

آئین نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا (بهره) «آیین نامه تسهیلات اعطایی بانکی»

تصویب نامه شماره ۸۸۶۲۰ مورخ ۱۳۶۲/۱۲/۲۸

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۶۲/۱۰/۱۴ براساس پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی آئین نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا (بهره) مصوب ۱۳۶۲/۶/۸ مجلس شورای اسلامی را تحت عنوان «آئین نامه تسهیلات اعطایی بانکی» به شرح زیر تصویب نمودند.

مواد عمومی

ماده ۱ - اعطای تسهیلات توسط بانکها، باید به ترتیبی صورت گیرد که براساس پیش بینی های مربوط، اصل منابع تأمین شده برای این تسهیلات و همچنین سود مورد انتظار تحقق، در مدت معین قابل برگشت باشد.

ماده ۲ - حداقل و حداکثر سود و یا بازده مورد انتظار و همچنین ضوابط تعیین سود و یا نرخ بازده مورد انتظار ناشی از تسهیلات اعطایی بانکها، به تصویب شورای پول و اعتبار و تأیید رییس جمهور خواهد رسید. (۱)

ماده ۳ - ضوابط تعیین مدت و نحوه برگشت اصل و همچنین سود حاصل از تسهیلات اعطایی بانکها به تصویب شورای پول و اعتبار خواهد بود.

ماده ۴ - بانکها برحسب اجرای قراردادهای منعقد موضوع این آیین نامه اعم از نحوه مصرف و بازگشت تسهیلات اعطایی نظارت لازم و کافی به عمل خواهند آورد. عملیات بانکی ناشی از اعطای تسهیلات حسب مورد، به تشخیص بانک اعطاکننده تسهیلات در همان بانک متمرکز خواهد شد.

ماده ۵ - اعطای تسهیلات، عنداللزوم منوط به دریافت مبلغی به عنوان "پیش دریافت" خواهد بود. تشخیص موارد لزوم و حداقل میزان "پیش دریافت" با شورای پول و اعتبار می باشد.

ماده ۶ - اعطای تسهیلات عنداللزوم، به تشخیص بانک، منوط به اخذ تأمین کافی برای حفظ منافع بانک و حسن اجرای قراردادهای مربوط می باشد.

تبصره - در مواردی که تسهیلات اعطایی بانکها در رابطه با اموالی باشد که به تشخیص بانک مصرف انحصاری و یا محدود داشته و یا در اثر نصب و بهره برداری استفاده مجدد آن مقرون به صرفه نباشد، بانکها با اخذ تأمین اضافی لازم مبادرت به اعطای تسهیلات خواهند نمود.

تبصره ۲ - کلیه بانکها موظفند قراردادهای مربوط به تخصیص زمین توسط سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران و شرکت های تابعه و همچنین قراردادهای مربوط به تخصیص زمین برای اجرای طرح های صنایع روستایی و پروژه های دامداری و آبیاری و زراعت که حسب مورد موافقت اصولی آنها توسط وزارت جهاد کشاورزی صادر شده است و نیز قراردادهای مربوط به حق بهره برداری از زمین و خدمات زیربنایی در شهرکهای علمی و تحقیقاتی، پارکهای علم و فناوری، مراکز رشد و مراکز نوآوری را هم ردیف اسناد رسمی پذیرفته و تسهیلات اعتباری و حقوقی مربوط به اسناد رسمی را در خصوص قراردادهای مزبور اعمال نمایند.

وزارتخانه های راه و شهرسازی و جهادکشاورزی، سازمان صنایع کوچک و شهرک های صنعتی ایران و سایر دستگاههای اجرایی به استثنای سازمان اوقاف و امور خیریه موظفند در اجرای قرارداد تسهیلات اعطایی بنا به درخواست بانک و یا مؤسسه مالی، اعتباری ذی نفع، آنها و یا اشخاص معرفی شده از طرف آنها را به عنوان جانشین مجری طرح موضوع قرارداد واگذاری زمین، شناخته و بپذیرند و کلیه حقوق و تعهدات ناشی از آن را به بانک یا مؤسسه مالی، اعتباری ذی نفع و یا اشخاص معرفی شده منتقل نمایند. همچنین دستگاههای مذکور موظفند در صورت تغییر یا تعویض قرارداد بنا به تقاضای بانک برای تفویض اختیار به بانک در اسرع وقت به دفاتر اسناد رسمی معرفی شده مراجعه نمایند. (۲، ۳، ۴)

ماده ۷ - بانکها ترتیبی اتخاذ خواهند نمود تا عنداللزوم اموال موضوع تسهیلات اعطائی و یا وثایق آنها در طول مدت اجرای قراردادهای مربوط، همه ساله حداقل به میزان مانده مطالبات ناشی از اعطای این گونه تسهیلات، به نفع بانک بیمه شود.

ماده ۸ - اعطای هر یک از انواع تسهیلات توسط دو یا چند بانک مشترکاً به شخص و یا اشخاص حقیقی و یا حقوقی بلامانع است. در هر حال اداره امور اینگونه تسهیلات اعطایی به انتخاب بانک‌های شرکت‌کننده بر عهده یک بانک خواهد بود.

ماده ۹ - کلیه معاملات بانک‌ها در رابطه با تسهیلات اعطایی بانکی تابع این آئین‌نامه و دستورالعمل‌های مربوط می‌باشد و از شمول ضوابط و مقررات ناظر بر معاملات تدارکاتی بانک‌ها خارج است.

تبصره ۱ - معاملات راجع به اموالی که در رابطه با تسهیلات اعطایی به تملک بانک‌ها درآمده و یا توسط بانک‌ها احداث گردیده نیز تابع حکم این ماده خواهد بود.

تبصره ۲ - مدت معامله و قیمت‌گذاری اموال تملک شده، حسب مورد، توسط بانک تعیین خواهد شد.

