

شماره:

تاریخ:

## «قرارداد فروش اقساطی مسکن»

ماده ۱- این قرارداد بر اساس قانون عملیات بانکی بدون ربا (بهره) مصوب ۱۳۶۲/۶/۸ مجلس شورای اسلامی و اصلاحات بعدی آن و نیز آیین نامه، دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌های ابلاغی از سوی بانک مرکزی ج.ا.ی. بین امضاءکنندگان ذیل منعقد می‌گردد:

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

(در صورتی که تسهیلات گیرنده شخص حقیقی باشد)

ب- آقای / خانم ..... فرزند ..... تاریخ تولد ..... شماره شناسنامه ..... محل صدور ..... شماره سریال شناسنامه ..... کد ملی / شماره اختصاصی اتباع خارجی / شماره گذرنامه اتباع خارجی ..... کد اقتصادی ..... به نشانی: ..... کد پستی ..... شماره تلفن ثابت ..... شماره تلفن همراه ..... پست الکترونیک ..... که از این پس در این قرارداد خریدار نامیده می‌شود.

(در صورتی که تسهیلات گیرنده شخص حقوقی باشد)

ب- شرکت ..... ثبت شده به شماره ..... در اداره ثبت شرکتهای ..... کد اقتصادی ..... شناسه ملی / شماره اختصاصی اتباع خارجی ..... با امضای مجاز و تعهدآور آقای / خانم ..... فرزند ..... شماره شناسنامه ..... تاریخ تولد ..... شماره 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 منتشره در روزنامه رسمی شماره ..... مورخ ..... به نشانی: ..... کد پستی ..... پست الکترونیک ..... که از این پس در این قرارداد خریدار نامیده می‌شود.

(در صورتی که قرارداد توسط وکیل تسهیلات گیرنده امضا گردد)

ب- وکیل:

خانم / آقای ..... فرزند ..... کد ملی ..... شماره شناسنامه ..... شماره سری و سریال شناسنامه ..... محل صدور شناسنامه ..... تاریخ تولد ..... نشانی محل سکونت ..... پست الکترونیک ..... به عنوان وکیل آقای / خانم / شرکت ..... با مشخصات فوق‌الذکر به موجب وکالت‌نامه شماره ..... مورخ ..... تصویر پیوست که جزء لاینفک این قرارداد می‌باشد.

(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 ..... شماره سریال شناسنامه ..... کد ملی ..... به نشانی: ..... کد پستی ..... شماره تلفن ثابت ..... پست الکترونیک ..... شماره تلفن همراه .....

مهر و امضای بانک

مهر و امضای مدیران

مهر و امضای ضامنین

مهر و امضای خریدار یا وکیل

صحت امضای خریدار یا وکیل، ضامنین و مدیران مورد تایید است. مهر و امضای مسئول شعبه .....

شماره:

تاریخ:

-آقای/خانم ..... فرزند ..... تاریخ تولد ..... شماره شناسنامه ..... شماره سریال شناسنامه ..... کد ملی ..... به نشانی: .....  
..... کدپستی ..... شماره تلفن ثابت ..... پست الکترونیک .....  
..... شماره تلفن همراه .....

-آقای/خانم ..... فرزند ..... تاریخ تولد ..... شماره شناسنامه ..... شماره سریال شناسنامه ..... کد ملی ..... به نشانی: .....  
..... کدپستی ..... شماره تلفن ثابت ..... پست الکترونیک .....  
..... شماره تلفن همراه .....

که از این پس در این قرارداد ضامن /ضامین نامیده می‌شود/می‌شوند.

(در صورتی که ضامن / ضامین شخص حقوقی باشد)

-شرکت ..... ثبت شده به شماره ..... در اداره ثبت شرکتهای ..... کد اقتصادی ..... شناسه ملی ..... با امضای مجاز آقای/خانم .....  
..... فرزند ..... شماره شناسنامه ..... تاریخ تولد ..... کد ملی ..... بعنوان ..... شرکت و آقای/خانم ..... فرزند .....  
..... شماره شناسنامه ..... تاریخ تولد ..... کد ملی ..... بعنوان ..... شرکت و با مهر شرکت طبق آگهی منتشره در روزنامه رسمی شماره .....  
..... مورخ ..... به نشانی: ..... کدپستی ..... شماره تلفن ثابت ..... پست الکترونیک .....  
..... شماره تلفن همراه .....

