



مؤسسه اعتباری توسعه (سهامی عام)

قرارداد فروش اقساطی مسکن

شماره: FR۶۳۰۲۷۹-۰۲

تاریخ ویرایش: ۹۶/۱۱/۲۱

صفحه: ۱ از ۵

محل
الصاق تمبر
مالیاتی

شماره: تاریخ:

ماده- طرفین قرارداد:

این قرارداد براساس قانون عملیات بانکی بدون ربا (بهره) مصوب ۱۳۶۲/۰۶/۰۸ 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: مؤسسه اعتباری توسعه شعبه کد با نشانی

با نمایندگی آقای / خانم که از این پس در این قرارداد مؤسسه اعتباری نامیده می شود

و

ب- (در صورتی که تسهیلات گیرنده شمس مقیمی باشد)

شمس مقیمی

ب: خانم / آقای فرزند تاریخ تولد
شماره شناسنامه محل صدور شماره سریال شناسنامه کد ملی / شماره
اختصاصی اتباع خارجه / شماره گذرنامه اتباع خارجی کد اقتصادی
کد پستی به نشانی
شماره تماس ثابت شماره تلفن همراه پست الکترونیک

(در صورتی که تسهیلات گیرنده شمس مقیمی باشد)

شمس مقیمی

ب: شرکت ثبت شده به شماره اداره ثبت شرکت های
..... کد اقتصادی شناسه ملی / شماره اختصاصی اتباع خارجی
..... با امضاء آقای / خانم فرزند شماره شناسنامه تاریخ تولد
..... کد ملی / شماره اختصاصی اتباع خارجه / شماره گذرنامه اتباع خارجی به عنوان
شرکت و آقای / خانم فرزند شماره شناسنامه
تاریخ تولد کد ملی / شماره اختصاصی اتباع خارجه / 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.

(در صورت اخذ ضمانت حسب صلاحدید مؤسسه اعتباری) **ه- ضامن/ضامین/ وثیقه گذار/ وثیقه گذاران:**

(در صورتی که ضامن / ضامین / وثیقه گذار / وثیقه گذاران شخص حقیقی باشد)

خانم / آقای فرزند تاریخ تولد شماره شناسنامه

محل صدور شماره سریال شناسنامه شماره ملی کد پستی

به نشانی

شماره تماس ثابت شماره تلفن همراه پست الکترونیک

محل امضاء مهر ضامین / وثیقه گذاران

محل امضاء / مهر خریدار

محل امضاء و مهر مؤسسه اعتباری توسعه



مؤسسه اعتباری توسعه (سهامی عام)

قرارداد فروش اقساطی مسکن

شماره: FR۶۳۰۲۷۹-۰۲

تاریخ ویرایش: ۹۶/۱۱/۲۱

صفحه: ۲ از ۵

(در صورتی که ضامن / ضامنین / وثیقه‌گذار / وثیقه‌گذاران شخص حقوقی باشد)

شرکت ثبت شده به شماره اداره ثبت شرکت های کد اقتصادی
 شناسه ملی با امضاء آقای / خانم فرزند شماره شناسنامه
 تاریخ تولد شماره ملی با سمت شرکت و خانم / آقای
 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
 تبصره- نشانی، پست الکترونیک و تلفن های مؤسسه اعتباری، خریدار و ضامن / ضامنین / وثیقه‌گذار / وثیقه‌گذاران همان موارد مندرج در این ماده است .
 چنان چه یکی از اشخاص مزبور نشانی، پست الکترونکی 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)
 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 نقدا پرداخت نمود و متعهد شد مابقی به مبلغ (به عدد) (به حروف)
 را در قسط متوالی ماهیانه، در قبال اخذ رسید به 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 میباشد.
 تبصره ۱- خریدار متعهد شد در سررسید آخرین قسط آنچه از بدهی، هزینه ها و مطالبات مندرج در این قرارداد بر ذمه وی باقی مانده باشد، یک جا به 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، مؤسسه اعتباری
 مابه التفاوت قیمت نقد و اقساطی موضوع قرارداد را براساس 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 صورتحساب های مؤسسه اعتباری در هر مورد معتبر است. تشخیص تخلف از هر یک از شرایط و تعهدات این قرارداد با مؤسسه اعتباری بوده و
 مورد قبول خریدار می باشد. دفاتر و صورت حسابهای مؤسسه اعتباری از نظر اعلام به مراجع قضایی و یا دفاتر اسناد رسمی و ادارات و دوایر اجرای ثبت جهت
 صدور اجرائیه 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 هرگونه اشتباه در محاسبات مؤسسه اعتباری 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 مؤسسه اعتباری به
 خریدار وکالت داد که از طرف مؤسسه اعتباری 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.

