



اطلاعیه	
موضوع: وام قرض الحسنه افزایش اشتراک پذیری گاز و انجام لوله کشی داخلی منازل در شهرها و روستاهای استان های خوزستان، کرمان، سیستان و بلوچستان، هرمزگان، بوشهر و کهگیلویه و بویر احمد	
از: اداره کل اعتبارات خرد و اصناف	به: کلیه واحدها

با سلام و احترام؛

پیرو اطلاعیه شماره ۳/۱۴۰۲/۴۵۶ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۵ اداره کل ضوابط اعتباری با موضوع وام قرض الحسنه افزایش اشتراک پذیری گاز و انجام لوله کشی داخلی منازل در شهرها و روستاهای استان های خوزستان، کرمان، سیستان و بلوچستان، هرمزگان، بوشهر و کهگیلویه و بویر احمد، با عنایت به مفاد ابلاغیه شماره ۰۲/۱۹۸۹۱۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۱۶ مدیریت کل عملیات پولی و اعتباری بانک مرکزی ج.ا. و به استناد مصوبه شماره ۳/۱۴۰۲/۸۸۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۰۵ هیات محترم مدیره، با تخصیص مجموعاً مبلغ ۲.۷۰۰.۰۰۰ میلیون ریال اعتبار برای اعطای ۱۸.۰۰۰ فقره وام قرض الحسنه، با رعایت ضوابط و مقررات مربوط و موارد زیر موافقت شد:

ماده ۱- سقف فردی تسهیلات اعطایی قرض الحسنه بابت افزایش اشتراک پذیری گاز و انجام لوله کشی داخلی منازل در شهرها و روستاهای استان های مذکور مبلغ ۱۵۰ میلیون ریال با بازپرداخت ۵ سال (۶۰ ماه) برای هر خانوار در هر استان است.

تبصره ۱- مسئولیت احراز شرایط اولیه مشمولین و معرفی آنها به بانک برای دریافت تسهیلات، برعهده شرکت ملی گاز استان است.

تبصره ۲- نمونه امضای مجاز برای صدور معرفی نامه به بانک، از طریق شرکت ملی گاز استان، به مدیریت شعب مناطق ارسال می شود.

تبصره ۳- مسئولیت تطبیق نمونه امضای معرفی نامه های صادره با نمونه امضای مجاز معرفی شده، برعهده مدیریت شعب منطقه / شعبه ممتاز مستل است.

تبصره ۴- تصویر معرفی نامه های فیزیکی واصله از سوی شرکت ملی گاز ایران، برای ارائه به مراجع ذیصلاح در پرونده اعتباری متقاضیان نگهداری شود.

تبصره ۵- هرگونه تغییر احتمالی در سقف فردی یا سایر شرایط اعطاء، متعاقباً از طریق واحد ستادی اعتباری مرتبط اطلاع رسانی خواهد شد.

ماده ۲- وفق مفاد ابلاغیه شماره ۰۲/۲۲۱۷۵۸ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۲ مدیریت کل عملیات پولی و اعتباری بانک مرکزی ج.ا. سهمیه مدیریت شعب استان های مذکور به شرح جدول پیوست می باشد.

ماده ۳- تسهیلات مذکور با تضمین یارانه دریافتی تسهیلات گیرندگان، نظارت شرکت ملی گاز استان و حصول اطمینان از هزینه کرد تسهیلات یاد شده در اجرای شبکه گاز داخلی سکونت گاه مطابق با دستورالعمل وزارت نفت، صورت می پذیرد.

مدت اعتبار گواهی صادره مورد نظر یکسال است و چنانچه بانک در صدد پرداخت تسهیلات و خدمات بانکی دیگری در زمان اعتبار گواهی باشد نیازی به استعلام و اخذ گواهی مجدد نمی باشد. توجه شود در صورت عدم اخذ گواهی، بانک به همراه مودی و به نحو تضامنی، مسئولیت پرداخت بدهی احتمالی متقاضی را به وزارت دارایی خواهد داشت. پاسخ دارایی می بایست منطبق با آخرین نسخه ای باشد که توسط آخرین اطلاعیه بانک ابلاغ گردیده، باشد و در آن تصریح به دریافت صورت های مالی ارسالی توسط بانک و پرداخت یا ترتیب پرداخت بدهی مالیاتی مودی شده باشد.

۳- اخذ گواهی شهرداری

به منظور اطمینان از عدم برخورد ملک مورد رهن با طرحهای شهرداری، در مواقعی که ملک مورد وثیقه در محدوده شهر می باشد، با توجه به اینکه قانونگذار تکلیفی در این خصوص وضع ننموده است، دفاتر اسناد رسمی خود را مکلف به اخذ استعلام از شهرداری نمی دانند مگر آنکه بانک چنین درخواستی را از دفترخانه کرده باشد که به منظور حفظ مصالح و منافع بانک اخذ گواهی یاد شده ضروری می باشد.

۴- اخذ گواهی مترو

ضرورت اخذ گواهی مذکور با رعایت شرایط مندرج در بند ۳ (در مورد اخذ گواهی شهرداری) در حال حاضر در خصوص املاک مورد وثیقه در تهران، کرج و حومه و سایر شهرها که دارای مترو یا در حال احداث است، می باشد.

۵- اخذ تصویر اسناد مالکیت مورد رهن

به منظور اطمینان خاطر از رهن نبودن ملک و همچنین عدم بازداشت آن و اینکه مورد وثیقه مسلوب المنفعه نبوده و دارای سند مالکیت شش دانگ مفروز باشد، و تطبیق تصاویر مربوط با اصل سند مالکیت، اخذ و در پرونده ضبط شود.

۶- اخذ گواهی اصالت مالکیت و سند

طبق بخشنامه ریاست محترم قوه قضائیه در تسهیلات بالاتر از یک میلیارد ریال قبل از رهن گرفتن ملک اصالت مالکیت و سند با استعلام لازم توسط بانک از اداره ثبت اسناد و املاک احراز شود. (طبق بخشنامه های مندرج در بند ۱۲ الف فصل اول)

۷- اخذ بیمه نامه موارد رهن که خطرات مربوط به آتش سوزی ، انفجار ، صاعقه سیل و زلزله را شامل شود.

بیمه کردن مورد رهن در قبال خطرات ناشی از حوادث طبیعی ، باید توسط متقاضی اخذ تسهیلات صورت گرفته و مدارک مربوطه به بانک تحویل گردد.

ذینفع مورد بیمه ، بانک بوده و این امر باید به صورت واضح و صریح در بیمه نامه درج و اصل بیمه نامه در بانک نگهداری شود.

در صورت نیاز به تجدید بیمه نامه ، تقاضای تمدید باید قبل از انقضای مدت توسط بیمه گذار و یا بانک بعمل آید. النهایه سعی شود از قبول بیمه نامه هایی که حق بیمه آن به صورت اقساط به بیمه گر پرداخت می شود خودداری گردد.

۸- پروانه تاسیس و یا بهره برداری معتبر در مورد واحدهای تولیدی صنعتی اخذ گردد. اعتبار پروانه تاسیس محدود به زمان است در صورت انقضای آن لزوماً بایستی تمدیدیه آن گرفته شود. لیکن پروانه بهره برداری دارای مدت نمی باشد.

۹- اخذ مدارک مربوط به احراز هویت متقاضی
اهلیت اشخاص حقیقی را می توان از طریق رویت اصل شناسنامه و کارت شناسایی ملی و اخذ تصاویر آنها که مبین سن قانونی متقاضی (۱۸ سال) باشد احراز نمود. در مورد اشخاص حقوقی (منظور از اشخاص حقوقی اشخاصی است که به حکم و اعتبار قانون و مقررات ایجاد می شوند و شرایط تشکیل و اداره آنها می بایست تابع مقررات باشد نظیر وزارتخانه ها ، موسسات دولتی ، شرکتهای دولتی و شرکتهای تجاری مندرج در قانون تجارت و ...) لازم است بررسی شود که اولاً شرکت به ثبت رسیده باشد (شرکتهای خصوصی) در این رابطه آگهی رسمی تاسیس مندرج در روزنامه رسمی اخذ شود.