-شرکت ..... ثبت شده به شماره ..... در اداره ثبت شرکتهای ..... کد اقتصادی ..... شناسه ملی ..... با امضای مجاز آقای/خانم .....  
..... فرزند ..... شماره شناسنامه ..... تاریخ تولد ..... کد ملی ..... بعنوان ..... شرکت و آقای/خانم ..... فرزند .....  
..... شماره شناسنامه ..... تاریخ تولد ..... کد ملی ..... بعنوان ..... شرکت و با مهر شرکت طبق آگهی منتشره در روزنامه رسمی شماره .....  
..... مورخ ..... به نشانی: ..... کدپستی ..... شماره تلفن ثابت ..... پست الکترونیک .....  
..... شماره تلفن همراه .....  
که از این پس در این قرارداد ضامن /ضامین نامیده می‌شود/می‌شوند.

تبصره - نشانی، پست الکترونیک و تلفن های بانک، عامل و ضامن/ضامین 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 طرفهای 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 شماره تلفن (پیامک)، پست الکترونیک و نشانی که در این ماده قید شده است، ارسال می‌شود و ابلاغ شده تلقی می‌گردد.

ماده ۲- موضوع قرارداد عبارت است از فروش اقساطی ..... دانگ از ..... باب واحد مسکونی با مشخصات ذیل به خریدار .....  
.....

ماده ۳- کل بهای فروش نقدی مورد معامله (به عدد) ..... (به حروف) ..... می‌باشد 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 ..... می‌باشد و اقساط بعدی به مبلغ (به  
عدد) ..... (به حروف) ..... و سررسید هر یک به فاصله یک ماه از سررسید قسط ماه قبل می‌باشد.

تبصره ۱- خریدار متعهد شد در سررسید آخرین قسط آنچه از بدهی، هزینه‌ها و مطالبات مندرج در این قرارداد بر ذمه وی باقیمانده باشد، یکجا به بانک پرداخت و تسویه نماید.

**مهر و امضای خریدار یا وکیل      مهر و امضای ضامین      مهر و امضای مدیران      مهر و امضای بانک**

صحت امضای خریدار یا وکیل، ضامین و مدیران مورد تایید است.      **مهر و امضای مسؤل شعبه** .....

شماره:

تاریخ:

تبصره ۲- در صورتیکه خریدار قبل از سررسید اقساط موضوع این ماده مبادرت به واریز تمام یا قسمتی از بدهی خود بنماید، بانک مابه‌التفاوت قیمت نقدواقساطی 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 صورتحسابهای بانک در هر مورد معتبر و مورد قبول خریدار بوده و تشخیص تخلف از هریک از شرایط و تعهدات این قرارداد با بانک بوده و مورد قبول خریدار می‌باشد. دفاتر و صورتحسابهای بانک از نظر اعلام به مراجع قضایی و یا دفاتر اسناد رسمی و ادارات و دوائر اجرای ثبت جهت صدور اجرائیه یا محاسبات بعدی در جریان عملیات اجرایی در هر مورد ملاک عمل می‌باشد.

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

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 موضوع معامله این قرارداد به نام خود کسب نموده است لذا بانک به خریدار وکالت داد که از طرف بانک نسبت به انتقال قطعی ملک موصوف 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 شده و حائز شرایط دریافت تسهیلات می‌باشد. در صورتیکه 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 غیرمجاز 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، باقیمانده 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 یکجا 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 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 تادیه نشده خود، مبلغی بعنوان وجه التزام تاخیر تادیه دین که طبق دستورالعمل محاسباتی:

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

تعداد روزهای واقعی سال ۱۰۰X

محاسبه میگردد، به بانک پرداخت نماید. نرخ وجه‌التزام تاخیر تادیه دین، معادل ۶ درصد بعلاوه نرخ سود متعلقه ..... درصد، مجموعاً معادل ..... درصد می‌باشد.

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 اقدام ننموده است و اقساط سررسید نشده‌ای 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 یا اجرای این قرارداد از تسهیلات بانک به نحو غیرمجاز استفاده نموده باشد، تاریخ انعقاد قرارداد حاضر خواهد بود.