ماده ۱۰ - از تاریخ اجرای قانون، اعطای تسهیلات جدید بانک‌ها براساس قانون عملیات بانکی بدون ربا و قانون پولی و بانکی، در حدی که مغایر با قانون عملیات بانکی بدون ربا نباشد، صورت خواهد گرفت. بانک‌ها مکلفند با موافقت مشتریان خود، در حداقل زمان ممکن، تسهیلات اعطایی گذشته را با موازین اسلامی تطبیق دهند. در صورتی که تطبیق معاملات و قراردادهای گذشته بانک‌ها با عملیات جدید بانکی امکان‌پذیر نباشد، معاملات و قراردادهای مذکور تا انقضای سررسید به قوت خود باقی خواهد بود.

ماده ۱۱ - بانک‌ها مکلفند، در قراردادهای تنظیمی خود در ارتباط با عملیات مضاربه، معاملات اقساطی، اجاره به شرط تملیک، نسیه، سلف و قرض‌الحسنه قید نمایند که قراردادهای مذکور، براساس توافق حاصله، در حکم اسناد لازم‌الاجرا و تابع آیین‌نامه اجرایی اسناد رسمی است.

تبصره - معاملات که طبق قوانین و مقررات موضوعه باید در دفاتر اسناد رسمی انجام شوند کماکان طبق تشریفات مربوط انجام خواهد شد.

ماده ۱۲ - در مواردی که موضوع تسهیلات اعطایی، واگذاری اموال می‌باشد، اعلام قیمت فروش نقدی اینگونه اموال طبق ضوابط مقرر از طرف شورای پول و اعتبار توسط بانک‌ها به مشتری الزامی است.

ماده ۱۳ - بانک‌ها می‌توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امر مسکن، با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی واحدهای مسکونی ارزان قیمت را احداث یا خریداری کنند و به صورت فروش اقساطی یا اجاره به شرط تملیک به متقاضیان خرید این گونه واحدها واگذار کنند. (۵)

ماده ۱۴ - بانک مرکزی همه ساله برنامه احداث واحدهای مسکونی ارزان قیمت توسط بانک‌ها را با توجه به سیاست‌های پولی موضوع ماده ۲۰ قانون و هماهنگ با سیاست وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و برای اجرا به بانک‌ها ابلاغ خواهد نمود.

1- قرض الحسنه

ماده ۱۵ - قرض الحسنه عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین (قرض دهنده) مقدار معینی از مال خود را به طرف دیگر (قرض گیرنده) تملیک می‌کند که قرض گیرنده مثل و یا در صورت عدم امکان قیمت آن را به قرض دهنده رد نماید.

ماده ۱۶ - بانک‌ها، به منظور تحقق اهداف مقرر در بندهای ۲ و ۹ اصل ۴۳ قانون اساسی و همچنین رفع نیازهای اساسی اشخاص با تخصیص بخشی از منابع خود طبق ضوابطی که به تصویب شورای پول و اعتبار و تأیید نخست‌وزیر خواهد رسید در موارد ذیل مبادرت به پرداخت قرض الحسنه می‌نمایند:

الف - تأمین وسایل و ابزار و سایر امکانات لازم برای ایجاد کار جهت کسانی که فاقد اینگونه امکانات می‌باشند در شکل تعاونی.

ب - کمک به امر افزایش تولید با تأکید بر تولیدات کشاورزی - دامی - صنعتی.

ج - رفع احتیاجات ضروری.

ماده ۱۷ - هزینه‌های پرداخت قرض الحسنه در هر مورد براساس دستورالعمل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران محاسبه و از قرض گیرنده دریافت خواهد شد.

2- مشارکت مدنی

ماده ۱۸ - مشارکت مدنی عبارت است از درآمیختن سهم الشرکه نقدی و یا غیر نقدی متعلق به اشخاص حقیقی و یا حقوقی متعدد به نحو مشاع به منظور انتفاع، طبق قرارداد.

ماده ۱۹ - مشارکت مدنی توسط بانکها به منظور ایجاد تسهیلات لازم برای فعالیت‌های تولیدی، بازرگانی و خدماتی صورت خواهد گرفت موضوع مشارکت باید مشخص باشد.

ماده ۲۰ - شرکت مدنی در صورتی تشکیل و تحقق خواهد یافت که شرکا طبق قرارداد سهم‌الشرکه نقدی خود را به حساب مخصوصی که در بانک برای شرکت افتتاح می‌گردد، واریز نمایند و در صورتی که تمام و یا قسمتی از سهم‌الشرکه غیر نقدی باشد، طبق مقررات مشارکت مدنی، این سهم‌الشرکه به مدیر یا مدیران شرکت مدنی تحویل گردد.

تبصره - پرداخت سهم‌الشرکه شرکا در مشارکت مدنی می‌تواند، طبق قرارداد به دفعات صورت گیرد.

ماده ۲۱ - مشارکت مدنی پس از اتمام موضوع شرکت تصفیه و مرتفع می‌شود.

ماده ۲۲ - بانکها مکلفند در قرارداد مشارکت مدنی تصریح نمایند که مدیر و یا مدیران شرکت‌های مدنی که طبق این مقررات تشکیل می‌شوند، بیش از مال‌الشرکه واریز شده به حساب و یا تحویل شده به مدیر یا مدیران شرکت مجاز به انجام معامله و قبول تعهدات مالی نمی‌باشند.

۳- مشارکت حقوقی

ماده ۲۳ - منظور از مشارکت حقوقی عبارت است از تأمین قسمتی از "سرمایه" شرکت‌های سهامی جدید و یا خرید قسمتی از سهام شرکت‌های سهامی موجود.

