

محل  
الصالق  
تمبر  
مالیاتی

شماره : .....  
تاریخ : .....  
..... بسمه تعالی

### «قرارداد فروش اقساطی مسکن»

ماده ۱- طرفین قرارداد:

این قرارداد بر اساس قانون عملیات بانکی بدون ربا (بهره) مصوب ۱۳۶۲/۶/۸ مجلس شورای اسلامی و آئین‌نامه‌ها، دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌های ابلاغی از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، بین امضاکنندگان زیر منعقد می‌گردد:

الف- بانک/ مؤسسه اعتباری ..... کد ..... شعبه ..... به نشانی ..... آقای/ خانم ..... نمایندگی ..... با .....

..... به عنوان مالک که از این پس در این قرارداد بانک/ مؤسسه اعتباری نامیده می‌شود و

ب- (در صورتی که تسهیلات گیرنده شخص حقیقی باشد) آقای/ خانم ..... فرزند ..... شماره شناسنامه ..... محل صدور .....

شماره سریال شناسنامه ..... کد ملی / شماره اختصاصی اتباع خارجی / شماره گذرنامه اتباع خارجی ..... کد اقتصادی ..... کد پستی ..... به ..... نشانی ..... ثابت ..... شماره ..... تماس ..... شماره ..... تلفن همراه ..... پست الکترونیک .....

(در صورتی که تسهیلات گیرنده شخص حقوقی باشد) شرکت ..... ثبت شده به شماره ..... شناسه ملی / شماره اختصاصی اتباع خارجی ..... با امضای آقای/ خانم ..... فرزند ..... شماره شناسنامه ..... تاریخ تولد ..... کد اقتصادی ..... اداره ثبت شرکت‌های .....

..... شماره شناسنامه ..... با امضای آقای/ خانم ..... فرزند ..... شماره شناسنامه ..... تاریخ تولد ..... کد ملی / شماره اختصاصی اتباع خارجی / شماره گذرنامه اتباع خارجی ..... شرکت و ..... آقای/ خانم ..... شماره ..... شناسنامه ..... فرزند ..... شماره ..... شناسنامه ..... شماره ..... شناسنامه ..... تاریخ تولد ..... کد ملی / شماره اختصاصی اتباع خارجی / شماره گذرنامه اتباع خارجی ..... شرکت و ..... به عنوان ..... شرکت و ..... با مهر شرکت طبق آگهی شماره ..... روزنامه رسمی شماره ..... مورخ ..... کد پستی ..... به ..... نشانی ..... ثابت ..... شماره ..... تماس ..... شماره ..... تلفن همراه ..... پست الکترونیک ..... که از این پس در این قرارداد خریدار نامیده می‌شود.

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

(در صورتی که ضامن / ضامنین شخص حقیقی باشد)

1- آقای/ خانم ..... فرزند ..... تاریخ تولد ..... شماره شناسنامه ..... محل ..... صدور ..... شماره سریال شناسنامه ..... شماره ملی ..... کد پستی ..... به ..... نشانی ..... شماره ..... تماس ..... ثابت ..... شماره ..... تلفن ..... همراه ..... پست ..... الکترونیک .....

2- آقای/ خانم ..... فرزند ..... تاریخ تولد ..... شماره شناسنامه ..... محل ..... صدور ..... شماره سریال شناسنامه ..... شماره ملی ..... کد پستی ..... به ..... نشانی ..... شماره ..... تماس ..... ثابت ..... شماره ..... تلفن ..... همراه ..... پست ..... الکترونیک .....

3- آقای/ خانم ..... فرزند ..... تاریخ تولد ..... شماره شناسنامه ..... محل ..... صدور ..... شماره سریال شناسنامه ..... شماره ملی ..... کد پستی ..... به ..... نشانی ..... شماره ..... تماس ..... ثابت ..... شماره ..... تلفن ..... همراه ..... پست ..... الکترونیک .....

4- آقای/خانم ..... فرزند ..... شماره شناسنامه ..... تاریخ تولد ..... شماره شناسنامه ..... محل صدور ..... شماره سریال شناسنامه ..... شماره ملی ..... کد اقتضادی ..... شماره ثابت ..... به نشانی ..... شماره تماس ..... پست الکترونیک ..... شماره تلفن همراه ..... (در صورتی که (ضامن/ضماین شخص حقوقی باشد)

1- شرکت ..... اداره ثبت شرکت ..... ثبت شده به شماره ..... شناسه ملی ..... با امضای آقای/خانم ..... شماره ملی ..... فرزند ..... شماره شناسنامه ..... تاریخ تولد ..... شماره ملی ..... شرکت و آقای/خانم ..... 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 .....

