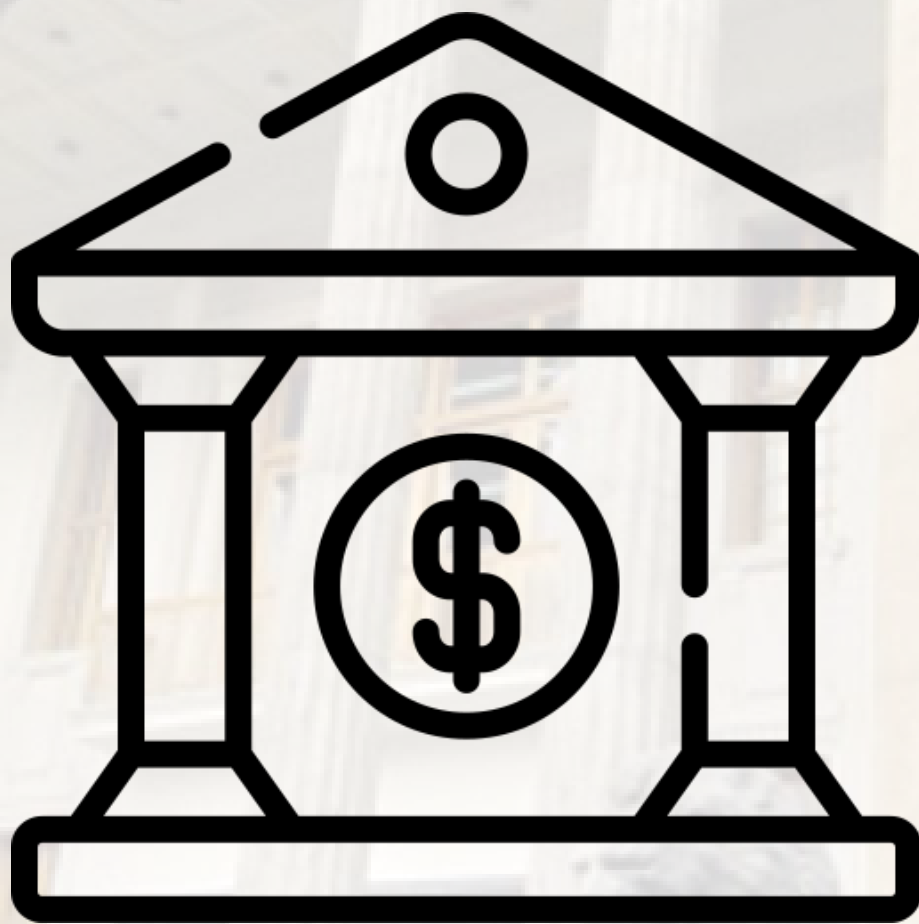


بانکداری داخلی ۲ (تخصیص منابع)



بانک ملی ایران

اداره کل آموزش بانک ملی ایران

آذر ۱۴۰۳

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



بانکداری داخلی-۲

(تخصیص منابع)

بانک ملی ایران
اداره کل آموزش

عنوان قراردادی	: ایران. بانک و بانکداری
عنوان و نام پدیدآور	: بانکداری داخلی-۲ (تخصیص منابع)/ بانک ملی ایران، اداره کل آموزش.
مشخصات نشر	: تهران: بانک ملی ایران، اداره کل آموزش، ۱۳۸۴.
مشخصات ظاهری	: ۳۱۰ ص.: نمونه.
شابک	: ۹۷۸-۹۶۴-۹۶۶۷۶-۸-۳
وضعیت فهرست نویسی	: فیپا
یادداشت	: کتابنامه به صورت زیرنویس.
موضوع	: بانک و بانکداری-- قوانین و مقررات-- ایران
موضوع	: بانک و بانکداری (اسلام)
شناسه افزوده	: بانک ملی ایران. اداره کل آموزش
رده‌بندی کنگره	: HG۳۲۷۰/۲/۱۶ب۲۲ ۱۳۸۴
رده‌بندی دیویی	: ۳۳۲/۱۰۹۵۵
شماره کتابشناسی ملی	: ۸۴-۴۷۴۸۳ م

عنوان	: بانکداری داخلی-۲ (تخصیص منابع)
ناشر	: بانک ملی ایران- اداره کل آموزش
چاپ اول	: ۱۳۸۴- ۵۰۰۰ جلد
چاپ دوم	: ۱۳۸۵- ۵۰۰۰ جلد
چاپ سوم	: ۱۳۸۷- ۵۰۰۰ جلد
چاپ چهارم	: بهار ۱۳۸۹- ۲۰۰۰ جلد
چاپ پنجم	: زمستان ۱۳۸۹- ۳۰۰۰ جلد
چاپ ششم	: پاییز ۱۳۹۰- ۳۰۰۰ جلد
چاپ هفتم	: زمستان ۱۳۹۱- ۵۰۰۰ جلد
چاپ هشتم	: بهار ۱۳۹۲- ۲۰۰۰ جلد
چاپ نهم	: تابستان ۱۳۹۶- ۵۰۰ جلد
چاپ دهم	: بهار ۱۳۹۸- ۲۰۰۰ جلد
چاپ یازدهم	: پاییز ۱۴۰۳- ۵۰۰ جلد
چاپ و صحافی	: شرکت چاپ و نشر بانک ملی ایران

کلیه حقوق این کتاب برای بانک ملی ایران محفوظ است. اقتباس و تکثیر آن منوط به کسب اجازه کتبی از اداره کل آموزش بانک ملی ایران می‌باشد.

فهرست مطالب

پیشگفتار	۱۳
بخش یکم: مبانی نظام اعتباری	۱۵
مفهوم نظام اعتباری	۱۵
مفهوم تخصیص منابع	۱۵
شرایط پولی و اعتباری پیش از پیروزی انقلاب اسلامی	۱۶
روند تحولات نظام بانکی پس از پیروزی انقلاب اسلامی	۱۶
اهداف، اصول و ویژگی‌های نظام اعتباری بانکداری بدون ربا	۱۷
تفاوت بین بانکداری سنتی (ربوی) و بانکداری بدون ربا در ایران	۲۰
پرسش‌های بخش یکم	۲۶
بخش دوم: حرمت ربا در اسلام	۲۷
مستندات حکم تحریم ربا	۲۷
وضعیت اقتصادی جزیره العرب در عصر قبل از اسلام	۲۷
ماهیت ربای عصر قبل از اسلام	۲۸
چگونگی تحریم ربا در قرآن	۲۸
تحریم ربا در احادیث	۳۰
فلسفه تحریم ربا	۳۰
تعریف ربا	۳۰
انواع ربا	۳۰
نحوه تحصیل سود یا درآمد	۳۲
پرسش‌های بخش دوم	۳۵
بخش سوم: واژه شناسی	۳۶
عقد	۳۶
ایقاع	۳۷
قرارداد	۳۷

معامله	۳۷
رهن	۳۷
صلح	۳۸
ضمان	۳۸
هبه	۳۸
بیع	۳۸
تعهد	۳۸
وجه التزام	۳۸
خسارت تاخیر تادیه	۳۸
دین حال	۳۹
اشاعه	۳۹
افراز	۳۹
وکالت	۳۹
تفویض وکالت (حق توکیل به غیر)	۳۹
حد/سقف اعطای تسهیلات یا ایجاد تعهدات برای مشتریان	۳۹
حد مجاز قانونی	۴۰
مراجع یا ارکان اعتباری	۴۰
تعهدات مستقیم	۴۰
تعهدات غیرمستقیم	۴۰
پرسش‌های بخش سوم	۴۱
بخش چهارم: شرایط اساسی درستی معاملات	۴۲
۱- قصد و رضای طرفین	۴۲
۲- اهلیت طرفین معامله	۴۲
۳- معین بودن موضوع معامله	۴۳
۴- مشروعیت جهت معامله	۴۳
شخصیت و هویت متقاضی	۴۴
اشخاص حقیقی	۴۴
اشخاص حقوقی	۴۴
تقسیم‌بندی اشخاص حقوقی	۴۴
پرسش‌های بخش چهارم	۴۷

فهرست مطالب ۵

بخش پنجم: بخش های اقتصادی..... ۴۸

۱- بخش کشاورزی ۴۹

۲- بخش معدن: ۴۹

۳- بخش صنعت ۵۰

۴- بخش مسکن و ساختمان ۵۲

۵- بخش بازرگانی و کسب و کار ۵۲

۶- بخش خدمات و متفرقه ۵۳

کاربرد معاملات موضوع قانون عملیات بانکی بدون ربا در فعالیتهای مختلف اقتصادی ۵۴

پرسش های بخش پنجم ۵۷

بخش ششم: اطلاعات اعتباری مشتریان، نحوه اخذ اطلاعات و ۵۸

تعیین عوامل اساسی حد مجازها ۵۸

اطلاعات اعتباری مشتریان ۵۸

نحوه گرفتن اطلاعات ۶۰

عوامل اساسی تعیین حد اعتباری متقاضیان تسهیلات/ تعهدات ۶۱

پرسش های بخش ششم ۶۳

بخش هفتم: وثایق و تضمین ها، ارزیابی و بیمه اموال ۶۴

تعریف وثیقه و تضمین ۶۴

۱- رهن اموال غیرمنقول و منقول ۶۶

۲- سپرده سرمایه گذاری بلندمدت ۶۸

۳- سپرده سرمایه گذاری کوتاه مدت ۶۸

۴- سپرده سرمایه گذاری مدت دار، قرض الحسنه جاری و پس انداز ارزی ۶۹

۵- اوراق مشارکت ۶۹

۶- انواع کالای رهنی امانی ۶۹

۷- کالاهای زیر کلید ۷۰

۸- ضمانت نامه بانک های داخلی و معتبر خارجی ۷۰

۹- قبوض انبارهای عمومی ۷۰

۱۰- سفته های تضمینی ۷۰

۱۱- سفته جنسی با تعهد تضامنی شخص یا اشخاص ثالث ۷۱

۱۲- تعهدنامه ۸۴۲ ۷۱

ارزیابی اموال غیرمنقول و منقول ۷۱

پرداخت حق ارزیابی به کارکنان بانک ۷۶

بیمه اموال و وثایق تسهیلات اعطایی ۷۷

نحوه بیمه وثایق مسکونی: ۷۸

نحوه بیمه وثایق غیرمسکونی ۷۹

اجاره املاک مورد وثیقه ۷۹

پرسش‌های بخش هفتم ۸۲

بخش هشتم: قرض الحسنه اعطایی ۸۳

مبحث اول- کلیات ۸۳

مبحث دوم- دستورالعمل اجرایی قرض الحسنه اعطایی ۸۶

پرسش‌های بخش هشتم ۹۴

بخش نهم: مشارکت مدنی ۹۵

تعریف: ۹۵

۱- کاربرد مشارکت مدنی: ۹۵

۲- سرمایه مشارکت مدنی ۹۵

۳- مدت مشارکت مدنی: ۹۶

۴- اداره امور مشارکت مدنی: ۹۶

۵- سود مشارکت مدنی: ۹۶

۶- وثایق و تضمینات: ۹۶

دیگر موارد: ۹۷

قراردادهای مشارکت مدنی ۹۸

قراردادهای مشارکت مدنی ساختمانی: ۱۰۱

فروش اقساطی سهم‌الشرکه بانک: ۱۰۲

پایان مرحله مشارکت مدنی: ۱۰۵

تسهیلات اعطایی احداث مجتمع‌های ساختمانی ۱۰۵

پرسش‌های بخش نهم ۱۱۰

بخش دهم: مشارکت حقوقی ۱۱۱

تعریف: ۱۱۱

کاربرد: ۱۱۱

فهرست مطالب ۷

۱۱۱ مراحل اجرایی مشارکت حقوقی:

۱۱۳ پرسش‌های بخش دهم

بخش یازدهم: مضاربه ۱۱۵

۱۱۵ مقدمه:

۱۱۵ تعریف مضاربه:

۱۱۵ انواع مضاربه:

۱۱۶ کاربرد مضاربه:

۱۱۶ مدت مضاربه:

۱۱۷ نکات حقوقی:

۱۱۹ تعیین نسبت و سهم سود بانک و عامل برای انجام مضاربه:

۱۲۳ پرسش‌های بخش یازدهم

بخش دوازدهم: سرمایه‌گذاری مستقیم ۱۲۴

۱۲۴ تعریف:

بخش سیزدهم: مزارعه ۱۳۰

۱۳۰ تعریف:

۱۳۰ کاربرد:

۱۳۰ مدت:

۱۳۱ نکات حقوقی:

۱۳۱ نکات قابل توجه:

۱۳۲ عملیات حسابداری:

بخش چهاردهم: مساقات ۱۳۶

۱۳۶ تعریف:

۱۳۶ کاربرد:

۱۳۶ مدت:

۱۳۷ نکات حقوقی:

۱۳۷ نکات قابل توجه:

۱۳۸ عملیات حسابداری:

۱۴۱ پرسش‌های بخش‌های دوازدهم، سیزدهم و چهاردهم

۱۴۱ سرمایه‌گذاری مستقیم، مزارعه و مساقات

بخش پانزدهم: فروش اقساطی ۱۴۲

- تعریف: ۱۴۲
- کاربرد فروش اقساطی: ۱۴۲
- مدت فروش اقساطی: ۱۴۲
- انواع فروش اقساطی: ۱۴۲
- نکات حقوقی: ۱۴۴
- حل مسئله فروش اقساطی ۱۴۷
- پرسش‌های بخش پانزدهم ۱۵۱

بخش شانزدهم: اجاره به شرط تملیک ۱۵۲

- تعریف: ۱۵۲
- کاربرد اجاره به شرط تملیک: ۱۵۲
- مدت اجاره به شرط تملیک: ۱۵۳
- نکات حقوقی: ۱۵۳
- تنظیم و ثبت قرارداد اجاره به شرط تملیک ۱۵۶
- پرسش‌های بخش شانزدهم ۱۶۰

بخش هفدهم: سلف ۱۶۲

- تعریف معامله سلف: ۱۶۲
- کاربرد معامله سلف: ۱۶۲
- مدت معامله سلف: ۱۶۲
- شرایط متقاضی: ۱۶۲
- شرایط محصولات: ۱۶۲
- بهای پیش خرید کالای مورد معامله: ۱۶۳
- ارزش اسمی و فعلی کالا در معاملات سلف: ۱۶۳
- سود معامله سلف: ۱۶۳
- فرمول محاسبه ارزش فعلی هر واحد کالا: ۱۶۴
- نکات حقوقی: ۱۶۴
- پرسش‌های بخش هفدهم ۱۶۹

بخش هجدهم: خرید دین (تنزیل اسناد و اوراق تجاری) ۱۷۰

- تعاریف: ۱۷۰

نکات حقوقی:	۱۷۱
نکات قابل توجه در خریددین:	۱۷۲
نحوه محاسبه اصل، سود و کارمزد تسهیلات خرید دین:	۱۷۳
نظارت بر مصرف تسهیلات خریددین	۱۷۴
پرسش‌های بخش هجدهم	۱۷۵
بخش نوزدهم: استصناع	۱۷۶
تعریف:	۱۷۶
موضوع استصناع:	۱۷۷
انواع استصناع	۱۷۷
بخش بیستم: مراحجه	۱۸۰
تعریف:	۱۸۰
مراحجه وسایل تولید، ماشین‌آلات و تأسیسات، مواد اولیه، لوازمیدکی و ابزار کار	۱۸۲
پرسش‌های بخش بیستم	۱۸۷
بخش بیست و یکم: جعاله	۱۸۸
تعریف:	۱۸۸
نکات قابل توجه:	۱۸۸
پرسش‌های بخش بیست و یکم	۱۹۲
بخش بیست و دوم: ضمانت‌نامه	۱۹۴
تعریف:	۱۹۴
ماهیت ضمانت‌نامه‌های بانکی:	۱۹۵
ویژگی‌های مهم ضمانت‌نامه بانکی	۱۹۷
ارکان ضمانت‌نامه‌های بانکی	۱۹۷
انواع ضمانت‌نامه‌های ریالی	۱۹۸
فلوچارت صدور ضمانت‌نامه	۲۰۷
کارمزد صدور و تمدید ضمانت‌نامه	۲۰۷
سپرده نقدی و مفاد ضمانت‌نامه	۲۰۹
اصلاح ضمانت‌نامه	۲۱۰
تمدید ضمانت‌نامه	۲۱۰
افزایش و تقلیل مبلغ ضمانت‌نامه	۲۱۱

۲۱۲ مطالبه و پرداخت وجه ضمانت نامه

۲۱۵ ابطال و خاتمه ضمانت نامه

۲۱۵ وثایق و تضمینات

۲۱۸ نکات با اهمیت در صدور ضمانت نامه های ریالی

۲۲۲ نحوه صدور و عملیات حسابداری ضمانت نامه های ریالی:

۲۲۵ پرسش های بخش بیست و دوم

بخش بیست و سوم: اعتبارات اسنادی داخلی - ریالی ۲۲۶

۲۲۶ تعریف اعتبار اسنادی داخلی

۲۲۷ طرفین درگیر در اعتبارات اسنادی داخلی - ریالی:

۲۲۸ انواع اعتبارات اسنادی داخلی:

۲۲۹ پیش دریافت:

۲۲۹ پیش پرداخت:

۲۲۹ بخش حقوقی:

۲۳۰ تعیین مبنای عقدی گشایش اعتبار اسنادی داخلی

۲۳۱ کارمزد:

۲۳۲ گشایش اعتبار و ابلاغ به بانک طرف فروشنده:

۲۳۳ مقطع ارائه و معامله اسناد:

۲۳۴ ابلاغ اسناد حمل به خریدار:

۲۳۴ واریز اسناد حمل:

۲۳۴ صدور اسناد حسابداری:

۲۳۸ ثبت حسابداری پرداخت به ذی نفع:

۲۴۰ دریافت وجه از متقاضی و تسویه بدهی:

۲۴۰ تسویه قرارداد جعاله:

۲۴۲ پرسش های بخش بیست و سوم

بخش بیست و چهارم: وجوه اداره شده ۲۴۳

۲۴۳ تعریف:

۲۴۳ کاربرد

۲۴۴ وجوه اداره شده توسط دیگر شعب:

۲۴۴ نحوه محاسبه و اخذ کارمزد

۲۴۴ نحوه ثبت عملیات حسابداری:

پرسش‌های بخش بیست و چهارم ۲۴۶

بخش بیست و پنجم: بررسی طرح‌ها ۲۴۷

تعریف طرح: ۲۴۷

مراحل اجرایی بررسی طرح: ۲۴۷

اطلاعات و مدارک مورد نیاز برای بررسی طرح: ۲۴۷

مفاهیم مورد نیاز در بررسی طرح ۲۴۹

بررسی فنی طرح ۲۵۷

بررسی مالی طرح ۲۵۷

تجزیه و تحلیل نسبت‌های مالی ۲۵۸

طبقه‌بندی نسبت‌ها: ۲۵۸

حل نسبت‌ها: ۲۶۲

نظارت بر مصرف تسهیلات پرداختی طرح‌ها و سرمایه ثابت: ۲۶۴

پرسش‌های بخش بیست و پنجم ۲۶۹

بخش بیست و ششم: مطالبات (جاری و غیر جاری) ۲۷۰

مقدمه: ۲۷۰

هزینه‌های قانونی: ۲۷۰

وجه التزام (خسارت تأخیر): ۲۷۰

وجه التزام و تأخیر تادیه دین (خسارت تأخیر): ۲۷۱

جرایم تأخیر مازاد بر نرخ معامله: ۲۷۱

مطالبات: ۲۷۱

امهال: ۲۷۲

حقوق رهنی: ۲۷۲

نحوه پیگیری و وصول مطالبات: ۲۷۲

تفاوت مطالبات با املاک پیشنهادی ۲۷۳

اقدامات اجرایی و حقوقی ۲۷۴

پرسش‌های بخش بیست و ششم ۲۷۵

بخش بیست و هفتم: صدور اجرائیه ۲۷۶

تعریف سند و انواع آن ۲۷۶

تفاوت بین قراردادهای عادی و لازم‌الاجرا یا در حکم لازم‌الاجرا: ۲۷۷

۲۷۸	مقدمات صدور اجرائیه:
۲۷۹	مراحل تقاضای صدور اجرائیه:
۲۸۳	سفته دارای سررسید:
۲۸۳	سفته عندالمطالبه:
۲۸۴	صدور اجرائیه به استناد قراردادهای بدون وثیقه:
۲۸۴	بازداشت اموال:
۲۸۵	نگهداری و حفاظت اموال بازداشت شده:
۲۸۵	مستثنیات دین:
۲۸۷	خاتمه عملیات اجرایی:
۲۹۰	اقاله املاک تملیکی:
۲۹۱	پرسش‌های بخش بیست و هشتم
۲۹۲	بخش بیست و هشتم: نرم افزار معاملات شعب
۲۹۹	پرسش‌های بخش بیست و هشتم
۳۰۰	بخش بیست و نهم: آمارهای مورد نیاز
۳۰۲	بخش سی ام: نظارت بر امور دایره معاملات
۳۰۴	بخش سی و یکم: زنجیره تامین مالی
۳۰۵	مزایای طرح تامین مالی زنجیره‌ای
۳۰۶	روش‌های تامین مالی زنجیره‌ای
۳۰۷	ابزارهای تامین مالی
۳۰۹	پرسش‌های بخش سی و یکم:
۳۱۰	بخش سی و دوم: بانک کارگشایی
۳۱۴	پیوست‌ها

باسمه تعالی

پیشگفتار

بانک‌ها از طریق جذب و تخصیص منابع مالی نقش مهمی در ثبات و کارایی محیط اقتصادی، حفظ سطح عمومی قیمت‌ها، پشتیبانی تولید، گسترش رفاه و تسهیل رشد و توسعه اقتصادی کشور دارند. تخصیص به موقع منابع و تزریق درست پول در اقتصاد، بخش مهمی از وظایف هر بانک را تشکیل می‌دهد و این بخش از فعالیت‌های بانکی از لحاظ اقتصادی با اهمیت است؛ چرا که عامل موثری در به گردش درآوردن چرخ‌های اقتصاد کشور و حمایت از کسب و کار داخلی است. بانک‌ها با انجام فعالیت‌های اعتباری، انتقال منابع از اشخاصی که مستقیم‌مایل و قادر به مشارکت در فعالیت‌های اقتصادی نیستند، به کسانی که برای اجرای امور اقتصادی نیازمند سرمایه‌اند فراهم ساخته و به این ترتیب باعث افزایش تولیدات کشور می‌شوند. با افزایش تولید، سطح اشتغال در جامعه ارتقا یافته و از طرفی با ازدیاد کالاها و خدمات در یک اقتصاد متعادل، شرایط کاهش قیمت‌ها فراهم می‌شود. یکی از عمده‌ترین پیامدهای کارایی بازار و کارایی سرمایه‌های نزد بانک‌ها و موسسات مالی و اعتباری توجه به این مساله است که از منابع موجود به بهترین وجه و به شکلی بهینه و مطلوب بهره‌برداری شود.

بانک ملی ایران به عنوان یکی از بزرگ‌ترین بانک‌های جهان اسلام، برای رونق هرچه بیشتر کسب و کار در کشور، پرداخت تسهیلات به بخش‌های اقتصادی را یکی از مهم‌ترین اولویت‌ها و سیاست‌های کاری خود قرار داده است که این امر به یقین با داشتن نیروی انسانی کارآمد، آموزش دیده و مسلح به دانش بانکی صورت می‌پذیرد.

اداره کل آموزش بانک ملی ایران که هدف خود را تربیت نیروی انسانی متعهد و متخصص و گسترش علوم بانکی قرار داده است، ضمن توجه به مبانی علمی و نظری بانک و بانکداری، سعی نموده اصول کاربردی را نیز به طور خاص مورد توجه قرار دهد. چاپ و انتشار کتاب حاضر که اکنون چاپ دهم (بازنگری شده) آن را پیش رو دارید، با همکاری اداره کل اعتبارات در راستای این هدف انجام پذیرفته است.

