

شماره: ۶۰۰/۱۴۰۴/۱۱۲۲۰

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۲/۲۹

پیوست: دارد



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
سازمان ملی زمین و مسکن



جهت دستور مقام عالی وزارت

بسمه تعالی

« سرمایه گذاری برای تولید »

سرکار خانم دکتر صادق

مقام عالی وزارت

موضوع: دستورالعمل واگذاری زمین در قالب مشارکت

باسلام و احترام:

با عنایت به ارسال دستورالعمل مشارکت جهت تنفیذ آن مقام عالی به استحضار می‌رساند؛ حسب دستور سرکارعالی مبنی بر اخذ نقطه نظرات انجمن انبوه سازان و شرکت عمران شهرهای جدید پیرامون دستورالعمل مشارکتی این سازمان، جلسه ای با حضور نماینده شرکت عمران شهرهای جدید و جلسه دیگری با حضور اعضای انجمن مذکور برگزار گردید و پیشنهاداتی در راستای شیوه نامه های ارزیابی اخذ و دستورالعمل پیوست مورد موافقت قرار گرفت. شایان ذکر است شرکت عمران شهرهای جدید متناسب با اختیارات شرکت های تابعه نیز به صورت مشابه و در قالب شیوه نامه خود اقدام خواهد نمود. لذا خواهشمند است در صورت موافقت دستور فرمایید دستورالعمل یاد شده جهت اجرا به این سازمان ابلاغ گردد.

علی نبیان

معاون وزیر راه و شهرسازی

به استحضار

با احترام
موا

وزارت راه و شهرسازی
شماره: ۶۰۰/۱۴۰۴/۱۱۲۲۰
۱۴۰۴/۴/۱۲

۱-۱

رقی

رو

۲

باسمه تعالی

دستورالعمل واگذاری زمین در قالب مشارکت

موضوع ماده ۱۰ آئین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

با توجه به اینکه به موجب ماده ۱۰ آئین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، واگذاری زمین در قالب مشارکت برای اجرای برنامه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیر دولتی (نهادهای عمومی، خصوصی و تعاونی) با استفاده از فناوری های نوین و جذب سرمایه های داخلی و خارجی پیش بینی و تجویز گردیده است، لذا این دستورالعمل به منظور تبیین شیوه واگذاری زمین در قالب مشارکت و تسهیل امور مربوط در اجرای مقررات ماده ۱۰ آئین نامه مذکور ابلاغ می گردد.

ماده ۱ - تعاریف :

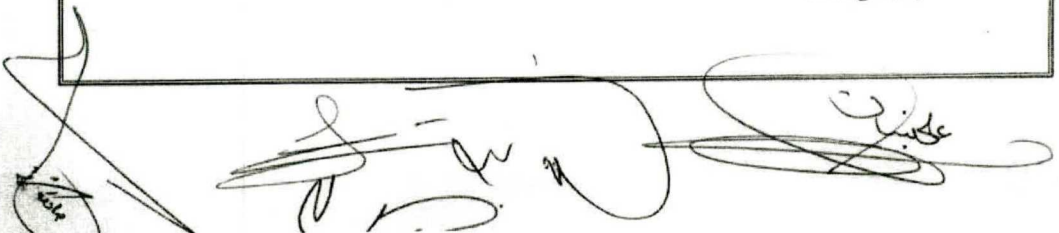
اصطلاحات مندرج در این دستورالعمل در معانی مشروح زیر به کار می روند :

- ۱- وزارت : وزارت راه و شهر سازی
- ۲- سازمان : سازمان ملی زمین و مسکن
- ۳- مرکز : مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی
- ۴- اداره کل : اداره کل راه و شهرسازی استان
- ۵- هیأت نمایندگی : هیأت نمایندگی سازمان ملی زمین و مسکن در ادارات کل راه و شهر سازی
- ۶- شریک : شخص حقیقی یا حقوقی غیردولتی واجد صلاحیت است که بر اساس این دستورالعمل انتخاب و قرارداد واگذاری زمین در قالب مشارکت با وی منعقد می گردد.

ماده ۲- شناسایی اراضی مناسب مشارکت:

زمین مناسب برای واگذاری در قالب مشارکت باید در زمان انعقاد قرارداد دارای همه شرایط زیر باشد:

- ۱- مالکیت زمین بنام دولت قطعیت یافته و سند مالکیت تک برگ آن به نحو مفروز و تفکیک شده بنام دولت اخذ شده باشد.
- ۲- زمین بلامعارض باشد و هیچگونه ادعا و دعوایی نسبت به آن در مراجع قضایی و شبه قضایی و اداری مطرح رسیدگی نباشد.



