



در دفتر اسناد رسمی تنظیم می گردد

نمونه فروش اقساطی شماره یک

«قرارداد فروش اقساطی مسکن»
(رسمی)

ماده ۱- طرفین قرارداد :

این قرارداد براساس قانون عملیات بانکی بدون ربا (بهره) مصوب ۱۳۶۲/۶/۸ مجلس شورای اسلامی و آئین نامه ها ، دستورالعمل ها و بخشنامه های ابلاغی از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران ، بین امضاء کنندگان زیر منعقد می گردد:

الف- بانک سپه به شماره ثبت ۴۲۹۳ اداره ثبت شرکتهای و موسسات غیرتجاری شناسه ملی ۱۰۸۶۲۰۶۴۷۳۲، شماره اقتصادی ۴۱۱۱۱۶۴۳۵۱۹ شعبه کد به نشانی :

با نمایندگی آقای/ خانم که از این پس در این قرارداد بانک نامیده می شود.

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 امضاء آقای/ خانم فرزند شماره شناسنامه تاریخ تولد کد ملی / شماره اختصاصی اتباع خارجی / شماره گذرنامه اتباع خارجی بعنوان شرکت و آقای/ خانم فرزند شماره شناسنامه

تاریخ تولد کد ملی / شماره اختصاصی اتباع خارجی / شماره گذرنامه اتباع خارجی بعنوان 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 شرکتهای 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 - 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 دیگر ابلاغ نشده باشد ، کلیه مکاتبات و
مراسلات و ابلاغیه ها و اخطاریه های اجرایی و غیره، حسب مورد از طریق نشانی ، پست الکترونیک و ارسال پیامک
از طریق تلفنهایی 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 قبض رسید به بانک پردازد. اولین قسط به مبلغ (به عدد) (به حروف) و سررسید آن روز می باشد و اقساط بعدی به مبلغ (به عدد) (به حروف) 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 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 «خیار عیب و غبن» را از خود سلب و ساقط نمود .

ماده ۵- دفاتر و صورت حسابهای بانک در هر مورد معتبر است . تشخیص تخلف از هر یک از شرایط و تعهدات این قرارداد با بانک بوده و مورد قبول خریدار می باشد. دفاتر و صورتحساب های بانک از نظر اعلام به مراجع قضایی و یا دفاتر اسناد رسمی و ادارات و دوائر اجرای ثبت جهت صدور اجراییه 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 قابل برگشت بوده و ضمن قبول محاسبات اصلاحی ، نسبت به تنظیم و اصلاح اسناد و اوراق مربوطه اقدام نمایند .



ماده ۶- نظر به این که خریدار کلیه مجوزهای لازم را برای خرید موضوع معامله این قرارداد به نام خود کسب نموده است لذا بانک به خریدار و کالت داد که از طرف بانک 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 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 تخطی نموده و یا از تسهیلات به نحو غیر مجاز 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 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 غیر مجاز ، حسب مورد از تاریخ سررسید اقساط یا تبدیل دیون به دین حال، تا تاریخ تسویه بدهی، علاوه بر وجوه تادیه نشده خود ، مبلغی به عنوان وجه التزام تاخیر تادیه دین که طبق دستورالعمل محاسباتی :

$$\text{تعداد روز} \times \text{نرخ وجه التزام تاخیر تادیه دین} \times \text{مانده بدهی}$$

$$\text{تعداد روزهای واقعی سال} \times ۱۰۰$$

محاسبه می گردد ، به بانک پرداخت نماید. نرخ وجه التزام تاخیر تادیه دین ، معادل ۶ درصد بعلاوه نرخ سود متعلقهدرصد، 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 اقدام ننموده است و اقساط سررسید نشده ای که به دین حال تبدیل شده است.
تبصره ۲- مبنای محاسبه وجه التزام تاخیر تادیه دین در خصوص مواردی که تخلف خریدار به لحاظ ارائه اطلاعات نادرست موثر در انعقاد و اجرای این قرارداد ، از تسهیلات بانک به نحو غیر مجاز استفاده نموده باشد ، تاریخ انعقاد قرارداد حاضر میباشد.

ماده ۹- بانک پس از گذشت حداکثر دو ماه از سررسید هریک 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 /ضامنین و وثیقه گذار/وثیقه گذاران برساند.درغیراینصورت ، اخذ وجه التزام تاخیر تادیه دین مذکور در ماده (۸) از ضامن /ضامنین و وثیقه گذار / گذاران امکان پذیر نخواهد بود.

ماده ۱۰- خریدار به طور غیر قابل 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 هریک از حسابها (ریالی و



ارزی)، اموال و اسناد آنان نزد بانک و یا سایر بانکها و موسسات اعتباری، راساً 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 غیر قابل اعتراض و لازم الاجرا است.

تبصره ۱- هرگونه وجوهی که پس از سررسید یا به تعویق افتادن 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 تادیه 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 با 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 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 وثیقه مشروحه ذیل:

(مشخصات کامل وثیقه/ وثائق ماخوذه 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، همه ساله به مبلغی که مورد موافقت بانک باشد در برابر آتش سوزی، انفجار، زلزله، سیل، صاعقه و سایر خطرات مرتبطی که بانک تعیین می کند، نزد یکی از شرکتهای بیمه مجاز، به هزینه خود و 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 وثایق 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 و کالت 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 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 هریک از اشخاص یادشده 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 گردید که:

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

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

۳-۱۶- در صورتی که در 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 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.

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

۶-۱۶- در صورتی که مورد وثیقه به تملک بانک درآید، محل مورد وثیقه را تخلیه و تحویل بانک نماید. در غیر این صورت به استناد مفاد این قرارداد و نیز سند انتقال اجرائی، بانک می تواند از یکی 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 و کیل 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 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- خریدار و ضامن / ضامنین قبول نمودند بانک می تواند 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 ۲۰- کلیه هزینه های مربوط به ثبت قرارداد حاضر از جمله حق الثبت و حق التحریر، بدون حق رجوع به بانک کلاً به عهده خریدار است.

این قرارداد در ۲۰ ماده و ۹ تبصره و در.....نسخه تنظیم و به رویت کامل بانک ، خریدار ، ضامنین و وثیقه گذاران رسید وایشان 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.[در صورتی که این قرارداد برای واگذاری ، سهم الشرکه بانک در مشارکت مدنی به شریک است]- قرارداد حاضر این قرارداد پیرو قرارداد مشارکت مدنی رسمی شمارهمورخ.....دفتر اسناد رسمی.....منعقد گردید و با انعقاد این قراردادمشارکت مدنی اخیر نسبت به قطعه تفکیکی شماره صورت مجلس تفکیکی شماره.....مورخ.....ثبتفسخ گردید.(در صورتی که بانک سهم الشرکه خود را به ثالث واگذار می کند) شرکت تعاونی مسکنبه شماره ثبتشناسه ملیشماره اقتصادی.....با امضای آقای/خانمبعنوانو آقای /خانم.....بعنوان با مهر شرکت طبق آگهی رسمی شمارهمورخ.....آقای/خانم.....فرزند.....شماره شناسنامه.....صادره.....کد ملیبنشانیکد پستیبا امضای این قرارداد با...قرارداد حاضر موافقت کردند.]

ق/6-d1