در این کتاب تلاش شده دانش لازم درباره مبانی نظام اعتباری، حرمت ربا در اسلام، شرایط اساسی صحت معاملات، بخش‌های اقتصادی، وثایق و تضمینات، ارزیابی و بیمه اموال، تخصیص منابع، انواع تسهیلات اعطائی، مطالبات سررسید شده و معوق، صدور اجرائیه، نظارت بر امور دایره معاملات، تامین مالی زنجیره‌ای و... به زبان ساده و کاربردی برای کارکنان بلنک تشریح شود.

به یقین ارائه نظرات و پیشنهادهای می‌تواند در چاپ‌های بعدی به غنای کتاب کمک نماید. براین اساس از مدرسان، صاحب نظران و پایوران فاضل بانک و دیگر همکاران انتظار داریم با راهنمایی‌های خود برای هرچه غنی‌تر شدن مطالب کتاب، این اداره را یاری نمایند. در پایان از کلیه همکارانی که در تدوین اولیه، مراحل بازنگری، اصلاح، ویرایش، تلیپ و چاپ کتاب نقش داشته‌اند تشکر و قدردانی به عمل می‌آید.

اداره کل آموزش

بخش یکم :

مبانی نظام اعتباری

مفهوم نظام اعتباری

نظام (System) در لغت به معنی روش، طریقه، اسلوب، قاعده و رویه آمده است و در اصطلاح عبارت است از: «مجموعه‌ای از اصول، قواعد و ضوابط در ارتباط سازمانی بایکدیگر و در راستای هدف یا اهداف مشخص».

بنا به تعریف یادشده در **نظام اعتباری** رابطه‌ی سازمانی و به هم پیوسته اصول، قواعد، ضوابط و اهداف اعتباری هر جامعه موردنظر قرار می‌گیرد.

بنابراین مطابق تعریف نظام اعتباری، نظام بانکی و اقتصادی هر کشور را مورد تاثیر قرار می‌دهد. اهمیت و حساسیت نظام اعتباری و بانکی، در کل نظام اقتصادی هر جامعه، دولت‌ها را بر آن داشته تا از طریق اتخاذ و اعمال مجموعه تدابیری که به اصطلاح «سیاست‌های پولی و اعتباری» نامیده می‌شود، گردش پول را در جامعه تنظیم نموده و در تامین این منظور، بانک‌ها به صورت اهرم نیرومندی برای رسیدن به اهداف، سیاست‌ها و برنامه‌های اقتصادی انجام وظیفه نمایند که متکی و مبتنی بر امکانات، نیازها و ارزش‌های هر جامعه است.

مفهوم تخصیص منابع

اعطای تسهیلات، بخش مهمی از عملیات هر بانک را تشکیل می‌دهد و این بخش از فعالیت‌های بانکی از لحاظ اقتصادی با اهمیت است. در واقع رشد و توسعه اقتصادی بدون افزایش کمی عامل سرمایه به عنوانیکی از عوامل تولید ممکن نیست و چون برای تمام اشخاص حقیقی و حقوقی به دلایل مختلف ممکن نیست که در کلیه موارد از امکانات و منابع پولی خود برای تامین نیازهای موجود بهره‌برداری کنند، ناگزیر از تسهیلات و منابع بانک‌ها استفاده می‌نمایند. به این

ترتیب بانکها با فعالیتهای اعتباری، موجبات انتقال منابع را از اشخاصی که مستقیم مایل یا قادر به مشارکت در فعالیتهای اقتصادی نیستند، به آنان که برای انجام امور اقتصادی نیازمند تامین سرمایه‌اند، فراهم می‌نمایند و سبب افزایش تولیدات کشور می‌شوند. با افزایش تولید، سطح اشتغال در جامعه ارتقا یافته و از طرفی با ازدیاد کالاها و خدمات در یک اقتصاد متعادل، شرایط کاهش قیمت‌ها فراهم می‌شود.

شرایط پولی و اعتباری پیش از پیروزی انقلاب اسلامی

در سال ۱۳۵۳ خورشیدی با افزایش منابع ارزی کشور، به دلیل افزایش بی سابقه‌ی قیمت نفت در بازارهای جهانی و کم بودن ظرفیت جذب این منابع در داخل کشور، سبب گردید تا بانک، از یک سو نرخ رسمی بهره را کاهش داده و از سوی دیگر نسبت‌های مربوط به سپرده‌ی قانونی و الزام بانکها به خرید اوراق قرضه دولتی تقلیل یابد؛ به این ترتیب به طور نسبی تسهیلات بیشتری برای گسترش اعتبارات اعطایی به بخش خصوصی فراهم آمد. این اقدامات در شرایطی انجام گرفت که رشد نقدینگی بخش خصوصی با تاثیر عوامل انبساطی، روند فزاینده‌ای داشت. افزایش شدید نقدینگی در جامعه، موجب رشد سریع سپرده‌های بانکها شد و قدرت اعتباری آنها را به شدت افزایش داد و با ازدیاد تقاضا برای استفاده از وام و اعتبارات، حجم اعتبارات بانکی نیز به طور تصاعدی افزایش یافت.

با وجود این که با بروز و تشدید عدم تعادل اقتصادی در سال‌های بعد، تصمیمات محدودکننده پولی اتخاذ و به مورد اجرا گذاشته شد، اما به علت عوامل انبساطی متعدد از رشد اعتبارات بانکها کاسته نشد. از اواسط سال ۱۳۵۶ خورشیدی، کم کم فشارهای بحران اقتصادی به شکل «تورم توام با رکود» در اقتصاد کشور بروز کرد و این روند با گسترش دامنه اعتصابات و مبارزات پی گیر مردم تشدید و از اواسط سال ۱۳۵۷ خورشیدی به سرعت وارد مرحله تازه‌ای شد که سرانجام به توقف اقتصادی منجر گردید؛ و در این ایام، بیشتر بانکها با برداشت‌های غیرعادی سپرده‌ها روبرو شدند و با وجود استرداد بخش قابل توجهی از وجوه تودיעی بانکها نزد بانک مرکزی، عدم اعتماد و اطمینان سپرده‌گذاران، شبکه بانکی را در وضع ناپایدار و بی ثباتی قرارداد و شماری از بانکها تا مرحله توقف و ورشکستگی سقوط نمودند.

روند تحولات نظام بانکی پس از پیروزی انقلاب اسلامی

در آستانه پیروزی انقلاب اسلامی، در نتیجه عوامل متعدد مانند انتقال سپرده‌ها به خارج کشور توسط سرمایه‌گذاران وابسته، سلب اعتماد مردم به بانکها و هجوم آنان برای استرداد

سپرده‌های خود و وصول نشدن مطالبات بانک‌ها، اغلب بانک‌های خصوصی در وضعی قرار گرفته بودند که باوجود کمک‌های بانک مرکزی، عملیاتشان متوقف، یا خطر ورشکستگی آنها را تهدید می‌نمود. از این رو شورای انقلاب در تاریخ ۱۳۵۸/۳/۱۷ کلیه بانک‌های خصوصی را ملی اعلام نمود.

براساس قانون مذکور، مالکیت ۲۸ بانک خصوصی سلب و به دولت واگذار شد. به دنبال ملی شدن بانک‌ها، لایحه‌ی قانونی اداره امور بانک‌ها برای تعیین ارکان و سازمان جدید بانک‌ها در تاریخ ۱۳۵۸/۷/۳ از تصویب شورای انقلاب گذشت و سپس طرح ادغام بانک‌ها به تصویب مجمع عمومی بانک‌ها رسید. با اجرای این طرح شمار بانک‌های کشور به استثنای بانک مرکزی از ۳۶ بانک در پایان سال ۱۳۵۷ به ۹ بانک (به استثنای بانک‌های استان) که شامل ۶ بانک تجاری و ۳ بانک تخصصی است، کاهش یافت.

همزمان با اقداماتی که برای تغییر و اصلاح ساختار نظام بانکی به عمل می‌آمد، مطالعات پراکنده‌ای در زمینه اسلامی کردن بانک‌ها در جریان بود. اقدامات اولیه برای حذف بهره، تنها به کاهش نرخ بهره و تغییر نام آنها به «کارمزد و حداقل سود تضمین شده» محدود گردید. از آنجا که این اقدامات نمی‌توانست ماهیتاً تغییر اساسی در نظام بانکی گذشته ایجاد نماید، لازم بود تدابیر اصولی و اساسی دیگری اتخاذ شود. به این منظور پس از مطالعات لازم سرانجام لایحه‌ی «حذف بهره و انطباق عملیات بانکی با موازین اسلامی» به مجلس شورای اسلامی تقدیم شد که در تاریخ ۱۳۶۲/۶/۸ با عنوان «قانون عملیات بانکی بدون ربا (بهره)» تصویب و در تاریخ ۱۳۶۲/۶/۱۰ به تائید شورای نگهبان رسید و از ابتدای سال ۱۳۶۳ خورشیدی به طور رسمی در ایران به اجرا درآمد.

اهداف، اصول و ویژگی‌های نظام اعتباری بانکداری بدون ربا

الف) اهداف

براساس ماده یک قانون عملیات بانکی بدون ربا و به طور خاص سه بند نخست آن، اهداف و استراتژی‌های اعتباری نظام بانکی جدید عبارت‌اند از:

۱) استقرار نظام پولی و اعتباری بر مبنای حق و عدل (با ضوابط اسلامی) به منظور تنظیم

گردش صحیح پول و اعتبار در جهت سلامت و رشد اقتصاد کشور.

۲) فعالیت در جهت تحقق اهداف و سیاست‌ها و برنامه‌های اقتصادی دولت جمهوری اسلامی با

ابزارهای پولی و اعتباری

۳) ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش تعاون عمومی و قرض‌الحسنه از طریق جذب و جلب وجوه و اندوخته‌ها و پس‌انداز و سپرده‌ها و بسیج آنها در جهت تامین شرایط و امکانات کار و سرمایه‌گذاری به منظور اجرای بندهای (۲) و (۹) اصل چهل و سوم قانون اساسی.

ب) اصول

علاوه بر حذف ربا به عنوانیک اصل و شالوده اساسی، نظام اعتباری مبتنی بر قانون عملیات بانکی بدون ربا بر دو اصل عمده نیز استوار است:

۱) **درستی اعطای تسهیلات:** اعطای تسهیلات توسط بانک‌ها باید به ترتیبی صورت گیرد که براساس پیش‌بینی‌های مربوط، اصل منابع تعیین شده برای تسهیلات و همچنین سود مورد انتظار در صورت تحقق، در مدت معینی قابل برگشت باشد. در واقع، با در نظرگرفتن ماهیت سپرده‌هایی که بانک وکلالت به کارگرفتن آنها را در انواع معاملات و عقود دارد، لازم است در اعطای تسهیلات نهایت دقت به عمل آمده و تا حد نیاز، بررسی‌های کافی پیش از اعطای تسهیلات معمول و از بازگشت منابع اطمینان کامل حاصل شود تا از به خطر افتادن سپرده‌های مردم پرهیز گردد.

۲) **نظارت بر مصارف:** مطابقت نتایج فعالیت‌ها با اهداف مورد نظر، اجرای هر چه بهتر امور، حصول نتایج مطلوب و برای پیشگیری از بروز انحرافات احتمالی در مصرف تسهیلات پرداختی به متقاضیان، نظارت مستمر بر نحوه مصرف تسهیلات پرداختی را به عنوان یک ضرورت قانونی در ساختار بانکی خود اجرا می‌نماید.

ب) ویژگی‌ها

باتوجه به قانون عملیات بانکی بدون ربا و دستورالعمل‌های ذیربط، اهم ویژگی‌های نظام اعتباری جدید را به شرح ذیل می‌توان برشمرد:

۱) **تخصیص بخشی:** تسهیلات اعطایی باتوجه به ماهیت و چگونگی هزینه‌های هربخش اقتصادی و در چارچوب اولویت‌های تعیین شده برای هربخش تخصیص می‌یابد به طوری که بخش تولید (صنعت، معدن و کشاورزی) به لحاظ دارا بودن اولویت کامل در سیاست اعتباری، اولویت بیشتری نسبت به سایر بخش‌ها دارد. همچنین هزینه‌های سرمایه‌ای خود استفاده نماید. در حالی که بخش بازرگانی به لحاظ ماهیت آن، از تسهیلات کوتاه مدت و بخش‌های خدمات و ساختمان که بیشتر نیازمند تسهیلات سرمایه‌ای هستند، از تسهیلات میان مدت و بلندمدت بانکی بهره‌مند می‌شوند.

۲) **تعدیل فرهنگ وثیقه:** در نظام اعتباری جدید، نکته قابل توجه، اختیاری است که در صورت لزوم برای اخذ تامین کافی به بانک تفویض شده و این امر تحولی در فرهنگ اخذ وثیقه در نظام بانکی به وجود آورده است. با عنایت به اینکه طبق مفاد ماده ۱۵ اصلاحی قانون عملیات بانکی بدون ربا، قراردادهای عقود اسلامی لازم‌الاجرا هستند، بنابراین دریافت تضمین و وثیقه اضافی ضرورت نداشته و این امر، افزون بر کاهش هزینه‌ی معاملات و سود بیشتر برای طرفین معامله، سرعت عمل بیشتری به انجام معاملات می‌بخشد و تحول قابل ملاحظه‌ای را در تعدیل فرهنگ وثیقه در نظام بانکی جدید به وجود می‌آورد.^۱

۳) **بازگشت روان و بدون وقفه پول و سرهمیه:** یکی دیگر از عمده‌ترین ویژگی‌های نظام جدید اعتباری، بازگشت روان منابع ناشی از قراردادهای منعقد شده در غالب تسهیلات اعطایی است. در واقع مشخص بودن مصرف نهایی و تناسب تسهیلات با مصارف، توجه به زمان بازگشت سرمایه و سود پیش‌بینی شده و نظارت‌هایی که بر استفاده و کاربرد مطلوب منابع به عمل می‌آید، مجموعه عواملی هستند که باعث گردش منابع بانکی گردیده و از رسوب و بلوکه شدن منابع به طور موثری جلوگیری می‌نماید. در نتیجه این ویژگی، استفاده بهینه از منابع بانکی و تامین تمامی نیازهای متقاضیان را فراهم می‌آورد.

۴) **هدایت، کنترل و نظارت بر مصرف تسهیلات:** معین بودن مصرف نهایی تسهیلات، با توجه به ماهیت عقود اسلامی و اینکه تسهیلات اعطایی به طور مشخص و متناسب با نیاز متقاضی برآورد و پرداخت می‌گردد از جمله عوامل مهمی است که کنترل و هدایت پول را در مسیر تعیین شده فراهم می‌آورد. این ویژگی می‌تواند به گونه‌ای برای اعمال سیاست‌ها و تحقق اهداف اقتصادی موثر باشد.

۵) **سودآوری مطلوب و کاهش ریسک سرمایه‌گذاری:** از آنجایی که در بانکداری بدون ربا، سرمایه‌گذاری بانک‌ها از تنوع قابل ملاحظه‌ای در بخش‌های مختلف (کشاورزی، صنعت و معدن، مسکن و ساختمان، خدمات و بازرگانی) برخوردار است، بنابراین از دیدگاه سودآوری، مشابه سبد سرمایه‌گذاری بازار است. بنابراین انتخاب و اولویت طرح‌ها با بازدهی بیشتر از طرف بانک‌ها می‌تواند مدیریت ریسک و افزایش سود عملیات بانکی و در نهایت کارایی نظام اقتصادی کشور را سبب گردد.

۱. در حال حاضر طبق دستورالعمل‌های اجرایی، واحدها مجازند، در مورد وام قرض‌الحسنه، تسهیلات مرابحه، فروش اقساطی خرید کالاهای بادوام و جعاله‌ی تعمیر مسکن و همچنین در خصوص امور تولیدی برای مشتریان معتبر نیز با اخذ مجوز از ادارات مربوط نسبت به اعطای تسهیلات مذکور با استفاده از قرارداد لازم‌الاجرا و با تضمین شخص ثالث اقدام نمایند.

۶) احتمال زیان کمتر در بانکداری اسلامی به نسبت بانکداری ربوی: با عنایت به اینکه درآمد ناشی از عملیات بانکی بدون ربا با ریسک کم، عاید بانکها می‌شود، احتمال زیان‌دهی بانک بعید به نظر می‌رسد. از سوی دیگر، سود حاصل از عملیات بانکها، طبق ضوابط مقرر، بین بانک و سپرده‌گذار تقسیم خواهد شد و در غیر این صورت سودی بین سپرده‌گذاران توزیع نخواهد شد. حال آنکه در بانکداری ربوی سپرده‌گذاران به سود یا زیان بانک توجهی نداشته و در پایان مدت، بهره‌ی از پیش تعیین شده را در هر صورت انتظار دارند.

۷) توزیع درآمد بانکها متناسب با واقعیت در سطح گسترده‌ای از اقشار جامعه: در بانکداری بدون ربا، به دلیل ماهیت معاملات و با توجه به اینکه بانکها وکیل تام‌الاختیار سپرده‌گذاران هستند، بنابراین سود حاصل از عملیات را پس از وضع حق وکالت مقرر، بین خود و سپرده‌گذاران توزیع می‌نمایند؛ بنابراین برخلاف بانکداری ربوی که بهره ثابتی به سپرده‌گذاران پرداخت می‌شود، توزیع درآمد بانکها متناسب با واقعیت، اقشار مختلفی از جامعه را در برمی‌گیرد. به این نحو که این حجم درآمد، در مرحله‌ی نخست بین بانک و گیرندگان تسهیلات تقسیم و در مرحله‌ی بعد، بین بانک و سپرده‌گذاران توزیع می‌شود.

تفاوت بین بانکداری سنتی (ربوی) و بانکداری بدون ربا در ایران

مقایسه بانکداری سنتی با بانکداری بدون ربا از دو جنبه چگونگی تجهیز و تخصیص منابع حائز اهمیت است که به تبع آن تغییراتی در تنظیم وضعیت ترازنامه یا صورت‌داری‌ها و بدهی‌های بانک بین بانکداری اسلامی و بانکداری سنتی به وجود خواهد آورد.

۱- تجهیز منابع:

در بانکداری سنتی (ربوی) روش‌های تجهیز منابع یا جذب سپرده‌ها به شرح ذیل است:

۱- سپرده‌های جاری (حساب‌جاری)

۲- سپرده‌های پس‌انداز (حساب‌های پس‌انداز)

۳- سپرده‌های ثابت (مدت‌دار)

در این نظام بانکداری، بین سپرده‌گذار و بانکیک رابطه مستقیم وجود دارد که مبتنی بر رابطه بستانکار و بدهکار یا دائن و مدیون است. با این تفاوت که سپرده‌های جاری در حساب جاری نگهداری و برای مشتری یک طلب عندالمطالبه محسوب می‌گردد و بازپرداخت آن در هر زمانی به تقاضای مشتری از جانب بانک الزامی است.

در مورد سپرده‌های پس‌انداز و ثابت نیز ضمن آنکه رابطه دائن و مدیون وجود دارد، در قرارداد اخذ سپرده یا طبق عرف و معمول رقم از قبل تعیین شده‌ای با عنوان بهره (ربا) به آنان تعلق می‌گیرد که از دیدگاه فقه اسلامی چون این رقم اخیر بر روی قرض پرداخت شده است، ربای قرضی محسوب و از نظر شرعی حرام است.

اما به موجب قانون عملیات بانکی بدون ربا، نحوه تجهیز منابع به دو گونه به شرح ذیل

پیش‌بینی گردیده است:

۱- سپرده‌های قرض‌الحسنه (جاری و پس‌انداز)

۲- سپرده‌های سرمایه‌گذاری مدت‌دار (کوتاه مدت و بلندمدت)

در مورد سپرده‌های قرض‌الحسنه (جاری و پس‌انداز) بین بانک و سپرده‌گذار همان رابطه مستقیم دائن و مدیون وجود دارد و استرداد اصل این‌گونه سپرده‌ها توسط بانک‌ها تعهد و تضمین می‌گردد و برای بانکیک بدهی عندالمطالبه محسوب و به مجرد تقاضای این سپرده‌گذاران، بانک‌ها مکلف به پرداخت اصل سپرده آن‌ها هستند. به این‌گونه سپرده‌ها تحت هیچ عنوان سود یا کارمزدی تعلق نمی‌گیرد و عموماً هدف این سپرده‌گذاران رسیدن به اجر معنوی یا استفاده از خدمات بانکی است و این سپرده‌ها پس از واگذاری از سوی مشتریان، جزء منابع مالکانه^۱ بانک محسوب می‌شوند و ترجیحاً باید صرف اعطای تسهیلات قرض‌الحسنه شوند.

اساس سپرده‌های سرمایه‌گذاری مدت‌دار از نظر حقوقی بر رابطه وکیل و موکل استوار است (منابع وکالتی)^۲ و بانک به عنوان وکیل امین از جانب سپرده‌گذاران برای استفاده از این منابع و سرمایه‌گذاری آن در بخش‌های مختلف اقتصادی و در معاملاتی که از نظر شرعی منعی نداشته باشند،^۳ اقدام می‌نماید و بانک منافع حاصل را متناسب با مدت و مبالغ سپرده‌های سرمایه‌گذاری و رعایت سهم منابع بانک پس از کسر حق الوکاله خود، بین سپرده‌گذاران تقسیم

۱. منابع مالکانه: شامل سرمایه، ذخایر، اندوخته‌ها، سپرده‌های قرض‌الحسنه جاری و پس‌انداز و دیگر مانده‌های بستانکار تودیع شده مشتریان نزد شعب که در حکم سپرده قرض‌الحسنه بوده و براساس موازین شرعی بانک مالک قرض می‌شود.

۲. منابع وکالتی: شامل سپرده‌های سرمایه‌گذاری (کوتاه مدت و بلندمدت) مشتریان نزد بانک است و بانک در مصرف آن منابع به وکالت از طرف سپرده‌گذاران اقدام به سرمایه‌گذاری و فعالیت‌های انتفاعی و اقتصادی می‌نماید.

۳. موارد مصرف در قانون عملیات بانکی بدون ربا مشخص شده است و در امور مشارکت، مضاربه، اجاره به شرط تملیک، معاملات اقساطی، مسابقات، مزارعه، سرمایه‌گذاری مستقیم، معاملات سلف و جعاله و خرید دین مورد استفاده قرار می‌گیرد.

می‌نماید، یعنی اساس کار بر مبنای مشارکت در سود و زیان است. به این‌گونه سپرده‌ها مبلغی از پیش تعیین شده به عنوان سود تعلق نمی‌گیرد اما بانک می‌تواند از محل درآمدهای کسب شده و تا مشخص شدن سود قطعی، بخشی از آن را به صورت موقت بین سپرده‌گذاران تقسیم نماید و پیش‌بینی گردیده که بانک‌ها بتوانند اصل سپرده‌های سرمایه‌گذاری مدت‌دار را تعهد یا به هزینه خود بیمه نمایند.

۲- تخصیص منابع (تسهیلات اعطایی):

پیش از مقایسه نحوه تخصیص منابع در نظام بانکداری ربوی و اسلامی بهتر است ابتدا واژه‌های اعتبار، اعطای اعتبار و وام مورد توجه قرار گیرد:

اعتبار^۱ در حیطه امور مالی، اعطای حق تصرف یا استفاده از کالاها و خدمات بدون پرداخت فوری برای آن‌ها را گویند. اعتبار حتماً نیازمند پول نیست. مفهوم اعتباری را می‌توان در اقتصادهای داد و ستد کالا و نیز، معاملات براساس تبادل مستقیم کالا و خدمات مشاهده کرد.

به طور کلی سه نوع اعتبار وجود دارد:

✓ اعتبار مصرفی که رسمی یا به طور غیررسمی از سوی مغازه‌داران، مؤسسه‌های مالی و دیگران برای خرید کالاهای مصرفی در اختیار مردم عادی قرار می‌گیرد.

✓ اعتبار تجاری، مثلاً عرضه‌کنندگان ماده اولیه به کارخانه داران و آن‌ها نیز به عمده فروشان و خرده فروشان واگذار می‌کنند. در عمل تمام مبادلات در بخش‌های صنایع، خدمات و تجارت بر اساس اعتبار انجام می‌شود و بنگاه‌ها ممکن است بهره‌ای نیز برای تسویه حساب‌ها مثلاً در مدت مشخص بپردازند.

