



تاریخ:

شماره:

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

الف- بانک/ مؤسسه اعتباری شعبه کد شناسه اختصاصی به نشانی

با نمایندگی آقای/ خانم 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 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 الکترونیکی

(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.



بانک مشترک ایران و ونزوئلا
Iran - Venezuela BiNational Bank

(در صورت أخذ ضمانت حسب صلاحدید بانک / مؤسسه اعتباری) ج-ضامن / ضامنین:
(در صورتی که ضامن / ضامنین شخص حقیقی باشد)

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

(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 شماره ملی
..... با سمت شرکت و آقای / خانم فرزند
..... شماره شناسنامه تاریخ تولد شماره ملی
..... با سمت شرکت و با مهر شرکت طبق آگهی شماره
..... روزنامه رسمی مورخ کد پستی
..... نشانی
..... شماره تماس ثابت شماره تلفن همراه
..... پست الکترونیک

تبصره- نشانی، پست الکترونیکی و تلفن‌های بانک / مؤسسه اعتباری، خریدار و ضامن / ضامنین 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 اختاریه‌های 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.

محل امضا / مهر ضامنین / وثیقه‌گذاران

محل امضا / مهر خریدار

محل امضا و مهر بانک / مؤسسه اعتباری



بانک مشترک ایران و ونزوئلا
Iran - Venezuela BiNational Bank

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، هزینه ها 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 بر اساس 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 / 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 دوائر اجرای ثبت جهت صدور
اجرائیه با محاسبات بعدی در جریان عملیات اجرایی در هر مورد ملاک عمل می باشد.

محل امضا / مهر ضامنین / وثیقه گذاران

محل امضا / مهر خریدار

محل امضا و مهر بانک / مؤسسه اعتباری



بانک مشترک ایران و ونزوئلا
Iran - Venezuela BiNational Bank

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

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 نماید.

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 هزینه‌های مربوطه و انجام کلیه تشریفات انتقال اقدام نماید و حق مطالبه وجهی بابت هزینه‌های مربوطه از جمله حق‌الوکاله 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 می‌باشد. در صورتی که به تشخیص بانک/ مؤسسه اعتباری، خریدار از مفاد این قرارداد از جمله هرگونه 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 می‌تواند 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/ مؤسسه 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 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 وجه‌التزام تأخیر تأدیه دین که طبق دستورالعمل محاسباتی:

تعداد روز \times نرخ وجه‌التزام تأخیر تأدیه دین \times مانده بدهی

تعداد روزهای واقعی سال $\times ۱۰۰$

محاسبه می‌گردد. به بانک/ مؤسسه اعتباری پرداخت نماید. نرخ وجه‌التزام تأخیر تأدیه دین، معادل ۶ درصد بعلاوه نرخ سود متعلقه درصد، مجموعاً درصد می‌باشد.

محل امضا/ مهر ضامنین/ وثیقه‌گذاران

محل امضا/ مهر خریدار

محل امضا و مهر بانک/ مؤسسه اعتباری



بانک مشترک ایران و ونزوئلا
Iran - Venezuela BiNational Bank

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

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

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 اصلاحیه‌های اعلامی احتمالی، به اطلاع ضامن/ ضامنین و وثیقه‌گذار/ گذاران برساند. در غیر این صورت أخذ وجه التزام تاخیر تأدیه دین مذکور در ماده (۸) از وثیقه‌گذار/ گذاران امکان‌پذیر نخواهد بود.

ماده ۱۰- خریدار به طور غیرقابل رجوع به بانک/ مؤسسه اعتباری اجازه و اختیار دادند که هرگونه مطالبات مستقیم خود ناشی از این قرارداد را پس از سررسید و در صورت عدم پرداخت، از موجودی هر یک از حساب‌ها (ریالی و ارزی)، اموال و اسناد آنان نزد بانک/ مؤسسه اعتباری و یا سایر بانک‌ها و مؤسسات اعتباری، راساً و بدون نیاز به حکم قضایی 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 بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران محاسبه و برداشت می‌نماید. اقدام بانک/ مؤسسه اعتباری در این خصوص برای خریدار غیرقابل اعتراض و لازم‌الاجرا می‌باشد.

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 می‌شود، ابتدا بابت هزینه‌های قانونی و کارمزدها منظور شده و مابقی بین سه جز، مانده اصل تسهیلات، سود و وجه التزام تاخیر تأدیه دین تسهیم‌النسبه می‌شود.

