

## دستور العمل اجرائی فروش اقساطی مسکن

مصوب ۱۳۶۳/۱/۱۹ شورای پول و اعتبار

- ماده ۱-** منظور از فروش اقساطی مسکن عبارتست 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. (۱)
- ماده ۲-** بانکها می‌توانند، به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امر مسکن واحدهای مسکونی ارزان قیمت را که مستقیماً یا از طریق اعطای هریک از انواع تسهیلات بانکی توسط آنها احداث شده باشد، منحصراً بنا به درخواست کتبی و تعهد متقاضیان مبنی بر خرید اینگونه واحدها، به صورت اقساطی به آنان به فروش برسانند.
- تبصره ۱ -** بانکها می‌توانند بنا به درخواست کتبی متقاضیان خرید مسکن، واحدهای مسکونی نوساز و دسته اول موجود را خریداری و به صورت فروش اقساطی به آنان به فروش برسانند. (۲)
- ماده ۳-** شرایط اعطای تسهیلات به متقاضیان واحدهای مسکونی موضوع ماده (۲) از قبیل میزان پیش پرداخت و زمان دریافت آن، مدت باز پرداخت بدهی و امثالهم توسط شورای پول و اعتبار تعیین خواهد شد.
- تبصره -** ضوابط اعطای تسهیلات به متقاضیان واحدهای مسکونی موضوع این ماده از قبیل سطح زیر بنای واحد مسکونی، نوع مجوزهای لازم، توزیع جغرافیائی، حداکثر میزان تسهیلات و امثالهم با پیشنهاد وزارت مسکن و شهر سازی و تصویب شورای اقتصاد تعیین خواهد شد. بانکها مکلفند این ضوابط را که توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران ابلاغ خواهد شد رعایت نمایند.
- ماده ۴-** بانکها موظفند قبل از اقدام به احداث طرحهای ساختمانی، طرحهای مذکور را از لحاظ فنی، مالی و اقتصادی (در حد نیاز بانک) بررسی و ارزیابی نمایند. اجرای طرحهای مزبور از محل منابع بانک و سپرده‌های سرمایه گذاری در این قبیل طرحها در صورتی مجاز است که نتیجه بررسی و ارزیابی طرح از لحاظ مالی قابل توجیه باشد.
- تبصره -** حداقل و یا حداکثر نرخ سود (نرخ بازده) مورد انتظار برای طرحهای ساختمانی برای بانکها توسط شورای پول و اعتبار تعیین خواهد شد.
- ماده ۵-** بانکها قیمت واگذاری واحدهای مسکونی ارزان قیمت را با توجه به قیمت تمام شده هزینه‌های مربوط و همچنین سود مناسب برای بانک تعیین خواهد نمود.
- تبصره ۱-** در احتساب سود، مبلغ پیش دریافت موضوع ماده ۷، از قیمت تمام شده کسر خواهد شد.
- تبصره ۲-** حداقل و یا حداکثر نرخ سود به تصویب شورای پول و اعتبار خواهد رسید.
- ماده ۶-** اعلام قیمت فروش نقدی واحدهای مسکونی موضوع این دستور العمل، توسط بانک به خریدار، الزامی است.
- ماده ۷-** بانکها مکلفند قبل از انعقاد قرارداد مبلغی از متقاضیان واحدهای مسکونی به عنوان "پیش دریافت" نقداً دریافت نمایند. میزان پیش دریافت توسط شورای پول و اعتبار تعیین خواهد شد. (۳)
- ماده ۸-** وصول قیمت فروش اقساطی واحدهای مسکونی توسط بانکها به اقساط مساوی، در سررسیدهای معین، صورت خواهد گرفت.
- تبصره -** حداکثر مدت وصول اقساط توسط شورای پول و اعتبار تعیین خواهد شد.
- ماده ۹-** بانکها مکلفند به منظور اخذ تأمین کافی جهت ایفای تعهدات خریدار شش دانگ واحد مسکونی را تا وصول کلیه مطالبات بانک در این مورد به وثیقه بگیرند.
- ماده ۱۰-** بانکها مکلفند ترتیبی اتخاذ نمایند تا واحدهای مسکونی فروخته شده همه ساله حداقل به میزان مانده مطالبات به نفع بانک بیمه شود.
- ماده ۱۱-** در صورتی که خریدار قبل از سررسیدهای مقرر مبادرت به واریز تمام یا قسمتی از بدهی خود بنماید، بانکها مکلفند تخفیف لازم را از محل سود متعلقه متناسب با مدت باقیمانده تا سررسید قسط یا اقساط واریز شده، به خریدار اعطاء نمایند.

**ماده ۱۲-** بانکها مکلفند در قرارداد فروش اقساطی مسکن، موضوع این دستور العمل، قید نمایند که قرارداد مذکور، براساس توافق طرفین، در حکم اسناد لازم الاجراء و تابع آئین نامه اجرای اسناد رسمی می باشد. (۴)

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

این دستور العمل مشتمل بر ۱۲ ماده و ۶ تبصره در پانصد و بیست و پنجمین جلسه شورای پول و اعتبار مورخ ۱۳۶۳/۱/۱۹ به تصویب رسید.

