

# شیوه نامه

## ❖ صورتجلسه:

به منظور بررسی مراحل اجرایی تفاهم نامه مسکن کارگری و هماهنگی با ادارات تابعه سازمان کار جلسه ای در روز شنبه ۸۵/۱۱/۷ در سالن کنفرانس این سازمان با حضور معاون اداره خدمات اجتماعی و سهام و رئیس اداره مسکن وزارت کار و امور اجتماعی، نمایندگان سازمان مسکن، رؤسای ادارات تابعه سازمان کار همچنین رئیس و کارشناس اداره امور اجتماعی این سازمان تشکیل گردید که مصوبات آن به شرح ذیل می باشد:

## ❖ مصوبات

- ۱- مقرر شد ادارات تابعه ضمن ارسال جدول شماره ۱ (پیوست می باشد) به واحدهای تحت پوشش و اتحادیه های اصناف، نسبت به شناسایی کارگران واجد شرایط اقدام و نتایج را حداکثر تا تاریخ ۸۵/۱۱/۲۱ به اداره امور اجتماعی سازمان تحویل نمایند.
- ۲- با توجه به اینکه اداره کل تعاونی در جلسه حضور نداشتند مقرر شد اداره امور اجتماعی سازمان هماهنگیهای لازم با این اداره کل را به منظور معرفی تعاونیهای متقاضی جهت اقدامات مقتضی به عمل آورد.
- ۳- مقرر شد در محدوده شهرهای جدید تقاضای موجود از اداره کل خدمات اجتماعی و سهام به شرکت عمران شهرهای جدید اعلام گردد.

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## شیوه نامه اجرایی آیین نامه حمایت از تأمین مسکن گروههای کم درآمد در شهرهای کوچک

این شیوه نامه در اجرای ماده: ۱۰ آئین نامه ۶۶۰۶۲/ت/۳۵۴۵۵هـ- مورخ ۱۳۸۵/۶/۷ هیأت محترم وزیران به منظور حمایت از تأمین مسکن گروههای کم درآمد در شهرهای کوچک با جمعیت کمتر از ۱۵۰ هزار نفر در قالب تعاونیهای مسکن ابلاغ می گردد.

### فصل اول : کلیات

**ماده ۱ -** متقاضیان مشمول مزایای این شیوه نامه، باید دارای شرایط زیر باشند:

- (۱) متأهل و یا سرپرست خانوار باشند.
  - (۲) در آمد ماهیانه آنان از دو برابر حداقل حقوق موضوع قانون کار و یا قانون استخدام کشوری بیشتر نباشد.
  - (۳) فاقد سابقه دریافت زمین و یا واحد مسکونی دولتی باشند.
  - (۴) فاقد سابقه استفاده از تسهیلات ساخت و یا خرید مسکن باشند.
  - (۵) حداقل ۵ سال سابقه سکونت در شهر محل تقاضا (به استثنای کارمندان با احکام انتقالی قطعی) داشته باشند.
- تبصره ۱:** برای مهاجرین از شهرهای بزرگ داشتن حداقل یکسال سابقه سکونت کافی است.
- تبصره ۲:** افرادی که از ابتدای شروع برنامه چهارم (۱۳۸۴) به بعد دارای سابقه مالکیت واحد مسکونی مستقل و یا حداقل یک قطعه زمین قابل تفکیک مسکونی باشد از شمول واجدین شرایط خارج میگردند.
- تبصره ۳:** اسناد و مدارک لازم جهت احراز شرایط ماده (۱) بشرح زیر است:
- فتوکپی از صفحات اول و دوم شناسنامه جهت احراز شرط تأهل
  - مدرک لازم از مراجع ذیربط جهت احراز شرط سرپرست خانوار (برای اشخاص غیر متأهل)
  - آخرین حکم استخدامی در خصوص کارمندان و کارگران و گواهی اتحادیه صنفی و یا تعاونی مربوط در مورد مشاغل آزاد جهت تشخیص درآمد ماهیانه متقاضی
  - فرم استعلام مالکیت زمین و مسکن از طریق سیستم استعلام سازمان مسکن و شهرسازی.
  - ارائه مدارک مثبته مبنی بر احراز سابقه سکونت

