

سجده تعالی

## دستور العمل پرداخت تسهیلات بهسازی و نوسازی مسکن روستایی " طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی " سال ۹۰

در راستای اجرای طرح ویژه بهسازی مسکن روستایی و به استناد ماده ۱۱ قانون حمایت از تولید و عرضه مسکن ، همچنین مفاد آیین نامه اجرایی قانون مذکور، دستورالعمل اجرایی پرداخت تسهیلات احداث مسکن در کل کشور به شرح ذیل اعلام می گردد.

ماده ۱- تعاریف

قانون: منظور از قانون در این دستورالعمل ، قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن ، مصوبه شماره ۶۹۱/۱۴۹۰۱ مورخ ۱۳۸۷/۳/۶ مجلس شورای اسلامی است.

آیین نامه: منظور از آیین نامه در این دستورالعمل ، آیین نامه اجرایی قانون فوق ، مصوبه کمیسیون موضوع اصل ۱۳۸ قانون اساسی به شماره ۲۴۱۹۸، ت ۴۱۵۲۷ ک مورخ ۱۳۸۸/۲/۷ است.

مجموعه ساکنان: شخص حقیقی یا حقوقی می باشد که پس از احراز صلاحیت از بنیاد مسکن ، توانایی ساخت ۳ واحد مسکونی و بیشتر در نقاط مشمول طرح را داشته باشد.

شورای هدایت معماری: شورایی متشکل از حداقل ۵ نفر از اساتید صاحب نظر معماری کشور است که در بنیاد مسکن مرکز تشکیل می شود.

کمیته تخصصی: کمیته ای متشکل از معاونین بنیاد مسکن استان و مدیرکل بنیاد استان است که صلاحیتهای مجموعه ساز ، توجیه فنی و اقتصادی پروژه و نقشه ها را بررسی و تایید می نماید.

مشاور: مشاورین معماری و سازه که برای تدوین ضوابط و نظارت بر عملکرد طراحان محلی هر استان (مشاور مادر یا مشاورین عالی استان) توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان بکار گمارده می شوند.

ماده ۲- مناطق مشمول طرح :

این تسهیلات بر اساس مفاد ماده ۳۵ آیین نامه در تمامی روستاهای کشور و شهرهای با جمعیت زیر ۲۵۰۰۰ نفر و برابر اولویت های ماده ۴ همین دستورالعمل برای تخریب و نوسازی یا احداث بنای جدید ، به متقاضیان اعطا می گردد.

ماده ۳- شرایط اعطای تسهیلات :

۳-۱- سقف فردی تسهیلات برای سال ۱۳۹۰ مبلغ ۱۰۰ میلیون ریال می باشد

۳-۲- قرارداد بانک با متقاضی برای دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی براساس نرخ سود مصوب این تسهیلات ، به میزان ۵٪ بوده و بانک عامل موظف است سود دوران مشارکت مدنی را به اصل تسهیلات اضافه نموده و سپس تسلیط نماید .

