

## ◀ از آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۸/۲۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی

شماره ابلاغ: ۲۴۱۹۸/ت/۴۱۵۲۷ ک شماره انتشار: ۱۸۶۸۷ تاریخ ابلاغ: ۱۳۸۸/۲/۷ تاریخ روزنامه رسمی ۱۳۸۸/۲/۱۲

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

#### الف - برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره ای

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

الف - سازمان ها و نهادهای عمومی غیردولتی متولی گروه های کم درآمد، سازمان بهزیستی، شهرداری ها، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین و واقفین مسکن ساز با معرفی بنیاد یاد شده.

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

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

د - سرمایه گذاران حقیقی و حقوقی بخش خصوصی و تعاونی.

**ماده ۴ -** اشخاص موضوع بند (الف) ماده (۳) این آیین نامه از حمایت های زیر بهره مند می گردند:

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 کمک های 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 اجاری 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 می یابد.

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

**تبصره ۱ -** در صورتی که قبل از اتمام مدت بهره‌برداری اجاره‌ای موضوع مواد (۴) و (۵) این آیین‌نامه، 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 آیین‌نامه 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 این گونه ساختمان‌ها باید عبارت یاد شده را در صورت مجلس تفکیکی و سند مالکیت قید نمایند.

**ماده ۵ مکرر (الحاقی ۱۳۹۹/۴/۸) -** در اجرای برنامه مسکن اجاره‌ای، به کلیه اشخاص موضوع ماده (۳) این آیین‌نامه، زمین به صورت اجاره (۹۹) ساله با اولویت اقشار کم درآمد بدون انتقال به غیر واگذار می‌گردد با لحاظ آنکه واحدهای استیجاری احداثی در اختیار متقاضیان واجد شرایط موضوع بند (۲) ماده (۱) این آیین‌نامه قرار گیرد.

### 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 آیین‌نامه به خانوارهای تحت پوشش آن‌ها که در زمره متقاضیان واجد شرایط طبق تعریف مندرج در ماده (۱) این آیین‌نامه 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.

**تبصره (الحاقی ۱۳۹۹/۴/۸) -** به منظور اجرای برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره به شرط تملیک برای متقاضیان واجد شرایط موضوع بند (۲) ماده (۱) این آیین‌نامه، به اشخاص موضوع بندهای (ب)، (ج) و (د) ماده (۳) این آیین‌نامه، زمین به قیمت کارشناسی روز (بدون اعمال تخفیف) در قالب اجاره به شرط تملیک (حداکثر پنج سال) واگذار می‌گردد.

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

**ماده ۷ (اصلاحی ۱۴۰۰/۸/۱۹) -** این برنامه ویژه متقاضیان واجد شرایط بوده و از طریق واگذاری زمین‌های دارای کاربری مسکونی به متقاضیانی که در قالب اشخاص حقیقی و حقوقی، تعاونی‌های مسکن و یا مشارکت‌های مدنی به صورت سه خانوار به بالا سازماندهی شده باشند، اجرایی می‌گردد. واگذاری اراضی به اشخاص حقیقی واجد شرایط در مورد شهرهای زیر (۱۰۰) هزار نفر جمعیت، براساس ضوابطی است که با پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و تصویب شورای عالی مسکن ابلاغ می‌شود.

**تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۹۱/۳/۲۳) -** مبلغ اجاره بهای سال اول اراضی مشمول برنامه یادشده، معادل بیست درصد (۲۰٪) قیمت منطقه‌ای زمین مسکونی متناسب با قدرالسهم هر متقاضی در سال اول است و این رقم برای سال‌های بعد تا (۹۹) سال، سالانه (۵٪) افزایش

می‌یابد. قرارداد اجاره (۹۹) ساله امضا شده توسط وزارت راه و شهرسازی با متقاضی به منزله اجاره نامه رسمی است. دستگاه‌های اجرایی و دفاتر اسناد رسمی مکلفند در زمان انجام هرگونه اقدام اجرایی و ثبت و کالت و نقل و انتقال تحت هر عنوان اعم از بیع، صلح، هبه، رهن در خصوص سند اعیانی واحدهای مسکن مهر حادثی در اراضی دولت نسبت به اخذ گواهی عدم بدهی بابت اجاره از ادارات تابعه وزارت راه و شهرسازی اقدام نمایند.

