



جمهوری اسلامی ایران

وزیر مسکن و شهرسازی

تاریخ ۴/۱۹

شماره ۶۰۰/۰۳

بسمه تعالی

برادر ارجمند جناب آقای مهندس محمد نجار

وزیر محترم کشور

مدیریت و سرپرستی
معاونت مسکن و شهرسازی

معاونین شرکت
معاونین شرکت
آقای مهندس سعید...

سلام علیکم

به پیوست دستورالعمل ساز و کار تشکیل، شرح خدمات و ضوابط ناظر بر دفاتر خدمات نوسازی محدوده ها و محلات بافت های فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی، در اجرای بند ۱ ماده ۴۲ فصل هشتم آئین نامه اجرائی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن موضوع تصویب نامه شماره ۲۴۱۹۸/ت/۴۱۵۲۷ ک مورخ ۸۸/۲/۷ هیأت وزیران جهت بهره برداری و اقدام ایفاد می گردد. خواهشمند است ترتیبی اتخاذ فرمائید شهرداری های شهرهای مختلف کشور به صورت هماهنگی نظارت کافی و وافی با استفاده از ابزارهای موجود بر حسن اجرای مفاد این دستورالعمل و دفاتر یاد شده بعمل آورند.

علی نیکزاد

۱۳۸۹/۹/۱۲
۹ مهر ۸۹

رونوشت:

برادر همگامی جناب آقای مهندس صادقی معاون محترم وزیر و مدیر عامل شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری

جهت آگاهی و پیگیری

شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری
۱۳۸۹/۲/۱۹
شماره: ۱۰۳۴

دستورالعمل ساز و کار تشکیل، شرح خدمات و ضوابط ناظر بر دفاتر خدمات نوسازی محدوده ها و

محلات بافتیهای فرسوده و سکونتگاه های غیررسمی

دراجرای بند ۱ ماده ۴۲ فصل هشتم آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن موضوع تصویبنامه شماره ۲۴۱۹۸/ت/۴۱۵۲۷ ک مورخ ۸۸/۲/۷ هیات وزیران، به منظور تسریع در اجرای طرحهای بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافتیهای فرسوده شهری و سکونتگاه های غیررسمی و تحقق مدیریت هماهنگ بدینوسیله ساز و کار تشکیل، شرح خدمات و ضوابط دفاتر خدمات نوسازی محدوده ها و محلات بافتیهای فرسوده شهری و سکونتگاه های غیررسمی که با همکاری وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و کشور تحت دستورالعمل مشروح ذیل تنظیم شده است، ابلاغ می گردد:

بند ۱ - تعاریف

الف - دفاتر خدمات نوسازی محدوده ها و محلات : دفاتر خدمات نوسازی محدوده ها و محلات که از این پس در این دستورالعمل دفاتر نامیده می شوند ، به شخصیت حقوقی اطلاق می شود که پس از احراز شرایط مندرج در این دستورالعمل به وی مجوز فعالیت جهت انجام خدمات مربوطه داده می شود.

ب - محدوده مورد عمل دفاتر: محدوده بافت های فرسوده شهری و سکونتگاه های غیررسمی است که به تصویب مراجع ذیربط رسیده و یا می رسد.

پ - مجوز فعالیت: مجوزی است که توسط مراجع تعیین شده در این دستورالعمل با رعایت ضوابط مربوط جهت فعالیت در محدوده ای معین برای دفاتر صادر می شود .

ت - مرجع نظارتی: شهرداری وظیفه نظارت بر فعالیت دفاتر در چارچوب ضوابط مندرج در این دستورالعمل را به عهده دارد.

بند ۲ - دفاتر پس از اخذ پروانه فعالیت برابر ضوابط این دستورالعمل مجاز به فعالیت در محدوده های تعیین شده می باشند.