محل امضاء مهر ضامنین / وثیقه گذاران

محل امضاء / مهر خریدار

محل امضاء و مهر مؤسسه اعتباری توسعه



مؤسسه اعتباری توسعه (سهامی عام)

قرارداد فروش اقساطی مسکن

شماره: FR۶۳۰۲۷۹-۰۲

تاریخ ویرایش: ۹۶/۱۱/۲۱

صفحه: ۳ از ۵

ماده ۷- خریدار اظهار نمود از مقررات و ضوابط مؤسسه اعتباری در خصوص تسهیلات فروش اقساطی مسکن مطلع گردیده و حائز شرایط دریافت تسهیلات می باشد. در صورتی که به تشخیص 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 غیر مجاز استفاده نموده باشد، مؤسسه اعتباری 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 مؤسسه اعتباری 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 تأدیه نشده خود، مبلغی به عنوان وجه التزام تأخیر تأدیه دین که طبق دستورالعمل محاسباتی:

تعداد روز \times نرخ وجه التزام تأخیر تأدیه دین \times مانده بدهی

تعداد روزهای واقعی سال $\times ۱۰۰$

محاسبه می گردد، به مؤسسه اعتباری پرداخت نماید. نرخ وجه التزام تأخیر تأدیه دین، معادل ۶ درصد بعلاوه نرخ سود متعلقه درصد، 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 مؤسسه اعتباری اقدام ننموده است و اقساط سررسید نشده ای که به دین حال تبدیل شده است.

تبصره ۲- مبنای محاسبه وجه التزام تأخیر تأدیه دین در خصوص مواردی که خریدار به لحاظ ارایه اطلاعات نادرست مؤثر در انعقاد و اجرای این قرارداد، از تسهیلات مؤسسه اعتباری به نحو غیر مجاز استفاده نموده باشد، تاریخ انعقاد قرارداد حاضر می باشد.

ماده ۹- مؤسسه اعتباری پس از گذشت حداکثر دو ماه از سررسید هر یک از اقساط و عدم بازپرداخت آن ها 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 / وثیقه گذار / وثیقه گذاران برساند. در غیر این صورت، اخذ وجه التزام تأخیر تأدیه دین مذکور در ماده (۸) از وثیقه گذار / گذاران امکان پذیر نخواهد بود.

ماده ۱۰- خریدار به طور غیر قابل رجوع به مؤسسه اعتباری اجازه و اختیار دادند که هرگونه مطالبات خود ناشی از این قرارداد را اعم از مستقیم یا غیرمستقیم پس از سررسید و در صورت عدم پرداخت، از موجودی هر یک از حسابها (ریالی و ارزی)، اموال و اسناد آنان نزد مؤسسه اعتباری و یا سایر بانکها و مؤسسات اعتباری، رأساً 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 مؤسسه اعتباری آن را به نرخ اعلامی از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران محاسبه و برداشت می نماید. اقدام مؤسسه اعتباری 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 مؤسسه اعتباری 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 جز مانده اصل تسهیلات، سود و وجه التزام تأخیر تأدیه دین تسهیم بالنسبه می شود.

تبصره ۲- مؤسسه اعتباری 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 / وثیقه گذار / وثیقه گذاران 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 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 مؤسسه اعتباری برای وصول مطالبات خود درخواست صدور اجرائیه نماید و حکم به نفع مؤسسه اعتباری صادر شود، پرداخت کلیه هزینه های اجرایی و مبلغی معادل آیین نامه تعرفه حق الوکاله در امور اجرایی و همچنین در صورتی که مؤسسه اعتباری 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 مؤسسه اعتباری) بر ذمه خریدار بوده که علاوه بر انجام سایر تعهدات، ملزم به پرداخت آن می باشد.