2- شرکت ..... اداره ثبت شرکت ..... ثبت شده به شماره ..... شناسه ملی ..... با امضای آقای/خانم ..... شماره ملی ..... فرزند ..... شماره شناسنامه ..... تاریخ تولد ..... شماره ملی ..... شرکت و آقای/خانم ..... 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 .....

3- شرکت ..... اداره ثبت شرکت ..... ثبت شده به شماره ..... شناسه ملی ..... با امضای آقای/خانم ..... شماره ملی ..... فرزند ..... شماره شناسنامه ..... تاریخ تولد ..... شماره ملی ..... با سمت ..... شرکت و آقای/خانم ..... 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 .....

4- شرکت ..... اداره ثبت شرکت ..... ثبت شده به شماره ..... شناسه ملی ..... با امضای آقای/خانم ..... شماره ملی ..... فرزند ..... شماره شناسنامه ..... تاریخ تولد ..... شماره ملی ..... شرکت و آقای/خانم ..... 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 1- صاحبان امضاء مجاز شرکت (نامبردها فوق) صرف نظر از سمت و مشارکت خود در شرکت تسهیلات گیرنده، کلیه دیون و تعهدات ناشی از این قرارداد را منفرد و متنضماً با شرکت تقبل و تعهد نمودند.

تبصره 2- نشانی، پست الکترونیک و تلفن های بانک/ مؤسسه اعتباری، خریدار و ضامن/ضماین همان موارد مندرج در این ماده است. چنان‌چه یکی از اشخاص مذبور نشانی، پست الکترونیک و تلفن های خود را تغییر دهد باید موضوع را به صورت کتبی به طرفهای دیگر ابلاغ کند. تا وقتی که تغییر موارد فوق، کتاباً به طرف دیگر ابلاغ

نشده باشد، کلیه مکاتبات و مراسلات و ابلاغیه‌ها و اخطاریه‌های اجرایی و غیره، حسب مورد از طریق شماره تلفن (پیامک)، پست الکترونیک و نشانی که در این ماده قید شده است، ارسال می‌شود و ابلاغ شده تلقی می‌گردد.

تبصره 2- مفاد بخشنامه شماره 184847/94/7/94 مورخ 94/7/7 بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران در خصوص آئین نامه وصول مطالبات غیرجاری موسسات اعتباری و همچنین دستور العمل صدور ضمانت نامه ابلاغی توسط بانک مرکزی، مطالعه و مورد قبول طرفین قرار گرفت و در این خصوص ملاک انجام محاسبات تشخیص و اعلام بانک خواهد بود.

ماده 2- موضع قرارداد عبارت است از فروش اقساطی ..... باب واحد مسکونی با مشخصات زیر به خریدار :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

ماده 3 - کل بهای فروش نقدي 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،  
..... ( به حروف ) ..... را نقداً پرداخت نمود و متعهد شد  
..... مبلغ ( به عدد ) ..... ( به حروف ) ..... را  
..... در قبال اخذ رسید به بانک / موسسه اعتباری بپردازد ، اولین قسط به مبلغ  
..... ( به عدد ) ..... ( به حروف ) ..... و سرسید ( به عدد ) ..... ( به حروف ) .....  
..... آن روز ..... می باشد و اقساط بعدی به مبلغ ( به عدد ) ..... ( به حروف ) .....  
..... و سرسید هر یک به فاصله یک ماه از سرسید قسط ماه قبل می باشد .

تبصره 1- خریدار متعهد شد در سرسید آخرین قسط آن چه از بدھی ، هزینه ها و مطالبات مندرج در این قرارداد بر ذمہ وی باقی مانده باشد ، یک جا به بانک / مؤسسه اعتباری پرداخت و تسویه نماید .

