

قانون فروش خانه‌های سازمانی

مصوب ۱۳۶۵/۷/۱

با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده واحده - دولت موظف است خانه‌های سازمانی در حال بهره‌برداری یا ناتمام خود را در مرکز استان‌های برخوردار و شهرهای بزرگ که استفاده از آن‌ها را ضروری نمی‌داند و همچنین خانه‌های سازمانی فرسوده که نگهداری از آن‌ها به صرفه و صلاح دولت تشخیص داده نمی‌شود و از محل اعتبارات دولتی ساخته شده حسب مورد فروخته و یا پیش فروش نموده و درآمد حاصله را به خزانه واریز نمایند.

خانواده شهدا، اسراء، مفقودین و جانبازان انقلاب اسلامی و کارکنان دولت (شاغل و بازنشسته) و افراد نظامی و انتظامی برای خرید خانه‌های سازمانی در اولویت قرار دارند بهای خانه‌های مذکور بر اساس قیمت عادلانه کارشناسی و با احتساب هزینه‌های زیر بنایی و جنبی تعیین می‌گردد. تشخیص خانه‌های سازمانی قابل فروش در مرکز به عهده کمیسیونی مرکب از وزرای راه و شهرسازی، امور اقتصادی و دارایی و وزیر یا بالاترین مقام دستگاه بهره‌بردار و در استان‌ها به عهده مدیران کل دستگاه‌های فوق و یا بالاترین مقام دستگاه بهره‌بردار در استان می‌باشد، نحوه تشکیل کمیسیون و عملکرد آن و همچنین نحوه واگذاری و میزان پیش پرداخت و اقساط خانه‌های سازمانی و تعیین شهرهای برخوردار و بزرگ و سایر شرایط در آیین‌نامه اجرایی که حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ تصویب این قانون وسیله وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، امور اقتصادی و دارایی و برنامه و بودجه تهیه و تصویب هیأت وزیران خواهد رسید تعیین می‌شود.

تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۷۸/۱۲/۳) - جهت تکمیل خانه‌های نیمه تمام و احداث منازل سازمانی، وزارت راه و شهرسازی می‌تواند با درخواست وجه معادل صد درصد (۱۰۰٪) درآمد حاصله از محل ردیف اعتباری که تحت عنوان تکمیل و احداث خانه‌های سازمانی در قانون بودجه هر سال منظور می‌شود را اخذ و برابر مقررات مربوطه به مصرف برساند.

تبصره ۲ - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است از طریق سیستم بانکی کشور تسهیلات اعتباری لازم را در اختیار متقاضیان خرید واحدهای مسکونی سازمانی در حال بهره‌برداری یا نیمه تمام فرار دهد.

تبصره ۳ - ادارات ثبت موظفند بر اساس تقاضای وزارت راه و شهرسازی نسبت به افراز و تفکیک و صدور سند برای واحدهای واگذار شده به متقاضیان اقدام نمایند.

تبصره ۴ - این قانون از تاریخ تصویب و ابلاغ جایگزین کلیه قوانین و مقررات قبلی در خصوص فروش خانه‌های سازمانی می‌شود.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده و چهار تبصره در جلسه روز سه‌شنبه یکم مهر ماه یک هزار و سیصد و شصت و پنج مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۵/۷/۹ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

آیین نامه اجرایی قانون فروش خانه های سازمانی

شماره: ۱۱۶۰۴/ت ۱۲۷ تاریخ: ۱۳۶۶/۲/۲۳

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۶۶/۲/۹ بنا به پیشنهاد شماره ۵۱/۸۸۵۹-۱/۷۱۸۰ مورخ ۱۳۶۵/۱۱/۲ وزارت مسکن و شهرسازی و تأیید وزارتین امور اقتصادی و دارایی و برنامه و بودجه و به استناد قسمت اخیر ماده واحده قانون فروش خانه های سازمانی مصوب ۱۳۶۵/۷/۱ مجلس شورای اسلامی، آیین نامه اجرایی قانون مزبور را بشرح زیر تصویب نمودند:

فصل اول - خانه های سازمانی قابل فروش

ماده ۱ - کلیه وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی موظف می باشند خانه های سازمانی در حال بهره برداری یا ناتمام خود را که از محل اعتبارات دولتی ساخته شده در تهران و مراکز استان ها (باستثنای یاسوج، شهرکرد، ایلام، بوشهر، سنندج، زاهدان، بندرعباس و اهواز) و شهرهای بزرگ که به موجب آخرین سرشماری حداقل بیش از ۲۵۰ هزار نفر جمعیت داشته باشند و استفاده از آنها به صورت سازمانی ضروری نباشد و همچنین کلیه خانه های سازمانی فرسوده خود در سراسر کشور که نگهداری آنها به صرفه و صلاح دولت تشخیص داده نمی شود را طبق مقررات این آیین نامه به فروش برسانند.

تبصره ۱ - چنانچه نگهداری خانه های سازمانی ناتمام بشرح مواد آتی ضروری تشخیص داده نشود و احداث آنها وسیله پیمانکار در دست انجام باشد دستگاه صاحبخانه می تواند نسبت به پیش فروش خانه ها اقدام کند و در صورتی که عملیات انجام شده حداقل به ۷۵٪ مبلغ پیمان رسیده باشد موظف است پس از اعمال مواد ۲۹ و ۳۹ شرایط عمومی پیمان آنها را به فروش برساند.

تبصره ۲ - در صورتی که پروژه دارای پیمانکار بوده و ارزش کار انجام شده موضوع قرارداد به ۷۵٪ مبلغ پیمان نرسیده باشد لکن پیمانکار با فسخ قرارداد یا ادامه کار با خریدار جدید رضایت داشته باشد و به هر حال به هیچ نحوی از انحاء مطالبه خسارت ننماید در این صورت فروش اینگونه خانه ها نیز بلامانع می باشد.