۳- زمین دارای کاربری مصوب مطابق طرح‌های توسعه شهری (جامع، تفصیلی و هادی) باشد.

۴- هیچگونه ممنوعیت، محدودیت و معاذیر قانونی برای ساخت در زمین وجود نداشته باشد.

۵- زمین مورد نظر برای ساخت از اراضی آماده سازی شده باشد یا از زمین‌هایی باشد که نیاز به آماده‌سازی ندارند.

تبصره: در شهرک سازی همزمان آماده سازی و ساخت، با شرکاء واجد صلاحیت قابل انجام است.

ماده ۳- شرایط صلاحیت اشخاص متقاضی مشارکت:

متقاضیان واگذاری زمین در قالب مشارکت باید واجد همه شرایط زیر باشند:

۱- داشتن پروانه اشتغال یا صلاحیت حداقل در یکی از موارد زیر:

۱-۱- دارا بودن صلاحیت صنعتی سازی مسکن از وزارت و یا مرکز با استفاده از فناوری‌های نوین ساخت مورد تایید مرکز.

۱-۲- داشتن پروانه اشتغال و یا صلاحیت انبوه سازی از وزارت.

۱-۳- دارا بودن رتبه انبیه متناسب از سازمان برنامه و بودجه کشور.

۲- داشتن حسن سابقه.

۳- داشتن تجربه، دانش و توان فنی و اجرایی در زمینه تولید انبوه مسکن، ساختمان و توسعه شهری متناسب با طرح (پروژه) مشارکت مورد نظر.

۴- داشتن توان مالی کافی برای انجام مشارکت متناسب با طرح (پروژه) مشارکت مورد نظر.

تبصره - متقاضیان مشارکت که دارای پروانه صلاحیت از وزارت نباشند، مشروط به داشتن سایر شرایط مندرج در بندهای

۲ و ۳ و ۴ فوق باید از سازندگان دارای شرایط بند ۱ فوق استفاده نمایند.

ماده ۴- آورده و سهم الشرکه طرفین در مشارکت:

۱- آورده طرفین مشارکت بر مبنای و مأخذ زمانی واحد، به شرح زیر تعیین می‌گردد:

آورده سازمان؛ شامل زمین و حسب مورد پروانه ساختمانی که بر اساس قیمت کارشناسی روز توسط هیات سه نفره کارشناسان رسمی، تعیین می‌شود.

آورده شریک؛ که شامل پروانه ساخت (حسب مورد)، هزینه‌های ساخت با توجه به نقشه‌های فنی و اجرایی و مصالح و مواد ساختمانی، تجهیزات برقی و مکانیکی، انشعابات، محوطه‌سازی و سایر عوامل مؤثر در قیمت که نوع و مشخصات

آن باید به تفصیل و به دقت تعیین گردد، بر اساس قیمت کارشناسی روز که توسط هیأت سه نفره کارشناسان رسمی تعیین می‌شود.

۲- سهم‌الشرکه طرفین مشارکت با رعایت تناسب آورده طرفین، تعیین خواهد شد.

ماده ۵ - شناسایی و انتخاب شریک :

شریک به یکی از دو روش زیر بر اساس "شیوه‌نامه ارزیابی و توان‌سنجی و انتخاب متقاضیان مشارکت" موضوع ماده ۱۰ این دستورالعمل شناسایی و انتخاب خواهد شد:

روش اول - انتخاب شریک از طریق انتشار آگهی عرضه :

در مواردی که زمین از طریق انتشار آگهی، عرضه می‌شود؛ چنانچه برای زمین مورد نظر حداقل ۳ متقاضی واجد صلاحیت پیشنهاد ارائه نمایند، متقاضی واجد صلاحیتی که بالاترین سهم‌الشرکه مناسب را برای سازمان پیشنهاد نموده است انتخاب می‌شود و قرارداد مشارکت با وی بعنوان شریک منعقد خواهد شد.

چنانچه با آگهی عرضه مرحله اول، کمتر از ۳ متقاضی واجد صلاحیت پیشنهاد ارائه نمایند با پیشنهادی ارائه نگردد، برای یک بار فرایند ارزیابی تجدید می‌شود و در ارزیابی دوم با حداقل دو شرکت‌کننده که دارای بالاترین امتیاز باشند، فرایند انتخاب شریک انجام و قرارداد مشارکت منعقد خواهد شد.