✓ اعتبار بانکی یا وام و اضافه برداشت (overdraft)؛ که بانک‌ها در اختیار مشتریان خود قرار می‌دهند. اعتبار به تولیدکننده امکان پرکردن خلاء زمانی بین تولید و فروش کالا را می‌دهد و به مصرف‌کننده نیز امکان مصرف پیش از دریافت درآمد را می‌دهد. اعتبارات بانکی و غیربانکی بخشی از عرضه پول را تشکیل می‌دهند و از اهمیت اقتصادی بسیاری برخوردارند؛ بنابراین دولت‌ها به هنگام افزایش قیمت‌ها برای مهار رشد تقاضا به محدود کردن اعتبارات یا اعمال سیاست انقباض اعتبار روی می‌آورند.

در نظام بانکداری ربوی تخصیص منابع بر مبنای انواع وام و اعطای اعتبار است و مفهوم اعطای اعتبار در نظام بانکی عبارت است از پذیرش تعهدات مالی مشتری توسط بانک برای

مدتی معین. بدین گونه مشتری از اعتبار مالی، کالا یا خدمات بانک استفاده نموده و پرداخت آن را به بعد موکول می‌نماید و به عبارت دیگر اعطای اعتبار یعنی قبول تحمل بار مالی شخص توسط بانک یا شخص دیگر برای مدت معین. و مفهوم وام نیز مبلغ معینی است که یک شخص از بانک یا شخص دیگر دریافت می‌دارد و بین آن دو رابطه دائن و مدیون برقرار می‌شود، از جمله انواع وام‌های صنعتی و تولیدی، صنفی، مسکن و متفرقه و اعتبار در حسابجاری و انواع اعتبارات نزولی به اعتبار واگذارنده را می‌توان نام برد و سرانجام تمام آن‌ها جنبه وام پیدا کرده و این نوع اعتبارات همراه با نرخ بهره از قبل تعیین شده‌ای است که به خصوص در مورد انواع وام‌ها تعیین و اخذ می‌گردد.

در نظام بانکداری اسلامی به عنوان نخستین وجه تمایز اصلی، تخصیص منابع یا تسهیلات اعطایی و ایجاد تعهدات به پنج گروه ذیل تقسیم می‌گردد:

گروه اول - در ارتباط با وام دهی:

- قرض الحسنه

گروه دوم - در ارتباط با مشارکت:

۱- مشارکت مدنی

۲- مشارکت حقوقی

۳- مضاربه

۴- سرمایه‌گذاری مستقیم

۵- مزارعه

۶- مساقات

گروه سوم - در ارتباط با مبادلات تجاری:

۱- فروش اقساطی

۲- اجاره به شرط تملیک

۳- سلف (پیش خرید محصولات)

۴- خرید دین

۵- مرابحه

۶- استصناع

گروه چهارم - در ارتباط با انجام عمل:

۱- جعاله

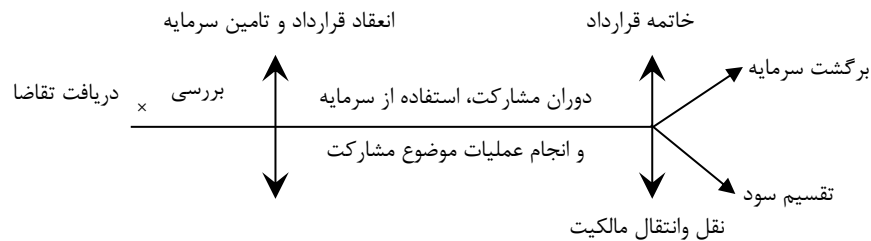
گروه پنجم- در ارتباط با خدمات:

۱- صدور انواع ضمانت نامه

۲- اعتبارات اسنادی

در تقسیم بندی مذکور، تنها موردی که از واژه وام استفاده می شود مربوط به قرض الحسنه است که بانک ها در این خصوص تنها به دریافت کارمزد اکتفا نموده و مجاز به دریافت مبلغ اضافه تری بر اصل مبلغ وام نیستند و در دیگر موارد از واژه تسهیلات استفاده می شود.

تسهیلات در قالب مشارکت شامل تامین همه یا بخشی از سرمایه لازم برای انجامیک عمل بازرگانی، خدماتی و تولیدی (صنعتی، معدنی، کشاورزی) با شرایط خاص هریک و برگشت سرمایه و تقسیم سود حاصل در پایان مدت قرارداد براساس نمودار زیر است:



در این گروه از تسهیلات پیش بینی سود توسط مشتری تعیین و بر اساس آن نسبت سهم سود بانک و مشتری توافق می گردد.

البته سود پیش بینی شده توسط مشتری ممکن است در پایان دوره مشارکت عیناً بدست نیاید و کمتر یا بیشتر باشد.

گروه سوم تسهیلات اعطایی در ارتباط با معاملات یا مبادلات تجاری است. در این گروه از تسهیلات، سود در هنگام انعقاد قرارداد و به صورت قطعی تعیین می شود.

گروه چهارم در ارتباط با انجام کار یا عملی معین است و در برابر انجام آن، اجرتی اخذ می شود.

گروه پنجم در ارتباط با انجام امور خدماتی بوده که براساس آن بانک، تعهدات مشتریان را به عنوان ضامن یا متعهد به عهده می گیرد و در قبال آن، کارمزد دریافت می نماید.

باتوجه به موارد یادشده، ترازنامه یک بانک اسلامی در دو بخش منابع و مصارف

به شرح زیر ترسیم می‌گردد:

ترازنامه ساده‌یک بانک اسلامی

منابع / بدهی‌ها + سرمایه		مصارف / دارایی‌ها	
حقوق صاحبان سرمایه:		تسهیلات اعطایی:	
سرمایه	xxx	الف) در قالب قرض الحسنه	xxx
اندوخته‌ها	xxx	ب) در قالب عقد یا قراردادهای مشارکتی	
	xxx	۱- مضاربه	xxx
		۲- مشارکت مدنی	xxx
		۳- مشارکت حقوقی	xxx
		۴- مزارعه و مساقات	xxx
		۵- سرمایه‌گذاری مستقیم	xxx
		ج) در قالب معاملات یا مبادلات	
		۱- انواع فروش اقساطی	xxx
		۲- انواع اجاره به شرط تملیک	xxx
		۳- سلف (پیش خرید)	xxx
		۴- خرید دین	xxx
		۵- مرابحه	xxx
		۶- استصناع	
			xxx
		د) در قالب انجام عمل	
		۱- جعاله	xxx
		جمع کل	xxx
سپرده‌ها:			
الف) قرض الحسنه			
۱- جاری	xxx		
۲- پس‌انداز	xxx		
	xxx		
ب) سپرده‌های سرمایه‌گذاری مدت‌دار			
۱- کوتاه مدت	xxx		
۲- بلندمدت	xxx		
	xxx		
ج) سایر	xxx		
جمع کل	xxx		

پرسش‌های بخش یکم

- ۱- مفهوم نظام اعتباری را به طور مختصر توضیح دهید.
- ۲- تحولات نظام بانکی پس از پیروزی انقلاب اسلامی را به طور مختصر شرح دهید.
- ۳- اهداف بانکداری بدون ربا را توضیح دهید.
- ۴- سه مورد از ویژگی‌های نظام بانکداری بدون ربا را بنویسید.
- ۵- نحوه تخصیص منابع در بانکداری سنتی (ربوی) و بدون ربا را شرح دهید.
- ۶- مفاهیم اعتبار، اعطای اعتبار و وام را در مبانی نظام اعتبار بانکی شرح دهید.
- ۷- در بانکداری بدون ربا، عقود به چند دسته تقسیم می‌شوند، نام ببرید.
- ۸- ترازنامه‌یک بانک اسلامی را ترسیم نمایید.

بخش دوم :

حرمت ربا در اسلام

شاید مهم‌ترین و شاخص‌ترین تفاوت بین اقتصاد اسلامی با دیگر اقتصادها، ممنوعیت ربا از دیدگاه اسلام باشد. درحالی که ربا و بهره در تاروپود اقتصاد متعارف دنیای امروز حضور دارد و به اشکال مختلف نظیر اوراق قرضه، سپرده‌ها، وام‌ها و اعتبارات بانکی، کارت‌های اعتباری و... در همه ابعاد اقتصاد جریان دارد، اسلام با شدت تمام از آن نهی کرده و ربا را از گناهان کبیره شمرده و مرتکب شونده آن را نه تنها به عقاب دردناک اخروی بیم داده، بلکه به مبارزه دنیوی نیز تهدید نموده است. بحث از ربا و تبیین ابعاد مختلف آن نیازمند تحقیق مستقل و مفصل است. در این بخش با رعایت اختصار، به بررسی ربا می‌پردازیم.

مستندات حکم تحریم ربا

روشنی حکم تحریم ربا و مستند بودن آن به قرآن، سنت و اجماع مسلمانان به قدری واضح است که جای هیچ بحث و گفت‌وگویی نمی‌ماند، به طوری که در طول تاریخ اسلام کسی در آن تردید نکرده است.

امام خمینی (ره) در این باره می‌فرماید:

«حرمت ربا به وسیله قرآن و سنت و اجماع مسلمین ثابت است، بلکه بعید نیست که

حرمت آن از ضروریات دین باشد.»

وضعیت اقتصادی جزیره العرب در عصر قبل از اسلام

پیش از اسلام، به سبب جنگ‌هایی که بین ایران و روم رخ داده بود، روابط تجاری این دو کشور که بیشتر از طریق دریا بود، کاهش یافت و این امر زمینه‌ی مناسبی را به وجود آورد تا مردم جزیره العرب به ویژه مکه، نقش میانجی تجاری بین دو منطقه‌ی مهم اقتصادی را عهده‌دار شود. تجار عرب کالاهای ایرانی را از بنادر یمن خریداری و در شام می‌فروختند و کالاهای رومی را از شام خریداری نموده و در یمن می‌فروختند. آنان هر سال دو سفر تجاری داشتند که در قرآن کریم به این دو سفر اشاره شده است.^۱

۱. سوره قریش آیات ۱ و ۲ «لایلاف قریش...»

انجام می‌دادند. رباخواری در میان آنها شایع بود. کسب درآمد از طریق ربا چنان بین اعراب رباخواران بسیار رایج بود که در حدیث آمده است: «رَبَا خَوَارِجُ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ» (رباخواران از پیروان نبی هستند). خرید و فروش و ربا مانند هم هستند. آنها معتقد بودند که نمی‌توان ربا را از دایره‌ی فعالیت‌های اقتصادی کنار گذاشت؛ چون ربا اجرت سرمایه‌ای است که در اختیار تاجر گذاشته می‌شود.

ماهیت ربای عصر قبل از اسلام

ربا به معنای عام کلمه است، تحریم نموده است؛ در نتیجه خیلی از معاملات رایج که فقها حکم به ربوی بودن آنها را داده‌اند مشمول ربا نمی‌دانند. برای مثال با اعتقاد به اینکه ربای جاهلی اختصاص به زیادی، برای تمدید مدت دین، اختصاص به زیادی فاحش، یا اختصاص به زیادی قرض‌های با بهره‌ی تولیدی و تجاری بوده‌اند. بررسی متون تاریخی نشان می‌دهد ربای مرسوم در آن زمان به شرح زیر بوده است:

- ۱- ربای در قرض، مالی را تا مدت معین قرض می‌دادند و در مقابل شرط می‌کردند که بدهکار مقدار زیادتری بپردازد و مقدار زیادی طبق توافق طرفین به صورت ماهانه یا سالانه پرداخت می‌شد.
- ۲- ربا در تمدید مدت، وقتی بدهکار در سررسید قدرت پرداخت بدهی خود را نداشت، در برابر تمدید مدت، بر مبلغ بدهی افزوده می‌شد.

چگونگی تحریم ربا در قرآن

تدریجی می‌دانند. این افراد معتقدند در عصر ظهور اسلام رباخواری چنان گسترده بود که امکان تحریم دفعی آن وجود نداشت. بنابراین خداوند متعال با فرستادن آیات مختلف از آغاز بعثت، ربا را مورد نکوهش قرار داده و به تدریج زمینه تحریم قاطع و فراگیر آن را به شرح ذیل فراهم نمود:

الف - آیه ۳۹ سوره روم

اکثر قائلین به نظریه‌ی تدریجی معتقدند، خداوند متعال با فرستادن آیه ۳۹ سوره روم اعلام کرد که رباخواری از دیدگاه خداوند عملی ناپسند و نامطلوب است.

«وَمَا آتَيْتُمْ مِنْ رِبَاٍ لِيَرْبُوا فِي أَمْوَالِ النَّاسِ فَلَا يَرْبُوا عِنْدَ اللَّهِ وَمَا آتَيْتُمْ مِنْ زَكَاةٍ تُرِيدُونَ وَجْهَ اللَّهِ فَأُولَئِكَ هُمُ الْمُضْعِفُونَ» [۳۹]

آنچه به عنوان ربا می‌پردازید تا در اموال مردم فزونی یابد، نزد خداوند فزونی نخواهد یافت و آنچه را به عنوان زکات می‌پردازید و تنها رضای خدا را می‌طلبید (مایه برکت است) و کسانی که چنین می‌کنند دارای پاداش مضاعف هستند.

ب- آیه ۱۶۱ سوره نساء

«وَأَخْذِهِمُ الرِّبَا وَقَدْ نُهُوا عَنْهُ وَأَكْلِهِمْ أَمْوَالَ النَّاسِ بِالْبَاطِلِ، وَأَعْتَدْنَا لِلْكَافِرِينَ مِنْهُمْ عَذَابًا أَلِيمًا» [۱۶۱]

به سبب آنکه یهودیان ربا می‌گرفتند در حالی که از آن نهی شده بودند و به ناحق اموال مردم را می‌خوردند، برای کافران از آنها عذابی دردناک آماده ساخته ایم.

پ- آیه ۱۳۰ سوره آل عمران

به اعتقاد قائلین به نظریه تدریجی، خداوند متعال در این مرحله با فرستادن این آیه از قرآن نوع خاصی از ربا (ربای فاحش) را برای مسلمانان تحریم کرد و فرمود:
«يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً، وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ» [۱۳۰]
ای کسانی که ایمان آورده اید، ربا را چندین برابر مخورید و از خدا پروا کنید، شاید که رستگار شوید.

برخی «اضعافاً مضاعفه» را بدین گونه تفسیر نموده‌اند، در سررسید سود را به اصل اضافه کردن و دوباره از اصل و سود، سود گرفتن.

ت- آیات ۲۷۵، ۲۷۶، ۲۷۸ و ۲۷۹ سوره بقره

«الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكِ بَأْنَهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا، فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ» [۲۷۵] يَمْحَقُ اللَّهُ الرِّبَا وَيُرْبِي الصَّدَقَاتِ وَاللَّهُ لَا يُحِبُّ كُلَّ كَفَّارٍ أَثِيمٍ [۲۷۶] يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ [۲۷۸] فَإِنْ لَمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَإِنْ تَبَتُّمْ فَلَكُمْ رُؤُسُ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلُمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ [۲۷۹]

مخبط و

دیوانه شده و بدین سبب در این عمل زشت افتد که گویند هیچ فرق میان معامله تجارت و ربا نیست و حال آنکه خداوند تجارت را حلال کرده و ربا را حرام، هرکس پس از آنکه پندواند رز کتاب خدا بدو رسید از این عمل دست کشد خدا از گذشته او درگذرد و عاقبت کار او با خدای مهربان باشد و کسانی که از این کار دست نکشند، آنان اهل جهنم‌اند و در آن جاوید و معذب خواهند بود (۲۷۵) خداوند ربا را نابودگرداند و صدقات را افزونی بخشد و خدا دوست ندارد، مردم سخت بی ایمان گنه پیشه را (۲۷۶). ای کسانی که ایمان آورده اید، از خدا بترسید و ربا

مگیرید، اگر براستی اهل ایمانید (۲۷۸). پس اگر ترک ربا نکردید آگاه باشید که به جنگ خدا و رسول او برخاسته اید و اگر از این کار پشیمان گشتید، اصل مال از آن شماسست، به کسی ستم نکرده و ستمی نکشیده اید. (۲۷۹)

تحریم ربا در احادیث

پیامبر اکرم (ص) می‌فرماید: «روزگاری بر این مردم خواهد آمد که ربا را به اسم خرید و فروش، شراب را به اسم نبیذ و رشوه را به اسم هدیه حلال بشمرند.»
 عن علی (ع) قال رسول الله (ص): رسول خدا (ص) رباخورنده، فروشنده، مشتری ربا و نویسنده و دوشاهد آن را لعنت کرده است.
 قال علی (ع): معاشر الناس! الفقه ثم المتجر والله الربا فی هذه الأمة أخصی من دبیب النمل علی الصفا.
 ای مردم! اول فقه بیاموزید، بعد تجارت کنید. قسم به خدا ربا در میان دین، پنهان‌تر از حرکت مورچه بر سنگ سیاه است.
 امام جعفر صادق (ع) از قول امام علی (ع) می‌فرماید: آكل الربا و مؤكله و كتابه و شاهداه فی الوزیه سواء.
 رباگیرنده و ربا دهنده و نویسنده و دو شاهد آن در گناه ربا مساوی هستند.

فلسفه تحریم ربا

علل تحریم ربا به شرح ذیل است:

- ۱- ربا اکل مال بالباطل است (بدون دلیل منطقی و عقلی درآمدی ایجاد شود)
- ۲- ربا بازدارنده مردم از تلاش‌های اقتصادی سازنده است.
- ۳- ربا مصداق بارز ظلم است.
- ۴- ربا باعث تضعیف عواطف انسانی می‌شود، یعنی مردم از کارهای خیر و شایسته مثل قرض الحسنه باز می‌مانند.

تعریف ربا

ربا در لغت دو معنا دارد: ۱- زیادی ۲- علو و برتری (فزونی توأم با رشد)

انواع ربا

فقه‌های بزرگوار اسلام، ربا را بر دو قسم، ربای قرضی و ربای معاملی تقسیم نموده‌اند.

۱- ربای قرضی

ربای قرضی چه در زمان‌های گذشته و چه در عصر حاضر، رایج‌ترین نوع ربایی است که وجود دارد، به این صورت که فرد برای تأمین نیاز مالی، برای امور مصرفی یا سرمایه‌گذاری، تقاضای قرض می‌کند و در ضمن قرارداد، متعهد می‌شود آنچه را می‌گیرد، همراه با زیادی برگرداند. در حقیقت ربای قرضی، قرارداد قرضی است که در آن شرط زیادی شده است. چنین ربایی از

دیدگاه اسلام حرام است.

امام جعفر صادق (ع) در تبیین موضوع می‌فرماید:

ربا دو نوع است: ربای حلال و ربای حرام، ربای حلال آن است که شخصی به برادر خود قرض دهد به این امید که موقع ادای آن بیش از آنچه گرفته است بپردازد، بدون آنکه بین آن دو شرط شده باشد. پس اگر بدون شرط به وی زیادتیر داد برای او مباح است ولی نزد خداوند ثوابی ندارد و این همان است که خداوند درباره آن می‌فرماید:

«فلا یروا عندا...» و اما ربای حرام عبارت است از این که کسی قرض دهد و در آن شرط کند که بدهکار بیشتر از آنچه قرض کرده، برگرداند. این همان ربای حرام است.

امام خمینی (ره) در این باره می‌فرماید:

«شرط زیاده در قرض جایز نیست و فرقی نمی‌کند که این زیاده عینی باشد مانند ده درهم به دوازده درهم، یا کاری باشد مانند دوختن لباس برای قرض‌دهنده یا استفاده از منفعتی باشد مانند استفاده از عین رهنی که نزد قرض‌دهنده است، یا صنعتی باشد مثل اینکه درهم‌های شکسته را قرض دهد و شرط کند که درهم‌های سالم بگیرد».

برقراری شروط زیر در قرض، حلال است:

- ۱- وام در مصارف مشخص و معینی صرف شود (مثل وام ازدواج)
- ۲- اعطای وام مشروط به کمک به نیازمند باشد
- ۳- پرداخت مبلغی به حساب خودش (وام گیرنده) و پرداخت وام به چندین برابر آن
- ۴- پرداخت وام مشروط به افتتاح حساب با مبلغ معینی
- ۵- پرداخت وام به شرط کارمزد معقول

چهار شرط تحقق ربا عبارت‌اند از:

- ۱- داین و مدیون مستقل از هم باشند.
 - ۲- دین، دین واقعی باشد.
 - ۳- مبلغ اضافه از پیش شرط شده باشد.
 - ۴- مبلغ اضافه اخذ شده باشد.
- بدیهی است با عدم تحقق هر یک از شرایط فوق، ربا تحقق نمی‌یابد.

۲- ربای معاملی:

ربای معاملی آن است که یکی از دو کالای مثل هم، با زیاده عینی به مثل دیگر فروخته شود. مثل فروختن یک من گندم به دو من گندم.

برای تحقق ربای معاملی وجود سه شرط زیر لازم است:

- ۱- جنس مکیل (حجمی یا لیتری) یا موزن (وزنی) باشد.
- ۲- هم وزن نباشند.

۳- طرفین معامله (عوض و معوض) از یک جنس (مثل گندم در مقابل گندم) باشند.

نحوه تحصیل سود یا درآمد

۱) نحوه تحصیل سود یا درآمد در معاملات اسلامی

در معاملات اسلامی دو روش شناخته شده برای پرداخت اجرت خدمات عامل وجود دارد:^۱

۱- روش دستمزد

۲- روش شرکت در منافع یا محصول.

بدین ترتیب عامل حق دارد اجرت معینی را به طور کمی و کیفی در ازای کار خود دریافت یا اینکه چند درصد از منافع را مطالبه کند. امتیازی که روش نخست نسبت به روش دوم دارد، آن است که به موجب قرارداد، عامل، دستمزد و اجرت معینی را که نسبت به آن توافق شده، دریافت می‌نماید؛ اعم از آنکه صاحب مال سود ببرد یا زیان کند.

در روش دوم: نتیجه فعالیت عامل معلوم و معین نیست. چنانچه سودی عاید نگردد عامل هم درآمدی نخواهد داشت. از طرفی ممکن است، سود بیشتری عاید او شود که به مراتب از حد متعارف دستمزد بیشتر باشد، از آنجا که سود همواره دستخوش تغییر است، با قبول این روش در واقع عامل کار، عنصر زیاده و نقصان را می‌پذیرد. البته بر هر کدام از این دو روش مزایایی چند مترتب است. روش نخست با تشریح احکام اجاره و روش دوم با تشریح احکام مزارعه، مساقات، مضاربه و جعاله تنظیم گردیده است.

۲) نحوه تحصیل سود یا درآمد در بانکداری اسلامی

در رابطه با انواع تسهیلات اعطایی به موجب قانون عملیات بانکی بدون ربا (بهره) نکته

بااهمیت چگونگی تحقق سود یا درآمد می‌باشد.

در تسهیلات اعطایی، تنها موردی که سود به آن تعلق نمی‌گیرد، وام قرض‌الحسنه است،

چرا که در غیر این صورت جنبه ربوی داشته و حرام است.