(لازم به ذکر است روزنامه رسمی که وظایف اصلی آن چاپ و انتشار قوانین ، مذاکرات مجلس شورای اسلامی و رویه های قضایی ، عهدنامه ها ، آئین نامه ها ، تصویب نامه ها ، اساننامه ها و آگهی ها است توسط شرکت سهامی روزنامه رسمی وابسته به قوه قضائیه منتشر می گردد.)
ثانیاً اساننامه و شرکت نامه (در مواردی که ملزم به داشتن شرکتنامه هستند مانند شرکتهای تضامنی و نسبی) مورد بررسی واقع تا مشخص شود که آیا شرکت می تواند با توجه به موضوع آن ، از بانک تسهیلات دریافت کند ، بعنوان مثال چنانچه موضوع شرکت انجام امور خیریه باشد قاعدتاً نمی تواند از تسهیلات بانک در عقد مضاربه استفاده نماید.

در صورتی که اعطای تسهیلات با توجه به موضوع شرکت، مجاز باشد باید بررسی گردد که چه اشخاصی و با چه تشریفات قادر به اخذ تسهیلات و تنظیم قراردادهای بانک میباشند. این امر با رجوع با ارکان شرکت (مجمع عمومی، هیات مدیره، بازرسان) و بررسی حدود اختیارات آنها احراز خواهد شد.

بعنوان مثال چنانچه در اساسنامه ترمین اموال غیر منقول، منوط به اخذ مصوبه از مجمع عمومی شده باشد باید دقت شود که مدارک مبنی این امر به بانک ارائه گردد. هم چنین اخذ تصویر مربوط به آگهی آخرین تغییرات شرکت برای مشخص شدن مدیران شرکت و صاحبان امضاء مجاز لازم است.

۱۰- رویت گواهی های صادره

گواهی عدم بازداشت ملک و بند "ز" که توسط اداره ثبت منطقه صادر شده به منظور اطمینان خاطر از عدم وجود منع قانونی برای ترمین ملک، باید توسط نماینده بانک ملاحظه و سپس سند مربوطه به ترمین ملک امضا گردد.

ب- مدارک مورد نیاز برای تنظیم اسناد عادی (داخلی)

۱- اخذ گواهی مالیاتی موضوع تبصره (۱) ماده ۱۸۶ قانون مالیاتهای مستقیم بشرح مندرج در بند (۲) الف/فصل دوم و درج شماره و تاریخ آن در محل مشخص شده در قرارداد.

۲- اخذ بیمه نامه مربوط به کالاهای موضوع عقود که خطرات مربوط به زلزله، آتش سوزی، انفجار، سیل و صاعقه را شامل شود.

۳- اخذ مدارک مربوط به احراز هویت اشخاص بشرح مندرج در بند ۹ فصل دوم.

۴- فرم تعهدنامه امضاء شده و ضمیمه آن به شرح پیوست این بخشنامه راجع به معرفی اموال بلامعارض مدیون و ضامین

لازم به توضیح است که چون تسهیلات اعطایی بانکها، کاربرد وسیعی داشته و طیفهای مختلفی از بخشهای اقتصادی منجمله فعالیتهای بازرگانی، صنعتی، خدماتی، ساختمانی و امثالهم را در بر می گیرد لذا حسب مورد، مدارک و مجوزهای مربوط از قبیل موافقت اصولی، پروانه ساختمانی، گواهی عدم خلاف، گواهی پایان کار ساختمانی، جواز کسب، کارت بازرگانی، کد اقتصادی مورد نیاز بانک می باشد که در این خصوص باید دستورالعملهای صادره توسط ادارات کل محترم تسهیلات و بررسی طرحها و نظارت و تشکیلات و روشها نیز مورد توجه واقع شود.

فصل سوم

وثائق

وثیقه در اصطلاح، عبارت است از مال اعم از منقول و غیر منقول و پول نقد و یا تعهدی که برای استحکام اجرای تعهد معینی از طرف متعهد یا شخص ثالث سپرده می شود. نظر به اینکه در رابطه با انواع وثائق و چگونگی توثیق آنها در بخشنامه ۳ اعتبارات به صورت مفصل توضیح داده شده است در این جا بصورت مختصر از حیث حقوقی مواردی عنوان می شود.

بخش اول - اموال

الف- اموال منقول- وثائقی مانند وجوه نقد مشتریان، سپرده های سرمایه گذاری اموال منقول محسوب می شود.

این اموال معمولاً طی قرارداد عادی در وثیقه بانک قرار میگیرند و وثیقه گذار، اجازه و وکالت بصورت بدون برگشت و بلاعزل، بابت فروش مال و یا برداشت از حساب را به بانک می دهد. در هر حال اموال مذکور باید در اختیار بانک قرار گیرد.

علی ایحال در قراردادهای داخلی لازم الاجرا از درج توثیق این اموال در قرارداد خودداری گردد ضمناً توثیق اموال منقولی مانند ماشین آلات، میبایست به منظور امکان صدور اجرائیه و فروش یا تملک بصورت رسمی در دفتر اسناد رسمی بعمل آید.

ب- اموال غیر منقول- اموالی مانند زمین و املاک، در دسته اموال غیر منقول قرار می گیرند که نحوه توثیق آنها بشرح زیر میباشد:

۱- توثیق زمین:

توثیق زمینهای بدون بنا و یا دارای بنا با مستحقات غیر متناسب با مساحت زمین، که واقع در محدوده خدماتی شهرها و شهرکها میباشد، مجاز نمیشد مگر آنکه تسهیلات بابت احداث بنا و یا ساخت واحدهای تولیدی تخصیص یافته باشد که در این حالت توثیق زمین بابت همان تسهیلات بلامانع میباشد.

وضعیت زمین از لحاظ ثبت و صدور سند مالکیت رسمی و همچنین تفکیک آن، در پرداخت تسهیلات موثر و حالتیهای زیر متصور میباشد:

۱-۱- زمین دارای سند مالکیت رسمی بصورت شش دانگ مفروز باشد.

توثیق اینگونه زمین ها با تنظیم سند رسمی و پس از اخذ مجوز توسط دفترخانه اسناد رسمی مجاز میباشد.

۲-۱- توثیق زمینهایی که دارای سند ثبتی کلی بوده لیکن فاقد صورتمجلس تفکیکی ثبتی باشد. ترهین زمینهایی که فاقد صورتمجلس تفکیکی ثبتی باشند (حدود اربعه آن مشخص نشده باشد) به لحاظ مشکلاتی که در هنگام صدور اجرائیه و تخلیه و فروش آن، در زمان تملیک احتمالی توسط بانک، وجود دارد تجویز نگردیده است. در موارد استثنائی در صورت تصرف مفروز توسط

متقاضی باید موافقت مالک یا مالکین مشاع سند کلی (مادر) برای ترهین پلاک اخذ شود. که در همین راستا مالکین مشاع میبایست با حضور در دفترخانه و امضای سند، رهن را تجویز نمایند. ۳-۱- توثیق زمینهای واگذاری توسط سازمان مسکن و شهرسازی و یا شرکت شهرهای جدید چنانچه زمین دارای سند رسمی مالکیت به نام سازمان مسکن و شهرسازی و یا شرکت شهرهای جدید بوده و قطعه ای از آن، بابت ساخت به متقاضی طبق قرارداد واگذاری زمین، واگذار شده باشد، پس از اخذ موافقت سازمان مسکن و شهرسازی مبنی بر قبول جانشینی بانک در قرارداد واگذاری طبق نمونه فرمهای موجود در بانک، ترهین آن با رعایت شرایط زیر مجاز خواهد بود: - چنانچه قطعه واگذاری به متقاضی تسهیلات، دارای صورتمجلس تفکیکی ثبتی بوده و بصورت مفروز باشد (حدود اربعه آن مشخص است) چون بموجب مقررات قرارداد واگذاری زمین بابت اخذ تسهیلات از بانک در حکم سند رسمی باشد، با تنظیم سند در دفترخانه اسناد رسمی، قطعه مذکور در رهن بانک مستقر می گردد.