ماده ۲۴ - بانکها می‌توانند، به منظور ایجاد تسهیلات لازم برای گسترش فعالیت بخش‌های مختلف تولیدی، بازرگانی و خدماتی، قسمتی از سرمایه مورد نیاز شرکت‌های سهامی را که برای امور مذکور تشکیل شده و یا می‌شوند، تأمین نمایند.

ماده ۲۵ - بانکها موظفند قبل از مشارکت وضعیت شرکت‌های سهامی را که سهام آنها موضوع خرید است و یا طرح ارایه شده برای مشارکت را از لحاظ فنی، مالی و اقتصادی (در حد نیاز بانک) بررسی و ارزیابی نمایند. مشارکت هر بانک از محل منابع بانک و سپرده‌های سرمایه‌گذاری در صورتی مجاز است که نتیجه بررسی و ارزیابی حاکی از پیش‌بینی عدم زیان‌دهی مشارکت باشد.

تبصره - حداقل نسبت به سرمایه شرکت‌هایی که بانکها در آنها مشارکت می‌نمایند، به کل منابع مالی این قبیل شرکتها، در بدو مشارکت، عنداللزوم توسط بانک مرکزی تعیین خواهد شد.

ماده ۲۶ - بانکها می‌توانند سهام خود در شرکت‌های سهامی را به فروش برسانند.

ماده ۲۷ - بانک مرکزی می‌تواند عنداللزوم نسبت مشارکت یک و یا چند بانک، از محل منابع بانک و سپرده‌های سرمایه‌گذاری در یک شرکت سهامی جدید و همچنین نسبت سهام خریداری توسط یک و یا چند بانک از محل مذکور، در یک شرکت سهامی موجود را تعیین نماید.

۴- سرمایه‌گذاری مستقیم

ماده ۲۸ - سرمایه‌گذاری مستقیم عبارت است از تأمین سرمایه لازم جهت اجرای طرح‌های تولیدی و طرح‌های عمرانی انتفاعی توسط بانکها.

تبصره - بانکها به هیچ وجه حق ندارند در تولید اشیای تجملی و مصرفی و غیرضروری سرمایه‌گذاری نمایند.

ماده ۲۹ - نسبت به کل منابع مالی لازم برای اجرای طرح، تا مرحله بهره‌برداری، نباید از چهل درصد کمتر باشد.

تبصره - صد درصد سرمایه‌گذاری ثابت برای اجرای اینگونه طرحها باید به صورت منابع مالی بلند مدت (اعم از سرمایه و یا سایر منابع) تأمین شود.

ماده ۳۰ - اجرای طرح‌های موضوع ماده ۲۸ این آیین‌نامه با تشکیل شرکت‌های سهامی مجاز می‌باشد. شرکت‌های سهامی که طبق این مقررات به صورت مستقل از بانکها تشکیل می‌گردند، تابع اساسنامه مقررات و آیین‌نامه‌های ناظر به خود می‌باشند.

ماده ۳۱ - بانک‌ها موظفند قبل از اقدام به سرمایه‌گذاری مستقیم، طرح موضوع سرمایه‌گذاری را از لحاظ اقتصادی فنی و مالی (در حد نیاز بانک) بررسی و ارزیابی نمایند. سرمایه‌گذاری مستقیم از محل منابع بانک و سپرده‌های سرمایه‌گذاری در این قبیل طرح‌ها در صورتی مجاز است که نتیجه بررسی و ارزیابی طرح از لحاظ مالی قابل توجیه باشد. میزان حداقل سودآوری (نرخ بازده) طرح طبق بند ۲ ماده ۲۰ قانون، توسط شورای پول و اعتبار تعیین خواهد شد.

ماده ۳۲ - بانک‌ها موظفند برنامه اختصاص وجوه برای سرمایه‌گذاری‌های مستقیم خود را با رعایت دستورالعمل‌های مربوط، به بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران گزارش دهند تا همراه لایحه بودجه کل کشور تقدیم مجلس شورای اسلامی گردد.

ماده ۳۳ - بانک‌ها می‌توانند تمام یا قسمتی از سهام خود را در شرکت‌هایی که از طریق سرمایه‌گذاری مستقیم تشکیل شده‌اند، پس از رسیدن به مرحله بهره‌داری با هماهنگی شورای عالی بانک‌ها، برای فروش به عموم عرضه نمایند.

ماده ۳۴ - بانک‌ها موظفند همه ساله حساب‌ها و عملیات مالی شرکت‌های مشمول ضوابط سرمایه‌گذاری مستقیم را توسط مؤسسات حسابرسی مورد تأیید وزارت امور اقتصادی و دارایی، حسابرسی نمایند.

تبصره - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران می‌تواند عملیات سرمایه‌گذاری مستقیم بانک‌ها را عنداللزوم مورد بازرسی قرار دهند.

ماده ۳۵ - بانک‌ها مکلفند سرمایه‌گذاری‌های مستقیم موجود خود را حداکثر تا پایان سال ۱۳۶۵ با ضوابط این آیین‌نامه تطبیق دهند.

۵ - مضاربه

ماده ۳۶ - مضاربه قراردادی است که به موجب آن یکی از طرفین (مالک) عهده‌دار تأمین سرمایه (نقدی) می‌گردد با قید این که طرف دیگر (عامل) با آن تجارت کرده و در سود حاصله شریک باشند.

ماده ۳۷ - بانک‌ها می‌توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امور بازرگانی به عنوان مالک، سرمایه نقدی (منابع) لازم را در اختیار عامل اعم از شخص حقیقی یا حقوقی قرار دهند. بانک‌ها در اعطای این تسهیلات به تعاونی‌های قانونی اولویت خواهند داد.

ماده ۳۸ - بانک‌ها در امر واردات مجاز به مضاربه با بخش خصوصی نمی‌باشند.

ماده ۳۹ - انواع هزینه‌های قابل قبول در مضاربه توسط بانک مرکزی تعیین و اعلام خواهد شد.