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

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

**تبصره ۴ (الحاقی ۱۴۰۰/۸/۱۹) -** نحوه واگذاری گروهی یا انفرادی زمین به اشخاص حقیقی خسارت دیده از سوانح طبیعی در طرح‌های حمایتی تأمین مسکن، براساس میزان خسارت وارده اعلامی مراجع ذی‌ربط از جمله سازمان مدیریت بحران کشور طبق دستورالعمل ابلاغی وزارت راه و شهرسازی تعیین می‌شود.

**ماده ۸ -** آماده‌سازی زمین‌های موضوع این برنامه و هزینه مربوط به آن بر عهده متقاضیان و تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی بر عهده دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط می‌باشد. در طرح‌های شهرسازی مربوط، جانمایی خدمات روبنایی صورت گرفته و زمین آن براساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۰ - به دستگاه‌های مربوط واگذار می‌شود تا نسبت به احداث فضاهای روبنایی، با اولویت در برنامه‌های خود اقدام نمایند.

**تبصره ۱ -** هزینه‌های مربوط به ساخت مساجد در برنامه یادشده، مشابه سایر خدمات روبنایی از طریق اعتبارات دولتی تأمین خواهد شد. تأمین هزینه‌های یادشده در شهرهای جدید براساس قانون مورد عمل شهرهای جدید انجام می‌گیرد.

**تبصره ۲ -** براساس 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 ذی‌ربط 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 آماده‌سازی 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 گروه‌های کم درآمد هزینه نماید.

**ماده ۹ (اصلاحی ۱۳۹۹/۴/۸) -** زمین‌های موردنیاز اجرای برنامه‌های فصل دوم این آیین‌نامه بر طبق برنامه سالانه تأمین زمین توسط وزارت راه و شهرسازی با رعایت سیاست‌ها و ضوابط شورای عالی مسکن تعیین خواهد شد.

**د - برنامه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیردولتی (نهادهای عمومی، خصوصی و تعاونی) با استفاده از فناوری‌های نوین و جذب سرمایه‌های 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 سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی در طرح‌های انبوه‌سازی مسکن.

۳ - برنامه حمایت از تولید صنعتی مسکن و استفاده از فناوری‌های نو در احداث و عرضه مسکن.

واگذاری اراضی جهت اجرای برنامه‌های موضوع این ماده مشروط به رعایت ضوابط و مقررات ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی و براساس قیمت کارشناسی روز بدون اعمال تخفیف به صورت فروش اقساطی با بازپرداخت حداکثر ده سال (از زمان واگذاری) و یا در قالب مشارکت صورت خواهد گرفت.

**تبصره (اصلاحی ۱۳۹۹/۴/۸)** متقاضیان اجرای برنامه‌های موضوع این ماده باید دارای پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی باشند، مگر اینکه متقاضیان از سازندگان حرفه‌ای صنعتی‌سازی مسکن دارای صلاحیت از وزارت یاد شده استفاده نمایند. سرمایه‌گذاران 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 بافتها، آثار و گونه‌های 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 نامه‌های دانشجویی، برگزاری همایش‌ها و مسابقات عکاسی و درج در رسانه‌ها، نسبت به مستندسازی و اطلاع‌رسانی اقدام نماید.

**ماده ۱۲** - وزارت راه و شهرسازی موظف است ظرف چهار ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه شرح خدمات طرح‌های جامع و تفصیلی، طراحی فضاهای شهری، طرح‌های هادی روستایی و همچنین متن دستور نقشه‌هایی 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 می‌شود به منظور رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی، بازنگری، 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 طرح‌های 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 رییس) و رؤسای سازمان‌های میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، وزارت کشور، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سازمان نظام مهندسی ساختمان، حداکثر سه نفر از رؤسای دانشکده‌های معماری و

شهرسازی (با انتخاب وزیر علوم، تحقیقات و فناوری) و دو نفر از شهرداران (با انتخاب وزیر کشور) و سه نفر از متخصصین رشته‌های معماری و شهرسازی معتقد به معماری ایران - اسلامی [ایرانی - اسلامی] (با انتخاب رییس کمیسیون) در وزارت مسکن و شهرسازی تشکیل می‌شود.