**ماده ۲ -** اولویت بندی شرکت های تعاونی مسکن در هر شهر توسط ادارات کل تعاون استان ها براساس

موارد زیر صورت می پذیرد:

۱) ارائه برنامه تأمین مالی منطبق بر سهم آورده اعضا بابت هزینه آماده سازی قدر السهم هزینه ساخت  
۲) برنامه فنی و زمان بندی مینی بر مشخصات فنی پروژه و سازنده دارای پروانه صلاحیت ساخت از وزارت  
مسکن و شهرسازی

۳) برنامه واگذاری واحدها و مشخصات افراد متقاضی واجد شرایط موضوع ماده ۱  
ماده ۳ - متوسط زیر بنای مفید هر واحد در مجموعه های مسکونی مشمول این شیوهنامه از ۷۵ متر مربع بیشتر  
باشد. در موارد وجود اختلاف جزئی نسبت به مساحت تعیین شده، به تشخیص سازمانهای مسکن و شهرسازی  
استان ها اقدام خواهد شد.

ماده ۴ - سازمان های مسکن و شهرسازی موظف اند نیاز مسکن گروهای کم درآمد را در شهرهای مشمول  
این شیوه نامه (شهرهای با جمعیت کمتر از ۱۵۰ هزار نفر) طی سالهای باقیمانده از برنامه پنجساله چهارم توسعه  
برآورد و مراتب را به سازمان ملی زمین و مسکن اعلام نمایند.

تبصره: بدیهی است سازمان ملی زمین و مسکن پس از جمع بندی نظرات استانی و هماهنگی های لازم، نسبت  
به تدوین برنامه های اجرایی سالانه در قالب برنامه کلان و ابلاغ آنها در مقاطع سالیانه اقدام خواهد نمود.

ماده ۵ - حداقل ۲۰ درصد از واحدهای موضوع این آیین نامه باید در شهرهای جدید احداث گردد. وظایف  
و اختیارات تعیین شده جهت سازمان ملی زمین و مسکن و سازمانهای مسکن و شهرسازی در این خصوص به  
شرکت عمران شهرهای جدید محول می گردد

## فصل دوم: تأمین زمین

ماده ۶ - مطالعه و مکانیابی جهت ایجاد سکونتگاه های جدید در قالب توسعه های متصل و یا درونی شهرها  
و روستاهای موجود و یا توسعه منفصل توسط سازمانهای مسکن و شهرسازی به نمایندگی از طرف سازمان ملی  
زمین و مسکن و شرکت عمران شهرهای جدید با همکاری معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و  
شهرسازی با هدف تأمین اراضی موارد نیاز اجرای این شیوه نامه صورت می پذیرد.

تبصره: معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی موظف است در جهت تسریع کار و با  
اولویت نسبت به طی مراحل بررسی و تصویب طرح های مذکور پس از درخواست سازمان های مسکن و شهر  
سازی اقدام نماید.

ماده ۷ - دستگاه های موضوع تبصره ۱ ذیل ماده ۳ آیین نامه، مکلفند حداکثر ۲ ماه پس از درخواست  
سازمان مسکن و شهرسازی استان اراضی را که در مناطق مکانیابی شده قرار می گیرند در اختیار، قرار دهند.  
تبصره: انجام هماهنگی های لازم در انتقال اسناد مالکیت بنام دولت در هر استان توسط سازمان مسکن و شهر  
سازی همان استان به نمایندگی از طرف وزارت مسکن و شهرسازی به نام سازمان ملی زمین و مسکن صورت  
می گیرد.

ماده ۸ - مناطق مکان یابی شده که منعلق به بخش غیر دولتی باشد، در صورت اجرای کلیه ضوابط و  
مقررات مرتبط با آیین نامه فوق الذکر و شیوه نامه مذکور از سوی مالک و رأسا توسط وی، و در غیر این

صورت از طریق توافق با مالکان و از طریق تهاتر و یا معاوضه این اراضی با سایر اراضی مشمول تبصره ۱ ذیل ماده ۳ آیین نامه اقدام لازم صورت پذیرد.