۶ - معاملات سلف

ماده ۴۰ - منظور از معامله سلف پیش خرید نقدی محصولات تولیدی به قیمت معین می‌باشد. (با توجه به ضوابط شرعی)

ماده ۴۱ - بانک‌ها می‌توانند، به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت تأمین سرمایه در گردش واحدهای تولیدی، اعم از این که مالکیت این واحدها متعلق به شخص حقیقی و یا حقوقی باشد منحصراً بنا به درخواست اینگونه واحدها مبادرت به پیش خرید محصولات تولیدی آنها بنمایند.

ماده ۴۲ - بانک‌ها از فروش محصولات تولیدی پیش خرید شده قبل از سررسید تحویل ممنوع می‌باشند مگر این که مبیع قبل از سررسید به بانک تحویل شده باشد.

ماده ۴۳ - پیش خرید محصولات واحدهای تولیدی، طبق قرارداد، توسط بانک‌ها در صورتی مجاز است که اینگونه محصولات :
الف - توسط واحد درخواست‌کننده تولید شود.

ب - سریع‌الفساد نباشد. (مگر این که امکان اقدامات احتیاطی لازم جهت جلوگیری از فساد در فاصله تحویل و فروش وجود داشته باشد).

ج - سهل‌البیع باشد.

تبصره - منظور از عبارت "سهل‌البیع" موضوع بند ج آن است که هنگام پیش خرید، بانک اطمینان حاصل نماید که محصولات تولیدی مورد معامله در سررسید تحویل به سهولت قابل فروش است.

ماده ۴۴ - قیمت پیش خرید محصولات تولیدی توسط بانک‌ها با توجه به عوامل مؤثر در تعیین قیمت از جمله پیش‌بینی قیمت فروش آنها در سررسید تحویل و همچنین سود بانک تعیین خواهد شد. در هر حال، قیمت پیش خرید نباید از قیمت نقدی اینگونه محصولات در زمان انجام معامله بیشتر باشد.

ماده ۴۵ - بانک‌ها مکلفند در معاملات پیش خرید محصولات تولیدی موارد زیر را رعایت نمایند و در قرارداد مربوط ملحوظ دارند :

الف - تعیین مشخصات اصلی این قبیل محصولات به نحوی که مشخص کننده قیمت باشد.

ب - پرداخت تمام قیمت پیش خرید محصولات پیش خرید شده به فروشنده در زمان انجام معامله.

ج - تعیین تاریخ تحویل.

د - تعیین مقدار، تعداد، وزن و سایر مشخصات متعارف محصولات مورد معامله.

هـ - تعیین محل تحویل محصولات پیش خرید شده.

ماده ۴۶ - بانک‌ها در صورتی مجاز به پیش خرید محصولات تولیدی می‌باشند که زمان تحویل کل محصولات به بانک (از تاریخ انجام

معامله) حداکثر معادل یک دوره تولید باشد مشروط بر این که به هر حال از یک سال تجاوز ننماید.

۷- فروش اقساطی (نسیه) جهت تأمین سرمایه در گردش واحدهای تولیدی

ماده ۴۷ - منظور از فروش اقساطی عبارت است از واگذاری عین به بهای معلوم به غیر به ترتیبی که تمام یا قسمتی از بهای مزبور به اقساط مساوی و یا غیرمساوی در سررسید یا سررسیدهای معین دریافت گردد.

ماده ۴۸ - بانک‌ها می‌توانند، به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت تأمین سرمایه در گردش واحدهای تولیدی، مواد و لوازم یدکی و ابزار کار مصرفی و سایر نیازهای اولیه مورد احتیاج این واحدها را منحصراً بنا به درخواست کتبی و تعهد متقاضیان، مبنی بر خرید و مصرف عوامل مذکور خریداری و به صورت اقساطی به متقاضی به فروش برسانند. در برآورد میزان نیاز واحدهای تولیدی حجم مواد اولیه متناسب با تولید برای نیاز یک دوره تولید باید در نظر گرفته شود.

ماده ۴۹ - قیمت فروش اقساطی کالاهای موضوع ماده ۴۸ با توجه به قیمت تمام شده و سود بانک تعیین خواهد شد.

ماده ۵۰ - مدت وصول قیمت فروش کالاهای موضوع ماده ۴۸ نباید از یک درصد تولید و حداکثر از یک سال تجاوز نماید. این مدت در موارد استثنایی حداکثر تا یک سال دیگر با موافقت بانک مرکزی قابل افزایش خواهد بود.

تبصره - در صورتی که فروش اقساطی به منظور تأمین سرمایه در گردش طرح‌های تولیدی جدید صورت گیرد مدت وصول برای بیش از یک سال حسب مورد توسط بانک ذریبط تعیین و مشخص خواهد شد.

۸- فروش اقساطی وسایل تولید، ماشین آلات، وسایل حمل و نقل، کالاهای مصرفی بادوام ساخت داخل و تأسیسات (۶)

ماده ۵۱- اموال موضوع این فصل، وسایل حمل و نقل، کالاهای مصرفی بادوام ساخت داخل کشور طبق فهرستی که بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تعیین می‌نماید، ماشین‌آلات و تأسیساتی است که طول عمر مفید آنها طبق جدولی که بانک یاد شده تهیه می‌کند، بیش از یک سال است.

تبصره- تسهیلات اعطایی جهت خرید کالاهای مصرفی بادوام ساخت داخل می‌تواند به صورت مستقیم به مصرف کنندگان پرداخت شود و یا از طریق انتقال مانده تسهیلات استفاده شده تولید کنندگان این نوع کالاها به خریداران صورت گیرد.