**تبصره -** آیین‌نامه تشکیل، شرح وظایف و اعضاء کارگروه‌های استانی و شهری و آیین‌نامه داخلی آن توسط کمیسیون سطح ملی تعیین و از طریق وزیر مسکن و شهرسازی ظرف شش ماه تهیه و به کلیه مراجع ذی‌ربط ابلاغ می‌شود.

**ماده ۱۴ -** وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری موظف است ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه، نظامنامه نحوه ساخت و ساز و نظارت در بافت‌های فرهنگی و تاریخی مصوب را با رویکرد صیانت مشترک از میراث فرهنگی و حقوق ساکنین این گونه بافتها تنظیم و برای تصویب به کارگروه مسکن کشور [ارائه] نماید.

**ماده ۱۵ (اصلاحی ۱۳۸۸/۱۰/۲۸) -** کلیه دستگاه‌های اجرایی و شرکت‌های دولتی که به نوعی از بودجه عمومی دولت استفاده می‌کنند موظفند الگوهای معماری ایرانی - اسلامی را در طراحی و ساخت پروژه‌های اداری، آموزشی، درمانی و مسکونی لحاظ نمایند. طرح‌های معماری موضوع این ماده باید قبل از آغاز عملیات اجرایی به تأیید کمیسیون موضوع ماده (۱۳) برسد.

**ماده ۱۶ -** وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری وزارت کشور و شهرداری‌ها و نسبت به مطالعه، طراحی و ساخت پروژه‌های طراحی شهری (فضاهای شهری، میادین 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 سرفصل‌های دوره‌های آموزشی شهرسازی و معماری (برنامه‌ریزی شهری، طراحی محیط، طراحی شهری، معماری منظر، مرمت و سایر رشته‌های مرتبط) متناسب با ویژگی‌های شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی اقدام نموده و تا پایان برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، رشته‌های آموزشی جدید شامل معماری ایرانی - اسلامی، شهرسازی ایرانی - اسلامی و مرمت بافت‌های فرهنگی و تاریخی را ایجاد نماید.

**ماده ۱۸ -** وزارت راه و شهرسازی موظف است برای کلیه شهرهایی که افق طرح هادی یا جامع آن‌ها به پایان رسیده است و یا اصولاً فاقد طرح می‌باشند براساس اسناد توسعه و عمران بالادست نسبت به تهیه طرح جامع با رویکردهای اولویت توسعه درونی استفاده از اراضی دولتی و خصوصی داخل محدوده، احیاء بافت‌های فرسوده و ساماندهی سکونت‌گاه‌های غیررسمی، توسعه روستاهای مستعد واقع در حریم شهرها، عدم تخریب اراضی مستعد کشاورزی و در صورت ضرورت، مکان‌یابی 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 پهنه‌های داخل محدوده اقدام نماید.

## فصل چهارم - تأمین زمین و آماده‌سازی آن

**ماده ۱۹ -** کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات و دستگاه‌های دولتی و همچنین شرکت‌هایی که صد درصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آن‌ها متعلق به دولت می‌باشد، مکلفند نسبت به واگذاری و تحویل رایگان اراضی در اختیار خود که در چارچوب مکان‌یابی موضوع ماده (۶) قانون قرار می‌گیرند (به استثناء مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط‌زیست)، ظرف دو ماه از درخواست وزارت راه 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 راه و شهرسازی اقدام نمایند.

**تبصره ۱ -** چنانچه دستگاه مربوط ظرف دو ماه از درخواست وزارت راه 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 راه و شهرسازی، ظرف یک ماه به ترتیب یاد شده اقدام و سند مالکیت جدید را به نام دولت با نمایندگی وزارت راه و شهرسازی صادر نمایند.

