

هیئت وزیران آیین نامه اجرایی تبصره (۲) ماده (۷) قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری را تصویب و معاون اول رئیس جمهور آن را ابلاغ کرد .

به گزارش پایگاه خبری وزارت راه و شهرسازی، بر اساس این آیین نامه، شورای پول و اعتبار و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران اقدامات لازم را مطابق قوانین و مقررات مربوط برای تأسیس و راه‌اندازی صندوق پس‌انداز مسکن، مؤسسه تسهیلات و پس‌انداز مسکن، اوراق گواهی حق تقدم استفاده از تسهیلات مسکن، حساب امین و گواهی سپرده را انجام می‌دهد.

متن کامل این آیین نامه به شرح زیر است:

آیین نامه اجرایی تبصره (۲) ماده (۷) قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

ماده ۱- در این آیین نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

- ۱- قانون: قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری - مصوب ۱۳۸۹ .
- ۲- طرح: طرح‌های احياء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری موضوع بند (ج) ماده (۲) قانون.
- ۳- مجریان طرح: شهرداری‌های سراسر کشور و شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران به نمایندگی از وزارت راه و شهرسازی.
- ۴- اوراق رهنی مسکن: اوراق بهاداری که به پشتوانه تسهیلات اعطایی مسکن به افراد منتشر می‌شود و نشان‌گر ادعای صاحبان آن نسبت به جریان‌های نقدی حاصل از وام‌های رهنی تجمیع شده است.
- ۵- صندوق پس‌انداز مسکن: صندوق پس‌اندازی که با رعایت مصوبات شورای پول و اعتبار جهت خرید، ساخت (نوسازی و بهسازی) واحدهای مسکونی و اداری مورد استفاده قرار خواهد گرفت.
- ۶- مؤسسه پس‌انداز و تسهیلات مسکن: مؤسسه‌ای که با رعایت مصوبات شورای پول و اعتبار با جذب سپرده از سرمایه‌گذاران به متقاضیان خرید و بهسازی مسکن در یک پروژه یا منطقه جغرافیایی محدود تسهیلات اعطا می‌کند.
- ۷- اوراق گواهی حق تقدم استفاده از تسهیلات مسکن: اوراقی که حسب مصوبات شورای پول و اعتبار می‌تواند جهت خرید، ساخت، نوسازی و بهسازی مسکن در بافت‌های موضوع قانون مورد استفاده قرار گیرد.
- ۸- حساب امین: حسابی که توسط بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی تحت ضوابط و مقررات قانونی، به منظور نگهداری وجوه به نمایندگی مشتری بانک یا مؤسسه اعتباری غیربانکی ایجاد می‌شود و تا زمان انجام یا انقضای یک قرارداد ترتیبات پرداخت مرحله‌ای از این حساب به سایر اشخاص حسب قرارداد مشتری با بانک صورت می‌گیرد.
- ۹- گواهی سپرده: گواهی سپرده مدت‌دار ویژه سرمایه‌گذاری عام یا خاص که براساس دستورالعمل اجرایی گواهی سپرده مدت‌دار ویژه سرمایه‌گذاری مربوط، مصوب بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران منتشر می‌شود.
- ۱۰- شرکت تأمین سرمایه در حوزه مسکن: شرکت تأمین سرمایه که پس از اخذ مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار مجاز به انجام فعالیت‌های شرکت‌های تأمین سرمایه منحصراً در حوزه املاک و مستغلات است.