محل امضاء مهر ضامنین / وثیقه گذاران

محل امضاء / مهر خریدار

محل امضاء و مهر مؤسسه اعتباری توسعه



مؤسسه اعتباری توسعه (سهامی عام)

قرارداد فروش اقساطی مسکن

شماره: FR۶۳۰۲۷۹-۰۲

تاریخ ویرایش: ۹۶/۱۱/۲۱

صفحه: ۴ از ۵

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 مؤسسه اعتباری مستقر گردید. قبض و اقباض در خصوص مورد وثیقه مندرج در این ماده به عمل آمده 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 مؤسسه اعتباری باشد در برابر آتش سوزی، انفجار، زلزله، سیل، صاعقه و سایر خطرات مرتبگی که مؤسسه اعتباری تعیین میکند، نزد یکی از شرکتهای بیمه مجاز، به هزینه خود و به نفع مؤسسه اعتباری بیمه نماید و بیمه نامه را بلا درنگ به مؤسسه اعتباری تسلیم نماید. همچنین پانزده روز قبل از انقضای مدت بیمه، مدارک تجدید بیمه را به مؤسسه اعتباری ارائه دهد. در صورتی که خریدار تعهدات خود را به شرح فوق انجام ندهد، مؤسسه اعتباری 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 مسئولیتهای خریدار نخواهد بود. ضمناً خریدار مکلف است در صورت بروز خسارت به موارد بیمه شده، سریعاً به بیمه گر و مؤسسه اعتباری اطلاع دهد.

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

۲-۱۶ بدون موافقت مؤسسه اعتباری 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 مستحقات، تاسیسات و تجهیزات فعلی، مستحقات و تاسیسات و تجهیزات دیگری اضافه شود، جز موارد وثیقه خواهد بود.

۴-۱۶ در صورتی که قبل از فک این سند تمام یا قسمتی از موارد وثیقه در معرض اجرای طرحهای موسسات و شرکتهای دولتی و شهرداری و امثال آن قرار گیرد، مؤسسه اعتباری، 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 مؤسسه ذی ربط در قبالتملک 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. هرگاه بهای ملک، در صندوق ثبت یا دادگستری سپرده شده باشد، مؤسسه اعتباری 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 مؤسسه اعتباری را ننماید، خریدار متعهد گردید کلیه بدهی های خود را بنا به تشخیص 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 مؤسسه اعتباری رسانده و نیز قبل از انتقال منافع مورد وثیقه تحت هر عنوان، از مؤسسه اعتباری تاییدیه اخذ نماید.

۶-۱۶ در صورتی که مورد وثیقه به تملک مؤسسه اعتباری درآید، محل مورد وثیقه را تخلیه و تحویل مؤسسه اعتباری نماید. در غیر اینصورت به استناد مفاد این قرارداد و نیز سند انتقال اجرائی، مؤسسه اعتباری میتواند از هر یک از طرق قانونی، مورد انتقال را تخلیه و تصرف نماید.

ماده ۱۷- کلیه وکالتهای تفویضی به 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 می باشد.

ماده ۱۸- خریدار قبول نمود در صورتی که 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 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 مؤسسه اعتباری، کلاً به عهده خریدار است.

محل امضاء مهر ضامنین / وثیقه گذاران

محل امضاء / مهر خریدار

محل امضاء و مهر مؤسسه اعتباری توسعه

شماره: FR۶۳۰۲۷۹-۰۲

تاریخ ویرایش: ۹۶/۱۱/۲۱

صفحه: ۵ از ۵

قرارداد فروش اقساطی مسکن



مؤسسه اعتباری توسعه (سهامی عام)

ماده ۲۰- خریدار و ضامن / ضامنین / وثیقه‌گذار / وثیقه‌گذاران قبول نمودند 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 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 هزینه‌های طرح و تسریع در اجرای طرحهای تولیدی و افزایش منابع مالی و کارآیی بانکها» در حکم سند رسمی و لازم الاجرا بوده و تابع مفاد «آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا» می‌باشد و تمامی امضاکنندگان قبول نمودند که کلیه مندرجات قرارداد را پذیرفته و نسبت به آن هیچگونه اختلافی ندارند و خریدار و ضامن / ضامنین / وثیقه‌گذار / وثیقه‌گذاران حق هرگونه ایراد و اعتراضی را نسبت به مفاد قرارداد و نیز نسبت به اقدامات اجرایی 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 رویت کامل 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 امضاء مهر ضامنین / وثیقه‌گذاران

محل امضاء / مهر خریدار

محل امضاء و مهر مؤسسه اعتباری توسعه

قرارداد مسکن