



روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران

هیات دولت

مرجع تصویب: هیات وزیران
شماره ویژه نامه: ۱۵۶۷

چهارشنبه، ۱۲ مرداد ۱۴۰۱

سال هفتاد و هشت شماره ۲۲۵۳۷

تصویب‌نامه در خصوص ساماندهی بازار مسکن و اجاره بها

۱/۵/۱۴۰۱

شماره ۷۱۵۵۳/ت/۶۰۰۶۹هـ.

تصویب‌نامه در خصوص ساماندهی بازار مسکن و اجاره بها

وزارت راه و شهرسازی - وزارت صنعت، معدن و تجارت

وزارت نیرو - وزارت دادگستری - سازمان برنامه و بودجه کشور

بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

معاونت اقتصادی رییس‌جمهور - اتاق اصناف ایران

هیأت وزیران در جلسه ۲۲/۴/۱۴۰۱ به پیشنهاد شماره ۰۲/۱۰۰/۵۶۱۶۹ مورخ ۱۲/۴/۱۴۰۱ وزارت راه و شهرسازی و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و به منظور ساماندهی بازار مسکن و اجاره بها تصویب کرد:

ماده ۱- در این آیین‌نامه، اصطلاحات زیر در مشروح مربوط به کار می‌روند:

۱- وزارت: وزارت راه و شهرسازی.

۲- بانک مرکزی: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.

۳- سامانه: سامانه ملی املاک و اسکان کشور.

۴- سامانه معاملات: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور.

۵- شورای عالی: شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران سه قوه.

ماده ۲- بانک مرکزی موظف است با اعلام وزارت و مطابق با ضوابط مربوط و در حدود اعتبارات مصوب، امکان پرداخت تسهیلات کمک ودیعه مسکن به مستأجران را در هر سال فراهم آورد.

تبصره ۱- بانک مرکزی موظف است شرایطی را فراهم آورد که در صورت درخواست مستأجر، وی بتواند در چهارچوب قوانین و مقررات مربوط اصل تسهیلات را در سررسید مقرر بازپرداخت نماید و در بازه زمانی دریافت تسهیلات تا بازپرداخت آن صرفاً سود تسهیلات را به صورت ماهیانه به بانک پرداخت کند. اقساط پرداختی بابت سود تسهیلات در صورت تغییر سقف زمانی بازپرداخت اصل آن در سال‌های آتی قابل تعدیل بوده و در صورت درخواست مستأجر سقف زمانی بازپرداخت برای یک سال تمدید می‌شود و با تشخیص بانک برای سال‌های آتی نیز قابل تمدید خواهد بود.

تبصره ۲- متقاضیان دریافت تسهیلات موضوع این ماده، با اولویت خانوارهای تحت پوشش نهادهای حمایتی، زنان سرپرست خانواده، خانواده‌های دارای سه فرزند و بیشتر، زوج‌های جوان و خانوارهای دهک‌های پایین درآمدی حسب مورد متناسب با وضعیت هر یک از گروه‌های مذکور، توسط وزارت از طریق سامانه طرح‌های حمایتی مسکن، پس از اخذ شناسه رهگیری و ثبت در سامانه به بانک‌های عامل معرفی می‌شوند. دستورالعمل مربوط به جزئیات شرایط متقاضیان و کیفیت احراز آن برای دریافت وام ودیعه یک ماه از تاریخ ابلاغ این تصویب‌نامه توسط وزیر راه و شهرسازی ابلاغ می‌شود.

تبصره ۳- بانک مرکزی موظف است ضوابط و مقررات مربوط به وثایق تسهیلات کمک ودیعه مسکن را تسهیل نموده و شرایطی را فراهم آورد که حساب یارانه افراد، سهام عدالت و مانند آنها در اولویت وثایق مورد معامله بانک عامل قرار گیرد. در صورت تکافوی این موارد برای بازپرداخت اقساط، مطالبه وثیقه دیگر ممنوع است.