- ۳-۳- مجموع دوره ساخت (دوره مشارکت مدنی) و دوره بازپرداخت اقساط (دوره فروش اقساطی) برای کلیه مشمولین طرح اعم از انفرادی و مجموعه ساز، ۱۸۰ ماه می باشد که طول دوره ساخت ۲۴ ماه تعیین و مابقی به عنوان دوره فروش اقساطی منظور می گردد.
- تبصره ۱: در صورتیکه دوره ساخت کمتر از ۲۴ ماه باشد بنا بر درخواست متقاضی جهت انجام فروش اقساطی تسهیلات بانک عامل موظف خواهد بود، باقی مانده دوره ساخت را به دوره فروش اقساطی اضافه نماید.
- تبصره ۲: دوران ساخت تا دو دوره ۶ ماهه (کلاً ۳۶ ماه) قابل تمدید خواهد بود ولی سرجمع زمان دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی نباید از ۱۸۰ ماه بیشتر شود.
- تبصره ۳: نحوه پرداخت اقساط تسهیلات، بنا به درخواست و تعامیل متقاضی در دوره های یک ساله، شش ماهه و سه ماهه و با ماهانه از روستائیان اخذ خواهد شد.
- ۳-۴- مهلت قانونی شروع بکار و اخذ مرحله اول تسهیلات، با توجه به شرایط منطقه و فصل کاری از ۶ تا ۶ ماه پس از انعقاد قرارداد با بانک می باشد که توسط شعبه بنیاد مسکن تعیین خواهد شد.
- تبصره ۱: در صورت عدم تحقق مهلت قانونی دریافت قسط اول تسهیلات، بنیاد مسکن می تواند با ارسال فرم قطع وام به بانک ضمن فسخ قرارداد، متقاضی جدید جایگزین کند.
- ۳-۵- در صورت قطع وام در هر مرحله، متقاضی می بایست با بانک عامل تسویه نموده و باقی مانده تسهیلات موصوف به سر جمع اعتبار آن شهرستان اضافه خواهد شد.
- تبصره ۱: در صورت قطع وام بدلیل عدم رعایت نکات فنی در هر مرحله، یا وجود تسویه با بانک عامل، متقاضی امکان دریافت مجدد تسهیلات برای آن واحد را نخواهد داشت، مگر اینکه ضمن رفع اشکال، تاییدیه های لازم و استحکام بنا از مراجع تعیین شده توسط شعبه بنیاد را اخذ نماید.
- تبصره ۲: در صورت قطع وام بدلائل غیر از عدم رعایت نکات فنی، که متقاضی تسویه با بانک عامل نموده باشد، امکان دریافت مجدد تسهیلات وجود دارد.
- ۳-۶- هر خانوار فقط حق استفاده از یک فقره تسهیلات را (بنام یکی از زوجین) دارد.

#### ماده ۴ - مشمولین طرح:

- افراد ساکن در روستاها - شهرهای با جمعیت زیر ۲۵۰۰۰ نفر و یا افرادی که بخواهند در روستاها ساکن شوند، به ترتیب اولویت بعنوان مشمولین طرح جهت استفاده از تسهیلات عبارتند از:
- ۱-۴- متقاضیانی که واحد مسکونی آنها کم دوام یا غیرمقاوم بوده و نقاضای تخریب و نوسازی واحد مسکونی خود را دارند.
- ۲-۴- متقاضیانی که واحد مسکونی آنها در روستایی واقع شده باشد که جز مناطق سانه گیر کشور می باشد.
- ۳-۴- متقاضیانی که قصد دارند از شهریه روستا مهاجرت نموده و نسبت به ساخت و ساز واحد مسکونی اقدام نمایند.
- ۴-۴- متقاضیانی که در حوزه اجرای طرحهای هادی و اصلاح معابر روستایی قرار داشته و تمام یا بخش عمده ای از بنای مسکونی آنها تخریب گردیده و یا در حال تخریب می باشد.

- ۵-۱- متقاضیانی که در محدوده اجرای طرحهای تفکیک و واگذاری زمین روستایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سایر طرحهای اسکان جمعیت روستایی مایلند نسبت به احداث واحد مسکونی جدید اقدام نمایند.
- ۶-۱- مجموعه سازان مسکن و متقاضیان احداث ۳ واحد مسکونی روستایی وبه بالا (مطابق ماده ۶ دستورالعمل) در زمره مشمولین طرح خواهند بود.
- ۷-۴- متقاضیان مجرد با داشتن حداقل یکی از شرایط زیر می توانند از این تسهیلات استفاده نمایند:  
 الف- متقاضیان مجردی که به سن قانونی رسیده و مشکل نظام وظیفه نداشته باشند.  
 ب- افراد مجردی که به استناد تائیدیه شورای محل، سرپرستی خانوار را برعهده دارند و یا خود سرپرست باشند (خانم و آقا).
- ۸-۴- متقاضیانی که تمایل داشته باشند مشترکاً در یک قطعه زمین، دو یا سه واحد مستقل بسازند. در صورت دارا بودن شرایط مورد نظر بانک عامل، می توانند از این تسهیلات استفاده نمایند.
- ۹-۴- متقاضیان اضافه اشکوب بنا، که جواز ساخت و تایید فنی استحکام بنا از مرجع ذیصلاح و مورد تایید بنیاد مسکن را داشته باشند.

