

((بسمه تعالی))

ش  
محل الصاق  
تمبر مالیاتی

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 نامه‌ها، دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌های ابلاغی از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، بین امضاکنندگان زیر منعقد می‌گردد:

الف- مؤسسه اعتباری کاسپین، شعبه ..... کد ..... به نشانی .....  
با نمایندگی آقای/ خانم ..... به که

از این پس در این قرارداد مؤسسه نامیده می‌شود و

ب- (در صورتی که تسهیلات گیرنده شخص حقیقی باشد) 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) شرکت ..... ثبت شده به شماره ..... اداره ثبت شرکت‌های ..... 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 تماس ثابت .....  
شماره تلفن همراه ..... پست الکترونیک .....  
که از این پس در این قرارداد خریدار نامیده می‌شود.

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

(در صورتی که ضامن/ ضامنین شخص حقیقی باشد)

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)

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 .....

**تصوه** - نشانی، پست الکترونیک و تلفن‌های مؤسسه، خریدار و ضامن/ ضامنین همان موارد مندرج در این ماده است. چنان چه یکی از اشخاص مزبور نشانی، پست الکترونیک و تلفن‌های 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 ابلاغیه‌ها و اخطاریه‌های اجرایی و غیره، حسب مورد از طریق نشانی، پست الکترونیک و ارسال پیامک از طریق تلفن‌هایی 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 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) ..... را در ..... قسط متوالی ماهیانه، در قبال اخذ رسید به مؤسسه 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.

**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 مؤسسه پرداخت و تسویه نماید.

**تبصره ۲-** در صورتی که خریدار قبل از سررسید اقساط موضوع این ماده مبادرت به واریز تمامی یا قسمتی از بدهی خود بنماید، مؤسسه 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 «خیار عیب و غبن» را از خود سلب و ساقط نمود.

**ماده ۵-** دفاتر و صورت حساب های مؤسسه در هر مورد معتبر است. تشخیص تخلف از هر یک از شرایط و تعهدات این قرارداد با مؤسسه بوده و مورد قبول خریدار می باشد. دفاتر و صورت حساب های مؤسسه 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 می باشد.

**تبصره ۱-** مفاد این ماده نافی حق اعتراض خریدار در مراجع ذی صلاح نمی باشد.

**تبصره ۲-** طرفین توافق نمودند هرگونه اشتباه در محاسبات مؤسسه 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 مؤسسه به خریدار وکالت داد که از طرف مؤسسه 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 مؤسسه در خصوص تسهیلات فروش اقساطی مسکن مطلع گردیده و حائز شرایط دریافت تسهیلات می‌باشد. در صورتی که به تشخیص مؤسسه، 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 می‌تواند مانده مطالبات را به دین حال تبدیل نماید. چنان چه 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 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 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 × نرخ وجه التزام تأخیر تأدیه دین × مانده بدهی

$$100 \times 360$$

محاسبه می‌گردد، به مؤسسه پرداخت نماید. نرخ وجه التزام تأخیر تأدیه دین، معادل ۶ درصد به علاوه نرخ سود متعلقه ..... درصد، مجموعاً معادل ..... درصد می‌باشد.

**تبصره ۱-** مانده اصل بدهی مندرج در دستورالعمل محاسباتی این ماده حسب مورد عبارت است از مانده اقساط سررسید شده‌ای که خریدار نسبت به پرداخت آن به مؤسسه اقدام ننموده است و اقساط سررسید نشده‌ای 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 به نحو غیر مجاز استفاده نموده باشد، تاریخ انعقاد قرارداد حاضر می‌باشد.

**ماده ۹-** مؤسسه 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 وثیقه‌گذار/گذاران برساند. در غیر این صورت، اخذ وجه التزام تأخیر تأدیه دین مذکور در ماده (۸) از وثیقه‌گذار/گذاران امکان‌پذیر نخواهد بود.

**ماده ۱۰-** خریدار به طور غیر قابل رجوع به مؤسسه 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 (ریال و ارزی)، اموال و اسناد آنان نزد مؤسسه 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 آن را به نرخ اعلامی از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران محاسبه و برداشت می‌نماید. اقدام مؤسسه در این خصوص برای خریدار غیرقابل اعتراض و لازم الاجرا می‌باشد.

**تبصره ۱-** هرگونه وجوهی که پس از سررسید یا معوق شدن مطالبات این قرارداد به مؤسسه پرداخت و یا از حساب‌ها و اموال و اسناد برداشت می‌شود، ابتدا بابت هزینه‌های قانونی منظور شده و مابقی بین سه جزء مانده اصل تسهیلات، سود و وجه التزام تأخیر تأدیه دین تسهیم بالنسبه می‌شود.

**تبصره ۲-** مؤسسه اقدامات موضوع این ماده را پس از اجرایی نمودن، از طریق نشانی مندرج در ماده (۱) این قرارداد و اصلاحیه‌های اعلامی احتمالی، حسب مورد به خریدار اطلاع می‌دهد.

