

دستورالعمل اجرایی اجاره به شرط تملیک

مصوب ۱۳۶۳/۱/۱۹ شورای پول و اعتبار

ماده ۱- اجاره به شرط تملیک عقد اجاره ایست که در آن شرط شود مستأجر در پایان مدت اجاره در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد عین مستأجره را مالک گردد.

ماده ۲- بانکها می توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امور خدماتی کشاورزی، صنعتی و معدنی و مسکن به عنوان موجر، مبادرت به معاملات اجاره به شرط تملیک بنمایند. (۱)

ماده ۳- بانکها می توانند منحصراً بنا به درخواست کتبی و تعهد متقاضی مبنی بر انجام اجاره به شرط تملیک و استفاده خود، اموال منقول و غیرمنقول موضوع ماده ۲ را خریداری و به صورت اجاره به شرط تملیک در اختیار متقاضی قرار دهند.

ماده ۴- بانکها می توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امر مسکن، واحدهای مسکونی ارزان قیمت را که مستقیماً و یا از طریق اعطای هر یک از انواع تسهیلات بانکی توسط آنها احداث شده باشد منحصراً بنا به درخواست کتبی و تعهد متقاضیان مبنی بر اجاره به شرط تملیک اینگونه واحدها، به صورت اجاره به شرط تملیک واگذار نمایند.

ماده ۴- بانکها می توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امر مسکن، طبق موارد زیر اقدام نمایند:

الف- واحدهای مسکونی ارزان قیمت را که مستقیماً و یا از طریق اعطای هر یک از انواع تسهیلات بانکی توسط آنها احداث شده باشد، به شرط تملیک این گونه واحدها، به صورت اجاره به شرط تملیک واگذار نمایند.

ب - بنا به تقاضای کتبی و تعهد متقاضیان، واحدهای مسکونی نوساز دست اول موجود را خریداری و به صورت اجاره به شرط تملیک به آنها واگذار نمایند. (۲)

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

تبصره ۲- شرایط اعطای تسهیلات به متقاضیان واحدهای مسکونی موضوع این ماده از قبیل پیش پرداخت و زمان دریافت آن، طول مدت اجاره و امثالهم توسط شورای پول و اعتبار تعیین خواهد شد.

تبصره ۳- ضوابط اعطای تسهیلات به متقاضیان واحدهای مسکونی موضوع این ماده از قبیل سطح زیر بنای واحد مسکونی، نوع مجوزهای لازم، توزیع جغرافیایی، حداکثر میزان تسهیلات و امثالهم با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تصویب شورای اقتصاد تعیین خواهد شد بانکها مکلفند این ضوابط را که توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران ابلاغ خواهد شد رعایت نمایند.

تبصره ۴- حداقل و یا حداکثر نرخ سود (سود بازده) مورد انتظار برای طرحهای ساختمانی توسط شورای پول و اعتبار تعیین خواهد شد.

ماده ۵- درخواست کتبی و تعهد متقاضی (مستأجر) باید حاوی نکات زیر باشد:

الف- تعیین دقیق نوع مشخصات اموال این دستورالعمل.

ب- قبول مسئولیت انتخاب، تحویل، حمل و نصب اموال مذکور توسط متقاضی (مستأجر).

ماده ۶- بانک‌ها مکلفند در قرارداد اجاره به شرط تملیک ضمن سایر شرایط موارد ذیل را دقیقاً ملحوظ دارند:

الف- مکلف نمودن مستأجر به حفظ و نگهداری و کاربرد صحیح اموال مورد اجاره.

ب- شرط عدم واگذاری عین یا منافع عین مستأجره به اشخاص دیگر از طریق اجاره و یا تحت هر عنوان دیگر.

ج- پرداخت هرگونه هزینه تعمیرات حتی در مواردی که این تعمیرات اساسی و کلی باشد و همچنین هزینه‌های تکمیل و نظایر آن در طول مدت اجاره بدون حق مطالبه از موجر بر عهده مستأجر خواهد بود.

د- مستأجر حق تغییر محل، تغییر شکل و یا هر نوع تغییر دیگری در عین مستأجره را بدون موافقت قبلی بانک ندارد.

ه- پرداخت کلیه مالیات‌ها و عوارض متعلقه به عین مستأجره، بدون حق مطالبه از موجر، بر عهده مستأجر خواهد بود.

و- حق بازرسی و بازدید از عین مستأجره برای موجر در طول مدت اجاره به منظور اعمال نظارت لازم و کافی.

ماده ۷- خرید اموالی که به تشخیص بانک مصرف انحصاری و یا محدود داشته و یا بر اثر نصب و بهره‌برداری، استفاده مجدد آن مقرون به صرفه نباشد به منظور اجاره به شرط تملیک ممنوع است، مگر آنکه بانک تأمین اضافی لازم در این خصوص از مستأجر اخذ نموده باشد.

ماده ۸- مدت اجاره به شرط تملیک نباید از طول عمر مفید اموال موضوع ماده ۳ تجاوز نماید.