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

**تبصره (الحاقی ۱۳۹۹/۶/۱۶) -** به منظور کمک به تأمین مسکن کارکنان فاقد مسکن در دستگاه‌های اجرایی، وزارت راه و شهرسازی می‌تواند با توجه به نیاز دستگاه واگذارکننده زمین نسبت به واگذاری تا پنجاه درصد (۵۰٪) با هماهنگی دستگاه‌های اجرایی از اراضی واگذار شده از سوی دستگاه‌های مشمول این ماده برای تأمین مسکن کارکنان واجد شرایط دستگاه واگذارکننده زمین، اقدام و مابقی اراضی را به سایر طرح‌های تأمین مسکن فاقدین مسکن تخصیص دهد.

**ماده ۲۰ -** در مورد اراضی با مالکیت بخش غیردولتی واقع در داخل محدوده شهرها و یا خارج از حریم شهرها، در چارچوب مکان‌یابی موضوع ماده (۶) قانون، وزارت راه و شهرسازی طی دو نوبت به فاصله ده روز مراتب را در رسانه‌های جمعی یا روزنامه‌های کثیرالانتشار آگهی می‌نماید. مالکان اراضی دارای کاربری مسکونی تا دو ماه از تاریخ آخرین آگهی می‌توانند تقاضای خود را مبنی بر اجرای برنامه‌های مسکن موضوع قانون به انضمام تصویر اسناد مالکیت و مدارک متضمن توانایی مالی خود و برنامه زمان‌بندی اجرای طرح به وزارت راه و شهرسازی تسلیم نمایند.

**تبصره ۱ -** کلیه هزینه‌های طراحی و اجرای آماده‌سازی و ساخت واحدهای مسکونی موضوع این ماده به عهده مالکان متقاضی می‌باشد که بخشی از آن برابر مقررات این آیین‌نامه با اعطای تسهیلات بانکی تأمین می‌گردد.

**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 یا فروش اراضی و املاک، وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان‌های وابسته و تابعه آن مجازند نسبت به معاوضه

یا تهاثر با سایر اراضی ملکی خود یا خرید آن‌ها، براساس قیمت کارشناسی روز (که به وسیله هیئت سه نفره کارشناسان رسمی تعیین خواهد شد)، طبق دستورالعملی که توسط وزارتخانه یاد شده تهیه و ابلاغ می‌گردد اقدام نمایند.

**تبصره ۳-** وزارت راه و شهرسازی و سازمان‌های تابعه و شرکت‌های وابسته مجازند نسبت به تملک اراضی و املاک مورد نیاز اجرای برنامه‌های تامین مسکن قانون و این آیین‌نامه که به مثابه برنامه عمومی محسوب می‌شوند، براساس لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مورد نیاز برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت - مصوب ۱۳۵۸ - شورای انقلاب، اقدام نمایند.

**ماده ۲۱-** در مواردی که اراضی غیردولتی فاقد آماده‌سازی باشد، دستگاه واگذار کننده رأساً قبل از واگذاری نسبت به آماده‌سازی اراضی مربوطه اقدام و یا زمین را در قالب تفاهم نامه در اختیار موضوع ماده (۲) قانون قرار می‌دهد تا از طریق اشخاص (حقیقی یا حقوقی) ذی صلاح مورد تایید وزارت راه و شهرسازی نسبت به طراحی و انجام آماده‌سازی طبق برنامه زمان‌بندی که به آن‌ها ابلاغ می‌گردد و تحت نظارت عالیه وزارت راه و شهرسازی اقدام نمایند.

**تبصره ۱-** هزینه‌های آماده‌سازی زمین بر عهده متقاضیان می‌باشد.

**تبصره ۲-** دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط با شبکه‌های تأسیسات زیربنایی از قبیل آب، برق، گاز و تلفن و خدمات روبنایی موظفند حسب درخواست و طبق برنامه‌ریزی زمان‌بندی اعلامی وزارت راه و شهرسازی، نسبت به تأمین اعتبار و تهیه طرح و اجرای شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و ساخت تأسیسات روبنایی تحت نظارت و راهبردهای شورای مسکن استان اقدام نماید.