در رابطه با تسهیلات معاملاتی یا مشارکتی، نحوه عمل را می‌توان به سه بخش متمایز

ذیل تقسیم نمود:

۱- دوره یا زمان بررسی

۲- زمان اجرای عمل یا طرح

۳- دوره بازگشت تسهیلات یا انتقال مالکیت

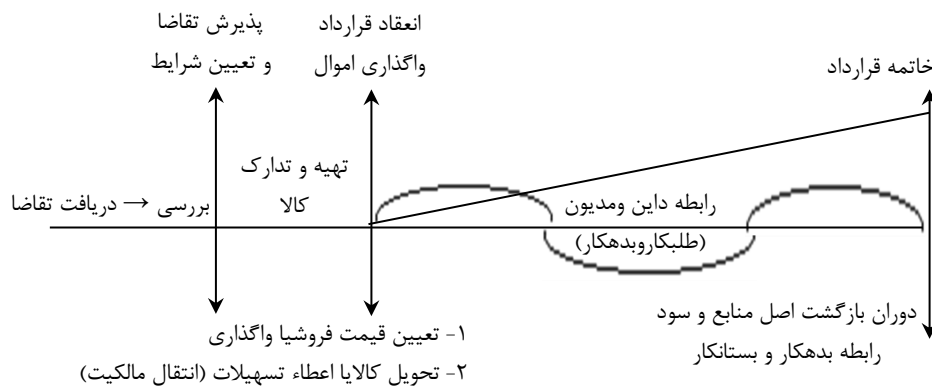
در اعطای تسهیلات و تعیین سود با توجه به نحوه عمل هریک از دو گروه تسهیلات

معاملاتی یا مشارکتی روش تعیین سود به دو طریق ذیل انجام می‌گیرد:

۱- در مورد معاملاتی که انعقاد قرارداد همراه با نقل و انتقال مالکیت است، سود به صورت

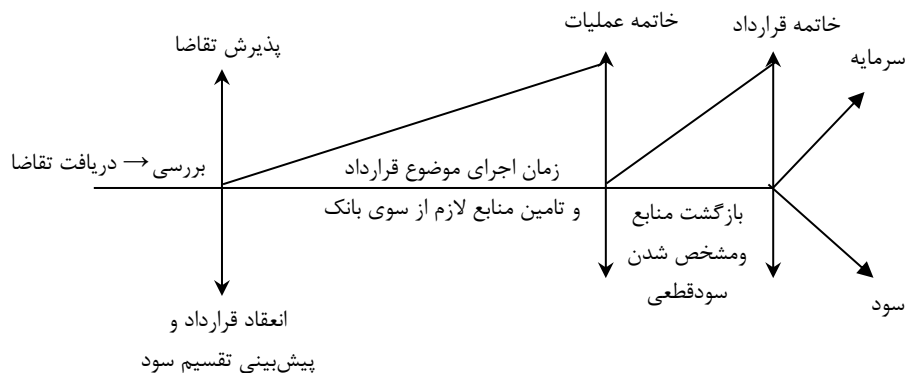
۱. شهید صدر، محمدباقر، اقتصاد ما، ترجمه: ع-اسپهبدی، انتشارات اسلامی جلد دوم، چاپ دوم

قطعی و براساس نرخ‌های اعلام شده از سوی شورای پول و اعتبار تعیین و به قیمت تمام شده کالا یا اموال یا خدمات موضوع تسهیلات اعطایی افزوده شده و پس از انتقال مالکیت وصول می‌گردد، مانند تسهیلات فروش اقساطی یا از قیمت پیش‌بینی کسر و کالا ارزان‌تر خریداری می‌شود مانند سلف یا سود در طول دوره قرارداد در قالب اجاره تحقق می‌یابد و سپس انتقال مالکیت صورت می‌گیرد، مانند اجاره به شرط تملیک. (نمودار شماره یک)



(نمودار شماره ۱)

۲- در مورد تسهیلاتی که در زمان انعقاد قرارداد، نقل و انتقال مالکیت صورت نمی‌پذیرد بلکه انتقال مالکیت به بعد از دوران اجرای عمل یا طرح موقوف می‌گردد، اعطای تسهیلات براساس پیش‌بینی سود مورد انتظار بانک صورت می‌پذیرد و در نتیجه سود واقعی پس از نقل و انتقال مالکیت مشخص خواهد شد؛ نظیر مضاربه، مشارکت، سرمایه‌گذاری مستقیم و....



(نمودار شماره ۲)

بانكدارى داخلى-۲ ۳۴

پرسش‌های بخش دوم

- ۱- وضعیت اقتصادی جزیره العرب در عصر پیش از اسلام را به صورت مختصر بنویسید.
- ۲- آیاتی از کلام ... مجید که در رابطه با تحریم ربا است، نام ببرید و یکی از آنها را به اختصار توضیح دهید.
- ۳- حدیثی در رابطه با تحریم ربا از پیامبر اکرم (ص) و ائمه معصومین را بنویسید.
- ۴- فلسفه تحریم ربا از دیدگاه اسلامی چه بوده است؟ توضیح دهید.
- ۵- ربا را تعریف کنید و انواع آن را بنویسید.
- ۶- ربای قرضی و ربای معاملی را شرح دهید.
- ۷- چهار شرط از شرایط تحقق ربا را بنویسید.
- ۸- شرایط تحقق ربای معاملی چیست؟
- ۹- نحوه تحصیل سود یا درآمد در معاملات اسلامی را به صورت مختصر شرح دهید.

بخش سوّم :

واژه شناسی

در اینجا نسبت به تبیین بعضی از واژه‌های حقوقی مورد نیاز می‌پردازیم:

عقد

عقد عبارت است از اینک‌هیچ‌یک یا چند نفر در برابر یک یا چند نفر دیگر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آنها باشد. هر عقدی دوطرف دارد؛ ایجاب (پیشنهاد) و قبول. بر اساس تقسیم‌بندی قانون مدنی، عقود بر دو گونه‌اند:

۱- عقود معینه

عقودی هستند که دارای آثار و احکام مخصوص به خود بوده و هریک به نام خاصی موسوم‌اند، مانند نکاح، بیع، اجاره، سلف و....

۲- عقود غیر معینه

عقودی هستند که در قالب هیچ‌یک از عقود معینه قرار نمی‌گیرند و طرفین عقد شروطی را تعیین می‌کنند که در صورت تحقق آن شروط، آثار و احکام خاصی را ایجاد می‌شوند.

به علاوه طبق ماده ۱۸۴ قانون مدنی، عقود به اقسام ذیل تقسیم می‌شوند:

الف- لازم، ب- جایز، پ- خیاری، ت- اقاله، ث- منجّز، ج- معلق

الف- عقد لازم: عقدی است که هیچ‌یک از طرفین معامله حق فسخ آن را نداشته باشند، مانند سلف، فروش اقساطی و اجاره به شرط تملیک؛ مگر در سه شرط خیاری، خیارات و اقاله.

ب- عقد جایز: عقدی است که هریک از طرفین می‌توانند هر وقت بخواهند آن را فسخ نمایند، مانند مضاربه و جعله (در بانکداری بدون ربا گاه عقود جایز با توجه به عقد خارج لازم تبدیل به عقد لازم می‌شوند).

پ- **عقد خیاری:** عقدی است که ضمن آن برای طرفین یا یکی از آنها یا برای اشخاص ثالث اختیار فسخ شرط شده باشد.

ت- **اقاله:** توافق هر دو طرف معامله برای بازگشت به حالت قبل از وقوع معامله است.

ث- **عقد منجز (قطعی):** عقدی است که قطعیت آن مشروط به انجام یا وقوع امری نباشد. مانند بیع.

ج- **عقد معلق:** عقدی است که قطعی شدن آن مشروط به انجام یا وقوع امر دیگری باشد؛ مثل مالک شدن مستأجر در قرارداد اجاره به شرط تملیک.

ایقاع

در برابر عقد قرارداد و با قصد انشای یک تن، بدون آنکه موافقت شخص دیگری را لازم داشته باشد، حاصل می‌گردد و حقی را ایجاد یا اسقاط می‌نماید. مانند آنکه شخص طلبکار، تمام یا بخشی از طلب خود را ببخشد.

قرارداد

عبارت است از توافق اراده دو طرف که در نتیجه آن رابطه حقوقی جدیدی به وجود می‌آید یا رابطه حقوقی موجود را تغییر می‌دهد یا به خاتمه آن رابطه می‌انجامد. عمل موضوع قرارداد، لازم نیست که حتماً فیزیکی باشد. عمل، اعم است از فعل یا ترک فعل. در رابطه با وجه مایز عقد و قرارداد، کافی است اشاره شود که هر عقدی قرارداد است ولی هر قراردادی عقد نیست.

معامله

معامله مترادف است با عقد، با این تفاوت که معامله مخصوص عقد یا قرارداد است که بیشتر آثار مالی و تجاری را دربرمی‌گیرد؛ مانند مضاربه، سلف، بیع، اجاره و.... طرفین معامله را «متعاملین» می‌نامند.

رهن

رهن عقدی است که به موجب آن، مدیون مالی را برای وثیقه به دائن می‌دهد. عمل رهن را «ارتهان»، رهن‌دهنده را «راهن»، طرف دیگر را «مرتهن»، مال موضوع رهن را «رهینه» و خروج مال مورد رهن از حالت وثیقه را «فک رهن» می‌نامند. عقد رهن از جانب راهن لازم و از طرف مرتهن جایز است.

صلح

عقدی است که در آن طرفین توافق بر امری از امور کنند بدون آنکه توافق آنها عنوانی از عقود اسلامی داشته باشد. عمل صلح را «مصالحه»، پیشنهاددهنده را «مصالح» و قبول کننده را «متصالح» و طرفین عقد را «متصالحین» می نامند.

ضمان

عبارت است از اینکه شخص مالی را که بر ذمه دیگری است به عهده گیرد. متعهد را «ضامن»، طرف دیگر را «مضمون له» و شخص ثالث را «مضمون عنه» یا مدیون اصلی می گویند.

هبه

عقدی است که به موجب آن یک نفر مالی را مجانی به دیگری تملیک کند. تملیک کننده را «واهب» و طرف دیگر را «متَّهب» و مالی را که مورد هبه است «عین موهوبه» می گویند.

بیع

تملیک عین است به عوض معلوم. مال موضوع بیع را «مبیع»، فروشنده را «بایع»، خریدار را «مشتري»، عوض را «ثمن» و معوض را «مئمن» گویند.

تعهد

تعهد، رابطه حقوقی است که به موجب آن، شخص یا اشخاص، متعهد به دادن چیزی یا انجام فعل یا ترک فعل معینی به نفع شخص یا اشخاص معینی می شوند، تعهدکننده را «متعهد» و تعهدشونده (ذی نفع) را «متعهدله» می نامند. تعهد مترادف التزام است.

وجه التزام

مبلغ مقطوع و معینی است که در قرارداد به تراضی طرفین مقرر می گردد. وجه التزام گاهی فقط برای تأمین خسارت عدم انجام تعهد یا تأخیر آن مقرر شده و گاهی طبیعت آن، تأمین خسارت نبوده، بلکه برای توثیق و استواری انجام قرارداد است و گاه هر دو کیفیت در آن دیده می شود.

خسارت تاخیر تادیه

خسارتی است که از بابت دیرکرد در پرداخت بدهی از طرف مدیون باید به داین پرداخت شود. (به عنوان مثال خسارت تاخیر تادیه وام های قرض الحسنه)

دین حال

دینی که موعده داشته ولی سررسید شده و مطالبه می‌گردد یا به علت قانونی یا دیگر موارد (مانند عدم ایفای تعهدات طبق قرارداد)، تبدیل به دین حال شده باشد، مانند دیون شخصی متوفی.

اشاعه

عبارت است از اجتماع حقوق مالکان متعدد در شیء واحد به نحوی که از هر بخش و هر ذره آن سهمی به صورت مشاع متعلق به یک تن و سهمی متعلق به دیگری یا دیگران باشد.

افراز

افراز مقابل «اشاعه» است و منظور، تقسیم مال بین دارندگان آن به طور مستقل است. مال افراز شده را «مفروز» می‌نامند.

وکالت

وکالت عبارت است از تفویض یا واگذاری؛ و در اصطلاح عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین، طرف دیگر را برای انجام امری، نایب خود می‌نماید. کسی را که وکالت می‌دهد «موکل» و شخصی را که وکالت به او تفویض می‌شود «وکیل» و موضوعی را که وکالت بابت آن انجام می‌شود «مورد وکالت» می‌نامند.

تفویض وکالت (حق توکیل به غیر)

گاهی وکیل اختیار امور ذیل را دارد:

الف- وکیلی دیگر برای موکل خود معین کند.

ب- وکیلی برای خود معین کند.

توضیح: توکیل در وکالت می‌تواند چندین بار (کراراً) انجام شود.

حد/سقف اعطای تسهیلات یا ایجاد تعهدات برای مشتریان

منظور از حد یا سقف تسهیلات (تعهدات)، حداکثر مبلغی است که بانک حاضر است به عنوان تامین مالی یا قبول تعهد در قالب ابزار مشخصی در یک زمان معین در اختیار یک مشتری قرارداده یا برای او تعهد نماید. حد تسهیلات معمولاً برای مدت یکسال یا یک دوره تولیدی برقرار می‌گردد و دارنده حد تسهیلات می‌تواند بطور کلی یا به تدریج از تسهیلات مربوط تا سقف

تعیین شده استفاده نموده و به ازای هر واریزی دوباره از تسهیلات جدیدی بهره‌مند شود. معمولاً حد تسهیلات در سررسید مورد بررسی و بازنگری قرار گرفته و حسب شرایط زمانی و عملکرد متقاضی، میزان آن تایید، کاهش یا افزایش داده شده یا کلاً باطل می‌شود. بنابراین حد تسهیلات هیچگاه ثابت نبوده و با تغییر شرایط به ویژه وضعیت مشتری تغییر می‌کند.

حد مجاز قانونی

حد مجاز اعطای تسهیلات یکی از ابزارهای اعمال سیاست‌های پولی و برنامه‌ریزی‌های اعتباری است که توسط شورای پول و اعتبار و برای کنترل حجم و سوگیری تسهیلات اعطایی، وضع و به موسسات مالی ابلاغ می‌نماید.

سقف تعیین شده برای اعطای تسهیلات اعطایی به یک "متقاضی" حد مجاز فردی و سقف تعیین شده برای برقراری مجموعه‌ای از تسهیلات اعطایی برای یک "بانک" حد مجاز جمعی نامیده می‌شود.

مراجع یا ارکان اعتباری

به افراد یا واحدهایی که دارای اختیار یا مسئولیت اتخاذ تصمیمات اعتباری هستند، مراجع یا ارکان اعتباری نامیده می‌شوند. ترکیب ارکان اعتباری و چگونگی اتخاذ تصمیم آنها تابع سیاست‌های اعتباری هر بانک است.

تعهدات مستقیم

به تعهدات مشتریان بابت استفاده مستقیم آنها از تسهیلات/خدمات بانکی (ضمانت‌نامه و اعتبارات اسنادی)، تعهدات مستقیم می‌گویند.

تعهدات غیرمستقیم

پذیرش انجام تعهدات اشخاص ثالث است که ضامن به عنوان متعهد، پرداخت بدهی بدهکار را در سررسید، تضمین می‌نماید.

پرسش‌های بخش سوم

- ۱- عقد را تعریف نموده و انواع آن را بنویسید.
- ۲- عقد لازم، جایز، خیار، منجز و معلق را توضیح دهید.
- ۳- ایقاع چیست؟
- ۴- قرارداد و معامله را توضیح دهید.
- ۵- واژه‌های رهن، صلح، هبه، بیع را شرح دهید.
- ۶- وجه التزام چیست؟ تفاوت آن را با جریمه تاخیر بنویسید.
- ۷- واژه‌های دین حال، اشاعه، افراز را تعریف کنید.
- ۸- عقد وکالت را تعریف و وکیل در توکیل را توضیح دهید.
- ۹- حد مجاز اعطای تسهیلات و انواع آن را توضیح دهید.

بخش چهارم :

شرایط اساسی درستی معاملات

از ویژگی‌های اساسی صحت انجام معاملات، وجود شرایطی است که هنگام انجام هر معامله باید تحقق یابد. این شرایط طبق ماده ۱۹۰ قانون مدنی عبارت‌اند از:

- ۱- قصد و رضای طرفین معامله
 - ۲- اهلیت طرفین معامله
 - ۳- معین بودن موضوع معامله
 - ۴- مشروعیت برای معامله
- در ادامه هریک از شرایط مذکور را مورد بررسی قرار می‌دهیم.

۱- قصد و رضای طرفین

قصد به معنای نیت و رضا، به مفهوم اختیار و قبول است. قصد از شرایط لازمه‌ی درستی عقد است ولی باید با رضا توأم باشد. بنابراین اگر قصد وجود نداشته باشد، عقد باطل است و اگر وجود داشته باشد باید رضای صحیح نیز حاصل شود تا عقد به درستی واقع گردد. قصد و رضای متقاضی در رابطه با امور بانکی، با ارائه درخواست کتبی و امضای اسناد و مدارک و قراردادهای بانک احراز می‌شود. در برگ درخواست کتبی مشتری نکات زیر با اهمیت است:

- ۱- مبلغ
- ۲- مورد مصرف
- ۳- تعیین نوع وثایق و تضمینات
- ۴- مدت قرارداد و امضای آن

۲- اهلیت طرفین معامله

اهلیت یعنی صلاحیت برای دارا شدن یا انجام معامله و انعقاد قرارداد. اهلیت دو نوع است:

الف- اهلیت تمتع

اهلیت تمتع آن نوع اهلیتی است که با زنده متولد شدن شخص ایجاد می‌شود و هنگام مرگ او از بین می‌رود.

ب- اهلیت استیفاء

توانایی در اعمال و اجرای حق را اهلیت استیفاء می‌نامند. در قوانین ایران سن رشد برای طرفین معامله هیجده سال تمام خورشیدی مقرر شده است. شخص وقتی می‌تواند برای انجام معامله توانایی قانونی داشته باشد که دارای اهلیت تمتع و استیفاء و به عبارت دیگر عاقل، بالغ، رشید بوده و مهجور نباشد.

۳- معین بودن موضوع معامله

موضوع معامله باید مال یا عملی باشد که:

الف- یکی از طرفین قرارداد بتواند آن را تسلیم کند.

ب- دارای منفعت مشروع و عقلایی باشد.

پ- معین باشد، اگر انتقالی یکی از چند مال متفاوت یا انجامی یکی از چند کار گوناگون موضوع معامله باشد، به نحوی که نتوان گفت کدامیک موضوع معامله است، آن معامله باطل است.

ت- مبهم نباشد، طرفین قرارداد به اوصاف موضوع معامله آگاه باشند.

ث- قابلیت انتقال داشته باشد.

ج- هرگاه موضوع معامله انتقال مال باشد، باید آن مال هنگام انعقاد معامله موجود باشد. در مواقعی که تسلیم مال در مدت صورت گیرد (مانند سلف) وجود مال هنگام انعقاد قرارداد لازم نیست.

۴- مشروعیت جهت معامله

مشروعیت به معنای قانونی بودن یا طبق قانون بودن است و هنگامی که قراردادی بین اشخاص منعقد می‌گردد لازم است برای آن مشروع باشد، یعنی منظور هریک از طرفین قرارداد در انعقاد قرارداد قانونی باشد. بنابراین هرگاه اشخاص به منظور غیرقانونی مبادرت به انعقاد قرارداد قانونی نمایند و در قرارداد برای قرارداد قید گردد آن قرارداد باطل خواهد بود؛ مثل قرارداد خرید انگور جهت تهیه شراب.

البته لازم نیست برای قرارداد تصریح شود. ولی چنانچه تصریح شده باشد، می‌بایستی

مشروع باشد و به جز این، معامله باطل است.

شخصیت و هویت متقاضی

اشخاص طرف معامله با بانک یا اشخاص حقیقی یا حقوقی هستند. در معاملات بانکی، طرفین معامله عبارتند از:

الف- مشتری به عنوان طرف اول معامله

ب- بانک به عنوان طرف دیگر معامله

اشخاص حقیقی

به هر یک از افراد نوع بشر اشخاص حقیقی گفته می‌شود و هنگامی اهلیت انجام معامله را دارند و انعقاد قرارداد با آنها درست است که عاقل، بالغ و رشید باشند.

بلوغ برای اجرای معامله، رسیدن به سن قانونی ۱۸ سال تمام خورشیدی است و در قوانین ایران شخصی که به سن قانونی مذکور رسیده باشد، بالغ، عاقل و رشید محسوب می‌شود، مگر آنکه عدم رشد یا غیرعاقل بودن وی در محاکم قضایی ثابت و مورد حکم واقع شده باشد. در صورت مراجعه ولی قهری (پدر یا جد پدری) صغیر یا قیم شخص صغیر و غیررشید، به ولایت یا قیمومت از طرف صغیر و شخص غیررشید بانک می‌تواند با آنان مبادرت به انجام معامله نماید.

اشخاص حقوقی

از اجتماع و تشکل و همبستگی اشخاص حقیقی به منظور انجام مقصود و هدفی اعم از انتفاعی یا غیرانتفاعی طبق قانون تجارت یا به موجب قانون خاص به وجود آمده و از لحاظ حقوقی دارای شخصیت مستقلی می‌گردد. به این ترتیب هر شخص حقوقی دارای شخصیتی فرضی است که شخصیت حقوقی نامیده می‌شود.

تقسیم‌بندی اشخاص حقوقی

اشخاص حقوقی دو دسته‌اند:

الف- اشخاص حقوقی عمومی

ب- اشخاص حقوقی خصوصی

الف- اشخاص حقوقی عمومی

آن دسته از اشخاص حقوقی هستند که به محض ایجاد، دارای شخصیت می‌شوند و حدود، وظایف و تکالیف آنها را قانون تعیین می‌نماید و وجود حقوقی آنها احتیاج به تشریفات و ثبت ندارد؛ مانند وزارتخانه‌ها و سازمانهای دولتی و شهرداری‌ها.

اشخاص حقوقی عمومی فقط در حدود اختیارات، وظایف و مقررات مربوط به خود با ارائه مجوز قانونی خاص می‌توانند از تسهیلات بانک استفاده نمایند، بنابراین اول این که معامله بانک با آنان فقط در حدود اختیارات آنها صحیح است. دوم این که اجازه بانک مرکزی ج.ا.ا برای معامله با آنها ضرورت دارد. سوم، در مواردی که اعطای تسهیلات و یا ایجاد تعهدات برای آنها در قبال تضمین نامه دولت اعطا/ایجاد می‌شود، (به استثنای شهرداری‌ها) سازمان برنامه و بودجه به نمایندگی از دولت طبق مفاد «آئین نامه نحوه صدور تضمین نامه‌های عهده دولت» تضمین نامه لازم را صادر می‌نماید. باتوجه به موارد مذکور معامله واحدهای بانک با اشخاص حقوقی عمومی فقط پس از رسیدگی و تصویب اداره کل مجاز است.

ب- اشخاص حقوقی خصوصی

اشخاص حقوقی خصوصی آن دسته از اشخاص حقوقی هستند که پس از ثبت در مرجع قانونی، شخصیت پیدا می‌کنند و بر دو دسته تقسیم می‌شوند:

۱- شرکتهای تجاری

شرکتهای تجاری به هفت دسته تقسیم شده‌اند:

الف- شرکت سهامی (عام و خاص)

ب- شرکت با مسئولیت محدود

پ- شرکت تضامنی

ت- شرکت مختلط غیرسهامی

ث- شرکت مختلط سهامی

ج- شرکت نسبی

چ- شرکت تعاونی

لازم است هنگام انعقاد قرارداد با اشخاص حقوقی، اساس نامه یا مجوز تشکیل آنها بررسی و اجازه و صلاحیت آنها برای بهره‌برداری از تسهیلات بانکی یا استقراض و عباراتی نظیر آن قید شده باشد. همچنین به مدت مسئولیت مدیران و صاحبان امضا هم دقت شود.

۲- تشکیلات و موسسه‌های غیرتجاری

این دسته از اشخاص حقوقی که برای مقاصد غیرتجاری از قبیل امور علمی یا ادبی یا خیریه و امثال آن تشکیل می‌شوند به موجب ماده ۵۸۴ قانون تجارت از تاریخ ثبت در دفتر مخصوص در وزارت دادگستری یا دیگر مراجع و سازمان‌های ذیربط دارای شخصیت حقوقی می‌گردند، اعم از

آنکه موسسان و تشکیل دهندگان قصد انتفاع داشته یا نداشته باشند. این گونه موسسه‌ها مشمول مقررات راجع به شرکت‌های قانون تجارت نبوده و اطلاق «موسسه» به آنها از همین رو است و به دو دسته تقسیم می‌شوند:

الف- موسسه‌های انتفاعی

مقصود از تشکیل آنها جلب و کسب منافع مادی و تقسیم منافع مزبور بین اعضای خود یا غیره است؛ مانند کانون‌های فنی، حقوقی، موسسه‌های حسابرسی، آموزشی و....

