفی نامه (فرم شماره ب-3) برای دریافت مرحله آخر وام، فرم پایان کار (فرم شماره ب-5) نیز توسط بنیاد مسکن تنظیم و

جهت تسویه حساب قرارداد دوره مشارکت مدنی و انعقاد قرارداد فروش اقساطی به بانک

ارسال می‌گردد. (ثبت در بانک اطلاعات).

ماده 6 - این دستورالعمل در 6 ماده و 14 تبصره تصویب و از تاریخ ابلاغ لازم الاجراست./