

## اساسنامه صندوق ملی مسکن

شماره 149187/ت 59362 هـ 1401/8/18

وزارت راه و شهرسازی - وزارت کشور - وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی  
وزارت امور اقتصادی و دارایی - سازمان برنامه و بودجه کشور  
بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

هیأت وزیران در جلسات 1400/11/24، 1401/5/5 و 1401/7/25 به پیشنهاد شماره 107874/100/02 مورخ 1400/8/24 وزارت راه و شهرسازی و به استناد تبصره (2) ماده (3) قانون جهش تولید مسکن - مصوب 1400 اساسنامه صندوق ملی مسکن را به شرح زیر تصویب کرد:

## اساسنامه صندوق ملی مسکن

### فصل اول - کلیات

**ماده 1-** به منظور ایجاد هم افزایی، تقویت توان حمایتی و تخصیص بهینه منابع مالی بخش مسکن، صندوق ملی مسکن که از این پس در این اساسنامه به اختصار "صندوق" نامیده می شود با دارا بودن شخصیت حقوقی مستقل، استقلال اداری و مالی و وابسته به وزارت راه و شهرسازی تشکیل و بر اساس مفاد این اساسنامه و قوانین و مقررات حاکم بر شرکت های دولتی و با رعایت موازین شرع اداره می شود.

**ماده 2-** موضوع فعالیت و وظایف صندوق به شرح زیر می باشد:

1- جمعیت منابع مالی بخش مسکن و تخصیص بهینه آن در راستای تحقق اهداف صندوق.  
2- تشویق، حمایت و مشارکت در تأمین مالی و سرمایه گذاری داخلی و خارجی در آماده سازی اراضی، ساخت، بهسازی و نوسازی مسکن و تولید مصالح نوین و فناوری ساخت از طرق مختلف از جمله بانک های عامل و مؤسسات مالی و اعتباری مجاز.  
3- جلب، جذب و هدایت منابع مالی و وجوه ریالی و ارزی از سرمایه گذاران داخلی و خارجی در راستای تحقق اهداف صندوق.

4- تجهیز منابع مالی از طریق بازار سرمایه و با استفاده از انواع روش های تأمین منابع مالی مرسوم در بازار سرمایه در چهارچوب قوانین و مقررات مربوط.

5 - ارایه تضمین های لازم برای خانوارهای کم درآمد و ساکنین بافت فرسوده و ناکارآمد شهری جهت دریافت تسهیلات از سامانه (سیستم) بانکی، در چهارچوب شیوه نامه موضوع تبصره (1) ماده (2) قانون جهش تولید مسکن - مصوب 1400 - .

6 - ارایه تضمین های لازم جهت دریافت و بازپرداخت سود تسهیلات بانکی و تأمین مالی طرح (پروژه) در طرح های حمایتی مسکن.

7- اخذ تسهیلات از سامانه (سیستم) بانکی، مؤسسات اعتباری، صندوق توسعه ملی و مؤسسات مالی و اعتباری بین المللی از جمله بانک توسعه اسلامی در چهارچوب قوانین و مقررات مربوط.

8 - حمایت و تشویق کلیه طرح های حمایتی در بخش مسکن از جمله فرآیندهای پیش فروش مسکن، خدمات بیمه ای، شرکت های دانش بنیان مرتبط با حوزه مسکن و ساختمان و توسعه فناوری های نوین.

9- مشارکت در شرکت طرح (پروژه) های حوزه مسکن.

10- جذب و تخصیص هدایا، وقف ها و کمک های اشخاص حقیقی و حقوقی.

**تبصره -** صندوق می تواند وظایف خود را مستقیماً یا از طریق کارگزاران واجد شرایط مطابق با قوانین و مقررات مربوط به انجام رساند.

**ماده 3-** مدت فعالیت صندوق نامحدود است. صندوق و دبیرخانه هیئت امنا با استفاده از امکانات و نیروی انسانی موجود در وزارت راه و شهرسازی (معاونت مسکن و ساختمان) مستقر است و در تهران و در هیچ یک از شهرها شعبه دیگری ندارد.