فصل دوم - نحوه تشکیل و عملکرد کمیسیون تشخیص خانه های سازمانی

قابل فروش

ماده ۲ - تشخیص خانه های سازمانی قابل فروش در تهران به عهده کمیسیونی مرکب از وزرای مسکن و شهرسازی، امور اقتصادی و دارایی و وزیر یا بالاترین مقام دستگاه بهره بردار و در استان ها به عهده کمیسیونی مرکب از مدیران کل دستگاه های فوق و بالاترین مقام دستگاه بهره بردار در استان می باشد. تصمیمات کمیسیون با اکثریت آراء لازم الاجراست. وزارت مسکن و شهرسازی در تهران و ادارات کل آن در استان ها وظایف دبیرخانه کمیسیون را به عهده خواهند داشت.

تبصره - در مورد خانه‌های سازمانی ارتش و وزارت دفاع تصمیمات به صورت تمرکزی در کمیسیونی که در تهران تشکیل می‌گردد اتخاذ خواهد شد.

ماده ۳ - دستگاه‌های مشمول این آیین‌نامه موظف می‌باشند فهرست کامل کلیه خانه‌های سازمانی مورد بهره‌برداری یا ناتمام خود را در مراکز استان‌های برخوردار و شهرهای بزرگ و همچنین فهرست خانه‌های سازمانی فرسوده را در سایر مناطق با ذکر نام دستگاه صاحبخانه به انضمام گزارش توجیهی در خصوص ضرورت نگهداری آن دسته از مناطق که ادامه یا لزوم بهره‌برداری از آن‌ها را به صلاح و صرفه تشخیص می‌دهند به امضای شخص وزیر یا بالاترین مقام اجرایی به دبیرخانه کمیسیون ارسال دارند.

ماده ۴ - دلایل توجیهی ضرورت نگهداری خانه‌های سازمانی در کمیسیون مطرح و سپس کمیسیون با توجه به دلایل ارائه شده خانه‌های قابل فروش را تعیین می‌نماید.

تبصره ۱ - در صورت عدم نیاز دستگاه استفاده‌کننده و نیاز دستگاه دیگر به خانه سازمانی و تأیید کمیسیون در این صورت خانه سازمانی در چارچوب ماده ۱۱۴ قانون محاسبات عمومی^۱ و با رعایت تشریفات قانونی آن به دستگاه متقاضی واگذار می‌شود.

ماده ۵ - خانه‌های سازمانی فرسوده واقع در مراکز استان‌های برخوردار و شهرهای بزرگ از مصادیق خانه‌های سازمانی مورد بهره‌برداری بوده و فروش آن‌ها طبق مواد فوق صورت می‌گیرد لکن فروش خانه‌های سازمانی فرسوده واقع در سایر نقاط کشور تابع مفاد ماده ۶ این آیین‌نامه می‌باشد.

ماده ۶ - از نظر اجرای این آیین‌نامه به خانه‌ای فرسوده اطلاق می‌شود که اولاً حداقل ۲۰ سال (حسب مورد) از تاریخ تحویل موقت یا بهره‌برداری آن سپری شده باشد و ثانیاً به دلیل فرسودگی، هزینه‌های مربوط به نگهداری به صرفه و صلاح دولت نباشد. تأیید فرسودگی خانه‌ها به عهده هیأتی مرکب از یک کارشناس فنی وزارت مسکن و شهرسازی و یک کارشناس فنی اداره کل مسکن و شهرسازی محل و یک کارشناس فنی به معرفی دستگاه صاحبخانه می‌باشد. کمیسیون پس از وصول نظریه مذکور نسبت به مورد اتخاذ تصمیم خواهد کرد.

تبصره ۱ - در صورتی که خانه سازمانی با وجود تأیید فرسودگی مورد نیاز دستگاه صاحبخانه یا استفاده‌کننده بوده و فروش آن به مصلحت دولت تشخیص داده نشود، در این صورت دستگاه صاحبخانه می‌تواند نسبت به نگهداری و تعمیر و مرمت اساسی و بازسازی آن اقدام کند.

^۱ قبلاً ماده «۸۰» بود که به موجب مصوبه شماره: ۱۵۳۴۷/ت/۱۵۶۱۶ هـ.تاریخ: ۱۳۷۴/۱۲/۲۲ به ۱۱۴ اصلاح شد.

تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۷۴)۲- در صورت نیاز به نوسازی، وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است به منظور بهره‌وری حداکثر از امکانات موجود، پس از هماهنگی و تبادل موافقتنامه با دستگاه صاحبخانه مبنی بر تعیین تعداد واحدهایی که پس از نوسازی (با احتساب تفاوت قیمت عرصه‌ای که در اختیار وزارت مذکور باقی می‌ماند) باید به صاحبخانه تحویل شود، نسبت به تخریب و نوسازی این منازل در قالب طرح‌های مصوب خود اقدام و پس از واگذاری واحدهای ساخته شده به میزان مورد توافق به دستگاه صاحبخانه، باقیمانده واحدهای احداثی را که باید خارج از منابع طرح‌های عمرانی احداث شوند، طبق ضوابط مربوط به اعتبار هزینه شده، به قیمت روز به فروش برساند.

ادارات ثبت اسناد و املاک کشور مکلفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی در صورت ارایه گواهی پایان کار نسبت به تفکیک عرصه براساس مفاد موافقتنامه مبادله شده فوق‌الذکر و صدور اسناد مالکیت به نام وزارت مسکن و شهرسازی یا هر شخص دیگری که توسط وزارت یاد شده معرفی شود، به صورت خارج از نوبت اقدام کند.