دستورالعمل اجرایی این تبصره به تصویب شورای پول و اعتبار می‌رسد. (۷)

ماده ۵۲ - بانک‌ها می‌توانند، به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امور صنعت، معدن، کشاورزی و خدمات اموال موضوع ماده ۵۱ را منحصراً بنا به درخواست کتبی متقاضیان و تعهد آنها، مبنی بر خرید، مصرف و یا استفاده مستقیم اینگونه اموال، خریداری و به صورت اقساطی به متقاضی به فروش برسانند.

ماده ۵۳ - قیمت فروش اقساطی اموال موضوع ماده ۵۱ با توجه به قیمت تمام شده و سود بانک تعیین خواهد شد.

ماده ۵۴ - مدت وصول قیمت فروش اقساطی اموال موضوع ماده ۵۱ نباید از طول عمر مفید این قبیل اموال به شرح جدول مزبور تجاوز نماید. مبدأ محاسبه طول عمر مفید تاریخ شروع بهره‌برداری به تشخیص بانک خواهد بود.

تبصره- مدت وصول اقساط بازپرداخت تسهیلات اعطایی برای خرید تاکسی تا پنج سال و برای خرید اتوبوس، مینی بوس، کامیون و بارکش تا هفت سال به تشخیص بانک می‌تواند افزایش یابد. (۸)

۹- فروش اقساطی - مسکن

ماده ۵۵ - حذف شده است. (۹)

ماده ۵۶ - بانکها قیمت واگذاری واحدهای مسکونی را با توجه به قیمت تمام شده، هزینه‌های مربوط و همچنین سود مناسب برای بانک تعیین خواهند نمود.

تبصره ۱ - ضوابط اعطای تسهیلات به متقاضیان واحدهای مسکونی ارزان قیمت احدائی توسط بانکها با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تصویب شورای اقتصاد تعیین می‌گردد.

تبصره ۲ - در موارد استثنایی با تشخیص نخست‌وزیر تسهیلات لازم برای سازمان‌های دولتی از منابع بانکها فراهم خواهد شد.

۱۰- اجاره به شرط تملیک

ماده ۵۷ - اجاره به شرط تملیک عقد اجاره‌ای است که در آن شرط شود مستأجر در پایان مدت اجاره و در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد، عین مستأجره را مالک گردد.

ماده ۵۸- بانکها می‌توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم برای گسترش امور خدماتی، کشاورزی، صنعتی و معدن، ساختمان و مسکن، بازرگانی و کسب و کار و مصرف کالاهای بادوام ساخت داخل کشور به عنوان موجر مبادرت به معاملات اجاره به شرط تملیک نمایند.

تبصره- تسهیلات اعطایی جهت خرید کالاهای مصرفی بادوام ساخت داخل می‌تواند به صورت مستقیم به مصرف کنندگان پرداخت شود و یا از طریق انتقال مانده تسهیلات استفاده شده تولید کنندگان این نوع کالاها به خریداران صورت گیرد.

دستورالعمل اجرایی این تبصره به تصویب شورای پول و اعتبار می‌رسد. (۱۰)

ماده ۵۹ - بانکها می‌توانند منحصراً بنا به درخواست کتبی و تعهد متقاضی، مبنی بر انجام اجاره به شرط تملیک و استفاده خود، اموال منقول و غیر منقول برای ایجاد تسهیلات موضوع ماده ۶۱ را خریداری و به صورت اجاره به شرط تملیک در اختیار متقاضی قرار دهند. ماده ۶۰ - بانکها می‌توانند واحدهای مسکونی احداث یا خریداری شده، موضوع ماده ۱۳ را به صورت اجاره به شرط تملیک واگذار نمایند. (۱۱)

تبصره ۱ - بانکها مکلفند در قراردادهای منعقد شده مباشرت مستأجر در استیفای منافع از عین مستأجره موضوع این ماده را قید نمایند. مگر در موارد قهری و اضطراری به تشخیص بانک.

تبصره ۲ - ضوابط تسهیلات متقاضیان واحدهای مسکونی ارزان قیمت احدائی توسط بانکها به وسیله شورای اقتصاد تعیین می‌گردد. ماده ۶۱ - مدت اجاره به شرط تملیک نباید از طول عمر مفید اموال موضوع ماده ۶۲ و ۶۳ تجاوز نماید مبدأ محاسبه طول عمر مفید و تاریخ شروع بهره‌برداری، به تشخیص بانک، خواهد بود.

تبصره ۱ - معاملات اجاره به شرط تملیک اموالی که طول عمر مفید آنها کمتر از دو سال باشد برای بانکها ممنوع است.

تبصره ۲- مدت اجاره به شرط تملیک برای خرید تاکسی تا پنج سال و برای خرید اتوبوس، مینی بوس، کامیون و بارکش تا هفت سال به تشخیص بانک می‌تواند افزایش یابد. (۱۲)

ماده ۶۲ - میزان مال الاجاره در مورد اموال خریداری و یا واحدهای مسکونی احداث شده موضوع ماده ۱۳ با در نظر گرفتن قیمت تمام شده، مدت اجاره به شرط تملیک و سود مناسب برای بانک تعیین می‌گردد. در احتساب سود، پیش دریافت موضوع ماده ۶۳ ملحوظ خواهد شد.

ماده ۶۳ - بانکها مکلفند حداقل بیست درصد قیمت تمام شده را بابت قسمتی از مال الاجاره برای طول مدت اجاره «پیش دریافت» نمایند. (۱۳، ۱۴، ۱۵ و ۱۶)

ماده ۶۴ - در قرارداد اجاره به شرط تملیک باید شرط شود که در پایان مدت اجاره و پس از پرداخت آخرین قسط مال الاجاره در صورتی که کلیه تعهدات مستأجر طبق قرارداد انجام شده باشد، عین مستأجره در ملکیت مستأجر درآید.

تبصره - در صورتی که مستأجر قبل از پایان مدت اجاره مبادرت به پرداخت و تسویه کامل باقیمانده مال الاجاره بنماید بانکها مجاز می‌باشند که علاوه بر تخفیف لازم در مبلغ مال الاجاره باقیمانده، عین مستأجره را طبق قرارداد به مستأجر انتقال دهند.

