

دستورالعمل پرداخت تسهیلات خرید و احداث واحد مسکونی از محل حساب صندوق پس انداز مسکن یکم

بر اساس مصوبه شورای پول و اعتبار جهت اعطای تسهیلات خرید و ساخت واحد مسکونی مقرر شد بانک مسکن تسهیلات خرید و ساخت مسکن را تحت عنوان صندوق پس انداز مسکن یکم به اشخاصی که برای اولین بار اقدام به تهیه واحد مسکونی می کنند، پرداخت کند.

صندوق پس انداز مسکن یکم برای دریافت تسهیلات ۸۰ میلیونی در تهران، ۶۰ میلیون تومانی برای شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر و ۴۰ میلیون تومانی برای سایر مناطق شهری با حضور دکتر عباس آخوندی وزیر راه و شهرسازی صبح امروز سه شنبه ۱۹ خرداد افتتاح شد که نخستین حساب در صندوق پس انداز مسکن یکم ویژه یک زوج جوان بود.

در این مراسم ولی الله سیف رئیس کل بانک مرکزی، محمد هاشم بت شکن مدیرعامل بانک مسکن، حامد مظاهریان معاون امور مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی و اعضای هیئت مدیره بانک مسکن نیز حضور داشتند.

به گفته مدیرعامل بانک مسکن تمامی ۱۲۵۱ شعب بانک مسکن در سراسر کشور آماده افتتاح این حساب هستند و سقف تسهیلات این صندوق موقتی است و ممکن است با بررسی های صورت گرفته سقف آن تغییر و ارتقا یابد.

همچنین وام های صندوق پس انداز ساخت مسکن و صندوق پس انداز مسکن جوانان قابل انتقال به حساب صندوق پس انداز مسکن یکم می باشند.

براساس دستورالعمل اجرایی مرتبط با این تسهیلات که به شعب بانک مسکن ابلاغ شده است، حداقل متوسط موجودی برای وام ۸۰ میلیونی ۱۳ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان در هر دوره ۶ ماهه، برای وام ۶۰ میلیونی ۱۰ میلیون تومان در هر دوره ۶ ماهه و برای وام ۴۰ میلیونی ۶ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان در هر دوره ۶ ماهه است.

همچنین در این دستورالعمل ذکر شده که نرخ سود این تسهیلات (از محل صندوق پس انداز مسکن یکم)، در حال حاضر ۱۴ درصد و زمان بازپرداخت آن ۱۲ سال (۱۴۴ ماه) خواهد بود.

این تسهیلات در قالب عقود مشارکت مدنی و صرفاً به متقاضیان «متأهل» یا «سرپرست خانوار» تعلق می‌گیرد. دستورالعمل ابلاغ شده بانک مسکن، شرایط ملک نوساز را گذشت کمتر از ۷ سال از تاریخ صدور جواز ساخت و سه سال از تاریخ صدور پایان کار اعلام کرده است.

مدل تلفیق حساب‌ها در این دستورالعمل، عدم امکان تلفیق اوراق حق تقدم تسهیلات مسکن با صندوق پس انداز مسکن یکم و امکان تلفیق حساب صندوق پس انداز ساخت مسکن با صندوق پس انداز خرید مسکن است.

ویژگی این صندوق تاکید بر پرداخت تسهیلات خرید مسکن به زوج‌های جوان همگام با سیاستهای ابلاغی رهبر معظم انقلاب در خصوص افزایش جمعیت و توجه ویژه به خانه اولی هاست.

این گروه می‌توانند وام ۸۰ میلیونی در تهران را دریافت کنند؛ شرط اول این است که متقاضیان از هیچ بانکی وام خرید، ساخت یا تعمیر مسکن دریافت نکرده باشند؛ طبق شرط دوم متقاضیان پیش از این امکانات دولتی مسکن هیچ

نهاد و سازمانی استفاده نکرده باشند؛ شرط سوم این که متاهل یا سرپرست خانوار باشند؛ و چهارم اینکه این تسهیلات به واحدهایی که کمتر از هفت سال از تاریخ صدور پروانه ساخت و سه سال از تاریخ صدور پایان کار نگذشته باشد، تعلق می گیرد.

