

باسمه تعالی

معاون رئیس جمهور و رئیس سازمان



جمهوری اسلامی ایران

ریاست جمهوری

سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

«بخشنامه»

مدیران کل محترم میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان‌ها

با سلام

به منظور ساماندهی و حمایت از سرمایه‌گذاران و فعالان صنعت گردشگری کشور و پیرو بخشنامه شماره ۹۲۲۱۰/۱ مورخ ۹۲/۱/۶ در راستای اجرای تصویب‌نامه شماره ۳۸۵۷/ت/۴۴۱۷۵ ک مورخ ۹۰/۱/۱۴، وزیران محترم عضو کمیسیون اقتصاد دولت (تصویر پیوست) در خصوص الحاق تبصره ۳ به ماده ۱ «آیین‌نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه‌بندی و نرخ‌گذاری تأسیسات گردشگری و نظارت بر فعالیت آنها» مصوب مورخ ۶۸/۲/۱۳ هیأت محترم وزیران (با اصلاح بعدی آن مصوب شهریور ماه ۱۳۹۴ هجری شمسی) دستورالعمل «نحوه ایجاد، پیش‌فروش و واگذاری، اداره و نظارت بر واحدهای مستقل گردشگری به عنوان آئین‌نامه ساماندهی و نحوه تعیین روابط فی‌مابین سرمایه‌گذار مادر با بهره‌برداران کوچک و مستقل» برای اجرا ابلاغ می‌شود. از آنجا که ظرفیت موجود در مصوبه صدرالذکر زمینه مناسب را برای تشویق سرمایه‌گذاران جهت ایجاد تأسیسات گردشگری فراهم نموده و استفاده از این رویه در صنعت گردشگری جهان مرسوم و نتایج مطلوب و قابل توجهی داشته است، اطلاع‌رسانی مناسب جهت جذب سرمایه‌گذاران جدید و توجیه آنها در چگونگی استفاده از این ظرفیت مورد تأکید می‌باشد.

بر این اساس انتظار می‌رود تمهیدات لازم برای توجیه و پاسخگویی به سئوالات احتمالی سرمایه‌گذاران، تسهیل در صدور مجوزهای لازم برای ایجاد و صدور پروانه بهره‌برداری مطابق دستورالعمل و ضوابط ابلاغی این گونه واحدها که می‌تواند در جذب سرمایه‌گذاران مؤثر باشد، به عمل آید.

لازم به ذکر است از تاریخ ابلاغ این بخشنامه، دستورالعمل قبلی کان لم یکن تلقی می‌گردد. ص ۳

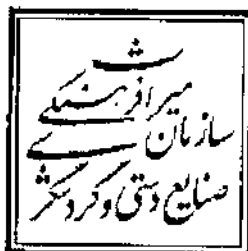
مسعود سلطانی‌فر

رونوشت:

- جناب آقای دکتر سعید شیرکوند معاون محترم برنامه‌ریزی و سرمایه‌گذاری برای آگاهی
- جناب آقای مرتضی رحمانی‌موحد معاون محترم گردشگری برای آگاهی
- جناب آقای یداله جعفری مشاور محترم رئیس سازمان و مدیرکل دفتر ریاست برای آگاهی

تاریخ: ۳۴/۱/۲۶
 شماره: ۵۴۲۱۰۰/۲۴۳۷۶۵
 پست:

دفترخانه سازمان میراث فرهنگی
 صنایع دستی و گردشگری استان
 چهارمحال و بختیاری
 ثبت سیستم
 شماره: ۹۴۱/۲۷/۵۹۵۹
 تاریخ: ۲۲ / ۷ / ۹۴



دستورالعمل نحوه ایجاد، پیش فروش و واگذاری، اداره و نظارت بر

واحدهای مستقل گردشگری اقامتی

سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

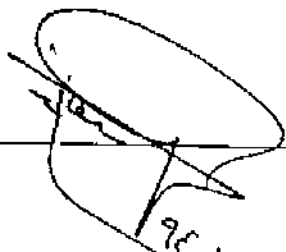
دفتر تسهیلات و تامین منابع

مهر ۹۴

بسمه تعالی

مقدمه:

