

«قرارداد فروش اقساطی مسکن»

ماده ۱- طرفین قرارداد:

این قرارداد بر اساس قانون عملیات بانکی بدون ربا (بهره) مصوب ۱۳۶۲/۰۶/۰۸ مجلس شورای اسلامی و آیین نامه ها، دستورالعمل ها و بخشنامه های ابلاغی از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، بین امضاکنندگان زیر منعقد می گردد:

الف- بانک/مؤسسه اعتباری شعبه کد به نشانی

..... با نمایندگی آقای/خانم

که از این پس در این قرارداد بانک/مؤسسه اعتباری نامیده می شود و

ب- (در صورتی که تسهیلات گیرنده شخص حقیقی باشد) آقای/خانم فرزند تاریخ تولد

شماره شناسنامه محل صدور شماره سریال شناسنامه کد ملی/شماره

اختصاصی اتباع خارجی/شماره گذرنامه اتباع خارجی کد اقتصادی کدپستی

به نشانی

شماره تماس ثابت شماره تلفن همراه پست الکترونیک

(در صورتی که تسهیلات گیرنده شخص حقوقی باشد) شرکت ثبت شده به شماره

..... اداره ثبت شرکت های کد اقتصادی شناسه

ملی/شماره اختصاصی اتباع خارجی با امضای آقای/خانم فرزند

..... شماره شناسنامه تاریخ تولد کد ملی/شماره اختصاصی اتباع خارجی/شماره گذرنامه

اتباع خارجی به عنوان شرکت و آقای/خانم

فرزند شماره شناسنامه تاریخ تولد کد ملی/شماره اختصاصی اتباع خارجی/شماره

گذرنامه اتباع خارجی به عنوان شرکت و با مهر شرکت طبق آگهی شماره

..... روزنامه رسمی شماره مورخ کدپستی به نشانی

..... شماره تماس ثابت شماره تلفن همراه

پست الکترونیک که از این پس در این قرارداد خریدار نامیده می شود.

(در صورت اخذ ضمانت حسب صلاحدید بانک/مؤسسه اعتباری) ج - ضامن / ضامنین:

(در صورتی که ضامن/ضامنین شخص حقیقی باشد)

۱- آقای/خانم فرزند تاریخ تولد شماره شناسنامه
 محل صدور شماره سریال شناسنامه شماره ملی کدپستی
 به نشانی شماره تماس ثابت
 شماره تلفن همراه پست الکترونیک

۲- آقای/خانم فرزند تاریخ تولد شماره شناسنامه
 محل صدور شماره سریال شناسنامه شماره ملی کدپستی
 به نشانی شماره تماس ثابت
 شماره تلفن همراه پست الکترونیک

۳- آقای/خانم فرزند تاریخ تولد شماره شناسنامه
 محل صدور شماره سریال شناسنامه شماره ملی کدپستی
 به نشانی شماره تماس ثابت
 شماره تلفن همراه پست الکترونیک

۴- آقای/خانم فرزند تاریخ تولد شماره شناسنامه
 محل صدور شماره سریال شناسنامه شماره ملی کدپستی
 به نشانی شماره تماس ثابت
 شماره تلفن همراه پست الکترونیک

(در صورتی که ضامن/ضامین شخص حقوقی باشد)

۱- شرکت ثبت شده به شماره اداره ثبت شرکتهای
 کد اقتصادی شناسه ملی با امضای آقای/خانم فرزند
 شماره شناسنامه تاریخ تولد شماره ملی شرکت و آقای/خانم
 فرزند شماره شناسنامه تاریخ تولد شماره ملی
 با سمت شرکت و با مهر شرکت طبق آگهی شماره روزنامه رسمی
 شماره مورخ کدپستی به نشانی
 شماره تماس ثابت شماره تلفن همراه پست الکترونیک

۲- شرکت ثبت شده به شماره اداره ثبت شرکتهای
 کد اقتصادی شناسه ملی با امضای آقای/خانم فرزند
 شماره شناسنامه تاریخ تولد شماره ملی شرکت و آقای/خانم