چنانچه قطعه واگذاری فاقد صورتمجلس تفکیکی باشد، نماینده سازمان مسکن و شهرسازی یا شرکت شهر جدید با حضور در دفترخانه و امضاء ذیل قرارداد، جواز رهن را صادر می نماید. توجه: در هر صورت زمین های واگذاری باید دارای سند مالکیت رسمی اعم از مادر یا تفکیکی باشند.

۴-۱- توثیق زمین های واگذاری توسط شهرکهای صنعتی ایران و یا شرکت های تابعه و یا شرکت های شهرکهای صنعتی گاو، البرز و رشت و یا شهرکهای صنعتی دیگر مورد تایید وزارت صنعت و معدن و تجارت بانکها موظفند قراردادهای مربوط به تخصیص زمین توسط شهرکهای صنعتی فوق الذکر را، هم ردیف اسناد رسمی پذیرفته و تسهیلات اعتباری و حقوقی مربوط به اسناد رسمی را، درخصوص قراردادهای یاد شده اعمال نمایند.

برای ترهین اینگونه زمینها پس از اخذ موافقت شهرک مبنی بر جانشینی بانک در قرارداد واگذاری زمین طبق نمونه فرمهای موجود در بانک، چنانچه قطعه واگذاری دارای صورتمجلس تفکیکی ثبتی باشد، ترهین زمین در دفترخانه اسناد رسمی با حضور نماینده شرکت شهرک صنعتی صورت پذیرفته

و در صورتی که قطعه واگذاری فاقد صورتمجلس تفکیکی ثبتی بوده و دارای سند مالکیت مادر باشد نیز نماینده شهرک صنعتی با حضور در دفترخانه و امضاء ذیل قرارداد، زمین واگذاری را مشاعاً در رهن بانک مستقر می نماید در هر حال باید توجه داشت که شرایط مذکور صرفاً مربوط به شهرکهای صنعتی فوق الذکر بوده و شامل کلیه شهرکهای صنعتی نخواهد بود.

توجه: زمین های واگذاری فوق در هر صورت باید دارای سند مالکیت رسمی اعم از مادر و یا تفکیکی باشند.

۵-۱- توثیق زمین هایی که طی قرارداد اجاره به متقاضی تسهیلات واگذار شده باشد، قرارداد های اجاره مربوط به تخصیص زمین برای اجرای طرحهای صنعتی روستایی و پروژه های دامداری و آبیان و زراعت که حسب مورد موافقت اصولی آنها توسط وزارتخانه جهاد و کشاورزی صادر شده است ، قابل توثیق نزد بانکها می باشد.

توثیق اینگونه املاک با قبول حق جانشینی بانک در قرارداد اجاره طبق فرم های موجود در بانک که باید مورد قبول دستگاه واگذارنده قرار گیرد صورت می پذیرد.

توجه :

۱- زمین واگذاری باید دارای سند مالکیت اعم از مادر یا تفکیکی باشد.

۲- قبول جانشینی بانک توسط موجر (مدیریت های امور اراضی و زراعت جهاد کشاورزی) می بایست طبق فرم مورد توافق بانک و سازمان امور اراضی وزارت جهاد کشاورزی که طبق بخشنامه شماره ۸۶/۱۱/۱۷-۲/۸۶/۱۱۶۴ این اداره کل ابلاغ گردیده است ، باشد.

۶-۱- توثیق زمینهای واگذاری توسط اداره اوقاف

چنانچه تسهیلات جهت ساخت و احداث بنا در زمینی که طی قرارداد اجاره از طرف اداره اوقاف واگذار گردیده ، تخصیص یافته باشد می توان با اخذ موافقت اداره اوقاف مبنی بر قبول حق جانشینی بانک، نسبت به توثیق زمین اقدام نمود.

توجه:

۱- زمین واگذاری باید دارای سند مالکیت اعم از مادر یا تفکیکی باشد.

۲- قبول جانشینی بانک در زمین استیجاری بایست طبق فرم پیوست ۸۷/۳/۲-۲/۸۷/۱۱۹۳ این اداره کل صورت پذیرد.

۲- توثیق املاک

توثیق املاکی که دارای سند عرصه به صورت مفروز بوده و طبق دستورالعملهای موجود اعیانی متناسب با مساحت زمین در آن احداث شده باشد، با تنظیم سند در دفترخانه اسناد رسمی، میسر خواهد بود.

چنانچه پلاک قبلاً در رهن مستقر شده باشد و بانک قصد ترهین مازاد آن را داشته باشد، سند مازاد باید در دفترخانه ای تنظیم شود که اصل پلاک را در وثیقه قرارداد داده است. قرارداد مربوط به ترهین مازاد باید به امضاء کلیه اشخاص که قرارداد اولیه را امضاء نموده اند، برسد و چنانچه به هر دلیلی به جای تنظیم متمم، رهن مازاد طی قرارداد مستقل به عمل می آید علاوه بر رعایت موارد اخیر الذکر در قرارداد جدید شرط شود:

«در صورتی که مشتری / شریک / بدهکار / از قرارداد حاضر و یا هر یک از قراردادهایی که با بانک قبلاً جهت رهن مورد رهن قرارداد حاضر منعقد نموده است طبق تشخیص بانک تخلف نماید بانک می تواند دیون تمامی قرارداد ها را به دین حال تبدیل و نسبت به تمامی قراردادها درخواست صدور اجرائیه بنماید.» اگر مقرر است چند پلاک در وثیقه بانک قرار گیرد برای جلوگیری از بروز مشکلات مربوط به وصول طلب، لازم است کلیه پلاکها طی یک سند در رهن بانک قرار گیرد و از ترهین آنها در اسناد جداگانه خودداری شود.

بخش دوم - اسناد

اسنادی از قبیل سفته، برات، بارنامه، اوراق مشارکت، سهام و همچنین قراردادهای لازم الاجرای موضوع ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا، می توانند وثیقه اعطای تسهیلات قرار گیرند.

۱- توثیق سفته

الف- با قید نام بانک به عنوان ذینفع (متعهد له) و امضاء سند توسط متعهد و عنداللزوم ضامن یا ضامین، و قرارداددن سند نزد بانک، سفته وثیقه اعطای تسهیلات قرار گیرد.

ب- هنگام اخذ سفته باید دقت شود که از درج مشخصات آن در قراردادهای لازم الاجرا خودداری گردد.

ج- به منظور امکان دریافت خسارت تاخیر تادیه به نرخ توافق شده در قرارداد، شماره قرارداد تسهیلاتی در سفته درج شود.

د- چنانچه بیش از یک ضامن سفته را امضاء می نمایند، ظهر سفته مهور به مهر مربوط به قبول مسئولیت انفرادی و اشتراکی و تضامنی ضامین شده و نشانی و مشخصات کامل آن درج گردد.