در راستای سیاست‌های محوری دولت تدبیر و امید برای تسهیل و توسعه سرمایه‌گذاری در بخش گردشگری و جلب و جذب سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی و به منظور رشد و توسعه پایدار گردشگری از طریق حضور فعال بخش غیردولتی، در راستای تحقق ماده " (۱) قانون تشکیل سازمان میراث فرهنگی، صنایع و گردشگری مصوب ۱۳۸۲/۱۰/۳" یا هدف تامین منابع مالی مورد نیاز برای تکمیل پروژه های گردشگری در حال ساخت، با استناد "تصویب نامه شماره ۳۸۵۷/ت ۴۴۱۷۵ ک مورخ ۱۳۹۰/۱/۱۴ وزیران عضو کمیسیون اقتصادی دولت" و در چارچوب «آیین نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه‌بندی و نرخ‌گذاری تاسیسات گردشگری و نظارت بر فعالیت آنها» مصوب مورخ ۱۳۶۸/۳/۱۳ هیات وزیران (با اصلاحات شهریور ۱۳۹۴) این دستورالعمل با شرایط و ضوابط ذیل تدوین می شود. این دستورالعمل به مجتمع های گردشگری که در چارچوب بند ۵ از ماده ۱ «آیین نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه‌بندی و نرخ‌گذاری تاسیسات گردشگری و نظارت بر فعالیت آنها» مصوب مورخ ۱۳۶۸/۳/۱۳ هیات وزیران (با اصلاحات شهریور ۱۳۹۴) دارای واحدهای اقامتی گردشگری مستقل می باشد، به صورتی که مزایای یک واحد برای تامین منابع مالی به صورت کاملاً قانونی براساس برنامه ریزی منطقی بین تعدادی از مالکین واحدهای مستقل گردشگری اقامتی (پیش خریدار) و یک مالک عمده (پیش فروشنده و بهره بردار اصلی مجتمع گردشگری) به نسبت تعریف شده تقسیم



۹۴

می شود اطلاق می گردد. خریداران اینگونه از واحدهای اقامتی می باید، ضمن حفظ کاربری گردشگری طبق ضوابط، در ایام خاصی که واحد خریداری شده مورد استفاده نمی باشد واحدهای خود را در اختیار مدیر واحد گردشگری مجتمع قرار دهند. در هر صورت پروانه بهره برداری برای یک مجموعه یکپارچه صادر خواهد شد.

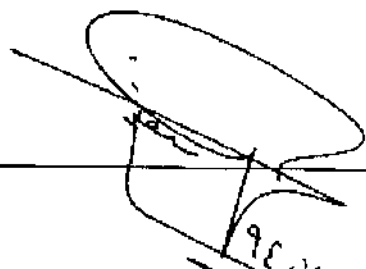
فصل اول: تعاریف

الف) سازمان: سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

ب) مجتمع گردشگری: مطابق بند ۵ ماده یک «آیین نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه بندی و نرخ گذاری تاسیسات گردشگری و نظارت بر فعالیت آنها» مصوب مورخ ۱۳۶۸/۲/۱۳ هیات وزیران (با اصلاحات شهریور ۱۳۹۴) به مجموعه تاسیسات گردشگری اطلاق می شود که دارای واحدهای مختلف اقامتی، پذیرایی، ورزشی، تفریح و سرگرمی می باشد.

ج) واحد مستقل گردشگری اقامتی: به بخشی از مجتمع های گردشگری گفته می شود که به قصد ارائه خدمات اقامتی به گردشگران ایجاد و از سازمان پروانه بهره برداری اخذ نموده اند.

د) مالک مادر (سرمایه گذار): شخص یا اشخاص حقیقی یا حقوقی که از سازمان مجوز ایجاد تاسیسات گردشگری در قالب یک مجتمع یکپارچه (قابل تفکیک به زیرمجموعه های مستقل) با اجازه ایجاد واحد مستقل گردشگری اقامتی دریافت نموده و مجاز است به منظور تأمین منابع مالی به نسبت تعیین شده در موافقت اصولی نسبت به پیش فروش واحدهای مستقل تعریف شده اقدام نماید.



۹۴

ه) پیش خریدار: شخص یا اشخاص حقیقی و یا حقوقی که بخشی از مجتمع گردشگری موضوع این دستورالعمل که در حال ساخت یا تکمیل است، تحت عنوان واحد مستقل گردشگری اقامتی به موجب «قرارداد پیش فروش ساختمان» از مالک مادر (بهره بردار مجتمع) خریداری می نماید.

