

راهنمای نحوه تکمیل چک لیست بررسی تفاهمنامه با قرارداد های واگذاری طرح مسکن مهر

در موقع تکمیل، بررسی و کنترل چک لیست رعایت موارد زیر ضروری می باشد:

* چک لیست ها عیناً مطابق نمونه ارسالی با تأییدیه نمابر شماره ۶۰۹/۳۵۰۷۱ مورخ ۸۷/۱۰/۲۹، بصورت پشت و رو و بطور چاپی تنظیم شود، و از جا به جایی و تنظیم آن در چهار برگ جداگانه فودداری گردد.

الف:

پلاک ثبتی: پلاک ثبتی عیناً از روی سند مالکیت ثبتی که تفاهمنامه و قرارداد منعقد شده نیز از حیث پلاک ثبتی بایستی با مستفاد از سند مالکیت بوده باشد، باید در قسمت مربوطه بطور کامل و با قید مشخصات پلاک یا پلاکهای فرعی و اصلی و بخش ثبتی مربوطه و شهر محل وقوع زمین درج گردد. «چنانچه بخشی از پلاک ثبتی موضوع تفاهمنامه یا قرارداد منعقد شده باشد باید بعنوان قسمتی از پلاک فرعی از اصلی قید شود».

مساحت زمین: مساحت زمین مورد تفاهمنامه یا قرارداد منعقد شده باید از روی تفاهمنامه و قرارداد منعقد، برحسب مترمربع بطور کامل و در صورت داشتن رقم اعشاری عیناً درج گردد و قید عبارت «مترمربع» نیز ضروری است.

کد کاداستر بانک زمین: براساس پلاک یا پلاکهای ثبتی موضوع تفاهمنامه یا قرارداد به تعداد هر پلاک ثبتی باید کد کاداستر مربوط به بانک زمین عیناً درج گردد.

و چنانچه سند مالکیت هنوز بنام سازمان ملی زمین و مسکن صادر و تسلیم نشده است (یعنی سازمان ملی زمین و مسکن در زمان تکمیل چک لیست فاقد مالکیت بوده باشد) تعیین و درج کد کاداستر بانک زمین لزومی نخواهد داشت و قسمت فوق خط تیره (-) کشیده شود.

کاربری زمین: نوع کاربری زمین براساس طرح جامع یا تفصیلی شهر و یا بر اساس آخرین مصوبات کمیسیون مربوطه (ماده پنج، کارگروه شهرسازی یا شورای برنامه ریزی شهری یا شورایی عالی شهرسازی) باید علامت گذاری شود و در صورت غیر مسکونی بودن عیناً نوع کاربری قید گردد.

موقعیت قطعه زمین: از نظر داخل محدوده شهر یا داخل حریم شهر بودن یا داخل حریم روستا بودن (روستاهایی که در داخل حریم شهر قرار گرفته و دارای محدوده و حریم مستقل می باشند) مشخص و علامت گذاری شود.

نام تعاونی مسکن طرف قرارداد: عیناً باید از روی اساسنامه تعاونی مسکن یا اتحادیه تعاونی‌های مسکن ضمن تطبیق طرف تفاهمنامه و قرارداد با اساسنامه، درج گردد.

ب:

در صورت داشتن سند مالکیت بنام سازمان ملی زمین و مسکن بند دو سند دارد علامت‌زده شود و تاریخ و شماره ورقه سند مالکیت ثبتی ضمن مشاهده و بررسی از روی صفحه اول مشخصات شماره ورقه مالکیت و تاریخ صدور آن قید شود.

نوع مالکیت: از نظر موات، ملی، ماده ۹، توافقی، سایر با ملاحظه سند مالکیت درج شود و در صورتیکه زمین از سایر دستگاه‌های دولتی بنام سازمان ملی زمین و مسکن با سند مالکیت اخذ گردیده است در قسمت توضیحات بطور مختصر توضیح داده شود. و چنانچه سازمان ملی زمین و مسکن فاقد سند مالکیت بوده باشد بند سه سند ندارد علامت‌گذاری شود و علت عدم اخذ سند مالکیت در ذیل بند فوق توضیح داده شود.