۲- توثیق اوراق مشارکت

- الف- به منظور توثیق اوراق مذکور اوراق مشارکت باید نزد بانک قرار گیرد.
 - ب- وثیقه گذار اجازه فروش آن را به بانک واگذار نماید.
 - ج- مدت اوراق مشارکت توثیقی از مدت بازپرداخت تسهیلات کمتر نباشد.
 - د- در متن قراردادی که بامشتری منعقد میگردد از درج توثیق و مشخصات اوراق خودداری شود.
- ### ۳- توثیق سهام

- منظور از ورقه سهم، سند قابل معامله ای است که نماینده تعداد سهامی است که صاحب آن در شرکت سهامی دارد که این سهم می تواند با نام یا بی نام باشد.
- #### ۳-۱- سهام با نام
- در صورتیکه سهام مورد وثیقه با نام باشد لازم است:
- الف: سهام از مالک سهم اخذ و در بانک نگهداری شود.
 - ب: مراتب توثیق سهام در ظهر برگ توسط دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده قرارداد درج گردد.
 - ج: مراتب به وثیقه گرفتن سهام در دفتر ثبت سهام شرکت درج و توسط مالک سهم امضاء و گواهی آن توسط شرکت به بانک اعلام شود.

نحوه تنظیم قرارداد:

- در صورت به وثیقه گرفتن سهام با نام به منظور امکان تملک یا فروش آن لازم است قرارداد به صورت رسمی در دفتر اسناد رسمی منعقد و مشخصات سهام در قرارداد درج گردد.

۳-۲- سهام بی نام

- در صورتیکه سهام مورد وثیقه بی نام باشد لازم است.
- الف: چون نقل و انتقال سهام بی نام با قبض و اقباض به عمل آید سهام از متقاضی اخذ و در بانک نگهداری شود.
 - ب: در قراردادی که با متقاضی منعقد می شود از درج دریافت سهام و مشخصات آن خودداری شود.
- #### نحوه تنظیم قرارداد:
- در اینگونه موارد قرارداد به صورت داخلی (عادی) منعقد میگردد مگر اینکه معامله از آن دسته معاملاتی است که لزوماً به صورت رسمی منعقد میگردد.

توجه :

۱- چنانچه سهام مورد وثیقه در بورس پذیرفته شده باشد پس از به وثیقه گرفتن سهام از سازمان بورس و اوراق بهادار درخواست شود تا نماد معاملاتی سهام مسدود شود و گواهی مسدودی را سازمان بورس و اوراق بهادار به بانک ارائه کند.

۲- به منظور بهره مندی بانک از حق تقدم متعلق به سهام مورد وثیقه می بایست در قراردادی که با متقاضی منعقد میگردد شرطی در این خصوص به شرح مندرج در بخشنامه شماره ۱/۸۳/۰۷/۷۴۱-۸۳/۱۱/۲۰ این اداره کل در قرارداد درج گردد.

بخش سوم - اشخاص

تعهدات اشخاص حقوقی مانند ضمانتنامه صادره توسط بانکها، تعهد شرکتهای بیمه صندوق ضمانتنامه صادرات و هم چنین اشخاص حقیقی نمونه هایی از وثائق شخص می باشد. تعهدات اشخاص حقوقی زمانی می تواند مورد قبول واقع شود که بی قید و شرط بوده و پوشش کافی برای اصل و مضرعات تسهیلات ایجاد نماید. ضمانت اشخاصی که معمولاً "در ذیل قرارداد و یا ظهر اسناد صورت می پذیرد باید به صورت تضامنی باشد. این امر در قراردادهای بانک مورد توجه قرار گرفته است لیکن چنانچه تضمین در ظهر اسناد بعمل آید لازم است مهر بانک که حاوی قبول تعهدات ضامن بصورت انفرادی و اشتراکی می باشد در ظهر اسناد منقوش گردد. باید توجه داشت که اخذ اطلاعات لازم در خصوص وضعیت مالی گیرنده تسهیلات و هم چنین ضامین، نقش بسزایی در وصول مطالبات خواهد داشت.

تعهدات شرکت بیمه

بیمه وثایق را می توان نوعی تضمین غیر مستقیم تسهیلات دانست. شرکت بیمه ایران در این حالت متعهد به پرداخت مستقیم مطالبات بانک نمی باشد بلکه تعهد جبران خسارت وارده به وثایق را می نماید.

قید بانک به عنوان ذینفع بیمه الزامی بوده و سند مذکور باید حاوی پذیرش خطراتی که بانک تعیین نموده، باشد هم چنین از پذیرش بیمه نامه هایی که حق بیمه آن به صورت اقساط پرداخت می شود خودداری و در صورت ضرورت به اخذ آن، کنترلها و نظارتها لازم جهت پرداخت بموقع اقساط بعمل آید.

چنانچه نیاز به تمدید مدت بیمه نامه باشد حداقل دو ماه قبل از انقضای مدت نسبت به تمدید و تجدید آن اقدام شود و چنانچه تا یکماه قبل از انقضای مدت ، بدهکار، بیمه نامه تمدید شده را ارائه ننماید ، شعب حسب اختیارات موجود در قرارداد راساً "نسبت به تمدید بیمه نامه اقدام و مراتب را به بدهکار اعلام و هزینه های متعلقه را به حساب مشتری منظور و از وی وصول نمایند .

فصل چهارم

تعرفه حق الثبت اسناد رسمی

حق الثبت کلیه اسناد رهنی (اعم از تولیدی یا غیر تولیدی) به ماخذ نیم درصد (پنج در هزار) مبلغ مندرج در سند می باشد و هر گونه معافیت از حق الثبت به استثناء تعهد دانشجویان بورسیه و اعضای هیات علمی که جهت تحصیلات عالی یا استفاده از فرصتهای مطالعاتی به خارج از کشور اعزام می گردند از حق الثبت اسناد مربوط به سپردن تعهد، لغو گردیده است .

چنانچه در هر یک از موارد اعطای تسهیلات بانکی بیش از یک قرارداد بین بانک با مشتریان خود در دفاتر اسناد رسمی تنظیم گردد ، حقوق متعلق اعم از هر نوع عوارض حق الثبت و نظایر آن نسبت به سند اول محاسبه و دریافت خواهد شد و در مورد قرارداد بعدی تعلق حقوق مزبور منوط به افزایش رقم مندرج در قرارداد های بعدی نسبت به رقم مذکور در قرارداد ماقبل آن است . در این صورت حقوق متعلق اعم از هر نوع عوارض حق الثبت و نظایر آن به استثنای حق التحریر باید به نسبت مابه التفاوت دو رقم فوق الذکر محاسبه و دریافت گردد . ملاک تشخیص ارتباط قرارداد ها اعلام بانک ذیربط می باشد .

مراد از پرداخت حق الثبت به میزان نیم درصد در مرحله مشارکت مدنی نسبت به اصل تسهیلات و در مرحله فروش اقساطی نسبت به مازاد آن می باشد .

در مواردی که بانک با خرید مسکن قصد اعطای تسهیلات بصورت اجاره به شرط تملیک دارد خرید ملک و همچنین فروش آن به قیمت منطقه ای ، و بر اساس تعرفه های ذکر شده صورت می پذیرد .



تبصره ۱- بر اساس ابلاغیه بانک مرکزی ج.ا.ا، بانک های عامل می توانند برای تضمین بازپرداخت تسهیلات از ساز و کار بیمه عمر استفاده نمایند و منابع بیمه عمر از محل منابع مسئولیت اجتماعی شرکت ملی گاز ایران پس از تأیید ارکان ذی صلاح شرکت مذکور، تأمین خواهد شد.

تبصره ۲- چنانچه حسب صلاحدید رکن اعتباری شعبه متولی بر اساس اعتبار سنجی بعمل آمده، تسهیلات مذکور نیازمند بیمه عمر مانده بدهکار باشد، اقدامات اجرایی لازم معمول و مستندات مرتبط با بیمه عمر، در سوابق پرونده اعتباری مشتری نگهداری شود و در صورت فوت تسهیلات گیرنده، اقدام اجرایی لازم جهت وصول طلب بانک با هماهنگی مدیریت شعب منطقه، راساً از طریق شعبه متولی با نمایندگی بیمه مرتبط صورت پذیرد.