و) آیین نامه: «آیین نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه بندی و نرخ گذاری تاسیسات گردشگری و نظارت بر فعالیت آنها» مصوب مورخ ۱۳۶۸/۲/۱۳ هیات وزیران (با اصلاحات شهریور ۱۳۹۴)

ز) واحد مستقل گردشگری اقامتی: شخص حقیقی و یا حقوقی که با تایید مالک مادر و پس از طی مراحل قانونی براساس آیین نامه جهت اخذ پروانه بهره برداری به سازمان معرفی می گردد.

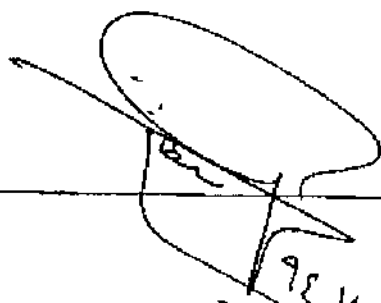
ح) مدیر واحد مستقل گردشگری اقامتی: به فردی گفته می شود که از طرف بهره بردار مجتمع گردشگری (مالک مادر) به سازمان معرفی گردیده و پس از طی مراحل قانونی در صورت دارا بودن شرایط، کارت مدیریت واحد مربوطه را اخذ می نماید.

ط) قانون: «قانون پیش فروش ساختمان» مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ مجلس شورای اسلامی

ی) قانون تملک آپارتمان: قانون تملک آپارتمان ها مصوب ۱۶ اسفندماه ۱۳۴۳ با اصلاحات بعدی

ک) آیین نامه اجرائی قانون تملک آپارتمان ها: آیین نامه اجرائی قانون تملک آپارتمان ها مصوب ۸

اردیبهشت ماه ۱۳۴۷ هیات وزیران با اصلاحات بعدی



۹۴/۱۰

ل) قرارداد فروش: عبارت است از متن قرارداد پیش فروش و واگذاری واحدها طبق مفاد قانون پیش فروش ساختمان بانضمام اساسنامه های آن، موافقت اصولی و مجوز ایجاد، پروانه ساخت، نقشه ها و مشخصات ساختمانی و تجهیزات (با جزئیات کامل نقشه های اجرایی) که پس از تایید سازمان مورد عمل قرار می گیرد.

م) نحوه بهره برداری از واحد مستقل گردشگری اقامتی: عبارت است از تعهدات و اختیارات فی مابین مالک مادر و خریدار واحد که نحوه مدیریت و بهره برداری آن از طرف سازمان ابلاغ می گردد.

فصل دوم: صدور مجوز ایجاد، اصلاح یا تکمیل

ماده (۱) نحوه صدور موافقت و مجوز ایجاد واحد مستقل گردشگری اقامتی موضوع این دستورالعمل بر اساس «آیین نامه» و دستورالعمل ها و ضوابط مرتبط می باشد.

ماده (۲) واحد مستقل گردشگری اقامتی، بخشی از مجتمع های گردشگری چند منظوره بوده که به عنوان واحدهای زیرمجموعه شناخته می شوند و ضوابط فنی، بهداشتی، تجهیزاتی و درجه بندی آنها، ضوابط فنی مصوب مجتمع های گردشگری مربوطه می باشد. سرعایه گذاران، مشاورین و طراحان این گونه تاسیسات گردشگری در زمان طراحی و تهیه نقشه ها موظف به رعایت ضوابط مذکور می باشند.

تبصره: تا تصویب ضوابط فنی مربوطه، برای ساخت ضوابط هتل آپارتمان جهت اینگونه از واحدهای گردشگری مورد عمل قرار می گیرد.



۹۴۷/۴

ماده ۳) صدور مجوز موضوع این دستورالعمل با تقاضای سرمایه گذار برای مجتمع های نیمه تمام و یا در حال احداث که قبلاً از سازمان مجوز دریافت نموده اند و قابلیت تبدیل به واحد مستقل گردشگری اقامتی موضوع این دستورالعمل را دارند، مجاز است.

تبصره: صدور مجوز برای واحدهای به بهره برداری رسیده و دارای مجوز بهره برداری، ممنوع می باشد.

ماده ۴) حداکثر واحدهای زیرمجموعه قابل واگذاری و پیش فروش، ۴۹ درصد کل واحدها می باشد. در هر صورت، مالک مادر (سرمایه گذار) می بایست مالک حداقل ۵۱ درصد کل واحدهای مجموعه باشد.

