

## فهرست

- 3..... مسکن مهر چیست؟
- 4..... تاریخچه:
- 5..... مزایا و معایب طرح مسکن مهر
- 7..... قرارداد طرح مسکن مهر
- 7..... اقدامات مقرراتی
- 11..... بانک مسکن
- 11..... نهادهای معرفی کننده
- 11..... شرایط متقاضیان مشمول تسهیلات
- 12..... میزان تسهیلات
- 12..... میزان نرخ سود
- 13..... قرارداد دریافت تسهیلات آماده سازی
- 14..... قرارداد دریافت تسهیلات ساخت طرح مسکن مهر
- 14..... سایر نکات
- 16..... قیمت واقعی تمام شده مسکن مهر
- 18..... پیمانکاران خارجی
- 20..... تفاهم نامه سه جانبه آماده سازی زمین ، ساخت و واگذاری واحدهای مسکونی
- 20..... ماده 1- موضوع تفاهم نامه :

- 21..... ماده 2- حدود وظایف و اختیارات .....
- 24..... ماده 3- سایر شرایط.....
- 25..... ب : وظایف بانک مسکن در این تفاهم نامه عبارت است از :
- 27..... ج - وظایف سازنده در این تفاهم نامه عبارت است از :
- 31..... پیوست شماره 1 .....
- 34..... پیوست شماره 2 .....
- 36..... پیوست شماره 3 .....
- 40..... پیوست 4 - شرایط الحاقی .....

# مسکن مهر شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر

## مسکن مهر چیست؟

برنامه مسکن در قالب واگذاری حق بهره برداری از زمین برای ساخت مسکن کوچک یا متوسط، زیر بنای هر واحد 75 متر مربع و با هدف کاهش و حذف هزینه زمین از قیمت تمام شده ساختمان برای انطباق با توان مالی خانوارهای کم درآمد و میان درآمد در نظر گرفته شده است.



مطابق این طرح کلیه متقاضیان فاقد مسکن (اعم از کارکنان دولت، کارگران و صاحبان مشاغل آزاد) در قالب تعاونی مسکن توسط اداره تعاون شهرستان و استان سازماندهی و به سازمان مسکن و شهر سازی معرفی میگردند. سازمان مسکن و شهر سازی پس از تطبیق شرایط متقاضیان، اقدام به تخصیص زمین مورد نیاز برای تعاونی مسکن مربوط خواهد نمود تا عملیات آماده سازی (در صورت نیاز) و احداث مسکن از طریق تعاونی مسکن و با انتخاب مجری ذی صلاح انجام شود.

واگذاری حق بهره برداری از زمین به ساکنین کلانشهرها (تهران، مشهد، اصفهان، شیراز، تبریز، کرج) در شهرهای جدید همجوار صورت می گیرد. در این طرح متقاضیان تنها مالکیت اعیانی

واحد مسکونی احداثی خواهند بود و هر گونه نقل و انتقال ملک همراه با عرصه خلاف قانون و باطل است.

### تاریخچه:

بند «د» ذیل تبصره 6 بودجه سال 1386 کل کشور بر تأمین مسکن مناسب برای آحاد ملت به خصوص اقشار کم درآمد تأکید جدی داشته و جهت نیل به اهداف تعیین شده راهکارهای متعددی من جمله اجاره بلند مدت زمین در چارچوب حق بهره‌برداری از زمینهای دولتی به منظور کاهش قیمت واحدهای مسکونی و حذف قیمت زمین از قیمت تمام شده واحد مسکونی را پیشنهاد نمود.



دستورالعمل اجرایی این آیین نامه توسط وزارت مسکن و شهرسازی در جهت اجرایی شدن اهداف طرح مذکور تهیه و در تاریخ 86/4/13 توسط وزیر مسکن و شهرسازی ابلاغ گردید که کلیه وظایف وزارت مذکور در خصوص اجرای طرح مسکن مهر در شهرهای زیر 12000 نفر اعم از تهیه زمین، دریافت لیست متقاضیان پالایش شده از وزارت تعاون و معرفی متقاضیان به بانکهای عامل جهت اخذ تسهیلات و نظارت بر تهیه طرحهای آماده سازی تفکیکی و عملیات آماده سازی و عملیات ساخت واحدها به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی واگذار گردید.

در شهرهای زیر 25000 نفر جمعیت اقدامات مربوط به مسکن مهر به عهده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می باشد.

