

تاریخ:

شماره:

محل الصاق
تمبر مالیاتی

« 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 آیین نامه ها، دستورالعمل ها و بخشنامه های ابلاغی از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، بین امضاکنندگان زیر منعقد می گردد:

الف- بانک شعبه کد به نشانی

..... با نمایندگی آقای/ خانم که از این پس در این قرارداد بانک 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 کد پستی 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 کد پستی 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)

ج- ضامن/ ضامنین :

(در صورتی که ضامن/ ضامنین شخص حقیقی باشد) آقای/ خانم فرزند تاریخ تولد شماره شناسنامه

محل صدور شماره سریال شناسنامه کد ملی کد پستی به نشانی

.....

..... شماره تماس ثابت شماره تلفن همراه پست الکترونیک

(در صورتی که ضامن/ ضامنین شخص حقوقی باشد)

شرکت ثبت شده به شماره اداره ثبت شرکت های کد اقتصادی

شناسه ملی با امضای آقای/ خانم فرزند شماره شناسنامه تاریخ تولد

کد ملی با سمت شرکت و آقای/ خانم فرزند شماره شناسنامه

تاریخ تولد کد ملی با سمت شرکت و با مهر شرکت طبق آگهی شماره

روزنامه رسمی شماره مورخ کد پستی به نشانی

.....

..... شماره تماس ثابت شماره تلفن همراه پست الکترونیک

تبصره ۵- نشانی، پست الکترونیک و تلفن های بانک، خریدار و ضامن/ ضامنین همان موارد مندرج در این ماده است. چنانچه یکی از اشخاص مزبور نشانی، پست

الکترونیک و تلفن های خود را تغییر دهد باید موضوع را به صورت کتبی به طرف های دیگر ابلاغ کند. تا وقتی که تغییر موارد فوق، کتباً به طرف ابلاغ نشده باشد،

کلیه مکاتبات، مراسلات و ابلاغیه ها و اخطاریه های اجرایی و غیره، حسب مورد از طریق نشانی، پست الکترونیک و ارسال پیامک از طریق تلفن هایی که در این ماده

قید شده است، ارسال می شود و ابلاغ شده تلقی می گردد.

محل امضا/ مهر ضامنین/ وثیقه گذاران

محل امضا/ مهر خریدار

محل امضا و مهر بانک

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) می‌باشد 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 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 یک‌ماه از سررسید قسط ماه قبل می باشد.

تبصره ۱- خریدار متعهد شد در سررسید آخرین قسط آن چه از بدهی، هزینه ها و مطالبات مندرج در این قرارداد بر ذمه وی باقی مانده باشد، یک جا به بانک 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 مابه‌التفاوت 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 حساب های بانک در هر مورد معتبر و مورد قبول خریدار است. تشخیص تخلف از هر یک از شرایط و تعهدات این قرارداد با بانک می‌باشد. دفاتر و صورت حساب های بانک 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 می‌باشد.

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

تبصره ۲- طرفین توافق نمودند، هرگونه اشتباه در محاسبات بانک 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 به خریدار وکالت داد که از طرف بانک نسبت به انتقال قطعی ملک موصوف به نام خود با تقبل تمامی هزینه‌های مربوطه و انجام کلیه تشریفات انتقال اقدام نماید و حق مطالبه وجهی بابت هزینه‌های مربوطه از جمله حق الوکاله را از خود سلب و ساقط نمود.

ماده ۷- خریدار اظهار نمود از مقررات و ضوابط بانک در خصوص تسهیلات فروش اقساطی مسکن مطلع گردیده و حائز شرایط دریافت تسهیلات می باشد. در صورتی که به تشخیص بانک، خریدار از مفاد این قرارداد از جمله هر گونه معامله ناقله تحت هر عنوان نسبت به عین مورد وثیقه این قرارداد تخلفی نموده و یا از تسهیلات به نحو غیرمجاز استفاده نموده باشد، بانک می تواند مانده مطالبات را به دین حال تبدیل نماید. چنانچه 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 حق مطالبه تمامی طلب خود را از خریدار به صورت یکجا خواهد داشت.

ماده ۸- خریدار متعهد گردید در صورت تخلفی 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 تاخیر تأدیه دین که طبق دستورالعمل محاسباتی:

تعداد روز × (نرخ وجه التزام تاخیر تأدیه دین × مانده بدهی)

تعداد روزهای واقعی سال × ۱۰۰

محاسبه می گردد، به بانک پرداخت نماید. نرخ وجه التزام تاخیر تأدیه دین، معادل ۶ درصد بعلاوه نرخ سود متعلقه درصد، مجموعاً معادل درصد می‌باشد.

محل امضا / مهر ضامنین / وثیقه گذاران

محل امضا / مهر خریدار

محل امضا و مهر بانک

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 اقدام نموده است و اقساط سررسید نشده ای که به دین حال تبدیل شده است.

تبصره ۲- مبنای محاسبه وجه التزام تاخیر تأدیه دین در خصوص مواردی که خریدار به لحاظ ارایه اطلاعات نادرست موثر در انعقاد و اجرای این قرارداد، از تسهیلات بانک به نحو غیر مجاز استفاده نموده باشد، تاریخ انعقاد قرارداد حاضر می باشد.

ماده ۹- بانک پس از گذشت حداکثر دو ماه از سررسید هر یک از اقساط و عدم بازپرداخت آن ها 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/ ضامنین و وثیقه گذار/ گذاران برساند. در غیر این صورت، اخذ وجه التزام تاخیر تأدیه دین مذکور در ماده (۸) از ضامن/ ضامنین و وثیقه گذار/ گذاران امکان پذیر نخواهد بود.

