

شماره ۲۱۴۲ - ق

تاریخ ۷/۳/۲۰

پیوست در



جمهوری اسلامی ایران

مجلس شورای اسلامی

دفتر رئیس

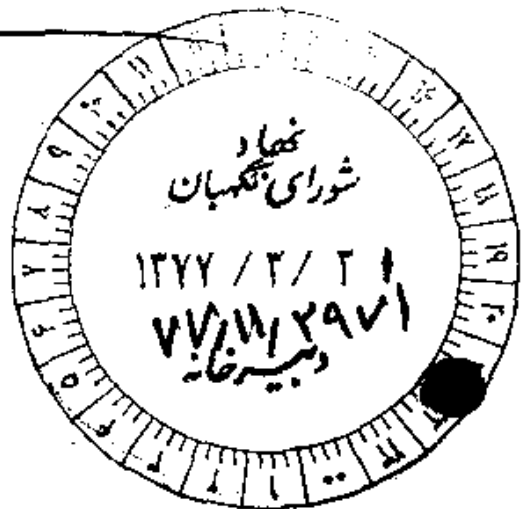
بشماره

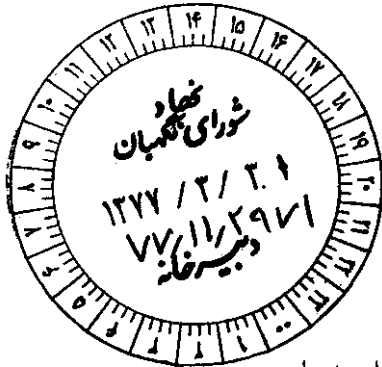
شورای محترم نگهبان

عطف به نامه شماره ۷۶/۲۱/۲۴۴۸ مورخ ۱۳۷۶/۱۲/۱۲ و پیرو نامه‌های شماره ۱۶۹۳/ق مورخ ۱۳۷۶/۱۰/۲ و ۱۸۳۰/ق مورخ ۱۳۷۶/۱۲/۱۲، لایحه شماره ۱۷۶۶۱/۵۸۲۸۰ مورخ ۱۳۷۶/۴/۳ دولت در مورد تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری که در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۱۳۷۷/۳/۲۴ مجلس شورای اسلامی با اصلاحاتی به تصویب رسیده است در اجرای اصل نود و چهارم قانون اساسی جهت بررسی و اظهار نظر آن شورای محترم به پیوست ارسال می‌گردد. ان

علی اکبر ناطق نوری

رئیس مجلس شورای اسلامی





## تعالیه

### لایحه تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری

ماده ۱ - دولت مکلف است همه ساله حداقل ده درصد (۱۰٪) تعداد واحدهای مسکونی، شهری منظور شده در برنامه‌های پنجساله توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور را از طریق فراهم کردن تسهیلات لازم برای ساخت مسکن توسط وزارت مسکن و شهرسازی و عرضه به صورت استیجاری یا اجاره به شرط تملیک به متقاضیان واجد شرایط تامین نماید.

ماده ۲ - پنجاه درصد (۵۰٪) اعتبار لازم جهت احداث واحدهای مسکونی موضوع این قانون همه ساله در بودجه عمومی منظور و بقیه اعتبار از طریق تسهیلات بانکی تامین می‌شود.

ماده ۳ - مبالغ دریافتی بابت اجاره بها، اجاره به شرط تملیک و یا فروش، به حسابی که به وسیله خزانه نزد بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران افتتاح می‌شود واریز می‌گردد و هر ساله معادل صد درصد (۱۰۰٪) وجوه مذکور در اختیار دستگاه بهره‌بردار قرار می‌گیرد تا به منظور بازپرداخت تسهیلات بانکی و نگهداری و تعمیر واحدهای ساخته شده و احداث واحدهای جدید مطابق ضوابط و بودجه مصوب هزینه نماید.

در صورتی که دستگاه بهره‌بردار، شهرداریها باشند از شمول این ماده مستثنی هستند.

ماده ۴ - به دولت اجازه داده می‌شود به منظور بهره‌برداری و اخذ مال الاجاره و بازپرداخت وام بانکی مربوط، واحدهای استیجاری احداث شده را به شهرداریهای مربوط واگذار نماید تا زیر نظر شورای شهر به افراد واجد شرایط واگذار نمایند.

ماده ۵ - شرایط متقاضیان اجاره یا اجاره به شرط تملیک با حفظ اولویت برای متقاضیان جوان متاهل و افراد کم‌درآمد و زنان سرپرست خانوار، میزان اجاره بهای ماهانه، ضریب افزایش سالانه آن، مدت اجاره و سایر شرایط لازم در آئین‌نامه‌ای که بنا به پیشنهاد وزارتین مسکن و شهرسازی و کشور به تصویب هیات وزیران می‌رسد، تعیین می‌شود.