تبصره: بدیهی است معاوضه این اراضی بر مبنای قیمت کارشناسی روز انجام می شود.

**ماده ۹-** سازمان های مسکن و شهرسازی موظفند ضمن جمعبندی اطلاعات مربوط به اراضی مشمول این شیوه نامه، میزان جمعیت پذیری اراضی را براساس حداکثر تراکم مجاز طبق طرح های مصوب تعیین و پس از انطباق میزان نیاز برآورد شده با میزان جمعیت پذیری اراضی موجود در داخل محدوده در صورت عدم تکافوی اراضی موجود - جهت اجرای برنامه اجرایی سالیانه ابلاغ شده از سوی وزارت مسکن و شهرسازی - مابقی زمین های مورد نیاز را در چهارچوب ضوابط طرح توسعه آتی شهر به شکل توسعه های متصل و یا منفصل از محل موضوع ماده ۳ آیین نامه تأمین نمایند.

**ماده ۱۰-** سازمان های مسکن و شهرسازی موظفند زمین های مشمول اجرای این شیوه نامه را صرفاً پس از اعلام وجود متقاضی (حسب اعلام اداره کل تعاون) جهت انجام آماده سازی در اختیار تعاونی های مسکن ذریبط قرار دهند و بر کلیه مراحل آن نظارت نمایند.

آماده سازی، موضوع این شیوه نامه شامل طراحی و اجرای شبکه های اصلی و فرعی، جوی، جدول و آسفالت می باشد.

**تبصره ۱:** اجرای طرح آماده سازی از طریق انعقاد قرارداد با اتحادیه تعاونی های مسکن انجام می پذیرد.

**تبصره ۲:** اعتبار لازم برای خدمات مدیریت طرح، مطالعات طراحی و اجرای عملیات آماده سازی از محل منابع اعضاء واجد شرایط که به همین منظور در اختیار تعاونی های مسکن مربوطه قرار می گیرد و همچنین تسهیلات صندوق تعاون موضوع تفاهمنامه مورخ ۸۵/۷/۱۶ با معرفی وزارت تعاون و تسهیلات اعتباری پیش بینی شده توسط دولت جهت این موضوع در قالب وجوه اداره شده تأمین می گردد.

**تبصره ۳:** پیش بینی اعتبار کمک دولت که به صورت وجوه اداره شده خواهد بود جهت آماده سازی، توسط سازمان ملی زمین و مسکن و سازمان های مسکن و شهرسازی استان ها و سازمانهای مدیریت و برنامه ریزی کشور به استناد ماده ۹ آیین نامه هیأت محترم وزیران از محل درآمد عمومی دولت تأمین و همه ساله در قوانین بودجه سنواتی مصوبی پیش بینی و در قالب موافقتنامه متبادله در اختیار سازمان ملی زمین و مسکن قرار می گیرد.

**ماده ۱۱-** به منظور تأمین اعتبار اجرای خدمات زیر بنایی و رو بنایی و تسریع در هماهنگی های مربوطه در استان ها ستادی تحت عنوان ستاد هماهنگی مسکن زیر نظر استاندار و با عضویت رئیس جهاد کشاورزی استان، مدیر کل منابع طبیعی استان، رئیس سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان، سرپرست بانک مسکن استان، مدیر عامل برق منطقه ای استان، مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب استان، رئیس سازمان امور اراضی استان، مدیر کل تعاون استان، مدیر کل ثبت و اسناد و املاک استان و شهرداری شهر مربوطه به دبیری سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل گردیده و در موارد مشروحه ذیل اقدام می نمایند:

الف) کمک به تأمین اعتبار خدمات رو بنایی از طریق اعتبارات تملک دارایی های سرمایه ای استان

ب) نظارت به احداث خدمات رو بنایی توسط دستگاه های ذریبط

ج) نظارت بر اجرای اقدامات آماده سازی موضوع این ماده در قالب برنامه زمانبندی معین

**تبصره ۵:** چنانچه موارد عدم همکاری مشاهده گردید، سازمانهای مسکن و شهر سازی مراتب را به وزارت مسکن و شهر سازی اعلام تا نسبت به پی گیری موضوع از طریق وزارتخانه متولی تأمین خدمات زیر بنایی و رو بنایی اقدام لازم بعمل آید.