ماده ۱۰- خریدار به طور غیرقابل رجوع به بانک اجازه و اختیار دادند که هرگونه مطالبات خود ناشی از این قرارداد را اعم از مستقیم یا غیر مستقیم پس از سررسید و در صورت عدم پرداخت، از موجودی هر یک از حساب ها (ریالی و ارزی)، اموال و اسناد آنان نزد بانک و یا سایر بانکها و موسسات 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 آن را به نرخ اعلامی از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران محاسبه و برداشت می نماید. اقدام بانک در این خصوص برای خریدار غیرقابل اعتراض و لازم الاجرا می باشد.

تبصره ۱۵- هرگونه وجوهی که پس از سررسید یا معوق شدن مطالبات این قرارداد به بانک 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 تاخیر تأدیه دین تسهیم بالنسبه می شود.

تبصره ۲- بانک 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/ 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 بدهی هایی که در ارتباط با انجام موضوع این قرارداد به عهده خریدار است را تعهد نمودند و بانک به استناد این قرارداد حق دارد علاوه بر مراجعه به خریدار، به هر یک از ضامنین، منفرداً و یا مشترکاً مراجعه و ایفای تعهدات قرارداد را مطالبه و و جوه متعلقه را وصول نماید.

ماده ۱۲- هرگاه بانک برای وصول مطالبات خود درخواست صدور اجرائیه نماید و حکم به نفع بانک صادر شود، پرداخت کلیه هزینه های اجرایی و مبلغی معادل آئین نامه تعرفه حق الوکاله در امور اجرائی و همچنین در صورتی که بانک 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) 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، موارد مشروحه ذیل :

(مشخصات کامل وثیقه/ وثایق مأخوذه ذکر گردد)

توسط خریدار در وثیقه بانک 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 یا مالکین داده شد.

ماده ۱۴- خریدار تعهد نمود؛ هر آنچه مورد وثیقه قرار می گیرد را بلافاصله پس از امضای قرارداد حاضر، در مدت انجام آن، همه ساله به مبلغی که مورد موافقت بانک باشد در برابر آتش سوزی، انفجار، زلزله، سیل، صاعقه و سایر خطرات مرتبیطی که بانک تعیین می کند نزد یکی از شرکت های بیمه مجاز، به هزینه خود به نفع بانک بیمه نماید، و بیمه نامه را بلادرنگ به بانک تسلیم کند، همچنین پانزده روز قبل از انقضای مدت بیمه، مدارک تجدید بیمه را به بانک ارائه دهد. در صورتی که خریدار تعهدات خود را به شرح فوق انجام ندهد بانک 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.

مذکور نافعی 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 اطلاع دهد.

ماده ۱۵- در صورتی که به تشخیص بانک خریدار و یا ضامن/ ضامنین از مفاد این قرارداد تخلف نمایند، بانک 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 تاکنون نسبت به عین مورد وثیقه هیچ گونه معامله ای انجام نشده است، متعهد و ملتزم گردیدند که :

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

۲-۱۶- بدون موافقت بانک 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.

محل امضا و مهر ضامنین / وثیقه گذاران

محل امضا / مهر خریدار

محل امضا و مهر بانک

۱۶-۴- در صورتی که قبل از فک این سند تمام یا قسمتی از موارد وثیقه در معرض اجرای طرح های موسسات و شرکت های دولتی و شهرداری و امثال آن قرار گیرد، بانک ، 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 موسسه ذی ربط در قبال تملک تمام یا قسمتی از موارد وثیقه پرداخت خواهد شد، به صورت نقدی یا قسطی دریافت کند و پس از احتساب و کسر هزینه های متعلقه، مطالبات خود را از محل باقیمانده وجه وصول نماید . هرگاه بهای ملک، در صندوق ثبت یا دادگستری سپرده شده باشد، بانک حق دریافت وجوه سپرده را به میزان هزینه های متعلقه و مطالبات خود خواهد داشت . در صورتی که وجوه وصول شده و یا موارد وثیقه موضوع این بند، تکافوی مطالبات بانک را ننماید، خریدار متعهد گردید کلیه بدهی های خود را بنا به تشخیص بانک ، فوراً بپردازد .

۱۶-۵- هر گونه نقل و انتقال قبلی نسبت به منافع مورد وثیقه (ولو اینکه ضمن سند عادی باشد) را کتباً به اطلاع بانک رسانده و نیز قبل از انتقال منافع مورد وثیقه تحت هر عنوان، از بانک تأییدیه اخذ نمایند .

۱۶-۶- در صورتی که مورد وثیقه به تملک بانک درآید، محل مورد وثیقه را تخلیه و تحویل بانک نمایند. در غیر این صورت به استناد مفاد این قرارداد و نیز سند انتقال اجرایی، بانک می تواند از هریک از طرق قانونی ، مورد انتقال را تخلیه و تصرف نماید .

ماده ۱۷- کلیه وکالت های تفویضی به بانک 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 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، حق رجوع به بانک ، کلاً به عهده خریدار است.

ماده ۲۰- خریدار و ضامن/ضامنین قبول نمودند بانک می تواند هر گونه 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 بر اساس 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 طرح های 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، ضامن/ضامنین حق هر گونه ایراد و اعتراضی را نسبت به مفاد قرارداد و نیز نسبت به اقدامات اجرایی بانک برای وصول مطالبات خود و ایفای تعهدات خریدار در هر مرحله از عملیات اجرایی، از خود سلب و اسقاط نمودند .

این قرارداد در ۲۱ ماده و ۹ تبصره و در نسخه تنظیم و به رویت کامل بانک ، خریدار، ضامن/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 هریک از آنها تسلیم گردید .

محل امضا و مهر بانک

محل امضا / مهر خریدار

محل امضا / مهر ضامنین / وثیقه گذاران