..... شماره شناسنامه تاریخ تولد شماره ملی
..... با سمت شرکت و با مهر شرکت طبق آگهی شماره روزنامه رسمی
..... شماره مورخ کدپستی به نشانی
..... شماره تماس ثابت شماره تلفن همراه پست الکترونیک

۳- شرکت ثبت شده به شماره اداره ثبت شرکتهای
..... شناسه ملی با امضای آقای/خانم فرزند
..... شماره شناسنامه تاریخ تولد شماره ملی شرکت و آقای/خانم
..... فرزند شماره شناسنامه تاریخ تولد شماره ملی
..... با سمت شرکت و با مهر شرکت طبق آگهی شماره روزنامه رسمی
..... شماره مورخ کدپستی به نشانی
..... شماره تماس ثابت شماره تلفن همراه پست الکترونیک

۴- شرکت ثبت شده به شماره اداره ثبت شرکتهای
..... شناسه ملی با امضای آقای/خانم فرزند
..... شماره شناسنامه تاریخ تولد شماره ملی شرکت و آقای/خانم
..... فرزند شماره شناسنامه تاریخ تولد شماره ملی
..... با سمت شرکت و با مهر شرکت طبق آگهی شماره روزنامه رسمی
..... شماره مورخ کدپستی به نشانی
..... شماره تماس ثابت شماره تلفن همراه پست الکترونیک

تبصره- نشانی، پست الکترونیک و تلفن‌های بانک/مؤسسه اعتباری، خریدار و ضامن/ضامین همان موارد مندرج در این ماده است. چنانچه یکی از اشخاص مزبور نشانی، پست الکترونیک و تلفن‌های خود را تغییر دهد باید موضوع را به صورت کتبی به طرف‌های دیگر ابلاغ کند. تا وقتی که تغییر موارد فوق، کتباً به طرف دیگر ابلاغ نشده باشد، کلیه مکاتبات و مراسلات و ابلاغیه‌ها و اخطاریه‌های اجرایی و غیره، حسب مورد از طریق نشانی، پست الکترونیک و ارسال پیامک از طریق تلفن‌هایی که در این ماده قید شده است، ارسال می‌شود و ابلاغ شده تلقی می‌گردد.

ماده ۲- موضوع قرارداد عبارت است از فروش اقساطی دانگ از باب واحد مسکونی با مشخصات زیر به خریدار:
.....
.....

ماده ۳- کل بهای فروش نقدی مورد معامله (به عدد) (به حروف) می باشد و با تراضی و توافق طرفین کل قیمت فروش اقساطی آن (به عدد) (به حروف) تعیین گردید که خریدار ضمن قبول آن، مبلغ (به عدد) (به حروف) را نقداً پرداخت نمود و متعهد شد مابقی به مبلغ (به عدد) (به حروف) را در قسط متوالی ماهیانه، در قبال اخذ رسید به بانک/مؤسسه اعتباری بپردازد، اولین قسط به مبلغ (به عدد) (به حروف) و سررسید آن روز می باشد و اقساط بعدی به مبلغ (به عدد) (به حروف) و سررسید هر یک به فاصله یک ماه از سررسید قسط ماه قبل می باشد .

تبصره ۱- خریدار متعهد شد در سررسید آخرین قسط آن چه از بدهی، هزینه‌ها و مطالبات مندرج در این قرارداد بر ذمه وی باقی مانده باشد، یک جا به بانک/مؤسسه اعتباری پرداخت و تسویه نماید.

تبصره ۲- در صورتی که خریدار قبل از سررسید اقساط موضوع این ماده مبادرت به واریز تمام یا قسمتی از بدهی خود بنماید، بانک/مؤسسه اعتباری مابه التفاوت قیمت نقد و اقساطی موضوع قرارداد را براساس شرایط جدید (تسویه پیش از موعد) اصلاح و مورد عمل قرار می دهد.

ماده ۴- خریدار کلیه اختیارات خصوصاً «خیار عیب و غبن» را از خود سلب و ساقط نمود.