ب- موسسه‌های غیرانتفاعی

موسسه‌هایی هستند که بدون قصد انتفاع توسط شخص یا گروهی از اشخاص حقیقی یا حقوقی برای پیشبرد هدف‌هایی در راستای منافع جامعه تشکیل و به فعالیت می‌پردازند. مانند موسسه‌های خیریه، احزاب، جمعیت‌ها، اتحادیه‌ها، انجمن‌های فرهنگی، سندیکاها و صندوق‌های قرض‌الحسنه.

پرسش‌های بخش چهارم

- ۱- شرایط اساسی درستی و صحت معاملات را نام ببرید؟
- ۲- قصد و رضای طرفین در انجام معامله را شرح دهید.
- ۳- اهلیت چیست؟ انواع آن را توضیح دهید.
- ۴- اشخاص حقیقی و حقوقی را تعریف نماید.
- ۵- اشخاص حقوقی عمومی کدام اند؟
- ۶- انواع شرکتهای تجاری را نام ببرید؟ به هنگام اعطای تسهیلات به این گونه از شرکتهای چه مدارک و مستنداتی اخذ می‌گردد.

بخش پنجم :

بخشهای اقتصادی

شناخت فعالیت‌های مختلف اقتصادی و تطبیق هر یک از آن فعالیت‌ها برای مبادرت بانک‌ها به اعطای تسهیلات اعتباری در زیربخش‌های ذی‌ربط، از ابزارهای اصلی تشخیص اولویت‌های اعتباری برای اجرای درست سیاست‌های پولی و لازم درستی عمل به قانون عملیات بانکی بدون ربا است.

اولویت‌های هر بخش در برنامه‌های بلندمدت، میان مدت و کوتاه مدت اقتصادی کشور توسط سیاست‌گذاران تصویب و آنچه که مربوط به نظام بانکی است، همه ساله در قالب سیاست‌های پولی از طریق شورای پول و اعتبار و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران برای اجرا به بانک‌ها ابلاغ می‌گردد و بانک‌ها مکلف‌اند تنها در چارچوب حد مجازهای تعیین شده در هر بخش اقتصادی، نسبت به پرداخت تسهیلات اعتباری اقدام نمایند. رعایت حد مجازهای مزبور نیازمند شناخت دقیق و مطابقت درست هر فعالیت اقتصادی در بخش مربوط خواهد بود. بنابراین در اجرای درست سیاست‌های پولی و با تأکید به رعایت حد مجازهای مقرر در هر بخش اقتصادی و اعمال نظارت‌های لازم توسط مسئولان ادارات امور شعب و واحدها، به تشریح اجمالی بخش‌های مختلف اقتصادی می‌پردازیم:

بخش اقتصادی: مجموعه‌ای از فعالیت‌های اقتصادی متشابه و متجانس رایج بخش

اقتصادی می‌نامند. بخش‌های اقتصادی عبارت‌اند از:

- ۱- بخش کشاورزی
- ۲- بخش معدن
- ۳- بخش صنعت
- ۴- بخش مسکن و ساختمان
- ۵- بخش بازرگانی و کسب و کار می
- ۶- بخش خدمات

۱- بخش کشاورزی

بخش کشاورزی عبارت است از به کارگیری عوامل طبیعی و محیط زیست به عنوان مواد اولیه و استفاده از نیروی انسانی یا وسایل تولید و ماشین‌آلات برای تولید محصولات کشاورزی و دامی. این بخش فعالیت‌های ذیل را در بردارد:

الف- کشت و زرع: شامل تولید کلیه محصولات زراعی و گلخانه ای.

ب- جنگل داری و بریدن الوار

پ- پرورش و صید آبزیان (انواع ماهی، میگو و...)

ت- باغداری

ث- دامپروری و دامداری: شامل پرورش دام و تولید انواع محصولات دامی.

ج- پرورش پرندگان (طیور)

چ- پرورش زنبورعسل و کرم ابریشم

ح- آبیاری: شامل احداث، نگهداری از سازه‌ها و سیستم آبیاری.

خ- خدمات حمایتی کشاورزی:

- شامل کلیه فعالیت‌های خدماتی که عملاً از فعالیت کشاورزی تفکیک ناپذیرند نظیر آماده کردن خاک، آبیاری، مبارزه با آفات و سم پاشی، خرمن کوبی و فعالیت تلقیح مصنوعی.

- تهیه ماشین‌آلات کشاورزی همراه با راننده و خدمه برای فعالیت‌های خاک‌ورزی، کاشتیک محصول، آبیاری، تسریع رشد و حفاظت آن در برابر امراض و حشرات، عملیات برداشت محصول با عنوان فعالیت‌های خدماتی، کشاورزی و دامپروری (به جز فعالیت‌های دامپزشکی).

د- دیگر فعالیت‌های کشاورزی.

۲- بخش معدن:

استخراج کلیه معادن زیرزمینی و روی زمینی و هرگونه عملیاتی که مواد معدنی را قابل عرضه به بازار نماید؛ مانند الک کردن، شستن، پاک کردن، درجه‌بندی، ذوب و گلوله کردن.

فعالیت‌های یادشده با عنوان «استخراج مواد معدنی و سنگ» طبقه‌بندی می‌گردند.

معادن زیرزمینی مانند انواع سنگ‌های معدنی فلزی، ساختمانی، نفت خام و گاز طبیعی و معادن روی زمینی مانند شن و ماسه هستند.

معادن در ایران به دو دسته تقسیم می‌شوند:

الف- معادن متشکل که دارای پروانه یا اجازه بهره‌برداری بوده و به طور امانی برای استخراج و بهره‌برداری واگذار می‌شوند.

ب- معادن غیرمتشکل که احتیاجی به اجازه‌ی استخراج یا پروانه‌ی بهره‌برداری ندارند مانند خاک رس. درضمن گرچه نفت هم جزء معادن غیرمتشکل محسوب می‌شود اما به لحاظ اهمیتی که نفت در اقتصاد کشور دارد، استخراج آن در انحصار دولت است و به دویخش زیرتقسیم می‌گردد:

- نفت خام شامل عملیات مربوط به اکتشاف، حفاری تا مرحله تکمیل و تجهیز چاه‌ها، استخراج نفت و کلیه عملیات مربوط به حوزه‌های نفتی.

- کلیه فعالیت‌های مربوط به تصفیه نفت برای تولید فرآورده‌های نفتی.

۳- بخش صنعت

به هرنوع فعالیت اقتصادی که با استفاده از نیروی انسانی، وسائل تولید و ماشین‌آلات، مواد اولیه خام یا نیمه ساخته با تغییر شکل فیزیکی یا شیمیایی به محصول ساخته شده‌ی مصرفی یا واسطه‌ای تبدیل نماید، فعالیت صنعتی نامیده می‌شود. فعالیت‌های بخش صنعت به شرح ذیل طبقه‌بندی می‌گردد:

الف- صنایع تولید محصولات معدنی غیرفلزی (غیر از محصولات نفت و ذغال سنگ): شامل صنایع تولید شیشه، سیمان، آهک، گچ، آجر، ساخت ظروف چینی، گلی، سرامیک و دیگر محصولات معدنی غیرفلزی.

ب- صنایع تولید مواد غذایی، نوش‌لبه‌ها و توتون: شامل صنایع تولید مواد غذایی، کشتارگاه‌های صنعتی دام و طیور و تهیه و نگهداری گوشت و فرآورده‌های گوشتی، تهیه لبنیات، کنسروسازی، صنایع فرآوری و بسته‌بندی میوه، سبزی و دیگر مواد غذایی، تولید انواع روغن‌های نباتی و حیوانی، تولید انواع نان، تولید قند و شکر، کاکائو، شکلات، شیرینی، صنایع آشامیدنی تولید مشروبات غیرالکلی، تولید توتون و تنباکو و دیگر محصولات خوراکی.

پ- صنایع تولید منسوجات، پوشاک و چرم: شامل صنایع تولید منسوجات، ریسندگی، بافندگی، کشفافی، تولید انواع فرش، قالی و قالیچه و سایر انواع کف پوش، ساخت چرم و محصولات چرمی و تولید انواع پوشاک و کفش

ت- صنایع تولید چوب و محصولات چوبی: شامل صنایع ساخت محصولات چوبی و چوب پنبه و فرآورده‌های آن‌ها در کارگاه‌ها و کارخانجات، ساخت اثاثیه چوبی و مبیل (غیر از انواع فلزی آن) و دیگر محصولات چوبی.

- ث- صنایع تولید کاغذ و محصولات کاغذی: شامل صنایع تولید خمیر کاغذ، کاغذ و مقوا، کاغذ دیواری، دستمال کاغذی و ظروف و جعبه‌های کاغذی و مقوایی.
- ج- صنایع چاپ و انتشارات: شامل صنایع چاپ کتب و نشریات، صحافی، گراورسازی، ساخت دفتر و دفترچه و دیگر تولیدات کاغذی.
- چ- صنایع تولید مواد شیمیایی، پتروشیمی، صنایع تولیدی از نفت، ذغال سنگ، لاستیک و پلاستیک: شامل محصولات تصفیه خانه‌های نفتی، مواد پالایشگاهی، صنایع پتروشیمی، تولید مواد شیمیایی صنعتی، تولید انواع کودها و سموم ضد آفات، تولید انواع رنگ، دارو، صابون و مواد پاک‌کننده، ترکیبات آرایشی، فرآورده‌های نفتی و محصولات تولیدی از ذغال سنگ، تولید انواع محصولات لاستیکی و پلاستیکی.
- ح- صنایع فلزات اساسی: شامل صنایع تولید آهن و فولاد و انواع فلزات غیرآهنی.
- خ- صنایع ماشین‌آلات غیربرقی: شامل صنایع تولید موتور و توربین، ماشین‌آلات و وسایل کشاورزی، ماشین‌آلات فلزی، ماشین‌آلات اداری و ماشین‌های محاسب و دیگر ماشین‌آلات و وسایل غیربرقی.
- د- صنایع حمل و نقل: شامل صنایع تولید کشتی و قایق و تعمیر آن‌ها، ساخت تجهیزات راه آهن و واگن‌سازی، تولید وسائط نقلیه موتوری، تولید موتورسیکلت و دوچرخه پایی، هواپیماسازی و تولید دیگر وسایل حمل و نقل.
- ذ- صنایع ماشین‌آلات و دستگاه‌های کامل و وسایل و لوازم برقی: شامل صنایع ساخت ماشین‌آلات و دستگاه‌های کامل صنعتی برقی، تولید کامپیوتر و تجهیزات جانبی، رادیو، تلویزیون و دستگاه‌های کامل ارتباطی، تولید وسایل و ظروف خانگی، تولید وسایل حرفه‌ای علمی و اندازه‌گیری و کنترل، کالاهای سمعی و بصری و عکاسی و دیگر صنایع تولید دستگاه‌ها و لوازم برقی.
- ر- صنعت تولید محصولات و وسایل فلزی: شامل صنایع تولید وسایل فلزی آشپزخانه و ابزار دستی، مبل و اثاثیه فلزی و تولید محصولات فلزی ساختمانی مثل قفل و لولا و دیگر تولیدات فلزی غیربرقی.
- ز- صنعت تولید آب، برق، گاز، بخار و تهویه هوا شامل انواع نیروگاه‌های آبی و ترکیبی
- ژ- صنعت گردشگری: شامل ایجاد هتل، متل و واحدهای خدماتی رفاهی بین‌راهی، مهمان‌پذیر، مراکز خودپذیرایی شامل: پانسیون، زائرسرا و... مراکز اقامتی جوانان، تفرجگاه‌ها، اردوگاه گردشگری، محوطه‌های کمپینگ و کاروان‌ها، مراکز سرگرمی و تفریحی (مراکز تعطیلات)، دفترهای خدمات مسافرتی و جهانگردی، مناطق نمونه‌ی گردشگری اقامتگاه‌ها با مالکیت زمانی.

س- صنایع تولید محصولات با تکنولوژی نانو: شامل تولید انواع محصولات نانویی به عنوان مکمل، واسطه‌ای و محصولات مصرفی.

ش- دیگر صنایع: شامل صنایع ساخت جواهرات و اشیای وابسته، صنعت اسباب موسیقی، تولید کالاهای ورزشی، صنعت ساعت سازی، اسباب بازی و فعالیت‌های طراحی و تولید قطعات و لوازم ماشینی‌آلات، فعالیت‌های طراحی مهندسی و مونتاژ و فعالیت‌های لابراتورهای صنعتی.

لازم به یادآوری است که مطابق تبصره ماده ۸ قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۲ «واحدها حق ندارند در تولید اشیای تجملی و مصرفی غیر ضرور سرمایه‌گذاری نمایند».

۴- بخش مسکن و ساختمان

بخش مسکن و ساختمان عبارت است از تولید و ساخت هر نوع ابنیه و تأسیسات شهری و روستایی اعم از ایجاد یا توسعه، مانند راه سازی، ساختمان سازی، ساختن اسکله، تأسیسات برق، نیروگاه و... کلیه فعالیت‌های ساختمانی با عناوین زیر در این بخش قرار دارند:

الف- ساخت مجتمع‌های مسکونی، مسکن انفرادی و مجتمع‌های بین راهی تفریحی؛

ب- ساخت راه، جاده، بزرگراه‌ها و ساختمان‌های مربوط به آن‌ها؛

پ- ساخت فرودگاه؛

ت- ساخت بندر و اسکله سازی

ث- سدسازی و پل سازی

ج- تأسیسات و شبکه انتقال آب

چ- تأسیسات و شبکه انتقال برق

ح- تأسیسات و شبکه انتقال ارتباطات (تلفن، تلکس، فاکس و...)

خ- تأسیسات و شبکه انتقال گاز؛

د- تأسیسات و شبکه آب و فاضلاب و تصفیه فاضلاب؛

ذ- ساخت راه‌های زیرزمینی (مترو)، ریلی، قطار برقی و تأسیسات مربوط؛

ر- سایر فعالیت‌های ساختمانی؛

۵- بخش بازرگانی و کسب و کار

بخش بازرگانی عبارت است از خرید، توزیع و فروش (داخلی، خارجی) کالا مانند بانکداری،

خرده فروشی، تهیه و پخش کالا و...

فعالیت‌های ذیل با این سرفصل طبقه‌بندی می‌شوند:

- الف- فعالیت شرکت‌های تعاونی مصرف؛
- ب- فعالیت‌های مربوط به تهیه و پخش کالا
- پ- فعالیت فروشگاه‌های زنجیره ای
- ت- فعالیت‌های عمده فروشی کالا (بنکداری): شامل فروش دوباره‌ی کالاهای نو به خرده فروش‌ها، مصرف‌کنندگان صنعتی و تجارتي و یا سایر عمده فروشان
- ث- فعالیت خرده فروشی: شامل فعالیت کسبه و فروشندگان انواع محصولات مجاز و فروش مجدد کالاهای نو و مستعمل به مصرف‌کنندگان
- ج- دیگر فعالیت‌های بازرگانی: دارندگان انواع مجوزهای قانونی از مراجع ذی صلاح مانند پروانه‌ی کسب، کارت بازرگانی و....

۶- بخش خدمات و متفرقه

بخش خدمات و متفرقه عبارت است از هر نوع فعالیت اقتصادی که بیشتر با استفاده از نیروی انسانی و وسایل کار و بدون بکارگیری مواد اولیه قابل ملاحظه انجام می‌گیرد. مانند هتلداری، حمل و نقل، انبارداری، خدمات حرفه ای، بهداشتی و درمانی، خدمات فرهنگی و...

فعالیت‌های ذیل با این سرفصل‌ها طبقه‌بندی می‌شوند:

- الف- خدمات آموزشی و فرهنگی؛
- ب- خدمات عمومی مرتبط با سلامت (پزشکی و بهداشتی) و مددکاری اجتماعی؛
- پ- خدمات حرفه ای، علمی، فنی و کارشناسی: شامل خدمات محاسبات فنی، طراحی، معماری، حسابداری، حسابرسی، ارزیابی اموال منقول و غیرمنقول و...؛
- ت- خدمات مالی و بیمه: شامل خدمات ارائه شده از سوی موسسات پولی (بانکی) و مالی و بیمه؛
- ث- خدمات حقوقی؛
- ج- خدمات هنری، سرگرمی و تفریحی؛
- چ- خدمات انبارداری؛
- ح- سردخانه؛
- خ- مسافرخانه؛
- د- خدمات تبلیغاتی، اطلاعاتی و ارتباطی؛
- ذ- هتل داری

- ر- رستورانها و غذاخوری‌ها
- ز- خدمات حمل و نقل: شامل خدمات حمل و نقل دریا یی، هوا یی، ریلی و زمینی اعم از برون شهری و درون شهری
- ژ- خدمات حق العمل کاری و پیمانکاری
- س- گرمابه داری
- ش- لباس شویی
- ص- خدمات املاک و مستغلات:
- شامل اجاره دادن و بهره‌برداری از ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی و فعالیت دلالت‌های واحدی که شغل آن‌ها اجاره دادن، خرید و فروش و یا قیمت‌گذاری املاک و مستغلات است.
- ض- تعمیرات مسکن و ساختمان و بازسازی آن‌ها
- ط- خرید محل کار طبق ضوابط و مقررات
- ظ- خدمات بازرگانی:
- شامل کرایه دادن وسائط حمل و نقل و ماشین‌آلات و وسایل کار
- ع- دیگر فعالیت‌های خدماتی نظیر توزیع گاز با استفاده از وسائط حمل و نقل، توزیع آب و برق، مدیریت پسماند، فاضلاب و فعالیت‌های تصفیه و...
- * فهرست زیربخش‌های اقتصادی که در این بخش توضیح داده شد در فصل چهارم از بخش چهارم بخشنامه ۳۱ ب (شهریور ماه ۱۳۹۶) با عنوان جداول پیوست درج گردیده است.

کاربرد معاملات موضوع قانون عملیات بانکی بدون ربا در فعالیت‌های مختلف اقتصادی

در قانون عملیات بانکی بدون ربا اعطای تسهیلات اعتباری با استفاده از ابزارهای مختلف معاملاتی صورت می‌گیرد، به همین علت ضروری است کاربرد هر یک از معاملات دقیق شناخته و متناسب با مورد معامله مورد نظر، از مناسب‌ترین ابزار مربوط استفاده گردد.

بنابراین برای اطلاع از چگونگی کاربرد هر یک از انواع ابزارهای معاملاتی مندرج در قانون مزبور در فعالیت‌های مختلف تولیدی، بازرگانی، خدماتی، مسکن، ساختمان و صادرات کاربرد آنها در جداول شماره (۱) و (۲) نشان داده می‌شود.

جدول شماره (۱): کاربرد ابزارهای تسهیلات اعتباری و معاملات مبتنی بر قانون عملیات بانکی بدون ربا در فعالیتهای مختلف اقتصادی

خدمات	بازرگانی				تولیدی				فعالیت‌های اقتصادی انواع معاملات اسلامی	ردیف
	واردات		صادرات	داخلی	ساخت‌مان و مسکن	کشاورزی	معادن	صنعت		
	بخش عمومی	بخش خصوصی								
-	*	-	*	*	-	-	-	-	۱	مضاربه
*	*	*	*	*	*	*	*	*	۲	مشارکت مدنی
*	-	-	-	-	-	*	*	*	۳	فروش اقساطی مواد اولیه لوازم یدکی و ابزارکار
*	-	-	-	-	-	*	*	*	۴	فروش اقساطی وسائل تولید ماشین‌آلات و تاسیسات کالای بادوام و خودرو
-	-	-	-	-	*	-	-	-	۵	فروش اقساطی مسکن
*	-	-	-	-	*	*	*	*	۶	اجاره به شرط تملیک اموال منقول و غیرمنقول
-	-	-	-	-	-	*	*	*	۷	سلف (پیش‌خرید محصولات واحدهای تولیدی)
*	*	*	*	*	*	*	*	*	۸	جعاله
-	-	-	-	-	*	*	*	*	۹	سرمایه‌گذاری مستقیم
*	*	*	*	*	*	*	*	*	۱۰	مشارکت حقوقی
*	-	-	-	-	*	*	-	*	۱۱	قرض‌الحسنه اعطایی
-	-	-	-	-	-	*	-	-	۱۲	مزارعه
-	-	-	-	-	-	*	-	-	۱۳	مساقات
*	*	*	*	*	*	*	*	*	۱۴	خرید دین
*	*	*	*	*	*	*	*	*	۱۵	مراجعه
-	-	-	-	-	*	*	*	*	۱۶	استصناع

جدول شماره (۲): کاربرد انواع ابزارهای تسهیلات اعتباری و معاملات مبتنی بر قانون عملیات

موجود»

شرح معاملات		انواع معاملات و ابزار اعطای تسهیلات اعتباری بانکداری بدون ربا در ایران
فعالیت‌های اقتصادی		(
۱- تولیدی } صنعت معادن کشاورزی	۱- مشارکت مدنی	۱- مشارکت مدنی
	۲- جعاله	۲- جعاله
	۳- فروش اقساطی ماشین‌آلات و تاسیسات و وسایل کار	۳- فروش اقساطی ماشین‌آلات و تاسیسات و وسایل کار
	۴- قرض‌الحسنه	۴- قرض‌الحسنه
	۵- معاملات سلف (فروش نسبه)	۵- معاملات سلف (فروش نسبه)
	۶- مزارعه (فقط در کشاورزی)	۶- مزارعه (فقط در کشاورزی)
	۷- مساقات (فقط در کشاورزی)	۷- مساقات (فقط در کشاورزی)
	۸- خرید دین	۸- مشارکت حقوقی
	۹- مرابحه	۸- مرابحه
	۱۰- استصناع	۹- استصناع
۲- بازرگانی } داخلی واردات صادرات	۱- مشارکت مدنی	۱- مشارکت حقوقی
	۲- مضاربه	۲- مرابحه
	۳- جعاله	
	۵- خرید دین	
	۶- مرابحه	
۳- خدماتی	۱- مشارکت مدنی	۱- مشارکت مدنی
	۲- جعاله	۲- جعاله
	۳- خرید دین	۳- اجاره به شرط تملیک
	۴- فروش اقساطی مواد اولیه، لوازم یدکی، ابزار کار	۴- فروش اقساطی ماشین‌آلات و تاسیسات و وسایل کار، کالاهای بادوام و خودرو
	۵- مرابحه	۴- مشارکت حقوقی
۴- مسکن و ساختمان	۱- مشارکت مدنی	۱- مشارکت مدنی
	۲- جعاله	۲- جعاله
	۳- مرابحه	۳- مشارکت حقوقی
		۴- سرمایه‌گذاری مستقیم
		۵- فروش اقساطی
		۷- اجاره به شرط تملیک
		۸- مرابحه
۵-	قرض‌الحسنه	قرض‌الحسنه

		(فعالیت غیرانتفاعی)
--	--	---------------------

پرسش‌های بخش پنجم

- ۱- بخش اقتصادی را تعریف کنید و انواع آن را نام ببرید.
- ۲- بخش‌های صنعت و خدمات را شرح دهید.
- ۳- فعالیت بخش بازرگانی را بنویسید.

بخش ششم :

اطلاعات اعتباری مشتریان، نحوه اخذ اطلاعات و تعیین عوامل اساسی حد مجازها

اطلاعات اعتباری مشتریان

شرط لازم اتخاذ تصمیم برای اعطای تسهیلات اعتباری به هر شخص متقاضی اعم از حقیقی یا حقوقی، آگاهی کامل بانک از وضعیت اعتباری وی بوده و برای تعیین این منظور، نخستین اقدام، کسب اطلاعات و اخذ مدارک و مستندات ضروری از متقاضی برای احراز صلاحیت است. بنابراین لازم است از جانب متصدیان امر نهایت دقت به کار گرفته شود تا اطلاعات دریافتی، از هر حیث جامع و کامل باشد تا وضع مالی، معاملاتی و اعتباری مشتریان را به نحو درست نشان دهد.

متقاضیان تسهیلات بانک به دو دسته تقسیم می‌گردند:

۱- مشتریان دایمی:

مشتریانی هستند که به اقتضای فعالیت اقتصادی خود معمولاً بخشی از نیازهای مالی خود را اعم از فعالیتهای بازرگانی، خدماتی و تولیدی (کشاوزی، صنعت، معدن و ساختمان) با استفاده از تسهیلات اعطایی بانک مرتفع می‌کنند. این گونه مشتریان معمولاً به دفعات از تسهیلات بانک استفاده می‌نمایند.