- 11- صندوق‌های سرمایه‌گذاری نیکوکاری در بافت فرسوده: صندوق سرمایه‌گذاری که با اخذ مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار تأسیس می‌شود و با جمع‌آوری وجوه از خیرین و افراد نیکوکار در ابزارهای بازار پول و سرمایه سرمایه‌گذاری کرده و تمام یا بخشی از منافع حاصله را در پروژه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری صرف می‌نماید.
- 12- صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان: صندوق سرمایه‌گذاری که با رعایت قوانین و مقررات مربوط تشکیل شده و با جمع‌آوری وجوه از سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی به انجام پروژه ساختمانی مشخص می‌پردازد.
- 13- صندوق سرمایه‌گذاری تملک و تنظیم مجدد قطعه‌بندی زمین: صندوق سرمایه‌گذاری که با رعایت قوانین و مقررات مربوط و با هدف جلب مشارکت مالکان و سرمایه‌گذاران در تملک و تنظیم مجدد زمین‌های درون بافت‌های موضوع قانون تأسیس می‌شود.
- 14- شرکت سهامی پروژه ساختمانی: شرکتی غیردولتی از نوع سهامی عام با مدت محدود که وجوه لازم را از طریق انتشار سهام برای اجرای پروژه یا پروژه‌های ساختمانی مشخصی جمع‌آوری کرده و عواید حاصل از فروش واحدهای پروژه‌ها را میان سرمایه‌گذاران تقسیم می‌نماید.
- 15- صندوق سرمایه‌گذاری مستغلات: صندوق سرمایه‌گذاری که با رعایت قوانین و مقررات مربوط تشکیل شده و از طریق انتشار گواهی سرمایه‌گذاری جذب سرمایه می‌کند و از طریق خرید و فروش واحدهای ساختمانی، سرمایه‌گذاری در پروژه‌های ساختمانی با هدف اجاره‌دهی، سرمایه‌گذاری در ابزارهای تأمین مالی بخش ساختمان به سرمایه‌گذاری مرتبط با بخش املاک و مستغلات اقدام می‌نماید.
- 16- اوراق سرمایه‌گذاری متری: اوراق بهاداری است که ناشر آن مالکیت مشاع قسمتی از زیربنای پروژه‌های ساختمانی را براساس ضرابی صحیح از واحد مترمربع و در ازای دریافت مبلغی به سرمایه‌گذار واگذار می‌نماید. ارزش این اوراق مطابق با متوسط ارزش مترمربع واحد پروژه مورد نظر محاسبه می‌گردد.
- 17- اوراق قرض‌الحسنه بهسازی شهری ایران: اوراق بهادار با نام، قابل نقل و انتقالی که با هدف تأمین مالی طرح‌های عام‌المنفعه در حوزه احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده کشور از طریق بورس منتشر می‌شود و نشان‌دهنده میزان بدهی بانی به دارندگان اوراق است که باید در سررسید یا سررسیدهای معین پرداخت گردد.
- 18- اوراق اجاره: اوراق بهادار با نام قابل نقل و انتقالی که نشان‌دهنده مالکیت مشاع دارنده آن در دارایی مبنای انتشار اوراق اجاره است.
- 19- اوراق مرابحه: اوراق بهادار با نام قابل نقل و انتقالی که نشان‌دهنده مالکیت مشاع دارنده آن در دارایی مالی (طلب) است که براساس قرارداد مرابحه حاصل شده است. قرارداد مرابحه، فروش دارایی به بیشتر از قیمت خرید آن با ذکر میزان سود و مبلغ پرداختی بابت خرید می‌باشد.
- 20- اوراق سفارش ساخت (صکوک استصناع): اوراق بهادار با نام قابل نقل و انتقالی است که نشان‌دهنده مالکیت مشاع دارنده آن بر پروژه‌ای است که براساس قرارداد سفارش ساخت تأمین مالی شده است. سفارش ساخت قراردادی است که به موجب آن یکی از طرفین قرارداد در مقابل دریافت مبلغی معین، ساخت و تحویل دارایی مشخصی را در زمان معین متعهد می‌شود.
- 21- محدوده‌ها و محله‌های هدف: محدوده‌هایی که به موجب طرح‌های مصوب احیاء، بهسازی و نوسازی مشمول برنامه‌های ساماندهی در این آیین‌نامه قرار می‌گیرند.
- ماده 2- شورای پول و اعتبار و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران اقدامات لازم را مطابق قوانین و مقررات مربوط برای تأسیس و راه‌اندازی صندوق پس‌انداز مسکن، مؤسسه تسهیلات و پس‌انداز مسکن، اوراق گواهی حق تقدم استفاده از تسهیلات مسکن، حساب امین و گواهی سپرده را انجام می‌دهد.

ماده 3- شورای عالی بورس و اوراق بهادار و سازمان بورس و اوراق بهادار مکلفاند در حدود قوانین و مقررات، ظرف نه ماه با پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی شرایط تأسیس ابزارها و نهادهای مالی جدید و تسهیل در بهره‌گیری از ابزارها و نهادهای موجود موضوع بندهای (9) الی (20) ماده (1) به ویژه در حوزه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده را فراهم سازند.

تبصره 1- سازمان بورس و اوراق بهادار موظف است ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، پیش‌نویس مقررات مربوط به نهادها و ابزارهای مالی جدید مذکور در این آیین‌نامه را به شورای عالی بورس ارایه و پس از تصویب آن شورا در اسرع وقت اجرایی نماید.

تبصره 2- سازمان بورس و اوراق بهادار مکلف است شرایط را برای تسهیل در راه‌اندازی و پذیرش ابزارها و نهادهای مالی تعریف شده در ماده (1) در بازار سرمایه کشور فراهم نماید.

تبصره 3- اعطای مجوز انتشار و یا تأسیس ابزارها و نهادهای مالی موضوع ماده (1) جهت احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری مربوط به بازار سرمایه، توسط سازمان بورس و اوراق بهادار صورت می‌گیرد. سازمان بورس و اوراق بهادار موظف است نظر کارشناسی شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران را در موارد فنی و تخصصی مربوط به بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری اخذ نماید.

ماده 4- بیمه مرکزی ایران مکلف است با همکاری سازمان‌های ذی‌ربط از طریق شورای عالی بیمه پوشش‌های بیمه‌ای مناسب برای ریسک‌های بیمه‌پذیر موضوع این آیین‌نامه و ساختمان و مسکن را تدوین و جهت اجراء به شرکت‌های بیمه ابلاغ نماید.