**ماده ۱۲ -** سهم هر واحد مسکونی از هزینه آماده سازی مربوط به اراضی این شیوه نامه توسط سازمان مسکن و شهر سازی جداگانه محاسبه و هنگام واگذاری به بهره بردار، در اقساط ۱۵ ساله تقسیط و پس از دریافت به حساب وزارت مسکن و شهر سازی واریز خواهد شد.

**ماده ۱۳ -** اجاره بهای اراضی قابل واگذاری در اجرای این شیوه نامه بر مبنای سالانه معادل ۳۰ درصد قیمت منطقه ای روز (طبق تبصره ۳ ماده ۱۱ قانون زمین شهری) تعیین و طی یک قرارداد جداگانه ۹۹ ساله - که متعاقباً تهیه و ابلاغ خواهد شد - از بهره بردار اخذ می گردد.

**تبصره ۱:** مبلغ مذکور در مقاطع، سالانه توسط سازمان مسکن و شهر سازی اعلام و بهره برداران به صورت اقساط ماهیانه به شماره حساب منظور شده در قرارداد به نام سازمان ملی زمین و مسکن واریز می نمایند.

**تبصره ۲:** بدیهی است که شرایط مربوط به نحوه برخورد با بهره بردار در صورت عدم واریز به موقع اجاره بهاء در قرارداد اجاره موضوع این ماده قید خواهد شد.

### **فصل سوم: گزینش متقاضیان**

**ماده ۱۴ -** ادارات کل تعاون استان ها موظفند در اجرای این شیوه نامه در قالب فرم آگهی فراخون پیوست، مراتب را از طریق جراید کثیرالانتشار ملی و محلی به اطلاع عموم برسانند.

**ماده ۱۵ -** متقاضیان واجد شرایط بر حسب ضوابط و شرایط اعلام شده در فرم آگهی، می بایست به تعاونی مسکن محل اشتغال خود مراجعه و در خواست خود را مبنی بر استفاده از مزایای این طرح اعلام نمایند.

**تبصره ۱:** در صورت عدم عضویت در تعاونی مسکن، متقاضیان باید به اداره تعاون شهرستان مربوط به مراجعه و درخواست خود را تسلیم نمایند.

**تبصره ۲:** بدیهی است تقاضاهای رسیده به تعاونی های مسکن نیز پس از جمع بندی و کنترل جهت انجام مراحل بعدی به اداره تعاون شهرستان مربوط اعلام می گردد.

**ماده ۱۶ -** ادارات تعاون شهرستان های هر استان موظف هستند متقاضیان واجد شرایط در قالب ماده ۱ این شیوه نامه را پس از انجام موارد مربوط به احراز شرایط جمع آوری کلیه مستندات مربوط در قالب تعاونی های مسکن (کارگری - کارمندی - محلی) سازماندهی نموده و به ادارات کل تعاون استان معرفی نمایند. و ادارات کل تعاون، پس از اولویت بندی تعاونی های مسکن بر مبنای مفاد ماده ۲ این شیوه نامه نسبت به معرفی این تعاونی ها به سازمان مسکن و شهر سازی اقدام می نماید.

## فصل چهارم: واگذاری زمین

**ماده ۱۷ -** سازمانهای مسکن و شهر سازی موظفند پس از دریافت لیست متقاضیان از ادارات کل تعاون و تطبیق آن با موجودی زمینهای مشمول این شیوه نامه، نسبت به دعوت کتبی از تعاونیهای مسکن - به ترتیب اولویت قید شده از طرف اداره کل تعاون - اقدام نموده و ضمن معرفی زمین متناسب با تعداد اعضاء تعاونی، طرح پیشنهادی را طبق ضوابط مقرر درخواست نمایند.