### ماده ۵ - تعداد مراحل پرداخت تسهیلات :

مراحل پرداخت به شرح ذیل تعیین می گردد:

۵-۱- تعداد مراحل اصلی پرداخت، سه مرحله می باشد. ولی با توجه به شرایط استانها و به جهت کمک به بنیه مالی متقاضیان ، با اضافه شدن مراحل فرعی ، بصورت چهار یا پنج مرحله ای ( جدول ۱ ) نیز قابل پرداخت خواهد بود .

۵-۲- تعداد مراحل و مبلغ هر مرحله مطابق با بندهای ذیل یا پیشنهاد معاون بازسازی استان و تایید مدیرکل استان پس از تصویب دفتر مسکن روستایی مرکز قابل اجرا خواهد بود.

۵-۳- مراحل فرعی به دو حالت زیر امکان پذیر می باشد که یک یا هر دو حالت در مراحل اصلی در نظر گرفته خواهد شد .

الف - به جهت کمک به بنیه مالی متقاضیان در نامین مصالح ، پس از آماده سازی پی ( پی کنی ) قسط اول تا سقف ۷٪ قابل پرداخت می باشد .

ب - به جهت کمک به بنیه مالی متقاضیان در مراحل نهایی عملیات احداث بنا، پس از اجرای سفت کاری (دبوار چینی و نصب در و پنجره و نازک کاری) ماقبل قسط آخر تا سقف ۲۵٪ قابل پرداخت می باشد .

جدول ۱

حالت	مرحله اول (۳۰٪)	مرحله دوم (۳۰٪)	مرحله سوم (۴۰٪)
حالت اول	پی کنی - فونداسیون	اسکلت - سقف	سفت کاری و نازک کاری - نما
حالت دوم	پی کنی	اسکلت - سقف	سفت کاری و نازک کاری - نما
حالت سوم	پی کنی - فونداسیون	اسکلت - سقف	سفت کاری و نازک کاری
حالت چهارم	پی کنی	اسکلت - سقف	سفت کاری و نازک کاری

مراحل معرفی به بانک جهت دریافت قسط

توجه: مبالغ پرداختی هر یک از مراحل ، در مورد متقاضیان بند ۶-۴ همین دستورالعمل (مجموعه سازان) ، مطابق با حالت چهارم جدول ۱ و براساس نسبت پیشرفت فیزیکی متناسب در هر مرحله ، پس از کارشناسی بنیاد صورت خواهد گرفت .

## ماده ۶ - گردش کار

گردش کار از ابتدای مراجعه متقاضی به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستانها تا مرحله صدور پایان کار به شرح ذیل می باشد:

۶-۱- تخصیص و توزیع استانی، و شهرستانی تسهیلات پیش بینی شده توسط بنیاد مسکن و ابلاغ آن به بانکهای عامل بهمهرا دستورالعمل نحوه پرداخت تسهیلات و تعداد مراحل مصوب و مورد نظر بنیاد استان.  
۶-۲ تکمیل فرم درخواست تسهیلات بانکی توسط متقاضی پس از رویت شرایط و ضوابط وام گیرندگان (فرم شماره ۱ تشکیل پرونده).

۶-۳- بررسی مدارک اولیه و شرایط متقاضی توسط بنیاد مسکن و تأیید استحقاق وی برای دریافت تسهیلات  
۶-۴- مشاوره فنی و انتخاب نقشه جزئیات توسط بنیاد مسکن ( ابلاغ فرم شماره ۴ تشکیل پرونده به متقاضی).

