

شماره ۲۸۱۹/۱۰۰/۰۲

مدیران کل محترم راه و شهرسازی استان‌ها

مدیرکل محترم مسکن و شهرسازی استان سمنان

پیرو نامه شماره ۹۴۲/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۳۹۴/۱/۱۸ به پیوست آخرین نسخه دستورالعمل صدور مجوز انتشار آگهی پیش‌فروش ساختمان، موضوع ماده ۱۹ آیین‌نامه اجرایی قانون پیش‌فروش ساختمان، جهت اجرا ابلاغ می‌گردد.

وزیر راه و شهرسازی - عباس آخوندی

دستور العمل صدور مجوز انتشار آگهی پیش‌فروش ساختمان موضوع ماده ۱۹ آیین‌نامه اجرایی قانون پیش‌فروش ساختمان

در اجرای ماده ۱۹ آیین‌نامه اجرایی قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب سال ۱۳۹۳،

دستورالعمل صدور مجوز انتشار آگهی پیش‌فروش ساختمان به منظور تبلیغ و درج آگهی در مطبوعات و پایگاه‌های اطلاع‌رسانی و سایر رسانه‌های گروهی و نصب در اماکن و غیره، به شرح ذیل ابلاغ می‌گردد:

ماده ۱- تعاریف

کلیه اصطلاحات تعریف شده در قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ مجلس شورای اسلامی و آیین‌نامه اجرایی قانون پیش‌فروش ساختمان، مصوب ۱۳۹۳/۳/۲۰ هیأت وزیران به همان معانی مشروح، و سایر اصطلاحات در معانی مشروح زیر در این دستورالعمل به کار می‌رود:

الف - آگهی پیش‌فروش: هر گونه تبلیغ و اطلاع‌رسانی به منظور جذب سرمایه‌گذار و انعقاد قرارداد پیش‌فروش برای یک یا چند پروژه ساختمانی معین، از طریق بروشور، تراکت نصب پلاکار، توزیع کارت و امثال آن، صفحات جراید، صدا و سیما و کلیه محتواها و رسانه‌های دیجیتال موضوع آیین‌نامه ساماندهی و توسعه رسانه‌ها و فعالیت‌های فرهنگی دیجیتال، مصوب ۱۳۸۹/۵/۲۴ هیأت وزیران.

ب - تعداد واحدها: تعداد واحدهای مندرج در پروانه احداث ساختمان، موضوع ماده ۱۰ آیین‌نامه اجرایی قانون پیش‌فروش ساختمان

ج - حساب امانی: حساب امانی ویژه پیش‌فروش واحدهای ساختمانی، موضوع درخواست صدور مجوز انتشار آگهی، به موجب مقررات بانکی افتتاح می‌شود.

د- بانک عامل: بانک دارای مجوز فعالیت از بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، که پیش‌فروشنده، حساب امانی ویژه پیش‌فروش خود را نزد آن افتتاح نموده است.

ماده ۲- کلیات:

۱- وظیفه اجرای دستورالعمل به نمایندگی از وزارت راه و شهرسازی، بر عهده ادارات کل راه و شهرسازی استان می‌باشد.

۲- مهلت اعتبار مجوز صادره از سوی ادارات کل راه و شهرسازی استانها به مدت سه ماه از تاریخ صدور مجوز است. پس از اتمام مهلت مزبور، مجوز صادره از درجه اعتبار ساقط و متقاضی موظف است جهت دریافت مجدد آن، درخواست خود را تسلیم اداره کل راه و شهرسازی استان مربوطه نماید.

ماده ۳- وظایف پیش‌فروشنده

پیش‌فروشنده اعم از مالک رسمی زمین، سرمایه‌گذار، مستأجر و یا نماینده قانونی وی موظف است مدارک زیر را به همراه فرم تکمیل شده درخواست صدور مجوز انتشار آگهی پیش‌فروش (فرم پیوست شماره ۱) به اداره کل راه و شهرسازی محل وقوع پروژه ارائه کند.

۱- تصویر برابر اصل تأییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان
۲- تصویر برابر اصل پروانه اشتغال به کار مهندس ناظر ساختمان
۳- تصویر برابر اصل شناسنامه و کارت ملی پیش‌فروشنده (در صورتی که شخص حقیقی باشد).