**ماده 4-** سرمایه اولیه صندوق مبلغ یک هزار میلیارد (1000ر000ر000ر000) ریال است که از محل بودجه عمومی تأمین و پرداخت می شود.

### فصل دوم - منابع مالی و مصارف صندوق

## **ماده 5 - منابع مالی صندوق به شرح زیر است:**

- 1- منابع حاصل از واگذاری و عرضه زمین های در اختیار وزارت راه و شهرسازی در سقف بودجه و سایر اراضی دستگاه ها که در اجرای قانون جهش تولید مسکن در اختیار وزارت یادشده قرار می گیرد.
- 2- منابع وصولی مربوط به درآمدهای اجاره اراضی واگذارشده (99) ساله طرح های تأمین مسکن.
- 3- کلیه درآمدهای مالیاتی موضوع تبصره (8) ماده (3) و تبصره (5) ماده (4) قانون

جهش تولید مسکن.

- 4- منابع پیش بینی شده برای بخش مسکن در قوانین بودجه سنواتی.
- 5 - منابع حاصل از بازگشت اصل و فرع خطوط اعتباری مسکن مهر.
- 6 - انتقال بدهی بانک مسکن به بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران بابت اصل و فرع خطوط اعتباری مسکن مهر به حساب بدهی دولت به بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.
- 7- منابع حاصل از اقساط برگشتی صندوق پس انداز مسکن یکم در هر سال بابت خط اعتباری مسکن مهر.
- 8 - درآمدهای ناشی از عرضه و فروش واحدهای فاقد متقاضی صندوق های موضوع تبصره (3) ماده (5) قانون جهش تولید مسکن.
- 9- کمک، مشارکت و تسهیلات نهادها و اشخاص حقیقی و حقوقی داخلی و خارجی در چهارچوب ضوابط و مقررات مربوط، مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و شهرداری ها و شرکت های وابسته و تابع، تشکل های حرفه ای و صنفی مرتبط با مسکن و تولید مصالح ساختمانی خیرین و واقفین.
- 10- درآمد حاصل از سرمایه گذاری وجوه و منابع در اختیار صندوق در راستای اهداف صندوق.
- 11- تمامی درآمدهای حاصل از ارایه خدمات ضمانتی و استیفای حقوق صندوق بابت تضامین ارایه شده برای طرح های تأمین مسکن وزارت راه و شهرسازی.
- تبصره -** خدمات ضمانتی مشتمل بر اقدامات لازم برای مدیریت و کاهش خطریذیری (ریسک) بازپرداخت تسهیلات برای بانک های پرداخت کننده تسهیلات با هدف اختصاص منابع بیشتر برای تسهیلات بلندمدت بخش مسکن، ضمانت های لازم برای توسعه انتشار اوراق رهنی، اقدامات لازم برای دریافت تسهیلات توسط گروه های کم درآمد موضوع جزء (3) ماده (1) آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و ساکنان سکونتگاه های غیررسمی و بافت های فرسوده، خدمات ضمانتی مورد نیاز برای توسعه ساخت و ساز و عرضه مسکن در چهارچوب طرح های تأمین مسکن وزارت راه و شهرسازی می باشد.
- 12- منابع حاصل از انتشار و فروش اوراق تأمین مالی در چهارچوب ضوابط و مقررات و اهداف صندوق.
- 13- هدایا، وقف ها و کمک های اشخاص حقیقی و حقوقی.
- 14- سایر موارد مجاز قانونی در راستای اجرای طرح های تأمین مسکن وزارت راه و شهرسازی بر اساس تصویب هیئت امنای صندوق با رعایت قوانین و مقررات مربوط.
- ماده 6 -** مصارف صندوق با رعایت قوانین و مقررات مربوط و موازین شرع به شرح زیر است:
  - 1- پرداخت یارانه و کمک سود تسهیلات بخش مسکن و اوراق تأمین مالی صندوق.
  - 2- پرداخت بابت تخفیف در هزینه صدور و تمدید پروانه ساختمانی و گواهی پایان کار موضوع قانون جهش تولید مسکن، مطابق مقررات.
  - 3- تأمین بخشی از هزینه های آماده سازی اراضی و تأمین و انتقال زیرساخت پایگاه (سایت) ها و طرح (پروژه) های مسکونی طرح های مسکن موضوع قانون جهش تولید مسکن و حمایت از تولید مصالح نوین و فناوری ساخت.
  - 4- مشارکت در ایجاد امکانات، خدمات روینایی و کاربری های غیرانتفاعی (آموزشی، مذهبی، درمانی، فضای سبز، فرهنگی، ورزشی و تجهیزات شهری) طرح (پروژه) های مسکونی طرح های حمایتی مسکن.
  - 5 - پرداخت هزینه خدمات نظام مهندسی موضوع قانون جهش تولید مسکن برای مددجویان، معلولان و مشمولان موضوع ماده (1) قانون جامع خدمات رسانی به ایثارگران و رزمندگان معسر در چهارچوب قوانین مربوط.
  - 6 - مشارکت و تلفیق منابع با بانک ها و مؤسسات اعتباری برای پرداخت تسهیلات ارزان قیمت بخش مسکن در چهارچوب سیاست ها و برنامه های وزارت راه و شهرسازی.
  - 7- هزینه های مربوط به ارایه خدمات ضمانتی طرح های تأمین مسکن وزارت راه و شهرسازی از سوی صندوق.
  - 8 - سایر هزینه ها به تشخیص و تصویب هیئت امنای صندوق در چهارچوب قوانین و مقررات و طرح های تأمین مسکن وزارت راه و شهرسازی.