ماده ۵- دفاتر و صورت حسابهای بانک/مؤسسه اعتباری در هر مورد معتبر است. تشخیص تخلف از هر یک از شرایط و تعهدات این قرارداد با بانک/مؤسسه اعتباری بوده و مورد قبول خریدار می باشد. دفاتر و صورت حساب های بانک/مؤسسه اعتباری از نظر اعلام به مراجع قضایی و یا دفاتر اسناد رسمی و ادارات و دوایر اجرای ثبت جهت صدور اجرائیه یا محاسبات بعدی در جریان عملیات اجرایی در هر مورد ملاک عمل می باشد.

تبصره ۱ - مفاد این ماده نافی حق اعتراض خریدار در مراجع ذی صلاح نمی باشد.

تبصره ۲- طرفین توافق نمودند هرگونه اشتباه در محاسبات بانک/مؤسسه اعتباری قابل برگشت بوده و ضمن قبول محاسبات اصلاحی، نسبت به تنظیم و اصلاح اسناد و اوراق مربوطه اقدام نمایند.

ماده ۶- نظر به اینکه خریدار کلیه مجوزهای لازم را برای خرید ملک مورد معامله موضوع این قرارداد به نام خود کسب نموده است لذا بانک/مؤسسه اعتباری به خریدار وکالت داد که از طرف بانک/مؤسسه اعتباری نسبت به انتقال قطعی ملک موصوف به نام خود با تقبل تمامی هزینه های مربوطه و انجام کلیه تشریفات انتقال اقدام نماید و حق مطالبه وجهی بابت هزینه های مربوطه از جمله حق الوکاله را از خود سلب و ساقط نمود.

ماده ۷- خریدار اظهار نمود از مقررات و ضوابط بانک/مؤسسه اعتباری درخصوص تسهیلات فروش اقساطی مسکن مطلع گردیده و حائز شرایط دریافت تسهیلات می باشد. در صورتی که به تشخیص بانک/مؤسسه اعتباری، خریدار از مفاد این قرارداد از جمله هر گونه معامله ناقله تحت هر عنوان نسبت به عین مورد وثیقه این قرارداد تخطی نموده و یا از تسهیلات به نحو غیرمجاز استفاده نموده باشد، بانک/مؤسسه اعتباری می تواند مانده مطالبات را به دین حال تبدیل نماید. چنان چه خریدار اقساط مذکور در ماده (۳) را در سررسید مقرر پرداخت ننماید، باقی مانده اقساط حسب ضوابط ابلاغی از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، تبدیل به دین حال شده و بانک/مؤسسه اعتباری حق مطالبه تمامی طلب خود را از خریدار به صورت یک جا خواهد داشت.

ماده ۸- خریدار متعهد گردید در صورت تخطی از مفاد این قرارداد از جمله هر گونه معامله ناقله تحت هر عنوان نسبت به عین مورد وثیقه این قرارداد و یا استفاده از تسهیلات موضوع این قرارداد به نحو غیرمجاز، حسب مورد از تاریخ سررسید اقساط یا تبدیل دیون به دین حال، تا تاریخ تسویه بدهی، علاوه بر وجوه تأدیه نشده خود،

مبلغی به عنوان وجه التزام تأخیر تأدیه دین که طبق دستورالعمل محاسباتی :

تعداد روز $\times$ نرخ وجه التزام تأخیر تأدیه دین $\times$ مانده بدهی

تعداد روزهای واقعی سال $\times ۱۰۰$

محاسبه می گردد، به بانک/مؤسسه اعتباری پرداخت نماید. نرخ وجه التزام تأخیر تأدیه دین، معادل ۶ درصد بعلاوه نرخ سود متعلقه درصد، مجموعاً معادل درصد می باشد.

تبصره ۱- مانده بدهی مندرج در دستورالعمل محاسباتی این ماده حسب مورد عبارت است از مانده اقساط سررسید شده ای که خریدار نسبت به پرداخت آن به بانک/مؤسسه اعتباری اقدام ننموده است و اقساط سررسیده نشده ای که به دین حال تبدیل شده است.