ماده ۵) پیش فروش بعنوان یکی از روش های تامین مالی احداث اینگونه مجتمع های گردشگری می باشد. لذا پرداخت هرگونه تسهیلات بانکی، پارانہ سود و کارمزد و سایر مشوق های مالی از منابع دولتی در اختیار سازمان برای اینگونه واحدها ممنوع است.

تبصره: بدیهی است این قبیل از واحدها می توانند جهت اخذ تسهیلات مطابق قوانین و مقررات سیستم بانکی نسبت به تامین منابع مالی مضاعف خود اقدام نمایند.

ماده ۶) پیش فروش اینگونه تأسیسات بعد از اخذ پروانه ساختمان (توسط مالک مادر) و پس از ۲۰ درصد پیشرفت فیزیکی از کل مجتمع گردشگری مجاز خواهد بود.

ماده ۷) ادارات کل استان ها موظفند پس از اخذ درخواست مالک مادر (سرمایه گذار) و تکمیل پرونده و بررسی واجد شرایط بودن درخواست، برابر مقررات ابلاغی و ضوابط مربوط نسبت به صدور موافقت اصولی اقدام نمایند.

تبصره: بدیهی است صدور موافقت اصولی بدون طی مراحل بالا مجاز نبوده و مجوز صادره باطل می باشد.



ماده ۸) مجتمع های گردشگری موضوع این دستورالعمل حداقل بایستی دارای ۱۰۰ واحد گردشگری مستقل اقامتی باشند.

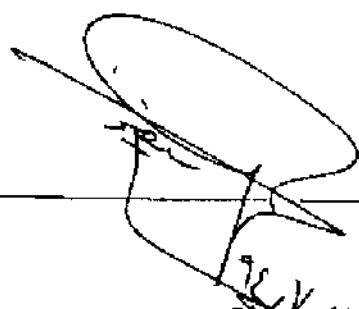
نبره نظر به اینکه استانهای مختلف کشور از لحاظ سطوح توسعه یافتگی و برخورداری بایکدیگر متفاوت هستند، موضوع این ماده می تواند از طریق طرح در کمیسیون مشترک معاونت گردشگری، معاونت برنامه ریزی و سرمایه گذاری و مدیرکل استان مربوطه با توجه به نیاز و با نظر کارشناسی برای واحدهای گردشگری مستقل اقامتی به میزان ۵۰ واحد تقلیل یابد.

ماده ۹) تعهد محضری از مالک مادر (سرمایه گذار) مبنی بر اینکه پیامدهای ناشی از پیش فروش زیر مجموعه ها یعنی واحدهای گردشگری مستقل اقامتی متوجه سازمان نخواهد بود توسط ادارات کل استان ها اخذ می شود.

فصل سوم: پیش فروش و واگذاری

ماده ۱۰) پیش فروش واحدهای گردشگری مستقل اقامتی موضوع این دستورالعمل براساس «فانون پیش فروش ساختمان» انجام خواهد شد.

ماده ۱۱) مالک مادر یا پیش فروشنده برای واحدهای موضوع این دستورالعمل پس از اتمام عملیات اجرایی و اخذ پایان کار، با مراجعه به ادارات ثبت و اسناد و املاک محل وقوع ملک، نسبت به افراز و درخواست تفکیک و صدور سند به نام پیش خریداران به صورت مجزا و به میزان سهم هر یک از آنها از کل سهام ملک اقدام می نماید.



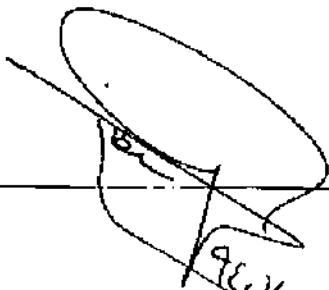
فصل چهارم: نظام بهره برداری

ماده ۱۲) کلبه واحدهای اقامتی موضوع این دستورالعمل، صرفاً در قالب مجتمع گردشگری به صورت یکپارچه و در چارچوب قوانین و مقررات سازمان فعالیت می نمایند. در همین راستا سازمان پروانه بهره برداری آن را منحصرأ به نام شخصیت حقوقی یا حقیقی معرفی شده از سوی مالک مادر (سرمایه گذار) صادر خواهد کرد.