بند ۳ - شرح خدمات دفاتر:

دفاتر موضوع این دستورالعمل در سه حوزه تسهیل گری، کارگزاری و مدیریت در محدوده های تعیین شده به شرح ذیل فعالیت می نمایند:

الف - برقراری ارتباط با مردم و نمایندگان آنان و شکل های محلی به منظور استفاده بهینه از توانایی های ساکنان محله و نیز بالا بردن سطح آگاهی آنان از نهیلات، امتیازات و بخشودگی های قابل دریافت از طریق اطلاع رسانی، آموزش و ترویج در زمینه های مرتبط

ب - فراهم آوردن زمینه ها و بسترهای مشارکت در بین مالکان، ساکنان و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از توسعه گران و سازندگان از طریق اعتماد سازی، ظرفیت سازی و توسعه انواع روش های مشارکت، متناسب با ویژگی های خاص هر محله (محدوده)

ج - کارگزاری امور مربوط به دستگاه های اجرایی دخیل در قالب تسهیل کلیه امور تفویضی و یا ارجاعی از سوی دستگاه های مزبور از قبیل انجام صدور مراحل صدور پروانه ساختمانی، پایان کار، امور ثبتی، برقراری انشعابات جدید و نظایر آن

د - انجام مطالعات امکان سنجی، پیشنهاد برنامه های عملیاتی و الویت بندی ارائه خدمات مورد نیاز بهسازی، نوسازی و توانمندسازی محدوده های مورد عمل به دستگاه های اجرایی

ه - ارائه خدمات فنی و مهندسی مورد نیاز در راستای اجرای پروژه های بهسازی و نوسازی به مالکان، ساکنان و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی در محدوده های مورد عمل

و - مدیریت اجرای طرح ها و برنامه های عملیاتی ارتقاء و گسترش زیرساخت ها و توسعه و بهبود خدمات شهری در محدوده های مورد عمل

ز - مدیریت جلب و جذب انواع سرمایه های خرد و کلان با استفاده از روش های تامین مالی و مشارکتی برای پروژه

های الگو و محرک توسعه در محدوده های مورد عمل

ح - مستندسازی فرایندها، روش ها و اقدامات مربوط به بهسازی و نوسازی محلات و محدوده های مورد عمل و تهیه

بانک اطلاعات حسب مورد

ط - سایر مواردی که طبق مقررات و ضوابط قابل واگذاری به این دفاتر می باشد.

بند ۴ - سازوکار تشکیل و اعطای مجوز فعالیت دفاتر

- متقاضیان بایستی ظرفیت، امکانات و ساختار لازم برای انجام خدمات مندرج در بند ۳ را فراهم آورده تا و پس از بررسی و تایید شهرداری مجوز فعالیت خود را دریافت نمایند
- شهرداری تعداد دفاتر مورد نیاز در محدوده را تعیین و از طریق اطلاع رسانی (فراخوان عمومی) واجدین شرایط را به همکاری دعوت می نماید.
- شهرداری بعد از اخذ مدارک و بررسی مستندات ارسالی و احراز شرایط متقاضیان و اخذ تضمین حسن انجام کار حسب مورد و متناسب با میزان فعالیت، حداکثر ظرف مدت یکماه، موظف است مجوز فعالیت متقاضی دفاتر را برای ۲ سال صادر نماید. بدیهی است مجوز مذکور پس از انقضاء مدت اعتبار و با احراز شرایط، وفق ضوابط این دستورالعمل برای مدت مشابه قابل تمدید خواهد بود.
- متقاضیان اخذ مجوز فعالیت بایستی دارای شرایط زیر باشند:

- دارا بودن تجربه کاری در زمینه فعالیتهای عمران شهری
 - دارای ساختار نیروی انسانی مرتبط از جمله برنامه ریزی شهری، معماری، عمران، علوم اجتماعی و ارتباطات، حقوقی، مالی، اقتصادی و محیط زیستی
 - حداقل دو نفر از مدیران دفاتر بایستی دارای یکی از تخصصهای مرتبط در بند فوق باشند.
 - نداشتن سوء پیشینه کیفری و عدم اشتغال در دستگاههای دولتی و شهرداری برای مدیران دفاتر
- تبصره: رتبه بندی متقاضیان مطابق جدول پیوست توسط مرجع صادر کننده مجوز انجام خواهد شد

بند ۵ - ضوابط نظارتی

- شهرداری های مربوطه موظفند حداکثر ظرف مدت ۳ ماه از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل، ضوابط نظارتی، انضباطی، انتظامی، ارزیابی، تعرفه خدمات، اخذ وجوه از مراجعین و میزان حق الزحمه متعلقه به دفاتر را تدوین و پس از تصویب شورای شهر مربوطه جهت اجرا به دفاتر ابلاغ نمایند. بدیهی است عدم رعایت ضوابط ابلاغی موجب لغو مجوز فعالیت خواهد شد و در صورت لغو مجوز از تاریخ ابلاغ، مدیران دفاتر مکلفند از ارائه هر گونه خدمات خودداری نموده و حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز امور معوقه را تسویه و گزارش اقدامات را به واحد ذیربط مستقر در شهرداری اعلام نمایند.