**تبصره ۳-** کلیه طراحی‌های آماده‌سازی و معماری موضوع این ماده باید در چارچوب ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی شهر مربوط و رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی صورت گرفته و به تصویب کارگروه‌های تخصصی بررسی طرح‌های سازمان‌های راه و شهرسازی استان‌ها 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 یکصد هزار نفر، اظهارنامه مالیاتی طبق نمونه‌ای 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 یکصد هزار نفر جمعیت که حسب ضرورت برقراری مالیات ایجاب نماید، اسامی آن‌ها توسط وزارت راه و شهرسازی اعلام می‌گردد.

**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 آیین‌نامه 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 روش‌های 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 می‌آورد:

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، سرمایه‌گذاران، مدیران و نخبگان فنی و متعهد به توسعه ساخت صنعتی و تشکیل‌های صنفی مربوط.

**ماده ۲۷ -** وزارت راه و شهرسازی (در مواردی که زمین با کاربری صنعتی در داخل محدوده و حریم شهرها در اختیار دارد) و سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های 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. واگذاری زمین توسط وزارت راه و شهرسازی با قیمت کارشناسی روز و توسط سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران با قیمت تمام شده صورت می‌گیرد.

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

**تبصره ۲ -** کارخانجات غیرفعال دولتی، به صورت مزایده مشروط، جهت ایجاد کارخانه‌های خانه‌سازی واگذار می‌شود.

**ماده ۲۸ -** بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است از طریق بانک‌های عامل، ضمن کوتاه نمودن فرآیند صدور مجوز و ضمانت‌نامه بانکی جهت استفاده از تسهیلات ارزی - ریالی، نسبت به تخصیص تا میزان هشتاد درصد (۸۰٪) سرمایه‌گذاری موردنیاز تا سقف تسهیلات فردی که همه ساله توسط دولت تعیین می‌شود و با تایید و معرفی شورای مسکن استان‌ها 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 تصویب‌نامه شماره ۱۲۲۱۷۳/ت/۵۸۰ ک مورخ ۱۳۸۶/۸/۱ می‌گردند، توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و صنایع و معادن معرفی می‌شوند.



**ماده ۳۰ -** وزارتخانه‌های 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 تشکلهای حرفه‌ای و صنفی شاغل در بخش مسکن، آموزش و تربیت کارگران ماهر مورد نیاز اجرای این قانون را در حرف مربوط، در قالب آیین‌نامه اجرایی ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴ - و با بهره‌گیری از اعتبارات موضوع این قانون اجرا می‌نماید.

**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 محیط‌زیست و فرهنگ معماری ایرانی - اسلامی، صرفه‌جویی انرژی و سایر موارد را به مورد اجرا گذارد.

### فصل هفتم - اعطای تسهیلات بانکی

**ماده ۳۲ -** برنامه‌های مورد حمایت دولت جهت اعطای تسهیلات بانکی برای تولید و ساخت مسکن مشتمل بر آماده‌سازی زمین و کلیه برنامه‌های ساخت مسکن شهری و روستایی موضوع قانون و این آیین‌نامه می‌باشد. بانک‌ها موظفند پرداخت تسهیلات به برنامه‌های موضوع بند (ج) فصل دوم این آیین‌نامه را در اولویت قرار دهند.

**ماده ۳۳ -** سقف تسهیلات فردی تولید و ساخت مسکن شهری، ودیعه اسکان موقت، مسکن روستایی و آماده‌سازی زمین همه ساله تا پایان فروردین ماه توسط بانک مرکزی و با همکاری وزارت راه و شهرسازی تعیین و پس از دریافت مجوز از مراجع ذی‌ربط اعلام می‌گردد.