ماده ۱۳) بهره برداری از واحدهای گردشگری مستقل اقامتی موضوع این دستورالعمل برای عامه مردم برابر ضوابط و دستورالعملی خواهد بود که در هنگام بهره برداری از طرف سازمان ابلاغ خواهد شد.

تبصره ۱: مجمع عمومی مالکین بالاترین مرجع تصمیم گیری در تعریف روابط فی مابین مالکین، هیات مدیره، بهره بردار و مدیر واحد گردشگری مستقل اقامتی می باشد. روابط و حق و حقوق هر یک از آنها در بهره برداری خصوصی تابع قانون تملک آپارتمان می باشد و قبل از تنظیم قرارداد پیش فروش و واگذاری در اختیار خریدار قرار گرفته و توسط مالک مادر (سرمایه گذار) از بهره بردار رسد اخذ خواهد شد. توجیه خریدار واحدهای گردشگری مستقل اقامتی به شرایط واگذاری عمومی که در چارچوب ضوابط ابلاغی سازمان می باشد، از وظایف مالک مادر (سرمایه گذار) می باشد.

تبصره ۲: مجمع عمومی مالکین موظف است، فردی حقیقی یا حقوقی حائز شرایط را به عنوان رابط با مدیر مجموعه واحدهای گردشگری مستقل اقامتی معرفی نماید.



۹۴۰۰

تبصره ۳: درآمدها و هزینه های واحدهای گردشگری مستقل اقامتی در بهره برداری عموم . به نسبت سهم مالکین براساس صوابط و مقرراتی است که پس از کسر هزینه های شارژ و حق الزحمه مدیر مجموعه و سایر هزینه ها به نسبت مدت زمان استفاده آنها بین مالکین تقسیم خواهد شد.

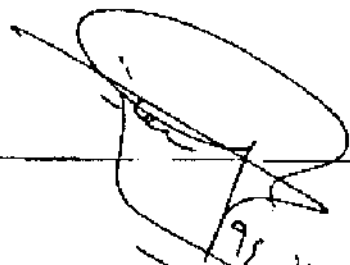
ماده ۱۴) مسافرتی که توسط مالکین زیرمجموعه ها به مدیر واحدهای گردشگری مستقل اقامتی معرفی می شوند نیز در استفاده از خدمات واحد از اولویت برخوردار می باشند.

تبصره : پس از صدور پروانه بهره برداری برای واحدهای گردشگری مستقل اقامتی این واحدها همانند سایر واحدهای گردشگری مشمول قوانین و مقررات مترتب بر آنها خواهد بود.

فصل پنجم: نظام کنترل و نظارت

ماده ۱۵) کنترل و نظارت بر نحوه ارائه خدمات واحدهای گردشگری مستقل اقامتی موضوع این دستورالعمل بر عهده اداره کل نظارت و ارزیابی خدمات گردشگری سازمان بوده و عملیات نظارت بر این گونه واحدها مطابق با دستورالعملی خواهد بود که توسط سازمان در زمان بهره برداری ابلاغ خواهد شد.

ماده ۱۶) هر یک از مالکین و خریداران در هنگام تنظیم هر نوع سند انتقال بیع، صلح، هبه و غیره در دفاتر اسناد رسمی، ماده ۱۲ قانون تملک آپارتمان ها را رعایت نموده و از دفتر تنظیم کننده سند، درخواست مینماید، گواهی تسویه حساب مطروحه در ماده قانونی مذکور را به مدارک انتقال ضمیمه نماید و گزارش نهائی نقل و انتقالات از طریق مجمع عمومی مالکین واحدهای گردشگری مستقل اقامتی به سازمان ارائه شود.



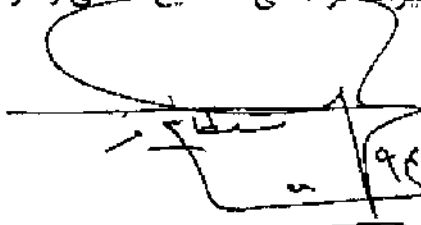
ماده ۱۷) این دستورالعمل در ۵ فصل، ۱۷ ماده و ۸ تبصره و با رعایت قوانین، آئین نامه و مقررات مربوطه از

تاریخ تصویب قابل اجرا می باشد.

مسعود سلطانی فر

معاون رئیس جمهور

و رئیس سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری


سلطانی فر
۱۳۹۴/۷/۲۲