## مزایا و معایب طرح مسکن مهر

از مزایای این طرح می توان به ارزان سازی در عین رعایت استانداردهای لازم، ساخت مسکن در تیراژ بالا و پایین آمدن سهم هزینه های ثابت در هر متر (هزینه هایی مثل نقشه کشی، نظارت، نیروی انسانی و...)، پرهیز از تجمل گرایی، افزایش امید به خانه دار شدن در اقشار کم درآمد جامعه، عدم مالکیت دائمی زمین، امتیاز استفاده از تسهیلات ارزان قیمت با بوروکراسی بسیار کمتر از تسهیلات قبلی اشاره کرد. اما معایبی هم به این طرح وارد است که مهم ترین آن تصدی همزمان سه نهاد در این طرح است به نحوی که متقاضیان در وزارت تعاون ثبت نام می شوند و سازمان می یابند، زمین را وزارت مسکن تخصیص می دهد و در نهایت تسهیلات را بانک عامل (که عموماً بانک مسکن است) اعطا می کند. اینکه این سه نهاد همزمان در این طرح همکاری دارند به خودی خود بد نیست، اما در عمل به دلیل تفاوت های ماهوی ساختاری که دارند تضارب آرا و آیین نامه ای بین آنها اتفاق می افتد. به عنوان مثال، وزارت مسکن می خواهد با سرعت بالا واحدها را به بهره برداری برساند، اما بانک ارائه دهنده تسهیلات به دلیل نقص مدارک تسهیلات ارائه نمی دهد. بنابراین لازم است یک کارگروه با مشارکت نمایندگان این سه نهاد در قالب سازمانی به نام مسکن مهر تشکیل شود. نکته دیگر اینکه زمین های در

نظر گرفته شده برای این طرح به خصوص در کلانشهرها، در مناطق کمتر توسعه یافته و حاشیه‌ای قرار دارد که هجوم یکباره جمعیت به آن مناطق باعث بروز ناهنجاری‌های اجتماعی می‌شود که این خود می‌تواند عاملی باشد که دارندگان واحدهای مسکونی مهر تمایلی به سکونت در آنها نداشته باشند و این مساله موجب به هدف نشستن طرح می‌شود. مساله بعدی عدم پیشروی یکسان امکانات زیرساختی و روبنایی همزمان با ساخت واحدهای مسکونی است. به این منظور که بسیاری از سایت‌های مسکن مهر عملیات ساخت را در حال حاضر به بهترین نحو ممکن به پیش می‌برند و تا شهریور سال 1390 کار ساخت حداقل 500 هزار واحد به اتمام می‌رسد، اما بسیاری از این سایت‌ها هنوز نتوانسته‌اند تعامل سازنده با ارگان‌های مربوطه برای انشعابات آب، برق و گاز داشته باشند یا برای ایجاد مراکز آموزشی، بهداشتی، مذهبی و... بسیاری از این سایت‌ها با مشکل جدی روبه‌رو می‌باشند که این مورد، بهره‌برداری از واحدهایی که کار ساخت آنها به اتمام رسیده را می‌تواند به تاخیر بیندازد. البته موارد و مسائل دیگری نیز در این طرح مشاهده شده که با توجه به بزرگی مقیاس طرح، چندان غیرعادی به نظر نمی‌رسد، اما مسائل فوق بسیار جدی است و باعث دیده نشدن مزایای طرح می‌شود. به نظر می‌رسد اگر به مرور اصلاحاتی بر روی کلیات طرح مسکن مهر انجام شود، روزی خواهد رسید که دغدغه مسکن به حداقل برسد و امید می‌رود که مسوولان از مشورت با صاحب‌نظران دریغ نکنند.

## قرارداد طرح مسکن مهر

- در این قرارداد حدود وظایف و اختیارات طرفین قرارداد

- قیمت هر متر مربع زیر بنا

- وظایف بانک در این قرارداد

- وظایف سازنده در این قرارداد

- آیتم های سفت کاری و نازک کاری

- ساختار شکست کار و درصد بندی عملیات اجرایی

را می توانید مشاهده نمایید.

## اقدامات مقرراتی

بنیاد مسکن در تعامل فراگیر با بانک مسکن که به عنوان بانک عامل پرداخت کننده تسهیلات بخش مسکن می باشد همکاری گسترده ای در پیش گرفته تا آنجا که در بسیاری از موارد با پیشنهاد بنیاد مسکن تبصره ها و اصلاحیه های متعددی در جهت تسریع و پیشبرد طرح به آن اضافه شده که از مهمترین آنها می توان به موارد ذیل اشاره کرد:

1. پیش بینی راهکارهای مختلف برای تأمین اراضی اجاره بلند مدت به روشهای ذیل:

- استفاده از زمینهای دولتی در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی

- استفاده از زمینهای ملی در اختیار سازمانهای دولتی غیر از وزارت مسکن و شهرسازی مانند منابع طبیعی و ...

