

## به نام خدا

### آئین نامه اجرایی بند (ج) ماده ۸۰ قانون برنامه ششم توسعه کشور برای تأمین نیاز اقشار آسیب‌پذیر و گروه‌های هدف سازمان‌های حمایتی به مسکن و رفع فقر سکونتی

در اجرای اصول سی و یکم و چهل و سوم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، سیاست‌های کلی نظام در امور مسکن، ماده ۸۰ قانون برنامه ششم توسعه، ماده ۱ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (مصوب ۱۳۸۷)، بند ۲۱ ماده ۵۵ قانون شهرداری و تصویب‌نامه طرح مسکن اجتماعی (مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۰۲ هیأت وزیران) و به منظور ایجاد شرایط مناسب، بسترسازی و تسهیل فرآیند برخورداری همه خانوارهای شهری از واحدهای مسکونی در حد استطاعت، این آئین‌نامه با تأکید بر تأمین خانه‌های کوچک‌اندازه در تاریخ ..... به تصویب رسید.

#### ماده ۱: تعاریف

خانه کوچک‌اندازه: به واحدهای مسکونی اطلاق می‌شود که برای تأمین مسکن گروه‌های هدف و کمک به تعادل بخشی میان عرضه و تقاضا در بازار مسکن تولید و در قالب اجاره و یا فروش ارائه می‌شوند.

خانه کوچک‌اندازه اجاره‌ای: خانه‌های کوچک‌اندازه متعلق به نهادهای یاریگر که از طریق اجاره دار، صرفاً برای اجاره به مدت مشخص و در قالب قراردادهای اجاره با شرایط معین در اختیار گروه‌های هدف قرار می‌گیرد.

خانه کوچک‌اندازه فروشی: خانه‌های کوچک‌اندازه که برای کمک به تعادل بخشی میان عرضه و تقاضا در بازار مسکن، به صورت آزاد تولید و عرضه می‌شوند.

نهادهای یاریگر: شامل دستگاه‌های دولتی، نهادهای انقلابی، سازمان‌های حمایتی، شهرداری‌ها، سازمان‌های مردم‌نهاد و خیرین مسکن‌ساز

اجاره‌دار: مؤسسه غیر دولتی که مدیریت بهره‌برداری، نگهداری و واکداری خانه‌های کوچک‌اندازه اجاره‌ای را به عهده دارد.

#### ماده ۲: گروه‌های هدف خانه‌های کوچک‌اندازه اجاره‌ای

گروه‌های هدف خانه‌های کوچک‌اندازه اجاره‌ای، شامل خانوارهایی است که درآمد ماهیانه آن‌ها حسب مورد کمتر از دو برابر حداقل حقوق موضوع قانون کار و یا قوانین مربوط به استخدام کشوری بوده و سرپرست خانوار (مرد یا زن) دارای شرایط زیر باشند:

- قرارگیری در دهکه‌های درآمدی ۱ تا ۵ با اولویت دهکه‌های ۱، ۲ و ۳ و زوج‌های جوان

- دارای حداقل ده سال سابقه سکونت در شهر مربوطه.

- نداشتن زمین و واحد مسکونی تا ۱۰ سال قبل از تصویب و ابلاغ این آئین‌نامه

- عدم استفاده سرپرست خانوار و افراد تحت تکفل لز امکانات دولتی یا امکانات نهادهای عمومی غیردولتی شامل زمین، واحد مسکونی یا تسهیلات یارانه‌ای خرید یا ساخت واحد مسکونی از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲.

تبصره ۱: وزارت خانه‌های تعاون، کار و رفاه اجتماعی و راه و شهرسازی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مؤلفه‌اند امکان دسترسی برخط به اطلاعات گروه‌های هدف این آئین‌نامه را جهت احراز شرایط متقاضیان در اختیار شهرداری‌ها قرار دهند. بدینهی است برنامه‌ریزی شهرداری‌ها برای اجرای مفاد این آئین‌نامه منوط به برقراری دسترسی مذکور خواهد بود (نیازمند تصویب هیأت دولت).

تبصره ۲: واگذاری خانه‌های کوچک اندازه فروشی به عموم متقاضیان مسکن آزاد می‌باشد.