**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 بدهی‌هایی که در ارتباط با انجام موضوع این قرارداد به عهده خریدار است را تعهد نمودند و مؤسسه به استناد این قرارداد حق دارد علاوه بر مراجعه به خریدار، به هر یک از ضامین، منفرداً و یا مشترکاً مراجعه و ایفای تعهدات قرارداد را مطالبه و وجوه متعلقه را وصول نماید.

**ماده ۱۲-** هرگاه مؤسسه برای وصول مطالبات خود درخواست صدور اجرائیه نماید و حکم به نفع مؤسسه صادر شود، پرداخت کلیه هزینه‌های اجرایی و مبلغی معادل آیین‌نامه تعرفه حق‌الوکاله در امور اجرایی و همچنین در صورتی که مؤسسه ناگزیر از توسل به اقدامات قضایی گردد، هزینه‌های قضایی و دادرسی و

حق الوکاله وکیل یا نماینده قضایی و خسارات از هر جهت (طبق تشخیص و اعلام مؤسسه) بر ذمه خریدار بوده که علاوه بر انجام سایر تعهدات، ملزم به پرداخت آن می‌باشد.

**ماده ۱۳-** به منظور تضمین حسن انجام تعهدات ناشی از این قرارداد، موارد مشروحه ذیل:

(مشخصات کامل وثیقه/ وثایق مأخوذه ذکر گردد)

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

توسط خریدار در وثیقه مؤسسه 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 می‌گیرد را بلافاصله پس از امضای قرارداد حاضر، همه ساله به مبلغی که مورد موافقت مؤسسه باشد، در برابر آتش سوزی، انفجار، زلزله، سیل، صاعقه و سایر خطرات مرتبطی که مؤسسه تعیین می‌کند، نزد یکی از شرکت‌های بیمه مجاز، به هزینه خود و به نفع مؤسسه بیمه نماید و بیمه‌نامه را بلادرنگ به مؤسسه تسلیم کند. همچنین پانزده روز قبل از انقضای مدت بیمه، مدارک تجدید بیمه را به مؤسسه ارائه دهد. در صورتی که خریدار تعهدات خود را به شرح فوق انجام ندهد مؤسسه می‌تواند 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 بیمه‌گر و مؤسسه اطلاع دهد.

**ماده ۱۵-** در صورتی که به تشخیص مؤسسه، خریدار و یا ضامن/ضامنین از مفاد این قرارداد تخلف نمایند، مؤسسه 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 معامله‌ای انجام نشده است، متعهد و ملتزم گردید که:

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

**۱۶-۲-** بدون موافقت مؤسسه در موارد وثیقه تغییری ایجاد ننماید و از انجام هر اقدامی که موجب نقصان بهای موارد وثیقه باشد خودداری نمایند.

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

**۱۶-۴-** در صورتی که قبل از فک این سند تمام یا قسمتی از موارد وثیقه در معرض اجرای طرح‌های مؤسسات و شرکت‌های دولتی و شهرداری و امثال آن قرار گیرد، مؤسسه، قائم‌مقام و یا وکیل بلاعزل و یا 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 ذی‌ربط در قبال تملک تمام یا قسمتی از موارد وثیقه پرداخت خواهد شد، به صورت نقدی یا قسطی دریافت کند و پس از احتساب و کسر هزینه‌های متعلقه، مطالبات خود را از محل باقیمانده وجه، وصول نماید. هرگاه بهای ملک، در صندوق ثبت یا دادگستری سپرده شده باشد، مؤسسه حق دریافت وجوه سپرده را به میزان هزینه‌های متعلقه و مطالبات خود خواهد داشت. در صورتی که وجوه وصول شده و یا موارد وثیقه موضوع این بند، تکافوی مطالبات مؤسسه را ننماید، خریدار متعهد گردید کلیه بدهی‌های خود را بنا به تشخیص مؤسسه 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 مؤسسه رسانده و نیز قبل از انتقال منافع مورد وثیقه تحت هر عنوان، از مؤسسه تأییدیه اخذ نمایند.

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

**ماده ۱۷-** کلیه وکالت‌های تفویضی به مؤسسه 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 می‌باشد.

**ماده ۱۸-** خریدار قبول نمود در صورتی که مؤسسه 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 هزینه‌های مربوط به ثبت قرارداد حاضر از جمله حق‌الثبت و حق‌التحریر، بدون حق رجوع به مؤسسه، کلاً به عهده خریدار است.

**ماده ۲۰-** خریدار و ضامن/ضامنین قبول نمودند مؤسسه می تواند هرگونه داده و اطلاعات ایشان مرتبط با این قرارداد را در اختیار شرکت سنجش اعتبار مورد تأیید 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 کارآیی 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 مؤسسه 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 رؤیت کامل مؤسسه، 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.