مبداء محاسبه طول عمر مفید، تاریخ شروع بهره برداری 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- طول عمر مفید انواع اموال مورد اجاره به شرط تملیک به شرح جدول طول عمر مفید موضوع ماده ۲ دستورالعمل معاملات فروش اقساطی و سائل، ماشین آلات و تأسیسات می‌باشد.

ماده ۹- میزان مال الاجاره در مورد اموال خریداری و یا واحدهای مسکونی موضوع ماده ۴ که به اجاره به شرط تملیک واگذار می‌شوند با در نظر گرفتن قیمت تمام شده و سود بانک تعیین می‌گردد.

تبصره ۱- در احتساب سود، مبلغ پیش دریافت موضوع ماده ۱۱ از قیمت تمام شده کسر خواهد شد.

تبصره ۲- حداقل و حداکثر نرخ سود به تصویب شورای پول و اعتبار خواهد رسید.

ماده ۱۰- دریافت مال الاجاره توسط بانک‌ها به اقساط مساوی و یا غیرمساوی در سررسیدهای معین مجاز می‌باشد.

ماده ۱۱- بانک‌ها مکلفند قبل از انعقاد قرارداد حداقل ۲۰ درصد قیمت تمام شده اموالی را که به صورت اجاره به شرط تملیک واگذار می‌کنند بابت قسمتی از مال الاجاره برای طول مدت اجاره "پیش دریافت" نمایند.

ماده ۱۲- بانک‌ها مکلفند در قرارداد اجاره به شرط تملیک شرط نمایند 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 در آید.

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 اعطای تخفیف لازم در مبلغ مال الاجاره باقیمانده به مستأجر، عین مستأجره را طبق قرارداد به مستأجر انتقال دهند. در هر صورت شرایط انتقال عین مستأجره قبل از پایان مدت اجاره باید در قرارداد ذکر شده باشد.

ماده ۱۳- بانکها می‌توانند به منظور انجام تشریفات مربوط به پرداخت مالیاتها و عوارض تحصیل مجوز و پروانه‌های لازم و امور مشابه برای استفاده از اموال مورد اجاره به شرط تملیک به مستأجر وکالت و یا نمایندگی لازم بدهند. در هر حال کلیه وجوه پرداختی و هزینه‌های مربوط در این مورد بدون حق مطالبه از موجر، برعهده مستأجر می‌باشد.

ماده ۱۴- بانکها مکلفند ترتیبی اتخاذ نمایند که اموال موضوع این دستور العمل همه ساله تا پایان مدت اجاره به شرط تملیک به نفع بانک بیمه شود.

ماده ۱۵- بانکها عنداللزوم می‌توانند به منظور حسن اجرای قرارداد اجاره به شرط تملیک از مستأجر تأمین کافی اخذ نمایند.

ماده ۱۶- بانکها مکلفند موارد فسخ و نحوه تصفیه حساب را صراحتاً در قرارداد اجاره به شرط تملیک ذکر نمایند.

ماده ۱۷- بانکها مکلفند در قرارداد اجاره به شرط تملیک قید نمایند که قرارداد مذکور، بر اساس توافق طرفین، در حکم اسناد لازم الاجراء و تابع آئین نامه اجرائی اسناد رسمی می‌باشد. (۳)

تبصره - معاملاتی که طبق قوانین و مقررات موضوعه باید در دفاتر اسناد رسمی انجام شود کماکان طبق تشریفات مربوطه انجام خواهد شد.

این دستور العمل مشتمل بر ۱۷ ماده و ۱۰ تبصره در پانصد و بیست و پنجمین جلسه مورخ ۱۳۶۳/۱/۱۹ شورای پول و اعتبار به تصویب رسید.

۱-حسب اطلاع (و نه مشاهده بخشنامه) بانک مرکزی طی بخشنامه های شماره مب/۲۲۶۸ مورخ ۱۳۷۴/۵/۳ عنوان داشته، شورای پول و اعتبار در

هشتصد و چهل و نهمین جلسه مورخ ۱۳۷۴/۴/۱۰ مقرر داشته: " عبارت " و مسکن " به ماده ۲ دستورالعمل اجرایی اجاره به شرط تملیک الحاق گردیده است.."

۲-حسب اطلاع (و نه مشاهده بخشنامه) بانک مرکزی طی بخشنامه های شماره مب/۱۴۵۰ مورخ ۱۳۸۲/۹/۱۴ عنوان داشته، شورای پول و اعتبار در یک‌هزار و سی و چهارمین جلسه مورخ ۱۳۸۲/۸/۳۰ 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 طی بخشنامه های شماره نب/۳۶۶۲ مورخ ۱۳۶۹/۹/۱۴ و نب/۴۷۱۸ مورخ ۱۳۶۹/۱۱/۹ عنوان داشته، شورای پول و اعتبار در هفتصد و سیزدهمین جلسه مورخ ۱۳۶۹/۸/۵ مقرر داشته: "به مشتریانی که تمام یا قسمتی از بدهی خود را قبل از سررسید پرداخت می‌نمایند تخفیف سود اعطا بشود."