تبصره ۳ - در مواردی که قدمت خانه سازمانی کمتر از ۲۰ سال باشد لکن به علت عوامل طبیعی و قهری از قبیل سیل، زلزله، آتش‌سوزی، نشست غیرمتعارف زمین، جنگ و سایر موارد مشابه موجب فرسودگی زودرس ساختمان شده باشد و نگهداری و بازسازی آن مورد نیاز یا به صرفه و صلاح دستگاه نباشد در این صورت پس از تأیید هیأت مذکور در ماده ۶ کمیسیون می‌تواند اجازه فروش صادر نماید.

سوم - شرایط و اولویت خریداران

ماده ۷ - خریداران بایستی خود و همسر و فرزندان تحت تکفلشان از تاریخ تصویب این آیین‌نامه فاقد شش دانگ واحد مسکونی یا زمین قابل ساختمان در سراسر کشور باشند و حداقل ۲۵ سال سن و یا افرادی را تحت تکفل داشته باشند.

ماده ۸ - خریدار نباید از ۵۷/۱۱/۲۲ به بعد از تسهیلات دولتی یا نهادهای از قبیل وام مسکن، واگذاری واحد مسکونی یا زمین وسیله سازمان‌های دولتی یا نهادهای انقلاب اسلامی و یا زمین و خانه‌های شرکت‌های تعاونی مسکن استفاده کرده باشد.

تبصره - چنانچه خریدار از هر یک از تسهیلات مذکور در این ماده برخوردار شده باشد ولو آن که بعداً امکانات مذکور را عیناً یا پس از احداث بنا یا تغییراتی مسترد داشته باشد نمی‌تواند متقاضی خرید خانه سازمانی باشد.

ماده ۹ - خانواده شهداء، اسراء، مفقودین، جانبازان انقلاب اسلامی و کارکنان دولت (شاغل و بازنشسته) افراد نظامی و انتظامی برای خرید خانه سازمانی در اولویت قرار دارند.

^۲ به موجب بند ب مصوبه شماره: ۱۵۳۴۷/ت/۱۵۶۱۶ هـ تاریخ: ۱۳۷۴/۱۲/۲۲ «عنوان تبصره (۲) ماده (۶) به تبصره (۳) تغییر می‌یابد و متن زیر به عنوان تبصره (۲) به ماده یاد شده اضافه می‌شود».

تبصره ۱ - ساکن خانه سازمانی مشروط بر این که واجد شرایط بوده و خود یا خانواده‌اش از بین دارندگان اولویت نیز باشد و حداقل ۳ سال^۳ در آن ساکن بوده باشد در اولویت اول قرار دارد.

تبصره ۲ (اصلاحی ۱۳۷۴)^۴ - در صورتی که ساکن خانه سازمانی واجد شرایط یا دارای اولویت نبوده و یا مایل به خرید خانه سازمانی نباشد پس از یک نوبت آگهی در یکی از جراید کثیرالانتشار ترتیب اولویت متقاضیان از بین افراد واجد شرایط و صاحب اولویت مندرج در ماده ۹ به شرح زیر تعیین می‌شود:

۱ - تأهل	۸ امتیاز
۲ - هر فرزند تحت تکفل	۴ امتیاز، حداکثر ۱۲ امتیاز ^۵
۳ - هر فرد تحت تکفل (به استثنای همسر و اولاد)	۲ امتیاز
۴ - به ازای هر سال سن بیشتر از ۲۵ سال	۱ امتیاز حداکثر ۱۰ امتیاز
۵ - به ازای هر سال سکونت در محل	۱ امتیاز حداکثر ۷ امتیاز
۶ - به ازای هر سال سابقه خدمت دولتی	۳ امتیاز
۷ - کارمند رسمی دولت یا بازنشسته دولت	۳۰ امتیاز
۸ - خانواده شهداء، اسراء، مفقودین و جانبازان انقلاب اسلامی و آزادگان ^۶	۳۰ امتیاز
۹ - بیش از شش ماه حضور در جبهه	به ازای هر شش ماه ۵ امتیاز، حداکثر ۳۰ امتیاز

ماده ۱۰ (اصلاحی ۱۳۷۴)^۸ - چنانچه خانه‌های سازمانی قابل فروش پس از رعایت موارد فوق به فروش نرسند، به تشخیص بالاترین مقام دستگاه اجرایی صاحبخانه، با لحاظ اولویت برای دستگاه‌های دولتی و مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی به قیمت عادلانه کارشناسی و به عموم عرضه می‌شوند.

ماده ۱۱ - در صورتی که همسر متقاضی خرید خانه سازمانی نیز واجد شرایط باشد بنا به درخواست خریدار، فروش خانه سازمانی به صورت مشاع فقط به زوجین بلامانع است.

ماده ۱۲ - مسئولیت تشخیص و تعیین اولویت‌ها و معرفی خریداران به عهده دستگاه استفاده‌کننده از خانه سازمانی می‌باشد.

^۳ عبارت «قبل از تاریخ تصویب این آیین‌نامه در آن ساکن بوده باشد» قبلاً در این بخش ماده درج شده بود که به موجب مصوبه شماره: ۱۵۳۴۷/ت/۱۵۶۱۶ هـ تاریخ: ۱۳۷۴/۱۲/۲۲ حذف شد.