تبصره ۳- براساس مفاد ابلاغیه شماره ۰۳/۱۰۵۷۵۵ مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۱۰ اداره اعتبارات بانک محترم مرکزی ج.ا.ا، با توجه به مفاد نامه شماره ۳۷۱/۱۴۰۳/۱۰/۴۲۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۱/۲۷ سازمان هدفمند سازی یارانه ها و محتمل بودن عدم امکان وصول مطالبات بانک از محل حساب یارانه، پذیرش حساب یارانه اشخاص به عنوان تضمین تسهیلات، منوط به این است که بانک به نحو مقتضی از امکان وصول مطالبات خود از محل یادشده و نقد شوندگی آن اطمینان یابد.

تبصره ۴- براساس مفاد ابلاغیه شماره ۰۳/۱۰۵۷۵۵ مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۱۰ اداره اعتبارات بانک محترم مرکزی ج.ا.ا، اعطای تسهیلات مذکور با تضمین یارانه دریافتی و یا بیمه عمر امکان پذیر است لذا با ارایه تضامین مذکور از سوی متقاضی تسهیلات و احراز نقد شوندگی آن، بانک ملزم به پذیرش بوده و امکان الزام وی به ارائه دیگر انواع تضامین وجود ندارد. علی ایحال، در صورت رضایت متقاضی به ارایه سایر تضامین و وثایق پذیرش از سوی بانک بلامانع می باشد. (رجوع شود به تبصره ۲ ذیل ماده ۳)

ماده ۴- کد محصول برای ثبت تسهیلات اعطایی در سامانه جامع اعتباری امید به شرح جدول زیر است:

شرح	کد محصول
قرض الحسنه عادی گلزارسانی استانیهای کرمان، خوزستان، سیستان و بلوچستان، هرمزگان، بوشهر و کهگیلویه و بویراحمد	۲۲۹۶

ماده ۵- وفق مفاد مصوبه های شماره ۴/۱۴۰۲/۱۲۲۴ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۰۵ و شماره ۴/۱۴۰۳/۱۹۹ مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۰۲ هیات محترم مدیره، به منظور مدیریت متوازن مصارف بانک تسهیلات موضوع این اطلاعیه، حداکثر مهلت پذیرش معرفی نامه و حداکثر مهلت پرداخت تسهیلات موضوع این اطلاعیه، به ترتیب، ۲۰ ام اسفند و پایان اسفند ماه سال جاری است و در صورت نیاز به تمدید مهلت های مذکور، با پیشنهاد واحدهای اعتباری مرتبط، مجوزهای مربوط از ارکان عالی اعتباری مربوط (در حدود و اختیارات تئوریزی وفق سیاست ها و ضوابط اعتباری سالیانه) اخذ می شود. در ضمن به منظور توزیع متوازن تسهیلات یاد شده طی سال، اعطای تسهیلات مذکور با رعایت مفاد اطلاعیه شماره ۳/۱۴۰۳/۱۶۵ مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۰۹ مدیریت امور بانکداری خرد و اصناف به صورت تدریجی صورت پذیرد.

ماده ۶- اعتبارسنجی متقاضیان تسهیلات بر اساس ضوابط و مقررات جاری و منطبق با آخرین دستورالعمل های ابلاغی بانک مرکزی ج.ا.ا صورت می پذیرد.

فصل پنجم امضای قرارداد

۱-۵- قراردادهای داخلی لازم الاجراء

در قراردادهای داخلی لازم الاجراء که در بانک تنظیم می شوند لازم است کلیه صفحات قراردادها به امضاء طرفین و در مورد اشخاص حقوقی به امضاء و مهر طرفین برسد و صرفاً "به امضای صفحه آخر قرارداد اکتفاء نشود".

۲-۵- قرارداد های رسمی

در قراردادهای رسمی که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم و امضاء می شوند کلیه اوراق اسناد و ثبت دفتر به امضاء طرفین در مورد اشخاص حقوقی به امضاء و مهر طرفین بعلاوه امضاء و مهر مسئولین دفترخانه (سر دفتر و دفتریار) برسد.

۳-۵- امضای قرارداد توسط وکیل

در صورتی که یکی از طرفین قرارداد اعم از مشتری یا وثیقه گذار و غیره با وکالت شخص دیگری قرارداد را امضاء کند لازم است وکالت نامه دارای شرایط زیر باشد.

الف - وکالت نامه رسمی باشد.

ب- وکیل طبق مفاد وکالت نامه صراحتاً "اختیارات لازم را داشته باشد به عنوان مثال: اگر وکیل قصد رهن گذاشتن ملک غیر را نزد بانک به نفع خود دارد در وکالتنامه تصریح شده باشد که وکیل حق رهن گذاشتن ملک را نزد بانک تحت شرایط بانک و هر یک عقود بابت تسهیلات دریافتی خود از بانک را دارد.

ج: اعتبار وکالت نامه و عدم عزل وکیل احراز شود.

که در این رابطه می بایست از دفترخانه تنظیم کننده سند وکالت استعلام شود.

د: هنگام رهن گرفتن املاک متعلق به اشخاص که امضای سند رهنی توسط وکیل مالک صورت می گیرد متن پیوست بخشنامه شماره ۸۰۶/۰۷/۸۴-۱/۸۴/۵/۹۰ این اداره کل به تایید و امضای مالک ملک برسد.

فصل ششم معرفی اموال بلامعارض

بمنظور شناسایی اموال بلامعارض اشخاص متقاضی استفاده از تسهیلات یا خدمات بانکی و هم چنین ضامین آنها با هدف اینکه در صورت عدم تسویه مطالبات بانک و هنگام اقدامات اجرایی و قانونی بتوان از محل بازداشت اموال معرفی شده مطالبات بانک را استیفاء نمود فرم تعهد نامه و پیوست آن

ضمیمه این بخشنامه می باشد که بایستی قبل از اعطای تسهیلات یا خدمات بانکی فرمهای مذکور تکمیل و به امضای متقاضی و ضامن رسیده و مستندات مالکیت متقاضی و ضامن نسبت به اموال معرفی شده اخذ و در سوابق ضبط شود.

بدیهی است اموالی که توسط مدیون و ضامن معرفی می شوند نمی بایست از مستثنیات دین باشد، تا قابل بازداشت باشند مطابق ماده ۶۱ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی اموال و اشیاء ذیل از مستثنیات دین است و بازداشت نمی شود.

۱ - مسکن متناسب با نیاز متعهد و اشخاص واجب النفقه او.

۲ - لباس، اشیاء و اسباب و اثاثی که برای رفع حوائج متعهد و اشخاص واجب النفقه او لازم است.

۳ - آذوقه موجود به قدر احتیاج سه ماهه متعهد و عائله او

۴ - وسایل و ابزار کار کسبه و پیشه وران و کشاورزان متناسب با امرار معاش خود و اشخاص واجب النفقه آنان

۵ - وسیله نقلیه متناسب با نیاز متعهد و اشخاص واجب النفقه او.

۶ - سایر اموال و اشیائی که به موجب قوانین خاص غیر قابل توقیف است.

تبصره ۱- در صورت فوت متعهد، دیون از کلیه اموال بجامانده از او بدون استثناء چیزی استیفاء می شود.

تبصره ۲- در صورت بروز اختلاف نسبت به متناسب بودن اموال و اشیاء موصوف با نیاز اشخاص فوق الذکر رئیس ثبت محل با توجه به وضعیت خاص متعهد و عرف محل مطابق ماده ۱۶۹ آئین نامه اتخاذ تصمیم خواهد کرد.

