



بسمه تعالی

“با صلوات بر محمد و آل محمد”

وزارت راه و شهرسازی - وزارت کشور
وزارت امور اقتصادی و دارایی

هیئت وزیران در جلسه ۱۳۹۳/۹/۱۹ به پیشنهاد مشترک وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، کشور و امور اقتصادی و دارایی و به استناد تبصره (۲) ماده (۷) قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری - مصوب ۱۳۸۹ - این‌نامه اجرایی تبصره یادشده را به شرح زیر تصویب کرد:

این‌نامه اجرایی تبصره (۲) ماده (۷) قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی
بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

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

- ۱- **قانون:** قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری - مصوب ۱۳۸۹ -
- ۲- **طرح:** طرح‌های احیاء، 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- **موسسه پس‌انداز و تسهیلات مسکن:** موسسه‌ای 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 می تواند جهت خرید، ساخت، نوسازی و بهسازی مسکن در بافت های موضوع قانون مورد استفاده قرار گیرد.

۸- حساب امین: حسابی که توسط بانک ها و موسسات اعتباری غیربانکی تحت ضوابط و مقررات قانونی، به منظور نگهداری وجوه به نمایندگی مشتری بانک یا موسسه اعتباری غیربانکی ایجاد می شود و تا زمان انجام یا انقضای یک قرارداد ترتیبات پرداخت مرحله ای از این حساب به سایر اشخاص حسب قرارداد مشتری با بانک صورت می گیرد.

۹- گواهی سپرده: گواهی سپرده مدت دار ویژه سرمایه گذاری عم یا خاص که بر اساس دستورالعمل اجرایی گواهی سپرده مدت دار ویژه سرمایه گذاری مربوط، مصوب بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران منتشر می شود.

۱۰- شرکت تأمین سرمایه در حوزه مسکن: شرکت تأمین سرمایه که پس از اخذ مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار مجاز به انجام فعالیت های شرکت های تأمین سرمایه منحصرأ در حوزه املاک و مستغلات است.

۱۱- صندوق های سرمایه گذاری نیکوکاری در بافت فرسوده: صندوق سرمایه گذاری که با اخذ مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار تأسیس می شود و با جمع آوری وجوه از خیرین و افراد نیکوکار در ابزارهای بازار پول و سرمایه سرمایه گذاری کرده و تمام یا بخشی از منافع حاصله را در پروژه های احیاء، بهسازی و نوسازی ساخت مسکن در بافت های فرسوده و ناکرآمد شهری صرف می نماید.

۱۲- صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان: صندوق سرمایه گذاری که با رعایت قوانین و مقررات مربوط تشکیل شده و با جمع آوری وجوه از سرمایه گذاران داخلی و خارجی به انجام پروژه ساختمانی مشخص می پردازد.

۱۳- صندوق سرمایه گذاری تملک و تنظیم مجدد قطعه بندی زمین: صندوق سرمایه گذاری که با رعایت قوانین و مقررات مربوط و با هدف جلب مشارکت مالکان و سرمایه گذاران در تملک و تنظیم مجدد زمین های درون بافت های موضوع قانون تأسیس می شود.

۱۴- 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 پروژه های ساختمانی مشخصی جمع آوری کرده و عواید حاصل از فروش واحدهای پروژه ها را میان سرمایه گذاران تقسیم می نماید.

۱۵- صندوق سرمایه گذاری مستغلات: صندوق سرمایه گذاری که با رعایت قوانین و مقررات مربوط تشکیل شده و از طریق انتشار گواهی سرمایه گذاری جذب سرمایه می کند و از طریق خرید و فروش واحدهای ساختمانی، سرمایه گذاری در پروژه های ساختمانی با هدف اجاره دهی، سرمایه گذاری در



ابزارهای تأمین مالی بخش ساختمان به سرمایه‌گذاری مرتبط با بخش املاک و مستغلات اقدام می‌نماید.

۱۶- اوراق سرمایه‌گذاری متري: اوراق بهاداری است که ناشر آن مالکیت مشاع قسمتی از زیربنای پروژه‌های ساختمانی را بر اساس ضرایبی صحیح از واحد مترمربع و در ازای دریافت مبلغی به سرمایه‌گذار واگذار می‌نماید. ارزش این اوراق مطابق با متوسط ارزش متر مربع واحد پروژه مورد نظر محاسبه می‌گردد.

۱۷- اوراق قرض الحسنه بهسازی شهری ایران: اوراق بهادار بانام، 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 یانی به دارندگان اوراق است که باید در سررسید یا سررسیدهای معین پرداخت گردد.

۱۸- اوراق اجاره: اوراق بهادار بانام قابل نقل و انتقالی که نشان‌دهنده مالکیت مشاع دارنده آن در دارایی مبنای انتشار اوراق اجاره است.

۱۹- اوراق مرابحه: اوراق بهادار ب نام قابل نقل و انتقالی که نشان‌دهنده مالکیت مشاع دارنده آن در دارایی مائی (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 ثبت خرید می‌باشد.

۲۰- اوراق سفارش ساخت (صکوک استمناع): اوراق بهادار بانام 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.

۲۱- محدوده‌ها و محله‌های هدف: محدوده‌هایی که به موجب طرح‌های مصوب احیاء، بهسازی و نوسازی مشمول برنامه‌های ساماندهی در این آیین‌نامه قرار می‌گیرند.