در صورتیکه با انتشار آگهی عرضه دوم، پیشنهادی ارائه نشود یا پیشنهادات ارائه شده از سهم‌الشرکه پایه برآوردی برای سازمان کمتر باشد، نسبت به مذاکره فنی و مالی با پیشنهاد بر اساس بالاترین سهم‌الشرکه مناسب برای سازمان، انجام و قرارداد مشارکت منعقد خواهد شد.

تذکر: آگهی عرضه زمین برای مشارکت باید در هر مرحله مطابق فرم‌های ابلاغی سازمان و طی دو نوبت با فاصله ۷ روز در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار سراسری درج و منتشر شود و علاوه از طریق سامانه مربوط به سازمان/ اداره کل و الصاق در تابلو اعلانات سازمان / اداره کل نیز اطلاع‌رسانی گردد.

روش دوم - انتخاب شریک از طریق ارسال دعوت‌نامه :

۱- ابتدا فهرستی از اشخاص صلاحیت‌دار موضوع ماده ۳ این دستورالعمل با در نظر گرفتن همه شرایط مقرر به ویژه حسن سابقه، داشتن تجربه، دانش و توان فنی و اجرایی در زمینه تولید مسکن، ساختمان و توسعه شهری و توان مالی برای انجام مشارکت و اجرای طرح توسط سازمان تهیه و به تأیید هیأت مدیره سازمان خواهد رسید. حسب مورد فهرست مذکور

می تواند به روز رسانی شود.

۲- پس از تهیه فهرست یاد شده، مراتب با ذکر مشخصات زمین مورد نظر توسط سازمان / اداره کل از طریق ارسال دعوتنامه (مطابق فرم نمونه ابلاغی سازمان) برای حداقل ۵ شخص صلاحیت دار مندرج در فهرست مذکور، اعلام خواهد شد.

۳- در صورت وصول حداقل دو پیشنهاد توسط دعوت شدگان، زمین مورد نظر به متقاضی واجد صلاحیتی که بالاترین سهم الشرکه مناسب را برای سازمان پیشنهاد نموده است در قالب قرار داد مشارکت واگذار خواهد شد.

۴- در صورتی که کمتر از دو پیشنهاد توسط دعوت شدگان ارائه شود یا پیشنهادی واصل نگردد، در مرحله بعد دعوتنامه برای حداقل سه شخص صلاحیت دار دیگر مندرج در فهرست مذکور ارسال خواهد شد و در صورت عدم ارسال پیشنهاد، یا حداقل یک متقاضی واجد صلاحیت در این مرحله مذاکره فنی و مالی بر اساس بالاترین سهم الشرکه مناسب برای سازمان انجام و قرارداد مشارکت منعقد خواهد شد.

۵- چنانچه با ارسال دعوتنامه، پیشنهادی واصل نشود یا پیشنهادات ارائه شده از سهم الشرکه پایه برآوردی برای سازمان کمتر باشد، نسبت به تجدید ارزیابی و ارسال دعوتنامه مجدد اقدام خواهد شد.

تبصره ۱- در مورد شرکت های دانش بنیان فعال در زمینه صنعتی سازی مسکن و شرکت های سرمایه گذاری (تأمین سرمایه) مسکن و یا توسعه شهری و شرکت های تعاونی تأمین مسکن اعضای کارکنان دستگاه های اجرایی و صنعت شهرها و سایر متقاضیان واجد صلاحیت که با استفاده از فناوری های نوین ساخت مورد تأیید مرکز و از طریق سازندگان (اشخاص حقیقی یا حقوقی) واجد صلاحیت موضوع ماده ۳ این دستورالعمل نسبت به اجرای طرح (پروژه) مشارکتی اقدام نمایند، با تصویب هیأت مدیره سازمان در هر مورد، انتشار آگهی عرضه و ارسال دعوتنامه الزامی نمی باشد و بر اساس روش و شرایط مورد تصویب هیأت مدیره سازمان، زمین در قالب مشارکت واگذار خواهد شد.