**ماده ۳۴ (اصلاحی ۱۳۸۸/۱۰/۲۸) -** وزارت راه و شهرسازی بر حسب نیاز، جدول توزیع تسهیلات برنامه‌های مختلف موضوع ماده (۳۲) این آیین‌نامه بین استان‌های کشور را حداکثر تا ۱۵ اردیبهشت ماه هر سال تهیه و جهت ابلاغ به بانک‌های عامل، به بانک مرکزی اعلام می‌نماید. و بانک مرکزی نیز مکلف است حداکثر تا پایان اردیبهشت ماه هر سال نسبت به ابلاغ سهمیه‌های مربوط به بانک‌های عامل اقدام نماید. در صورت عدم جذب تسهیلات، حسب اعلام وزارت مسکن و شهرسازی سهمیه مربوط به سایر استان‌ها 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 بانک‌های عامل ضمن تعیین سقف تسهیلات در هر استان تا نیمه اردیبهشت هر سال تهیه و از طریق وزارت راه 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 می‌باشد. معرفی برای پرداخت تسهیلات ساخت و پذیرش مدارک از سوی بانک، بعد از اخذ پروانه صورت می‌گیرد.

**تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۸۹/۲/۶)** - در صورتی که متقاضیان احداث مسکن، تعاونی‌های مسکن باشند تعاونی مربوط می‌بایست از طرف اداره کل تعاون به سازمان مسکن و شهرسازی استان معرفی گردد.

**تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۸۹/۲/۶)** - در صورتی که متقاضیان احداث مسکن در محدوده مصوب بافت‌های فرسوده شهری باشند، مرجع معرفی، براساس دستورالعمل ابلاغی شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران می‌باشد.

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

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 می‌شود و مدت آن برای احداث واحدهای مسکونی هیجده (۱۸) ماه است که در صورت توافق ارکان اعتباری بانک، برای یک سال دیگر قابل تمدید می‌باشد.

**تبصره ۲** - پس از اتمام دوره مشارکت مدنی، بانک سهم‌الشرکه 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، تقسیط می‌نماید. 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 می‌باشد.

**ماده ۳۷** - پرداخت تسهیلات آماده‌سازی پس از تجهیز کارگاه و شروع عملیات آماده‌سازی متناسب با پیشرفت کار در دو مرحله انجام می‌شود. تسهیلات یاد شده از زمان بهره‌برداری از واحدها و همراه با تسهیلات دوره ساخت، فروش اقساطی می‌گردد.

**ماده ۳۸** - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است کمک سود متعلقه بابت طرح‌های 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 بانک‌های 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 تقسیط نماید.

**ماده ۳۹** - بانک‌های 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 وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی تشکیل می‌گردد. بانک‌های 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 راه و شهرسازی برای پرداخت تسهیلات بانکی در حکم سند رسمی تلقی و بانک‌های عامل می‌توانند به استناد قراردادهای یاد شده و در صورت عدم ایفای تعهدات از طرف بهره‌برداران، مطالبات خود را در صورت لزوم از طریق تملک ملک (اعم از اعیان و حقوق عرصه ملک) تبدیل به حال و وصول نمایند.

**تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۹۲/۵/۲) -** به منظور تسریع در اعطای تسهیلات بانکی، در طول دوره ساخت، زمین با حفظ مالکیت دائمی دولت (با نمایندگی دستگاه واگذارکننده) در رهن بانک قرار می‌گیرد و با صدور سند اعیان، رهن زمین منفسخ و منفک و نسبت به ترهین سند اعیان اقدام می‌شود. در صورت عدم ایفای تعهدات بهره‌بردار، بانک جانشین بهره‌بردار در قرارداد با دستگاه واگذارکننده (موجر) خواهد بود.

**تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۹۲/۵/۲) -** صدور سند اعیانی به نام متقاضی واجد شرایط که مستأجر عرصه و مالک اعیان است، توسط ادارات ثبت و اسناد و املاک محل وقوع ملک منوط به انعقاد قرارداد فروش اقساطی بین بانک عامل با مالک اعیان و متعاقباً ترهین اعیان واحد مسکونی و صدور دفترچه اقساطی براساس اعلام بانک عامل می‌باشد.