ج:

چنانچه تفاهمنامه و یا قرارداد و یا هر دو منعقد شده باشند ضمن علامت‌گذاری هر یک، شماره و تاریخ تفاهمنامه و شماره و تاریخ قرارداد ضمن مشاهده تفاهمنامه و قرارداد صادره قید گردد و «تعداد واحد» مندرج در مفاد قرارداد در چک لیست درج شود.

د:

نوع واگذاری اراضی از حیث شش‌دانگ و یا مشاع (منظور از مشاع یعنی قسمتی از پلاک یا پلاک‌های ثبتی، مورد واگذاری به تعاونی مسکن یا اتحادیه تعاونی‌های مسکن مورد نظر بوده است) با علامت‌گذاری یکی از بندهای ۵ و یا ۶ از فراز «د» چک لیست مشخص شود. چنانچه نسبت به قسمت مورد واگذاری از پلاک ثبتی مورد نظر، پلاک فرعی بصورت شش‌دانگ از طریق تنظیم صورتمجلس تفکیکی توسط اداره ثبت اسناد و املاک تنظیم شده باشد قسمت «تفکیک شده» علامت‌گذاری شود در غیر اینصورت قسمت «تفکیک نشده» علامت زده شود و توضیحات مربوط به برنامه تفکیک چگونه است؟ در ذیل آن قید گردد.

بندهای ۸، ۹ و ۱۰ با توجه به تفاهمنامه یا قرارداد منعقد و سوابق پرونده، تکمیل و عنداللزوم توضیحات لازم داده شود.

خ:

وضعیت حقوقی زمین ضمن بررسی پرونده و بازدید زمین از نظر متصرف دارد یا مدعی دارد و یا اینکه بلامعارض است، در بند ۱۱ علامت‌گذاری شود.

و در صورت متصرف یا مدعی داشتن ضمن علامت‌گذاری توضیح مختصری در ذیل آن آورده شود.

ج:

حد نصاب قانونی مالک یا مالکین سابق زمین مورد نظر در صورت غیر ملی و غیر دولتی بودن سابقه ثبتی ملک، در بند ۱۲ اینکته واگذار شده یا واگذار نشده و یا بصورت نقدی پرداخت شده، علامت‌گذاری شود.

و چنانچه به علت ملی بودن و دولتی بودن سوابق ثبتی ملک و امثالهم و یا در صورت عدم واجد شرایط بودن مالک یا مالکین اولیه زمین، قسمت مشمول حد نصاب قانونی نمی‌باشد علامت زده شود و توضیحات لازم زیر آن قید گردد.

س:

بعد خانوار شهر مورد نظر از نظر چهار نفر یا پنج نفر و یا سایر علامت زده شود و در خصوص قسمت سایر (در صورت زیر چهار نفر بودن و یا بالای پنج نفر بودن بعد خانوار شهر مورد نظر) توضیحات قسمت سایر در ذیل آن قید گردد.

بندهای ۱۴، ۱۵ و ۱۶ با توجه به سوابق پرونده و اقدامات صورت گرفته نسبت به تفاهمنامه آماده‌سازی زمین و یا قرارداد منعقد بابت اجاره بلندمدت زمین جهت ساخت مسکن مهر، از نظر اخذ تسهیلات آماده‌سازی، اخذ پروانه ساخت از شهرداری محل، اخذ تسهیلات ساخت و ساز و یا عدم اخذ پروانه ساخت و عدم اخذ تسهیلات علامت‌گذاری شوند.

ق:

چنانچه مفاد تیپ تفاهمنامه و تیپ قراردادهای ابلاغی سازمان ملی زمین و مسکن در تنظیم تفاهمنامه و یا انعقاد قرارداد رعایت و مورد استفاده قرار گرفته باشد بند رعایت شده و در غیر اینصورت بند رعایت نشده علامت زده شود.

ک:

چنانچه هماهنگی لازم با دستگاههای اجرایی و خدمات‌رسان در جلسات و مصوبات ستاد مسکن استان نسبت به زمین مورد تفاهمنامه یا قرارداد واگذاری ایجاد شده باشد قسمت «هماهنگی لازم ایجاد شده» و در غیر اینصورت قسمت «هماهنگی لازم ایجاد نشده» علامت‌گذاری شود و توضیحات قسمت اخیر در ذیل آن قید شود.