**تبصره -** استفاده از منابع صندوق به هر شکل برای اعتبارات هزینه ای و تملک دارایی های سرمایه ای و بازپرداخت بدهی های دولت ممنوع است.

## **فصل سوم - ارکان صندوق**

**ماده 7-** صندوق دارای ارکان زیر است:

1- هیأت امانا.

2- هیئت عامل .

3- بازرس قانونی (حسابرس).

**ماده 8 -** هیئت امانای صندوق مرکب از نه نفر به شرح زیر است:

1- وزیر راه و شهرسازی (رئیس هیئت امانای صندوق).

2- وزیر کشور.

3- وزیر تعاون، کار و رفاه اجتماعی.

4- وزیر امور اقتصادی و دارایی.

5 - رئیس سازمان برنامه و بودجه کشور.

6 - رئیس کل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.

7- یک نفر از اعضای کمیسیون عمران و یک نفر از اعضای کمیسیون برنامه و بودجه و محاسبات به پیشنهاد کمیسیون مربوط و انتخاب مجلس شورای اسلامی (به عنوان ناظر).

8 - رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.

**تبصره 1-** جلسات هیئت امانا حداقل سالی دو بار تشکیل می شود و جلسات با حضور حداقل دو سوم اعضا رسمیت می یابد و تصمیمات آن با حداقل پنج رأی اتخاذ می گردد.

**تبصره 2-** معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی به عنوان دبیر هیئت امانای صندوق (بدون حق رأی) در جلسات هیئت امانا شرکت می نماید.

**تبصره 3-** جلسات فوق العاده و یا خارج از نوبت عادی هیئت امانای صندوق به تشخیص رئیس هیئت امانای صندوق در طول سال مالی برگزار می گردد.

**ماده 9-** وظایف و اختیارات هیئت امانای صندوق به شرح زیر می باشد:

1- راهبری و تعیین سیاست ها، خط مشی و اولویت های صندوق و نظارت بر اجرای آن بر اساس برنامه های مسکن شورای عالی مسکن و برنامه های حمایتی مسکن.

2- بررسی و اتخاذ تصمیم در خصوص بودجه و صورت های مالی سالانه صندوق.