۶-۴-۱ رعایت کلیه ضوابط و مقررات ملی ساختمان در احداث بنا الزامی است.  
۶-۴-۲- ساخت زیرزمین تحت هر عنوانی با شرایط ذیل امکانپذیر بوده و واحد مستقلاً محسوب نمی شود:

الف- در نقشه مصوب، جزئیات اجرایی آن طراحی و محاسبه شده باشد.  
ب- ارتفاع زیر سقف آن نسبت به سطح متوسط اطراف واحد مسکونی از ۱/۲۰ متر تجاوز نکرده باشد.  
۶-۵- مراجعه متقاضی به شعب بنیاد مسکن شهرستان و ارائه مدارک ذیل جهت تشکیل پرونده:  
- مدارک دال بر مالکیت ( سند ملک، استشهاد محلی، قولنامه تأیید شده توسط شورای اسلامی روستا)  
- مدارک شناسایی متقاضی ( شناسنامه)

- فرم درخواست تسهیلات (بند ۶-۲ همین دستورالعمل)  
- پروانه ساختمانی بهمهرا نقشه های تأیید شده  
- قرارداد نظارت یا ناظر مورد تأیید بنیاد شهرستان  
رویت و امضاء تعهدنامه های پیش بینی شده

۶-۶- تکمیل فرم تقاضای تسهیلات (فرم شماره ب-۱ برای سازنده انفرادی و فرم شماره ا برای مجموعه ساز).  
۶-۷- تنظیم معرفی نامه به بانک، یا تعیین مبلغ کل تسهیلات و نوع تضمین قابل اخذ مطابق با مصوبات ابلاغی جهت انعقاد قرارداد مشارکت مدنی فی مابین متقاضی و بانک (فرم شماره ب-۱) و ثبت در بانک اطلاعات توسط بنیاد مسکن.

۶-۸- مراجعه متقاضی به شعب تعیین شده بانک عامل جهت عقد قرارداد، که قبلاً با هماهنگی بنیاد مسکن و بانک عامل برای ارائه تسهیلات تعیین شده است.  
تیبصده ۱۰ شعب بانک حداکثر ۱۵ روز مهلت دارند نسبت به بررسی، تصویب و انعقاد قرارداد با متقاضی اقدام نمایند و در صورت عدم انعقاد قرارداد با ذکر دلایل منطقی، موضوع را به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی انعکاس دهند.

۶-۹- ارسال تأییدیه عقد قرارداد توسط بانک عامل جهت بنیاد مسکن.

۶-۱۰- درخواست و دریافت مراحل تسهیلات به ترتیب در هر کدام از مراحل پرداخت وام به شرح ذیل تکرار خواهد شد.

- ۶-۱۰-۱- مراجعه با ارسال درخواست (از طریق پست) توسط متقاضی برای دریافت هر مرحله از تسهیلات به بنیاد مسکن شهرستان یا مراجعی که از طرف بنیاد مسکن تعیین می‌شوند (فرم شماره ب-۲).
- ۶-۱۰-۲- بازدید ناظرین بنیاد مسکن از پروژه برای تأیید انجام عملیات به میزان مندرج در جدول ۱ تبصره ۱؛ کنترل پیشرفت کار در مرحله اول، حصول اطمینان از هزینه کرد سهم شرکت متقاضی می‌باشد.
- ۶-۱۰-۳- صدور اخطاریه (فرم شماره ب-۴) در صورت عدم رعایت ضوابط فنی و تعیین زمان بازدید مجدد از واحدهایی که اخطاریه دریافت کرده‌اند و ابلاغ آن به متقاضی.
- تبصره ۱؛ در صورتی که در بازدید مجدد ناظر از واحدهای گیرنده اخطاریه، متقاضی نسبت به رفع نقص اقدام نکرده باشد، بنیاد مسکن شهرستان می‌باید مراتب را جهت قطع پرداخت مراحل بعدی، به روز کردن دیون و اضافه نمودن مبالغ مربوط به مراحل بعدی تسهیلات اینگونه متقاضیان، به سرجمع تسهیلات قابل توزیع در قالب فرم شماره ب-۶ به بانک عامل اعلام نماید.
- ۶-۱۰-۴- بررسی پرونده و تنظیم معرفی نامه در شعبه بنیاد به بانک (فرم شماره ب-۳) برای دریافت هر مرحله و ثبت در بانک اطلاعات.
- ۶-۱۰-۵- مراجعه متقاضی به شعب بنیاد برای دریافت معرفی نامه هر مرحله از تسهیلات در زمان تعیین شده.
- ۶-۱۰-۶- مراجعه متقاضی به بانک عامل و دریافت تسهیلات و ارسال تأییدیه پرداخت (پرفراژ ذیل فرم شماره ب-۳) توسط بانک به بنیاد مسکن شهرستان جهت ثبت در بانک اطلاعات.
- ۶-۱۱- هرگونه نظارت موردی و احتمالی از طرف بانک پس از انعقاد قرارداد مشارکت مدنی با متقاضی و در مراحل مختلف پرداخت میسر می‌باشد بدین جهت مساعدت با متقاضیان روستایی در صورت لزوم انجام بازدید یا تعیین مهلت حداکثر ۱۵ روز پس از صدور معرفی نامه (فرم شماره ب-۳) باید انجام پذیرد و مغایرت‌های احتمالی پیشرفت فیزیکی با مفاد قرارداد مشارکت مدنی باید کتباً از طرف بانک به متقاضی و به بنیاد مسکن اعلام شود. عدم پاسخ در مهلت مذکور به منزله بلامانع بودن پرداخت وام در مرحله مورد نظر می‌باشد.
- ۶-۱۲- به جهت کاهش مراجعات غیرضروری متقاضی همزمان با تنظیم معرفی نامه (فرم شماره ب-۳) برای دریافت مرحله آخر وام، فرم پایان کار (فرم شماره ب-۵) نیز توسط بنیاد مسکن تنظیم و جهت تسویه حساب قرارداد دوره مشارکت مدنی و انعقاد قرارداد فروش اقساطی به بانک ارسال می‌گردد. (ثبت در بانک اطلاعات).