ماده ۳- وزارت مکلف است با همکاری بانک مرکزی و وزارت امور اقتصادی و دارایی بسته‌های پیشنهادی مشتعل بر مفاد تشویقی از قبیل پرداخت تسهیلات جعاله مسکن و مشوق‌های مالیاتی را برای موجرینی که واحد یکی از شرایط زیر باشند، تهیه و جهت طی مراحل قانونی به مراجع ذیصلاح ارسال نماید:

۱- تعیین اجاره بها حداکثر به میزان سقف مصوبه شورای عالی.

۲- انعقاد قرارداد اجاره برای زمان بیش از یک سال با رعایت میزان افزایش اجاره بها بر اساس مصوبه شورای عالی برای سال‌های دوم به بعد.

ماده ۴- نرخ خدمات مشاورین املاک برای خرید و فروش ملک بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم - مصوب ۱۳۶۶ - با اصلاحات بعدی آن با رعایت تبصره‌های ذیل آن و برای امور اجاره ملک بر مبنای درصدی از ارزش اجاری موضوع ماده (۵۴) قانون مالیات‌های مستقیم - مصوب ۱۳۶۶ - با اصلاحات بعدی آن بر اساس قانون نظام صنفی - مصوب ۱۳۸۲ - با اصلاحات بعدی تعیین می‌شود. کمیسیون نظارت هر شهرستان موظف است در اجرای ماده (۵۱) قانون نظام صنفی - مصوب ۱۳۸۲ - با اصلاحات بعدی نرخ‌های مورد عمل صنف مشاوران املاک را ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این تصویب‌نامه اصلاح نماید. دریافت هرگونه حق‌الزحمه توسط مشاورین املاک بیش از نرخ‌های مذکور، مشمول تخلف گران‌فروشی است.

ماده ۵- هر گونه ارائه خدمات به متقاضیان فروش و اجاره ملک پس از ثبت اطلاعات طرفین در سامانه امکان‌پذیر است و مشاورین املاک موظفند بر اساس اطلاعات اقامتگاه ثبت شده در سامانه، نسبت به اخذ شناسه رهگیری از سامانه معاملات اقدام نمایند. در راستای اجرای ماده (۱۸) قانون جهش تولید مسکن - مصوب ۱۴۰۰ - مشاورین املاکی که بدون اخذ شناسه رهگیری نسبت به انجام معاملات خرید و فروش و یا اجاره اقدام نمایند، حسب مورد مشمول مجازات‌های تخلفات مقرر در قانون نظام صنفی - مصوب ۱۳۸۲ - با اصلاحات بعدی آن و قانون مالیات‌های مستقیم - مصوب ۱۳۶۶ - با اصلاحات بعدی آن می‌شوند.

ماده ۶- در راستای اجرای ماده (۱۸) قانون جهش تولید مسکن - مصوب ۱۴۰۰ - وزارت مکلف است ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ این تصویب‌نامه با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور امکان دسترسی و اخذ شناسه رهگیری توسط عموم مردم از سامانه معاملات را به صورت مستقیم فراهم نماید.

ماده ۷- حق‌الزحمه مربوط به هر یک از خدمات مشاورین املاک توسط سامانه معاملات محاسبه و در قراردادها و مبادعه‌نامه‌ها چاپ می‌شود. مشاورین املاک موظفند حق‌الزحمه را صرفاً بر اساس مبلغ محاسبه شده توسط سامانه معاملات و به وسیله دستگاه‌های کارتخوان متصل به سازمان امور مالیاتی کشور اخذ نمایند.

ماده ۸- اتاق اصناف ایران موظف است گزارش عملکرد نظارت بر فعالیت مشاورین املاک و همچنین رتبه بندی مشاورین املاک بر اساس شاخص‌هایی اعلامی از جمله رعایت ضوابط و مقررات قانونی و صنفی، گزارش‌های نظارتی ثبت شده در سامانه معاملات، توان فنی و تخصصی در حوزه مسکن و ساختمان و رضایت طرفین معاملات را به صورت دوره‌های سه ماهه و به تفکیک استان و شهرستان جهت درج در سامانه معاملات به نحوی که برای عموم قابل دسترس باشد، در اختیار وزارت و همچنین وزارت صنعت، معدن و تجارت قرار دهد.