تبصره ۲- مبنای محاسبه وجه التزام تأخیر تأدیه دین درخصوص مواردی که خریدار به لحاظ ارایه اطلاعات نادرست مؤثر در انعقاد و اجرای این قرارداد، از تسهیلات بانک/مؤسسه اعتباری به نحو غیرمجاز استفاده نموده باشد، تاریخ انعقاد قرارداد حاضر می باشد.

ماده ۹- بانک/مؤسسه اعتباری پس از گذشت حداکثر دو ماه از سررسید هر یک از اقساط و عدم بازپرداخت آنها توسط خریدار و یا بلافاصله پس از حال شدن دیون خریدار، باید موضوع را از طریق نشانی مندرج در ماده (۱) این قرارداد و اصلاحیه های اعلامی احتمالی، به اطلاع ضامن/ضامین و وثیقه گذار/گذاران برساند. در غیر این صورت، اخذ وجه التزام تأخیر تأدیه دین مذکور در ماده (۸) از وثیقه گذار/گذاران امکان پذیر نخواهد بود.

ماده ۱۰- خریدار به طور غیرقابل رجوع به بانک/مؤسسه اعتباری اجازه و اختیار دادند که هرگونه مطالبات مستقیم خود را پس از سررسید و در صورت عدم پرداخت، از موجودی هر یک از حساب ها (ریالی و ارزی)، اموال و اسناد آنان نزد بانک/مؤسسه اعتباری و یا سایر بانکها و مؤسسات اعتباری، رأساً و بدون نیاز به حکم قضائی یا اجرایی برداشت نموده و به حساب بدهی خریدار منظور نماید. در صورتی که وجوه به صورت ارزی باشد بانک/مؤسسه اعتباری آن را به نرخ اعلامی از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران محاسبه و برداشت می نماید. اقدام بانک/مؤسسه اعتباری در این خصوص برای خریدار غیرقابل اعتراض و لازم الاجرا می باشد.

تبصره ۱- هرگونه وجوهی که پس از سررسید یا معوق شدن مطالبات این قرارداد به بانک/مؤسسه اعتباری پرداخت و یا از حسابها و اموال و اسناد برداشت می شود، ابتدا بابت هزینه های قانونی و کارمزدها منظور شده و مابقی بین سه جزء مانده اصل تسهیلات، سود و وجه التزام تأخیر تأدیه دین تسهیم بالنسبه می شود.

تبصره ۲- بانک/مؤسسه اعتباری اقدامات موضوع این ماده را پس از اجرایی نمودن، از طریق نشانی مندرج در ماده (۱) این قرارداد و اصلاحیه های اعلامی احتمالی، به خریدار اطلاع می دهد.

ماده ۱۱- ضامن/ضامین با علم و اطلاع و وقوف کامل راجع به مندرجات این قرارداد و کمیت و کیفیت تعهدات خریدار، منفرداً، مشترکاً و متضامناً، انجام کلیه تعهدات و پرداخت بدهی هایی که در ارتباط با انجام موضوع این قرارداد به عهده خریدار است را تعهد نمودند و بانک/مؤسسه اعتباری به استناد این قرارداد حق دارد علاوه بر مراجعه به خریدار، به هر یک از ضامین، منفرداً و یا مشترکاً مراجعه و ایفاء تعهدات قرارداد را مطالبه و وجوه متعلقه را وصول نماید.

ماده ۱۲- هرگاه بانک/مؤسسه اعتباری برای وصول مطالبات خود درخواست صدور اجرائیه نماید و حکم به نفع بانک/مؤسسه اعتباری صادر شود، پرداخت کلیه هزینه های اجرایی و مبلغی معادل آیین نامه تعرفه حق الوکاله در امور اجرائی و همچنین در صورتی که بانک/مؤسسه اعتباری ناگزیر از توسل به اقدامات قضایی گردد، هزینه های قضایی و دادرسی و حق الوکاله وکیل یا نماینده قضایی و خسارات از هر جهت (طبق تشخیص و اعلام بانک/مؤسسه اعتباری) بر ذمه خریدار بوده که علاوه بر انجام

سایر تعهدات، ملزم به پرداخت آن می باشد.

