



«بسمه تعالی»

دستورالعمل استفاده از نمونه قراردادهای جدید

بمنظور سهولت در استفاده از نمونه قراردادهای تسهیلاتی جدید قراردادها بترتیب زیر

شماره گذاری شده اند:

الف) قراردادهای داخلی که در شعبه تنظیم می شوند دارای کد بیست و یک (21) می باشند.

ب) قراردادهای رسمی که در دفترخانه تنظیم می شوند دارای کد بیست و دو (22) می باشند.

ج) فرمها (بیع نامه و پیش نویس قراردادهای رسمی) دارای کد بیست و سه (23) می باشند.

الف) قراردادهای داخلی

1- قراردادهای فروش اقساطی مسکن ناشی از تسهیلات خرید یا مشارکت مدنی، با اقساط عادی یا پلکانی (نمونه های 21/11-

21/12-21/13-21/14)

نمونه های فوق برای پرداخت انواع تسهیلات خرید مسکن اعم از با سپرده یا بدون سپرده (ناشی از خرید یا مشارکت مدنی) قابل استفاده است.

2 - قراردادهای فروش اقساطی مسکن ناشی از مشارکت مدنی (تسهیلات تکلیفی / مسکن روستایی) با تضمین اشخاص ثالث یا

وثیقه غیرمنقول - با اقساط عادی یا پلکانی (نمونه های 21/15-21/16) و قراردادهای فروش اقساطی مسکن ناشی از تسهیلات

خرید (تسهیلات تکلیفی) با تضمین اشخاص ثالث یا وثیقه غیر منقول - با اقساط عادی یا پلکانی (نمونه های 21/17-21/18)

توضیح 1: با توجه به اینکه در پرداخت تسهیلات تکلیفی، دولت بخشی از سود تسهیلات را بعنوان یارانه متعهد می

گردد و نیز با توجه به انواع تضمین های موردقبول (غیر منقول یا اشخاص ثالث) و نیز شرایط مشابه در پرداخت انواع

تسهیلات تکلیفی/مسکن روستایی و با هدف یکسان کردن نمونه قراردادها، نمونه های فوق برای پرداخت انواع تسهیلات

فروش اقساطی سهم شرکت ناشی از مشارکت مدنی (تسهیلات تکلیفی/مسکن روستایی) و فروش اقساطی ناشی از خرید

(تسهیلات تکلیفی) با تضمین اشخاص ثالث یا وثیقه غیر منقول - با رعایت شرایط فوق الذکر - قابل استفاده است.

توضیح 2: با عنایت به اینکه در پرداخت تسهیلات تکلیفی (شامل تسهیلات مسکن روستایی، اقشار خاص و ...)، دولت با

پرداخت یارانه سود، بخشی از مبلغ فروش اقساطی تسهیلات را بعهده می گیرد، درج و تکمیل مبلغ فروش اقساطی و

نیز وجه التزام در قراردادهای مزبور باید بترتیب زیر انجام گیرد.

الف) در پرداخت انواع تسهیلات تکلیفی (شامل تسهیلات مسکن روستایی، اقشار خاص و ...)، مبلغ کل فروش اقساطی، مبلغ مورد تعهد دولت و مبلغ مورد تعهد (بدهی) مشتری محاسبه و بترتیب در ماده 2 قید شود.

ب) در پرداخت تسهیلات مسکن روستایی در تبصره ماده 2 نرخ وجه التزام با کسر یارانه دولت - با در نظر گرفتن حداقل نرخ وجه التزام 12 درصد - و در ماده 4 نرخ وجه التزام تسهیلات عادی درج گردد.

ج) در پرداخت تسهیلات اقشار خاص هم در تبصره ماده 2 و هم در ماده 4 نرخ وجه التزام تسهیلات عادی درج گردد.

تذکره 1: در مواردی که تسهیلات در قبال تضمین اشخاص ثالث پرداخت می گردد باید ضمن تکمیل مشخصات ضامنین در ماده مربوطه، قرارداد به امضای ضامنین نیز برسد.

تذکره 2: در مواردی که تسهیلات در قبال وثیقه غیر منقول پرداخت می گردد؛

- ابتدا باید قرارداد داخلی با تکمیل مشخصات "پلاک مورد وثیقه" در ماده مربوطه و ضمن درج مبلغ کل فروش اقساطی (اعم از مبلغ مورد تعهد دولت و مبلغ مورد تعهد یا بدهی مشتری)، در شعبه تنظیم گردد.

- سپس بمنظور ترهین پلاک مزبور، نمونه قرارداد رهنی تسهیلات (نمونه 22/20) - در دفترخانه تنظیم و ثبت شود. خاطر نشان می گردد در این وضعیت؛

اولاً: بایستی صرفاً مطالبات بانک ناشی از تسهیلات پرداخت شده - بدون لحاظ مبلغ مورد تعهد دولت - بعنوان بدهی مشتری در ماده یک قرارداد قید شود.

ثانیا: در پرداخت تسهیلات اقشار خاص **هم در تبصره ماده 1 و هم** در ماده 4 نرخ وجه التزام تسهیلات عادی درج گردد.

ثالثاً: در پرداخت تسهیلات مسکن روستایی، باید در تبصره ماده 1 قرارداد رهنی - ضمن اصلاح تبصره مذکور بشرح زیر - نرخ وجه التزام با کسر یارانه دولت - با در نظر گرفتن حداقل نرخ وجه التزام 12 درصد - و در ماده 4 قرارداد رهنی نرخ وجه التزام تسهیلات عادی درج گردد.

