



طرح تضمینی معاملات
فروش اقساطی مسکن

بانک مسکن

۲۶

E-mail: info@bank-maskan.ir
www.bank-maskan.ir



بانک مسکن

بهار ۱۳۹۵

روابط عمومی بانک مسکن

خیابان ولی عصر - بالاتر از میدان ونک -

خیابان عطار - ساختمان بانک مسکن

صندوق پستی: ۱۹۹۴۷۶۳۸۱۱

دایره ارتباط با مشتریان اداره کل روابط عمومی

۰۲۱-۶۱۰۸۸

خانه) این ملک ها بیمه گردیده و در ابتدا به صورت کامل و برای کل مدت محاسبه و دریافت می گردد.

وجه التزام قرارداد

با توجه به اینکه حتی در صورت عدم پرداخت اقساط از سوی خریدار، بانک ملزم به پرداخت اقساط می باشد لذا در صورت تأخیر در پرداخت اقساط از سوی خریدار، نامبرده ملزم به پرداخت وجه التزام تأخیر تأدیه دین (در حال حاضر ۲۸ درصد) و به تناسب مدت و مبالغ پرداخت نشده می باشد.

سایر شرایط

۱- فک رهن از سند رهنی موضوعه، منوط به پرداخت تمامی اقساط تعیین شده و تمامی جرایم و هزینه های متعلقه از جانب خریدار می باشد.

۲- در صورتی که قبل از سررسید نهایی، خریدار و فروشنده طبق توافق با یکدیگر درخواست تسویه و فسخ قرارداد طرح تضمین را داشته باشند، پذیرش تقاضا و فک رهن از سند رهنی از جانب بانک مشروط به پذیرش موضوع و تنظیم تعهدنامه در دفتر اسناد رسمی از سوی فروشنده مبنی بر اینکه تمامی حق و حقوق متعلق به خود ناشی از معامله اقساطی ملک از جمله اقساط سررسید نشده را از خریدار دریافت نموده، هیچ گونه طلب و ادعایی نسبت به بانک و یا خریدار در حال و آینده را نخواهد داشت، بلامانع می باشد.

۳- در صورت فوت فروشنده و یا خریدار، تعهدات خریدار به بانک و تعهدات بانک در خصوص تضمین پرداخت اقساط در سررسیدهای تعیین شده به قوت و اعتبار خود باقی می باشد.

۴- تعویض وثیقه، انتقال مانده تعهدات خریدار به خریدار جدید واحد مسکونی و موافقت با رهن مازاد املاکی تا اطلاع ثانوی، اعطای انواع تسهیلات از جمله فروش اقساطی خرید خانه، جعاله تعمیر و تکمیل واحد مسکونی و ...، به صورت همزمان و یا غیر همزمان بر روی این املاک ممنوع می باشد.



مشتری گرامی، طرح تضمین معاملات فروش اقساطی با هدف رونق بخش مسکن و ساختمان و برای معاملات واحد مسکونی پیش بینی شده و در صورتی که متقاضیان طرح و واحدهای مسکونی حائز شرایط مطابق این دستورالعمل باشند، می توانند از مزایای این طرح که در ادامه تشریح خواهد شد بهره مند گردند.

شرایط و ضوابط طرح تضمین معاملات (کلیات طرح)

- در فاز نخست اجرای طرح مقرر گردید صرفاً مالکین واحدهای مسکونی که خود سازنده واحد مورد معامله می باشند و از طرف کانون سراسری انجمن های صنفی انبوه سازان مسکن و ساختمان ایران معرفی می گردند، مشمول استفاده از مزایای طرح تضمین گردند.
- از شرایط خریدار، عدم وجود سابقه بدهی غیر جاری و چک برگشتی، حداقل رتبه اعتباری A در اعتبارسنجی و توانایی پرداخت اقساط و محرز شدن این امر برای شعبه می باشد.
- قیمت فروش نقدی و فروش اقساطی واحدها با توافق طرفین (خریدار و فروشنده) تعیین و مشخص می گردد.
- مبلغ قابل تضمین در حال حاضر حداکثر تا ۵۰٪ ارزش کارشناسی ملک و تا سقف ۲۰۰۰۰۰۰۰ ریال و نیز مشروط به عدم تجاوز مبلغ اقساط ماهانه خریدار از ۳۰۰۰۰۰۰ ریال خواهد بود.
- مدت زمان تقسیط بر اساس توافق طرفین (خریدار و فروشنده) و حداکثر به مدت ۵۰ ماه مشروط به عدم تجاوز آن از سه چهارم عمر مفید ساختمان و با در نظر گرفتن فهرست کنترل کیفیت ساختمان (مندرج در فرم گزارش ارزیابی) می باشد.
- کارمزد عاملیت بانک برای طرح تضمین معاملات و وصول اقساط، ۵٪ مبلغ اقساط مقرر قابل پرداخت به فروشنده تعیین می شود.
- پرداخت اقساط توسط خریدار دقیقاً یک ماه پس از انعقاد و ثبت قرارداد در دفترخانه شروع و اقساط بعدی با فاصله یک ماه از

قسط قبل پرداخت و تا تسویه میزان تعهد پذیرش شده از سوی بانک ادامه می یابد.