3- انتخاب اعضای هیئت عامل با پیشنهاد رئیس هیئت امانا (وزیر راه و شهرسازی) و قبول استعفای آنها.

4- انتخاب رئیس هیئت عامل از بین اعضای هیئت عامل با پیشنهاد رئیس هیئت امانا (وزیر راه و شهرسازی).

5 - انتخاب بازرس قانونی (حسابرس).

6 - اتخاذ تصمیم در مورد افزایش یا کاهش سرمایه صندوق و ارایه پیشنهاد لازم به هیأت وزیران برای تصویب.

7- بررسی و اتخاذ تصمیم در خصوص موارد پیشنهادی از طرف هیئت عامل صندوق در چهارچوب وظایف و موضوع فعالیت صندوق براساس برنامه های مسکن شورای عالی مسکن و برنامه های حمایتی مسکن.

8 - تعیین روزنامه کثیرالانتشار جهت درج آگهی ها.

9- تصویب ساختار و تشکیلات صندوق و آیین نامه های مورد نیاز برای اجرای طرح های مسکن با رعایت قوانین و مقررات حاکم بر شرکت های دولتی و موازین شرع و این اساسنامه.

10- تصویب آیین نامه و دستورالعمل های نحوه ارایه ضمانت های موضوع بند (6) ماده (2) این اساسنامه در چهارچوب قوانین و مقررات مربوط.

11- تعیین ضوابط کارگزاری های واجد شرایط، موضوع تبصره ماده (2) این اساسنامه در چهارچوب قوانین و مقررات مربوط.

12- اتخاذ تصمیم درخصوص تغییر و اصلاح اساسنامه صندوق و ارایه آن به هیأت وزیران جهت تصویب.

13- اتخاذ تصمیم در چهارچوب قوانین و مقررات، در خصوص مواردی که از طرف رئیس هیئت عامل به هیئت امانا پیشنهاد می شود.

**تبصره -** عزل اعضای هیئت عامل و همچنین عزل و قبول استعفای رئیس هیئت عامل پس از تأیید دو سوم اعضای صاحب رأی هیئت امانا و با حکم رئیس هیئت امانا صورت می پذیرد.

**ماده 10-** هیئت عامل مرکب از پنج نفر از افراد معتقد و ملتزم به مذهب رسمی کشور، صاحب نظر، با تجربه، امین، مورد وثوق و خوش نام در امور اقتصاد مسکن، حقوقی، مالی، بانکی، عمرانی و برنامه ریزی با حداقل ده سال سابقه مرتبط و مدرک تحصیلی حداقل کارشناسی ارشد است.

**تبصره -** اعضای هیئت عامل با پیشنهاد وزیر راه و شهرسازی (رئیس هیئت امناء) و انتخاب هیئت امناء صندوق، به صورت تمام وقت تعیین می شوند و با حکم رئیس هیئت امناء برای مدت چهار سال منصوب می شوند؛ انتخاب مجدد آنها بلامانع است و تا انتخاب اعضای جایگزین به وظایف خود ادامه خواهند داد.

