



محل الصاق تمبر

نمونه فروش اقساطی شماره سه

شماره :

تاریخ :

«قرارداد فروش اقساطی مسکن»
(داخلی لازم الاجراء)

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 شرکتها و موسسات غیرتجاری شناسه ملی ۱۰۸۶۲۰۶۴۷۳۲ شماره اقتصادی ۴۱۱۱۱۱۶۴۳۵۱۹ 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
کدملی / شماره اختصاصی اتباع خارجی / شماره گذرنامه اتباع خارجی
کد اقتصادی کدپستی 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
محل امضاء و مهر بانک محل امضاء/مهر خریدار محل امضاء/مهرضامین محل امضاء شرکت تعاونی/آقای/خانم



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 ریال 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

محل امضاء و مهر بانک محل امضاء / مهر خریدار محل امضاء / مهر ضامنین محل امضاء شرکت تعاونی / آقای / خانم



کد پستی به نشانی
شماره تمسّاس 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 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 پردازد. 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.
(در صورت غیر مساوی بودن اقساط) به شرح زیر می باشد :

محل امضاء و مهر بانک محل امضاء / مهر خریدار محل امضاء / مهر ضامنین محل امضاء شرکت تعاونی / آقای / خانم



تبصره ۱- خریدار متعهد شد در سررسید آخرین قسط آن چه از بدهی، هزینه‌ها 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 می‌دهد.

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 می‌باشد. دفاتر و صورتحساب‌های 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 می‌باشد. تبصره ۱- مفاد این ماده نافی حق اعتراض خریدار در مراجع ذیصلاح نمی‌باشد.

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 ملک مورد معامله موضوع 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 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 می‌باشد 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 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 حق مطالبه تمامی طلب خود را از خریدار به صورت یک جا خواهد داشت.

محل امضاء و مهر بانک محل امضاء / مهر خریدار محل امضاء / مهر ضامنین محل امضاء شرکت تعاونی / آقای / خانم



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 معامله 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 :

$$\frac{\text{تعداد روز} \times \text{نرخ وجه التزام تاخیر تادیه دین} \times \text{مانده بدهی}}{\text{تعداد روزهای واقعی سال} \times ۱۰۰}$$

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 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 اصلاحیه های اعلامی احتمالی ، به اطلاع ضامن /ضامین برساند. در غیر این صورت ، اخذ وجه التزام تاخیر تادیه دین مذکور در ماده (۸) از ضامن /ضامین 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 هر یک 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.

محل امضاء و مهر بانک محل امضاء /مهر خریدار محل امضاء /مهر ضامین محل امضاء شرکت تعاونی/آقای /خانم



تبصره ۱- 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 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 /ضامین با علم واطلاع 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 باستناد این قرارداد حق دارد علاوه بر مراجعه به خریدار ، به هریک از ضامین ، 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 هرجهت (طبق تشخیص و اعلام بانک) بر ذمه خریدار بوده که علاوه بر انجام سایر تعهدات، ملزم به پرداخت آن می باشد.

ماده ۱۳- 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 ۱۴- خریدار و ضامن / ضامین 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 ۱۵- این قرارداد براساس توافق طرفین و برطبق 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 بانکها» درحکم سند رسمی و لازم الاجراء بوده و تابع مفاد «آیین نامه اجرای مفاد اسنادرسمی لازم الاجراء» می باشد و تمامی امضاء کنندگان قبول نمودند که کلیه مندرجات قرارداد را پذیرفته و نسبت به آن هیچ گونه اختلافی ندارند و خریدار و ضامن/ضامین حق هرگونه 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 را از خود سلب و ساقط نمود.

محل امضاء و مهر بانک محل امضاء /مهر خریدار محل امضاء/مهرضامین محل امضاء شرکت تعاونی/آقای /خانم



ماده ۱۶- این قرارداد در ۱۶ ماده و ۹ تبصره و در نسخه تنظیم و به رویت کامل بانک خریدار، ضامنین 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. [(در صورتی که بانک سهم الشرکه خود در مشارکت مدنی رسمی را به ثالث واگذاری می کند)- شرکت تعاونی مسکن..... به شماره ثبت شناسه ملی با امضای آقای / خانم بعنوان و آقای / خانم بعنوان با مهر شرکت طبق آگهی رسمی مورخ آقای / خانم فرزند شماره شناسنامه صادره کد ملی بنشانی کد پستی با امضای این قرارداد با قرارداد حاضر

موافقت کردند]

غ/۲۰۰۱-۱۷ab

محل امضاء و مهر بانک محل امضاء / مهر خریدار محل امضاء / مهر ضامنین محل امضاء شرکت تعاونی / آقای / خانم