همچنین متقاضیانی که پیش از این در صندوق پس انداز خرید مسکن یا صندوق پس انداز جوانان بانک مسکن سپرده گذاری کرده باشد با یک دوره انتظار ۶ ماهه در همین امسال می توانند خانه دار شوند. این تعداد در حال حاضر حدود دو میلیون نفر می باشند. مبلغ اقساط ماهانه وام ۸۰ میلیونی ۹۷۳ هزار تومان، تسهیلات ۶۰ میلیونی برای شهرهای بیش از ۲۰۰ هزار نفر ۷۰۳ هزار تومان و برای تسهیلات ۴۰ میلیونی ۴۶۸ هزار تومان است.

دستورالعمل اجرایی وام ۸۰ میلیون تومانی مسکن

در این راستا دستورالعمل پرداخت تسهیلات خرید و احداث واحد مسکونی از محل حساب صندوق پس انداز مسکن یکم به شرح زیر است:

الف- ضوابط و شرایط اختصاصی حساب:

۱- حساب صندوق پس انداز مسکن یکم (خانه اولی ها) به منظور فراهم شدن امکان اعطای تسهیلات خرید و

ساخت واحد مسکونی، افتتاح می شود.

توضیح: در صورت استفاده از تسهیلات در قالب ساخت، سهم تسهیلات گیرنده/گیرندگان باید یک واحد مستقل باشد.

۲- سقف فردی تسهیلات قابل اعطا بر روی هر واحد در شهر تهران ۸۰۰ میلیون ریال، در شهرهای بزرگ بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت ۶۰۰ میلیون ریال و سایر مناطق شهری معادل ۴۰۰ میلیون ریال تعیین می‌شود.

۳- حداقل متوسط موجودی در هر دوره ۶ ماهه برای کسب سقف‌های تسهیلاتی ۸۰۰ میلیون ریال، ۶۰۰ میلیون ریال و ۴۰۰ میلیون ریال، به ترتیب ۱۳۵ میلیون ریال، ۱۰۰ میلیون ریال و ۶۷ میلیون ریال تعیین می‌شود.

۴- دارندگان حسابهای صندوق پس‌انداز مسکن یکم قادر خواهند بود پس از گذشت حداقل ۱۲ ماه (۲ دوره) از تاریخ افتتاح حساب خود با رعایت متوسط موجودی‌های لازم، از سقف تسهیلات با سپرده طرح برخوردار شوند.

۵- کسب حداقل متوسط موجودی تعیین شده برای هر سقف تسهیلاتی، طی حداقل مدت انتظار اولیه (دو دوره شش ماهه ابتدایی مورد محاسبه) برای بهرهمندی از تسهیلات الزامی است.

۶- حداقل مبلغ جهت افتتاح حساب‌های صندوق پس‌انداز مسکن یکم در شهر تهران، شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت و سایر شهرها معادل ۶۷ میلیون ریال تعیین می‌شود. بدیهی است واریز به/ برداشت از حساب آزاد بوده، در محاسبه متوسط موجودی هر دوره، حداقل موجودی روزانه ملاک عمل خواهد بود.

۷- نرخ سود تسهیلات فروش اقساطی اعطایی از محل این حساب معادل نرخ سود تسهیلات با سپرده در زمان

اعطای تسهیلات تعیین و با توجه به مصوبه شورای پول و اعتبار در حال حاضر ۱۴ درصد است.

۸- نرخ سود تسهیلات احداث واحد مسکونی در دوران مشارکت و بازپرداخت همانند نرخ سود تسهیلات خرید

خانه (در حال حاضر ۱۴ درصد) است.

۹- حداکثر مدت بازپرداخت تسهیلات اعطایی از محل حساب صندوق پس انداز مسکن یکم ۱۲ سال (۱۴۴ ماه)

است.

نکته: در صورتی که پرداخت تسهیلات در قالب مشارکت مدنی صورت پذیرد و طول دوران مشارکت مدنی (دوره

مشارکت و دوره تأخیر بعد از مشارکت) از ۱۲ ماه تجاوز کند، مدت بازپرداخت تسهیلات فروش اقساطی ناشی

از سهم الشرکه با احتساب مدت مازاد بر ۱۲ ماه، حداکثر ۱۴۴ ماه تعیین خواهد شد.

توضیح: بدیهی است در شهر تهران و شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت پرداخت تسهیلات با سقفهای پایین تر

(۶۰۰ میلیون ریال و یا ۴۰۰ میلیون ریال) امکان پذیر بوده، حداقل متوسط موجودی لازم برای دوره های

شش ماهه با توجه به سقف تسهیلاتی انتخابی تعیین خواهد شد.