- زمینهای توافقی به صورت توافق با مالکین حقیقی و حقوقی

- اراضی در اختیار بنیاد مسکن به عنوان نهاد عمومی غیردولتی

2. پرداخت وام به متقاضیان دارای زمین ملکی، با حفظ مالکیت اشخاص بر عرصه و عیان.
  3. معرفی متقاضیان جهت اخذ تسهیلات 150 میلیون ریالی از ابتدا در زمینهایی که امکان ساخت واحد مسکونی، همزمان با اجرای عملیات آماده سازی وجود دارد.
  4. ساخت یک تا 2 واحد به صورت اضافه اشکوب بر روی واحد مسکونی دارای استحکام بنا و یا تخریب واحد مسکونی فرسوده موجود و ساخت 3 واحد مسکونی تحت شرایط تعریف شده طرح
  5. ارائه راهکار جهت پرداخت تسهیلات به زمینهای ملکی فاقد سند که گامی مؤثر و بزرگ در جهت پیشبرد طرح و عبور از موانع موجود می باشد.
  6. معرفی متقاضیان به بانک با دستور تهیه نقشه جهت انعقاد پیش قرارداد تعیین مهلت برای اخذ پروانه ساختمانی و ارائه به بانک جهت انعقاد قطعی قرارداد مشارکت مدنی
  7. پرداخت یارانه های مسکن مهر، مصوب وزارت مسکن و شهرسازی با سرفصل های:
- کاهش هزینه صدور پروانه ساختمانی و محدود نمودن آن به حداکثر 100.000 ریال در هر

مترمربع



-تخفیف 50% هزینه صدور پروانه ساختمانی و 50% باقیمانده بصورت اقساط 36 ماهه  
-کاهش هزینه‌های مهندسی و محدود نمودن آن به حداکثر 30.000 ریال در هر مترمربع  
-کمک هزینه تهیه طرح آماده سازی به مبلغ 10.000.000 ریال برای هر هکتار زمین اجاره 99  
ساله

-کمک هزینه تهیه طرح معماری و سازه به مبلغ 2.000.000 ریال برای هر واحد مسکونی 99  
ساله و ملکی

-تقسیم 2 ساله هزینه دریافت انشعابات آب، برق و گاز از زمان بهره برداری واحد احداثی  
-صدور پایان کار عملیات ساختمانی از سوی شهرداریها در مرحله سفت کاری قابل سکونت

تامین زمین : 5092 هکتار با ظرفیت احداث 259163 واحد مسکونی

ثبت نام و ساماندهی متقاضی : ثبت نام از 410130 متقاضی و بررسی و احراز شرایط 318464  
متقاضی

عملیات اجرایی : اخذ پروانه جهت احداث 227586 واحد مسکونی و شروع عملیات اجرایی  
ساخت 186070 واحد مسکونی، اجرای اسکلت 128130 واحد مسکونی، اتمام اجرای سفت  
کاری 74030 واحد مسکونی و اجرای نازک کاری 37730 واحد .

تسهیلات بانکی : معرفی 224150 خانوار به بانک عامل جهت انعقاد قرارداد ، ثبت و انعقاد 187773  
فقره قرارداد تسهیلات ساخت مسکن مهر

همچنین مطابق مصوبه اخیر کارگروه مسکن کشور،

1. به آن دسته از اعضای تعاونی های مسکن فرهنگیان که تاکنون از وام مسکن مهر استفاده نکرده باشند، تسهیلاتی معادل تسهیلات مسکن مهر (هر واحد 150 میلیون ریال) پرداخت می گردد.
2. به کلیه فرهنگیان فاقد مسکن در شهرهای زیر 25000 نفر جمعیت در صورتی که از امکانات دولتی جهت تامین مسکن استفاده نکرده باشند، یک قطعه زمین بصورت گروهی یک تا سه خانوار به همراه تسهیلات بانکی 150 میلیون ریالی مسکن مهر برای هر واحد مسکونی، واگذار می گردد.

مقررات جدید :

براساس مصوبه کارگروه مسکن کشور، از ابتدای سال 1389، سقف تسهیلات مسکن مهر، برای اجرا به روش صنعتی به 250.000.000 ریال و اجرا به روش غیر صنعتی، به 200.000.000 ریال افزایش یافته ضمن اینکه نرخ سود این تسهیلات در شهرهای زیر 25000 نفر جمعیت، به 4% کاهش یافته است.

همچنین به متقاضیانی که پیش از ابلاغ این مصوبه نسبت به آغاز عملیات اجرایی واحدهای مسکن مهر خود اقدام و بخشی از تسهیلات خود را دریافت نموده اند، در صورت نیاز و صرفاً بعد از اجرای مرحله سفت و تایید بنیاد مسکن، می توانند با انعقاد متمم قرارداد، مشمول دریافت سقف تسهیلات جدید باشند.

براساس مصوبه کارگروه مسکن کشور علاوه بر قبول تضمین کارمندان شاغل در دستگاههای مشمول ماده 160 قانون جهت اعطای تسهیلات مسکن مهر در اراضی فاقد سند، تضمین کسبه و مشتریان مورد وثوق بانک نیز مورد پذیرش خواهد بود.