### فصل هشتم - بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونت‌گاه‌های غیررسمی

**ماده ۴۲ -** به منظور تسریع در اجرای طرح‌های بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونت‌گاه‌های غیررسمی و به منظور تحقق مدیریت هماهنگ، اقدامات زیر صورت می‌پذیرد:

۱ - دفاتر خدمات نوسازی محدوده‌ها و محلات یاد شده توسط بخش غیردولتی تحت نظارت شهرداری‌ها تشکیل می‌گردد. ساز و کار تشکیل، شرح خدمات و ضوابط مربوط ظرف دو ماه از ابلاغ این آیین‌نامه توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و اعلام می‌گردد. در طول دوران نوسازی کلیه دستگاه‌های اجرایی می‌توانند اختیارات خود را به دفاتر یاد شده تفویض نمایند.

۲ - حق‌الامتیاز آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در محدوده‌های مربوط پس از نوسازی و بدون دریافت حق نگهداری محفوظ بوده و دستگاه‌های ذی‌ربط 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 نمایند.

۴ - هزینه‌های بخش غیردولتی در جهت تأمین خدمات و فضاها عمومی، فرهنگی و مذهبی در مناطق یاد شده به عنوان هزینه‌های قابل قبول مالیاتی مودیان خواهد بود.

**ماده ۴۳ -** وزارت راه و شهرسازی با هدف تأمین زمین و بهره‌برداری از ظرفیت‌های جدید حاصل از بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونت‌گاه‌های غیررسمی و تولید و عرضه مسکن توسط بخش غیردولتی به میزان سهم برنامه‌های پیش‌بینی شده در بافت‌های یاد شده به شرح زیر حمایت می‌نماید:

- ۱ - کلیه اراضی واقع در محدوده بافت‌های فرسوده شهری و سکونت گاه‌های غیررسمی متعلق به وزارتخانه‌ها، موسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صد درصد (۱۰۰٪) سهام آن‌ها متعلق به دولت می‌باشد، برای حمایت از این امر اختصاص می‌یابد.
- ۲ - برای اجرای پروژه‌های الگوی نوسازی در احداث مسکن از محل اراضی بند (۱) ماده (۴۳) این آیین‌نامه و اراضی در اختیار، واگذاری زمین به شکل فروش به قیمت کارشناسی روز براساس اعلام کارشناس رسمی با تقسیط حداکثر پنج سال یا به شکل اجاره به شرط تملیک یا مطابق ماده (۱۰) این آیین‌نامه به مجریان طرح‌ها و متقاضیان واجد شرایط مطابق دستورالعملی که توسط وزارت راه و شهرسازی (شرکت) ابلاغ خواهد شد، صورت می‌پذیرد.

### 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 (اصلاحی ۱۳۸۹/۴/۱۴) -** معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور براساس اعلام بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران اعتبار لازم برای تأمین یارانه سود و مانده مطالبات معوق لاوصول شامل اصل و سود تسهیلات دریافتی و هزینه تبعی مربوط به منظور احداث (۲۴۰) هزار واحد مسکن روستایی به ازای هر واحد مسکونی یکصد و بیست و پنج میلیون (۱۲۵.۰۰۰.۰۰۰) ریال موضوع قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷ - و آیین‌نامه اجرایی آن را در لوایح بودجه سال‌های آتی پیش‌بینی نماید. این امر نافی مسئولیت‌ها و وظایف بانک‌های عامل برای وصول مطالبات ناشی از اعطای تسهیلات مزبور نمی‌باشد.

**تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۸۹/۵/۱۰) -** دو و نیم درصد (۲/۵٪) تسهیلات مصوب مسکن روستایی به عنوان مدیریت و خدمات فنی همه ساله از محل اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای بنیاد مسکن تامین و به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی پرداخت می‌گردد.

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

**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 می‌شود.

### فصل دهم - سایر موارد

**ماده ۴۶ (اصلاحی ۱۳۸۹/۲/۶) -** کلیه سازندگان واحدهای مسکونی ویژه گروه‌های کم درآمد و واحدهای مسکونی احداث شده در محدوده مصوب بافت‌های فرسوده شهری مشمول اعطای تخفیف و تقسیط به شرح زیر می‌گردند.