تبصره ۲- تشخیص مناسب بودن بالاترین سهم الشرکه پیشنهادی برای سازمان مشروط بر آن که از سهم الشرکه پایه برآوردی برای سازمان کمتر نباشد، بر اساس اسناد و مدارک ارائه شده توسط متقاضیان مشارکت از جمله تحلیل هزینه و فایده طرح، جدول و میزان نقدینگی مربوط به تأمین مالی اجرای طرح (پروژه) و متناسب ترین برنامه زمانبندی اتمام طرح (پروژه)، توسط سازمان / اداره کل صورت می گیرد.

ماده ۶ - توافق با شهرداری :

در اجرای بند ۵ ماده ۶ و بند ۱۲ ماده ۱۴ اساسنامه سازمان ملی مسکن و با توجه به ماده ۱۵ اصلاحی "آیین نامه مالی موضوع ماده ۱ قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها"، در صورت تصویب هیأت مدیره سازمان مبنی بر توافق با شهرداری شهر محل وقوع زمین (پروژه) برای واگذاری بخشی از ساختمان‌ها و یا واحدهای احداثی و یا اراضی و یا مشارکت در طرح در قبال مطالبات شهرداری ناشی از عوارض و هزینه‌های صدور پروانه ساختمانی و گواهی پایان کار و سایر حقوق قانونی مربوط، می‌توان معادل تمام یا بخشی از مطالبات مذکور تعدادی از ساختمان‌ها، واحدهای احداثی و یا اراضی را به قیمت کارشناسی روز و با رعایت قوانین و مقررات و با تصویب شورای اسلامی شهر به شهرداری حسب مورد واگذار، مبادله، تهاتر یا سرمایه‌گذاری نمود.

ماده ۷ - پیش فروش واحدهای سهم شریک :

پس از انجام حداقل ۳۰ درصد پیشرفت فیزیکی طرح (پروژه) و تعیین و تقسیم اولیه سهم طرفین از واحدهای موضوع مشارکت، شریک (به استثنای شرکت‌های تعاونی تأمین مسکن اعضا) می‌تواند بر اساس برنامه متناسب با پیشرفت فیزیکی که در قرارداد مشارکت پیش‌بینی خواهد شد، نسبت به پیش فروش حداکثر ۸۰ درصد از واحدهای سهم خود با رعایت قانون پیش فروش ساختمان و آئین نامه های اجرایی آن، اقدام نماید.

۲۰ درصد از واحدهای سهم شریک به عنوان ذخیره برای تأمین بخشی از تضامین اجرای تعهدات و حسن انجام کار منظور می‌گردد که نحوه آزاد سازی آن در قرارداد مشارکت تعیین خواهد شد.

تبصره - در موارد واگذاری زمین در قالب مشارکت به شرکت‌های تعاونی تأمین مسکن اعضا، نظر به اینکه واحدهای سهم شریک (شرکت تعاونی تأمین مسکن اعضا) نهایتاً به اعضا واگذار می‌شود، پیش فروش واحدهای سهم شریک منتفی بوده و از شمول این ماده خارج است.

ماده ۸ - استفاده از تسهیلات بانکی :

در صورت درخواست شریک برای استفاده از تسهیلات بانکی با ترهین زمین موضوع مشارکت، اخذ تسهیلات در قبال سپردن تضمین متناسب یا با افتتاح حساب بانکی کنترل شده و صرفاً قابل برداشت با تأیید سازمان / اداره کل و بر اساس پیشرفت فیزیکی پروژه و در چارچوب قرارداد مشارکت، امکان پذیر است.

ماده ۹ - افتتاح حساب بانکی کنترل شده بنام شریک :

در صورت تمایل شریک به تأمین قسمتی از منابع مالی آورده خود از طریق پیش فروش واحدهای سهم خود یا با استفاده از تسهیلات بانکی با ترهین زمین موضوع مشارکت (بدون سپردن تضمین متناسب به سازمان)، شریک باید نسبت به افتتاح حساب بانکی کنترل شده که صرفاً با تأیید سازمان/ اداره کل و براساس پیشرفت فیزیکی پروژه و در چارچوب قرارداد مشارکت قابل برداشت باشد، اقدام نماید.

کلیه وجوه حاصل از پیش فروش واحدهای سهم شریک و تسهیلات بانکی مأخوذه (بدون سپردن تضمین متناسب به سازمان) باید به حساب بانکی کنترل شده مذکور واریز و مطابق این دستورالعمل و مقررات قرارداد مشارکت، برداشت و توسط شریک در پروژه مشارکتی مربوط، هزینه و مصرف گردد.