**ماده 11-** هیئت عامل صندوق دارای وظایف و اختیارات زیر می باشد:

- 1- پیشنهاد خط مشی و برنامه های اجرایی صندوق به هیئت امناء.
- 2- تهیه و پیشنهاد برنامه و بودجه سالانه صندوق.
- 3- راهبری و اجرای مصوبات هیئت امناء.
- 4- ارایه صورت های مالی سالانه به بازرس قانونی (حسابرس) تا سه ماه پس از پایان سال مالی.
- 5 - راهبری و انجام اقدامات لازم در خصوص اعطای تسهیلات، یارانه سود تسهیلات، سرمایه گذاری و مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی در چهارچوب مصوبات هیئت امناء.
- 6 - مدیریت منابع و سرمایه های در اختیار صندوق.
- 7- نصب، عزل و پذیرش استعفای معاونین و مدیران صندوق با پیشنهاد رئیس هیئت عامل.
- 8 - اتخاذ تصمیم در خصوص خرید، فروش و اجاره، قبول ضمانت یا ظهرنویسی تضمینات، توثیق یا رهن اموال غیرمنقول در چهارچوب مصوبات هیئت امناء.
- 9- برقراری نظام حسابرسی داخلی و استقرار نظام پایش.
- 10- تهیه و پیشنهاد ساختار و تشکیلات صندوق به هیئت امناء.
- 11- پیشنهاد اصلاح یا تغییر اساسنامه به هیئت امناء برای طی مراحل قانونی.
- 12- نظارت بر امور اجرایی و عملکرد صندوق و تصویب دستورالعمل های لازم.
- 13- پیشنهاد افزایش یا کاهش سرمایه صندوق به هیئت امناء.
- 14- اتخاذ تصمیم برای به اشتراک گذاری منابع صندوق در بانک ها و مؤسسات مالی و اعتباری به صورت وجوه اداره شده در راستای اهداف و وظایف صندوق.
- 15- اتخاذ تصمیم نسبت به سایر وظایفی که هیئت امناء در چهارچوب این اساسنامه به هیئت عامل ارجاع می نماید.

**ماده 12-** کلیه قراردادهای، چک ها، اسناد و اوراق مالی و اعتباری و اسناد تعهدآور صندوق با امضای ثابت رئیس هیئت عامل و مسئول امور مالی صندوق، همراه با مهر صندوق با رعایت ماده (31) قانون محاسبات عمومی کشور - مصوب 1366 - و اصلاحات بعدی آن معتبر خواهد بود و سایر اسناد و مکاتبات عادی با امضای مدیرعامل و مهر صندوق، معتبر است. مدیرعامل در صورت لزوم می تواند حق امضای خود را در خصوص اسناد و مکاتبات عادی با مسئولیت خود به هر یک از اعضای هیئت عامل صندوق یا معاونین ذی ربط صندوق که دارای شرایط قانونی و صلاحیت های مذکور در ماده (10) این اساسنامه باشند، واگذار نماید.

**ماده 13-** رئیس هیئت عامل به عنوان بالاترین مقام اجرایی صندوق است و از بین اعضای هیئت عامل و به پیشنهاد رئیس هیئت امناء توسط هیئت امناء برای مدت دو سال انتخاب و با حکم رئیس هیئت امناء منصوب می شود. انتخاب مجدد رئیس هیئت عامل بلامانع است.

**ماده 14-** رئیس هیئت عامل دارای وظایف و اختیارات زیر است:

- 1- اجرای مصوبات هیئت امناء و تصمیمات هیئت عامل.
- 2- انجام امور اجرایی، اداری، مالی و عملیاتی موضوع فعالیت صندوق.
- 3- نمایندگی صندوق در مقابل کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی و مراجع قضایی، اداری و ثبتی شامل تمام اختیارات راجع به امر دادرسی از جمله ادعای جعل یا انکار و تردید نسبت به سند طرف و استرداد سند، تعیین جاعل، صلح و سازش و ارجاع به داور و تعیین داور با رعایت اصل یکصد و سی و نهم (139) قانون اساسی، تعیین مصدق و کارشناس، دعوای خسارت، استرداد دعوی، جلب شخص ثالث و دفاع از دعوای ثالث، ورود شخص ثالث و دفاع از دعوای ورود ثالث، دعوای ورود متقابل و دفاع در قبال آن، قبول یا رد سوگند با حق تعیین وکیل و توکیل به غیر.
- 4- تهیه بودجه سالانه و صورت های مالی و سایر گزارش ها برای ارایه به هیئت عامل و هیئت امناء.
- 5 - افتتاح حساب در بانک مسکن با رعایت قوانین و مقررات مربوط و برداشت از حساب ها با امضای ثابت رئیس هیئت عامل و مسئول امور مالی صندوق.
- 6 - اقدام در مورد تحقق به موقع سرمایه و پیگیری تأمین منابع مورد نیاز و وصول مطالبات صندوق.
- 7- انجام اقدامات لازم در مورد تعهدات صندوق ناشی از سیاست ها و برنامه های ابلاغی وزارت راه و شهرسازی.
- 8 - ارایه صورت های مالی صندوق به صورت حداقل فصلی پس از تصویب هیئت عامل جهت درج و اطلاع رسانی در تارنمای وزارت راه و شهرسازی، جهت اطلاع عموم.
- 9- اجرای وظایف و اختیاراتی که هیئت عامل و رئیس هیئت امناء به رئیس هیئت عامل محول می نماید.