^۴ به موجب بند ت مصوبه شماره: ۱۵۳۴۷/ت/۱۵۶۱۶ هـ تاریخ: ۱۳۷۴/۱۲/۲۲؛ پس از عبارت «خانه سازمانی نباشد» عبارت «پس از یک نوبت آگهی در یک ی از جراید کثیرالانتشار» اضافه می‌شود

^۵ الحاق به موجب بند ث مصوبه شماره: ۱۵۳۴۷/ت/۱۵۶۱۶ هـ تاریخ: ۱۳۷۴/۱۲/۲۲

^۶ الحاق به موجب بند ج مصوبه شماره: ۱۵۳۴۷/ت/۱۵۶۱۶ هـ تاریخ: ۱۳۷۴/۱۲/۲۲

^۷ الحاق به موجب بند چ مصوبه شماره: ۱۵۳۴۷/ت/۱۵۶۱۶ هـ تاریخ: ۱۳۷۴/۱۲/۲۲

^۸ الحاق به موجب بند ح مصوبه شماره: ۱۵۳۴۷/ت/۱۵۶۱۶ هـ تاریخ: ۱۳۷۴/۱۲/۲۲؛ متن سابق «چنانچه ب بین صاحبان اولویت متقاضی خرید وجود نداشته باشد خانه‌های مزبور از طریق آگهی به عموم عرضه می‌شود و نحوه تعیین اولویت آنها بشرح مذکور در بندهای ۱ تا ۵ ماده فوق خواهد بود.»

ماده ۱۳ - در صورتی که با فروش خانه سازمانی به متقاضی موافقت شده باشد لکن قبل از انعقاد قرارداد و واگذاری یا تنظیم سند فوت نماید در این صورت ورثه قانونی وی دارای اولویت بوده و در صورت تقاضا، خانه سازمانی به ورثه قانونی متوفی واگذار می‌شود.

چهارم - نحوه قیمت‌گذاری و میزان پیش‌پرداخت و اقساط

ماده ۱۴ - بهای خانه‌های سازمانی بر اساس قیمت عادلانه کارشناسی با احتساب هزینه‌های زیربنایی و جنبی بوسیله کارشناسان وزارت مسکن و شهرسازی^۹ طبق ضوابط منضم به این آیین‌نامه تعیین می‌شود.

ماده ۱۵ (اصلاحی ۱۳۷۴)^{۱۰} - در کلیه مواردی که خانه سازمانی به صورت اقساط فروخته می‌شود پس از کسر پیش‌پرداخت به ازای مدت بازپرداخت، مشمول ضوابط بانکی وام مسکن در زمان تنظیم قرارداد می‌گردد.

ماده ۱۶ (اصلاحی ۱۳۷۴)^{۱۱} - حداکثر مبلغ قابل تقسیط، شصت درصد (۶۰٪) بهای فروش تعیین می‌گردد و مدت بازپرداخت آن در مناطق محروم پانزده سال و در شهرهای برخوردار ده سال است.

تبصره ۱ - وصول و ایصال پیش‌پرداخت و کلیه اقساط از طریق سیستم بانکی و به نمایندگی از طرف فروشنده صورت خواهد گرفت.

تبصره ۲ - میزان کارمزد بانک جهت انجام امور مذکور، برای مبلغی که نقداً وصول می‌نماید نیم درصد نقد و نسبت به باقیمانده بهای خانه ۱٪ به صورت استهلاکی حداکثر تا سقف ۳۰۰ هزار ریال خواهد بود (تا پایان استهلاك اقساط) که وسیله خریدار پرداخت می‌شود.

پنجم - نحوه واگذاری

ماده ۱۷ - در صورت آماده بودن سند تفکیکی، واحد سازمانی به صورت بیع قطعی واگذار می‌شود لکن تا پایان استهلاك اقساط در رهن فروشنده باقی می‌ماند.^{۱۲}

^۹ عبارت «یا ادارات کل مسکن و شهرسازی در استانها» قبلاً در این بخش ماده درج شده بود که به موجب مصوبه شماره: ۱۵۳۴۷/ت/۱۵۶۱۶ هـ تاریخ: ۱۳۷۴/۱۲/۲۲ حذف شد.

^{۱۰} تغییر به موجب بند د مصوبه شماره: ۱۵۳۴۷/ت/۱۵۶۱۶ هـ تاریخ: ۱۳۷۴/۱۲/۲۲؛ متن سابق «در کلیه مواردی که خانه‌های سازمانی به صورت اقساط فروخته می‌شود پس از کسر پیش‌پرداخت به ازای هر سال مدت بازپرداخت ۱٪ (به عنوان تفاوت بین فروش نقدی و اقساطی) فقط یکبار به باقیمانده کل بهای واحد سازمانی که بشرح ماده ۱۳ بدست آمده است اضافه می‌شود. درصد مذکور برای مناطق محروم موضوع تصویب‌نامه شماره ۶۳/۱۰/۱۳-۶۸۲۸۴ هیأت وزیران نیم درصد تعیین می‌گردد».

^{۱۱} تغییر به موجب بند د مصوبه شماره: ۱۵۳۴۷/ت/۱۵۶۱۶ هـ تاریخ: ۱۳۷۴/۱۲/۲۲؛ متن سابق «مبلغ پیش‌قسط ۲۰٪ کل بهاء و بازپرداخت اقساط در ۲۰ سال و به صورت اقساط مساوی تعیین می‌شود. در مواردی که خانه سازمانی ناتمام پیش‌فروش می‌شود تا پس از تکمیل، تحویل خریدار گردد در اینصورت پیش‌پرداخت بوسیله کمیسیون موضوع ماده ۲ با توجه به قیمت‌های مشابه در موارد تکمیل شده تعیین می‌شود».

^{۱۲} حذف بخش پایانی به موجب بند د مصوبه شماره: ۱۵۳۴۷/ت/۱۵۶۱۶ هـ

ماده ۱۸ - ادارات ثبت مکلف می‌باشند بر اساس تقاضای وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به افراز و تفکیک و صدور سند برای واحدهای واگذار شده به متقاضیان اقدام کنند.