ماده ۶۵ - بانک‌ها مکلفند موارد فسخ و نحوه تسویه حساب را صراحتاً در قرارداد اجاره به شرط تملیک ذکر نمایند.

۱۱- جعاله

ماده ۶۶ - از نظر این آئین‌نامه جعاله عبارت است از التزام شخص "جاعل" یا "کارفرما" به ادای مبلغ یا اجرت معلوم (جعل) در مقابل انجام عملی معین، طبق قرارداد. طرفی که عمل را انجام می‌دهد "عامل" یا "پیمان‌کار" نامیده می‌شود.

ماده ۶۷ - بانک‌ها می‌توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم برای گسترش امور تولیدی، بازرگانی و خدماتی با تنظیم قرارداد به عنوان "عامل" یا عندالافتضا به عنوان "جاعل" مبادرت به جعاله نمایند.

ماده ۶۸ - در مواردی که بانک عامل جعاله می‌باشد باید در قرارداد جعاله در اختیار بانک برای واگذاری انجام قسمتی از عمل معین به غیر تحت عنوان جعاله‌ثانوی و یا عنوان دیگری قید شود. در این صورت بانک مکلف است بر عملیات اجرایی و نحوه مصرف و واریز وجوه نظارت نماید.

تبصره - در مواردی که بانک جاعل جعاله باشد عامل می‌تواند با موافقت بانک انجام قسمتی از کار را به دیگری واگذار نماید.

ماده ۶۹ - تدارک مقدمات و تهیه مواد و مصالح و سایر لوازم مورد نیاز برای انجام عمل می‌تواند، طبق قرارداد بر عهده جاعل و یا عامل باشد.

ماده ۷۰ - دریافت یا پرداخت قسمتی از مبلغ قرارداد جعاله، به عنوان "پیش دریافت" و یا "پیش پرداخت" با رعایت ضوابط حداقل و یا حداکثر مقرر از طرف شورای پول و اعتبار مجاز می‌باشد.

۱۲- مزارعه

ماده ۷۱ - مزارعه قراردادی است که به موجب آن یکی از طرفین "مزارع" زمین مشخص را برای مدت معینی به طرف دیگر "عامل" می‌دهد تا در زمین مذکور زراعت کرده و حاصل بین مزارع و عامل تقسیم گردد.

ماده ۷۲ - بانک‌ها می‌توانند، به منظور افزایش بهره‌وری و تولید محصولات کشاورزی، به عنوان مزارع، اراضی مزروعی را که ملک آنها بوده و یا ملکی باشد که به هر عنوان مجاز در تصرف و بهره‌برداری از آن باشند، طبق قرارداد، به مزارعه واگذار نمایند.

تبصره - بانک‌ها می‌توانند علاوه بر زمین عوامل لازم دیگر نظیر آب، بذر، کود، سم، وسایل و ابزار تولید و وسایل حمل و نقل را طبق قرارداد تأمین نمایند.

ماده ۷۳ - بانک‌ها می‌توانند در موارد ضروری با توجه به نسبت سهم طرفین از محصول مبلغی به صورت نقدی طی دوره تولید به عامل پرداخت نمایند.

۱۳- مساقات

ماده ۷۴ - مساقات معامله‌ای است که بین صاحب درخت و امثال آن با عامل در مقابل حصه مشاع معین از ثمره واقع می‌شود. ثمره اعم است از میوه و برگ و گل و غیره آن.

ماده ۷۵ - بانک‌ها می‌توانند، به منظور افزایش بهره‌وری و تولید محصولات کشاورزی، باغات و درختان مثمری را که مالک عین و یا منفعت آنها بوده و یا به هر عنوان، مجاز در تصرف و بهره‌برداری از آنها باشند، به مساقات بدهند.

تبصره - بانک‌ها می‌توانند عوامل لازم دیگر نظیر آب و کود، سم و وسیله حمل و نقل را طبق قرارداد تأمین نمایند.

ماده ۷۶ - بانک‌ها می‌توانند در موارد ضروری با توجه به نسبت سهم طرفین از ثمره مبلغی به صورت نقدی، طی دوره تولید به عامل پرداخت نمایند.

۱۴- استصناع (۱۷)

ماده ۷۷- استصناع عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین در مقابل مبلغی معین، متعهد به ساخت (تولید، تبدیل و تغییر) اموال منقول و غیرمنقول، مادی و غیرمادی با مشخصات مورد تقاضا و تحویل آن در دوره زمانی معین به طرف دیگر می‌گردد.

ماده ۷۸- بانک‌ها می‌توانند به منظور گسترش بخش‌های تولیدی از قبیل صنعت و معدن، مسکن و کشاورزی، تسهیلات لازم را به مشتریان در قالب عقد استصناع اعطا نمایند. بانکها ساخت موضوع استصناع را در قالب قرارداد استصناع دیگری به سازنده واگذار می‌نمایند.

ماده ۷۹- اموال موضوع عقد استصناع نباید ساخته شده باشد و باید دارای مشخصات مورد تقاضا و برخوردار از استانداردهای قابل قبول در کشور بوده و ویژگی‌های آن از قبیل اندازه، حجم، کیفیت، کمیت و غیره به طور صریح در عقد ذکر شود.

ماده ۸۰- در عقد استصناع مبلغ و نحوه پرداخت آن باید معلوم و مشخص باشد.

۱۵- مرابحه

ماده ۸۱- مرابحه قراردادی است که به موجب آن عرضه‌کننده بهای تمام‌شده اموال و خدمات را به اطلاع متقاضی می‌رساند و سپس با افزودن مبلغ یا درصدی اضافی به عنوان سود، آن را به صورت نقدی، نسبه دفعی یا اقساطی، به اقساط مساوی و یا غیرمساوی در سررسید یا سررسیدهای معین به متقاضی واگذار می‌کند.