ماده ۱۳- به منظور تضمین حسن انجام تعهدات ناشی از این قرارداد، وثیقه مشروحه ذیل :

(مشخصات کامل وثیقه مأخوذه ذکر گردد)

توسط خریدار در وثیقه بانک/مؤسسه اعتباری مستقر گردید. قبض و اقباض در خصوص مورد وثیقه مندرج در این ماده به عمل آمد و حسب مورد مجدداً به طور صحیح و سالم تحویل مالک و مالکین داده شد.

ماده ۱۴- خریدار تعهد نمود؛ هر آنچه مورد وثیقه قرار می گیرد را بلافاصله پس از امضای قرارداد حاضر، همه ساله به مبلغی که مورد موافقت بانک/مؤسسه اعتباری باشد در برابر آتش سوزی، انفجار، زلزله، سیل، صاعقه و سایر خطرات مرتبطی که بانک/مؤسسه اعتباری تعیین می کند، نزد یکی از شرکت های بیمه مجاز، به هزینه خود و به نفع بانک/مؤسسه اعتباری بیمه نماید و بیمه نامه را بلادرنگ به بانک/مؤسسه اعتباری تسلیم کند. همچنین پانزده روز قبل از انقضای مدت بیمه، مدارک تجدید بیمه را به بانک/مؤسسه اعتباری ارائه دهد. در صورتی که خریدار تعهدات خود را به شرح فوق انجام ندهد، بانک/مؤسسه اعتباری می تواند وثائق را وکالتاً از طرف خریدار به هزینه خود بیمه نموده و مبلغ هزینه شده را از خریدار مطالبه یا به حساب وی منظور نماید. بدیهی است وکالت مذکور نافی تعهدات و مسئولیت های خریدار نخواهد بود. ضمناً خریدار مکلف است در صورت بروز خسارت به موارد بیمه شده، سریعاً به بیمه گر و بانک/مؤسسه اعتباری اطلاع دهد.

ماده ۱۵- در صورتی که به تشخیص بانک/مؤسسه اعتباری، خریدار و یا ضامن/ضامین از مفاد این قرارداد تخلف نمایند، بانک/مؤسسه اعتباری می تواند نسبت به صدور اجرائیه جهت وصول مطالبات خود به طرفیت هر یک از اشخاص یاد شده اقدام نماید.

ماده ۱۶- خریدار ضمن اعلام و اقرار به این که تا کنون نسبت به عین مورد وثیقه هیچ گونه معامله ای انجام نشده است، متعهد و ملتزم گردید که :

۱-۱۶- از هر گونه معامله ناقله تحت هر عنوان نسبت به عین مورد وثیقه خودداری نمایند.

۲-۱۶- بدون موافقت بانک/مؤسسه اعتباری در موارد وثیقه تغییری ایجاد ننمایند و از انجام هر اقدامی که موجب نقصان بهای موارد وثیقه باشد خودداری نمایند.

۳-۱۶- در صورتی که در مورد وثیقه علاوه بر مستحدثات، تأسیسات و تجهیزات فعلی، مستحدثات و تأسیسات و تجهیزات دیگری اضافه شود، جزء موارد وثیقه خواهد بود.

۴-۱۶- در صورتی که قبل از فک این سند تمام یا قسمتی از موارد وثیقه در معرض اجرای طرح های مؤسسات و شرکت های دولتی و شهرداری و امثال آن قرار گیرد، بانک/مؤسسه اعتباری، قائم مقام و وکیل بلاعزل و وصی بعد از فوت مالک یا مالکین مورد وثیقه است که تمامی تشریفات قانونی را انجام دهد و با امضای اسناد و دفاتر مربوط، وجوهی را که از طرف مؤسسه ذی ربط در قبال تملک تمام یا قسمتی از موارد وثیقه پرداخت خواهد شد، به صورت نقدی یا قسطی دریافت کند و پس از کسر و احتساب هزینه های متعلقه، مطالبات خود را از محل باقیمانده وجه، وصول نماید. هر گاه بهای ملک، در صندوق ثبت یا دادگستری سپرده شده باشد، بانک/مؤسسه اعتباری حق دریافت وجوه سپرده را به میزان هزینه های متعلقه و مطالبات خود خواهد داشت. در صورتی که وجوه وصول شده و یا مورد وثیقه موضوع این بند، تکافوی مطالبات بانک/مؤسسه اعتباری را ننماید، خریدار متعهد گردید کلیه بدهی های خود را بنا به تشخیص بانک/مؤسسه اعتباری فوراً بپردازد.