- دفاتر در صورت انصراف از ادامه فعالیت مکلفند قطع همکاری خود را به واحد مربوطه در شهرداری اعلام نمایند.
- دفاتر و پرسنل تحت امر، تحت هیچ عنوان مجاز به دریافت وجوهی علاوه بر تعرفه های تعیین شده از مراجعین نبوده در صورت تخلف از این تکلیف وفق ضوابط انضباطی و انتظامی با آنان برخورد خواهد شد.
- دفاتر و مدیران آن متضامناً در قبال مدارک اخذ شده از متقاضیان خدمات، وجوه دریافتی و تأمین امتیاز اطلاعاتی مسئول بوده و ضمن حفظ و حراست از کلیه موارد ذکر شده، در صورت بروز هرگونه قصور، تساهل و تخلف که موجب بروز خسارت یا مفقود شدن مدارک شود طبق مقررات موضوعه مکلف به جبران خسارات وارد شده و جلب رضایت زیان دیده می باشند.
- مدیران دفاتر موظفند یک نسخه کامل از دستورالعمل ها، بخشنامه ها و ضوابط تخصصی مرتبط را در محل دفتر به صورت مرتب نگهداری نموده و به کارکنان، متصدیان تحت سرپرستی و سایر عوامل اجرایی خود آموزش لازم را برای اجرای صحیح و دقیق آنها مبذول دارند.
- مدیران دفاتر موظف اند درآمد ارائه خدمات را مطابق تعرفه های ابلاغی از طرف مشتریان (دستگاه های خدمات رسان و درخواست کنندگان خدمات) که توسط شورای شهر به تصویب می رسد روزانه وصول و به حساب های تعیین شده واریز نمایند.
- مدیران دفاتر موظفند برنامه ساعت رسمی کار و خدمات قابل ارائه و تعرفه های مصوب را در محل قابل رویت مراجعان الصاق نمایند.
- مدیران دفاتر مکلف به هرگونه همکاری با بازرسان و ناظرین اعزامی از سوی شهرداری ها می باشند.
- مدیران دفاتر مکلف اند حداکثر ظرف ۳ ماه پس از تاریخ صدور مجوز، با تجهیز و یکارگیری نرم افزار و سخت افزارهای مورد نیاز، فعالیت خود را آغاز نمایند در غیر این صورت نسبت به لغو مجوز آنان اقدام خواهد شد.
- مدیران دفاتر تحت هیچ عنوان از عناوین حقوقی، حق انتقال و واگذاری کلی و یا جزئی مجوز را به شخص دیگری نخواهند داشت.
- مدیران دفاتر موظفند کلیه کارکنان و پرسنل تحت امر خود را بیمه نمایند.

- در صورت اثبات ارتکاب هر گونه تخلف در مراجع قضایی از سوی دفاتر در ارائه خدمات، شهرداری می تواند علاوه بر لغو مجوز صادره، بر مبنای احکام اصداری توسط محاکم یا مراجع قضایی، زیان های وارده را از محل تضمین مأخوذه برداشت نماید.

بند ۶ - سایر موارد

- منابع درآمدی دفاتر از محل حق الزحمه خدمات خود به مردم بر اساس تعرفه های مصوب شورای اسلامی هر شهر در موارد عمومی یا قراردادهای فی ما بین در موارد اختصاصی با دستگاههای مربوطه خواهد بود.
- دفاتر می توانند هر گونه کمک و هبه اشخاص حقیقی، حقوقی و سازمان های خیریه را با رعایت قوانین و مقررات دریافت نمایند.
- نظارت و ارزیابی اجرای دستورالعمل حاضر بر عهده شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران بوده و در صورت نیاز نسبت به بازنگری دستورالعمل با همکاری وزارت کشور اقدام خواهد شد.
- کلیه دفاتر موجود موظفند ظرف مدت ۱۵ روز از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل ساختار تشکیلاتی خود را با شرایط و ضوابط دستورالعمل حاضر تطبیق دهند در غیر این صورت از ادامه فعالیت آن جلوگیری به عمل خواهد آمد.