



بانک رفاه کارگران

محل الصاق

تمبر

مالیاتی

شماره:

تاریخ:

« 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 امضا کنندگان 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)

ب۱- 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)

ب۲- 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 و

(در صورت اخذ ضمانت حسب صلاحدید بانک) ج - ضامن / ضامنین :

(در صورتی که ضامن / ضامنین شخص حقیقی باشد)

ج۱- آقای / خانم ..... فرزند ..... تاریخ تولد ..... شماره شناسنامه

..... محل صدور ..... شماره سریال شناسنامه ..... شماره ملی

..... کد پستی ..... به

نشانی ..... شماره تماس ثابت

..... شماره تلفن همراه ..... پست الکترونیک .....

ج۲- آقای / خانم ..... فرزند ..... تاریخ تولد ..... شماره شناسنامه

..... محل صدور ..... شماره سریال شناسنامه ..... شماره ملی

..... کد پستی ..... به

نشانی ..... شماره تماس ثابت

..... شماره تلفن همراه ..... پست الکترونیک .....

(در صورتی که ضامن / ضامنین شخص حقوقی باشد)

ج۳- 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 شماره ..... مورخ ..... کد پستی ..... به نشانی

..... شماره تماس ثابت .....

..... شماره تلفن همراه ..... پست الکترونیک .....

که از این پس در این قرارداد اختصاراً ضامن/ضامنین نامیده میشوند و بدینوسیله کلیه تعهدات خریدار را منفرداً،

مجتمعاً و متضامناً در قبال بانک تقبل نمودند از طرف دیگر ، منعقد گردید.

تبصره - نشانی ، پست الکترونیک و تلفن های بانک ، خریدار و ضامن / ضامنین همان موارد مندرج در این ماده

است . چنان چه 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 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 سر رسید 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 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 «خيار عيب و غبن» را از خود سلب و ساقط نمود .

ماده ۵- دفاتر و صورت حساب های بانک در هر مورد معتبر است . تشخیص تخلف از هریک از شرایط و تعهدات این قرارداد با بانک بوده و مورد قبول خریدار می باشد . دفاتر و صورت حساب های بانک 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 نافذ حق اعتراض خریدار در مراجع ذی صلاح نمی باشد .

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 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

هرگونه 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 هرگونه 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 دستور العمل محاسباتی:

تعداد روز × نرخ وجه التزام تاخیر تادیه دین × مانده بدهی

تعداد روزهای واقعی سال × ۱۰۰

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

**تبصره ۱-** مانده بدهی مندرج در دستور العمل 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 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 دوماه از سررسید هریک از اقساط و عدم بازپرداخت آن ها توسط خریدار و یا بلافاصله پس از حال شدن دیون خریدار، موضوع را از طریق هر یک از نشانی های مندرج در ماده (۸) این قرارداد و اصلاحیه های اعلامی احتمالی، به اطلاع ضامن / ضامنین و وثیقه گذار / گذاران می رساند. در غیر این صورت، 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 داد 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، 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 می باشد.

**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 / ضامنین با علم و اطلاع ووقوف 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 هریک از ضامنین، منفرداً 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 آیین نامه تعرفه حق الوکاله در امور اجرایی 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 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 آن چه 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 شرکت های بیمه مجاز، به هزینه خود و به نفع بانک بیمه نماید و بیمه نامه را بلادرنگ به بانک تسلیم کند. هم چنین 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 وکالت 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 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 گردید که :

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

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

۱۶-۳- در صورتی که در مورد وثیقه علاوه بر مستحذات ، تاسیسات و تجهیزات فعلی ، مستحذات و تاسیسات و تجهیزات دیگری اضافه شود ، جزء مورد وثیقه خواهد بود .

۱۶-۴- در صورتی که قبل از فک این سند تمام یا قسمتی از مورد وثیقه در معرض اجرای طرح های موسسات و شرکت های دولتی و شهرداری و امثال آن قرار گیرد ، بانک ، قائم مقام 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 ذربط در قبال تملک تمام یا قسمتی از مورد وثیقه پرداخت خواهد شد ، به صورت نقدی یا قسطی دریافت کند و پس از کسر و احتساب 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 مورد 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- هرگونه 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 نمایند .

۱۶-۶- در صورتی که مورد وثیقه به تملک بانک در آید ، محل مورد وثیقه را تخلیه و تحویل بانک نماید . در غیر اینصورت به استناد مفاد این قرارداد و نیز سند انتقال اجرایی، بانک می تواند از هر یک 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 ، بدون حق رجوع به بانک ، کلاً به عهده خریدار است .

ماده ۲۰ - 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 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 کار آبی 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 و ضامن / ضامنین 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 اسقاط نمودند .

کد ۲۰۰۳

این قرارداد در ۲۱ ماده و ۹ تبصره و در ..... نسخه تنظیم و به رویت کامل بانک ، خریدار ، 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/ مهر و امضا ضامنین / وثیقه گذاران

محل امضا/ مهر و امضاء خریدار

محل امضا و مهر بانک