- پرداخت مبالغ تضمین شده به فروشنده در هر قرارداد از جانب بانک به وی در موعدهای تعیین شده به صورت ماهانه (پایان ماه) صرف نظر از پرداخت یا عدم پرداخت اقساط توسط خریدار.
- در راستای جلوگیری از معاملات صوری (عدم معامله بین بستگان درجه اول، عدم مالکیت قبلی فرد بر روی پلاک و ...)، ضوابط و مقررات ناظر بر تسهیلات تعهدی بر این معاملات حاکم می باشد.

شرایط پلاک مورد معرفی

- ملک مورد نظر باید در محدوده خدمات شهری و قابل ارتهان بوده و شرایط و مشخصات لازم (از جمله رعایت آیین نامه ۲۸۰۰، تأیید استحکام بنا، چک لیست کنترل کیفیت ساختمان و ...) راداشته باشد.
- از تاریخ صدور پروانه ساختمانی آن بیش از ۱۰ سال سپری نگردیده و از سازنده به شخص دیگری منتقل نشده باشد.
- سایر شرایط ملک و مشخصات فنی واحدهای مسکونی که بدان اشاره نشده از جمله نحوه برخورد با املاک اوقافی، تابع شرایط و ضوابط حاکم بر تسهیلات فروش اقساطی خرید مسکن می باشد.

مدارک مورد نیاز جهت تشکیل و تکمیل پرونده

- فرم درخواست انعقاد قرارداد طرح تضمین معاملات و تکمیل آن.
- تصویر تمامی صفحات شناسنامه خریدار و فروشنده
- تصویر متن و ظهر کارت ملی خریدار و فروشنده
- مدارک مثبتیه مربوط به درآمد خریدار.
- گزارش اعتبارسنجی خریدار به همراه فرم های مربوطه.
- رسید واریز علی الحساب ارزیابی.
- تصویر بیع نامه واحد مسکونی (که بعد از تنظیم گزارش ارزیابی و اعتبارسنجی خریدار اخذ می گردد).
- تصاویر مدارک مربوط به ملک مورد معامله از قبیل سند مالکیت، پروانه ساختمان، پایان کار ساختمانی و ...

۹- پاسخ استعلام های مأخوذه از سامانه های بانک مسکن و بانک مرکزی ج.ا. و سازمان های ذیربط (از قبیل شهرداری، ثبت اسناد و املاک، اوقاف و ...

- گزارش ارزیابی مربوط به اموال و املاک معرفی شده.
- اسناد حسابداری ذیربط و رسید پرداخت تمبر مالیاتی، مابه التفاوت کارمزد ارزیابی، حق بیمه وثایق و ...
- تکمیل و ارسال فرم های X / ۲۸ بانک مرکزی ج.ا.
- سایر مدارک مورد نیاز (حسب مورد).

افتتاح حساب برای خریدار و فروشنده

- حساب خریدار:** جهت واریز و پرداخت ماهانه اقساط از سوی خریدار، دفترچه (یا کارت) قسط صادر و به وی تحویل می گردد.
- حساب فروشنده:** حساب قرض الحسنه جاری برای فروشنده جهت واریز مبالغ اقساط (در صورت نداشتن حساب جاری و با رعایت ضوابط مربوطه) افتتاح می گردد.

کارمزد (ارزیابی - اعتبارسنجی - بانک)

- کارمزد ارزیابی:** پس از دریافت تقاضا و تشکیل پرونده، ضمن دریافت علی الحساب این کارمزد، مدارک پرونده تکمیل و به واحد ارزیابی ارسال خواهد گردید. مابه التفاوت در زمان انعقاد قرارداد دریافت خواهد گردید.
- کارمزد اعتبارسنجی:** با توجه به لزوم اعتبارسنجی در طرح تضمین معاملات، کارمزد تکمیل گزارش اطلاعات اعتباری و اعتبارسنجی طبق تعرفه دریافت می گردد.
- کارمزد بانک:** ۵٪ اقساط به عنوان کارمزد بانک در مقاطعی که مقرر است اقساط طرح به فروشنده پرداخت گردد از مبالغ اقساط کسر و مابقی به حساب فروشنده واریز می گردد.

بیمه وثایق

طبق مقررات مربوط به گروگان های بانک (در تسهیلات خرید