۲- مشتریان غیر دایمی:

به آن دسته از متقاضیان و استفاده‌کنندگان تسهیلات اعطایی گفته می‌شود که معمولاً برای رفع نیازهای مقطعی خود از تسهیلات بانک استفاده می‌کنند. مانند متقاضیان وام قرض‌الحسنه، انواع تسهیلات انفرادی و تعمیرات مسکن و....

باتوجه به دسته‌بندی مذکور، برای اعطای تسهیلات دو نوع پرونده معاملاتی شامل «پرونده عمومی» و «پرونده معاملاتی» برای مشتریان دایمی تشکیل می‌گردد. کلیه مدارک و مستندات که برای تداوم فعالیتهای مشتری و اعطای تسهیلات اعتباری ضروری است و اخذ آن برای انعقاد یک قرارداد یا قراردادهای متعدد مشترک بوده و برای ادامه همکاری و انجام معاملات آتی نگهداری آنها لازم است، در پرونده عمومی مشترک ضبط و نگهداری می‌شود.

مدارک و مستنداتی که برای انعقاد قراردادها در معاملات مختلف مشترک نبوده و تنها

مربوط به انجام یک معامله خاص است و با واریز و تسویه آن معامله یا قرارداد، آن مدارک و مستندات در دیگر قراردادها و معاملات بی اثر و فاقد کاربرد است، در پرونده معاملاتی مشتریان ضبط و نگهداری می‌شود.

لازم به ذکر است در خصوص مشتریان غیردایمی، تنها به تهیه پرونده معاملاتی استناد می‌شود و ضرورتی به تشکیل پرونده عمومی وجود ندارد.

عمده‌ترین مدارک و مستندات لازم برای نگهداری در پرونده عمومی مشتریان اعتباری حسب مورد عبارت‌اند از:

- ۱- برگ درخواست متقاضی؛
- ۲- پرسش نامه نمونه ۸۰۰ برای اشخاص حقیقی و نمونه ۸۰۱ برای اشخاص حقوقی؛
- ۳- تصویر صفحات شناسنامه و کارت ملی اشخاص حقیقی متقاضی و اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل اشخاص حقوقی؛
- ۴- یک قطعه آخرین عکس متقاضی و اعضای هیئت مدیره؛
- ۵- اوراق اطلاعات دریافتی درباره متقاضی (اخذ گزارش‌های اعتبارسنجی از مراجع و ادارات ذیربط)؛
- ۶- تصویر کامل اسناد مالکیت اموال غیرمنقول متقاضی که با اصل آن اسناد مطابقت داده شده باشد (کپی برابر اصل).
- ۷- تصویر مدارک مربوط به مجوزهای قانونی (پروانه کسب، پروانه تأسیس، پروانه بهره‌برداری و...)؛
- ۸- تصویر اسناد مالکیت یا قرارداد اجاره محل کار یا کارخانه؛
- ۹- آخرین صورت مجلس ارزیابی وثایق و اموال منقول و غیرمنقول متقاضی؛
- ۱۰- بیمه نامه وثایق و اموال موضوع تسهیلات به نام و به نفع بانک؛
- ۱۱- اصل برگ امضای مسلم الصدور^۱ از متقاضی و...؛

۱. امضاء مسلم الصدور به امضایی گفته می‌شود که نزد مراجع صلاحیت دار قانونی (دفترخانه اسناد رسمی) اخذ شده باشد تا امضاکننده آن نتواند انکار نماید و چون در معاملات بانک با مشتریان بسیاری از اسناد به ویژه قراردادهای عادی اعطای تسهیلات که غالباً در حکم اسناد لازم الاجرا محسوب می‌شوند در محل شعبه به امضای مشتری^۷ می‌رسند، بنابراین باید شعب اعطاکننده ی تسهیلات به استثنای موارد پرداخت قرض الحسنه رفع احتیاجات ضروری، جعله تعمیرمسکن و جعله رفع احتیاجات ضروری، خرید لوازم منزل، خرید اتومبیل (که احراز هویت متقاضی تسهیلات و عنداللزوم ضامنین آنها توسط مسئولان واحد صورت می‌پذیرد) از مشتری نمونه امضایی را که در دفتر اسناد رسمی گواهی شده باشد، اخذ و در سوابق مربوط ضبط و نگهداری نمایند. در ضمن در هر زمان که قرارداد عادی با مشتری منعقد می‌شود، مشتری قرارداد را در حضوریکی از مسئولان شعبه در امور معاملات و با همان امضایی که نمونه آن گواهی شده و در سوابق وی موجود است امضا می‌نماید. در مواقعی که مشتری با بانک قرارداد ثبتی در دفتر اسنادرسمی منعقد نموده باشد وجود همان قرارداد و نمونه امضا ذیل آن کفایت می‌کند و نیازی به اخذ امضای مسلم الصدور نیست.

- ۱۲- تصویر اساس نامه شرکت با مهر ثبت شرکتها؛
 - ۱۳- روزنامه رسمی حاوی ثبت شرکت در اداره ثبت شرکتها؛
 - ۱۴- روزنامه رسمی حاوی آخرین تغییرات در اساسنامه و سرمایه شرکت و تغییرات مربوط به انتخاب هیئت مدیره و امضاداران شرکت؛
 - ۱۵- اظهارنامه مالیاتی، اظهارنامه ارزش افزوده، اظهارنامه مالیات بر درآمد حقوق، اظهارنامه مالیات بر درآمد حقوق کارکنان و سایر اظهارنامه‌ها؛
 - ۱۶- صورت‌های مالی حسابرسی شده سه سال گذشته اشخاص؛
 - ۱۷- استعلام از چک‌های برگشتی و تعهدات مشتری؛
 - ۱۸- دریافت شناسه ملی و کد اقتصادی اشخاص حقوقی؛
 - ۱۹- دیگر مدارک و مستنداتی که به اقتضای شرایط مشتری و نوع معامله متفاوت باشد.
- عمده‌ترین مدارک و مستنداتی که در پرونده معاملاتی مشتریان ضبط و نگهداری می‌شوند:**
- ۱- برگ درخواست تسهیلات اعطایی، پیش فاکتور کالای مورد نظر متقاضی؛
 - ۲- صورت مجلس ارزیابی وثایق و تضمینات؛
 - ۳- برگ اطلاعات مربوط به تولیدکننده یا فروشنده کالای موضوع انجام معامله؛
 - ۴- فرم ۸۱۰ کمیته معاملات؛
 - ۵- قرارداد انجام معامله و اعطاء تسهیلات
 - ۶- اسناد انتظامی قرارداد و وثایق و تضمینات؛
 - ۷- اصل یا تصویر دیگر مدارک و مجوزاتی که به اقتضای معامله اخذ و نگهداری آنها ضروری است.

نحوه گرفتن اطلاعات

در مورد آن دسته از مشتریان بانک که برای دریافت تسهیلات بهیچیک از واحدها مراجعه می‌نمایند، مسئولان واحدها می‌توانند تا حدود اختیارات تفویضی رأساً اطلاعات لازم را روی فرم نمونه ۷۲۰ درج و همراه با مدارک مربوط در پرونده مشتری ضبط نمایند. درخصوص سایر مشتریان که تقاضای آنها بیشتر از حدود اختیارات واحدها است واحدها با تکمیل فرم نمونه ۷۳۰ از اداره امور یا اداره کل اعتبارات، اطلاعات لازم را کسب می‌نمایند. کسب اطلاعات مجدد هر شش ماه یک بار بیلید از وضعیت دریافت‌کنندگان تسهیلات صورت گیرد. بهتر است واحدها قبل از اتمام شش ماه، نسبت به اخذ اطلاعات جدید اقدام نموده تا در صورت تقاضای مشتری، آمادگی لازم برای اعطای تسهیلات

داشته باشند. (اخذ اطلاعات مشمول اخذ هزینه بر اساس مقررات مربوط است)

عوامل اساسی تعیین حد اعتباری متقاضیان تسهیلات / تعهدات

در تعیین و تشخیص حد اعتباری متقاضیان تسهیلات، عوامل متعددی می‌تواند معیار عمل قرار گیرد که به ترتیب درجه اهمیت، پنج عامل مهم «شخصیت»، «ظرفیت»، «سرمایه»، «وثیقه» و «شرایط اقتصادی» که مربوط به اصول کلی تعیین اعتبار متقاضیان است، مختصراً به شرح ذیل تشریح می‌گردد:

۱- شخصیت

ویژگی‌های فردی و حسن شهرت متقاضی تسهیلات اعتباری، نخستین و مهم‌ترین عاملی است که بلید مورد توجه قرار گیرد. اعتبار و خوشنامی مشتری از نظر روابط اجتماعی و تجاری و پایبندی وی به ایفای تعهدات باید برای واحدها مسلم باشد. در بررسی شخصیت متقاضی (و درخصوص شرکت‌ها بررسی شخصیت مدیران آنها) تمایل و اراده شان به بازپرداخت تسهیلات اعتباری و بدهی‌های بانکی به دقت مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرد، نه قدرت و توانایی وی در بازپرداخت بدهی. همچنین تجربه‌ی کاری و تجاری متقاضی و چگونگی بازپرداخت مطالبات در گذشته و حال مورد توجه قرار می‌گیرد.

۲- ظرفیت

منظور از ظرفیت، توان عملی متقاضی در بکارگیری و بهره‌برداری درست و منطقی از منابع و کسب سود از امکانات واحد اقتصادی خود است.

مهم‌ترین ابزار تشخیص و تعیین ظرفیت هر واحد اقتصادی، صورت‌های مالی شامل حساب‌های عملکرد سود و زیان، ترازنامه و صورت منابع و مصارف آنها است.

استخراج نسبت‌های مالی شامل نسبت‌های نقدینگی، فعالیت، اهرمی، مالکیت و سودآوری هر واحد تولیدی یا بازرگانی یا خدماتی متقاضی و روند تغییرات وضع مالی وی در سه دوره مالی گذشته مورد توجه قرار گرفته و با عنایت به نتایج حاصل از بررسی و تجزیه و تحلیل نسبت‌های مالی درخصوص توان بازپرداخت تسهیلات مورد درخواست او، می‌توان قضاوت نمود.

۳- سرمایه

سومین عامل اساسی تعیین حد اعتباری متقاضیان تسهیلات، سرمایه و بطور دقیق‌تر امکانات مالی مشتری در فعالیت مورد نظر به منظور بکارگیری تسهیلات بانک در آن فعالیت اقتصادی

است. در این بررسی باید مشخص شود چه میزان از منابع متقاضی به صورت وام و بدهی متعلق به دیگران است و نسبت مالکانه واحد متقاضی چه میزان است. بدیهی است هر چه میزان مالکیت متقاضی بر واحد متعلق به وی بیشتر و مبلغ بدهی او به ویژه بدهی‌های آنی و کوتاه مدت کمتر باشد، حصول اطمینان نسبت به برگشت منابع بانک نیز بیشتر خواهد بود.

۴- وثیقه

وثیقه به منظور حصول اطمینان و به منظور تأمین استحکام معامله و حسن ایفای تعهدات و در نهایت کاهش ریسک ناشی از عدم وصول تسهیلات اعطایی اخذ می‌شود. بنابراین چنانچه در بررسی شخصیت، ظرفیت و سرمایه متقاضی نتایج مطلوب و اطمینان بخش حاصل نشود، عامل وثیقه (اعم از اموال منقول و غیرمنقول) مورد توجه خاص قرار می‌گیرد. در هر صورت واحدها می‌بایست هنگامی به اعطای تسهیلات مبادرت ورزند که از متقاضی وثیقه و تضمین‌های کاملاً معتبر و کافی دریافت نموده باشند.

۵- شرایط اقتصادی

شرایط اقتصادی حاکم بر جامعه نظیر تورم، رکود، رونق، برحسب مورد زمینه ساز اعمال متفاوت سیاست‌های پولی بانک مرکزی شده و ممکن است باعث ایجاد محدودیت یا افزایش میزان اعطای تسهیلات و تعیین حد اعتباری اشخاص حقیقی یا حقوقی شود.

پرسش‌های بخش ششم

- ۱- هدف از گرفتن اطلاعات اعتباری از مشتریان چیست؟
- ۲- مشتریان به چند دسته تقسیم می‌شوند؟ توضیح دهید.
- ۳- از مدارک اساسی پرونده‌های معاملاتی و عمومی مشتریان، چهار مورد را نام ببرید.
- ۴- عوامل اساسی تعیین حد مجاز متقاضیان تسهیلات اعتباری را بنویسید.
- ۵- شخصیت، ظرفیت، سرمایه و وثیقه را شرح دهید.

بخش هفتم : وثایق و تضمین‌ها ، ارزیابی و بیمه اموال

تعریف وثیقه و تضمین

وثیقه در لغت بیشتر به این معنی است: محکم، استوار،... و آنچه عهد و پیمان را استوار می‌سازد. تأمین یا پوشش‌هایی که برای حسن اجرای تعهدات داده می‌شود... اطمینانی که برای ایفای تعهدات داده می‌شود. وثیقه و تضمین در معاملات و تسهیلات اعتباری به مفهوم عام و به طور کلی عبارت است از تأمین کافی برای حصول اطمینان از حسن ایفای تعهدات مشتری و در نهایت بازپرداخت مطالبات بانک.

الف- وثایق:

وثایق اموالی هستند که مشتری یا وثیقه‌گذار برای تضمین و تأمین تعهدات خود یا دیگری در برابر بانک، آن اموال را در رهن بانک قرار می‌دهد.

ب- اسناد تضمینی:

اسناد تضمینی اسنادی هستند که بانک می‌تواند به استناد آنها بدهکار و ضامن یا ضامنین را از طریق مراجع ذیصلاح مجبور به ایفای تعهدات نموده و مطالبات و حقوق خود را از بدهکار و ضامن یا ضامنین وی مطالبه و وصول نماید.

انواع وثیقه‌ها و تضمین‌های قابل قبول واحدها برای اعطای تسهیلات اعتباری به مشتریان

به شرح ذیل است:



تذکره: ارزش، استحکام و کاربرد هریک از وثایق و تضمین‌های یادشده، با توجه به شرایط و ملاحظات اقتصادی، اجتماعی، قضایی و همچنین ماهیت معاملات، متفاوت بوده و لازم است واحدها به هنگام اخذ وثیقه و تضمین به این مهم توجه کافی داشته باشند و برای حفظ منافع بانک و حسن انجام تعهدات و اجرای قراردادهای منعقد با مشتریان در امر اعطای تسهیلات اعتباری از یک یا ترکیبی از وثایق و تضمین‌های معتبر و مورد قبول استفاده نمایند. از نظر پوشش ریسک اعتباری، اعطای تسهیلات در برابر اخذ وثیقه نسبت به اخذ اسناد تضمینی برتری دارد؛ زیرا وصول مطالبات و استیفای حقوق بانک از وثایق مزبور مطمئن‌تر است.

اسناد تجاری، قراردادهای عادی و ثبتي که تنها برگیرنده‌ی تعهد مشتری بوده و در آن وثیقه، تضمین، تعهد شخص یا اشخاص ثالث پیش‌بینی نشده باشد، تضمین کافی برای استیفای حقوق بانک تلقی نمی‌شود و اقدام‌های قانونی با استناد به چنین اسنادی، نیازمند معرفی اموال قابل توقیف مدیون یا متعهد است، در صورت نبود مال قابل توقیف، اسناد مذکور برای استیفای حقوق بانک کفایت نمی‌نماید. درخصوص تعهد شخص یا اشخاص ثالث نیز واحد پرداخت‌کننده تسهیلات بایستی به تمکن مالی متعهد یا متعهدان توجه داشته باشد.

وفق ماده ۱۵ اصلاحی قانون عملیات بانکی بدون ربا، قراردادهای داخلی اعطای تسهیلات که با عناوین عقود اسلامی مندرج در قانون عملیات بانکی بدون ربا منعقد می‌شوند، با قید توافق طرفین در متن آن مبنی بر پذیرش مفاد قرارداد و عدم اختلاف بین بانک و مشتری در مفاد آن، در حکم اسناد لازم‌الاجرا محسوب می‌شود و وصول مطالبات به استناد آنها از طریق اجرای ثبت و توقیف اموال متعهد یا ضامنین به استثنای مستثنیات دین مقدور است.

۱- رهن اموال غیرمنقول و منقول

ممکن است تسهیلات در برابر رهن اموال غیرمنقول متعلق به تسهیلات گیرنده یا شخص ثالث اعطا گردد در این صورت لازم است براساس دستورالعمل اجرایی قراردادها و امور حقوقی (بخشنامه ۸ب) از طرح قراردادهای رهنی مناسب و پس از اعمال ضرایب ترهین طبق مندرجات جدول مارژ و وثایق و تضمین‌های پیوست دستورالعمل اجرایی معاملات و تسهیلات اعتباری (بخشنامه ۲۰ب) استفاده شود.

نکاتی که هنگام ترهین اموال غیرمنقول بایستی رعایت گردد:

- الف- برای صرفه جویی در وقت و هزینه‌های قانونی ترهین اموال غیرمنقول، واحدها باید تلاش نمایند این‌گونه اموال و متعلقات مربوط را بر اساس طرح قراردادهای سری ۴۰۰۰ (با اطلاع و رضایت وثیقه‌گذار) حداقل برای مدت ده سال به رهن بانک درآورند.
- ب- طبق ماده ۲ آئین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری، رهن اراضی مشمول قانون مذکور که به موجب اوراق واگذاری به اشخاص واگذار شده باشد، به عنوان وثیقه تسهیلات اعطایی مسکن منعی ندارد. چنانچه برای قطعات زمین واگذاری صورت مجلس تفکیکی صادر نشده باشد، ثبت سند رهنی نسبت به آن بایستی با حضور و امضای نماینده سازمان زمین شهری در دفتر اسناد رسمی صورت گیرد.
- پ- ترهین املاک مشاع دارای کاربری کشاورزی که به عنوان محل اجرای طرح معرفی شود و متصرف، مالک قانونی سهم مشاعی باشد که قبلاً در اجرای قانون اصلاحات اراضی به وی یا مالک قبلی واگذار و نقل و انتقالات بعدی آن هم مورد موافقت مراجع قانونی (اداره کشاورزی- هیئت ۷ نفره) قرار گرفته باشد نیز منعی ندارد.^۱
- ت- اراضی واقع در شهرک‌های صنعتی براساس مندرجات نامه عمومی شماره ۱/۴۴۲۲۳/۰۱۷/۰۹۷/۰۱۷/۰۹۷/ب مورخ ۱۳۹۷/۰۷/۱۷ اداره کل سازمان و روش‌ها به عنوان بخشی از تضمین‌های قابل قبول هستند.

۱. دستورالعمل شماره ۸۶۱۳۸ مورخ ۸۶/۵/۲۹ اداره کل اعتبارات

هنگامی که در یک قرارداد بیش از یک ملک غیرمنقول به رهن گرفته می‌شود، بهتر است مبلغ قرارداد به نسبت ارزش هر یک از وثایق تقسیم و پس از شرح همان وثیقه عبارت ذیل را تکمیل و در قرارداد قید نمایند.

«مورد رهن مذکور در قبال مبلغ..... ریال از تسهیلات و تعهدات موضوع این قرارداد به علاوه سود و هزینه‌ها و خسارات متعلقه در رهن بانک قرار گرفت».

ث- تعویض یا کاهش وثیقه: هرگاه مشتری طی مدت قرارداد بخواهد یک یا چند مورد از وثایق قرارداد رهنی را آزاد و به جای آنها املاک غیرمنقول دیگری را در رهن قرار دهد، شعبه طرف مراجعه می‌تواند تقاضای مشتری را بپذیرد، مشروط بر اینکه مشتری بدهی معوق نداشته باشد و با ارزیابی املاک معرفی شده جدید، مشخص شود که آن املاک حداقل معادل وثیقه قبلی ارزیابی شده و شرایط لازم برای جانشین شدن وثایق قبلی را دارد.

برای تعویض وثایق قراردادهای رهنی لازم است از فرم قراردادهای تعویض وثیقه که توسط اداره کل حقوقی تهیه شده استفاده شود.

هرگاه مشتری بخواهد برخی وثایق خود را در طی مدت قرارداد در برابر پرداخت بخشی از مطالبات بانک به همان نسبت آزاد نماید، باید مبلغ قرارداد رهنی، معادل مبلغ پرداختی کاهش یابد و از وثایق مورد نظر فک رهن شود. کاهش وثیقه و کاهش مبلغ قرارداد بایستی در دفتر اسناد رسمی به ثبت برسد.

نکات قابل توجه در تنظیم قراردادهای ثبتی:

الف- هنگام تنظیم قراردادهایی که موارد وثیقه آن اموال غیرمنقول است، دفتر اسناد رسمی ثبت‌کننده قرارداد بایستی از مراجع قانونی به شرح ذیل استعلام و شماره پاسخ استعلام را در موارد ۱ و ۲ در قرارداد قید نماید:

- ۱- از ثبت اسناد محل نسبت به کلیه املاک غیرمنقول؛
 - ۲- علاوه بر ثبت محل، از جهاد کشاورزی و هیئت هفت نفره نسبت به املاک کشاورزی
 - ۳- از شهرداری یا بخش‌داری مربوط در مورد املاک شهری، به این منظور که مشخص گردد ملک در معرض توسعه معبر یا خیابان یا داخل طرح دیگری نباشد.
- افزون بر پاسخ استعلام‌های یادشده، در قرارداد نیز بایستی شماره گواهی‌ها و مفصاحساب‌های ذیل نیز درج شود:

- ۱- شماره مفصاحساب تأمین اجتماعی درخصوص محل کارگاه‌ها و کارخانجات؛
- ۲- شماره مفصاحساب شهرداری نسبت به تمام املاک شهری؛

۳- گواهی پایان کار نسبت به تمام املاک شهری؛

۴- مفاصاحساب دارایی نسبت به تمام املاک شهری؛

۵- ارایه گواهی وزارت راه و ترابری دایر بر آن که ملک در حریم جاده قرار ندارد.

ب- در مواردی که علاوه بر محل کارخانه یا کارگاه، ماشین‌آلات و وسایل موجود در آن و همچنین وسایط نقلیه متعلق به شرکت نیز به رهن گرفته می‌شود، مشخصات ماشین‌آلات و وسایل و ریز آنها نیز بایستی در قرارداد رهنی قید شود.

۲- سپرده سرمایه‌گذاری بلندمدت

صاحب سپرده سرمایه‌گذاری می‌تواند سپرده سرمایه‌گذاری بلندمدت، صادره‌ی شعب بانک ملی ایران را به عنوان تضمین بدهی‌های خود یا شخص ثالث (حقیقی یا حقوقی) به وثیقه بانک درآورد و حسب مورد خود یا شخص ثالث تا ۹۰٪ اصل مبلغ سپرده و در صورت عدم دریافت سود تا ۱۰۰٪ مبلغ سپرده از تسهیلات اعتباری یا ضمانت‌نامه با رعایت ضوابط مربوط بانک استفاده نماید.

در این صورت صاحب سپرده سرمایه‌گذاری بلندمدت اصل برگ سپرده خود را پس از ظهرنویسی به انضمام تعهدنامه به شرح ذیل به بانک تسلیم می‌نماید:

« بانک ملی ایران - شعبه..... وجه این سپرده وثیقه تعهدات اینجانب آقای / خانم

شرکت

/

صادر

شماره شناسنامه

فرزند

محل ثبت

شماره ثبت

نوع شرکت

به نشانی..... در قبال بانک ملی ایران

می‌باشد و بانک ملی ایران حق دارد به تشخیص خود هر زمان وجه آن را بابت حقوق و مطالبات خود رأساً برداشت نماید. پرداخت وجه آن نیز منوط به موافقت بانک ملی ایران است.»

شعبه نیز پس از انجام بررسی‌های لازم و تطبیق نمونه امضای صاحب سپرده با امضای مسلم‌الصدور وی قرارداد عادی نمونه ۴۰۰۲ را در سه نسخه تنظیم و پس از الصاق تمبر به هزینه مشتری در حساب انتظامی و زیرکلید نگهداری می‌نماید.