ب- متقاضیان واجد شرایط (خانه اولی):

۱- متأهل یا سرپرست خانوار باشند.

سرپرست خانوار: افرادی که همسر آنان فوت شده و یا از همسر خود جدا شده‌اند و سرپرستی و یا حضانت فرزند/فرزندان را عهده‌دارند.

۲- متقاضی، همسر و فرزندان صغیر وی از تسهیلات بانک مسکن و سایر بانک‌ها برای خرید، احداث واحد مسکونی، انتقال سهم‌الشرکه یا تعمیر واحد مسکونی استفاده نکرده باشند.

۳- متقاضی و همسر وی از امکانات دولتی برای تهیه مسکن استفاده نکرده باشند. (استعلام فرم «ج» از وزارت راه و شهرسازی مبنی بر عدم استفاده متقاضی از تسهیلات دولتی شامل زمین، مسکن، تسهیلات یارانه‌ای و...

توضیح: همزمان با اعطای تسهیلات، فرم «ج» دریافت‌کنندگان تسهیلات قرمز خواهد شد.

نکته ۱: در زمان افتتاح حساب صندوق پس‌انداز مسکن یکم الزامی به قرمز شدن یا ارائه فرم «ج» نبوده، اقرارنامه

کتبی مبنی بر عدم استفاده از امکانات مذکور و سلب مسئولیت از بانک در صورت وجود سابقه در زمان

پرداخت تسهیلات - که در نمونه فرم افتتاح حساب پیش‌بینی شده - از افتتاح‌کننده حساب اخذ می‌شود.

نکته ۲: دارندگان حسابی که از دریافت تسهیلات انصراف می‌دهند (و یا طبق مقررات مشمول دریافت تسهیلات

طرح نمی‌شوند) در زمان فسخ حساب، از سودی معادل سود سپرده‌های کوتاه مدت عادی دوره متناظر (در

حال حاضر ۱۰ درصد) بهره‌مند می‌شوند.

نکته ۳: در صورتی که دارنده حساب صندوق پس انداز مسکن یکم واجد شرایط تسهیلات طرح خانه اولی نباشد،

می تواند از مزایای تسهیلاتی حساب صندوق پس انداز مسکن (خرید و احداث واحد مسکونی) تا سقف های

مقرر در حساب صندوق پس انداز مسکن عادی بهره مند شود.

ج- ویژگی های ملک مورد معرفی:

ملک مورد معرفی متقاضی جهت دریافت تسهیلات خرید ضمن داشتن شرایط و مشخصات لازم (از جمله رعایت

آیین نامه ۲۸۰۰ و تأیید استحکام بنا مطابق سایر تسهیلات مشابه) باید نوساز باشد.

توضیح: منظور از ملک نوساز، ملکی است که از تاریخ صدور جواز ساخت آن بیش از ۷ سال و از تاریخ صدور

پایان کار ساختمانی آن بیش از ۳ سال سپری نشده باشد.

د- شرایط استفاده از سقف های تسهیلاتی پس انداز مسکن یکم توأم با انواع حساب های تعهدی مسکن قبلی (شامل

حساب صندوق پس انداز مسکن، صندوق ساخت مسکن) و اوراق گواهی حق تقدم استفاده از تسهیلات مسکن.

مدل تجمیع:

۱- تجمیع امتیاز صندوق پس انداز مسکن یکم با اوراق گواهی حق تقدم استفاده از تسهیلات مسکن در حال حاضر

امکان پذیر نیست.

۲- دارندگان حساب‌های صندوق پس‌انداز مسکن (شامل حساب صندوق پس‌انداز ساخت مسکن (صرفاً برای

ساخت مسکن) و صندوق پس‌انداز مسکن) با شرایط زیر می‌توانند از سقف تسهیلات جدید بهره‌مند شوند.

۳- از تاریخ افتتاح حساب قبلی آنان تا تاریخ ابلاغ بخشنامه (۱۶/۰۳/۹۴)، حداقل یک سال سپری شده باشد.

۴- حداقل متوسط موجودی حساب آنان در دوره‌های سپرده‌گذاری منطبق با شرایط حساب صندوق مسکن یکم

باشد.

۵- باید یک فقره حساب صندوق مسکن یکم افتتاح نموده و حداقل یک دوره ۶ ماهه سپری کنند.

۶- حداقل متوسط موجودی هر دوره در حساب جدید نیز مطابق با سقف تسهیلات درخواستی رعایت شود.

