

## شیوه‌نامه معرفی و پرداخت تسهیلات مشارکت مدنی ساخت و ودیعه اسکان موقت (از محل ۲۰ درصد تخصیص اعتبارات تبصره ۱۸)

### ویرایش دوم

۱- تسهیلات مشارکت مدنی ساخت، فروش اقساطی و ودیعه اسکان موقت به سازندگان و متقاضیان در بافت‌های فرسوده (شهرها و محلات هدف) بر اساس سهمیه استانی توزیع شده مندرج در پیوست شیوه‌نامه پرداخت می‌گردد.

۱- پروژه‌های مشمول این تسهیلات به شرح ذیل است:

۱- تمامی پروژه‌های نوسازی مسکن که بر اساس طرح بهسازی و نوسازی مصوب استان در محلات هدف بازآفرینی شهری موفق به اخذ پروانه ساختمانی از شهرداری می‌شوند.

۲- پروژه‌های ویژه جابجایی و اسکان ساکنین محلات هدف که به تأیید شرکت بازآفرینی شهری ایران رسیده و یا می‌رسند.

۳- پروژه‌های خارج از محدوده مصوب که به منظور معوض املاک واقع در محدوده مصوب که با تأیید شرکت بازآفرینی شهری ساخته می‌شوند.

تبصره ۱: موارد استثناء به تشخیص هیأت اجرایی استان/مدیرکل راه و شهرسازی استان و پس از تأیید شرکت بازآفرینی شهری مشمول پرداخت تسهیلات می‌باشد.

تبصره ۲: ملاک تعداد تسهیلات پرداختی به پروژه‌های مندرج در بندهای فوق، تعداد واحدهای مندرج در پروانه ساختمانی اولیه صادره توسط شهرداری می‌باشد.

تبصره ۳: در صورت وجود تقاضا و محدودیت در سهمیه استان، اولویت‌های پرداخت تسهیلات در سطح استان به شرح ذیل می‌باشد:

اولویت ۱- توسعه‌گرانی که نوسازی محلات هدف را در قالب طرح بهسازی و نوسازی محله در دستور کار خود قرار داده‌اند.

اولویت ۲- پروژه‌های تجمیعی که تعداد واحدهای تولید شده آن بیش از ۱۰ واحد مسکونی باشد.

اولویت ۳- سایر پروژه‌های تجمیعی

اولویت ۴- در صورت نبود متقاضی در قالب اولویت‌های بالا، سایر پروژه‌های نوسازی موضوع این بند، قابل معرفی به بانک می‌باشند.

۳- فرآیند ثبت درخواست، بارگذاری مدارک تا مرحله معرفی به بانک مسکن صرفاً در سامانه تسهیلات صورت می‌پذیرد و مراحل انجام کار از طریق این سامانه توسط متقاضی قابل پیگیری است و در صورت لزوم و یا بروز مشکل، مراتب به صورت پیامک به متقاضی اطلاع داده می‌شود.

۴- متقاضیان واجد شرایط تسهیلات با امضاء مدیرکل راه و شهرسازی استان به نمایندگی از شرکت بازآفرینی شهری ایران به بانک مسکن معرفی و معاونت بازآفرینی شهری و مسکن اداره کل راه و شهرسازی در استان، روند معرفی و اخذ تسهیلات متقاضیان را نظارت و پیگیری می‌نمایند.

۵- میزان سقف تسهیلات مشارکت مدنی دوره ساخت ارزان‌قیمت به ترتیب در کلان‌شهرها به ازای هر واحد مسکونی تولید شده پانصد میلیون (۵۰۰،۰۰۰،۰۰۰) ریال و در سایر شهرها چهارصد میلیون (۴۰۰،۰۰۰،۰۰۰) ریال تعیین شده است. حداکثر دوره مشارکت در تسهیلات ساخت به مدت ۳۰ ماه طبق مقررات داخلی بانک است.

۶- نرخ سود تسهیلات مشارکت مدنی ساخت و ودیعه اسکان موقت به میزان پنجاه درصد (۵۰٪) نرخ مصوب شورای پول و اعتبار است. با توجه به مصوبه شماره ۱۱۶۵۹۵/۹۵ مورخ ۱۳۹۷/۰۴/۱۴ شورای پول و اعتبار نرخ تسهیلات متناظر در سال ۱۳۹۷ برابر (۱۸٪) است. بر این اساس نرخ سود این تسهیلات در سال ۱۳۹۸ به میزان نه (۹٪) درصد (در صورت عدم تغییر نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار) تعیین شده است.

۷- در صورت درخواست متقاضی سقف تسهیلات مشارکت مدنی ساخت مطابق جدول ذیل قابل افزایش است و نرخ سود برای تسهیلات پرداختی مازاد بر سقف های تسهیلات مشارکت مدنی مندرج در بند ۴، به میزان (۱۸٪) در قراردادهای منعقد شده با متقاضیان ثبت می گردد.