۱۶-۵- هر گونه نقل و انتقال قبلی نسبت به منافع مورد وثیقه (ولو این که ضمن سند عادی باشد) را کتباً به اطلاع بانک/مؤسسه اعتباری رساننده و نیز قبل از انتقال منافع مورد وثیقه تحت هر عنوان، از بانک/مؤسسه اعتباری تأییدیه اخذ نماید.

۱۶-۶- در صورتی که مورد وثیقه به تملک بانک/مؤسسه اعتباری در آید، محل مورد وثیقه را تخلیه و تحویل بانک/مؤسسه اعتباری نماید. در غیر این صورت به استناد مفاد این قرارداد و نیز سند انتقال اجرایی، بانک/مؤسسه اعتباری می تواند از هر یک از طرق قانونی، مورد انتقال را تخلیه و تصرف نماید.

ماده ۱۷- کلیه وکالت های تفویضی به بانک/مؤسسه اعتباری و نیز تمامی شرایط قرارداد حاضر، برای طرفین معین است و با سلب حق عزل و ضم وکیل و امین و غیره و سلب حق اجرای مورد وکالت توسط موکل می باشد.

ماده ۱۸- خریدار قبول نمود در صورتی که بانک/مؤسسه اعتباری به منظور رونق بازار ثانویه مطالبات رهنی، مطالبات این قرارداد را به اشخاص دیگر منتقل کند، تضمینات و وثایق این قرارداد به تعهدات لاحق نیز منتقل شده و کماکان بابت تعهدات انتقال یافته در رهن و وثیقه، باقی باشد.

ماده ۱۹- کلیه هزینه های مربوط به ثبت قرارداد حاضر از جمله حق الثبت و حق التحریر، بدون حق رجوع به بانک/مؤسسه اعتباری، کلاً به عهده خریدار است.

ماده ۲۰- خریدار و ضامن/ضامنین قبول نمودند بانک/مؤسسه اعتباری می تواند هرگونه داده و اطلاعات ایشان مرتبط با این قرارداد را در اختیار شرکت سنجش اعتبار مورد تأیید بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران قرار دهد.

ماده ۲۱- این قرارداد براساس توافق طرفین و بر طبق ماده ۱۵ «قانون عملیات بانکی بدون ربا (بهره)» و اصلاحات و الحاقات قانونی آن و ماده (۷) «قانون تسهیل اعطای تسهیلات بانکی و کاهش هزینه های طرح و تسریع در اجرای طرحهای تولیدی و افزایش منابع مالی و کارآیی بانک ها» در حکم سند رسمی و لازم الاجرا بوده و تابع مفاد «آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا» می باشد و تمامی امضاکنندگان قبول نمودند که کلیه مندرجات قرارداد را پذیرفته و نسبت به آن هیچ گونه اختلافی ندارند و خریدار و ضامن/ضامنین حق هرگونه ایراد و اعتراضی را نسبت به مفاد قرارداد و نیز نسبت به اقدامات اجرایی بانک/مؤسسه اعتباری برای وصول مطالبات خود و ایفاء تعهدات خریدار در هر مرحله از عملیات اجرایی را از خود سلب و اسقاط نمود.

این قرارداد در ۲۱ ماده و ۹ تبصره و در نسخه تنظیم و به رؤیت کامل بانک/مؤسسه اعتباری، خریدار، ضامنین و وثیقه گذاران رسید و ایشان ضمن اقرار به اطلاع و آگاهی کامل از مفاد این قرارداد و پذیرش تبعات حقوقی و قانونی ناشی از آن، به امضای تمامی صفحات آن مبادرت نمودند و یک نسخه از این قرارداد به هر یک از آنها تسلیم گردید.