"تبصره - با توجه به اینکه پرداخت بخشی از مبلغ بدهی بدهکار در تعهد دولت قرار دارد، بنابراین چنانچه بدهکار در پرداخت هر یک از اقساط تاخیر نماید، مبلغی معادل درصد مانده بدهی برای هر سال، از تاریخ سررسید قسط مزبور تا پایان مدت این قرارداد، بر ذمه وی تعلق خواهد گرفت که طبق روش بانک محاسبه و وصول می گردد. ضمناً در صورت عدم تسویه مطالبات و اقساط فوق تا قبل از انقضاء مدت این قرارداد، وجه التزام مقرر در ماده چهار به اقساط مزبور تعلق خواهد گرفت."

تکته مهم: در انواع قراردادهای داخلی با بازپرداخت اقساطی (اعم از فروش اقساطی، جعاله، اجاره بشرط تملیک، قرض الحسنه):

اولاً- هنگام درج و تکمیل مبلغ بدهی قرارداد (اعم از مبلغ فروش اقساطی، جعل یا مال الاجاره)، اقساط ماهیانه و بیمه باید توجه گردد مبلغ بدهی و اقساط ماهیانه با لحاظ مبلغ بیمه محاسبه و تکمیل شود، بترتیبی که مبالغ مذکور منطبق بر مبلغ مندرج در کارت یا دفترچه اقساط و حسب مورد قرارداد رهنی گردد.

ثانیاً- براساس دستورالعملهای جاری هنگام درج مبلغ اقساط در قرارداد ها، همه اقساط بجز قسط آخر روند می شود.

3- قرارداد تعویض وثیقه سپرده سرمایه گذاری بجای وثیقه غیرمنقول (نمونه 21/26)

این قرارداد در مواردی که مقرر باشد بهر دلیل و تحت هر عنوان، در قبال افتتاح حساب سپرده سرمایه گذاری بلندمدت و توثیق آن نزد بانک توسط بدهکار، بانک از شش‌دانگ پلاک ثبتی مورد وثیقه سند رهنی فک رهن نماید، قابل استفاده است.

در این وضعیت با توجه به تضمین ارائه شده توسط بدهکار (سپرده سرمایه گذاری بلند مدت)، قرارداد تعویض وثیقه ضمن رعایت دستورالعمل نحوه تکمیل و اخذ انواع تضمین در قراردادهای تسهیلاتی (بشرح صفحه 13) تکمیل شده و همزمان با تنظیم و انعقاد قرارداد مذکور، اقرارنامه و تائق (نمونه 21/90) نیز باید در شعبه تنظیم گردد و سپس از وثیقه غیرمنقول فک رهن بعمل آید.

نکته بسیار مهم: با توجه به اینکه قرارداد تعویض وثیقه فوق الذکر (بمنظور فک رهن مورد وثیقه سند رهنی در قبال توثیق حساب سپرده سرمایه گذاری بلندمدت) پیرو سند رهنی بانک تنظیم گردیده و سایر مفاد و شرایط سند رهنی برای اقدامات اجرایی و قانونی بانک کماکان ملاک و مناط اعتبار خواهد بود، لذا موکداً خاطرنشان می گردد در این موارد، صرفاً باید وثیقه سند رهنی فک شده و از اعلام فسخ سند رهنی به دفترخانه تحت هر عنوان خودداری گردیده و مراتب مورد توجه قرار گیرد.

4 - قرارداد تخصیص تسهیلات با تضمین های مختلف (نمونه 21/30)

این قرارداد برای تعیین سقف اعتبار و پرداخت انواع تسهیلات در قبال یک یا ترکیبی از وثائق و تضمین های مختلف شامل وجه نقد، انواع سپرده های بانکی، اوراق گواهی سپرده یا اوراق مشارکت، وثیقه غیر منقول و تضمین اشخاص ثالث قابل استفاده است.

در این وضعیت با توجه به تضمین یا تضمین های ارائه شده توسط متقاضی، قرارداد ضمن رعایت دستورالعمل نحوه تکمیل و اخذ انواع تضمین در قراردادهای تسهیلاتی (بشرح صفحه 13) تکمیل و سپس تسهیلات مورد نظر همزمان با تنظیم و انعقاد قرارداد تسهیلاتی مربوطه و با رعایت سقف اعتبار قرارداد تخصیص تسهیلات پرداخت می گردد.

5- قرارداد مشارکت مدنی احداث ساختمان انفرادی/مجمع (زمینهای فاقد سند-اقشار خاص/مسکن روستایی) با تضمین های مختلف (نمونه 21/34)

در مواردی که بر اساس مقررات مورد عمل یا پس از اخذ مجوزهای لازم، بدلایلی نظیر فقدان سند مالکیت زمین مورد مشارکت، مقرر است تسهیلات مشارکت مدنی با تضمین های دیگری نظیر تضمین اشخاص ثالث، سپرده های بانکی یا اوراق مشارکت - بجز وثیقه غیرمنقول- پرداخت گردد، نمونه قرارداد فوق الذکر برای پرداخت تسهیلات قابل استفاده است.

تذکره: در مواردی که تسهیلات تکلیفی مشارکت مدنی (نظیر مسکن روستایی، اقشار خاص و...) در اراضی ملکی دارای سند مالکیت و در قبال وثیقه غیر منقول پرداخت می گردد، باید از نمونه قرارداد 22/31 - جهت تنظیم و ثبت در دفترخانه - ضمن ترهین پلاک، استفاده نمود.

6- قرارداد مشارکت مدنی (واقعی) احداث ساختمان انفرادی/مجموع - در زمینهای فاقد سند - با تضمین های مختلف (نمونه 21/45)

در مواردی که بر اساس مقررات مورد عمل یا پس از اخذ مجوزهای لازم، مقرر است تسهیلات مشارکت مدنی (واقعی) بدلالی نظیر فقدان سند مالکیت زمین مورد مشارکت، با تضمین های دیگری - بجز وثیقه غیر منقول - پرداخت گردد، نمونه قرارداد فوق الذکر برای پرداخت تسهیلات در قبال تضمین های مختلف شامل انواع سپرده های بانکی، اوراق گواهی سپرده یا اوراق مشارکت و تضمین اشخاص ثالث قابل استفاده است.

در این وضعیت با توجه به تضمین یا تضمین های ارائه شده توسط متقاضی، قرارداد ضمن رعایت دستورالعمل نحوه تکمیل و اخذ انواع تضمین های قراردادهای (بشرح صفحه 13) تکمیل و سپس تسهیلات مورد نظر همزمان با تنظیم و انعقاد قرارداد پرداخت می گردد.

7- متمم قرارداد مشارکت مدنی احداث واحد مسکونی (افزایش مبلغ) - در زمینهای فاقد سند/مسکن روستایی - با تضمین اشخاص ثالث (نمونه 21/48)

این قرارداد برای پرداخت تسهیلات متمم احداث واحد مسکونی در قبال تضمین اشخاص ثالث در زمینهای فاقد سند/مسکن روستایی، قابل استفاده است. بدین ترتیب که پس از ارزیابی و تجدید محاسبات، با توجه به مبلغ افزایش یافته (تسهیلات متمم مورد درخواست) سهم الشرکه جدید طرفین در قرارداد متمم تعیین و ضمن رعایت دستورالعمل نحوه تکمیل و اخذ انواع تضمین های قراردادهای (بشرح صفحه 13)، مشخصات ضامنین تکمیل و قرارداد به امضاء ایشان نیز می رسد.

8- قرارداد پرداخت تسهیلات قرض الحسنه - با تضمین های مختلف (نمونه 21/49)

این قرارداد برای پرداخت تسهیلات مورد نظر در قبال یک یا ترکیبی از وثائق و تضمین های مختلف شامل انواع سپرده های بانکی، اوراق گواهی سپرده یا اوراق مشارکت، وثیقه غیر منقول و تضمین اشخاص ثالث قابل استفاده است. در این وضعیت با توجه به تضمین یا تضمین های ارائه شده توسط متقاضی، قرارداد ضمن رعایت دستورالعمل نحوه تکمیل و اخذ انواع تضمین های قراردادهای (بشرح صفحه 13) تکمیل و سپس تسهیلات مورد نظر همزمان با تنظیم و انعقاد قرارداد پرداخت می گردد.

9- قرارداد اجاره بشرط تملیک مطب، دفتر کار /تجهیزات کار (نمونه 21/52)

هنگام تنظیم و تکمیل نمونه قرارداد فوق، باید مشخصات ملک یا کالای مورد اجاره بطور دقیق و قابل گواهی منطبق بر اسناد و مدارک موجود در قرارداد قید گردد.

تذکره: در مواردی که تسهیلات اجاره بشرط تملیک بمنظور خرید تجهیزات و لوازم کار و در قبال سفته تضمینی پرداخت می گردد، تکمیل مشخصات ضامنین و امضای ایشان ذیل قرارداد الزامی است.

10- قرارداد اجاره بشرط تملیک واحد مسکونی - طرحهای مسکن و شهر سازی (نمونه 21/53)

این قرارداد برای پرداخت تسهیلات اجاره بشرط تملیک واحدهای مسکونی که در اجرای طرحهای سازمان مسکن و شهر سازی احداث شده و به متقاضیان (افراد معرفی شده از طرف سازمان) واگذار می گردد قابل استفاده است.

11- قرارداد پرداخت تسهیلات جعاله تعمیرات مسکن با تضمین های مختلف (نمونه 21/55)

این قرارداد برای پرداخت تسهیلات مورد نظر در قبال یک یا ترکیبی از وثائق و تضمین های مختلف شامل انواع سپرده های بانکی، اوراق گواهی سپرده یا اوراق مشارکت، وثیقه غیر منقول، تضمین اشخاص ثالث و یا به اعتبار سند رهنی قابل استفاده است.

در این وضعیت با توجه به تضمین یا تضمین های ارائه شده توسط متقاضی، قرارداد ضمن رعایت دستورالعمل نحوه تکمیل و اخذ انواع تضمین های قراردادها (بشرح صفحه 13) تکمیل و سپس تسهیلات مورد نظر همزمان با تنظیم و انعقاد قرارداد پرداخت می گردد.

12- قرارداد فروش اقساطی خودرو/ کالای مصرفی بادوام - با تضمین های مختلف (نمونه 21/59)

این قرارداد برای پرداخت تسهیلات مورد نظر در قبال یک یا ترکیبی از وثائق و تضمین های مختلف شامل انواع سپرده های بانکی، اوراق گواهی سپرده یا اوراق مشارکت، وثیقه غیر منقول و تضمین اشخاص ثالث قابل استفاده است.

در این وضعیت با توجه به تضمین یا تضمین های ارائه شده توسط متقاضی، قرارداد ضمن رعایت دستورالعمل نحوه تکمیل و اخذ انواع تضمین های قراردادها (بشرح صفحه 13) تکمیل و سپس تسهیلات مورد نظر همزمان با تنظیم و انعقاد قرارداد پرداخت می گردد.

13- قرارداد صدور ضمانتنامه با تضمین های مختلف (نمونه 21/65)

این قرارداد برای ارائه خدمات مورد نظر در قبال یک یا ترکیبی از وثائق و تضمین های مختلف شامل وجه نقد، انواع سپرده های بانکی، اوراق گواهی سپرده یا اوراق مشارکت، وثیقه غیر منقول و تضمین اشخاص ثالث قابل استفاده است.

در این وضعیت با توجه به تضمین یا تضمین های ارائه شده توسط متقاضی، قرارداد ضمن رعایت دستورالعمل نحوه تکمیل و اخذ انواع تضمین های قراردادها (بشرح صفحه 13) تکمیل و سپس تسهیلات مورد نظر همزمان با تنظیم و انعقاد قرارداد پرداخت می گردد.

14- قرارداد تخصیص اعتبار جهت خرید دین با تضمین های مختلف (نمونه 21/66)

این قرارداد برای پرداخت تسهیلات مورد نظر در قبال یک یا ترکیبی از وثائق و تضمین های مختلف شامل انواع سپرده های بانکی، اوراق گواهی سپرده یا اوراق مشارکت، وثیقه غیر منقول و تضمین اشخاص ثالث قابل استفاده است. در این وضعیت با توجه به تضمین یا تضمین های ارائه شده توسط متقاضی، قرارداد ضمن رعایت دستورالعمل نحوه تکمیل و اخذ انواع تضمین های قراردادها (بشرح صفحه 13) تکمیل و سپس تسهیلات مورد نظر همزمان با تنظیم و انعقاد قرارداد پرداخت می گردد.

15- قرارداد مضاربه (بازرگانی داخلی) با تضمین های مختلف (نمونه 21/69)

این قرارداد برای پرداخت تسهیلات مورد نظر در قبال یک یا ترکیبی از وثائق و تضمین های مختلف شامل وجه نقد، انواع سپرده های بانکی، اوراق گواهی سپرده یا اوراق مشارکت، وثیقه غیر منقول و تضمین اشخاص ثالث قابل استفاده است. در این وضعیت با توجه به تضمین یا تضمین های ارائه شده توسط متقاضی، قرارداد ضمن رعایت دستورالعمل نحوه تکمیل و اخذ انواع تضمین های قراردادها (بشرح صفحه 13) تکمیل و سپس تسهیلات مورد نظر همزمان با تنظیم و انعقاد قرارداد پرداخت می گردد.

16- قرارداد فروش اقساطی مواد اولیه و ابزار کار/ماشین آلات و تاسیسات با تضمین های مختلف (نمونه 21/75)

این قرارداد برای پرداخت تسهیلات مورد نظر در قبال یک یا ترکیبی از وثائق و تضمین های مختلف شامل انواع سپرده های بانکی، اوراق گواهی سپرده یا اوراق مشارکت، وثیقه غیر منقول و تضمین اشخاص ثالث قابل استفاده است. در این وضعیت با توجه به تضمین یا تضمین های ارائه شده توسط متقاضی، قرارداد ضمن رعایت دستورالعمل نحوه تکمیل و اخذ انواع تضمین های قراردادها (بشرح صفحه 13) تکمیل و سپس تسهیلات مورد نظر همزمان با تنظیم و انعقاد قرارداد پرداخت می گردد.

17- قرارداد مشارکت مدنی با اشخاص حقیقی/حقوقی برای تامین سرمایه در گردش/ تهیه و تدارک مواد اولیه، ابزار کار و لوازم یدکی / نصب و راه اندازی ماشین آلات و تاسیسات با تضمین های مختلف (نمونه 21/76)

این قرارداد برای پرداخت تسهیلات مورد نظر در قبال یک یا ترکیبی از وثائق و تضمین های مختلف شامل انواع سپرده های بانکی، اوراق گواهی سپرده یا اوراق مشارکت، وثیقه غیر منقول و تضمین اشخاص ثالث قابل استفاده است.

در این وضعیت با توجه به تضمین یا تضمین های ارائه شده توسط متقاضی، قرارداد ضمن رعایت دستورالعمل نحوه تکمیل و اخذ انواع تضمین های قراردادهای (بشرح صفحه 13) تکمیل و سپس تسهیلات مورد نظر همزمان با تنظیم و انعقاد قرارداد پرداخت می گردد.

18- قرارداد فروش اقساطی سهم شرکت ناشی از مشارکت مدنی تامین سرمایه در گردش / تهیه و تدارک مواد اولیه و ابزار کار/ ماشین آلات و تاسیسات با تضمین های مختلف با اقساط عادی یا پلکانی (نمونه های 21/77 و 21/78)

نمونه های فوق برای پرداخت تسهیلات مورد نظر در قبال یک یا ترکیبی از وثائق و تضمین های مختلف شامل انواع سپرده های بانکی، اوراق گواهی سپرده یا اوراق مشارکت، وثیقه غیر منقول و تضمین اشخاص ثالث قابل استفاده است.

در این وضعیت با توجه به تضمین یا تضمین های ارائه شده توسط متقاضی، قرارداد ضمن رعایت دستورالعمل نحوه تکمیل و اخذ انواع تضمین های قراردادهای (بشرح صفحه 13) تکمیل و تنظیم می گردد.

19- قرارداد سلف با تضمین های مختلف (نمونه 21/79)

این قرارداد برای پرداخت تسهیلات مورد نظر در قبال یک یا ترکیبی از وثائق و تضمین های مختلف شامل انواع سپرده های بانکی، اوراق گواهی سپرده یا اوراق مشارکت، وثیقه غیر منقول و تضمین اشخاص ثالث قابل استفاده است.

در این وضعیت با توجه به تضمین یا تضمین های ارائه شده توسط متقاضی، قرارداد ضمن رعایت دستورالعمل نحوه تکمیل و اخذ انواع تضمین های قراردادهای (بشرح صفحه 13) تکمیل و سپس تسهیلات مورد نظر همزمان با تنظیم و انعقاد قرارداد پرداخت می گردد.

20- قراردادهای فروش اقساطی مسکن ناشی از تسهیلات خرید یا مشارکت مدنی در واحدهای احداثی شرکت سرمایه گذاری مسکن، با اقساط عادی یا پلکانی (نمونه های 21/81-21/82-21/83-21/84)

نمونه های فوق در پرداخت انواع تسهیلات فروش اقساطی مسکن (خرید یا واگذاری سهم شرکت) به خریداران واحدهای احداثی شرکت سرمایه گذاری مسکن کاربرد دارد.

21- قرارداد جعاله گشایش اعتبار اسنادی (ارزی) با تضمین های مختلف (نمونه 21/89)

این قرارداد برای ارائه خدمات مورد نظر در قبال یک یا ترکیبی از وثائق و تضمین های مختلف شامل انواع سپرده های بانکی، اوراق گواهی سپرده یا اوراق مشارکت، وثیقه غیر منقول و تضمین اشخاص ثالث قابل استفاده است.

در این وضعیت با توجه به تضمین یا تضمین های ارائه شده توسط متقاضی، قرارداد ضمن رعایت دستورالعمل نحوه تکمیل و اخذ انواع تضمین های قراردادهای (بشرح صفحه 13) تکمیل و سپس تسهیلات مورد نظر همزمان با تنظیم و انعقاد قرارداد پرداخت می گردد.

22- اقرارنامه و نائق (نمونه 21/90)

در مواردی که انواع حسابها و سپرده های بانکی یا اوراق گواهی سپرده یا اوراق مشارکت جزء تضمینات پرداخت تسهیلات باشد، همزمان با تنظیم و انعقاد قرارداد تسهیلاتی مربوطه، باید اقرارنامه و نائق (نمونه 21/90) نیز در شعبه تنظیم و به امضاء تسهیلات گیرنده و حسب مورد، وثیقه گذار نیز برسد.

23- قراردادهای فروش اقساطی (تدریجی) ناشی از مشارکت مدنی در مجتمع های مسکونی با تضمین اشخاص ثالث - با اقساط عادی یا پلکانی (نمونه های 21/91 و 21/92)

در مواردی که مقرر است مطالبات (سهم الشرکه) بانک ناشی از مشارکت مدنی با معرفی شریک از سایر اشخاص (خریداران واحدهای مسکونی) بصورت اقساطی دریافت گردد نمونه های فوق با رعایت سایر ضوابط و مقررات با حضور و امضاء شریک (حسب مورد ضامن)، خریدار و بانک تنظیم می گردد.

در این وضعیت مشخصات شریک/ضامنین در بند مربوط به تضمین اشخاص ثالث تکمیل و ایشان نیز باید ذیل تمام صفحات قرارداد را امضاء نمایند. ضمن اینکه بر اساس دستورالعملهای ذیربط اخذ سفته تضمینی بمیزان 120 درصد مبلغ فروش اقساطی از خریداران نیز الزامی است و باید همزمان با تنظیم قرارداد، سفته ها نیز طبق ضوابط موردعمل توسط خریدار و شریک/ضامنین تکمیل و امضاء گردد.

ب) قراردادهای رسمی

1- قرارداد تخصیص تسهیلات (نمونه 22/10)

این قرارداد برای تعیین سقف اعتبار و پرداخت انواع تسهیلات "مضاربه، سلف و یا صدور ضمانتنامه بانکی" در قبال ترهین وثیقه غیر منقول قابل استفاده است.

در این وضعیت قبل از تنظیم قرارداد داخلی تسهیلاتی (مضاربه، سلف و یا صدور ضمانتنامه بانکی) در شعبه، باید نمونه قرارداد 22/10 با توجه به ارزش وثیقه معرفی شده و بر اساس مدت و مبلغ مورد نظر متقاضی در دفتر اسناد رسمی تنظیم شده و سپس تسهیلات مورد نظر با رعایت سقف اعتبار قرارداد تخصیص تسهیلات و سایر ضوابط و مقررات مورد عمل پرداخت گردد.

2- قرارداد رهنی تسهیلات (نمونه 22/20)

این قرارداد برای ترهین وثیقه غیر منقول در اعطای انواع تسهیلات فروش اقساطی، جعاله و قرض الحسنه - که با تضمین و رهن غیر منقول پرداخت میشود - قابل استفاده است. بدین ترتیب پس از تنظیم قرارداد داخلی مربوطه در شعبه، باید نمونه قرارداد 22/20 برای رهن غیر منقول در دفتر اسناد رسمی تنظیم شود.

1-2- در این قرارداد درج مبلغ اقساط ماهانه ضرورتی ندارد و فقط مبلغ کل بدهی قرارداد داخلی قید خواهد شد. همچنین در مواقعی که قرارداد رهنی در قبال بیش از یک قرارداد داخلی تنظیم می شود، بدهی ناشی از هر قرارداد باید بصورت مجزا و با تعیین مافی الذمه مربوطه در قرارداد رهنی قید شود.

2-2- در مواردی که تسهیلات با ترهین مازاد پلاک مورد وثیقه پرداخت می شود باید ضمن رعایت مفاد بخشنامه شماره 47/95 مورخ 1387/9/28 اداره طرح و برنامه، ماده الحاقی مربوطه در قرارداد رهنی موخر قید گردد.

3- قرارداد رهنی تسهیلات زمین استیجاری/ موقوفه (نمونه 22/21)

این قرارداد برای ترهین اعیانی غیر منقول (دارای عرصه استیجاری/ موقوفه) در اعطای انواع تسهیلات فروش اقساطی، جعاله و قرض الحسنه - که با تضمین و رهن سند اعیانی پرداخت می شود - قابل استفاده است. بدین ترتیب پس از اخذ موافقت کتبی موجر/ موقوفه برای تنظیم سند رهنی و ترهین اعیانی نزد بانک، باید صرفاً از نمونه قرارداد 22/21 برای رهن اعیانی غیر منقول در دفتر اسناد رسمی استفاده شود.

سایر شرایط و موارد مربوط به تنظیم این نمونه همانند نمونه قرارداد 22/20 می باشد.

4- قرارداد تعویض وثیقه (نمونه 22/25)

این نمونه در مواردی که بهر دلیل و تحت هر عنوان، فک رهن وثایق اسناد رهنی و ترهین وثیقه جدید مورد نظر باشد قابل استفاده است.

5- قراردادهای مشارکت مدنی احداث ساختمان (مجتمع/انفرادی) با اشخاص حقیقی یا حقوقی (نمونه های 22/31 و 22/32 و 22/33)

با توجه به اجرایی شدن دستورالعمل و ضوابط و مقررات مشارکت مدنی (واقعی) و تدوین و ابلاغ قراردادهای مربوطه، نمونه قراردادهای فوق الذکر برای پرداخت تسهیلات تکلیفی نظیر مسکن روستایی، اقشار خاص و ... (در قالب وثیقه غیرمنقول) - که کماکان در قالب شرایط و مقررات مشارکت مدنی سابق صورت می گیرد - (بترتیب در اراضی ملکی، واگذاری، استیجاری موقوفه)، کاربرد دارد.

6- قراردادهای مشارکت مدنی (واقعی) احداث ساختمان (مجتمع/انفرادی) با اشخاص حقیقی یا حقوقی (نمونه های 22/35 و 22/36 و 22/37)

این قراردادها برای پرداخت تسهیلات احداث ساختمان (اعم از مجتمع یا انفرادی) در قالب شرایط و ضوابط دستورالعمل اجرایی مشارکت مدنی (واقعی) بترتیب در اراضی ملکی، واگذاری (اعم از اینکه دارای صورتمجلس تفکیکی باشد یا نباشد) و استیجاری - موقوفه (اعم از اینکه دارای سند اعیانی باشد یا نباشد) قابل استفاده است.

7- متمم قرارداد مشارکت مدنی (واقعی) احداث واحد مسکونی (نمونه 22/38)

این قرارداد برای پرداخت تسهیلات متمم برای احداث واحد مسکونی در قالب شرایط و ضوابط دستورالعمل اجرایی مشارکت مدنی (واقعی) قابل استفاده است. بدین ترتیب که پس از ارزیابی و تجدید محاسبات هزینه اجرای طرح، تغییرات احتمالی در موضوع، مدت، سهم الشرکه طرفین و نرخ سود مورد انتظار تعیین و بر این اساس تغییرات مزبور و نیز تسهیلات متمم مورد درخواست، در قرارداد متمم قید و در دفترخانه ثبت و امضاء می شود.

تذکر: در مواردی که موضوع یا مدت مشارکت نسبت به سند اولیه تغییر نداشته باشد، مراتب بهمان ترتیب مذکور در سند مشارکت مدنی اولیه در قرارداد متمم قید و ثبت خواهد شد.

8- متمم قرارداد مشارکت مدنی احداث واحد مسکونی - تمدید مدت (نمونه 22/39)

این قرارداد برای تمدید مدت قرارداد مشارکت مدنی احداث واحد مسکونی قابل استفاده است. بدین ترتیب که پس از اخذ مجوزهای لازم، مدت جدید در ماده یک قرارداد قید و در دفترخانه ثبت و امضاء می شود.

تذکر: در مواردی که براساس ضوابط و مقررات اعتباری نظیر سیاستهای اعتباری سال 88، مقرر باشد دلیل عدم ایفاء تعهدات شریک در طول مدت تمدید شده، شرط محاسبه و تعلق وجه التزام از زمان سررسید اولیه قرارداد نیز در قرارداد پیش بینی شود، متن زیر باید به قرارداد اضافه شده و به امضاء شریک برسد.

"چنانچه شریک در مهلت اعطایی جهت ایفاء کامل تعهدات خود، نسبت به تکمیل واحدهای مورد مشارکت و تسویه و تعیین تکلیف تمامی مطالبات بانک ناشی از قرارداد مشارکت مدنی اقدام ننماید، مافی الذمه مقرر در سند مشارکت مدنی فوق الذکر از تاریخ سررسید قرارداد مذکور محاسبه و بر ذمه شریک تعلق خواهد گرفت. لذا وی حق هرگونه ادعا و اعتراض در این خصوص را بطور غیر قابل برگشت از خود سلب و ساقط نمود."

9 - متمم مشارکت مدنی احداث واحدهای مسکونی - افزایش مبلغ (نمونه 22/47)

این قرارداد برای پرداخت تسهیلات متمم احداث واحد مسکونی قابل استفاده است. بدین ترتیب که پس از ارزیابی و تجدید محاسبات، با توجه به مبلغ تسهیلات متمم مورد درخواست، سهم شرکت جدید طرفین تعیین و براین اساس مبلغ تسهیلات متمم و نیز سهم شرکت جدید، در قرارداد متمم قید و در دفترخانه ثبت و امضاء می شود.

10 - قرارداد اجاره بشرط تملیک واحد مسکونی (نمونه 22/51)

این قرارداد برای پرداخت تسهیلات اجاره بشرط تملیک واحد مسکونی - در مواردی که با توجه به دستورالعملهای مربوطه قرارداد تسهیلاتی باید در دفتر اسناد رسمی تنظیم گردد - قابل استفاده است.

ج) سایر نمونه ها

1- بیع نامه (نمونه 23/1)

این نمونه هنگام پرداخت تسهیلات خرید در حضور متقاضی تسهیلات (خریدار) بین بانک و فروشنده تنظیم و به امضاء وی نیز می رسد.

2- برگ تنظیم سند رهنی تسهیلات (نمونه 23/2)

این نمونه بعنوان پیش نویس سند رهنی تسهیلات تکمیل و به دفترخانه ارسال و اطلاعات مربوط برای تنظیم سند اعلام می شود.

3- برگ تنظیم سند مشارکت مدنی (نمونه 23/3)

این نمونه بعنوان پیش نویس سند مشارکت مدنی تکمیل و به دفترخانه ارسال و اطلاعات مربوط برای تنظیم سند اعلام می شود.

4- برگ تنظیم سند تخصیص تسهیلات (نمونه 23/4)

این نمونه بعنوان پیش نویس سند تخصیص تسهیلات تکمیل و به دفترخانه ارسال و اطلاعات مربوط برای تنظیم سند اعلام می شود.

5- برگ انتقال پلاک مورد وثیقه به غیر - تغییر مدیون - (نمونه 23/5)

این نمونه برای اعلام موافقت بانک با انتقال مانده بدهی تسهیلات به غیر تکمیل و به دفترخانه ارسال و اطلاعات مربوط برای تنظیم سند اعلام می شود.

تذکر بسیار مهم: هنگام تنظیم قراردادهای تسهیلاتی، علی الخصوص قراردادهای داخلی و فرم بیع نامه که در شعبه تنظیم می گردد، تکمیل کلیه موارد و نقاط خالی قرارداد قبل از اخذ امضاء تسهیلات گیرنده/ضامنین/وثیقه گذاران/فروشنده الزامی است.

تو خوشنود باشی و ما رستگار

خداها چنان کن سرانجام کار

تکته : بر اساس آئین نامه وصول مطالبات سررسید گذشته، معوق و مشکوک الوصول موسسات اعتباری مصوب 1388 هیات وزیران

باید به کلیه قراردادهای تسهیلاتی (اعم از داخلی و رسمی) با مبلغ پانصد میلیون ریال و بالاتر،

متنی بشرح زیر الحاق و بترتیب زیر تکمیل گردد.

"ماده الحاقی به قراردادهای تسهیلاتی با مبلغ 500ر000ر000 ریال و بالاتر"

«در اجرای آیین نامه وصول مطالبات سررسید گذشته، معوق و مشکوک الوصول مصوب 1388 هیات وزیران، شریک/بدهکار/خریدار/جاعل/متقاضی/... (تسهیلات گیرنده) قبول و تعهد نمود وجه التزام مقرر در ماده در صورتی اعمال خواهد شد که از تاریخ سررسید یا تاریخ قطع بازپرداخت مطالبات بانک کمتر از دو ماه گذشته باشد، لذا در مواردی که وی در پرداخت مطالبات بانک ناشی از این قرارداد بیش از مواعد ذیل تاخیر یا تعلل نماید، ماخذ محاسبه وجه التزام مقرر در ماده بترتیب ذیل افزایش یافته و وجه التزام مذکور بر مبنای این ماده محاسبه گردد. لذا وی ضمن قبول نحوه محاسبات بانک در این خصوص، متعهد گردید وجه التزام مقرر بترتیب زیر را نسبت به مانده بدهی خود به بانک پرداخت و تسویه نماید.

الف) در صورتیکه از تاریخ سررسید یا تاریخ قطع بازپرداخت مطالبات بانک بیش از دو ماه گذشته و از شش ماه تجاوز نکرده است، معادل 1..... درصد مانده بدهی برای هر سال نسبت به بدهی این قرارداد.

ب) در صورتیکه از تاریخ سررسید یا تاریخ قطع بازپرداخت مطالبات بانک بیش از شش ماه و کمتر از نه ماه بگذرد، معادل 2..... درصد مانده بدهی برای هر سال نسبت به بدهی این قرارداد.

ج) در صورتیکه از تاریخ سررسید یا تاریخ قطع بازپرداخت مطالبات بانک بیش از نه ماه و کمتر از هجده ماه بگذرد، معادل 3..... درصد مانده بدهی برای هر سال نسبت به بدهی این قرارداد.

د) در صورتیکه از تاریخ سررسید یا تاریخ قطع بازپرداخت مطالبات بانک بیش از هجده ماه بگذرد، معادل 4..... درصد مانده بدهی برای هر سال نسبت به بدهی این قرارداد.»

(1) نرخ مافی الذمه بند الف معادل «نرخ سود مورد انتظار + 8» درج گردد.

(2) نرخ مافی الذمه بند ب معادل «نرخ سود مورد انتظار + 10» درج گردد.

(3) نرخ مافی الذمه بند ج معادل «نرخ سود مورد انتظار + 12» درج گردد.

(4) نرخ مافی الذمه بند د معادل «نرخ سود مورد انتظار + 14» درج گردد.

دستورالعمل نحوه تکمیل و اخذ انواع تضمین در قراردادهای تسهیلاتی:

در کلیه مواردی که قرارداد تخصیص یا پرداخت هر نوع تسهیلات، در قبال یک یا ترکیبی از انواع وثائق و تضمین های مختلف تنظیم می گردد با توجه به دستورالعمل و شرایط مربوط به اخذ وثائق مختلف و براساس نوع وثیقه مورد نظر رعایت شرایط زیر در تنظیم قرارداد الزامی است.

الف- در صورتیکه وجه نقد جزء تضمین ها باشد باید ضمن تکمیل بند مربوط به تضمین مورد نظر نسبت به تنظیم قرارداد اقدام نمود.

ب- در صورتیکه سپرده بانکی یا اوراق مشارکت/گواهی سپرده جزء تضمین ها باشد همزمان با تنظیم قرارداد داخلی و تکمیل بند مربوط به تضمین مورد نظر، باید اقرارنامه وثائق (نمونه 21/90) نیز در شعبه تنظیم و به امضاء تسهیلات گیرنده و حسب مورد، وثیقه گذار نیز برسد.

ج- در صورتیکه وثیقه غیر منقول جزء تضمین ها باشد همزمان با تنظیم قرارداد داخلی و تکمیل بند مربوط به تضمین مورد نظر، پلاک معرفی شده نیز باید در رهن بانک قرار گیرد.

لذا در مواردی که صدور ضمانتنامه بانکی یا پرداخت تسهیلات مضاربه یا سلف مورد نظر است، پلاک معرفی شده بموجب سند تخصیص تسهیلات (نمونه 22/10) در دفترخانه در رهن بانک قرار می گیرد و در مواردی که تسهیلات فروش اقساطی، جعاله یا قرض الحسنه پرداخت میشود، پلاک معرفی شده بموجب سند رهنی تسهیلات (22/20) در دفترخانه در رهن بانک قرار می گیرد.

تکته مهم: در مواردی که مقرر است تسهیلات مشارکت مدنی احداث واحد مسکونی در اراضی فاقد سند/تسهیلات تکلیفی/... در قبال وثیقه غیرمنقول خارج از طرح پرداخت گردد، ضروری است در ماده یک قرارداد مشخصات قطعه زمین مورد مشارکت قید و در ماده گروگان پلاک ثبتی معرفی شده (وثیقه اضافی) قید و در رهن بانک قرار گیرد. بدیهی است چنانچه وثیقه غیرمنقول معرفی شده متعلق شخصی غیر از تسهیلات گیرنده باشد، مشخصات وی باید در ماده 13 قرارداد قید و سند مشارکت مدنی توسط وی (بعنوان راهن) نیز امضاء گردد.

د- در صورتیکه تضمین اشخاص ثالث جزء تضمین ها باشد همزمان با تنظیم قرارداد و تکمیل بند مربوط به تضمین مورد نظر، ضامنین نیز باید ذیل تمام صفحات قرارداد را امضاء نمایند.

تبصره - در مواردی که ضامن، شخص حقوقی است بایستی اولاً شخص حقوقی طبق اساسنامه اختیار ضمانت غیر را داشته باشد. ثانیاً مشخصات شخص حقوقی ضامن، بشرح زیر تکمیل و قرارداد مربوطه نیز به امضاء صاحبان امضاء مجاز ضامن برسد.

"این شرکت ثبت شده بشماره نزد اداره ثبت شرکتهای با شناسه ملی بشماره اقتصادی به نشانی کد پستی به نمایندگی خانمها/آقایان و صاحبان امضای مجاز شرکت طبق آگهی منتشره در روزنامه رسمی شماره مورخ نیز بعنوان ضامنین با علم و اطلاع و"

تکته مهم: در مواردی که بر اساس دستورالعملهای ذیربط اخذ سفته تضمینی نیز الزامی باشد، باید همزمان با تنظیم قرارداد، سفته تکمیل و امضاء شده توسط متقاضی تسهیلات و ضامنین طبق ضوابط مربوطه اخذ نمود.

ه- در مواردی که تسهیلات (نظیر جعاله)، به اعتبار سند رهنی- بروی پلاکهایی که بابت تسهیلات دیگری در رهن بانک قرار دارد - پرداخت می شود. قرارداد تسهیلاتی باید با قید شماره و تاریخ سند رهنی قبلی، تکمیل و منعقد گردد.

ضمناً باید توجه نمود قبل از تسویه کامل مطالبات بانک ناشی از تسهیلات پرداختی، از فک رهن وثیقه یا انتقال مانده بدهی سند رهنی به غیر (تغییر مدیون)، اکیداً خودداری گردد.