م/۱-۱

نظر به اینکه این جانب آقای/خانم فرزند شماره شناسنامه کد ملی
محل صدور متولد به نشانی
کدپستی

از تسهیلات / خدمات بانک سپه استفاده نموده و می‌نمایم این جانب و ضامین بدین مشخصات :

۱- آقای / خانم فرزند شماره شناسنامه کد ملی
محل صدور متولد به نشانی:
کدپستی

۲- آقای / خانم فرزند شماره شناسنامه کد ملی
محل صدور متولد به نشانی:
کدپستی

به منظور امکان وصول مطالبات بانک سپه از محل اموال بلامعارض این جانب و ضامین ، تحت عنوان هر یک از معاملات و عملیات بانکی و عقود اسلامی و اسناد شامل چک و سفته و برات و غیره ، از اصل و سود و کارمزد و خسارت تاخیر و هزینه‌های دیگر، اموال بلامعارض در فرم پیوست را معرفی می‌کنیم تا بانک سپه طبق تشخیص خود هرگونه اقدام قانونی و اجرایی را نسبت به اموال معرفی شده معمول نماید و بدین وسیله این جانب و ضامین ضمن عقد خارج لازم اقرار و قبول و تعهد نمودیم که:

اولاً: مالکیت اموال معرفی شده اعم از عین یا منفعت متعلق به شخص این جانب و ضامین است.
ثانیاً: انجام هرگونه معامله تحت هر عنوان نسبت به اموال معرفی شده اعم از عین یا منفعت را از خود سلب و ساقط نمودیم .

ثالثاً: اموال معرفی شده از مستثنیات دین نبوده و بانک سپه می‌تواند اموال مذکور را از طریق مبادی قانونی و اجرایی بازداشت نماید.

رابعاً: بانک سپه به طور غیرقابل برگشتی حق و اختیار و اجازه دارد اموال معرفی شده را حفظ و نگهداری و نظارت نموده، عنداللزوم بازداشت و شخصاً یا از طریق حافظ مورد قبول حفظ و نگهداری نماید.

خاصاً: هر نوع همکاری برای امکان نگهداری و بازداشت اموال معرفی شده به عمل آوریم.
سادساً: بانک سپه برای دسترسی به اموال مذکور هیچ‌گونه مانعی نداشته و می‌تواند به محل وقوع اموال برای نگهداری ، ضبط، بازداشت و نظارت راساً بدون هیچ‌گونه اعلام قبلی مراجعه و اقدام لازم را به عمل آورد.

محل امضاء استفاده کننده از تسهیلات / خدمات ضامن ضامن

«پیوست تعهدنامه»

ردیف	شرح دارایی های بلامعارض استفاده کننده از تسهیلات خدمات آقای / خانم	ارزش
۱		
۲		
۳		
۴		
۵		
	محل امضای استفاده کننده از تسهیلات / خدمات	

ردیف	شرح دارایی های بلامعارض ضامن آقای / خانم	ارزش
۱		
۲		
۳		
۴		
۵		
	محل امضای ضامن :	

ردیف	شرح دارایی های بلامعارض ضامن آقای / خانم	ارزش
۱		
۲		
۳		
۴		
۵		
	محل امضای ضامن :	



تبصره ۱- براساس اطلاعیه شماره ۳/۹۸/۳۹۳ مورخ ۱۳۹۸/۰۸/۱۹ مدیریت امور اعتباری وقت، "مؤسسات اعتباری موظف‌اند به منظور اعطای تسهیلات و ایجاد تعهدات، گزارش اعتباری از شرکت اعتبار سنجی اخذ نمایند. لیکن استفاده از گزارش اعتباری شرکت اعتبار سنجی نافی مسئولیت موسسه اعتباری در بررسی دقیق اهلیت اعتباری متقاضی تسهیلات نخواهد بود." بنابراین اخذ گزارش اعتبار سنجی برای اعطای هرگونه تسهیلات (اعم از عادی و تکلیفی) الزامی است.

تبصره ۲- بر اساس مفاد اطلاعیه شماره ۳/۹۹/۳۹۶ مورخ ۱۳۹۹/۰۸/۰۷ اداره کل تسهیلات وقت، پرداخت تسهیلات تکلیفی بدون در نظر گرفتن رتبه اعتباری اخذشده از سامانه اعتبار سنجی، مشمول ضوابط و دستورالعمل‌های مربوط است.

تبصره ۳- اخذ استعلام از سامانه مکتا، علاوه بر سامانه سمات به هنگام اعطای هرگونه تسهیلات، صدور انواع کارت‌های اعتباری یا ایجاد هرگونه تعهدات، مورد تأکید است. (مفاد اطلاعیه شماره ۳/۱۴۰۱/۵۷ مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۰۵ مدیریت امور سازمان و برنامه‌ریزی وقت)

ماده ۷- پیش از اعطای هرگونه تسهیلات به متقاضیان ذکور، نسبت به کنترل وضعیت نظام وظیفه عمومی ایشان از طریق وب سرویس سپاد (سامانه بانکداری جامع امید- مشتریان- استعلام نظام وظیفه) اقدام نموده و صرفاً اشخاص ذکوری که پاسخ استعلام وضعیت نظام وظیفه آن‌ها "مجاز" باشد، امکان پرداخت تسهیلات بانکی به ایشان ممکن می‌باشد. (موضوع اطلاعیه شماره ۳/۱۴۰۲/۳۹۹ مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۲۱ اداره کل راهبری فناوری اطلاعات و بانکداری دیجیتال)

ماده ۸- اخذ تمامی کارمزدها و هزینه‌های مربوط به استعلام از شرکت رتبه‌بندی اعتباری ایرانیان، استعلام ثبت‌احوال، استعلام کد پستی، استعلام مالکیت شماره تلفن همراه، استعلام از مراجع مرتبط و... وفق آخرین تعرفه‌های ابلاغی بانک مرکزی ج.ا.ا الزامی است. (اطلاعیه شماره ۲/۱۴۰۲/۲۱۷۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۰۳ مدیریت امور سازمان و هدایت راهبردی)

ماده ۹- مدیریت شعب مناطق نسبت به توزیع عادلانه سهمیه ابلاغی بین شعب تابعه خود اقدام نمایند، به گونه‌ای که تمامی شعب تابعه منطقه با توجه به درجه شعبه، تعداد پرسنل و... در پرداخت تسهیلات دارای عملکرد قابل قبولی باشند. (اطلاعیه شماره ۳/۱۴۰۱/۸۱ مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۱۸ اداره کل تسهیلات وقت)

ماده ۱۰- مذاکره برای جذب منابع و تمرکز مرادوات مشمولین معرفی شده و همچنین رعایت مفاد اطلاعیه شماره ۳/۱۴۰۲/۶۱۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۰ با موضوع فعالسازی خدمات نوین بانکی برای تمامی متقاضیان، با هدف بهره‌مندی حداکثری از ظرفیت‌های اعطای تسهیلات موضوع این اطلاعیه، مورد تأکید است.

ماده ۱۱- به منظور حصول اطمینان از بازگشت به موقع تسهیلات اعطایی و کارمزد آن و ایفای به موقع تعهدات، شعب متولی مکلف‌اند نسبت به تکمیل فرم تعهدنامه اموال بلامعارض پیوست شماره ۶ (فرم شماره ۷/۰۱/۲۲۰۲۵) اقدام و کپی برابر اصل شده تمامی مستندات ارائه‌شده به‌ویژه اسناد غیرمنقول را در پرونده اعتباری متقاضیان درج نمایند. (اطلاعیه شماره ۳/۱۴۰۲/۲۴۸ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۱۹ مدیریت امور سیاستها و ضوابط اعتباری)

ماده ۱۲- رعایت مفاد اطلاعیه ۳/۱۴۰۱/۱۴۵ مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۰۸ اداره کل مبارزه با پولشویی و تأمین مالی تروریسم مبنی بر جایگزینی کد رهگیری نتیجه استعلام از سازمان ثبت‌احوال بجای اخذ روگرفت کارت ملی و شناسنامه مشتریان حقیقی ایرانی مورد تأکید است.