---

۱- حسب اطلاع (و نه مشاهده بخشنامه) بانک مرکزی طی بخشنامه های شماره مب/۶۷۴ مورخ ۱۳۶۸/۳/۱ عنوان داشته، شورای پول و اعتبار در ششصد و شصت و یکمین جلسه مورخ ۶۸/۱/۲۶ مقرر داشته :

«در مواردی که مدت قرارداد مشارکت مدنی احداث واحدهای مسکونی به اتمام رسیده و واحد مسکونی قابل سکونت می باشد و ادارات کل زمین شهری بنا به دلایلی حاضر به انتقال رسمی سند به خریدار و ایجاد شرایط لازم به منظور انعقاد قرارداد فروش اقساطی نمی شوند، بانک عامل می تواند با اخذ تضمین کافی از مشتری (شریک بانک) مبادرت به انعقاد قرارداد داخلی فروش تدریجی سهم شرکت خود بنماید. ضمناً بانکها موظف گردند به محض رفع موانع و آمادگی ادارات کل زمین شهری مبنی بر انتقال رسمی سند به خریدار، اقدام به انعقاد قرارداد رسمی فروش اقساطی بنمایند.»

#### **در اجرای مصوبه فوق رعایت مراتب ذیل برای بانکها الزامی است :**

۱- قرارداد مشارکت مدنی به قوت خود باقی و مدت اولیه مشارکت مدنی بنا به تشخیص بانک (تا زمانی که فروش اقساطی سهم شرکت انجام شود یا مشارکت مدنی تصفیه و مرتفع گردد) اضافه می شود. در هر صورت، مجموع مدت اضافه شده و مدت اولیه مشارکت مدنی از مجموع مدت مجاز برای مشارکت مدنی و فروش اقساطی (در صورتی که فروش اقساطی انجام شود) تجاوز نخواهد کرد.

۲- میزان قابل پرداخت توسط شریک در هر نوبت بابت آن قسمت از سهم شرکت قابل فروش، اعم از اصل و سود متعلقه، با توجه به نرخ های مصوب توسط بانک تعیین می گردد. پس از وصول این رقم، مبلغ اصل بابت کاهش سهم شرکت بانک در مشارکت مدنی و مبلغ سود وصول شده بابت در آمد قطعی بانک در مشارکت مدنی منظور خواهد گردید، توضیحاً اضافه می نماید که روش محاسبه سود برای فروش تدریجی سهم شرکت عیناً نظیر روش محاسبه سود در مورد فروش اقساطی سهم شرکت بانک می باشد.

۳- معادل اصل سهم شرکت فروخته شده (کاهش سهم شرکت بانک) به شرح بند ۲ فوق، سهم شرکت مشتری در مشارکت مدنی افزایش می یابد. بدین ترتیب، همواره در مجموع در میزان کل سرمایه مشارکت مدنی تغییری حاصل نخواهد شد.

۴- در نهایت پس از فروش کامل تدریجی سهم شرکت بانک به ترتیب فوق، یا در صورت تبدیل باقیمانده سهم شرکت بانک به فروش اقساطی، مشارکت مدنی تصفیه و مرتفع می گردد.»

۲-حسب اطلاع (و نه مشاهده بخشنامه) بانک مرکزی طی بخشنامه های شماره مب/۱۴۵۰ مورخ ۱۳۸۳/۹/۱۴ عنوان داشته، شورای پول و اعتبار در یک هزار و سی و چهارمین جلسه مورخ ۱۳۸۳/۸/۳۰ مقرر داشته: «قید "نوساز دست اول" از تبصره ذیل ماده ۲ دستورالعمل اجرایی فروش اقساطی مسکن و بند «ب» ماده ۴ دستورالعمل اجرایی اجاره به شرط تملیک حذف گردد.»

۳-حسب اطلاع (و نه مشاهده بخشنامه) بانک مرکزی وفق بند «ج» بخشنامه شماره نب/۳۴/۵۵۱۷ مورخ ۱۳۶۳/۱۲/۱۹ مقرر داشته «دریافت "پیش دریافت" به منظور اعطای تسهیلات بانکی جهت فروش اقساطی سهم الشرکه بانکها، در مشارکت های مدنی آنها به شریک یا شرکاء این قبیل مشارکتها، در چارچوب مقررات و ضوابط مربوط برای بانکها الزامی نمی باشد.»

۴-حسب اطلاع (و نه مشاهده بخشنامه) بانک مرکزی طی بخشنامه های شماره نب/۳۶۶۲ مورخ ۱۳۶۹/۹/۱۴ و نب/۴۷۱۸ مورخ ۱۳۶۹/۱۱/۹ عنوان داشته، شورای پول و اعتبار در هفتمین جلسه مورخ ۱۳۶۹/۸/۵ مقرر داشته: «به مشتریانی که تمام یا قسمتی از بدهی خود را قبل از سررسید پرداخت می نمایند تخفیف سود اعطا بشود.»