ماده ۸۲- بانکها می‌توانند به منظور رفع نیازهای واحدهای تولیدی، خدماتی و بازرگانی برای تهیه مواد اولیه، لوازم یدکی، ابزار کار، ماشین‌آلات، تأسیسات، زمین و سایر کالاها و خدمات مورد احتیاج این واحدها و نیازهای خانوارها برای تهیه مسکن، کالاهای بادوام و مصرفی و خدمات به سفارش و درخواست متقاضی مبادرت به تهیه و تملک این اموال و خدمات نموده و سپس آن را در قالب عقد مرابحه به متقاضی واگذار نمایند.

ماده ۸۳- بانکها مکلفند قبل از انعقاد عقد مرابحه اطمینان حاصل نمایند که اصل منابع و سود متعلقه در طول مدت قرارداد، قابل برگشت می‌باشد.

ماده ۸۴- اعطای تسهیلات در قالب عقد مرابحه با توجه به بهای تمام شده و سود بانک تعیین خواهد شد.

ماده ۸۵- بانکها مکلفند تمهیدات لازم را برای استفاده از ابزارها و کارت‌های الکترونیکی در قالب عقد مرابحه فراهم نمایند.

۱۶- خرید دین

ماده ۸۶- خرید دین قراردادی است که به موجب آن شخص ثالثی دین مدت‌دار بدهکار را به کمتر از مبلغ اسمی آن به صورت نقدی از داین خریداری می‌کند.

ماده ۸۷- بانکها می‌توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت تمامی بخش‌های اقتصادی، دیون موضوع اسناد و اوراق تجاری مدت‌دار متقاضیان را خریداری نمایند.

ماده ۸۸- اسناد و اوراق تجاری به آن دسته از اسناد و اوراق بهادار اطلاق می‌گردد که مفاد آن حاکی از طلب حقیقی متقاضی باشد.

ماده ۸۹- بانکها مکلفند قبل از خرید دین موضوع اسناد و اوراق تجاری، از حقیقی بودن دین و نقدشوندگی آن در سررسید، اطمینان حاصل نمایند.

ماده ۹۰- دستورالعمل اجرایی عقود استصناع، مرابحه و خرید دین در چارچوب قوانین و مقررات توسط بانک مرکزی تهیه و به تصویب شورای پول و اعتبار خواهد رسید.

۱- ماده ۲ آئین نامه تسهیلات اعطایی بانکی به موجب مصوبه شماره ۱۵۳۴۸ مورخ ۱۳۷۲/۳/۱۲ گردیده و متن ماده ۲ قبل از اصلاح بدین شرح بوده: "ضوابط تعیین سود و با نرخ بازده مورد انتظار ناشی از تسهیلات اعطایی بانکها و حداقل و حداکثر سود و یا بازده مورد انتظار به تصویب شورای پول و اعتبار و تأیید نخست‌وزیر خواهد رسید."

۲- به موجب مصوبه شماره ۳۱۴۶۶/ت/۱۵۶/ه مورخ ۱۳۶۹/۵/۹ متن ذیل به عنوان تبصره دوم به ماده (۶) آئین نامه فوق الحاق گردیده است: "تبصره ۲- کلیه بانکها موظفند قراردادهای مربوط به تخصیص زمین توسط شرکت شهرکهای صنعتی ایران و شرکتهای تابعه را همدریف اسناد رسمی پذیرفته و تسهیلات اعتباری و حقوقی مربوط به اسناد رسمی را در خصوص قراردادهای مزبور اعمال نمایند. شرکت شهرکهای صنعتی ایران و شرکتهای تابعه موظفند در صورت تخلف متقاضی در اجرای قرارداد تسهیلات اعطای بانکها، بنا به درخواست بانک یا مؤسسه اعتباری ذینفع آنها را به عنوان جانشین طرف قرارداد واگذاری زمین شناخته و بپذیرند و کلیه حقوق و تعهدات ناشی از قرارداد تخصیص زمین را به بانک یا مؤسسه اعتباری ذینفع منتقل نمایند تا در حفظ منافع بانک مورد استفاده قرار گیرد"

۳- به موجب مصوبه شماره ۱۲۲۴۹۰/ت/۱۲۹/ه مورخ ۱۳۷۰/۴/۵ متن تبصره دوم الحاقی به ماده (۶) آئین نامه فوق به شرح ذیل اصلاح گردیده است:

۱- در قسمت اول متن تبصره بعد از عبارت "شرکت شهرکهای صنعتی و شرکتهای تابعه" عبارت "و همچنین قراردادهای مربوط به تخصیص زمین برای اجرای طرحهای صنایع روستایی و پروژههای دامداری و آبریان و زراعت که حسب مورد موافقت اصولی آنها توسط وزارتخانههای جهاد سازندگی و کشاورزی صادر شده است" اضافه می‌گردد.

۲- در قسمت دوم متن تبصره بعد از عبارت "شرکت شهرکهای صنعتی ایران و شرکتهای تابعه" عبارت "و وزارتخانههای جهاد سازندگی و کشاورزی حسب مورد" اضافه می‌گردد.

۴- تبصره (۲) الحاقی ماده (۶) آئین نامه تسهیلات اعطایی بانکی موضوع تصویب نامه شماره ۸۸۶۲۰ مورخ ۱۳۶۲/۱۲/۲۸ و اصلاحات بعدی آن به موجب مصوبه شماره ۹۶۲۲۳/ت/۵۴۳۵۹ ه مورخ ۱۳۹۶/۸/۶ هیات وزیران اصلاح و مراتب طی بخشنامه شماره ۹۶/۲۸۹۹۱۴ مورخ ۱۳۹۶/۹/۱۳ بانک مرکزی به نظام بانک کشور ابلاغ گردیده است.