## ماده ۷ - مجموعه سازی ۱

### ۷-۱ - تمولین مجموعه سازی :

۷-۱-۱ - کلیه افراد حقیقی یا حقوقی که دارای کادر مجرب و با سابقه مقید در زمینه احداث ساختمان باشند در صورت توانایی مالی می توانند بعنوان مجموعه ساز وارد عمل شوند.

**تبصره ۱** : صلاحیت مجموعه ساز و مدارک ایشان توسط کمیته تصویب استان (موضوع ماده ۱ همین دستورالعمل) بررسی و تصویب می شود.

۷-۱-۲ - بنیاد مسکن شهرستان یا استان بر اساس ماده ۲ اساسنامه بنیاد مسکن می تواند بعنوان مجموعه ساز عمل نماید.

**تبصره ۱** : مجموعه سازی که مالک زمین یا کاربری مسکونی میباشد به استناد مدارک دال بر مالکیت در صورتی که در قالب طرح مصوب بتواند پروانه ساختمانی از مراجع صدور پروانه اخذ نمایند در اولویت استفاده از تسهیلات طرح ویژه خواهند بود.

۷-۱-۳ - بررسی و تصویب طرح های ارایه شده و معرفی مجموعه ساز به شعب بانک عامل توسط بنیاد مسکن صورت خواهد گرفت.

### ۷-۲ - مدارک مورد نیاز:

مدارک مورد نیاز طی دو مرحله تکمیل و بررسی خواهد شد.

#### ۷-۲-۱ - مدارک مرحله اول

۷-۲-۱-۱ - مدارک احراز هویت مجموعه ساز

۷-۲-۱-۲ - اسناد و مدارک مالکیتی

**تبصره**: بر گه واگذاری زمین ، سند قولنامه ای یا تایید شورای اسلامی یا سند وقفی، از مراجع ذصلاح نیز پس از استعلام و حصول اطمینان از صحت و سقم آن معتبر است.

۷-۲-۱-۳ - مدارک دال بر مشخص شدن کاربری مسکونی زمین

۷-۲-۱-۴ - مدارک دال بر توانایی اجرایی و مالی (سوابق کاری و مشخصات فنی تیم اجرایی)

۷-۲-۱-۵ - نقشه های مربوط به طرح پیشنهادی

۷-۲-۱-۶ - گزارش توجیهی پروژه

مدارک مرحله اول پس از اخذ از متقاضی توسط شعبه بنیاد بررسی و تایید مقدماتی خواهد شد و مطابق

بند ۷-۳ همین دستورالعمل، پس از تهیه گزارش کارشناسی جهت بررسی و تصویب به کمیته تصویب بنیاد استان ارسال خواهد شد.