ماده ۱۹ - چنانچه تکلیف عرصه خانه سازمانی روشن نبوده یا دارای مشکلات ثبتی یا مدعی خصوصی باشد و یا به هر علت دیگر اسناد واحدها آماده نباشد در این صورت اعیانی ساختمان‌ها طبق قرارداد واگذار می‌شود و انتقال رسمی با احتساب هزینه‌های موضوع این ماده که به عهده خریدار است^{۱۳} این پرداخت شامل قراردادهایی که قبل از تاریخ ۱۳۷۴/۱۲/۲۲ منعقد شده نمی‌گردد،^{۱۴} پس از رفع مشکلات ثبتی و آماده شدن اسناد صورت خواهد گرفت. در این صورت فروشنده مکلف است قبل از انعقاد قرارداد وضعیت عرصه را به اطلاع خریدار برساند.

ماده ۲۰ - در صورتی که جهت رفع مشکل عرصه نیاز به تشخیص نوع زمین در زمان تصرف از نظر موات، بایر یا دایر بودن آن باشد در این صورت کمیسیون موضوع ماده ۱۲ قانون اراضی شهری و پس از انقضای مهلت اجرای قانون مزبور مراجع جانشین آن موظف است صرف نظر از محل وقوع ملک با توجه به اسناد و مدارک و سوابق موجود نسبت به مورد اظهار نظر کند سپس طبق نظر کمیسیون مذکور فروشنده نسبت به تعیین تکلیف عرصه طبق مقررات مربوطه اقدام خواهد کرد.

ماده ۲۱ - در صورتی که عرصه خانه سازمانی وقفی یا اجاره‌ای باشد پس از انتقال اعیان خریدار جانشین مستأجر در ادای حقوق و دیون متعلق به عرصه خواهد شد.

ماده ۲۲ - در صورتی که عرضه خانه سازمانی بیش از ۲۵۰ متر مربع باشد در این صورت فروشنده پس از تفکیک عرصه به مترážهای متناسب که قابل احداث واحد مسکونی یا تجاری جدید باشد می‌تواند نسبت به فروش خانه سازمانی اقدام کند. در صورتی که طبق ضوابط موجود در محل، تفکیک عرصه امکان نداشته باشد، بهای عرصه مازاد بر دویست و پنجاه (۲۵۰) متر مربع (برای هر واحد مسکونی ویلایی) و یکصد و بیست و پنج (۱۲۵) متر مربع (برای هر واحد مسکونی آپارتمانی) به قیمت عادلانه روز دریافت می‌شود.^{۱۵}

متن سابق ماده ۱۷: «در صورت آماده بودن سند تفکیکی، واحد سازمانی به صورت بیع قطعی واگذار می‌شود لکن تا پایان استهلاك اقساط در رهن فروشندگی باقی می‌ماند و فروشنده ضمن عقد بیع بمدت ۵ سال خيار فسخ معامله را برای خود ملحوظ می‌دارد تا چنانچه خریدار از تاریخ انجام معامله لغایت ۵ سال عین واحد مسکونی را بهر نحوی از انحاء بغیر منتقل نمود یا معلوم شد که واجد شرایط مندرج در آیین‌نامه نبوده اختیار فسخ معامله را داشته باشد در صورت فسخ معامله مبالغ دریافتی پس از کسر اجرت‌المثل مدت استفاده و سایر هزینه‌های متعلقه به خریدار مسترد و واحد مسکونی به متقاضی واجد شرایط دیگری واگذار می‌شود. چنانچه خریدار قبل از گذشت مدت ۵ سال باقیمانده بهاء را نقداً پرداخت کند اجازه انتقال به غیر خواهد داشت.»

^{۱۳} به موجب بند ر مصوبه شماره: ۱۵۳۴۷/۱۵۶۱۶تـه تاریخ: ۱۳۷۴/۱۲/۲۲؛ در ماده (۱۹)، پس از عبارت "انتقال رسمی" عبارت "با احتساب هزینه‌های موضوع این ماده که به عهده خریدار است" اضافه می‌گردد.

^{۱۴} به موجب بند ۱ مصوبه شماره: ۱۲۶۶۵۹/۱۷۲۷۹تـه تاریخ: ۱۳۷۵/۱۲/۸

^{۱۵} به موجب بند ۲ مصوبه شماره: ۱۵۳۴۷/۱۵۶۱۶تـه تاریخ: ۱۳۷۴/۱۲/۲۲

ز - متن قبلی: «در صورتی که طبق گواهی مقامات ذی صلاح تفکیک عرصه امکان نداشته باشد در این صورت بهای عرصه مازاد بر ۲۵۰ متر مربع به قیمت عادلانه روز کارشناسی شده و دریافت می‌شود.»

تبصره - در صورتی که اراضی حاصل از تفکیک عرصه جهت اجرای طرحی مورد نیاز فروشنده نباشد در این صورت از طریق سازمان زمین شهری فقط به کارکنان واجد شرایط دولت واگذار می‌شود.

پنجم - مقررات متفرقه

ماده ۲۳ - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است تسهیلات اعتباری لازم را در اختیار بانک‌ها قرار دهد تا خریداران بتوانند از طریق مشارکت یا استفاده از قرض الحسنه و سایر سیستم‌های بانکی و با استفاده از تسهیلات بانکی، نسبت به خرید واحد سازمانی اقدام کنند.

ماده ۲۴ - کلیه هزینه‌های مربوط به تفکیک و افراز و حق الثبت و سایر هزینه‌های مربوط به فروش و واگذاری به عهده خریدار است.

ماده ۲۵ - کلیه وجوه حاصل از فروش خانه‌های سازمانی و پیش‌پرداخت و اقساط آن‌ها باید به حساب تمرکز وجوه خزانه که به همین منظور نزد بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران افتتاح شده یا می‌شود واریز گردد تا به ترتیبی که خزانه معین می‌نماید به درآمد عمومی کشور منتقل شود.