ماده ۲- 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 ۳- شورای عالی بورس و اوراق بهادار و سازمان بورس و اوراق بهادار مکلفانند 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 (۹) الی (۲۰) ماده (۱) به‌ویژه در حوزه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده را فراهم سازند.



تبصره ۱- سازمان بورس و اوراق بهادار موظف است ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه، پیش نویس مقررات مربوط به نهادها و ابزارهای مالی جدید مذکور در این آیین نامه را به شورای عالی بورس ارایه و پس از تصویب آن شورا در اسرع وقت اجرایی نماید.

تبصره ۲- سازمان بورس و اوراق بهادار مکلف است شرایط را برای تسهیل در راه اندازی و پذیرش ابزارها و نهادهای مالی تعریف شده در ماده (۱) در بازار سرمایه کشور فراهم نماید.

تبصره ۳- اعطای مجوز انتشار و یا تأسیس ابزارها و نهادهای مالی موضوع ماده (۱) جهت احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری مربوط به بازار سرمایه، توسط سازمان بورس و اوراق بهادار صورت می گیرد. 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 بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری اخذ نماید.

ماده ۴- بیمه مرکزی ایران مکلف است یا همکاری سازمان های ذی ربط از طریق شورای عالی بیمه پوشش های بیمه ای مناسب برای ریسک های بیمه پذیر موضوع این آیین نامه و ساختمان و مسکن را تدوین و جهت اجرا به شرکت های بیمه ابلاغ نماید.

ماده ۵- به منظور احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری، اشخاص موضوع ماده (۴) قانون مجازند با رعایت قوانین و مقررات مربوط نسبت به تشکیل نهادها و همچنین انتشار ابزارهای مندرج در ماده (۱) این آیین نامه اقدام کنند.

تبصره ۱- به منظور فراهم شدن زمینه های اجرای این آیین نامه، مجریان مجازند با رعایت قوانین و مقررات مربوط، آن دسته از املاک و اراضی خود را که مستعد سرمایه گذاری و اجرای پروژه می باشند، در مقابل دریافت مابه ازای متناسب با شیوه های تأمین مالی مذکور در این آیین نامه از جمله با دریافت اوراق بهادار منتشر شده برای تأمین مالی اجرای پروژه ها و در چارچوب دستورالعمل مشترکی که ظرف سه ماه از زمان ابلاغ این آیین نامه توسط وزارتخانه های راه و شهرسازی و کشور تهیه و ابلاغ می شود، به حساب ها، نهادها و شخصیت های حقوقی تشکیل شده منتقل نمایند.

تبصره ۲- مجریان طرح مجازند در صورت انتشار اوراق مشارکت یا سایر اوراق مربوط به بافت های 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 ۶- مجریان طرح مجازند به منظور جذب مشارکت سرمایه گذاران خارجی در پروژه های واقع در محدوده مصوب بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری، با مجوز هیئت سرمایه گذاری خارجی و با رعایت مفاد قانون تشویق و حمایت از سرمایه گذاری خارجی اقدام نمایند.



ماده ۷- مجریان طرح مجازند در اجرای طرح‌های محدوده‌ها و محله‌های هدف مطابق قوانین و مقررات از تسهیلات خارجی استفاده نمایند.

ماده ۸- 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 به منظور 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 ۹- معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور 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 (۱۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷-، 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 پیش بینی می‌نماید.

ماده ۱۰- 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 ۱۱- به منظور تسریع در احیاء، بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و ناکارآمد شهری، شهرداری‌ها مکلفند در خصوص سهم عوارض، تراکم و حقوق مربوط به صدور پروانه و پایان کار ساختمانی به یکی از روش‌های زیر اقدام نمایند:

۱- تقسیط حداقل سه‌ساله از زمان اتمام پروژه.

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

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

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

ماده ۱۲- معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظفند اقدامات لازم برای اجرای ماده (۱۵) قانون را به عمل آورده و گزارش عملکرد سالانه خود در این زمینه را با همکاری وزارت راه و شهرسازی تهیه و به هیئت وزیران ارائه نمایند.

۱۲۰۶۷۲ / ت ۴۸۳۲۸ هـ

شماره.....

تاریخ..... ۱۳۹۳.۸.۱۰.۱.۴



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیات وزیران

ماده ۱۳- نظارت بر حسن اجرای این آیین نامه برعهده وزارت راه و شهرسازی می باشد و کلیه دستگه های موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری موظف به همکاری با وزارت یادشده می باشند.

استحاق جهانگیری
نمعاون اول رئیس جمهور

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس جمهور، دفتر رئیس قوه قضاییه، دفتر معاون اول رئیس جمهور، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور، معاونت توسعه مدیریت و سرمایه انسانی رئیس جمهور، معاونت حقوقی رئیس جمهور، معاونت امور مجلس رئیس جمهور، معاونت اجرایی رئیس جمهور، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان بازرسی کل کشور، معاونت قوانین مجلس شورای اسلامی، امور تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات، کلیه وزارتخانه ها، سازمان ها و مؤسسات دولتی، نهادهای انقلاب اسلامی، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، دبیرخانه شورای اطلاع رسانی دولت و دفتر هیئت دولت ابلاغ می شود.