**تبصره**: در صورت مراجعه متقاضی به مرکز استان، حضور نماینده شعبه در کمیته تصویب الزامی است.

#### ۷-۲-۲ - مدارک مرحله دوم

۷-۲-۲-۱ - صورت جلسه کمیته تصویب مبنی بر تایید مدارک مرحله اول

۷-۲-۲-۲ - آلبوم کامل نقشه های نهایی

**تکلیف:** آلبوم نقشه ها می بایست توسط مشاور مادر بررسی و پس اعمال نظریه اصلاحی تایید شده باشد.

۷-۲-۲-۳- تصویر پروانه ساختمانی پروژه

۷-۲-۲-۴- برنامه زمانبندی اجرایی پروژه

۷-۲-۲-۵- کلیه مدارک مرحله اول

۷-۲-۳- مراحل تصویب طرحهای مجموعه سازی:

۷-۳-۱- بررسی و تصویب طرح توسط کمیته تصویب استان متشکل از مدیرکل بنیاد مسکن استان و معاونین و براساس گزارش کارشناس حوزه بازسازی صورت خواهد پذیرفت.

۷-۳-۲- گزارش کارشناس حوزه بازسازی شامل: بررسی شرایط استفاده از تسهیلات طرح ویژه: گزارش فنی پروژه از لحاظ توپوگرافی زمین، شرایط اقلیمی، موقعیت جغرافیایی، فعالیت اقتصادی، نیازو پتانسیل تقاضا، جهت گیری بنا، مساحت زمین، زیربنا، تعداد طبقات، میزان تراکم، مصالح غالب در فضاها، نما، سطح بازشوها، زیرساختارهای فضای، بررسی نقشه های معماری و سازه و... بررسی و ویژگیهای طرح از لحاظ انطباق با محل پروژه، انطباق طرح با طرحهای بالادست و هادی، توجه اقتصادی، هزینه ساخت و واگذاری، سوابق کاری و صلاحیت مجموعه ساز، بررسی اجرایی و اکیتهای کاری تعیین شده و صحت و سقم مدارک است.

۷-۳-۳- برای احداث مجموعه متمرکز، تا ۵۰ واحد مسکونی توسط استان و مشاور مربوطه بررسی و تصویب خواهد گردید و برای مجموعه های بالای ۵۰ واحد، پس از تصویب در استان برای تصویب نهایی به شورای هدایت معماری واقع در دفتر مرکزی ارسال می گردد.

**تکلیف:** ۱- در صورت تطویل زمان و دریافت پاسخ استعلامات لازم بیش از یکماه، بنیاد استان پس از تنظیم صورتجلسه مربوطه می تواند رسماً اقدام نماید.

**تکلیف:** ۲- تقسیم و تفکیک پروژه های بالای ۵۰ واحد به پروژه های کوچکتر (خرید کردن پروژه های بزرگ به کوچک) ممنوع میباشد.

۷-۴- مراحل معرفی مجموعه ساز به بانک و دریافت تسهیلات:

۷-۴-۱- مجموعه ساز توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان پس از تنظیم موافقتنامه با رعایت مفاد این دستورالعمل برای استفاده از تسهیلات، در قالب طرح مصوب، به شعب بانک عامل معرفی می شود (فرم شماره ۱ تسهیلات).

۷-۴-۲- مجموعه ساز موظف است تضمین مورد قبول بانک را برای دریافت تسهیلات در دوران مشارکت مدنی تامین نماید.

۷-۴-۳- بانک عامل براساس فرمهای معرفی مجموعه ساز توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان و به میزان تسهیلات تعیین شده بانرخ سود بانکی ۴٪ مطابق مصوبه هیئت محترم دولت نسبت به تنظیم قرارداد مشارکت مدنی با مجموعه ساز اقدام نماید.