**ماده ۱۸ -** تعاونی مسکن موظف است در مهلت زمانی مقرر نسبت به تهیه و ارائه طرح پیشنهادی به سازمان مسکن و شهر سازی استان اقدام نماید.

**تبصره:** رعایت مقررات ملی ساختمان و به کارگیری شیوه های معماری ایرانی، اسلامی در تهیه طرح ضروری است.

**ماده ۱۹ -** سازمان های مسکن و شهر سازی ضمن بررسی طرح ارائه شده توسط تعاونی مسکن در کمیته فنی، و در صورت قبول طرح، مراتب تخصیص زمین به تعاونی را ضمن انعقاد قرارداد انجام آماده سازی زمین (طبق تیپ پیوست) انجام خواهند داد تا تعاونی بتواند در زمان مقرر نسبت به شروع عملیات اجرایی آماده سازی اقدام بموقع نماید.

**تبصره:** انعقاد قرارداد واگذاری زمین جهت اخذ پروانه و احداث مسکن مشروط به انجام آماده سازی اراضی مذکور و تأیید سازمان مسکن و شهر سازی و همچنین ارائه قرارداد مدیریت ساخت با سازنده دارای پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهر سازی می باشد.

**ماده ۲۰ -** پس از عملیات اجرایی بهره بردار صرفاً مالک اعیانی واحد مسکونی خود بوده و هنگام فروش واحد مسکونی موظف است مجوز لازم را از سازمان مسکن و شهرسازی جهت تغییر بهره بردار و وصول اقساط مال الاجاره زمین از خریدار واحد مسکونی اخذ نماید.

## فصل پنجم: اخذ تسهیلات بانکی

**ماده ۲۱ -** پروژه های مشمول این شیوه نامه در مرحله ۲۰ درصد پیشرفت فیزیکی از طریق سازمانهای مسکن و شهرسازی برای دریافت تسهیلات به بانک های عامل معرفی می گردند.

**ماده ۲۲ -** تسهیلات قابل پرداخت به استناد ماده ۸ آیین نامه اجرایی تا ۸۰ درصد از هزینه احداث واحدهای مسکونی تعیین و متناسب با پیشرفت پروژه پرداخت می گردد.

**تبصره ۱:** نرخ تسهیلات قابل پرداخت بر اساس نرخ مصوب شورای پول و اعتبار در هر سال تعیین می گردد.

**تبصره ۲:** تسهیلات قابل پرداخت در قالب قرارداد مشارکت مدنی و قابل تبدیل به فروش اقساطی تا حداکثر ۱۵ سال و تقسیط آن به صورت پلکانی است.

## فصل ششم: موارد عمومی

ماده ۲۳ - سازمان های مسکن و شهر سازی و ادارات کل تعاون در چارچوب وظایف سازمانی خود موظفند نظارت لازم بر کلیه مراحل اجرای طرح اعم از آماده سازی ساخت و واگذاری واحدهای مسکونی را به انجام رسانند.

ماده ۲۴ - وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت عمران شهرهای جدید)، وزارت تعاون و بانک مرکزی (حسب وظیفه) مسئول حسن اجرای این شیوه نامه بوده و می بایست نظارت عالیه بر کلیه مراحل برنامه از جمله نیاز سنجی، تخصیص و تملیک زمینهای مورد نیاز، اجرای طرح آماده سازی، واگذاری اراضی واحدهای مسکونی و تأمین و تخصیص منابع بانکی موضوع آیین نامه را اعمال نموده و گزارش پیشرفت کار را در مقاطع سه ماهه به وزارت مسکن و شهرسازی ارائه نمایند.

با امید پیروزی اسلام بر کفر جهانی

محمد سعیدی کیا

# فرم مشخصات متقاضیان مسکن کارگری

کد رهگیری	سابقه مالکیت	سابقه سکونت در استان تهران	دستمزد روزانه	وضعیت تاهل / سرپرستی	نام و نام خانوادگی	شماره قفسه