

دستورالعمل صدور مجوز انتشار آگهی پیش فروش ساختمان

موضوع ماده ۱۹ آئین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان

در اجرای ماده ۱۹ آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان مصوب سال ۱۳۹۳، دستورالعمل صدور مجوز انتشار آگهی پیش فروش ساختمان به منظور تبلیغ و درج آگهی در مطبوعات و پایگاههای اطلاع رسانی و سایر رسانه های گروهی و نصب در اماکن و غیره، به شرح ذیل ابلاغ می گردد:

ماده ۱- تعاریف

کلیه اصطلاحات تعریف شده در قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ مجلس شورای اسلامی و آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان، مصوب ۱۳۹۳/۳/۲۰ هیات وزیران به همان معانی مشروح، وسایر اصطلاحات در معانی مشروح زیر در این دستورالعمل به کار می رود:

الف - آگهی پیش فروش: هرگونه تبلیغ و اطلاع رسانی به منظور جذب سرمایه گذار و انعقاد قرارداد پیش فروش برای یک یا چند پروژه ساختمانی معین، از طریق بروشور، تراکت، نصب پلاکارد، توزیع کارت و امثال آن، صفحات جراید، صدا و سیما و کلیه محتواها و رسانه های دیجیتال موضوع آیین نامه ساماندهی و توسعه رسانه ها و فعالیت های فرهنگی دیجیتال، مصوب ۱۳۸۹/۵/۲۴ هیات وزیران

ب - تعداد واحدها: تعداد واحدهای مندرج در پروانه احداث ساختمان، موضوع ماده ۱۰ آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان

ج - حساب امانی: حساب امانی ویژه پیش فروش واحدهای ساختمانی موضوع درخواست صدور مجوز انتشار آگهی، به موجب مقررات بانکی افتتاح می شود.

د - بانک عامل: بانک دارای مجوز فعالیت از بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، که پیش فروشنده، حساب امانی ویژه پیش فروش 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 می باشد.

۲- مهلت اعتبار مجوز صادره از سوی ادارات کل راه و شهرسازی استان ها 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 پیش فروشنده:

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

- ۱- تصویر برابر اصل تاییدیه 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 پیش فروشنده (در صورتی که شخص حقیقی باشد).
 - ۴- در صورت مراجعه وکیل پیش فروشنده، تصویر برابر اصل وکالتنامه رسمی و شناسنامه و کارت ملی وکیل
 - ۵- تصویر برابر اصل آگهی تاسیس 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 مجموعه های احداثی (موضوع تبصره ذیل ماده ۴ قانون پیش فروش ساختمان)، علاوه بر مدارک فوق الذکر، تصویر برابر اصل تاییدیه مرجع صادرکننده پروانه در خصوص انجام ۳۰٪ تعهدات پروانه از قبیل آماده سازی 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 پیش فروشنده 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 پیش فروش (فرم پیوست شماره ۲)، به پیش فروشنده اعلام نماید. مراحل رسیدگی به درخواست های صدور مجوز انتشار آگهی پیش فروش به ترتیب زیر است:

- 1- ارائه مدارک توسط متقاضی به مدیریت مسکن و ساختمان
 - 2- بررسی مدارک و ارائه رسید دریافت مدارک به متقاضی در صورت تکمیل بودن مدارک و در غیر اینصورت اعلام کامل نبودن مدارک به متقاضی
 - 3- صدور مجوز انتشار آگهی پیش فروش با امضای مدیرکل راه و شهرسازی استان
- تبصره 1: در صورت نقص مدارک، اداره کل راه و شهرسازی استان موظف است موارد نقص پرونده را طی 5 روز کاری از طریق نشانی اعلامی یا پیامک به پیش فروشنده اعلام نماید.
- تبصره 2: در صورت عدم موافقت با صدور مجوز انتشار آگهی پیش فروش، اداره کل راه و شهرسازی استان موظف است مراتب را با ذکر دلایل مخالفت، طی ۱۵ روز کاری به پیش فروشنده اعلام نماید.

عباس آخوندی

وزیر راه و شهرسازی

پیوست شماره ۱

فرم درخواست صدور مجوز آگهی پیش فروش در رسانه‌های جمعی

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان

با سلام، بدینوسیله اینجانب(اینجانبان) درخواست خود را جهت صدور مجوز آگهی پیش فروش تعداد

واحد مسکونی تجاری اداری با مشخصات زیر و در قالب قانون پیش فروش 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: کد ملی: نشانی:
کد پستی: شماره تلفن همراه: شماره تلفن مستقیم:
وضعیت پیش‌فروشنده: مالک سرمایه‌گذار مستاجر سهم از کل پروژه: درصد

۲- نام و نام خانوادگی: نام پدر: کد ملی: نشانی:
کد پستی: شماره تلفن همراه: شماره تلفن مستقیم:
وضعیت پیش‌فروشنده: مالک سرمایه‌گذار مستاجر سهم از کل پروژه: درصد

الف-۲) اشخاص حقوقی:

۱- نام شرکت: مدیرعامل: شماره شناسه ملی: کد اقتصادی:
نشانی: کد پستی: شماره تلفن همراه: شماره تلفن مستقیم:
وضعیت پیش‌فروشنده: مالک سرمایه‌گذار مستاجر 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 پیش فروش: مسکونی: تجاری: اداری:
پیشرفت فیزیکی پروژه(درصد):

تاریخ:

مهر و امضا: