



«بسمه تعالی»

(نمونه 22/19)

شماره : .....

نوع سند: «فروش اقساطی مسکن ناشی از مشارکت مدنی»

تاریخ : .....

دفتر اسناد رسمی شماره ---- حوزه ثبتی ----- (ویژه زمین ملکی فاقد سابقه ثبتی - طرح مسکن مهر) - با تضمین شخص ثالث

در اجرای مفاد قرارداد شماره ..... مورخ ..... بانک مسکن شعبه .....، این قرارداد بین :

**الف) خانم/ آقای** ..... فرزند ..... بشماره شناسنامه ..... تاریخ تولد ..... صادره از ..... کد ملی ..... بشماره اقتصادی ..... به نشانی .....  
**کد پستی** ..... شماره تماس ..... که در این قرارداد "بدهکار" نامیده می شود، از یک طرف و؛  
**ب) بانک مسکن - شعبه** ..... کد ..... به نشانی ..... بشماره اقتصادی ..... به نمایندگی خانم / آقای ..... به موجب نامه شماره ..... مورخ ..... که در این قرارداد "بانک" نامیده می شود، از طرف دیگر منعقد و طرفین ملزم و متعهد به انجام مفاد آن گردیدند.

**ماده یک :**

بدهکار قبول و اقرار نمود که قرارداد فوق الذکر معتبر و لازم الاجرا بوده و تعهد نمود مطالبات بانک ناشی از قرارداد مورد بحث که براساس محاسبات بانک مبلغ ..... ریال می باشد را در ..... قسط متوالی ماهیانه به ترتیب مقرر در قرارداد مزبور در قبال قبض رسید به بانک پردازد. سررسید اولین قسط روز ..... و سررسید اقساط بعدی هریک به فاصله یک ماه از سررسید قسط ماه قبل است. بدهکار متعهد شد در سررسید آخرین قسط آنچه از بدهی و یا سایر هزینه ها و مطالبات ناشی از این قرارداد بر ذمه وی باقی مانده باشد یکجا به بانک پرداخت و تسویه نماید.

**تبصره -** با توجه به اینکه پرداخت بخشی از مبلغ بدهی بدهکار در تعهد دولت قرار دارد، بنابراین چنانچه بدهکار در پرداخت هریک از اقساط تاخیر نماید، مبلغی معادل<sup>1</sup> ..... 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 انقضای مدت این قرارداد، وجه التزام مقرر در ماده چهار به اقساط مزبور تعلق خواهد گرفت.

**ماده دو :**

**الف) بدهکار** به بانک اجازه داد طبق مقررات مربوطه، نسبت به اخذ پوششهای بیمه ای موضوع مصوبات کارگروه مسکن به نفع بانک اقدام نموده و حق بیمه و سایر هزینه های مربوطه را به حساب بدهی وی منظور و حداکثر ظرف مدت 24 ماه به همراه اقساط ماهیانه وصول نماید.  
**ب) بدهکار** به بانک اجازه داد همه ساله مورد معامله این قرارداد را تا میزان ارزش مورد معامله/مطالبات بانک، در برابر خطرات آتش سوزی، انفجار، صاعقه، سیل، زلزله و طوفان، طبق مقررات بانک و تا زمان تسویه کامل مطالبات، نزد یکی از شرکتهای بیمه، به نفع بانک بیمه نموده و هزینه آن را به حساب بدهی وی منظور و به همراه اقساط ماهیانه وصول نماید. در صورت امتناع بدهکار از پرداخت هزینه های بیمه، بانک می تواند با تامین هزینه مذکور، مطالبات خود ناشی از این قرارداد را بهمان میزان افزایش دهد.

همچنین بدهکار مکلف گردید در صورت وقوع خطرات مزبور و ورود خسارت به مورد معامله، بلافاصله مراتب را جهت دریافت خسارت از شرکت بیمه کتباً به بانک اعلام نماید. در این وضعیت بانک می تواند براساس مقررات مورد عمل و تشخیص خود وجوه پرداختی شرکت بیمه را با توجه به میزان خسارات وارده، بمنظور تعمیر و بازسازی مورد معامله در اختیار بدهکار قرار دهد. وی نیز مکلف است بلافاصله مبادرت به تعمیر و بازسازی مورد معامله و بازگرداندن آن به وضعیت قبل از وقوع حادثه نماید، بترتیبی که ارزش آن طبق نظر ارزیاب بانک تکافوی مطالبات بانک را بنماید. بدهکار ضمن قبول شرایط و تعهد به انجام موارد فوق، حق هرگونه ادعا و اعتراض نسبت به تشخیص و اقدامات بانک در خصوص نحوه بیمه و شرایط جبران خسارت را از خود سلب و ساقط نمود.

**ماده سه :**

بدهکار اقرار نمود که نسبت به عین و منافع مورد معامله هیچگونه حقی برای غیر ایجاد نموده و مورد معامله مستحق غیر نمی باشد. همچنین در طول مدت این قرارداد و تا زمانی که بدهی موضوع این قرارداد بطور کامل واریز و تسویه نشده است، بدهکار بطور غیرقابل برگشت حق هرگونه نقل و انتقال عین و یا منافع مورد معامله به غیر را از خود سلب نمود و قبول و تعهد نمود بدون اجازه کتبی بانک هیچ اقدامی تحت هیچیک از عناوین حقوقی حتی بصورت صلح و وکالت در مورد معامله انجام نداده و برای دیگری در آن ایجاد حقی ننماید و هرگونه نقل و انتقال عین، منافع و کلیه حقوق قانونی متصوره و شرعیه مورد معامله تحت هر عنوان بدون موافقت بانک باطل و از درجه اعتبار ساقط است.

<sup>1</sup> مجموع "حداقل سود مورد انتظار یارانه ای + 6" در نقطه چین قید شود.

نام و امضاء بدهکار نام و امضاء ضامن بانک مسکن شعبه .....

نمونه 22/19-3ص

بدهکار قبول و موافقت نمود در صورتیکه بانک تخلف بدهکار از مفاد این قرارداد و تعهدات موضوع آن را احراز نماید، بتواند راساً و بدون نیاز به ابلاغ و اخطار کتبی و تشریفات اداری یا مراجعه به مراجع قضایی، کلیه حقوق و منافع بدهکار ناشی از مورد معامله را به خود یا هر شخص حقیقی یا حقوقی دیگر منتقل نماید. لذا در نتیجه اقدامات اجرایی و قانونی بانک، کلیه حقوق و منافع مورد معامله بطور کامل و از هر جهت به بانک یا شخص ثالثی - که توسط بانک تعیین می شود - منتقل و بانک یا شخص ثالث جایگزین مالک خواهد شد. بدهکار حق هرگونه ادعا و اعتراض نسبت به اقدامات بانک براساس مفاد این ماده را از خود سلب و ساقط نمود.

#### **ماده چهار :**

هرگاه بدهکار برخلاف هریک از شروط و قیود و مواد این قرارداد رفتار نماید و یا در پرداخت اقساط تأخیر کند، کلیه بدهی وی به دین حال تبدیل شده و در صورت عدم تسویه کامل اصل بدهی ناشی از قرارداد تا سررسید مقرر، به علت تأخیر در تأدیه بدهی ناشی از این قرارداد، از تاریخ سررسید تا تاریخ تسویه کامل بدهی مزبور مبلغی به ذمه امضاء کننده این قرارداد تعلق خواهد گرفت. ازاینرو بدهکار قبول و تعهد نمود علاوه بر بدهی تأدیه نشده، مبلغی معادل<sup>۲</sup>..... درصد مانده بدهی برای هر سال نسبت به بدهی مذکور، برحسب این قرارداد به بانک پرداخت نماید. به همین منظور امضاء کنندگان این قرارداد (بدهکار و ضامن) بطور غیر قابل برگشت به بانک اختیار دادند که از تاریخ مذکور تا تاریخ تسویه کامل بدهی مزبور معادل مبلغ مورد قرارداد را بدون نیاز به ابلاغ و اخطار کتبی و تشریفات اداری یا هرگونه اقدام اجرایی یا قضایی، راساً از هر نوع حساب از جمله حساب یارانه واریزی دولت و سایر اموال و اسناد ایشان نزد بانک یا سایر بانکها و موسسات اعتباری برداشت و یا به همان میزان از وثایق و تضمینات یا سایر دارائیهایشان تملک و به حساب بدهی بدهکار منظور نماید. بدهکار و ضامنین حق هرگونه ادعا و اعتراض نسبت به تشخیص و اقدامات بانک در این خصوص را از خود سلب و ساقط نمودند. اخذ مبلغ مقرر بشرح فوق مانع تعقیب عملیات اجرایی و سایر اقدامات قانونی برای وصول مطالبات بانک طبق مفاد این قرارداد نخواهد شد.

**تبصره -** بدهکار قبول نمود کلیه مبالغی که وی پس از سررسید اقساط بابت مطالبات ناشی از این قرارداد به بانک پرداخت می نماید بالنسبه به حساب اصل دیون و مافی الذمه فوق منظور گردد. بدهکار کلیه محاسبات بانک در مورد تعیین میزان مافی الذمه را قبول داشته و حق هرگونه ادعا و اعتراض در این زمینه را از خود سلب و ساقط نمود.

#### **ماده پنج :**

تشخیص بانک برای احراز تخلف و عدم انجام تعهدات بدهکار و همچنین تعیین مطالبات و خسارات وارده به بانک، مورد قبول بدهکار و ضامن بوده و برای اقدامات قانونی و صدور اجرائیه، کافی و قطعی و غیرقابل اعتراض است.

#### **ماده شش :**

بدهکار ضمن اعلام اطلاع کامل از ضوابط مقرر در خصوص نحوه اعطای تسهیلات و خدمات بانکی، اقدامات و محاسبات بانک براساس مقررات مذکور در هر مرحله را قبول نموده و حق هرگونه اعتراض در این زمینه را از خود سلب و ساقط نمود.

**تبصره -** طرفین توافق نمودند هرگونه اشتباه در محاسبات قابل برگشت بوده و بدهکار متعهد گردید به صرف اعلام بانک، ضمن قبول محاسبات اصلاحی نسبت به تنظیم و اصلاح اسناد و اوراق مربوطه بر اساس نظر بانک اقدام نماید. عدم قبول و اقدام بدهکار در این خصوص از مصادیق تخلف از قرارداد تلقی شده و بانک حق خواهد داشت وفق مفاد این قرارداد اقدام نماید.

#### **ماده هفت :**

بدهکار اقرار نمود که این قرارداد با رعایت شرایط و مقررات بانک تنظیم شده است. لذا چنانچه به تشخیص بانک احراز گردد بدهکار در اثر وقوع هرگونه تقلب و تخلف یا با توسل به یکی از اعمال مندرج در بندهای ماده یک آیین نامه پیشگیری و مبارزه با رشوه در دستگاههای اجرایی مصوب 1383 هیات وزیران مبادرت به انعقاد این قرارداد و استفاده از تسهیلات بانک نموده است، بانک بدون هیچگونه قید و شرطی حق دارد قرارداد را فسخ و جهت وصول مطالبات و همچنین سایر خسارات وارده به خود وفق مفاد این قرارداد اقدام نماید و بدهکار و ضامن حق هرگونه ادعا و اعتراض نسبت به تشخیص و اقدامات بانک را از خود سلب و ساقط نمودند.

#### **ماده هشت :**

در اجرای قانون مبارزه با پولشویی و آیین نامه و دستورالعمل های اجرایی آن، بدهکار ضمن تعهد به رعایت قانون و سایر مقررات و ضوابط مبارزه با پولشویی و همچنین ارائه اطلاعات، مدارک و مستندات دقیق و صحیح مورد نیاز بانک در این خصوص، اقرار و تصریح نمود که آخرین اطلاعات و مشخصات سجلی، ثبتی و پستی خود و مدارک مربوطه را بصورت صحیح و بروز به بانک اعلام و ارائه نموده است، لذا متعهد گردید در صورت هرگونه تغییر در مشخصات سجلی (درمورد اشخاص حقیقی) و ثبتی اعم از شرکت نامه/ اساسنامه/

<sup>2</sup> مجموع "حداقل سود مورد انتظار غیر یارانه ای + 6" در نقطه چین قید شود.

تصمیمات هیات مدیره/ صاحبان امضای مجاز (درمورد اشخاص حقوقی)، بلافاصله نسبت به اعلام تغییرات و بروز رسانی اطلاعات ارائه شده با مستندات مربوطه ضمن تسلیم مدارک لازم به بانک و سازمان ثبت احوال کشور - حسب مورد - اقدام نماید.

همچنین بدهکار متعهد شد مستقیماً از تسهیلات/ خدمات موضوع این قرارداد استفاده نموده و در این خصوص برای دیگران هیچگونه حقی ایجاد نماید بترتیبی که برای سایر اشخاص تحت هیچ عنوان جزئاً یا کلاً امکان استفاده از تسهیلات/ خدمات موضوع این قرارداد فراهم نشود و در صورت اقدام خلاف این تعهد، بلافاصله مراتب را به بانک اطلاع دهد.

بدهکار قبول نمود در صورت تشخیص بانک مبنی بر تخلف وی از هر یک از تعهدات فوق، قرارداد منفسخ و تعهدات و دیون موجد وی به دین حال تبدیل خواهد شد و بانک حق دارد ضمن جلوگیری از ارائه تسهیلات/ خدمات موضوع این قرارداد به بدهکار، جهت وصول مطالبات و همچنین سایر خسارات وارده به خود وفق مفاد این قرارداد اقدام نماید و بدهکار حق هرگونه ادعا و اعتراض نسبت به تشخیص و اقدامات بانک را از خود سلب و ساقط نمود.

#### ماده نه :

چنانچه بدهکار از ایفای هر یک از تعهدات ناشی از این قرارداد امتناع نماید بانک می تواند هرگونه اقدامی برای وصول مطالبات معوق خود - مستقیماً یا از طریق خرید خدمات سایر اشخاص - اعمال نموده و هزینه های مربوطه را براساس تشخیص خود محاسبه و به حساب بدهی وی منظور نماید. همچنین در صورتیکه بانک ناگزیر از توسل به اقدامات اجرائی و قضائی گردد، پرداخت کلیه هزینه های اجرائی و قضائی و دادرسی و حق الوکاله و کیل و نماینده قضائی و خسارات از هر جهت (طبق تشخیص و اعلام بانک) به عهده بدهکار است که در اجرای تبصره یک الحاقی به ماده 15 اصلاحی قانون عملیات بانکی بدون ربا مطالبه و وصول خواهد شد.

#### ماده ده :

بدهکار و ضامن به بانک اجازه دادند تا در هر زمان بتواند نسبت به انتقال و واگذاری مطالبات یا حقوق خود ناشی از این قرارداد به غیر - تحت هر عنوان - اقدام نماید. بنابراین در صورت انتقال حقوق و مطالبات بانک به غیر، کلیه تضمینات و وثائق قرارداد کماکان به قوت و اعتبار خود باقی بوده و حقوق بانک نسبت به وثیقه نیز به انتقال گیرنده منتقل خواهد شد.

#### ماده یازده :

در اجرای "قانون اجازه کسر اقساط معوقه و استیفای مطالبات بانک مسکن از محل حقوق و دریافتی های بدهکاران مصوب 1361" بدهکار و ضامن قبول نمودند در صورت عدم اجرای تعهدات و تاخیر در پرداخت اقساط و مطالبات، بانک می تواند با ابلاغ موضوع به سازمان متبوع ایشان تقاضای کسر اقساط و بدهی معوق از حقوق و مزایا و هرگونه دریافتی نامبردگان را بنماید و سازمان متبوع ایشان نیز با توجه به گواهی کسر اقساط شماره ..... مورخ ..... و همچنین سلب حق هرگونه ادعا و اعتراض بدهکار و ضامن در این خصوص، نسبت به انجام درخواست مزبور و واریز و تسویه بدهی معوق نامبردگان اقدام می نماید.

#### ماده دوازده :

بدهکار مکلف گردید اقدام لازم بمنظور اخذ سند مالکیت ثبتی برای عرصه و اعیانی مورد معامله معمول و بمحض صدور سند، شش دانگ عرصه و اعیان را در رهن بانک قرار دهد. در غیر این صورت بانک می تواند با توسل به اقدامات قانونی و اجرایی نسبت به استیفای مطالبات خود و پیگرد قانونی بدهکار اقدام نماید.

#### ماده سیزده :

آقای/ خانم ..... فرزند ..... بشماره شناسنامه ..... تاریخ تولد ..... صادره از ..... کد ملی ..... به نشانی ..... کدپستی ..... شماره تماس .....

نیز بعنوان **ضامن** با علم و اطلاع و وقوف کامل راجع به مندرجات این قرارداد و کمیت و کیفیت تعهدات بدهکار، مشترکاً و متضامناً انجام کلیه تعهدات و پرداخت بدهی هایی را که در ارتباط با انجام موضوع این قرارداد بعهده بدهکار است تعهد و تقبل نمود و بانک به استناد این قرارداد حق دارد علاوه بر مراجعه به بدهکار برای ایفاء تعهدات مذکور به ضامن منفرداً، مشترکاً، متضامناً مراجعه و ایفاء تعهدات قرارداد را مطالبه و وصول نماید.

#### ماده چهارده :

کلیه هزینه های مترتب بر تنظیم و ثبت این سند از جمله حق الثبت، حق التحریر و غیره بر عهده و ذمه بدهکار است. 929/1387

نام و امضاء بدهکار نام و امضاء ضامن بانک مسکن شعبه .....