بند ۲۰ - از نظر ارزش زمین با توجه به موقعیت محل وقوع زمین بررسی و در صورت رعایت شدن بخشنامه مقام عالی وزارت قسمت «مطابقت دارد» و در غیر اینصورت قسمت «مطابقت ندارد» علامت‌گذاری شود و در صورت عدم مطابقت توضیحات در ذیل آن قید گردد.

بندهای ۲۱، ۲۲، ۲۳ و ۲۴ رأساً توسط مسئولین محترم سازمان استانی (ریاست محترم سازمان و مدیران محترم املاک و مسکن و شهرسازی) تکمیل خواهد شد و مدیر و هیأت همراه اعزامی از سازمان ملی زمین و مسکن نسبت به بندهای فوق (غیر از راهنمایی لازم) دخالتی نخواهند داشت، و در صورت عدم اظهار نظر و نداشتن نظر خاصی از سوی مسئولین محترم سازمان استانی ذیل آنها خط کشیده شود.

۲۵- بازدید میدانی:

در صورت داشتن زمان کافی با توجه به مدت زمان مأموریت مدیر محترم اعزامی و هیأت همراه سعی شود از اغلب شهرها و پروژه‌های مسکن مهر (حتی در صورت عدم اقدامات بر روی اراضی مورد تفاهمنامه یا قرارداد منعقد) بازدید بعمل آید و وضعیت زمین از نظر بلامعارض بودن و اقدامات صورت گرفته بر روی آن از قبیل آماده‌سازی و ساخت و ساز توضیح داده شود و در صورت امکان از وضع فعلی زمین و اقدامات صورت گرفته بر روی آن در موقع بازدید میدانی عکس گرفته شود.

نکات:

- ۱- در صورت امکان بعد از بررسی و کنترل چک لیست‌ها و انجام بازدید میدانی قسمت گزارش بازدید میدانی و مشخصات نام و نام خانوادگی امضاءکنندگان چک لیست نیز تایپ گردد و پس از تکثیر چک لیست‌های تکمیلی به امضاء ریاست محترم سازمان و مدیران محترم استانی و مدیر محترم اعزامی از سازمان ملی زمین و مسکن برسد.
- ۲- چک لیست‌ها حتماً پس از تکمیل و تایپ کنترل شوند که موردی از نظر علامت‌گذاری اشتباه و یا از قلم نیافتاده باشد.
- ۳- به شش‌دانگ بودن پلاک ثبتی مورد تفاهمنامه یا قرارداد منعقد و یا اینکه قسمتی از پلاک ثبتی مورد تفاهمنامه یا قرارداد منعقد بوده در تکمیل چک لیست (در قسمت پلاک ثبتی) توجه شود.
- ۴- اینکه زمین مورد واگذاری نیاز به تفکیک ثبتی و تعیین حدود و شماره فرعی دارد یا نیاز به تجمیع حدود قطعات مورد واگذاری دارد یا خیر توجه شود.
- ۵- به مشخصات مالک زمین در سند مالکیت ثبتی اینکه بنام سازمان ملی زمین و مسکن می‌باشد و یا بنام سایر دستگاه‌های دولتی (از قبیل: سازمان مسکن، سازمان مسکن و شهرسازی، اداره کل منابع طبیعی استان، ...) است و نیاز به تغییر مالکیت بنام سازمان ملی زمین و مسکن و قید آن در صفحه ملاحظات سند مالکیت دارد توجه شود.

یادآوری:

در تکمیل چک لیست‌ها حتماً از نسخه نمونه ارسالی و بصورت پشت رو و با قید شماره صفحات (۱، ۲، ۳، ۴) که طی تأییدیه نمابر شماره ۶۰۹/۳۵۰۷۱ مورخ ۸۷/۱۰/۲۹ ارسال شده است استفاده نمایند.
* در صورت وجود ابهام برای رفع ابهام با شماره تلفن همراه ۰۹۱۴۳۴۵۸۶۹۳ تماس گرفته شود.

دریائی

مشاور معاون وزیر مسکن و شهرسازی

در امور مسکن مهر