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 اصلاحیه‌های اعلامی احتمالی، به اطلاع ضامن/ ضامین و وثیقه گذار/ گذاران برساند. در غیراینصورت، اخذ وجه‌التزام تاخیر تادیه دین مذکور در ماده (۸) از ضامن/ ضامین و وثیقه گذار/ گذاران امکانپذیر نخواهد بود.

مهر و امضای بانک

مهر و امضای مدیران

مهر و امضای ضامین

مهر و امضای خریدار یا وکیل

صحت امضای خریدار یا وکیل، ضامین و مدیران مورد تایید است. مهر و امضای مسئول شعبه .....

شماره:

تاریخ:

ماده ۱۰- خریدار و ضامن/ضامین بطور غیر قابل رجوع به بانک اذن و اختیار دادند که هرگونه مطالبات خود ناشی از این قرارداد اعم از مستقیم یا غیر مستقیم، پس از سررسید یا حال شدن دیون 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 اجرائی برداشت نموده و به حساب بدهی خریدار منظور نماید. در صورتیکه وجوه به صورت ارزی باشد بانک آن را به نرخ خرید اعلامی از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران در روز برداشت محاسبه و برداشت می نماید. اقدام بانک در اینخصوص برای خریدار و ضامن/ضامین غیر قابل اعتراض و لازم الاجرا میباشد.

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 اجرائی 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 به استناد 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 اجرائی و مبلغی معادل آیین نامه تعرفه حق الوکاله در امور اجرائی و همچنین در صورتیکه بانک 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) 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 / وثایق ماخوذه ذکر گردد

توسط خریدار در وثیقه بانک مستقر گردید. قبض و اقباض در خصوص مورد وثیقه مندرج در این ماده بعمل آمد و حسب مورد مجدداً به طور صحیح و سالم تحویل مالک یا مالکین داده شد.

ماده ۱۴- خریدار تعهد نمود که در صورت تقاضای بانک، 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 موثر نماید و بیمه نامه را بلادرنگ به بانک تسلیم کند. همچنین ۵ روز قبل از انقضای مدت، مدارک تجدید بیمه را به بانک ارایه دهد. در صورتیکه خریدار تعهدات خود را به شرح فوق انجام ندهد بانک 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 بدیهی است وکالت مذکور نافی تعهدات و مسئولیتهای 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 صورتیکه به تشخیص بانک، خریدار و یا ضامن/ضامین و یا وثیقه گذار/گذاران 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 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.

مهر و امضای بانک

مهر و امضای مدیران

مهر و امضای ضامین

مهر و امضای خریدار یا وکیل

صحت امضای خریدار یا وکیل، ضامین و مدیران مورد تایید است. مهر و امضای مسؤل شعبه .....

**شماره:**

**تاریخ:**

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 شرکتهای دولتی و شهرداری و امثال آن قرار گیرد، بانک قائم مقام و کیل 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 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 هزینه های متعلقه، مطالبات خود را از محل باقیمانده وجه، وصول نماید. هر گاه 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 در آید، محل مورد وثیقه را تخلیه و تحویل بانک نماید. در غیر این صورت 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 و کیل و امین و غیره و سلب حق اجرای مورد وکالت توسط موکل می باشد.

ماده ۱۸- خریدار، ضامن / ضامنین و وثیقه گذار / وثیقه گذاران 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 هر گونه 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 براساس 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 کارآرایی بانکها) در حکم سند رسمی و لازم الاجرا بوده و تابع مفاد (آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا) می باشد و تمامی امضا کنندگان قبول نمودند که کلیه مندرجات قرارداد را پذیرفته و نسبت به آن هیچ گونه اختلافی ندارند و خریدار و ضامن / ضامنین حق هر گونه 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 نمود.

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 هر یک از آنها تسلیم گردید.

**مهر و امضای بانک**

**مهر و امضای مدیران**

**مهر و امضای ضامنین**

**مهر و امضای خریدار یا وکیل**

صحت امضای خریدار یا وکیل، ضامنین و مدیران مورد تایید است. **مهر و امضای مسؤل شعبه .....**