موسسه حقوقی آوای عدالت سروش

قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری

قانون 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 پنج ساله توسعه‌اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور را از طریق فراهم کردن تسهیلات لازم برای ساخت مسکن توسط وزارت مسکن و شهرسازی و عرضه به صورت‌استیجاری یا اجاره به شرط تملیک به متقاضیان واجد شرایط تأمین نماید./

ماده ۲ – پنجاه درصد (۵۰%) اعتبار لازم جهت احداث واحدهای مسکونی موضوع این قانون همه ساله در بودجه عمومی منظور و بقیه اعتبار ازطریق تسهیلات بانکی تأمین 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 ایران‌افتتاح می‌شود واریز می‌گردد و هر ساله معادل صد درصد (۱۰۰%) وجوه مذکور در اختیار دستگاه بهره بردار قرار می‌گیرد تا به منظور باز پرداخت‌تسهیلات بانکی و نگهداری و تعمیر واحدهای ساخته شده و احداث واحدهای جدید مطابق ضوابط و بودجه مصوب هزینه نماید./

در صورتی که دستگاه بهره بردار، شهرداریها باشند از شمول این ماده مستثنی هستند./

ماده ۴ – به دولت اجازه داده می‌شود به منظور بهره برداری و اخذ مال‌الاجاره و باز پرداخت وام بانکی مربوط، واحدهای استیجاری احداث شده رابه 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 متأهل و افراد کم‌درآمد و زنان سرپرست خانوار،میزان اجاره بهای ماهانه، ضریب افزایش سالانه آن، مدت اجاره و سایر شرایط لازم در آئین نامه‌ای که بنا به پیشنهاد وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی وکشور به تصویب هیأت 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 خواهدشد، به شرط رعایت ضوابط مندرج در این قانون تسهیلات و معافیتهای زیر تعلق می‌گیرد:/

الف – مجتمعهای مسکونی دارای بیش از (۳) واحد استیجاری که با رعایت الگوی مصرف مسکن ساخته شود، چنانچه حداقل به مدت (۵) سال‌تمام به اجاره واگذار شود، علاوه بر استفاده از مزایای مسکن اجتماعی و حمایتی، در طول مدت اجاره از صددرصد (۱۰۰%) مالیات بر در/

آمد املاک اجاری معاف و از بابت هزینه حق‌الثبت مربوط به اعطای تسهیلات بانکی، مشمول تبصره ماده (۱) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت ومصرف 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 وفروش 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 صادر کنند و در پروانه ساخت و گواهی عدم خلاف وپایان کار عبارت ساختمان استیجاری با مدت معلوم را درج نمایند./

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

تبصره – مدت یاد شده، در آئین نامه اجرائی این قانون تعیین می‌شود./

ماده ۸ – در صورتی که پیش از انقضای مدت مذکور در گواهی پایان کار، مالک، قصد فروش، صلح، هبه، ترهین یا اعمال هر نوع حقوق مالکانه‌دیگر 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 درسند 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 قانون‌خواهد بود./

ماده ۹ – چنانچه از ملکی که دارای پروانه ساختمانی با قید ساختمان استیجاری با مدت معلوم است، به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی وتایید وزارت امور اقتصادی و دارائی، کمتر از مدت قید شده به صورت استیجاری مسکونی بهره برداری شود، مالک ملک موظف است دو برابر معافیتهاو تسهیلات منظور شده در این قانون را به نرخ روز هزینه‌های مربوط، به عنوان جریمه عدم اجرای تعهد، به دستگاه ذیربط بپردازد و در صورت استفاده‌از زمین دولتی، مابه‌الاختلاف 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 (با رعایت مفادتوافق شده با مستأجر) یا با پرداخت مابه‌التفاوت معافیتها و تسهیلات، حذف باقیمانده مدت اجاره را اخذ نمایند./

تبصره ۲ – جهت احراز بهره برداری 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 سهم‌الشرکه بانک به سازنده بلامانع است./

ماده ۱۱ – کلیه واحدهای مسکونی دارای زیربنای مفید صد و بیست (۱۲۰) متر مربع و کمتر که به منظور سکونت به اجاره واگذار می‌گردد ازپرداخت صد درصد (۱۰۰%) مالیات بر درآمد اجاری معاف می‌باشند./

ماده ۱۲ – آئین نامه اجرائی این قانون ظرف دو ماه بوسیله وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب هیأت 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 شورای‌اسلامی تقدیم نماید./

تاریخ تصویب ۱۳۷۷.۳.۲۴/

تاریخ تایید شورای نگهبان ۱۳۷۷.۳.۳۱/

/