- ۷-۴-۴. تعداد مراحل دریافت تسهیلات، مطابق ماده ۵ بر اساس پیشرفت کار و مطابق با کارشناسی بنیاد (در خصوص تعیین درصد پیشرفت فیزیکی پروژه)، حداکثر دوازده قسط قابل پرداخت خواهد بود.
- تبصره ۱:** در صورتی که مجموعه ساز به هر دلیل پس از دریافت بخشی از تسهیلات، کار را متوقف و از ادامه کار منصرف شود یا به دلیل عدم رعایت مشخصات فنی و ضوابط پیش‌بینی شده، کارگاه تعطیل شود، بانک عامل مجاز است با هماهنگی بنیاد مسکن و نایب‌کمیته تصویب استان مبلغ دریافتی مجموعه ساز را همراه با سود دوران مشارکت و خسارات احتمالی از محل تضمین مربوطه اخذ و قرارداد مشارکت مدنی را فسخ نموده و اعتبارات دریافتی را به سقف تسهیلات تعهد نشده اضافه نماید.
- ۷-۵- نظارت پروژه مجموعه سازی شامل دو بخش، ناظر مقیم و تحت استخدام مجموعه ساز و ناظر نظام فنی روستایی بشرح ذیل می باشد:
- ۷-۵-۱- مجموعه ساز مکلف است به تعداد لازم ناظر واجد شرایط و مورد تایید بنیاد را بصورت مقیم در کارگاه بکار گمارد.
- ۷-۵-۲- مجموعه ساز مکلف است مطابق با شرایط ذیل و به تعداد لازم با ناظرین نظام فنی روستایی (طی معرفی کتبی و اخذ مجوز از بنیاد استان) قرارداد نظارت تنظیم نماید.
- ۷-۵-۲-۱- بازای هر ۱۰ واحد پراکنده یک ناظر.
- ۷-۵-۲-۲- بازای هر ۲۵ واحد متمرکز یک ناظر.
- ۷-۵-۲-۳- برای مجموعه های بیش از ۵۰ واحد، بازای هر ۷۵ واحد مازاد بر ۵۰ واحد یک ناظر.
- تبصره ۱:** بنیاد استان موظف است با توجه به ظرفیت و توان ناظرین فنی استان و شرایط فوق مجوز لازم را صادر فرماید.
- تبصره ۲:** یک ناظر بطور همزمان فقط در یک پروژه مجموعه سازی میتواند نظارت داشته باشد و در موارد خاص بنیاد استان می تواند با کسب مجوز از دفتر مرکزی اقدام نماید.
- تبصره ۳:** در مورد پروژه هایی که بنیاد استان یا شعب بنیاد بعنوان مجموعه ساز عمل می نمایند، معرفی ناظر مقیم کارگاه به تعداد مورد نیاز و تعیین ناظر شعبه و ناظر عالی استان با نظر و تایید معاون بازاری استان کافی می باشد.
- ۷-۶- شرایط واگذاری و فروش اقساطی:
- با توجه به اینکه این تسهیلات یارانه دار می باشد، مجموعه ساز می باید پس از اخذ پایان کار از مراجع ذیربط، جهت عقد قرارداد فروش اقساطی با بانک عامل، به شرح ذیل، نسبت به واگذاری واحدها اقدام نماید:
- ۷-۶-۱- اعلام متقاضیان واجد شرایط و معرفی به بنیاد مسکن شهرستان مربوطه جهت معرفی به بانک.

**تبصره ۱:** متقاضیان بومی هر روستا در واگذاری واحدها در اولویت می باشند. پس از اعلام و اطلاع-  
رسانی در صورتی که برای تمامی واحدها متقاضی بومی مراجعه ننماید یا تأیید بنیاد مسکن شهرستان ،  
مجموعه ساز مجاز به واگذاری واحد به افراد واجد شرایط غیر بومی نیز می باشد.

**تبصره ۲:** بانک عامل مکلف است نسبت به عقد قرارداد فروش اقساطی با متقاضیان معرفی شده در  
سقف تسهیلات انفرادی یا اخذ تضمین (سفته زنجیره ای یا سند مالکیت) اقدام نماید.

**ماده ۸-** این دستورالعمل در ۸ ماده و ۲۳ تبصره تنظیم که پس از ابلاغ توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی  
مورد عمل در بانک و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استانها خواهد بود.