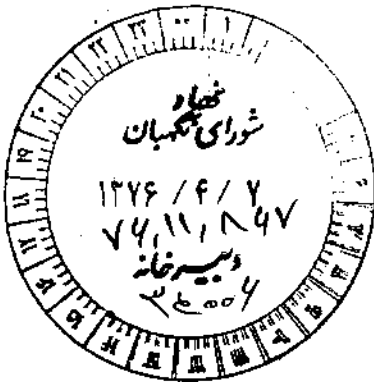


بسمه تعالی

حجت الاسلام والمسلمین جناب آقای ناطق نوری
ریاست محترم مجلس شورای اسلامی



لایحه تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی
استیجاری که بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی در جلسه
مورخ ۱۳۷۶/۱/۲۴ هیأت وزیران به تصویب رسیده است، جهت
طی تشریفات قانونی به پیوست تقدیم می‌شود.

اکبر هاشمی رفسنجانی

رئیس جمهور

۵۸۳۸۰
۱۳۷۶ / ۴ / ۲

رونوشت: دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس جمهور،
دفتر معاون اول رئیس جمهور، شورای نگهبان، دفتر معاونت
حقوقی و امور مجلس رئیس جمهور، وزارت کشور،
وزارت دادگستری، وزارت امور اقتصادی و دارایی، وزارت مسکن
و شهرسازی، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و دفتر هیأت
دولت. ۱۱۵۹۶



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

بسمه تعالی

مقدمه توجیهی:

باعنایت به رهنمودهای مقام معظم رهبری مبنی بر ضرورت تأمین مسکن موقت برای اقشار کم درآمد و جوانان و نیز در جهت دستیابی به عدالت اجتماعی که از آرمانهای زیربنایی سیاستگذاری نظام مقدس جمهوری اسلامی ایران است، همچنین لزوم پرداختن به موضوع مسکن اجاره‌ای با نقش محوری دولت در بخش مسکن، لایحه زیر جهت طی کتبریفات قانونی تقدیم می‌شود:

لایحه "تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری"

فصل اول: وظایف بخش دولتی

ماده ۱ - دولت می‌تواند همه‌ساله تا 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 و عرضه مسکن به صورت استیجاری و اجاره به شرط تملیک، به متقاضیان واجد شرایط تأمین نماید.

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

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

ماده ۴ - به دولت اجازه داده می‌شود به منظور احداث، واگذاری، بهره‌برداری، اخذ مال الاجاره، نگهداری و تعمیرات واحدهای استیجاری، شرکت یا شرکتهای منطقه‌ای و یا

شهری تأسیس نماید. اساسنامه این شرکتها به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

شماره دفتر کل:	۱۵۷۱
تاریخ تنظیم:	۱۴/۵/۴۴
شماره برگ:	دو
تقدم کننده:	حسینی



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

ماده ۵ - شرایط متقاضیان اجاره یا اجاره به شرط تملیک با حفظ اولویت برای متقاضیان جوان متأهل و افراد کم درآمد، میزان اجاره بهای ماهانه، ضریب افزایش سالانه آن، مدت اجاره و سایر شرایط لازم، در آیین نامه‌ای که بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیأت وزیران می‌رسد، تعیین می‌شود.

فصل دوم: تسهیلات اعطایی به بخش غیردولتی و شرایط آن

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 زیرتعلق می‌گیرد:

الف - مجتمعهای مسکونی دارای بیش از (۳) واحد استیجاری که با رعایت 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 صد درصد (۱۰۰٪) مالیات بردرآمد 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 - می‌گردند.

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 سهم‌الشرکه 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 استیجاری 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 این گونه ساختمانها، باید عبارت یادشده را قید کنند.

تبصره - مدت یادشده در آیین نامه موضوع ماده (۵) این آیین نامه تعیین می‌شود.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

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، موکول به رعایت مفاد این ماده خواهد بود.

ماده ۹ - چنانچه از ملکی که دارای پروانه ساختمانی استیجاری مسکونی است، به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی و تأیید وزارت اموراتصادی 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 ذی ربط بپردازد و در صورت استفاده از زمین دولتی، مابه التفاوت بهای زمین به قیمت کارشناسی روز وصول جریمه، 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 یا فقط با پرداخت مابه التفاوت معافیتها و تسهیلات، حذف باقیمانده مدت اجاره را درخواست نمایند.

تبصره ۲ - جهت احراز بهره برداری استیجاری مسکونی از ملک، اسناد رسمی اجاری یا قبوض مفاصاحسابهای مالیاتی، ملاک خواهد بود.

ماده ۱۰ - تسهیلات مندرج در این قانون به اشخاص حقیقی و حقوقی تعلق می گیرد. 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 - آیین نامه اجرایی این قانون ظرف دو ماه به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

وزیر مسکن و شهرسازی

وزیر اموراتصادی و دارایی

وزیر دادگستری

رئیس جمهور

Handwritten signature and initials

شماره دفتر کل:	۱۵۷۱
تاریخ تنظیم:	۱۳۵۲/۲۴
شماره برگ:	۱۳۵۲
اقدام کننده:	حضر