۳- سپرده سرمایه‌گذاری کوتاه مدت

ممکن است مشتری از بانک درخواست نماید که موجودی سپرده سرمایه‌گذاری کوتاه مدت متعلق به خود یا شخص ثالث را در برابر تعهدات قبلی یا تسهیلاتی که بعداً استفاده خواهد نمود، به عنوان تضمین و وثیقه به بانک بسپارد و در این صورت صاحب سپرده می‌تواند تا ۸۰٪ اصل

مبلغ سپرده از تسهیلات اعتباری بانک استفاده نماید و برای این منظور دفترچه خود را به ضمیمه تعهدنامه‌ای به شرح ذیل تسلیم می‌نماید:

« بانک ملی ایران - شعبه
اینجانب آقای / خانم
فرزند
شرکت

شماره شناسنامه
شماره ثبت
صادر
محل ثبت
به نشانی

با تسلیم دفترچه حساب سپرده سرمایه‌گذاری کوتاه مدت به شماره.....و با موجودی به مبلغ.....ریال به ضمیمه این نامه درخواست می‌نمایم که بانک موجودی حساب مذکور را به عنوان تضمین و وثیقه تعهدات اینجانب آقای / خانم..... شرکت قبول نماید و بدینوسیله بصورت غیرقابل عدول و به شرح قراردادی که با بانک منعقد خواهد شد، به تشخیص خود از موجودی حساب مذکور حقوق و مطالبات خود را رأساً برداشت نماید. «
شعبه پس از انجام بررسی‌های لازم و تطبیق امضای صاحب سپرده همانند سپرده سرمایه‌گذاری بلندمدت اقدام می‌نماید.

*توضیح: در حال حاضر طبق ضوابط ابلاغی از سوی بانک مرکزی، اخذ سپرده نقدی از مشتریان برای تضمین تسهیلات ممنوع است.

۴- سپرده سرمایه‌گذاری مدت‌دار، قرض الحسنه جاری و پس‌انداز ارزی

مشتریان می‌توانند با ارائه درخواست کتبی از مانده حساب‌های ارزی به عنوان سپرده و وثیقه برای انواع خدمات بانکی استفاده نمایند. بدین منظور مبنای محاسبه از محل مسدودکردن حساب‌های یادشده، معادل ۹۰٪ ریالی ارزهای معتبر است.

۵- اوراق مشارکت

اوراق مشارکت همانند سپرده‌های سرمایه‌گذاری بلندمدت می‌توانند به عنوان تضمین، ضبط و نگهداری شوند. در حال حاضر در صورت پرداخت کوپن اوراق مشارکت با معادل ۹۰٪ اصل مبلغ اوراق مربوط و در صورت عدم پرداخت کوپن تا ۱۰۰٪ اصل مبلغ اوراق مزبور با رعایت دیگر ضوابط می‌تواند به عنوان تضمین مورد استفاده واقع گردد.

۶- انواع کلای رهنی امانی

بانک ممکن است پس از رهن اموال منقول - به عنوان مثال ماشین‌آلات کارخانجات - آنها را به امانت در اختیار مشتری قرار دهد، در چنین مواردی از طرح قرارداد، نمونه‌های شماره ۴۰۱۱ برای قراردادهای عادی از نمونه ۴۰۱۰ برای انعقاد قراردادهای ثبتی استفاده می‌شود.

۷- کالاهای زیر کلید

بانک اموال منقولی را به رهن می‌گیرد که فاسدشدنی نبوده و قابلیت مصرف و به کارگیری و استفاده از آنها برای مدت قابل پیش‌بینی تا استیفای مطالبات بانک، وجود داشته باشد. رهن اموال منقول هم به صورت عادی و هم به صورت ثبتی امکان‌پذیر است. در چنین مواردی اغلب بانک اموال مورد رهن را در محل معینی زیر کلید قرار می‌دهد. با رهن اموال و زیر کلید گرفتن آنها، عملاً وثایق و هرگونه تغییری در محل استقرار آنها در اختیار بانک خواهد بود.

۸- ضمانت‌نامه بانک‌های داخلی و معتبر خارجی

چنانچه مشتری از بانک تقاضا نماید در برابر تعهدات خود ضمانت‌نامه بانک‌های داخلی و یا معتبر خارجی به بانک بسپارد واحدها می‌توانند ضمانت‌نامه‌های مذکور را حداقل معادل ۱۳۰ درصد تسهیلات اعتباری مورد تقاضا یا تعهدات مشتری قبول نمایند. بدیهی است سررسید تسهیلات اعطایی یا تعهدات مشتری بایستی پیش از سررسید ضمانت‌نامه باشد. لازم به ذکر است که صدور ضمانت‌نامه واحدهای یک بانک به نفعیکدیگر قابل قبول نیست.

۹- قبوض انبارهای عمومی^۱

در مواردی که مشتری در برابر تعهدات خود به بلنک، قبض انبارهای عمومی را ارایه می‌نماید، شعبه مجاز است با نظر اداره مرکزی، تسهیلات مورد درخواست مشتری را تا مبلغ ۵۰٪ ارزش کالای موضوع آن قبض، در اختیار مشتری قرار دهد.

۱۰- سفته‌های تضمینی

هرگاه مشتری از بانک درخواست استفاده از تسهیلات نماید و وثیقه پیشنهادی اش سفته‌های تضمینی باشد، شعبه می‌تواند حداقل معادل ۱۳۰٪ مبلغ تسهیلات یا تعهدات قبلی مشتری، سفته به حواله کرد بانک ملی ایران با تعهد و تضمین شخص یا اشخاص معتبر و مورد قبول شعبه با شناسایی اموال آنها و با درج عبارت «اینجانب/ اینجانبان/ این شرکت پرداخت وجه این سفته را در سررسید و یا غیر اعطابه با متعهد منفرداً و متضامناً قبول و تعهد می‌نمایم/ می‌نمایم» در ظهر سفته و امضای آن، تخصیص دهد. بهتر است سفته‌های تضمینی با رعایت ضوابط مربوط به صورت عندالمطالبه اخذ شود.

۱. قانون تاسیس انبارهای عمومی مصوب سال ۱۳۴۰

۱۱- سفته جنسی با تعهد تضامنی شخص یا اشخاص ثالث

در مواقعی که مشتری از بانک درخواست نماید که از تسهیلات بانک در برابر سفته‌های جنسی که از بابت معاملات انجام یافته کسب نموده، استفاده کند؛ واحد طرف مراجعه می‌تواند حداقل معادل ۱۳۰٪ ارزش سفته‌ها را به حساب مشتری بپردازد. سفته‌ها باید از سررسید قرارداد معامله مربوط بیشتر باشد. هرگاه وجه این سفته‌ها پیش از سررسید یا اقساط موضوع قرارداد وصول گردد، در حساب بستانکاران موقت منظور و تا واریز تعهدات مشتری در حساب مذکور باقی می‌ماند.

۱۲- تعهدنامه ۸۴۲

در مواردی که شرکت‌ها یا اشخاص حقیقی که بطور غیررسمی با یکدیگر شریک هستند، متقاضی تسهیلات اعتباری باشند، پیش از هرگونه معامله، تعهد تضامنی (مطابق نمونه ۸۴۲) برابر حداکثر مجموع تسهیلاتی که ممکن است به مشتری اعطاگردد، از متقاضی و شریک غیررسمی وی اخذشود.

تعهدنامه ۸۴۲ در دو نسخه تنظیم و باید به امضای کلیه اعضای هیئت مدیره یا شرکاء شرکت رسانیده و تایید امضای آن زیر تعهدنامه توسط یکی از دفاتر اسناد رسمی گواهی شود. تعهدکنندگان باید خود و بدون ذکر عبارت «از طرف» تعهدنامه را امضا نمایند.

ارزیابی اموال غیرمنقول و منقول

با توجه به آنکه ارزیابی از املاک و مستغلات که به عنوان وثایق معرفی می‌گردند، نقش بسزایی در حفظ منافع بانک دارند، بنابراین برای جلوگیری از تضییع حقوق بانک لازم است کارشناسان و ارزیابان مربوط موارد ذیل را در نظر قراردادده تا از بروز مشکلات آتی پیشگیری شود.

الف- املاک مورد ترهین بایستی شش دانگ، سهل البیع، مفروز، بدون معارض و تا حد

ممکن شهری باشد.

ب- مدارک مورد نیاز:

- ۱- اصل سند یا اسناد مالکیت و تصاویر آنها؛
- ۲- گواهی پایان کار ساختمان و تصویر آن؛

- ۳- بنچاق یا برگ انتقال قطعی و تصویر مربوط یا صورت مجلس تفکیکی؛
 - ۴- قبوض آب، برق، گاز، تلفن و تصاویر آنها؛
 - ۵- استعلام از شهرداری و مترو (به هنگام ترهین املاک مورد نیاز است)؛
 - ۶- در خصوص ترهین کارخانجات و کارگاه‌ها، اخذ مفصاحساب از سازمان تأمین اجتماعی (در مورد کارگران) و مفصاحساب الزامی است.
- بدیهی است تصاویر اخذشده برابر با اصل شده و در سوابق نگهداری و اصل مدارک به متقاضی اعاده می‌گردد.

پ- کنترل مدارک و بازدید از ملک

- ۱- ابتدا مفاد مدارک ارائه شده بایکدیگر کنترل و مقایسه گردیده، در صورت مشاهده هرگونه مغایرتی از ذی نفع خواسته شود تا نسبت به رفع آن اقدام نماید؛ به عنوان مثال مفاد سند مالکیت با پایان کار یا بنچاق مغایرت نداشته باشد.
- ۲- کارشناس یا ارزیاب باید ضمن حضور در محل ملک، موارد مندرج در مدارک ارائه شده به ویژه مفاد سند مالکیت را از نظر مساحت، حدود اربعه و دیگر مسائل با وضعیت ملک مطابقت داده و در صورت وجود مغایرت از مالک خواسته شود با مراجعه به اداره ثبت محل نسبت به اصلاح اسناد اقدام نماید. رویت و مطابقت صفحه توضیحات اسناد مالکیت ضروری است.
- ۳- برای املاکی که عرصه و اعیان آن در رهن بانک قرار می‌گیرد ذکر کلیه مشخصات از جمله مساحت زمین، میزان اعیانی با ذکر طبقات، آب، برق، گاز و دیگر مشخصات مربوط و مشخصات مندرج در سند مالکیت (شماره پلاک فرعی، اصلی، شماره ثبت، دفتر، صفحه و بخش) الزامی است و در صورت هرگونه شبیه در مطابقت اسناد با وضعیت ملک می‌توان از اسناد مالکیت املاک مجاور استفاده نمود. در ضمن برای اسناد قدیمی که بدون مترآژ هستند، لازم است نقشه ثبتی محل که موقعیت ملک در آن مشخص شده باشد، از اداره ثبت گرفته شود.
- ۴- برای ترهین آپارتمان‌ها، کنترل سند مالکیت در خصوص ملکی یا اوقافی بودن آن از اهمیت خاصی برخوردار است- ارزش املاک اوقافی ۶۰٪ املاک غیر وقفی است- ذکر مشخصات برای این گونه املاک نیز الزامی است.

۵- برای املاکی که به صورت کارگاه یا کارخانه معرفی می‌گردند، علاوه بر اخذ اطلاعات مندرج در بندهای یادشده، لازم است پروانه فعالیت و نوع کاربری ملک و فعال بودن بررسی قرارگیرد.

۶- در ارزیابی از املاکی که به صورت تجاری یا اداری یا مختلط اداری- تجاری یا مسکونی- تجاری معرفی می‌گردند، ارزش حق کسب و پیشه یا سرقفلی کسر می‌گردد. (اداری ۵۰٪ و تجاری ۸۰٪ ارزش آن کسر می‌شود)

توضیح: در صورتی که متقاضی با ارائه جواز کسب یا مدارکی دیگر اثبات نماید که سرقفلی یا حق کسب و پیشه واگذار نگردیده و متعلق به خود وی است، ارزش موارد مذکور نیز محاسبه و منافع سرقفلی یا حق کسب و پیشه نیز علاوه بر ملکیت می‌توان در رهن بانک قرارگیرد. شعب اجازه ترهین سرقفلی را نداشته و بایستی از مرجع بالاتر مصوبه اخذ نمایند.

طبق بخشنامه شماره ۴۷۱۶۲ مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۳۱ ارزش سرقفلی به هیچ وجه در ترهین املاک دارای کاربری تجاری یا اداری محاسبه نمی‌شود.

۷- ترسیم کروکی دسترسی به موقعیت کلیه املاکی که مورد ارزیابی قرار می‌گیرند، از خیابان اصلی تا محل ملک الزامی بوده و در صورت وجود ویژگی بارزی در محل که به شناسایی آن کمک می‌نماید، ذکر آن نیز لازم است.

ت- ارزش گذاری

۱- برای ارزش گذاری هر پلاک لازم است تحقیقات محلی از طریق مشاوران املاک، افراد و کسبه محلی مطلع صورت پذیرفته و در این رابطه صرفه و صلاح بانک و وضعیت ملک و سهل البیع بودن آن در نظر قرارگیرد.

۲- در تعیین ارزش واقعی ملک، میزان مساحت، موقعیت ملک، امکانات، دسترسی‌های آن، قدمت ساختمان و وضعیت املاک هم جوار معیار محاسبه است؛ به عنوان مثال ملکی که در جنب مدرسه قرار دارد ارزش آن از ملک مشابه که این وضعیت را ندارد کمتر خواهد بود، یا ملکی که دارای مساحت کمتری است نسبت به ملک با مساحت بیشتر، دارای ارزش بیشتری است؛ چرا که فروش آن آسان تر است.

ث- ضوابط ارزیابی

- ۱- ارزیابی عرصه و اعیان، ماشین آلات و تأسیسات کارخانجات تا سقف مشخص شده از سوی بانک مرکزی توسط کارشناسان اداره کل ارزیابی و نظارت اعتباری، ادارات امور، شعب مستقل و مازاد بر آن توسط کارشناسان رسمی دادگستری انجام می‌گیرد. بدیهی است هزینه کارشناسی به عهده متقاضی خواهد بود.
 - ۲- در تسهیلات مشارکت مدنی ساختمانی، ارزش روز زمین و بنای احداث شده به عنوان آورده غیرنقدی شریک در امر احداث بنا، توسط کارشناس بانک تعیین می‌گردد.
 - ۳- ارزیابی‌های مربوط به تسهیلات کارکنان بانک اعم از تسهیلات جدید یا مابه التفاوت آنها توسط کارشناس اداره امور یا ارزیاب شعبه صورت می‌پذیرد.
 - ۴- میزان تهرین اموال منقول و غیرمنقول و...^۱
- سقف پذیرش ارزشیابی صورت پذیرفته و وثایق بابت تهرین، با رعایت کلیه شرایط، ضوابط و صرفه و صلاح بانک به شرح جدول مارژ و وثایق و تضمین‌ها، پیوست به دستورالعمل اجرایی معاملات و تسهیلات اعتباری (بخشنامه ۲۰ب) قابل اعمال است.

نکات مهم:

- ۱- ادارات امور و شعب مستقل برای حفظ مصالح و منافع بانک، نهایت دقت در انتخاب ارزیاب و کارشناس را رعایت نموده و شخصی که کاملاً مورد اعتماد است برای این منظور در نظر گرفته و برای اطمینان بیشتر تعهدنامه اخذ و در حساب انتظامی ثبت می‌گردد.
- ۲- کارمزد قابل دریافت از مشتریان و بانک برای هر نوبت به شرح جدول مربوط محاسبه و اخذ می‌گردد. (طبق تعرفه اخذ شود)
- ۳- حق ارزیابی قابل پرداخت در وجه ارزیابان بانک برای هر دوره حسب صلاحدید ارکان بانک، بر اساس نامه‌ی عمومی ابلاغی اداره مرکزی برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی تعیین می‌گردد.
- ۴- نحوه تعیین مقاطع ارزیابی به منظور پرداخت مراحل تسهیلات اعطایی مصوب در خصوص ساختمان‌های در دست احداث اعم از مسکونی، تجاری، اداری، خدماتی و...

۱. نامه شماره ۹۵۰۳۱ مورخ ۱۳۹۵/۳/۱۰ اداره کل سازمان و روش‌ها

به شرح جدول زیر است:

ارزیابی وثایق تسهیلات اعطایی (اموال منقول و غیرمنقول)

نرخ کارمزد		نوع خدمت	ارزیابی اموال منقول و غیرمنقول (نسبت به مبلغ تسهیلات اعطایی)
مقطوع ۲۵۰.۰۰۰ ریال و غیرقابل برگشت نسبت به مازاد ۴ در هزار	تا ۳۰ میلیون ریال مبلغ تسهیلات از ۳۰ تا ۱۵۰ میلیون ریال از ۱۵۰ تا ۵۰۰ میلیون ریال از ۵۰۰ میلیون ریال به بالا	ارزیابی ماشین‌آلات منصوبه و کالا	
مقطوع ۲۵۰.۰۰۰ ریال و غیرقابل برگشت نسبت به مازاد ۱/۵ در هزار نسبت به مازاد ۱ در هزار برای هر نوبت ۲۵۰.۰۰۰ ریال	تا ۵۰ میلیون ریال مبلغ تسهیلات از ۵۰ تا ۵۰۰ میلیون ریال از ۵۰۰ میلیون ریال به بالا هزینه ارزیابی نوبت‌های اضافی	ارزیابی املاک و ساختمان	
مقطوع ۲۰۰.۰۰۰ ریال و غیرقابل برگشت نسبت به مازاد ۱/۵ در هزار نسبت به مازاد ۱ در هزار نسبت به مازاد ۰/۵ در هزار		ارزیابی و بازدید تسهیلات جعاله مسکن	
مقطوع ۲۰۰.۰۰۰ ریال و غیرقابل برگشت نسبت به مازاد ۱/۵ در هزار نسبت به مازاد ۱ در هزار نسبت به مازاد ۰/۵ در هزار	تا ۲۰ میلیون ریال مبلغ تسهیلات از ۲۰ تا ۵۰۰ میلیون ریال از ۵۰۰ میلیون تا یک میلیارد ریال از یک میلیارد ریال به بالا	ارزیابی املاک مزروعی و باغات	
تایک میلیارد ریال نسبت به مبلغ تسهیلات ۲/۵ در هزار از یک تا چهار میلیارد ریال نسبت به مازاد ۱/۵ در هزار از چهار میلیارد ریال به بالا نسبت به مازاد ۱ در هزار		ارزیابی تسهیلات مشارکت مدنی	
مبلغ کارمزد بر مبنای مانده خالص تسهیلات اعطایی و مطابق با تعرفه کارمزد ارزیابی اموال		درخواست مشتری جهت تعویض وثیقه	

توجه: با عنایت به اعلام نرخ کارمزدها توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به صورت سالانه از بخشنامه مربوط استفاده شود.

پرداخت حق ارزیابی به کارکنان بانک

الف- مبلغ ارزیابی قابل پرداخت برای هر نوبت ارزیابی:

حق ارزیابی قابل پرداخت (ریال)		مبلغ ارزیابی (ریال)
ماشین آلات و تأسیسات و اموال منقول	احداث و تکمیل ابنیه و ساختمان	
تا ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۳۰.۰۰۰	۲۰.۰۰۰
از ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۱ تا ۳۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۵۰.۰۰۰	۳۰.۰۰۰
از ۳۰۰.۰۰۰.۰۰۱ تا ۶۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۸۰.۰۰۰	۵۰.۰۰۰
از ۶۰۰.۰۰۰.۰۰۱ تا ۱.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۲۰.۰۰۰	۸۰.۰۰۰
مبالغ بیش از ۱.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	معادل ۱/۱۰ مبلغ ارزیابی حداکثر تا مبلغ ۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال	معادل ۱/۱۰ مبلغ ارزیابی حداکثر تا مبلغ ۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

جدول تعیین مقاطع ارزیابی برای پرداخت اقساط تسهیلات اعطایی مصوب در خصوص ساختمان‌های در دست احداث اعم از مسکونی- تجاری- اداری- خدماتی- مجتمع‌های کشاورزی و دامداری و واحدها و کارخانجات صنعتی

مقاطع پیشرفت کار	در مورد ساختمانهایی با اسکلت فلزی	در مورد ساختمانهایی با اسکلت بتنی	در مورد واحدهای مسکونی یک یا دو طبقه بدون اسکلت
مرحله اول	پس از پایان پی کنی- پی‌سازی و اجرای حدود اسکلت کل ساختمان و عایق کاری پی‌ها و دیوارهای همکف یا زیرزمین	پس از پایان پی کنی- پی‌سازی و اجرای اسکلت بتنی سقفاها و ستون‌های کل ساختمان و عایق کاری پی‌ها و دیوارهای همکف و زیرزمین	الف- برای واحدهای یک طبقه اجرای عملیات پی کنی- پی سازی و دیوارچینی تا زیر سقف مسکونی و عایق کاری پی‌ها و دیوارها. ب- برای واحدهای دو طبقه انجام عملیات ردیف الف به اضافه اجرای سقف طبقه همکف
مرحله دوم	پس از تکمیل اسکلت و ۵۰٪ از دیوارچینی‌ها و تیغه‌بندی‌ها و نصب پنجره‌ها و چارچوب‌های فلزی درها	پس از تکمیل اسکلت- ۵۰٪ از دیوارچینی‌ها و تیغه‌بندی‌ها و نصب پنجره‌ها و چارچوب‌های فلزی درها	پس از تکمیل دیوارچینی‌ها و پوشش سقفاها و ۵۰٪ از تیغه‌بندی‌ها و نصب پنجره‌ها و چارچوب‌های فلزی درها
مرحله سوم	در مورد کلیه ساختمان‌ها اعم از اسکلت فلزی- اسکلت بتنی و واحدهای مسکونی یک یا دو طبقه و غیره.		
	پس از اتمام آجرکاری‌ها، گچ و خاک و تأسیسات شامل کانال‌های کولر، لوله کشی‌های سرد و گرم و شوفاژ و گاز فاضلاب و لوله گذاری برای سیم کشی برق و همچنین ایزولاسیون پشت بام و دیوارچینی‌ها		
مرحله چهارم	پس از فرش نمودن موزائیک کف‌ها، قرنیز دور اتاق‌ها، سفیدکاری‌ها، سقف‌های کاذب، کاشی کاری‌ها، ایزولاسیون و سرامیک کف سرویس‌ها، نصب پله‌ها، پنجره‌ها و درها و اجرای ۵۰٪ از نماسازی و محوطه سازی ساختمان.		

۱. در مورد واحدهای مسکونی انفرادی مراحل سوم و چهارم می‌تواند یکجا صورت گیرد و امر ارزیابی پیشرفت عملیات ساختمانی این گونه واحدها کلاً طی سه مرحله انجام شود.

تعهدنامه

اینجانب فرزند دارای شناسنامه شماره
با شماره ملی صادره از مقیم
بدین وسیله متعهد و ملتزم می‌شوم املاکی که به منظور تقویم و ارزیابی برای ارتقاء نزد بانک ملی ایران یا برای هر نوع موضوع دیگری به اینجانب محول می‌شود، نخست این که ضمن بازدید از ملک یا املاک مورد نظر از حیث مساحت و حدود و ابعاد و دیگر مشخصات، با سند مالکیت ملک دقیق تطبیق دهم و در صورتی که هرگونه تعارض یا اختلافی به نظر برسد، مراتب را صریح و کتبی در اسرع وقت به بانک ملی ایران اعلام نمایم. دوم، قیمت و ارزش روز ملک (تاریخ ارزیابی) را با رعایت مصالح و منافع بانک ملی ایران تعیین نمایم. به نحوی که بانک ملی ایران برای استیفای طلب خود از ملک ارزیابی شده به هیچ وجه دچار اشکال نگردیده و زیان و خسارتی از لحاظ عدم تطبیق با اسناد و یا قیمت تعیین شده با قیمت روز ملک، متوجه بانک نگردد و چنانچه به صرف اظهار بانک ملی ایران در نتیجه عدم دقت یا ارزیابی اینجانب زیان و خسارتی متوجه بانک ملی ایران گردد، به موجب این نوشته بطور قطع و غیرقابل فسخ متعهد می‌شوم خسارت و زیان وارده به بانک را به صرف اظهار و مطالبه بانک ملی ایران به بانک مزبور پرداخت نموده و نظر هر کارشناس یا ارزیاب یا مقام دیگری را هم که از طرف بانک ملی ایران برای تجدید ارزیابی تعیین شود، بدون هیچ گونه ایراد یا اعتراضی بپذیرم.