توضیح ۱: در صورت وجود حساب‌های متعدد صندوق پس‌انداز مسکن، صرفاً یک فقره حساب صندوق قبلی در

قاعده تجمیع قابل پذیرش می‌باشد.

توضیح ۲: در محاسبه امتیاز حساب صندوق پس‌انداز مسکن یکم و حساب صندوق مسکن قبلی، محدودیت ۲۰۰

میلیون ریال برای سقف تسهیلات حساب صندوق پس‌انداز مسکن قبلی اعمال نگردیده، مجموع تسهیلات

متعلق به حساب قبلی و حساب صندوق پس‌انداز مسکن یکم نیز در سرفصل تسهیلاتی مربوط به

حساب‌های صندوق پس‌انداز مسکن یکم قابل پرداخت است.

ر- سایر شرایط و ضوابط:

۱- به سپرده صندوق پس انداز مسکن یکم هیچ گونه سودی (مگر در حالت فسخ حساب و انصراف از دریافت

تسهیلات) تعلق نمی گیرد.

۲- تسهیلات گیرنده بایستی توانایی پرداخت اقساط را داشته و این موضوع به طرق مقتضی (حکم استخدامی، فیش

حقوقی، گردش حساب بانکی، و...) توسط شعبه محرز شود.

۳- دارندگان حساب های صندوق پس انداز مسکن یکم می توانند صرفاً با بستگان نزدیک خود (پدر، مادر، همسر،

فرزند، خواهر، برادر، نوه، پدربزرگ، مادربزرگ) افتتاح حساب، اخذ تسهیلات یا انتقال حساب فی مابین خود را

درخواست کنند.

۴- انتقال حساب صندوق پس انداز مسکن یکم به سایر مناطق شهری جهت استفاده از تسهیلات خرید یا ساخت

مسکن با رعایت کمترین سقف های مقرر در منطقه افتتاح حساب اولیه یا منطقه استفاده از تسهیلات (هر کدام

کمتر بود)، مطابق ضوابط حساب های صندوق پس انداز مسکن میسر است.

۵- هرگونه تغییر در ضوابط و تسهیلات این حسابها که از طرف شورای پول و اعتبار و بانک مرکزی تصویب و

ابلاغ گردد، مورد قبول سپرده گذار است.

۶- هر فرد تنها مجاز به استفاده از یک فقره تسهیلات در قالب صندوق پس انداز مسکن یکم است.

۷- جهت اطمینان از اینکه متقاضی تسهیلات حائز شرایط لازم برای استفاده از تسهیلات است، استعلام از

سامانه های اطلاعاتی سازمان ملی زمین و مسکن برای متقاضی و همسر وی، همچنین استعلام از سامانه اطلاعاتی

بانک مسکن و بانک مرکزی برای متقاضی، همسر و فرزندان صغیر وی در زمان استفاده از تسهیلات الزامی

است.

۸- سپرده پذیری و پرداخت تسهیلات از محل حساب های تعهدی مسکن قبلی و تا سقف های مقرر قبلی و با همان

مقررات، کماکان به قوت و اعتبار خود باقی است.

۹- بازپرداخت تسهیلات طبق درخواست کتبی گیرنده تسهیلات به صورت ساده یا پلکانی (سالانه و دوره ای)

امکان پذیر است.

۱۰- خرید مشترک واحد مسکونی مطابق ضوابط حساب های صندوق پس انداز مسکن و با رعایت شرایط و ضوابط

اختصاصی این طرح امکان پذیر است.

۱۱- پرداخت تسهیلات موضوع طرح صندوق پس انداز مسکن یکم صرفاً در مناطق شهری امکان پذیر بوده، در مناطق

خارج از محدوده خدمات شهری میسر نخواهد بود.

۱۲- اعطای تسهیلات جعاله به گیرندگان تسهیلات خانه اولی، مطابق ضوابط و مقررات ذیربط از محل اوراق گواهی

حق تقدم استفاده از تسهیلات مسکن یا سایر انواع صندوق پس انداز مسکن امکان پذیر است.

۱۳- اعطای تسهیلات در طرح خانه اولی ها به اتباع خارجی امکان پذیر نیست.

۱۴- سایر ضوابط و شرایط استفاده از تسهیلات مذکور بر اساس آیین نامه و دستورالعمل های داخلی بانک در مورد

انواع حسابهای پس انداز مسکن است.