شهرداری‌ها و دهیارهای [دهیاری‌های] کشور موظفند حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) هزینه‌های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز منظور در طرح‌های 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 صد درصد (۱۰۰٪) تخفیف‌های اعمال شده هزینه‌های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز ناشی از قانون و سایر قوانین با اعلام وزارت راه و شهرسازی توسط معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور در لوایح بودجه سنواتی کل کشور منظور و در اختیار وزارت راه و شهرسازی جهت پرداخت به شهرداری‌ها و دهیاری‌های مشمول قرار می‌گیرد. معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور موظف است برای آن دسته از تخفیف‌هایی که به دلیل اتمام اعتبارات مندرج در قوانین بودجه سنواتی در هر سال امکان پرداخت وجود ندارد، اعتبار لازم را مستقیماً به عنوان مطالبات شهرداری‌ها و دهیاری‌ها در لایحه بودجه سال بعد در نظر گیرد.

گردشکار و فرآیند اجرایی مفاد این ماده براساس دستورالعملی خواهد بود که ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه توسط وزارت راه و شهرسازی با همکاری وزارت کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

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

**تبصره ۲ -** تراکم پایه در برنامه‌های فصل (۲) این آیین‌نامه در کل کشور، ۱۸۰ درصد تعیین می‌شود.

**تبصره ۳ (الحاقی ۱۳۹۷/۲/۳۰) -** معادل صد درصد (۱۰۰٪) تخفیف‌های اعمال شده هزینه‌های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز پروژه‌های واقع در محدوده‌ها و محلات هدف ناشی از قانون با اعلام وزارت راه و شهرسازی (شرکت) توسط سازمان برنامه و بودجه کشور در لوایح بودجه سنواتی منظور و در اختیار وزارت کشور (سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور) جهت پرداخت به شهرداری‌های مشمول قرار می‌گیرد. شهرداری‌ها مکلفند، علاوه بر سایر منابع تخصیصی سالیانه، اعتبارات ناشی از این امر را با هماهنگی وزارت راه و شهرسازی (شرکت) صرفاً به محدوده‌ها و محلات هدف بازآفرینی مصوب ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار اختصاص دهند.

**ماده ۴۷ -** حق بیمه کارکنان ثابت طبق ماده (۲۸) قانون تامین 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 می‌گردد.

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

۱ - اعمال تشویق‌های لازم برای بیمه نمودن ساختمان‌های مسکونی جدید الاحداث کشور تا سقف سی درصد (۳۰٪) هزینه‌های مربوط.

۲ - کمک به خدمات مهندسی گروه‌های کم درآمد.

۳ - اعمال نظارت عالیه 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 آیین‌نامه، به منظور بهبود عملکرد، ارتقا بهره‌وری و ارزیابی عملکرد سازمان‌ها و شوراهای تامین مسکن استان‌ها برای اجرای مطلوب برنامه‌های تامین مسکن اختصاص می‌یابد.

**ماده ۴۹ (اصلاحی ۱۴۰۰/۸/۱۹) -** واگذاری زمین به خسارت دیدگان از سوانح طبیعی که در اراضی مسکونی تصرفی ساکن هستند، در شهرهای کمتر از (۱۰۰) هزار نفر جمعیت به صورت واگذاری انفرادی و در شهرهای بیشتر از (۱۰۰) هزار نفر جمعیت به صورت واگذاری گروهی حداقل به سه خانوار به بالا انجام می‌شود.

واگذاری اراضی موضوع این ماده با رعایت ضوابط و مقررات ابلاغی وزارت راه و شهرسازی، برای واجدین شرایط براساس قیمت کارشناسی روز با اعمال حداکثر سی درصد (۳۰٪) تخفیف به صورت فروش اقساطی با بازپرداخت حداکثر (۱۵) سال (از زمان واگذاری) و برای غیرواجدین شرایط بدون اعمال تخفیف صورت می‌پذیرد.