ماده ۲۶ - خزانه بر اساس تبصره ۱ ماده واحده قانون فروش خانه‌های سازمانی مکلف است از محل اعتبار ردیفی که تحت عنوان تکمیل و احداث خانه‌های سازمانی در قانون بودجه هر سال منظور می‌شود با درخواست وجه به وسیله ذیحساب^{۱۶} وزارت مسکن و شهرسازی حداقل معادل ۵۰٪ درآمد حاصله را در اختیار وزارتخانه مزبور قرار دهد تا طبق مقررات مربوطه جهت تکمیل خانه‌های نیمه تمام و احداث منازل سازمانی در مناطق محروم به مصرف برساند.

ماده ۲۷ (اصلاحی ۱۳۷۴)^{۱۷} - در کلیه مواردی که در چارچوب مفاد آیین‌نامه امر واگذاری دچار اشکال و ابهام شده یا آیین‌نامه ساکت باشد و در موارد استثنائی رفع ابهام یا اتخاذ تصمیم به عهده کمیسیون موضوع ماده ۲ متشکل در تهران خواهد بود.

میرحسین موسوی - نخست‌وزیر

ضوابط قیمت‌گذاری خانه‌های سازمانی موضوع ماده ۱۴ آیین‌نامه

ماده ۱ - بهای اعیانی و تأسیسات خانه‌های سازمانی به شرح زیر محاسبه می‌شود:
۱ - هزینه تهیه طرح و نظارت بر پروژه (فاز ۱ و ۲ و ۳ پروژه و نظارت کارگاهی)

^{۱۶} به موجب بند س مصوبه شماره: ۱۵۳۴۷/ت/۱۵۶۱۶هـ کلمه «ذیحساب» شد ولی مجدداً به موجب بند ۲ مصوبه شماره: ۱۲۶۶۵۹/ت/۱۷۲۷۹هـ تاریخ: ۱۳۷۵/۱۲/۸ به حالت اول بازگشت.

^{۱۷} به موجب بند ش مصوبه شماره: ۱۵۳۴۷/ت/۱۵۶۱۶هـ ماده (۲۷) حذف می‌شود و عنوان ماده (۲۸) به ماده (۲۷) تغییر می‌یابد.

متن سابق «ماده ۲۷- فروش کلیه خانه‌های سازمانی که تا تاریخ تصویب این آیین‌نامه قرارداد رسمی واگذاری آن‌ها منعقد نگردیده و یا وجوهی در رابطه با واگذاری خانه سازمانی وصول نشده است از نظر محاسبه قیمت و نحوه وصول تابع مقررات این آیین‌نامه می‌باشد. در غیر اینصورت تابع آیین‌نامه مربوطه است.»

۲ - هزینه کل ساختمان.

۳ - محوطه‌سازی و حیاط‌سازی.

۴ - حق انشعاب آب، برق، گاز، تلفن، فاضلاب بر اساس آخرین تعرفه سازمان‌های مربوطه.

۵ - هزینه‌های متفرقه از قبیل کارشناسی، بیمه، اداری، آگهی و غیره مقطوعاً ۱٪ کل هزینه‌های مندرج در بندهای فوق.

تبصره ۱ - هزینه مندرج در بند ۱ در صورتی در قیمت‌گذاری منظور می‌گردد که جهت اجرای پروژه از خدمات مهندسین مشاور استفاده شده باشد.

تبصره ۲ - هزینه‌های مندرج در بندهای ۲ و ۳ بر اساس آخرین دفترچه فهرست بهای وزارت برنامه و بودجه قبل از فروش با کسر ضرایب منطقه و هزینه حمل مصالح ساختمانی محاسبه و تعیین می‌گردد.

تبصره ۳ - استهلاک ساختمان‌ها و تأسیسات از تاریخ تحویل موقت و یا شروع دوره بهره‌برداری لغایت تاریخ موافقت کمیسیون موضوع ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی جهت فروش به شرح زیر محاسبه و از کل بهای اعیانی و تأسیسات کسر می‌گردد (مدت بیش از شش ماه، یکسال کامل محسوب و کمتر از شش ماه محاسبه نمی‌شود).

سال اول	۴٪
سال دوم	۳,۷٪
سال سوم	۳,۴٪
سال چهارم	۳,۱٪
پنج سال اول	۱۷٪
سال پنجم	۲,۸٪
سال ششم	۲,۶٪
سال هفتم	۲,۴٪
سال هشتم	۲,۲٪
سال نهم	۲٪
سال دهم	۱,۸٪
ده سال	۲,۸٪
سال یازدهم	۱,۷٪
سال دوازدهم	۱,۶٪
سال سیزدهم	۱,۵٪
سال چهاردهم	۱,۴٪
سال پانزدهم	۱,۳٪
پانزده سال	۳۵,۵٪
سال شانزدهم	۱,۲٪
سال هفدهم	۱,۱٪

سال هجدهم	۱٪
سال نوزدهم	۰,۷٪
سال بیستم	۰,۵٪
۲۰ سال	۴۰٪

تبصره ۴ - چنانچه عمر ساختمان از ۲۰ سال بیشتر باشد حداکثر استهلاک تا ۲۰ سال و به میزان ۴۰٪ کل بهای اعیانی و تأسیسات که به شرح بندهای فوق بدست آمده محاسبه و از آن کسر می‌شود.

تبصره ۵ - در صورتی که خانه سازمانی به صورت نیمه تمام عرضه شود در اینصورت درصد انجام کار با توجه به اسناد مثبت و با کسر ضرایب منطقه و هزینه حمل مصالح ساختمانی تعیین و بهای اعیانی و تأسیسات بدون احتساب استهلاک محاسبه می‌شود.

تبصره ۶ (اصلاحی ۷۴) ۱۸ - در خصوص میزان مرغوبیت خانه سازمانی با توجه به محل وقوع ملک، جهات اربعه و طبقه، طبق نظر کارشناسان قیمت‌گذاری‌های اعیانی براساس قیمت عادلانه کارشناسی و با احتساب هزینه‌های زیربنایی و جنبی.^{۱۹}

تبصره ۷ - در صورت قدمت خانه سازمانی و عدم دسترسی به هزینه‌های موضوع بند یک ماده یک هزینه‌های مزبور با توجه به جداول وزارت برنامه و بودجه و عرف، به وسیله هیأتی مرکب از سه کارشناس فنی وزارت مسکن و شهرسازی^{۲۰} تعیین می‌شود.