**ماده 15-** بازرس قانونی (حسابرس) از میان اعضای سازمان حسابرسی یا مؤسسات حسابداری عضو جامعه حسابداران رسمی که واجد شرط وثاقت و امانت هستند به پیشنهاد هیئت عامل توسط هیئت امانا برای مدت یک سال مالی انتخاب می شود و انتخاب مجدد آن بلامانع است.

**ماده 16-** وظایف و اختیارات بازرس قانونی (حسابرس) صندوق به شرح زیر است:

- 1- رسیدگی و اظهار نظر درباره صحت گزارش عملکرد سالانه، صورت های مالی و صورت وضعیت مالی که هیئت عامل برای تصویب به هیئت امانا ارایه می کند.
- 2- نظارت بر انجام حسابرسی و ارایه گزارش آن به هیئت عامل و هیئت امانا و مراجع قانونی ذی ربط.
- 3- بررسی و اظهار نظر نسبت به گزارش مقایسه ای بودجه و عملکرد صندوق.
- 4- اظهار نظر نسبت به گزارش هیئت عامل در خصوص ارزیابی اثربخشی واپایش (کنترل) های داخلی صندوق برای ارایه به هیئت امانا.
- 5 - سایر وظایف و اختیارات که به موجب قوانین و مقررات مربوط بر عهده بازرس قانونی و حسابرس می باشد.

**تبصره -** بازرس قانونی (حسابرس) حق مطالبه اسناد و مدارک و اطلاعات مربوط به صندوق را دارد ولی حق دخالت در امورات اجرایی صندوق را نداشته و انجام وظایف وی نباید مانع جریان امور عادی صندوق شود.

**ماده 17-** بازرس قانونی (حسابرس) صندوق موظف است اظهار نظر درباره عملکرد سالانه و صورت های مالی ارایه شده از سوی رئیس هیئت عامل صندوق را حداقل (10) روز قبل از برگزاری جلسه سالانه هیئت امانا آماده کند و در اختیار اعضای هیئت مذکور قرار دهد.

**ماده 18-** در صورتی که بازرس قانونی (حسابرس) صندوق در اجرای وظایف قانونی صندوق نقص یا ایراد و یا تخلفی را مشاهده نماید باید مراتب را در اسرع وقت به رئیس هیئت عامل اعلام کند و چنانچه ظرف (15) روز اقدامی در جهت رفع نقص یا ایراد و یا تخلف به عمل نیاید، موضوع را کتباً به اطلاع هیئت عامل و هیئت امانا برساند.

#### **فصل چهارم - سایر مقررات**

**ماده 19-** کلیه حساب های صندوق نزد بانک مسکن افتتاح و نگهداری می شود.

**ماده 20-** سال مالی صندوق از اول فروردین ماه هر سال شروع و در آخر اسفندماه همان سال پایان می یابد. به استثنای اولین سال که از تاریخ تشکیل، شروع و به آخر اسفندماه همان سال خاتمه می یابد.

**ماده 21-** انحلال و تسویه صندوق به پیشنهاد هیئت امانا و با تصویب هیأت وزیران و با طی مراحل قانونی مربوط انجام می شود و اموال آن پس از تسویه تعهدات و بدهی ها متعلق به دولت جمهوری اسلامی ایران خواهد بود.

این اساسنامه به موجب نامه شماره 102/33699 مورخ 1401/8/14 شورای نگهبان تأیید شده است.

معاون اول رئیس جمهور - محمد مخبر