۴- در صورت مراجعه وکیل پیش‌فروشنده، تصویر برابر اصل وکالتنامه رسمی و شناسنامه و کارت ملی وکیل

۵- تصویر برابر اصل آگهی تأسیس و آخرین تغییرات ثبت شده در روزنامه رسمی (در صورتی که شخص حقوقی باشد) به همراه مدارک احراز نمایندگی شخص حقوقی

۶- تصویر برابر اصل گواهی افتتاح حساب امانی در بانک عامل، ممهور به مهر شعبه تبصره: در مجموعه‌های احداثی (موضوع تبصره ذیل ماده ۴ قانون پیش‌فروش ساختمان)، علاوه بر مدارک فوق‌الذکر، تصویر برابر اصل تأییدیه مرجع صادرکننده پروانه درخصوص انجام ۳۰٪ تعهدات پروانه از قبیل آماده‌سازی و انجام فضاهای عمومی و خدماتی نیز باید ارائه شود.

ماده ۴- وظایف اداره کل راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان پس از دریافت کلیه مدارک مندرج در ماده ۳ از پیش‌فروشنده یا نماینده قانونی وی، ضمن ارائه رسید دریافت مدارک، موظف است طی

حداکثر ۱۵ روز کاری، عدم مخالفت خود را در قالب فرم صدور مجوز انتشار آگهی پیش‌فروش (فرم پیوست شماره ۲)، به پیش‌فروشنده اعلام نماید.

مراحل رسیدگی به درخواست‌های صدور مجوز انتشار آگهی پیش‌فروش به ترتیب زیر است:

- ۱- ارائه مدارک توسط متقاضی به مدیریت مسکن و ساختمان
 - ۲- بررسی مدارک و ارائه رسید دریافت مدارک به متقاضی در صورت تکمیل بودن مدارک و در غیر اینصورت اعلام کامل نبودن مدارک به متقاضی
 - ۳- صدور مجوز انتشار آگهی پیش‌فروش با امضاء مدیر کل راه و شهرسازی استان
- تبصره ۱-** در صورت نقص مدارک، اداره کل راه و شهرسازی استان موظف است موارد نقص پرونده را طی ۵ روز کاری از طریق نشانه اعلامی یا پیامک به پیش‌فروشنده اعلام نماید.
- تبصره ۲-** در صورت عدم موافقت با صدور مجوز انتشار آگهی پیش‌فروش، اداره کل راه و شهرسازی استان موظف است مراتب را با ذکر دلایل مخالفت، طی ۱۵ روز کاری به پیش‌فروشنده اعلام نماید.

وزیر راه و شهرسازی - عباس آخوندی

پیوست شماره ۱

فرم درخواست صدور مجوز انتشار آگهی پیش‌فروش در رسانه‌های جمعی

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان.....

با سلام، بدینوسیله اینجانب (اینجانبان).....
درخواست خود را جهت صدور مجوز انتشار آگهی پیش‌فروش تعداد..... واحد مسکونی،..... واحد تجاری،..... واحد اداری با مشخصات زیر و در قالب قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب سال ۱۳۸۹ اعلام می‌نمایم. خواهشمند است دستور فرمایید نسبت به صدور مجوز مذکور اقدام لازم صورت گیرد.

الف - مشخصات پیش‌فروشنده(گان):

الف - ۱) اشخاص حقیقی:	
۱- نام و نام خانوادگی:.....	نام پدر:..... کدملی:..... نشانی:.....
کدپستی:..... شماره تلفن همراه:..... شماره تلفن مستقیم:.....	وضعیت پیش‌فروشنده: <input type="checkbox"/> مالک <input type="checkbox"/> سرمایه‌گذار <input type="checkbox"/> مستأجر سهم از کل پروژه: <input type="checkbox"/> درصد
۲- نام و نام خانوادگی:.....	نام پدر:..... کدملی:..... نشانی:.....
کدپستی:..... شماره تلفن همراه:..... شماره تلفن مستقیم:.....	وضعیت پیش‌فروشنده: <input type="checkbox"/> مالک <input type="checkbox"/> سرمایه‌گذار <input type="checkbox"/> مستأجر سهم از کل پروژه: <input type="checkbox"/> درصد
۳- نام و نام خانوادگی:.....	نام پدر:..... کدملی:..... نشانی:.....
کدپستی:..... شماره تلفن همراه:..... شماره تلفن مستقیم:.....	وضعیت پیش‌فروشنده: <input type="checkbox"/> مالک <input type="checkbox"/> سرمایه‌گذار <input type="checkbox"/> مستأجر سهم از کل پروژه: <input type="checkbox"/> درصد
الف - ۲) اشخاص حقوقی:	
۱- نام شرکت:..... مدیرعامل:..... شماره شناسه ملی:..... کد اقتصادی:.....	نشانی:..... کدپستی:..... شماره تلفن همراه:..... شماره تلفن مستقیم:.....
وضعیت پیش‌فروشنده: <input type="checkbox"/> مالک <input type="checkbox"/> سرمایه‌گذار <input type="checkbox"/> مستأجر سهم از کل پروژه: <input type="checkbox"/> درصد	