### ماده ۳: ضوابط

خانه‌های کوچک اندازه مشمول ضوابط زیر می‌باشند:

- دامنه مساحت واحدهای مسکونی موضوع این آئین‌نامه در هر شهر متناسب با الگوی سکونت و شرایط بومی و محلی، با پیشنهاد شهرداری به تصویب کمیسیون ماده ۵ می‌رسد.
- ضریب تأمین پارکینگ برای خانه‌های کوچک اندازه، حداقل معادل ۵۰ درصد ضوابط ملاک عمل برای تأمین پارکینگ در پهنه مربوطه می‌باشد.
- حداقل تعداد خانه‌های کوچک اندازه واقع در مجموعه‌های مسکونی، معادل ۴۰ درصد کل واحدهای آن مجموعه خواهد بود.
- در جامیابی مجموعه‌های مسکونی دارای خانه‌های کوچک اندازه باید توزیع متوازن آن‌ها در همه بخش‌های شهر مدنظر قرار گیرد.
- در مکانیابی مجموعه‌های مسکونی دارای خانه‌های کوچک اندازه، نزدیکی به ایستگاه‌های حمل و نقل عمومی و عرصه‌های کار و فعالیت نظیر دانشگاه، بازار، کارخانجات و... واقع در محدوده شهر، دارای اولویت است.

تبصره: شهرداری‌ها مؤلفه‌اند ظرف سه ماه از تصویب و ابلاغ این آئین‌نامه، نحوه و ضوابط تأمین خانه‌های کوچک اندازه (مکانیابی، برنامه زمانبندی، دامنه مساحت، تأمین پارکینگ، تأمین خدمات عمومی مورد نیاز نظیر؛ مهمانخانه، رختشویخانه، فضای بازی بچه‌ها و سایر الزامات طراحی، همچنین اصلاحات مورد نیاز طرح‌های توسعه ملاک عمل شهری را در این خصوص) پیشنهاد داده و کمیسیون‌های ماده ۵ مؤلفه‌اند خارج از نوبت آن‌ها بررسی، تصویب و ابلاغ نمایند.

### ماده ۴: چگونگی تأمین خانه‌های کوچک اندازه

شیوه‌های تأمین خانه‌های کوچک اندازه فروشی و اجاره‌ای در ساختمان‌های مشمول این آئین‌نامه، به شرح زیر است:

الف- در مجموعه‌های مسکونی یا مختلط با غلبه مسکونی احداثی، اختصاص حداقل ۲۰ درصد از زیربنای خالص مسکونی به خانه‌های کوچک اندازه مجاز است.

ب- در مجموعه‌های مسکونی یا مختلط با غلبه مسکونی احداثی واقع در اراضی متعلق به نهادهای یاریگر عمومی، اختصاص حداقل ۲۰ درصد از زیربنای خالص مسکونی، به خانه‌های کوچک اندازه اجاره‌ای الزامی است.

تبصره ۱: واحدهای مسکونی احداثی در پلاک‌های با مساحت کمتر از حدنصاب تعیین شده در ضوابط ملاک عمل طرح‌های توسعه شهری، جزء خانه‌های کوچک اندازه محسوب نمی‌شوند.

تبصره ۲: آغاز عملیات اجرای پروژه‌های بند ب منوط به عقد قرارداد و اگذاری خانه‌های کوچک اندازه واقع در پروژه به اجاره‌دار است و اجاره‌دار می‌تواند قبل از تحویل، کنترل‌های لازم را در چارچوب قرارداد مذکور صورت دهد.

تبصره ۳: شهرداری‌ها مؤلفاند در صورت تقاضای مالکان پروژه‌های مسکونی موجود یا در حال احداث، با در نظر گرفتن ملاحظات فنی، نسبت به تغییر پروانه ساختمان یا گواهی پایانکار و صدور مجوز اختصاص حداقل ۲۰ درصد از زیربنای خالص مسکونی به خانه‌های کوچک اندازه اقدام نمایند.

تبصره ۴: در بند ب، اولویت تأمین خانه‌های کوچک اندازه از محل قدرالسهم نهادهای یاریگر از مجموعه‌های مسکونی مربوطه خواهد بود.

تبصره ۵: در صورت قرارگیری ساختمان‌های مترو، سهم زیربنای خانه‌های کوچک اندازه تا ۲۵ درصد کل زیربنای خالص مسکونی قابل افزایش خواهد بود.

تبصره ۶: شهرداری‌ها می‌توانند با تصویب شورای اسلامی شهر، عوارض صدور پروانه ساختمان‌های موضوع این آئین نامه را تا سقف صدرصد صرف تأمین خانه‌های کوچک اندازه نمایند.

#### ماده ۵: بهره‌برداری

الف- خانه‌های کوچک اندازه اجاره‌ای در قالب قرارداد بهره‌برداری در اختیار اجاره‌دار قرار گرفته و صرفاً به صورت اجاره‌ای به افراد واحد شرایطی، که از طرف شهرداری‌ها معرفی می‌شوند، واگذار می‌گردد.