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

محل امضا/ مهر ضامنین/ وثیقه‌گذاران

محل امضا/ مهر خریدار

محل امضا و مهر بانک/ مؤسسه اعتباری



بانک مشترک ایران و ونزوئلا
Iran - Venezuela BiNational Bank

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 بدهی‌هایی 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 ضامنین، منفرداً و یا مشترکاً مراجعه و ایفای 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 هزینه‌های اجرایی و مبلغی معادل آیین‌نامه تعرفه حق‌الوکاله در امور اجرائی و همچنین در صورتی که بانک / مؤسسه اعتباری ناگزیر از توسل به اقدامات قضایی گردد، هزینه‌های قضایی و دادرسی و حق‌الوکاله 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 می‌باشد.

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 یا مالکین داده شد.

ماده ۱۴- خریدار تعهد نمود؛ هر آن چه مورد وثیقه قرار می‌گیرد را بلافاصله پس از امضای قرارداد حاضر، همه ساله به مبلغی که مورد موافقت بانک / مؤسسه اعتباری باشد در برابر آتش‌سوزی، انفجار، زلزله، سیل، صاعقه و سایر خطرات مرتبیطی که بانک / مؤسسه اعتباری تعیین می‌کند، نزد یکی از شرکت‌های بیمه مجاز، به هزینه خود و به نفع بانک / مؤسسه اعتباری بیمه نماید و بیمه‌نامه 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 می‌تواند وثایق را وکالتاً از طرف خریدار به هزینه خود بیمه نموده و مبلغ

محل امضا / مهر ضامنین / وثیقه‌گذاران

محل امضا / مهر خریدار

محل امضا و مهر بانک / مؤسسه اعتباری



بانک مشترک ایران و ونزوئلا
Iran - Venezuela BiNational Bank

هزینه شده را از خریدار مطالبه یا به حساب وی منظور نماید. بدیهی است وکالت مذکور نافی تعهدات و مسؤولیت‌های خریدار نخواهد بود. ضمناً خریدار مکلف است در صورت بروز خسارت به موارد بیمه شده، سریعاً به بیمه‌گر و بانک/ مؤسسه اعتباری اطلاع دهد.

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

ماده ۱۶- خریدار ضمن اعلام و اقرار به این که تاکنون نسبت به عین مورد وثیقه هیچ‌گونه معامله‌ای انجام نشده است، متعهد و ملتزم گردید که:

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

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

۳-۱۶- در صورتی که مورد وثیقه علاوه بر مستحذات، تاسیسات و تجهیزات فعلی، مستحذات و تاسیسات 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 طرح‌های مؤسسات و شرکت‌های دولتی و شهرداری و امثال آن قرار گیرد، بانک/ مؤسسه اعتباری، قائم‌مقام 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 ذی‌ربط 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 هزینه‌های متعلقه، مطالبات خود را از محل باقیمانده وجه، وصول نماید. هرگاه بهای ملک، در صندوق ثبت یا دادگستری سپرده شده باشد، بانک/ مؤسسه اعتباری حق دریافت وجوه سپرده را به میزان هزینه‌های متعلقه و مطالبات خود خواهد داشت. در صورتی که وجوه وصول شده و یا موارد وثیقه موضوع این بند، تکافوی مطالبات بانک/ مؤسسه اعتباری را ننماید، خریدار متعهد گردید کلیه بدهی‌های خود را بنا به تشخیص بانک/ مؤسسه اعتباری، فوراً بپردازد.

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

محل امضا/ مهر ضامنین/ وثیقه‌گذاران

محل امضا/ مهر خریدار

محل امضا و مهر بانک/ مؤسسه اعتباری



بانک مشترک ایران و ونزوئلا
Iran - Venezuela BiNational Bank

۱۶-۶- در صورتی که مورد وثیقه به تملک بانک/ مؤسسه اعتباری درآید، 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 می‌تواند از هر یک از طرق قانونی، مورد انتقال را تخلیه و تصرف نماید.

ماده ۱۷- کلیه وکالت‌های 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 می‌باشد.

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 وثیقه باقی باشد.

ماده ۱۹- کلیه هزینه‌های 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 می‌تواند هرگونه داده و اطلاعات ایشان مرتبط با این قرارداد را در اختیار شرکت سنجش اعتبار مورد تایید بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران قرار دهد.

ماده ۲۱- این قرارداد بر اساس توافق طرفین و 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 هزینه‌های طرح و تسریع در اجرای طرح‌های تولیدی و افزایش منابع مالی و کارایی بانک‌ها» در حکم سند رسمی و لازم‌الاجرا بوده و تابع مفاد «آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا» می‌باشد و تمامی امضاکنندگان قبول نمودند که کلیه مندرجات قرارداد را پذیرفته و نسبت به آن هیچ‌گونه 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 ایفای 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 وثیقه‌گذاران 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.

محل امضا/ مهر ضامنین/ وثیقه‌گذاران

محل امضا/ مهر خریدار

محل امضا و مهر بانک/ مؤسسه اعتباری