ماده ۲ - (اصلاحی ۱۳۷۴)^{۲۱} بهای عرصه خانه‌های سازمانی در صورتی که متعلق به فروشنده باشد، براساس قیمت عادلانه کارشناسی و با احتساب هزینه‌های زیربنایی و جنبی.^{۲۲}

^{۱۸} به موجب بند الف بخش ۲ مصوبه شماره: ۱۵۳۴۷/ت/۱۵۶۱۶هـ؛ تغییر یافت.

متن سابق: «در خصوص خانه‌های سازمانی با توجه به محل وقوع ملک از لحاظ جهات اربعه و طبقه (در صورت وجود آسانسور) طبق نظر کارشناس و تأیید کمیسیون موضوع ماده ۲ بهای اعیانی از ۱۰٪ تا ۲۰٪ قابل افزایش است»
^{۱۹} به موجب بند ۳ مصوبه شماره: ۱۲۶۶۵۹/ت/۱۷۲۷۹هـ — تاریخ: ۱۳۷۵/۱۲/۸ عبارت «از ده درصد (۱۰٪) تا بیست درصد (۲۰٪) قابل افزایش است» به عبارت «براساس قیمت عادلانه کارشناسی و با احتساب هزینه‌های زیربنایی و جنبی» تغییر می‌یابد.

^{۲۰} به موجب بند ب بخش ۲ مصوبه شماره: ۱۵۳۴۷/ت/۱۵۶۱۶هـ عبارت «این وزارت و اداره کل مسکن و شهرسازی» تغییر کرد.

^{۲۱} به موجب بند پ بخش ۲ مصوبه شماره: ۱۵۳۴۷/ت/۱۵۶۱۶هـ متن ماده ۲ تغییر یافت.
متن سابق «بهای عرصه خانه‌های سازمانی در صورتی که متعلق به فروشنده باشد با توجه به هزینه‌های آماده‌سازی و جنبی و تسهیلات شهری معادل ۲ تا ۳ برابر قیمت منطقه‌بندی بر اساس آخرین دفترچه ارزش معاملاتی وزارت امور اقتصادی و دارایی (موجود قبل از فروش) تعیین و محاسبه می‌شود و چنانچه مساحت عرصه بیش از ۲۵۰ متر مربع باشد طبق ماده ۲۲ آیین‌نامه اجرایی عمل خواهد شد».

^{۲۲} به موجب بند ۴ مصوبه شماره: ۱۲۶۶۵۹/ت/۱۷۲۷۹هـ — تاریخ: ۱۳۷۵/۱۲/۸ عبارت «برابر با هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت عادلانه کارشناسی محاسبه می‌شود مشروط بر اینکه از قیمت تمام شده کمتر نباشد. چنانچه مساحت عرصه بیش از میزان مندرج در ماده (۲۲) اصلاحی آیین‌نامه اجرایی قانون فروش خانه‌های سازمانی باشد به قیمت عادلانه روز تعیین می‌شود» به عبارت «براساس قیمت عادلانه کارشناسی و با احتساب هزینه‌های زیربنایی و جنبی» تغییر می‌یابد.

ماده ۳ - در صورتی که عرصه وقفی باشد قیمت‌گذاری به شرح زیر صورت می‌گیرد:

۱ - چنانچه صاحب خانه سازمانی هنگام اجاره زمین حق تقدیمی یا پذیره یا هر وجهی پرداخت نموده باشد مبلغ مذکور بایستی در برآورد بهای ساختمان محاسبه شود و چنانچه خانه سازمانی نیمه تمام بوده و یا هنوز مورد بهره‌برداری قرار نگرفته باشد و از بابت عرصه اجاره بهاء نیز پرداخت شده باشد در این صورت کل اجاره بهای پرداختی نیز بایستی در قیمت‌گذاری ملحوظ شود.

۲ - کلیه هزینه‌های آماده‌سازی و جنبی و تسهیلات شهری متعلق به عرصه وقفی (حداکثر برابر قیمت منطقه‌بندی) تعیین و در برآورد قیمت‌گذاری خانه سازمانی محاسبه می‌شود.

۳ - در صورتی که در اجرای مفاد ماده ۲۱ آیین‌نامه اجرایی جهت جانشین شدن خریدار بجای مستأجر قبلی عرصه، اوقاف مطالبه حق تقدیمی یا پذیره نماید، پرداخت آن رأساً به عهده مستأجر جدید (خریدار اعیان) بوده و در محاسبه بنا منظور نمی‌شود.

ماده ۴ - بهای عرصه متعلق به مشترکات و فضای سبز و زیربنای تأسیسات عمومی و خیابان‌بندی‌ها و زمین بازی و غیره به نسبت مساحت اختصاصی هر واحد مسکونی تعیین و به شرح مندرج در صدر ماده ۲ این ضوابط محاسبه می‌شود.

ماده ۵ - در صورتی که بنا به دلایل ثبتی و یا دعاوی مطروحه و غیره تفکیک عرصه و یا وضع آن روشن نباشد بهای عرصه بنحو علی‌الحساب طبق این ضوابط معین می‌شود.

ماده ۶ (اصلاحی ۱۳۷۴) ۲۳- در مواردی که به دلایل منطقی و قابل قبول نیاز به اعمال تخفیف باشد در این صورت صاحبخانه مراتب را با ذکر دلایل به وزارت مسکن و شهرسازی اعلام می‌نماید. گزارش مذکور پس از تأیید و تعیین میزان تخفیف به کمیسیون موضوع ماده (۲) ۲۴ آیین‌نامه اجرایی قانون فروش خانه‌های سازمانی در تهران جهت اتخاذ تصمیم منعکس می‌گردد. میزان تخفیف به هر حال از بیست و پنج درصد (۲۵٪) کل بها بیشتر نخواهد بود.