ب- شهرداری‌ها مؤلفاند تعداد خانه‌های کوچک اندازه و موقعیت آن‌ها را در پروانه‌های ساختمانی صادره قید و صدور و تمدید گواهی عدم خلاف و پایانکار ساختمانی مربوطه را منوط به رعایت آن نمایند.

پ- ادارات ثبت اسناد و املاک مؤلفاند کوچک بودن خانه‌های موضوع این آئین نامه را به تفکیک فروشی و اجاره‌ای در صورت مجلس تفکیکی و سند مالکیت واحدهای موردنظر قید نمایند.

تبصره ۱: صدور و تمدید گواهی عدم خلاف و پایانکار ساختمانی پروژه‌های مسکونی دارای خانه‌های کوچک اندازه اجاره‌ای منوط به استفاده آن‌ها توسط گروه‌های هدف می‌باشد.

تبصره ۲: مدت زمان قرارداد اجاره خانه‌های کوچک اندازه اجاره‌ای برای هر خانوار حداقل ۵ سال با امکان تمدید سالانه می‌باشد. در این مدت مستأجر در صورت تمایل و یا اجاره‌دار، در صورت عدم رعایت موارد مندرج در قرارداد اجاره و یا عدم رعایت حقوق همسایگی از سوی مستأجر، می‌تواند به قرارداد خاتمه دهند.

تبصره ۳: تمدید سالانه قراردادهای اجاره منوط به استعلام وضعیت قرارگیری مستأجران در گروه‌های هدف خواهد بود.

تبصره ۴: میزان اجاره‌های ماهانه خانه‌های کوچک اندازه اجاره‌ای در کلانشهرها حداقل ۳۰ درصد و در سایر شهرها حداقل معادل ۱۵ درصد حداقل حقوق ماهانه موضوع قانون کار و یا قوانین مربوط به استخدام کشوری خواهد بود.

تبصره ۵: خانوارهای ساکن در خانه‌های کوچک اندازه اجاره‌ای مشمول تسهیلات جزء ۲ و ۳ بند ب تصویب‌نامه هیأت وزیران در خصوص مسکن حمایتی و اجتماعی (۱۳۹۵) می‌شوند.

#### ماده ۶: تضمین اجرای تعهدات

در صورت تبدیل خانه‌های کوچک اندازه به واحدهای مسکونی بزرگتر و استفاده از خانه‌های کوچک اندازه اجاره‌ای جز در موارد مصح در این آئین نامه، به تشخیص شهرداری‌ها، مالک ملک مؤلف است دو برابر معافیت‌ها و تسهیلات منظور شده در آئین نامه را به نرخ

روز هزینه‌های مربوطه، به عنوان جریمه عدم اجرای تعهد، به نهاد یاریگر ذیربط بپردازد و در صورت استفاده از زمین نهادهای یاریگر، مابه التفاوت بهای زمین به قیمت کارشناسی روز وصول خواهد شد.

تبصره: در صورتی که مالک، قصد فروش، صلح، هبه، ترهین یا اعمال هر نوع حقوق مالکانه دیگر را داشته باشد، موضوع انتقال تعهد اولیه به ایادی بعدی و قبول منتقل‌الیه باید در سند مربوط قید شود.

#### ماده ۷: نحوه تأسیس مؤسسه اجاره‌دار

وزارت کشور مکلف است با همکاری وزارت راه و شهرسازی و شورای عالی استان‌ها، ظرف سه ماه از تصویب و ابلاغ این آئین نامه، دستورالعمل نحوه تأسیس مؤسسه‌های اجاره‌داری را تدوین و جهت اجرا به شهرداری‌ها ابلاغ نمایند (نیازمند تصویب هیأت دولت).

تبصره: شهرداری‌ها موظف‌اند با توجه به شرایط محلی، تعریف مربوط به فعالیت‌های مؤسسه‌های اجاره‌داری را ظرف سه ماه از ابلاغ دستورالعمل نحوه تأسیس آن‌ها، تهیه و به تصویب شورای اسلامی شهر برسانند.

#### ماده ۸: اقدامات ترویجی

وزارت‌خانه‌های کشور، راه و شهرسازی، فرهنگ و ارشاد اسلامی و صدا و سیمای جمهوری اسلامی ایران موظف‌اند به منظور اجرای این آئین نامه حاضر، آموزش‌ها و اقدامات تبلیغی و ترویجی لازم را صورت دهند.