ماده ۱۳- اعلام کد پستی متقاضیان تسهیلات و اخذ کارمزد آن، وفق مفاد اطلاعیه شماره ۲/۱۴۰۲/۵۲۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۰۸ مدیریت امور سازمان و هدایت راهبردی ضروری است.

ماده ۱۴- رعایت سایر ضوابط و مقررات اعتباری جاری برای اعطای تسهیلات مذکور الزامی است. خواهشمند است دستور فرمایید مراتب به کلیه واحدهای تحت پوشش ابلاغ شود و بر حسن اجرای آن نظارت مؤثر به عمل آید.

اداره کل اعتبارات خرد و اصفاف

سهیلا عزیزی

علی روفه

۱۸۴۱

۱۵۵۰۵

رونوشت:

- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران جناب آقای دکتر نادعلی، مدیر کل محترم عملیات پولی و اعتباری؛ با سلام و احترام برای استحضار.
- ریاست جمهوری جناب آقای دکتر مهدی زاده، معاون محترم تدوین، تنقیح و انشاء قوانین و مقررات؛ با سلام و احترام برای استحضار.
- شرکت ملی گاز ایران جناب آقای دکتر مجید چگنی، معاون محترم وزیر نفت و مدیر عامل شرکت ملی گاز ایران؛ با سلام و احترام برای استحضار.

اقدام کننده: سیدسعید میری سرکلانه خرابشهر (۰۲۱۸۴۴۳۱۹۵۴ ☎)

اداره کل دبیرخانه مرکزی نهاد ریاست جمهوری

شماره: ۸۴۰۹۹

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۶/۰۳

ساعت: ۱۲:۳۶



" سال ۱۳۹۲: سال حماسه سیاسی ، حماسه اقتصادی "

مقام معظم رهبری

به: مدیریت امور/اداره کل/مدیریت شعب منطقه /شعب ممتاز مستقل
موضوع: تنظیم قرارداد و معرفی اموال بلامعارض

(بخشنامه)

با احترام

نظر به اینکه قراردادهای اعطای تسهیلات و خدمات بانکی که بین بانک و مشتری منعقد میگردد نقش اساسی و مهم در تضامین بانک و وصول مطالبات دارند که این اهمیت ، تنظیم و انعقاد صحیح قراردادها را ایجاب می کند و از طرفی معرفی و اعلام اموال بلامعارض مشتری و ضامین قبل از اعطای تسهیلات یا ایجاد تعهدات ، امکان وصول مطالبات از محل اموال متعهدین را تسریع می نماید حسب مصوبه شماره ۹۳۹ مورخ ۹۱/۱۲/۶ هیات محترم مدیره بانک مقرر شد دستورالعمل های مربوط به قرارداد ها و معرفی اموال بلامعارض بازبینی شود و برای این اساس تشریفات مربوط به تنظیم قراردادها و اعلام اموال بلامعارض به شرح پیوست با رعایت آخرین اصلاحات ایفاد میگردد ، خواهشمند است رعایت مفاد آن را به واحدهای ذیربط تاکید فرمایند این بخشنامه جایگزین بخشنامه های شماره ۸۱/۱/۳۱-۱/۸۱/۰۷/۴۳۰ و ۸۵/۰۷/۹۴۷-۱/۸۵/۳/۲۲ این اداره کل میگردد.

رونوشت با احترام:

غ/۴-۵۲۷۲۲۴۷۴

اداره کل حقوقی

یزدان آقاشارقی
۸۸۳۹

شاهور افشاری
۷۰۵۱

رونوشت با احترام:

-جناب آقای هیات داودیان عضو هیات محترم مدیره بانک برای استحضار تقدیم میگردد.

- مدیریت محترم امور سازمان و برنامه ریزی بازگشت به نامه شماره ۹۱/۴۲۴۵۱۱-۱/۹۱/۲/۸ درخصوص بند ۱۱ مفاد نامه موصوف جهت استحضار.

فصل اول

تشریفات مربوط به تنظیم قراردادهای موضوع اعطای تسهیلات و خدمات بانکی

قرارداد نقش مهمی در تنظیم روابط بین اشخاص و احقاق حقوق آنها دارد و همین موجب شده است اشخاص با انعقاد صحیح و جامع قرارداد روابط خود را تنظیم نمایند بر همین اساس قراردادهای موضوع قانون عملیات بانکی بدون ربا، اعم از عادی و رسمی نیز، نقشی مهم در ایجاد تضمین و بازگشت سرمایه بانک دارند. لذا رعایت تشریفات مربوط به تنظیم آنها ذیلاً درج می‌گردد.

الف - تشریفات مربوط به تنظیم قراردادهای رسمی (رهنی)

چنانچه مقرر است وثیقه ملکی در رهن بانک قرار گیرد، قرارداد باید به صورت رسمی و در دفترخانه اسناد رسمی تنظیم گردد که در این صورت:

- ۱- متقاضی تسهیلات باید مدارکی دال بر مشخص شدن وضعیت نظام وظیفه خود، ارائه نماید.
- ۲- از آخرین نمونه قرارداد های موجود در سیستم رایانه شعبه استفاده شود.
- لازم به توضیح است که چنانچه قراردادهای یاد شده نیاز به اصلاح داشته باشد این اداره ضمن هماهنگی با اداره کل فناوری اطلاعات اقدام لازم معمول خواهد داشت لذا تاکید می شود که از هر گونه تغییر در مفاد قراردادها، خودداری نمایند.
- ۳- نمونه قرارداد باید با توجه به نوع تسهیلات و خدمات انتخاب و منطبق با تسهیلات و خدمات در نظر گرفته شده باشد.

۴- نرخ خسارت تاخیر تادیه به صورت رقمی واحد در فرمول مندرج در قرارداد قید شود. بعنوان مثال چنانچه نرخ سود تسهیلات ۱۶ باشد با عدد (۶) جمع و حاصل عدد که ۲۲ می باشد در فرمول درج شود.

توجه - چنانچه مبلغ قرارداد بالغ بر پانصد میلیون ریال باشد نرخ خسارت با توجه به مدت زمان تاخیر و تغییر سرفصل ها به صورت تصاعدی افزایش می یابد که در این صورت با رعایت اطلاعیه های ۹۰/۷/۲۳-۳/۹۰/۱۶۶ و ۹۰/۱۱/۱۸-۳/۹۰/۲۸۵ در تبصره ذیل ماده مربوط به وجه التزام خسارت تاخیر قراردادها، نرخ وجه التزام خسارت تاخیر به صورت تصاعدی درج گردد و چنانچه مبلغ قرارداد کمتر از پانصد میلیون ریال باشد در تبصره ذیل ماده مربوط به وجه التزام خسارت تاخیر