۵- ماده ۱۳ آئین نامه تسهیلات اعطایی بانکی به موجب مصوبه شماره ۱۴۸۷۴/ت/۳۷۶/ه مورخ ۱۳۷۳/۱۰/۷ اصلاح گردیده و متن ماده ۱۳ قبل از اصلاح بدین شرح بوده: "ماده ۱۳ - بانکها می‌توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امر مسکن، واحدهای مسکونی ارزان قیمت احداث نمایند."

۶- به موجب مصوبه شماره ۳۱۷۸۷/ت/۲۷۰۰۱ ه مورخ ۱۳۸۱/۷/۲۰ عنوان بخش مربوط اصلاح گردیده، عنوان مزبور قبل از اصلاح "فروش اقساطی وسایل تولید، ماشین‌آلات و تأسیسات" بوده است.

۷- ماده ۵۱ و تبصره آن به موجب ماده اول مصوبه شماره ۳۱۷۸۷/ت/۲۷۰۰۱ ه مورخ ۱۳۸۱/۷/۲۰ هیات وزیران اصلاح گردیده، متن ماده مزبور قبل از اصلاح به شرح ذیل بوده است: "اموال موضوع این فصل، ماشین‌آلات و تأسیساتی می‌باشد که طول عمر مفید آنها طبق جدولی که توسط بانک مرکزی تهیه خواهد شد، بیش از یک سال باشد."

۸- به موجب ماده دوم مصوبه شماره ۳۱۷۸۷/ت/۲۷۰۰۱ ه مورخ ۱۳۸۱/۷/۲۰ هیات وزیران یک تبصره به ماده ۵۴ الحاق شده است.

۹- ماده ۵۵ به موجب ماده دوم مصوبه شماره ۱۴۸۷۴/ت/۳۷۶/ه مورخ ۱۳۷۳/۱۰/۷ حذف شده است.

۱۰- ماده ۵۸ و تبصره آن به موجب ماده سوم مصوبه شماره ۳۱۷۸۷ ت ۲۷۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۱/۷/۲۰ هیات وزیران اصلاح گردیده، متن ماده مزبور قبل از اصلاح به شرح ذیل بوده است: «بانک‌ها می‌توانند، به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امور خدماتی، کشاورزی، صنعتی و معدنی، به عنوان موجر، مبادرت به معاملات اجاره به شرط تملیک بنمایند.»

۱۱- به موجب ماده سوم مصوبه شماره ۱۴۸۷۴/ت/۳۷۶ هـ مورخ ۱۳۷۳/۱۰/۷ عبارت «یا خریداری» بعد از عبارت «احداث» در ماده ۶۰ اضافه گردیده است.

۱۲- به موجب ماده سوم مصوبه شماره ۳۱۷۸۷ ت ۲۷۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۱/۷/۲۰ هیات وزیران تبصره ماده ۶۱ به تبصره (۱) اصلاح و تبصره دوم به ماده مزبور الحاق گردیده است.

۱۳- به موجب مصوبه شماره ۷۲۲۳/ت/۱۳۸ هـ مورخ ۱۳۷۲/۵/۳ - ۷۴۹ - ۱۳۷۲/۵/۹ «میزان پیش‌پرداخت موضوع ماده (۶۳) آئین نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا (آئین نامه تسهیلات اعطایی بانکی - مصوب ۱۳۶۲) منحصرأً برای خرید مدارس استیجاری وزارت آموزش و پرورش و برای سال ۱۳۷۲ از بیست درصد (۲۰٪) به پنج درصد (۵٪) تقلیل یافته است.

۱۴ - به موجب مصوبه شماره ۹۵۱۷/ت/۱۵۸۴۱ هـ مورخ ۱۳۷۴/۹/۵ «میزان پیش‌پرداخت موضوع ماده (۶۳) آئین نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا (آئین نامه تسهیلات اعطایی بانکی - مصوب ۱۳۶۲) منحصرأً برای خرید مدارس استیجاری وزارت آموزش و پرورش و برای سالهای ۱۳۷۴ و ۱۳۷۵ از بیست درصد (۲۰٪) به پنج درصد (۵٪) تقلیل می‌یابد.

۱۵- به موجب مصوبه شماره ۵۱۲۷۷/ت/۱۷۹۳۰ هـ مورخ ۱۳۷۶/۱/۲۰ عبارت «سالهای ۱۳۷۴ و ۱۳۷۵» در تصویب نامه شماره ۹۵۱۷/ت/۱۵۸۴۱ هـ مورخ ۱۳۷۴/۹/۵ به عبارت «سالهای ۱۳۷۴، ۱۳۷۵، ۱۳۷۶» تغییر یافته است.

۱۶ - به موجب مصوبه شماره ۲۲۱۸۷/ت/۱۹۲۵۴ هـ مورخ ۱۳۷۷/۴/۳ «میزان پیش‌پرداخت موضوع ماده (۶۳) آئین نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا (آئین نامه تسهیلات اعطایی بانکی - مصوب ۱۳۶۲) منحصرأً برای خرید مدارس استیجاری وزارت آموزش و پرورش و برای سالهای ۱۳۷۶ و ۱۳۷۷ از بیست درصد (۲۰٪) به پنج درصد (۵٪) تقلیل یافته است.

۱۷ - به موجب تصویب نامه شماره ۹۸۲۹۷/ت/۴۶۷۳۸ هـ ۱۳۹۰/۵/۱۲ مواد شماره ۷۷ الی ۹۰ تحت عنوان بخش‌های (۱۴)، (۱۵) و (۱۶) به آئین نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا (بهره) الحاق و طی بخشنامه شماره ۹۰/۱۱۶۸۳۲ مورخ ۱۳۹۰/۵/۱۹ بانک مرکزی به شبکه بانکی کشور ابلاغ گردیده است.