جدول شماره یک: سقف تسهیلات مشارکت مدنی و نحوه ترکیب تسهیلات با نرخ حمایتی و مصوب - (مبالغ به میلیون ریال)									شرح
سقف تسهیلات اعطایی به سازندگان دارای صلاحیت حرفه‌ای، توسعه‌گری و دارای پروانه انبوه‌سازی در صورت استفاده از تکنولوژی جدید و فناوری نوین و کاهش مصرف انرژی			سقف تسهیلات اعطایی به سازندگان دارای صلاحیت حرفه‌ای، توسعه‌گری و دارای پروانه انبوه‌سازی			سقف تسهیلات اعطایی متقاضیان غیر حرفه‌ای			
مجموع	نرخ ۱۸٪	نرخ ۹٪	مجموع	نرخ ۱۸٪	نرخ ۹٪	مجموع	نرخ ۱۸٪	نرخ ۹٪	
۱۱۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۹۰۰	۴۰۰	۵۰۰	۷۰۰	۲۰۰	۵۰۰	تهران
۱۰۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۸۰۰	۳۰۰	۵۰۰	۶۰۰	۱۰۰	۵۰۰	سایر کلانشهرها
۱۰۰۰	۶۰۰	۴۰۰	۸۰۰	۴۰۰	۴۰۰	۶۰۰	۲۰۰	۴۰۰	سایر مراکز استانها و شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر
۹۰۰	۵۰۰	۴۰۰	۷۰۰	۳۰۰	۴۰۰	۵۰۰	۱۰۰	۴۰۰	سایر شهرها

۸- بانک مسکن مکلف است حسب درخواست متقاضی، نسبت به تقسیط اصل و فرع تسهیلات مشارکت مدنی از محل منابع داخلی بانک حداکثر به مدت ۱۲۰ ماه (۱۰ سال) با احتساب دوران مشارکت (۳۰ ماه) با نرخ و سقف تسهیلات فروش اقساطی مصوب شورای پول و اعتبار اقدام نماید.

۹- میزان سقف تسهیلات ودیعه اسکان موقت با نرخ سود پنجاه درصد (۵۰٪) نرخ مصوب شورای پول و اعتبار جهت تسهیلات متناظر، برای متقاضیان نوسازی مسکن در محدوده‌ها و محلات هدف بازآفرینی به ترتیب در کلان‌شهرها دویست میلیون (۲۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰) ریال و در سایر شهرها یکصد و پنجاه میلیون (۱۵۰٫۰۰۰٫۰۰۰) ریال تعیین شده است.

۱۰- متقاضی می تواند علاوه بر تسهیلات مندرج در بند ۷، تسهیلات ودیعه اسکان موقت در کلان‌شهرها به میزان یکصد میلیون (۱۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰) ریال و در سایر شهرها هفتاد و پنج میلیون (۷۵٫۰۰۰٫۰۰۰) ریال با نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار از محل منابع داخلی بانک دریافت نماید. حداکثر دوران ودیعه اسکان موقت مربوطه تا ۳۰ ماه طبق مقررات داخلی بانک است.

جدول شماره دو: سقف تسهیلات ودیعه اسکان موقت و نحوه ترکیب تسهیلات با نرخ حمایتی و مصوب - (مبالغ به میلیون ریال)					
تسهیلات ودیعه مسکن حمایتی		تسهیلات ودیعه مسکن با نرخ مصوب		مجموع تسهیلات ودیعه مسکن	
مبلغ (میلیون ریال)	نرخ (درصد)	مبلغ (میلیون ریال)	نرخ (درصد)	مبلغ (میلیون ریال)	نرخ (درصد)
۲۰۰	۹٪	۱۰۰	۱۸٪	۳۰۰	۱۲٪
۱۵۰	۹٪	۷۵	۱۸٪	۲۲۵	۱۲٪

۱۲- بانک مسکن موظف است در هر مرحله از پرداخت تسهیلات پس از انجام ارزیابی و تایید نهایی، مبلغ سهم‌الشرکه هر مرحله را ظرف مدت (۱۵) روز کاری به حساب متقاضی واریز نماید.

۱۳- بانک مسکن متعهد است پس از وصول معرفی‌نامه و ارائه مدارک و مستندات موردنیاز توسط متقاضی و تشکیل پرونده، نسبت به انجام استعلامات لازم اقدام و پس از تکمیل مدارک و تصویب آن، حداکثر ظرف مدت ۷ روز کاری نسبت به ارائه پیش‌نویس قرارداد به دفترخانه اقدام نماید.

۱۴- بانک مسکن هر ماه نسبت به تشکیل کمیته‌ای با حضور نمایندگان اداره کل راه و شهرسازی استان و در صورت ضرورت شرکت باآفرینی شهری ایران به منظور بررسی روند پرداخت تسهیلات، رفع موانع و مشکلات پرونده‌های بلااقدام و تعیین تکلیف آنها اقدام می‌نماید.

۱۵- بانک مسکن امکان برقراری ارتباط میان سازندگان از محل این تسهیلات و خریداران بالقوه از محل سایر حساب‌های تسهیلاتی نظیر صندوق پس انداز مسکن یکم را در چارچوب قوانین و مقررات از طریق ارائه اطلاعات سازندگان به خریداران مذکور فراهم می‌نماید.

۱۶- اعطای تسهیلات موضوع این قرارداد و اخذ ضمانت مطابق با دستورالعمل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و آیین‌نامه‌های جاری بانک مسکن است.