ماده ۱۰ - تهیه نمونه قرارداد مشارکت و اسناد و مدارک مربوط:

نمونه قرارداد مشارکت و فرم های آگهی عرضه زمین و دعوتنامه ها و همچنین شیوه نامه های مربوط به "نحوه ارزیابی و توان سنجی و انتخاب متقاضیان مشارکت"، "چگونگی نظارت و کنترل پروژه" و سایر موارد این دستورالعمل، با رعایت مقررات مربوط توسط هیأت مدیره سازمان تهیه و تصویب و جهت اجرا ابلاغ خواهد شد.

ماده ۱۱ - ایجاد سامانه یکپارچه مسکن مشارکتی:

به منظور ثبت به روز اطلاعات و مدیریت داده های قراردادهای مشارکتی و پایش پیش فروش واحدهای مسکونی و پیشگیری از تضییع حقوق پیش خریداران و نظم بخشی به امور مربوطه، سازمان نسبت به ایجاد "سامانه یکپارچه مسکن مشارکتی" اقدام خواهد نمود. هیأت مدیره سازمان می تواند جهت تشویق پیش فروشندگان برای ثبت پیش فروش واحدهای مسکونی، امکان پیش فروش با حداقل ۱۵ درصد پیشرفت فیزیکی طرح (پروژه) را فراهم نماید.

تبصره ۱: پیش فروش واحد ها بدون ثبت مشخصات واحد و پیش خریدار، توسط شریک در سامانه یکپارچه مسکن مشارکتی از مصادیق فسخ قرار داد محسوب شده و این موضوع در قرار داد های تیپ ابلاغی مشارکت توسط هیأت مدیره سازمان، درج خواهد شد.

تبصره ۲: در صورتی که پیش فروش واحدها خارج از سامانه یکپارچه مسکن مشارکتی صورت پذیرد، ملاک عمل برای شروع پیش فروش واحدها بر اساس تیپ قرارداد مشارکت ابلاغی مصوب سازمان به ادارات کل راه و شهرسازی

استان ها، با حداقل ۳۰ درصد پیشرفت فیزیکی طرح (پروژه) و با رعایت ترتیبات قرارداد فیما بین انجام خواهد پذیرفت.

ماده ۱۲ - واگذاری زمین در قالب مشارکت به سرمایه گذاران خارجی :

در موارد واگذاری زمین در قالب مشارکت به سرمایه گذاران خارجی ، اجرای مقررات این دستورالعمل منوط به تطبیق شرایط و اخذ پروانه صلاحیت سرمایه گذار خارجی از وزارت مطابق تبصره ذیل ماده ۱۰ " آئین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن " و رعایت قوانین و مقررات مربوط و حاکم بر سرمایه گذاری خارجی در ایران می باشد.

ماده ۱۳ - انتشار اطلاعات واگذاری زمین در قالب مشارکت :

با توجه به مفاد قانون شفافیت قوای سه گانه، دستگاه های اجرایی و نهادهای " (مصوب ۱۳۰۳/۰۲/۱۰) ضروری است اطلاعات راجع به واگذاری زمین در قالب مشارکت، قبل و بعد از انعقاد قرارداد در سامانه مربوط به سازمان / اداره کل منتشر شود و در دسترس عموم قرار گیرد.

ماده ۱۴ - تفویض اختیارات هیات مدیره و مدیر عامل سازمان :

ادارات کل و هیات های نمایندگی استان ها مکلفند در صورت تفویض اختیارات از سوی هیأت مدیره یا مدیرعامل سازمان در راستای اساسنامه سازمان ملی زمین و مسکن، نسبت به اجرای دقیق مقررات این دستورالعمل مطابق برنامه های ابلاغی و حدود اختیارات تفویضی، اقدام نمایند.

ماده ۱۵ - مشارکت نسبت به املاک و اراضی ملکی و متعلق به سازمان (سرمایه ای) از شمول این دستورالعمل خارج است و تابع قوانین و مقررات مربوط می باشد.

ماده ۱۶ - لغو دستورالعمل های مغایر:

دستورالعمل شماره ۶۲۶۵۸/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۱ و ابلاغیه شماره ۱۳۲۳۷۶/۱۱۰/۰۱ مورخ ۱۳۹۷/۰۹/۲۹ لغو و سایر بخشنامه ها و دستورالعمل های مرتبط در موارد مغایر با این دستورالعمل ملغی می گردد.