

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 آیین‌نامه‌ها، دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌های ابلاغی از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، بین امضاکنندگان زیر منعقد می‌گردد:

الف- بانک/موسسه اعتباری..... شعبه..... کد..... به نشانی.....
نامیده می‌شود و
با نمایندگی آقای/ خانم..... که از این پس در این قرارداد بانک/موسسه اعتباری

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 شرکت‌های
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 می‌شود.
(در صورت اخذ ضمانت حسب صلاحدید بانک/موسسه اعتباری)

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 شرکت‌های..... کد اقتصادی.....
شناسه ملی..... با امضای آقای/ خانم..... فرزند..... شماره شناسنامه.....
تاریخ تولد..... کد ملی..... 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.....

محل امضا/ مهر ضامنین/ وثیقه گذاران

محل امضا/ مهر خریدار

محل امضا و مهر بانک/موسسه اعتباری

تبصره ۵- نشانی، پست الکترونیک و تلفن های بانک/موسسه اعتباری، 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.

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/موسسه 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، هزینه ها و مطالبات مندرج در این قرارداد بر ذمه وی باقی مانده باشد، یک جا به بانک/موسسه 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/موسسه 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 "خيار عيب و غبن" را از خود سلب و ساقط نمود.

ماده ۵- دفاتر و صورت حساب های بانک/موسسه اعتباری در هر مورد معتبر و مورد قبول خریدار است. تشخیص تخلف از هر یک از شرایط و تعهدات این قرارداد با بانک/موسسه اعتباری می باشد. دفاتر و صورت حساب های بانک/موسسه اعتباری از نظر اعلام به مراجع قضایی و یا دفاتر اسناد رسمی و ادارات و دواير 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 ذیصلاح نمی باشد.

تبصره ۲- طرفین توافق نمودند، هر گونه اشتباه در محاسبات بانک/موسسه 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/موسسه اعتباری به خریدار و کالت داد که از طرف بانک/موسسه 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/موسسه اعتباری در خصوص تسهیلات فروش اقساطی مسکن مطلع گردیده و حائز شرایط دریافت تسهیلات می باشد. در صورتی که به تشخیص بانک/موسسه 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/موسسه اعتباری 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/موسسه اعتباری حق مطالبه تمامی طلب خود را از خریدار به صورت یکجا 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 × (نرخ وجه التزام تأخیر تأدیه دین × مانده بدهی)

تعداد روزهای واقعی سال × ۱۰۰

محاسبه می گردد، به بانک/موسسه اعتباری پرداخت نماید. نرخ وجه التزام تاخیر 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/موسسه اعتباری 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/موسسه اعتباری به نحو غیر مجاز استفاده نموده باشد، تاریخ انعقاد قرارداد حاضر می باشد.

ماده ۹- بانک/موسسه اعتباری 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/ ضامین و وثیقه گذار/ گذاران برساند. در غیر این صورت، اخذ وجه التزام تاخیر تأدیه دین مذکور در ماده (۸) از ضامن/ ضامین و وثیقه گذار/ گذاران امکان پذیر نخواهد بود.

ماده ۱۰- خریدار به طور غیرقابل رجوع به بانک/موسسه اعتباری 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/موسسه اعتباری 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/موسسه اعتباری آن را به نرخ اعلامی از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران محاسبه و برداشت می نماید. اقدام بانک/موسسه اعتباری 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/موسسه 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 تاخیر تأدیه دین تسهیم بالنسبه می شود.

تبصره ۲- بانک/موسسه 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/موسسه اعتباری به استناد این قرارداد حق دارد علاوه بر مراجعه به خریدار، به هر یک از ضامین، منفرداً و یا مشترکاً مراجعه و ایفای تعهدات قرارداد را مطالبه و و جوه متعلقه را وصول نماید.

تبصره ۵: ضامن/ ضامین، وثیقه گذار/ وثیقه گذاران تعهد نمودند حتی در صورت توقف و صدور حکم ورشکستگی، مستقلاً متعهد به پرداخت کلیه مطالبات بانک ناشی از قرارداد حاضر می باشند و ورشکستگی تسهیلات گیرنده هیچ گونه تأثیری در تعهد مستقل ضامین، متعهدین و وثیقه گذاران تسهیلات نخواهد داشت.

ماده ۱۲- هرگاه بانک/موسسه اعتباری برای وصول مطالبات خود درخواست صدور اجرائیه نماید و حکم به نفع بانک/موسسه اعتباری صادر شود، پرداخت کلیه هزینه های اجرایی و مبلغی معادل آئین نامه تعرفه حق الوکاله در امور اجرائی و همچنین در صورتی که بانک/موسسه اعتباری ناگزیر از توسل به اقدامات قضائی گردد، هزینه های قضائی و دادرسی و حق الوکاله وکیل یا نماینده قضائی و خسارات از هر جهت (طبق تشخیص و اعلام بانک/موسسه 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، موارد مشروحه ذیل :
(مشخصات کامل وثیقه/ وثایق مأخوذه ذکر گردد)

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

توسط خریدار در وثیقه بانک/موسسه 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 یا مالکین داده شد.

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

محل امضا و مهر بانک/موسسه اعتباری

محل امضا/ مهر خریدار

محل امضا/ مهر ضامنین/ وثیقه گذاران

ماده ۱۵- در صورتی که به تشخیص بانک/موسسه اعتباری خریدار و یا ضامن/ضامنین از مفاد این قرارداد تخلف نمایند، بانک/موسسه 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 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/موسسه اعتباری در موارد وثیقه تغییری ایجاد نمایند و از انجام هر اقدامی که موجب نقصان بهای موارد وثیقه باشد خودداری نمایند .

۳-۱۶- در صورتی که در مورد وثیقه علاوه بر مستحقات، تأسیسات و تجهیزات فعلی، مستحقات 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 موسسات و شرکت های دولتی و شهرداری و امثال آن قرار گیرد، بانک/موسسه 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 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/موسسه اعتباری 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/موسسه اعتباری را ننماید، خریدار متعهد گردید کلیه بدهی های خود را بنا به تشخیص بانک/موسسه اعتباری ، فوراً بپردازد .

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

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

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

ماده ۲۰- خریدار و ضامن/ضامنین قبول نمودند بانک/موسسه اعتباری 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 کارایی 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/موسسه اعتباری 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 ۱۰ تبصره و در نسخه تنظیم و به رؤیت کامل بانک/موسسه اعتباری ، خریدار، ضامن/ضامنین و وثیقه گذار/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/ مهر ضامنین/ وثیقه گذاران

محل امضا/ مهر خریدار

محل امضا و مهر بانک/موسسه اعتباری