ماده ۹- وزارت می‌تواند به منظور تکمیل اطلاعات سامانه نسبت به اخذ اطلاعات املاک از جمله اطلاعات بهره‌برداران، مالکین، ساکنین و نیز اطلاعات مربوط به مالکیت و انشعابات از کلیه دستگاه‌های اجرایی از قبیل وزارتخانه های نیرو، نفت، ارتباطات و فناوری اطلاعات، صنعت، معدن و تجارت، تعاون، کار و رفاه اجتماعی، امور اقتصادی و دارایی، کشور، علوم، تحقیقات و فناوری و آموزش و پرورش، سازمان های امور مالیاتی و ثبت اسناد و املاک کشور، بانک مرکزی، مرکز آمار ایران و کلیه مراجع صدور پروانه‌های ساختمانی اقدام نماید. مراجع مذکور نیز موظفند در صورت درخواست وزارت نسبت به ارائه اطلاعات به صورت رایگان حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ درخواست وزارت اقدام نمایند.

ماده ۱۰- تمامی دستگاه‌های اجرایی و خدمات‌رسان مندرج در بند (۷) تبصره (۸) ماده (۱۶۹) مکرر قانون مالیات‌های مستقیم - مصوب ۱۳۶۶ - با اصلاحات بعدی آن

مکلفند در خصوص ضرورت ثبت اطلاعات در سامانه، برای متقاضیان استفاده از خدمات دستگاه‌های مزبور اطلاع‌رسانی نمایند.

ماده ۱۱- سازمان صدا و سیما، جمهوری اسلامی ایران مکلف است در راستای وظایف ذاتی و قانونی خود و نیز ارتقای سطح دانش عمومی از کلیه ظرفیت‌های خود برای اطلاع‌رسانی گسترده و تشویق عموم مردم به درج خود اظهاری مالکان یا بهره‌برداران در سامانه، در شبکه‌های ملی و استانی استفاده نماید.

ماده ۱۲- در جهت افزایش عرضه واحدهای مسکونی و به منظور تعیین تکلیف، تکمیل و تحویل واحدهای مسکن مهر و نهضت ملی مسکن با پیشرفت فیزیکی (۸۰٪) و بالا که فاقد انشعاب و شمارش‌گر (کنتور) آب، برق، گاز و فاضلاب هستند، وزارتخانه‌های نیرو و نفت مکلفند ضمن عمل به تعهدات پیشین خود در خصوص احداث خطوط انتقال آب، برق و گاز و نیز نصب انشعابات و شمارش‌گر (کنتور)، ترتیبی اتخاذ نمایند تا دستگاه‌های خدمت‌رسان ذریع پست از ابلاغ این تصویب‌نامه، عملیات اجرایی را به منظور خدمت‌رسانی به طرح‌های مسکن مهر و نهضت ملی مسکن مذکور، آغاز و متناسب با امکانات در اختیار ایشان، حداکثر ظرف شش ماه به صورتی به پایان برسانند که انشعابات متصل و قابل بهره‌برداری باشد.

ماده ۱۳- سازمان برنامه و بودجه کشور موظف است در چهارچوب اعتبارات مصوب مربوط با اعلام وزارت نیرو، تأمین مبالغ مورد نیاز به منظور تکمیل خدمات زیربنایی طرح‌های موضوع ماده (۱۲) این تصویب‌نامه را در اولویت قرار داده و نیز منابع مالی لازم را جهت تکمیل محوطه‌سازی و دیگر خدماتی که مانع از تکمیل مجموعه‌های (سایت) مسکن مهر و تحویل آنها به متقاضیان شده است، در چهارچوب اعتبارات مصوب مربوط تأمین و با رعایت تبصره (۶) ماده (۲) قانون جهش تولید مسکن تخصیص دهد تا امکان تحویل به متقاضیان و بهره‌برداری از آنها فراهم آید.

ماده ۱۴- وزارت مکلف است با همکاری بانک مرکزی ساز و کارهای تشویقی مناسب را در چهارچوب قوانین و مقررات برای سازندگان مسکن به منظور افزایش رقابت‌پذیری در این حوزه و همچنین امکان تخصیص تسهیلات ویژه به طرح‌های نیمه تمام بخش خصوصی فراهم نماید.

معاون اول رئیس‌جمهور - محمد مخبر