تبصره 2- در صورتی که خریدار قبل از سرسید اقساط موضوع این ماده مبادرت به واریز تمام با قسمتی از بدھی 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 4- خریدار کلیه خیارات خصوصاً « خیار عیب و غن » را از خود سلب و ساقط نمود .  
ماده 5- 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 استناد 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 1- مفاد این ماده نافی حق اعتراض خریدار در مراجع ذی صلاح نمی باشد .  
تبصره 2- 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 6- 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 7- 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 هر یک از مفاد این قرارداد تخلف 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 (3) را در سرسید 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 8- خریدار متعهد گردید در صورت تخطی از مفاد این قرارداد و یا استفاده از تسهیلات موضوع این قرارداد به نحو غیرمجاز ، حسب مورد از تاریخ سرسید اقساط یا تبدیل دیون به دین حال ، تا تاریخ تسویه بدھی ، علاوه بر وجوه تأدیه نشده خود مبلغی به عنوان وجه التزام تأخیر تأدیه دین که طبق دستورالعمل محاسباتی :  
تعداد روز × نرخ وجه التزام تأخیر تأدیه دین × مانده بدھی

تعداد روزهای واقعی سال × 100

محاسبه می گردد ، به بانک / مؤسسه اعتباری پرداخت نماید . نرخ وجه التزام تأخیر تأدیه دین ، معادل 6 درصد بعلاوه نرخ سود متعلقه ..... درصد ، مجموعاً معادل ..... درصد می باشد .

تبصره 1- مانده بدھی مندرج در دستورالعمل محاسباتی این ماده حسب مورد عبارت است از مانده اقساط سرسید شده ای که خریدار نسبت به پرداخت آن به بانک / مؤسسه اعتباری اقدام ننموده است و اقساط سرسیده نشده ای که به دین حال تبدیل شده است.

تبصره 2- مبنای محاسبه وجه التزام تأخیر تأییده 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 9- خریدار و ضامن/ضامنین به طور غیرقابل رجوع به بانک / مؤسسه اعتباری اجزاء و اختیار دادند که هرگونه مطالبات خود ناشی از این قرارداد را اعم از مستقیم یا غیرمستقیم پس از سرسید در صورت عدم پرداخت، از موجودی هر یک از حساب ها ( ریالی و ارزی )، اموال و اسناد آنان نزد بانک / مؤسسه اعتباری، رأساً و بدون نیاز به حکم قضائی یا اجرایی برداشت نموده و به حساب بدھی خریدار منظور نماید. در صورتی که وجوده به صورت ارزی باشد بانک / مؤسسه اعتباری آن را به نزاع اعلامی از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران محاسبه و برداشت می نماید. اقدام بانک / مؤسسه اعتباری در این خصوص برای خریدار و ضامن/ضامنین غیرقابل اعتراض و لازم الاجرا می باشد.

تبصره 1- هرگونه وجوهی که پس از سرسید یا معوق شدن مطالبات این قرارداد به بانک / مؤسسه اعتباری پرداخت و یا از حساب ها و اموال و اسناد برداشت می شود، ابتدا بابت هزینه های قانونی و کارمزد منظور شده و مابقی بین سه جزء مانده اصل تسهیلات، سود و وجه التزام تأخیر تأییده دین تسهیم می شود.

تبصره 2- بانک / مؤسسه اعتباری اقدامات موضوع این ماده را پس از اجرایی نمودن، از طریق نشانی مندرج در ماده (1) این قرارداد و اصلاحیه های اعلامی احتمالی، به خریدار اطلاع می دهد.

ماده 10- ضامن/ضامنین 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 بدھی 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 مراجعة به خریدار، به هر یک از ضامنین، منفرداً و یا مشترکاً مراجعة و ایفا تهدیدات قرارداد را مطالبه و وجوده متعلقه را وصول نماید.

