

آئین نامه اجرائی قانون حمایت از پیش خریداران واحدهای مسکونی

26/10/1374 شماره ۱۳۹۱۴/ت ۱۵۷۰۲ هـ

وزارت مسکن و شهرسازی - بانک مسکن - وزارت دادگستری
مورخ ۱۳۷۴/۷/۱۰ وزارت ۹۹۷۴/۱۰۰ هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۴/۱۰/۱۳ بنا به پیشنهاد مشترک شماره مسکن و شهرسازی، وزارت دادگستری و بانک مسکن و به استناد تبصره (۳) ماده واحده لایحه قانونی حمایت از پیش خریداران واحدهای مسکونی - مصوب ۱۳۵۸ - آئین نامه اجرائی قانون یادشده را به شرح زیر تصویب نمود:

- ماده ۱- کلیه سازندگان مجموعه های مسکونی بیش از ده واحد و طرحهای عمران و توسعه زمین شهری که در اجرای این آئین نامه قصد تأمین قسمتی از هزینه های اجرائی طرح، از طریق پیش فروش واحدهای مسکونی در دست احداث را داشته باشند، مشمول این آئین نامه هستند و از این پس در این آئین نامه به اختصار سازندگان نامیده می شوند.
- تبصره - کلیه وزارتخانه ها، مؤسسات و شرکتهای دولتی، نهادهای عمومی غیر دولتی، نهادهای انقلاب اسلامی، نیروهای مسلح و شرکتهای تعاونی مسکن که اقدام به احداث مسکن برای استفاده اعضای خود می نمایند، مشمول این آئین نامه نمی شوند.
- ماده ۲- کلیه سازندگان مکلفند طرح خود را جهت تأیید و دریافت مجوز انتشار آگهی پیش فروش به سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوط تسلیم نمایند.
- ماده ۳- سازمانهای مسکن و شهرسازی استانها موظفند حداکثر ظرف پانزده روز پس از دریافت در خواست مکتوب سازنده منضم به اسناد و مدارک لازم طبق دستورالعمل اجرائی موضوع ماده (۸) این آئین نامه نسبت به تأیید طرح و یا ارائه نظرات اصلاح به سازنده یا وکیل قانونی وی اقدام نمایند.
- تبصره ۱- چنانچه سازمان مسکن و شهرسازی استان در مهلت یادشده اظهار نظر نکند، سازندگان پروژه های تا متر مربع زیر بنای ناخالص می توانند به طور مستقیم و بدون (یکصد واحد مسکونی و معادل ده هزار (۱۰۰۰۰) دریافت مجوز، مطابق با ماده (۴) این آئین نامه اقدام به انتشار آگهی نمایند.
- تبصره ۲- مدت یادشده برای پروژه های از یکصد و یک تا پانصد واحد مسکونی و حداکثر معادل پنجاه هزار (۵۰۰۰۰) متر مربع زیر بنای ناخالص، یک ماده است.
- ماده ۴- سازنده مکلف است شماره مجوز انتشار، محل و مشخصات عمومی طرح، تعداد واحدها، حدود قیمت، زمان تحویل واحدها و سایر اطلاعات را طبق مفاد مجوز مربوط، به وضوح در آگهی پیش فروش قید کند.
- ماده ۵- وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری بانک مسکن قرار داد نمونه ای را که در بردارنده تضمین حمایت از حقوق پیش خریداران، سازندگان و بانک مسکن باشد، تنظیم و منتشر می نماید تا خریداران، سازندگان و بانک بتوانند براساس آن، قرار داد مربوط را تنظیم نمایند.
- به نام خود در بانک (ماده ۶- سازنده مکلف است حسابی (حساب جاری قرض الحسنه یا سپرده کوتاه مدت مسکن افتتاح نماید. پیش خریداران باید وجوه مربوط به پیش خرید واحدهای مسکونی را به این حساب واریز نمایند. برداشت سازنده از حساب یادشده تنها با ارایه گواهی و تأیید مهندس ناظر پروژه مبنی بر پیشرفت فیزیکی و ریالی پروژه امکان پذیر خواهد بود.
- تبصره - بانک مسکن می تواند براساس قرار داد موضوع ماده (۵) این آئین نامه به خریداران، تسهیلات خرید بدهد.
- آئین نامه تسهیلات اعطایی بانکی (ماده ۶) سازنده می تواند به منظور اخذ تأمین کافی اشاره شده در ماده سند مالکیت عرصه پروژه یا ضمانتنامه های صادر شده - 28/12/1362 - موضوع تصویب نامه شماره ۸۸۶۳۰ مورخ دستورالعمل اجرائی، از سوی مؤسسات بیمه را در هنگام اعطای تسهیلات به پیش خریداران به وثیقه بگیرند.
- این ماده پس از تصویب شورای پول و اعتبار توسط بانک مرکزی ابلاغ می شود.
- ماده ۸- دستورالعمل اجرائی این آئین نامه به استثنای ماده (۷)، توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ می شود.

معاون اول رئیس جمهور - حسن حبیبی