ماده ۶ - به سازندگان واحدهای مسکونی استیجاری در محدوده شهرهایی که هر سه سال یکبار به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی اعلام خواهد شد، به شرط رعایت ضوابط مندرج در این قانون تسهیلات و معافیت‌های زیر تعلق می‌گیرد:

الف - مجتمعات مسکونی دارای بیش از (۳) واحد استیجاری که بارعایت

## تعمیرات

الگوی مصرف مسکن ساخته شود، چنانچه حداقل به مدت (۵) سال تمام به اجاره واگذار شود، علاوه بر استفاده از مزایای مسکن اجتماعی و حمایتی، در طول مدت اجاره از صددرصد (۱۰۰٪) مالیات بر درآمد املاک اجاری معاف و از بابت هزینه حق الثبت مربوط به اعطای تسهیلات بانکی، مشمول تبصره ماده (۱) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین - مصوب ۱۳۷۳ - می گردند.

ب - دولت موظف است سازندگان مجتمعهای مسکونی دارای (۶) واحد استیجاری و بیشتر را از طریق اعطای اولویت در واگذاری اراضی، اعطای تخفیف در بهای واگذاری اراضی، تقسیط بهای اراضی، اعطای تسهیلات بانکی و تقبل بخشی از سود تسهیلات در دوره مشارکت مدنی و فروش سهم شرکت بانک (فروش اقساطی)، صدور مجوزهای قانونی و سایر اقدامات ضروری حمایت نماید.

ماده ۷ - شهرداریها موظفند برای متقاضیان موضوع ماده (۶) این قانون، پروانه ساختمانی صادر کنند و در پروانه ساخت و گواهی عدم خلاف و پایان کار عبارت "ساختمان استیجاری با مدت معلوم" را درج نمایند.

ادارات ثبت اسناد و املاک نیز در صورت مجلس تفکیکی اینگونه ساختمانها، باید عبارت یاد شده را قید کنند.

تبصره - مدت یاد شده، در آئین نامه اجرایی این قانون تعیین می شود.

ماده ۸ - در صورتی که پیش از انقضای مدت مذکور در گواهی پایان کار، مالک، قصد فروش، صلح، هبه، تهرین یا اعمال هر نوع حقوق مالکانه دیگر را داشته باشد، موضوع انتقال تعهد اولیه به ایادی بعدی و لزوم بهره برداری از ملک به صورت استیجاری تا پایان مدت مذکور و قبول منتقل الیه در سند مربوط قید شود.

تبصره - تنظیم هر نوع سند رسمی در مورد واحدهای مسکونی استیجاری موضوع این قانون جز سند اجاره، موقوف به رعایت مفاد این قانون خواهد بود.

ماده ۹ - چنانچه از ملکی که دارای پروانه ساختمانی با قید «ساختمان استیجاری با مدت معلوم» است، به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی و تایید وزارت امور اقتصادی و دارایی، کمتر از مدت قید شده به صورت استیجاری مسکونی بهره برداری شود، مالک ملک موظف است دو برابر معافیتها و تسهیلات منظور شده در این قانون را به نرخ روز هزینه های مربوط، به عنوان جریمه عدم اجرای تعهد، به دستگاه ذیربط بپردازد و در صورت استفاده از زمین دولتی، مابه التفاوت بهای زمین به قیمت کارشناسی روز وصول جریمه،

## تعالیه

دریافت و دین حاصل از فروش اقساطی متخلف، حال خواهد شد.

تبصره ۱ - در صورت انتقال قهری ملک، ورثه یا قائم مقام مالک مختارند حالت استیجاری ملک را تا پایان مدت تعهد حفظ کنند و (با رعایت مفاد توافق شده با مستاجر) یا با پرداخت مابه‌التفاوت معافیتها و تسهیلات، حذف باقیمانده مدت اجاره را اخذ نمایند.

تبصره ۲ - جهت احراز بهره‌برداری استیجاری مسکونی از ملک، اسناد رسمی اجاره‌ای یا قبوض مفاصا حسابهای مالیاتی، ملاک خواهد بود.

ماده ۱۰ - تسهیلات مندرج در این قانون به اشخاص حقیقی و حقوقی تعلق می‌گیرد. بانکها برای این منظور نیز مجازند اعطای تسهیلات نمایند و اعطای تسهیلات بانکی مانع از انعقاد قرارداد اجاره نبوده و فروش اقساطی کل سهم شرکت بانک به سازنده بلامانع است.

ماده ۱۱ - کلیه واحدهای مسکونی دارای زیربنای مفید صد و بیست (۱۲۰) متر مربع و کمتر که بمنظور سکونت به اجاره واگذار می‌گردد از پرداخت صد درصد (۱۰۰٪) مالیات بر درآمد اجاری معاف می‌باشند.

ماده ۱۲ - آئین‌نامه اجرائی این قانون ظرف دو ماه بوسیله وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است هر ۶ ماه یکبار گزارش عملکرد این قانون را به کمیسیون مسکن و شهرسازی و راه و ترابری مجلس شورای اسلامی تقدیم نماید.

لایحه فوق مشتمل بر دوازده ماده و چهار تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و چهارم خرداد ماه یک هزار و سیصد و هفتاد و هفت به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده است. /ن

علی اکبر ناطق نوری  
رئیس مجلس شورای اسلامی