ماده 11- خریدار، ضامن و متعهد ضمن عقد لازم مندرج در ماده 7 این قرارداد به بانک حق و اختیار داد تا بانک ظرف مدت و اعتبار این قرارداد، کلیه هزینه های مربوطه را تحت هر عنوان که باشد حسب تشخیص خود از محل هرگونه وجوده و دارایی و حساب نامبردگان برداشت نماید و یا در صورت پرداخت توسط بانک به حساب بدھی خریدار منظور نماید ضمناً پرداخت کلیه هزینه های مرتباً، اعم از هزینه بروز سپاری وصول مطالبات، هزینه های دادرسی، حق الوکاله و کیل، هزینه های نمایندگان قضائی، هزینه های اجرائی و ثبتی و واخواست و کارشناسی اموال و هرنوع هزینه دیگری که درجهت وصول مطالبات بانک لازم باشد، بر عهده خریدار، ضامن و متعهد می باشد و از نامبردگان مطالبه خواهد شد در این صورت و همچنین پس از سرسید و معوق شدن مطالبات بانک وفق مفاد این قرارداد، هرگونه دریافتی از خریدار، ضامن و متعهد و یا برداشت از حسابها و اسناد آنان ابتدا بابت هزینه های فوق محسوب و منظور میگردد و نامبردگان هرگونه ادعا و اعتراضی را در این خصوص از خود سلب و اسقاط نمود.

ماده 12- خریدار تعهد نمود؛ اموال موضوع قرارداد را بالا فصله 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 ارایه دهد. در صورتی که خریدار تعهدات خود را به شرح فوق انجام ندهد، بانک / مؤسسه اعتباری می تواند اموال موضوع قرارداد 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 13- در صورتی که به تشخیص بانک / مؤسسه اعتباری، خریدار و یا ضامن / ضامنین 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 14- خریدار و ضامنین قبول نمودند در صورتی که بانک / مؤسسه اعتباری، 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 15- کلیه هزینه های حاضر از جمله حق ثبت و حق التحریر، بدون حق رجوع به بانک / مؤسسه اعتباری، کلاً به عهده خریدار است.

ماده 16- 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 مور تایید بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران قرار دهد.

ماده 17- ضامن / متعهد تعهد نمود در هر حال ولو در صورت ورشکستگی خریدار، به صرف اعلام و تشخیص بانک، کلیه مطالبات بانک اعم از اصل و سود و خسارات اعم از خسارات قابل و بعد از تاریخ توقف را را بپردازد و ورشکستگی خریدار، مانع از رجوع بانک به ضامن / متعهد برای وصول مطالبات نخواهد بود.

ماده 18- اگر بانک تحت هر عنوان اشتباهاً یامن غیرحق وجوده یاراقامي به حساب خریدار / ضامن / متعهد منظور و یا در محاسبه هرنوع اشتباها نماید در هر موقعي مجاز و مختار است راساً و مستقلانه و بدون انجام هیچگونه تشریفات اداری و قضائي و دریافت اجزاء کتيبي از خریدار / ضامن / متعهد در رفع اشتباها و برگشت از حسابهاي خریدار/ضامن / متعهد اقدام نماید و تشخیص بانک نسبت به وقوع اشتباها يارپداخت بدون حق ولزوم برگشت از حساب معتبر و غیرقابل اعتراض خواهد بود. چنانچه وجوده فوق الذکر مورد استفاده خریدار / ضامن / متعهد قرارگیرد، از تاریخ دریافت وجه توسط خریدار / ضامن / متعهد به همان نسبت . تاتاً دیده دین ، خسارت تأخیر تأییده به مأخذ بالاترین نرخ سود بخشهاي اقتصادي به اضافه 6 درصد در سال جمعاً به میزان ..... درصد در سال برذمه خریدار / متعهد / ضامن ، خواهد بود که میبايست به بانک پردازد.

ماده 19- این قرارداد براساس توافق طرفین و بر طبق ماده 15 « قانون عملیات بانکی بدون ربا (بهره) » و اصلاحات و الحالات قانونی آن و ماده (7) « قانون تسهیل اعطای تسهیلات بانکی و کاهش هزینه های طرح و تسریع در اجرای طرح های تولیدی و افزایش منابع مالی و کارآیی بانک ها » در حکم سند رسمي و لازم الاجرا بوده و تابع مفاد « آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا » می باشد و تمامی امضاء کنندگان قبول نمودند که کلیه مندرجات قرارداد را پذیرفته و نسبت به آن هیچ گونه

اختلافی ندارند و خریدار ، 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 ایفای تعهدات خریدار در هر مرحله از عملیات اجرایی ، از خود سلب و اسقاط نمودند . این قرارداد در 19 ماده و 10 تبصره و در ..... نسخه تنظیم و به رؤیت کامل بانک/مؤسسه اعتباری ، خریدار ، ضامن/ضامنین رسید و ایشان خمن 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 تسليم گردید .