تبصره - (حذف). ۲۵

۲۳ به موجب بند ت بخش ۲ مصوبه شماره: ۱۵۳۴۷/ت/۱۵۶۱۶هـ؛ تغییر کرد.

متن سابق «در مواردی که به دلایل منطقی و قابل قبول نیاز به اعمال تخفیف باشد در این صورت صاحبخانه مراتب را با ذکر دلایل به وزارت مسکن و شهرسازی اعلام می‌نماید. گزارش مذکور در کمیسیونی با شرکت معاونین واحدهای حقوقی و امور مجلس و فنی و اجرایی وزارت مذکور و معاون حقوقی و امور مجلس وزارت صاحبخانه یا نمایندگان آنان بررسی می‌شود، در صورتی که کمیسیون گزارشات دلائل ارائه شده را قابل قبول تشخیص دهد ضمن پیشنهاد میزان تخفیف که به هر حال از ۲۵٪ کل بهاء نمی‌تواند بیشتر باشد مراتب را به کمیسیون موضوع ماده ۲ متشکل از وزرای مسکن و شهرسازی، امور اقتصادی و دارایی و برنامه و بودجه اعلام می‌دارد. کمیسیون اخیرالذکر مجاز است حداکثر تا میزان ۲۵٪ کل بهاء تخفیف قائل شود». جالب است که این ماده تغییر یافته بر اساس مصوبه شماره ۵۱۷۲۵/ت/۲۳۷۱۸هـ- تاریخ ۱۳۷۹/۱۱/۱۵ اصلاح شده و در آن «و برنامه و بودجه» از اولیه حذف شد. که جای تامل دارد.

۲۴ کمیسیونی مرکب از وزرای مسکن و شهرسازی، امور اقتصادی و دارایی و وزیر یا بالاترین مقام دستگاه بهره‌بردار و در استان‌ها به عهده کمیسیونی مرکب از مدیران کل دستگاه‌های فوق و بالاترین مقام دستگاه بهره‌بردار در استان می‌باشد.

۲۵ به موجب بند ت بخش ۲ مصوبه شماره: ۱۵۳۴۷/ت/۱۵۶۱۶هـ؛ حذف شد.

دستورالعمل اجرایی فروش اقساطی خانه‌های سازمانی

ماده ۱ - جدول حدود قانونی تسهیلات بانکی

شرح	خانواده شهداء مفقودالائرها و خود معلولین جنگ تحمیلی	کارکنان دولت	کارکنان بخش خصوصی	سایرین
حداکثر تسهیلات اعطایی	۶ میلیون ریال	۶ میلیون ریال	۶ میلیون ریال	۶ میلیون ریال
حداقل پیش دریافت	۱۰ درصد	۱۰ درصد	۲۰ درصد	۲۰ درصد
حداکثر مدت وصول اقساط	۲۵ سال	۲۰ سال	۱۵ سال	۱۵ سال
نرخ سود	۴ درصد	۷ درصد	۸ درصد	۱۰ درصد
وثیقه	ملک	ملک	ملک	ملک

* الف - متقاضیان مجرد و متأهل با یک فرزند	۵ میلیون ریال
ب - متقاضیان متأهل با دو فرزند	۵/۵ میلیون ریال
ج - متقاضیان متأهل با سه فرزند و بیشتر	۶ میلیون ریال

*** مدت‌های فوق مشروط بر اینست که از طول عمر مفید واحد مسکونی واگذار شده تجاوز ننماید.

ماده ۲ - بانک‌ها، میزان تسهیلات اعطایی به خریداران خانه‌های سازمانی را بر اساس ارزیابی کارشناس مورد قبول بانک و همچنین سود مناسب برای بانک تعیین خواهند نمود که حداکثر ۶ میلیون ریال خواهد بود.

تبصره - در احتساب سود مبلغ پیش دریافت از قیمت ارزیابی شده کسر خواهد شد.

ماده ۳ - بانک‌ها موظفند بمنظور اخذ تأمین کافی جهت ایفای تعهدات خریدار، شش دانگ خانه سازمانی را تا وصول کلیه مطالبات بانک در این مورد به وثیقه بگیرند.

ماده ۴ - بانک‌ها مکلفند ترتیبی اتخاذ نمایند تا خانه‌های سازمانی فروخته شده همه ساله حداقل به میزان مانده مطالبات به نفع بانک بیمه شود.

ماده ۵ - در صورتی که خریدار قبل از سررسیدهای مقرر مبادرت به واریز تمام یا قسمتی از بدهی خود نماید، بانک‌ها مکلفند تخفیف لازم را از محل سود متعلقه متناسب با مدت باقیمانده تا سررسید قسط یا اقساط واریز شد به خریدار اعطاء نمایند.

ماده ۶ - بانک‌ها مکلفند در قرارداد فروش اقساطی مسکن موضوع این دستورالعمل قید نمایند که قرارداد مذکور بر اساس توافق طرفین در حکم اسناد لازم‌الاجرا و تابع آیین‌نامه اجرایی اسناد رسمی می‌باشد.

تبصره - معاملاتی که طبق قوانین و مقررات موضوعه باید در دفاتر اسناد رسمی انجام شوند کماکان طبق تشریفات مربوط انجام خواهد شد.

متن سابق «چنانچه برای خانه‌ای تخفیف اعمال شود در این صورت ۱٪ موضوع ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرایی پس از ملحوظ نمودن تخفیف محاسبه و به بهای بدست آمده اضافه می‌شود».