- قراردادها، در تمامی حالات (۴ حالت مندرج در تبصره) همان رقم حاصل جمع سود بعلاوه ۶ در مورد قراردادهای اعطای تسهیلات درج گردد.
- ۵- دقت گردد که مشخصات کامل و دقیق کلیه طرفین قرارداد، اعم از گیرنده تسهیلات، ضامین و صاحبان امضای اشخاص حقوقی، و نمایندگان طرف قرارداد از قبیل وکیل، ولی و ... و نماینده بانک در قرارداد درج گردد.
- ۶- به منظور اجتناب از سوء استفاده احتمالی، قرارداد به نحو کامل تکمیل گردد بطوریکه دارای جای خالی نباشد.
- ۷- نشانی دقیق گیرنده تسهیلات و ضامین و کد پستی آنها بنحو کامل در قرارداد درج گردد.
- ۸- سند تنظیمی دفترخانه، دقیقاً مطابق نمونه قرارداد ارسالی توسط بانک باشد و سند تنظیم شده با ثبت دفتر سردفتر دقیقاً مطابقت داده شود و در صورت عدم تطابق قسمتهایی از آن، از دفترخانه درخواست اصلاح آن شود.
- ۹- هر گونه توضیحات و حاشیه نویسی اسناد رسمی می بایست توسط سردفتر امضاء و مهر شده و در ثبت دفتر سردفتر نیز توضیح داده شده و به امضاء و عنداللزوم مهر طرفین برسد.
- ۱۰- مشخصات کامل موارد رهن در قرارداد درج شود.
- ۱۱- برای جلوگیری از بی اعتباری سند، قرارداد تنظیمی به امضاء سردفتر رسیده و به مهر دفترخانه، منقش گردد.
- ۱۲- در خصوص تسهیلات یک میلیارد ریال و بالاتر قبل از رهن ملک، اصالت مالکیت و سند مالکیت با استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک طبق بخشنامه ریاست قوه قضاییه موضوع بخشنامه شماره ۸۵/۸/۱۱-۱/۸۵/۰۷/۱۰۱۶ و ۸۵/۹/۲۱-۲/۸۶/۱۱۴۸ این اداره کل احراز شود.
- ۱۳- مستندات تنظیم سند، خصوصاً مدارک مربوط به عدم بازداشت ملک و پاسخ بند «ز» اداره ثبت اسناد و املاک، گواهی بیمه موضوع ماده ۳۷ قانون تامین اجتماعی، (در مواردی که ملک مورد رهن بصورت کارگاه و یا کارخانه و بطور کلی محلی باشد که کارگر در آن اشتغال بکار داشته و یا دارد) در سند تنظیمی با شماره و تاریخ درج گردد.
- ۱۴- در صورتی که با توجه به مبلغ قرارداد ارائه گواهی مالیاتی موضوع تبصره (۱) ماده ۱۸۶ قانون مالیاتهای مستقیم ضرورت دارد، شماره و تاریخ گواهی مالیاتی در محل مربوطه در قرارداد درج گردد.

۱۵- برای اجتناب از انجام معاملات دیگر نسبت به مورد رهن ، مراتب ترهین ملک در ستون نقل و انتقالات دفترچه سند مالکیت درج و به امضا سردفتر برسد .

۱۶- به منظور ثبت موضوع ترهین ملک در دفتر ثبت املاک ، نظارت شود که خلاصه معامله رهنی توسط دفترخانه تکمیل و به امضا سردفتر و دفتریار و نماینده بانک برسد و خلاصه معامله مخصوص متعامل از دفترخانه اخذ و تصویر آن در پرونده ضبط و اصل آن به ثبت مربوطه جهت ثبت معامله رهنی در دفتر املاک ارسال شود .

۱۷- اسناد در دفترخانه اسناد رسمی همکار شعب که توسط کمیسیون تقسیم اسناد کانون سردفتران و دفتریاران تعیین و اسامی آنها (در تهران) بوسیله این اداره اعلام شده ، تنظیم شود . (در سایر شهرستانها توسط هیات مربوطه در ثبت تعیین خواهد شد)

ب - تشریفات مربوط به تنظیم قراردادهای عادی (دخلی) تنظیمی در شعب

۱- رعایت بندهای ۱ الی ۷ بند «الف» بشرح فوق

۲- قرارداد دارای شماره و تاریخ باشد .

۳- برای جلوگیری از بی اعتباری قرارداد ، از قلم خوردگی ، تراشیدگی و ... در مفاد قرارداد خودداری گردد .

هر گونه الحاق یا اصلاح در ذیل و یا حاشیه سند ، باید به امضا متقاضی و ضامین و سایر اطراف قرارداد برسد .

۴- در مواردی که قرارداد بیش از یک صفحه باشد ، کلیه صفحات آن به امضا مشتری ، ضامین و بانک برسد .

۵- از درج اسناد وثائق دریافتی ، نظیر سپرده سرمایه گذاری و اوراق مشارکت و ... در قرارداد اعطای تسهیلات اجتناب شود .

۶- در مواردی که با توجه به مبلغ قرارداد ارائه گواهی مالیاتی موضوع تبصره (۱) ماده ۱۸۶ قانون مالیاتهای مستقیم ضرورت دارد شماره و تاریخ گواهی مالیاتی در محل مربوطه در قرارداد درج گردد .

۷- قرارداد در بانک و در حضور مسئولین مربوطه و پس از احراز هویت آنها توسط مسئولین امضا شود .

۸- قرارداد به صورت تکمیل شده چاپ و به امضای طرفین برسد و حتی المقدور از تکمیل قراردادها به صورت دستنویس اجتناب شود .

فصل دوم اخذ مدارک

علت اخذ مدارک در برخی موارد احراز هویت متقاضی و پرداخت تسهیلات در مجرای صحیح و همچنین اطمینان خاطر از تضمین های مآخوذه و در مواردی به حکم قانون می باشد و بطور خلاصه بستگی به میزان تسهیلات و نوع وثیقه و النهایه شخصیت متقاضی دارد که به آن اشاره می شود :

الف- مدارک مورد نیاز جهت تنظیم سند رسمی رهنی

۱- مفاد حساب موضوع ماده ۲۷ قانون تامین اجتماعی

در مواردی که مورد وثیقه بصورت کارگاه و یا موسسات مشمول قانون تامین اجتماعی و بطور کلی محلی باشد که در آن کارگر مشغول بوده و یا می باشد ، به دفترخانه استاد رسمی مربوط توسط بانک تاکید گردد تا مرجع مذکور (دفترخانه) نسبت به اخذ گواهی یادشده اقدام نماید. هر چند که دفترخانه در اینگونه موارد مکلف به استعلام از سازمان تامین اجتماعی می باشد.

پاسخ سازمان تامین اجتماعی باید بصورت قطعی و غیرمشرط حاکی از عدم وجود بدهی متقاضی به سازمان یاد شده باشد. نمونه ای از گواهی مورد قبول بانک به شرح زیر درج گردیده است:

دفتر استاد رسمی درجه اول شماره تهران

احتراماً بازگشت به نامه شماره مورخ به استحضار می رساند که شرکت

فاقد بدهی قطعی به این سازمان می باشد لذا مراتب جهت هرگونه اقدام مقتضی اعلام می گردد.

باید توجه داشت در صورت عدم استعلام قطعی و یا اخذ گواهی به صورت مشروط و یا غیرقطعی،

بانک متضامناً مسئول پرداخت بدهی بیمه مالک به سازمان تامین اجتماعی خواهد بود.

۲- گواهی مالیاتی موضوع تبصره (۱) ماده ۱۸۶ قانون مالیاتهای مستقیم سال ۱۳۶۶

براساس آئین نامه قانون مذکور ، بانکها مکلف شده اند که به هنگام اعطای تسهیلات به اشخاص

حقوقی و حقیقی مشمول فصل مالیات بر درآمد نسخه ای از صورتهای مالی متقاضی را به حوزه

مالیاتی ارسال و پس از اعلام حوزه مالیاتی مبنی بر بلامانع بودن اعطای تسهیلات و وصول صورتهای

مالی نسبت به پرداخت آن اقدام نمایند.

سقف تسهیلات اعطایی بانک موثر در اخذ یا عدم اخذ گواهی مزبور می باشد لذا در حال حاضر

اشخاص حقیقی که متقاضی تسهیلات و خدمات بانکی پانصد میلیون ریال و بیشتر در سال بوده و

اشخاص حقوقی که متقاضی تسهیلات و خدمات بانکی یک میلیارد و پانصد میلیون ریال و بیشتر در

سال می باشند ، مشمول ضرورت استعلام و اخذ گواهی مربوط می باشند .