ماده 5 - به منظور احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، اشخاص موضوع ماده (4) قانون مجازند با رعایت قوانین و مقررات مربوط نسبت به تشکیل نهادها و همچنین انتشار ابزارهای مندرج در ماده (1) این آیین‌نامه اقدام کنند.

تبصره 1- به منظور فراهم شدن زمینه‌های اجرای این آیین‌نامه، مجریان مجازند با رعایت قوانین و مقررات مربوط، آن دسته از املاک و اراضی خود را که مستعد سرمایه‌گذاری و اجرای پروژه می‌باشند، در مقابل دریافت مابه‌ازای متناسب با شیوه‌های تأمین مالی مذکور در این آیین‌نامه از جمله با دریافت اوراق بهادار منتشر شده برای تأمین مالی اجرای پروژه‌ها و در چارچوب دستورالعمل مشترکی که ظرف سه ماه از زمان ابلاغ این آیین‌نامه توسط وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و کشور تهیه و ابلاغ می‌شود، به حساب‌ها، نهادها و شخصیت‌های حقوقی تشکیل شده منتقل نمایند.

تبصره 2- مجریان طرح مجازند در صورت انتشار اوراق مشارکت یا سایر اوراق مربوط به بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری توسط اشخاص حقوقی مشروط به اخذ تعهدات لازم از ناشران اوراق و رعایت قوانین و مقررات مربوط، به عنوان رکن ضامن اوراق بهادار قبول سمت نمایند.

ماده 6 - مجریان طرح مجازند به منظور جذب مشارکت سرمایه‌گذاران خارجی در پروژه‌های واقع در محدوده مصوب بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، با مجوز هیئت سرمایه‌گذاری خارجی و با رعایت مفاد قانون تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی اقدام نمایند.

ماده 7- مجریان طرح مجازند در اجرای طرح‌های محدوده‌ها و محله‌های هدف مطابق قوانین و مقررات از تسهیلات خارجی استفاده نمایند.

ماده 8 - مجریان طرح مجازند با رعایت قوانین و مقررات مربوط، به منظور تأمین خدمات مورد نیاز در محدوده‌های بافت فرسوده یا به منظور انجام طرح مشخص و به‌منظور معین، بخشی از اختیارات خود را با رعایت صرفه و صلاح عمومی، استفاده بهینه از اموال بیت‌المال و رعایت شرایط رقابتی به بخش غیردولتی واگذار و تفویض نمایند.

ماده 9- معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور به منظور تشویق و حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری برای جبران مابه‌التفاوت سود تسهیلات ارزان قیمت، مابه‌التفاوت سود تخفیف عوارض شهرداری موضوع ماده (16) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب 1387-، پرداخت کمک ودیعه اسکان موقت و اجاره موقت املاک

ساکنین در بافت فرسوده شهری، توسعه معابر و زیرساخت‌های محدوده‌ها و محله‌های هدف، با هماهنگی وزارت راه و شهرسازی (شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران) اعتبارات لازم را در قالب ردیف مشخص در قوانین بودجه سنواتی پیش‌بینی می‌نماید.

ماده 10- شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان‌ها موظفند سالانه سهمی از اعتبارات مربوط به تملک دارایی‌های سرمایه‌ای ثابت خود در حوزه ساخت فضاها و ساختمان‌های عمومی و خدمات زیربنایی و سایر خدمات را در محله‌ها و محدوده‌های هدف مطابق طرح‌های مصوب اختصاص دهند.

ماده 11- به منظور تسریع در احیاء، بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و ناکارآمد شهری، شهرداری‌ها مکلفند درخصوص سهم عوارض، تراکم و حقوق مربوط به صدور پروانه و پایان کار ساختمانی به یکی از روش‌های زیر اقدام نمایند:

1- تقسیط حداقل سه ساله از زمان اتمام پروژه.

2- دریافت سهم‌الشرکه براساس قرارداد مشارکت در زمان اتمام پروژه.

3- دریافت گواهی سرمایه‌گذاری صندوق‌های سرمایه‌گذاری یا سایر اوراق بهادار طبق ضوابط قانونی.

4- سایر رویه‌های تشویقی و تسهیل‌کننده مصوب شورای اسلامی شهر.

ماده 12- معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظفند اقدامات لازم برای اجرای ماده (15) قانون را به عمل آورده و گزارش عملکرد سالانه خود در این زمینه را با همکاری وزارت راه و شهرسازی تهیه و به هیئت‌وزیران ارایه نمایند.

ماده 13- نظارت بر حسن اجرای این آیین‌نامه بر عهده وزارت راه و شهرسازی می‌باشد و کلیه دستگاه‌های موضوع ماده (5) قانون مدیریت خدمات کشوری موظف به همکاری با وزارت یادشده می‌باشند.

اسحاق جهانگیری، معاون اول رئیس‌جمهور، این مصوبه را در تاریخ 1393/10/14 برای اجرا به وزارت راه و شهرسازی، وزارت کشور، وزارت امور اقتصادی و دارایی ابلاغ کرد.