ب - مشخصات پروژه:

نام پروژه:..... تعداد کل واحدها:..... مسکونی:..... تجاری:..... اداری:.....
شماره پلاک ثبتی:..... فرعی از:..... اصلی واقع در بخش:..... حوزه ثبتی:..... ثبت دفتر:.....
نشانی ملک:.....
شماره پروانه ساختمان:..... تاریخ صدور:...../...../..... تاریخ اعتبار:...../...../.....
تعداد واحد جهت پیش‌فروش:..... مسکونی:..... واحد تجاری:..... واحد اداری:..... واحد پیشرفت فیزیکی پروژه(درصد):.....

ج - مشخصات حساب امانی:

نام بانک عامل:..... نام و کد شعبه:..... شماره حساب:.....
--

تاریخ:

مهر و امضا:

۱- ۲- ۳- ۴-

پیوست شماره ۲

فرم صدور مجوز انتشار آگهی پیش‌فروش

شماره:.....

تاریخ:.....

بدینوسیله و به استناد ماده ۱۹ آیین‌نامه اجرایی قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب سال ۱۳۹۳ و با توجه به مدارک ارائه شده، این اداره کل عدم مخالفت خود را با تبلیغ و درج آگهی در مطبوعات و پایگاه‌های اطلاع‌رسانی و

سایر رسانه‌های گروهی و نصب در اماکن و غیره، برای پیش‌فروش واحدهای مسکونی تجاری ادارتی با مشخصات زیر اعلام می‌دارد:

الف - مشخصات پیش‌فروشنده(گان):

الف - ۱) اشخاص حقیقی:	
۱- نام و نام خانوادگی: نام پدر: کدملی: نشانی:	کدپستی: شماره تلفن همراه: شماره تلفن مستقیم: وضعیت پیش‌فروشنده: مالک سرمایه‌گذار مستأجر سهم از کل پروژه: درصد
۲- نام و نام خانوادگی: نام پدر: کدملی: نشانی:	کدپستی: شماره تلفن همراه: شماره تلفن مستقیم: وضعیت پیش‌فروشنده: مالک سرمایه‌گذار مستأجر سهم از کل پروژه: درصد
۳- نام و نام خانوادگی: نام پدر: کدملی: نشانی:	کدپستی: شماره تلفن همراه: شماره تلفن مستقیم: وضعیت پیش‌فروشنده: مالک سرمایه‌گذار مستأجر سهم از کل پروژه: درصد
الف - ۲) اشخاص حقوقی:	
۱- نام شرکت: مدیرعامل: شماره شناسه ملی: کد اقتصادی:	نشانی: کدپستی: شماره تلفن همراه: شماره تلفن مستقیم: وضعیت پیش‌فروشنده: مالک سرمایه‌گذار مستأجر سهم از کل پروژه: درصد

ب - مشخصات پروژه:

نام پروژه: تعداد کل واحدها: مسکونی: تجاری: اداری:	شماره پلاک ثبتی: فرعی از اصلی واقع در بخش: حوزه ثبتی: ثبت دفتر:	نشانی ملک:
شماره پروانه ساختمان: تاریخ صدور: تاریخ اعتبار:	تعداد واحد جهت پیش‌فروش: مسکونی: تجاری: واحد اداری: واحد پیشرفت فیزیکی پروژه (درصد):	

ج - مشخصات حساب امانی:

نام بانک عامل: نام و کد شعبه: شماره حساب:

- اعتبار این مجوز تا تاریخ / / می‌باشد.

- بدیهی است صدور این مجوز نافی انجام سایر وظایف و مسئولیتهای پیش‌فروشنده مندرج در قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب سال ۱۳۸۹ و آیین‌نامه اجرایی آن نخواهد بود.

- بدیهی است هرگونه تبلیغ، مغایر آنچه که در این مجوز بدان اشاره شده است در حکم عدم وجود مجوز بوده و متخلف مشمول ماده ۲۳ قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب سال ۱۳۸۹ خواهد بود.

- این مجوز به هیچ وجه به منزله تأیید رعایت ضوابط فنی و مهندسی و رعایت مقررات ملی ساختمان که کنترل آن بر عهده مهندس ناظر و مرجع صدور پروانه ساختمانی مربوطه می‌باشد، نیست.

مدیر کل راه و شهرسازی استان