در ضمن بدین وسیله تعهد می‌نمایم کلیه امور مربوط به ارزیابی املاک یا تأسیسات اعم از بازدید و تنظیم صورت مجلس ارزیابی و... را که به این جانب محول می‌شود، در خارج از وقت اداری و در منزل انجام دهم و در مبادرت به انجام امور ارزیابی هیچ گونه لطمه‌ای به کار روزانه‌ام وارد ننمایم.

نام و نام خانوادگی - امضا

محل الصاق تمبر

بیمه اموال و وثایق تسهیلات اعطایی

وثایق تسهیلات اعطایی و در صورت لزوم اموال و کالاهای موضوع معاملات بانک همه ساله و در طول مدت قرارداد به هزینه مشتری در برابر خطرات ناشی از آتش سوزی، انفجار، صاعقه، سیل و زلزله به نفع بانک و به شرح زیر بیمه می‌گردند:

۱- واحدهای مسکونی که عرصه و اعیان یا اعیانی آنها در رهن بانک قرار می‌گیرند، به

ارزش اعیانی و حداقل معادل مانده مطالبات بانک با مارژ مربوط.

۲- کارخانه‌ها اعم از ساختمان‌ها و ماشین‌آلات آنها و دیگر اموال موضوع معاملات بانک به

میزان ارزش حقیقی آنها (ارزیابی).

۳- کلیه مالکان واحدهای صنعتی، تولیدی می‌بایست نسبت به بیمه مودن واحدهای خود

در برابر حوادث غیرمترقبه از جمله سیل و زلزله اقدام نمایند.

تبصره- شعب می‌توانند حسب مورد در خصوص وثایق و اموال مورد معامله، با توجه به

شرایط، وضعیت و ماهیت آنها، پوشش بیمه‌ای مناسب علاوه بر موارد آتش سوزی، سیل، انفجار، صاعقه و زلزله در مقابل خطرات احتمالی به هزینه مشتری و به نفع بانک بیمه نمایند.

نحوه بیمه وثایق مسکونی:

برای حفظ حقوق و مصالح بانک و صاحبان مرهونات مسکونی، در صورت موافقت مشتریان اصلح است، وثایق متعلق به آنان به مبلغی معادل ارزش واقعی بیمه شوند، تا در صورت وقوع حادثه ضمن وصول مطالبات بانک از بیمه گر، مازاد بر آن نیز به مالک پرداخت گردد. در این راستا لازم است واحدها مزایای بیمه بر اساس ارزش واقعی (ارزیابی) را بر اساس مفاد ماده ۱۰ قانون بیمه^۱ برای مشتری توضیح داده و در صورت عدم موافقت مشتری با انجام بیمه به شرح یادشده، می‌بایست محل رهن را حداقل معادل مطالبات بانک (اصل تسهیلات اعطایی بعلاوه سهم سود بانک) با مارژ ۱۳۰٪ بیمه نمایند.

تبصره- چنانچه راهن شخص ثالث باشد، تعهدنامه مربوط باید توسط وی نیز امضا گردد. در صورت عدم موافقت مشتری با انجام بیمه به شرح مذکور، می‌بایست مرهونه حداقل معادل مطالبات بانک (اصل تسهیلات اعطایی + سهم سود بانک) بیمه شوند. برای سهولت در امر بیمه نمودن غیرمنقول‌های مسکونی مورد وثیقه بانک، قراردادی با شرایط زیر در نظر گرفته شده است. در نتیجه در خصوص بیمه وثایق مسکونی، واحدها به طریق ذیل اقدام خواهند نمود:

۱- واحدها در پایان هر ماه صورت کاملی از مشخصات مرهوناتی که طی ماه قبل مشمول بیمه شده‌اند فهرست بیمه وثایق مسکونی تهیه و حق بیمه مربوط را پس از کسر کارمزد به حساب اعلام شده از سوی شرکت بیمه طرف قرارداد واریز می‌نماید.

تبصره: میزان و نحوه محاسبه حق بیمه دریافتی از مشتری، چگونگی تعیین و نگهداری کارمزد بانک و شماره حساب شرکت بیمه طرف قرارداد، طی دستورالعمل‌های صادره از سوی اداره کل اعتبارات اعلام می‌گردد.

۲- ارزش مورد بیمه مبلغی خواهد بود که در فرم مورد نظر مندرج می‌شود و این مبلغ طبق مفاد بند یک معادل ارزش حقیقی مورد وثیقه (مبلغ ارزیابی) یا حداقل معادل مطالبات بانک (اصل تسهیلات اعطایی به اضافه سهم سود بانک) است.

۳- در صورتی که از مرهونه‌ای پیش از پایان مدت قرارداد فک رهن به عمل آید، بیمه آن فسخ شده تلقی می‌گردد و حق بیمه مربوط به زمان پس از فک رهن به صورت روزشمار محاسبه و از سوی شرکت بیمه طرف قرارداد به بانک مسترد می‌شود. در این خصوص واحدها توجه خواهند داشت در پایان هر ماه صورت جداگانه‌ای تهیه و به انضمام صورت مورد اشاره در بند یک برای دریافت مازاد حق بیمه، به اداره مرکزی شرکت بیمه طرف قرارداد ارسال نمایند.

۱. ماده ۱۰ قانون بیمه: در صورتیکه مالی به کمتر از قیمت واقعی بیمه شده باشد، بیمه گر فقط به تناسب مبلغی که بیمه کرده است با قیمت واقعی مال مسئول خسارت خواهد بود.

۴- برای حفظ حقوق بانک و مشتریان در صورت وقوع حادثه، بابت هر یک از مرهونات بیمه شده مشمول قرارداد، شعبه مکلف است حداکثر طی مدت ۵ روز موضوع را با ذکر مشخصات کامل مورد بیمه‌ی خسارت دیده (شامل نشانی و شماره ملک، مبلغ بیمه شده، شماره و تاریخ اعطای تسهیلات، نام و نشانی مالک و همچنین تاریخ وقوع حادثه) به شرکت بیمه طرف قرارداد اعلام نمایند تا پس از ارزیابی کارشناس شرکت بیمه و تعیین میزان خسارت، مدارک لازم به همراه گزارش کارشناس مذکور به اداره مرکزی شرکت بیمه‌ی طرف قرارداد ارسال تا نسبت به پرداخت خسارت وارده اقدام نمایند.

تبصره: پیش از بازدید کارشناس شرکت بیمه‌ی طرف قرارداد از محل حادثه، نباید هیچ گونه تغییری در وضع محل در رهن ایجاد شود.

۵- واحدها باید مراقبت نمایند، صورت‌های مربوط به بیمه ماهانه و تایق (مذکور در بند ۱) دقیق و کامل تهیه شده و در اسرع وقت برای شرکت بیمه‌ی طرف قرارداد ارسال شود. در حال حاضر معادل یک درهزار مبلغ بیمه نامه به عنوان حق بیمه اخذ می‌شود که از مبلغ حق بیمه معادل بیست و هشت درصد آن به عنوان کارمزد دریافتی بانک کسر و مابقی به حساب شرکت واریز می‌گردد.

نحوه بیمه وثایق غیرمسکونی

اموال غیرمنقول محل کارخانه‌ها و مستحقات ایجاد شده در آنها و همچنین ماشین‌آلات و دیگر اموال موضوع معاملات بلنک می‌بایست در طول مدت معامله و مادام که مطالبات بلنک از هر جهت وصول نشده، به ارزش حقیقی آنها (قیمت ارزیابی) به طور موردی به هزینه مشتری بیمه شوند. در ضمن چنانچه کارخانه و مستحقات آنها و ماشین‌آلات قبلاً به نفع مشتری بیمه شده باشد، لازم است به هنگام اعطای تسهیلات نسبت به اخذ الحاقیه (مبنی بر تغییر ذی نفع، بیمه نامه از مشتری به نام بانک) اقدام گردد.

اجاره املاک مورد وثیقه

اجاره دادن املاک مورد وثیقه بانک از طرف مشتری منوط به موافقت بانک است. بنابراین در این گونه موارد به شرط آنکه مشتری بدهی معوق نداشته باشد، واحدها می‌توانند در صورتی که ملک مورد وثیقه، مسکونی باشد، موافقت خود را با اجاره دادن ملک به مدتیکسال به دفترخانه اسناد رسمی اعلام نمایند.

لازم به توضیح است چنانچه مدت قرارداد اجاره بیش از یکسال باشد، حداکثر مدت اجاره تا پایان قرارداد خواهد بود.

در مورد وثایقی که محل کسب و کار باشد، برای اجاره دادن آنها می‌بایست از اداره مرکزی یا اداره امور متبوع، مجوز لازم گرفته شود.

بانكدارى داخلى-۲ ۸۰

بخش ششم: اطلاعات اعتباری مشتریان، نحوه اخذ اطلاعات و تعیین عوامل اساسی حد مجازها ۸۱

(فرم شماره یک)

فهرست گیرندگان تسهیلات و مشخصات مرهوناتی که در ... ماه ... سال ... بیمه شده‌اند،
مربوط به بانک ملی ایران شعبه.....

ردیف	نام بیمه‌گذار یا بیمه‌گذاران	شماره ملک	مشخصات مورد بیمه	آدرس مورد رهن	مبلغ مورد بیمه	شماره و موضوع معاملات	مدت بیمه‌نامه	تاریخ شروع بیمه‌نامه	تاریخ انقضاء	کل حق بیمه	۲۸٪ هزینه متفرقه بانک	مبلغ حق بیمه قابل پرداخت

مهر و امضای بانک ملی ایران شعبه.....

پرسش‌های بخش هفتم

- ۱- وثیقه را شرح داده، انواع آن را نام ببرید.
- ۲- اسناد تضمینی را توضیح داده، انواع آن را بنویسید.
- ۳- هدف از اخذ تضمین در معاملات عقود اسلامی چیست؟
- ۴- سه نکته از نکاتی که به هنگام تنظیم قراردادها باید رعایت شود، توضیح دهید.
- ۵- پنج نکته از نکات قابل توجه به هنگام تنظیم قراردادهای ثبتي را بنویسید.
- ۶- قرارداد متمم چیست؟ در چه زمانی تنظیم می‌شود؟
- ۷- نحوه اخذ سپرده سرمایه‌گذاری بلندمدت به عنوان وثیقه چگونه است؟
- ۸- منظور از کالاهای زیرکلید چیست؟
- ۹- تعهدنامه ۸۴۲ چیست؟ موارد اخذ، مبلغ و چگونگی نگهداری آن را توضیح دهید.
- ۱۰- شرایط املاک مورد تهرین را بنویسید؟ مدارک مورد نیاز را به هنگام تهرین (حداقل ۴ مورد) را نام ببرید.
- ۱۱- نحوه بیمه وثایق مسکونی را به طور مختصر توضیح دهید.

بخش هشتم:

قرض الحسنه اعطایی

مبحث اول - کلیات

تعریف: قرض الحسنه اعطایی عقدی است که به موجب آن بانک به عنوان (قرض دهنده) مبلغ معینی را طبق شرایط مقرر در این دستورالعمل به اشخاص حقیقی یا حقوقی به عنوان (قرض گیرنده) به قرض واگذار نماید.

۱- موارد اعطای قرض الحسنه:

اعطای قرض الحسنه در موارد زیر مجاز است:

الف- به شرکتهای تعاونی برای ایجاد کار، این مورد ناظر به آن دسته از شرکتهای تعاونی تولیدی به جز بازرگانی و معدنی است که بخشی یا همه فعالیت آنها برای فراهم آوردن وام تأمین وسایل و ابزار و دیگر امکانات ضروری برای ایجاد کار برای اعضا در شرایطی باشد که این اعضا خود امکانات لازم را ندارند.

ب- کارگاهها و واحدهای تولیدی متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی برای کمک به امر

افزایش تولید در موارد ذیل:

- ۱- جلوگیری از توقف کارگاهها و واحدهای تولیدی موجود؛
- ۲- راهاندازی کارگاهها و واحدهای تولیدی راکد؛
- ۳- توسعه کارگاهها و واحدهای تولیدی کوچک در شهرهای کوچک و روستاها
- ۴- ایجاد کارگاهها و واحدهای تولیدی کوچک در شهرهای کوچک و روستاها.
- ۵- در مواردی که تأمین نیاز کارگاه یا واحد تولیدی از طریق دیگر تسهیلات امکانپذیر نباشد.

۶- اعطای وام برای اشخاصی که در بخش کشاورزی به فعالیت اشتغال دارند و به علت بروز عوامل نامساعد طبیعی نظیر سیل، زلزله، یخبندان، گرما، آفات نباتی و دیگر موارد اضطراری مشابه دچار ضرر و زیان شده باشند.

ج- رفع احتیاجات اشخاص حقیقی در موارد زیر:

۱- هزینه‌های ازدواج و تهیه جهیزیه

۲- فرزند آوری

۳- درمان بیماری

۴- تعمیرات و تأمین مسکن.

ه- کمک هزینه تحصیلی

۶- کمک برای ایجاد مسکن در روستاها

۷- تکمیل ساختمان‌های ارزان قیمت

تبصره ۱- شرکت‌های تعاونی که حداقل با ۷ نفر عضو، فاقد وسایل و ابزار یا امکانات کاری برای انجام امور تولیدی یا خدماتی مشخص تشکیل شده باشند، می‌توانند از وام قرض‌الحسنه موضوع بند «الف» استفاده نمایند.

تبصره ۲- واحدهای تولیدی متعلق به اشخاص حقیقی شامل اشخاصی می‌گردد که مستقیم در امر کشاورزی و دامپروری فعالیت داشته یا به کار کشاورزی و دامپروری مبادرت خواهند کرد.

تبصره ۳- اعطای تسهیلات موضوع بند ب مذکور به واحدهای تولیدی کشاورزی و صنعتی در اولویت قرار خواهند داشت.

تبصره ۴- واحدهایی که در امور صنعتی به فعالیت اشتغال داشته باشند، مشمول استفاده از تسهیلات قرض‌الحسنه نخواهند بود.

تبصره ۵- اعطای قرض‌الحسنه به کارکنان شاغل رسمی- قراردادی بانک به غیر از وام قرض‌الحسنه ازدواج و فرزندآوری طبق ضوابط این دستورالعمل ممنوع است.

کارکنان بانکشسته بانکها مشمول تبصره ۵ مذکور نگردیده و می‌توانند در چارچوب دستورالعمل‌های اجرایی قرض‌الحسنه اعطایی بانکها مشمول دریافت قرض‌الحسنه گردند.

تبصره ۶- دارندگان حساب‌های سپرده قرض‌الحسنه در استفاده از قرض‌الحسنه اعطایی از اولویت برخوردار هستند.

۲- میزان قرض الحسنه اعطایی و مدت بازپرداخت آن:

میزان قرض الحسنه اعطایی به هر شخص حقیقی و یا حقوقی و مدت بازپرداخت آن توسط اداره مرکزی تعیین می‌گردد. شروع نخستین قسط قرض الحسنه رفع احتیاجات ضروری یک ماه پس از پرداخت قرض الحسنه است.

اقساط و کارمزد قرض الحسنه: برای تقسیط و وصول مبلغ قرض الحسنه اعطایی سال‌های دوره بازپرداخت به جای دوازده ماه، یازده ماه در نظر گرفته می‌شود و در هر سال یک قسط (بازپرداخت سی و شش ماه، مبلغ قرض الحسنه در سی و سه قسط (مبلغ هر قسط = ۳۳ ÷ مبلغ قرض الحسنه اعطایی) و کارمزد متعلق در سه قسط اول، سیزده و بیست و پنج قسط وصول گردد. کارمزد وام قرض الحسنه در زمان پرداخت تسهیلات با استفاده از فرمول زیر برای یکسال محاسبه می‌شود:

$$\text{کارمزد یکسال} = \frac{\text{اعطایی} \times ۳۶۵ \times \text{نرخ کارمزد مبلغ تسهیلات قرض الحسنه}}{۱۰۰ \times ۳۶۵}$$

بخشی از این کارمزد متناسب با تعداد روزهای واقع در سال جاری به حساب کارمزد قطعی و باقیمانده آن به حساب کارمزد آتی منظور گردیده و در ابتدای سال بعد مانده حساب کارمزد آتی به صورت سیستمی به حساب کارمزد قطعی سال منتقل می‌شود. در سنوات بعد در تاریخ متناظر با روز پرداخت وام، دوباره طبق روش یادشده و براساس مانده‌ی وام قرض الحسنه کارمزد وام قرض الحسنه محاسبه و از مشتری اخذ می‌گردد. در صورت تخطی قرض گیرنده از مفاد قرارداد یا استفاده از وام 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 به‌عنوان وجه‌التزام تأخیر تأدیه دین که طبق دستورالعمل زیر محاسبه می‌گردد، به بانک پرداخت نماید.

$$\text{تعداد روز} \times \text{نرخ وجه التزام تأخیر تأدیه دین} \times \text{مانده اصل بدهی}$$

$$۱۰۰ \times ۳۶۵$$

تبصره- مانده‌ی اصل بدهی مندرج در دستورالعمل محاسباتی این ماده عبارت است از مانده اصل قرض الحسنه به علاوه کارمزد متعلقه معوقی که از سوی قرض گیرنده به بانک

پرداخت نشده است.

مبحث دوم- دستورالعمل اجرایی قرض الحسنه اعطایی

۱- اخذ مدارک و بررسی اطلاعات

با مراجعه متقاضی به بانک فرم درخواست وام قرض الحسنه (نمونه ۳۸۰۰ برای اشخاص حقیقی و نمونه ۳۸۰۱ برای اشخاص حقوقی) با ارائه تقاضای کتبی در اختیار وی قرار داده می‌شود تا آن را تکمیل و امضا نموده و به بانک تسلیم نماید.

واحدها پس از دریافت برگ درخواست نسبت به اخذ اطلاعات در مورد متقاضی و ضامن در صورت ضمانت شخص ثالث اقدام و در بررسی‌های خود برای اخذ تصمیم باید موارد ذیل را رعایت نمایند:

الف- حصول اطمینان از واجد شرایط بودن متقاضی به استفاده از وام قرض الحسنه اعطایی.

ب- حصول اطمینان از نیاز متقاضی؛

ج- حصول اطمینان از سکونت متقاضی در محدوده عملیات واحد مربوط؛

د- حصول اطمینان از ایجاد کار (موضوع بند «۱» مبحث اول)؛

ه- حصول اطمینان از افزایش تولید (موضوع بند «۱» مبحث اول)؛

و- حصول اطمینان از این که متقاضی به این بانک از بابت قرض الحسنه بیش از سقف و ضوابط اعلامی بانک مرکزی بدهی نداشته باشد و برای احراز این امر موضوع در فرم تقاضای متقاضی باید صریحاً قید و به وسیله متقاضی تعهد شده باشد. در ضمن اخذ استعلام از سامانه تسهیلات و تعهدات بانک مرکزی ج.ا.ا. الزامی است.

ز- حصول اطمینان از این که متقاضی قادر به بازپرداخت قرض الحسنه اعطایی است.

ح- واحدها مکلفانند، برای اطمینان از وصول مطالبات خود ناشی از اعطای قرض الحسنه تأمین یا تضمین کافی از متقاضی اخذ نمایند.

ط- در صورتی که تقاضا برای تهیه جهیزیه یا امر ازدواج باشد اصل و کپی سند ازدواج (عقدنامه) و اصل و کپی شناسنامه و کارت ملی زوج‌ها پیوست برگ درخواست باشد. در مورد اقلیت‌های دینی اقرارنامه ازدواج یا هر مدرک مشابه دیگر که توسط مراکز مربوطه مورد تایید قرار گیرد معادل عقدنامه ازدواج تلقی می‌گردد.

تبصره ۱- در صورتی که دریافت کنندگان قرض الحسنه ازدواج به سن قانونی

نرسیده باشند، اعطای آن به والدین آنها منعی ندارد؛ همچنین در صورتی که متقاضیان

قرض الحسنه ازدواج قدرت بازپرداخت نداشته باشند، اعطای آن با تعهد پرداخت اقساط

توسط والدین آنان یا ضامن معتبر مجاز است. همچنین اعطای قرض الحسنه به پدر یا مادر دختر در امر تهیه جهیزیه ولو دختر به سن رشد قانونی رسیده باشد با رعایت سایر ضوابط ابلاغی از سوی بانک مرکزی (ادارات مرکزی) بلامانع است. در ضمن در صورتی که اشخاص زیر ۱۸ سال، اصالتاً متقاضی دریافت وام قرض الحسنه ازدواج باشند، اهلیت متقاضی باید از سوی بانکها احراز گردد و بر این اساس ارائه حکم رشد الزامی است.

تبصره ۲- مدت زمان استفاده متقاضیان وام قرض الحسنه ازدواج از تاریخ وقوع عقد، هر ساله مطابق دستورالعمل بانک مرکزی و از سوی ادارات مرکزی اعلام می‌گردد.

تبصره ۳- با توجه به امکان اعطای وام قرض الحسنه ازدواج به هر ایرانی، چنانچه متقاضی وام موصوف قبلاً از این وام استفاده نکرده باشد، (باوجود ازدواج دوم یا بیشتر) می‌تواند از وام ازدواج بهره‌مند گردد.

تبصره ۴- ثبت نام در سامانه ازدواج برای متقاضیانی که سن آنان بالای ۵۰ سال (ملاک تاریخ عقد نامه) است، امکان‌پذیر نیست.

ک- اگر تقاضای قرض الحسنه برای درمان بیماری باشد باید مدارک مربوط به هزینه‌های درمانی که مورد تأیید مراکز و یا مقامات ذی صلاح درمانی باشد و حداکثر بیش از ۲ ماه از تاریخ صدور آن نگذشته باشد اخذ گردد. در صورت پرداخت قرض الحسنه کلیه مدارک پس از رویت اصل آنها با مهر مخصوص پرداخت قرض الحسنه و نام واحد ممه‌ورگردیده و اصل یا تصویر آنها در پرونده متقاضی نگهداری می‌شود. در مواردی که مدارک و مستندات متقاضی قرض الحسنه در امر درمان کافی نباشد، واحدها مراتب را برای اتخاذ تصمیم به اداره امور شعب متبوع و شعب مستقل به اداره مرکزی منعکس و طبق مصوبه مربوط اقدام خواهند نمود.

ل- در کلیه موارد اعطای قرض الحسنه رفع احتیاجات اشخاص مذکور در قسمت «ج» بند ۱ مبحث اول پرداخت قرض الحسنه حسب مورد در فاکتورهای درمانی اسناد تهیه و تأمین و تعمیر مسکن باید درج و مهر شعبه داشته باشد و تصویر آنها در پرونده معاملاتی مشتری نگهداری شود.

م- چنانچه به منظور تعمیرات مسکن تقاضای قرض الحسنه شده باشد باید نوع هزینه و میزان آن از طرف متقاضی (مالک) اعلام شود و از اعطای قرض الحسنه برای تعمیرات غیر ضروری و تزئینی اکیداً خودداری گردد و پرداخت از این بابت با نظارت مسئول واحد باید به مصرف تعمیرات ضروری و غیرقابل اجتناب که مورد تأیید واحد

پرداخت کننده قرار گرفته برسد.

تبصره ۱- متقاضیانی می‌توانند از وام قرض‌الحسنه برای تکمیل ساختمان‌های ارزان قیمت استفاده نمایند که به هیچ وجه از دیگر تسهیلات خرد بانکی (تا سقف اعلامی بانک مرکزی) استفاده نکرده و مجوز لازم امور ساختمانی را نیز از مقامات ذی صلاح محل اخذ نموده باشند.

تبصره ۲- وام‌های قرض‌الحسنه ازدواج و نیز دیگر وام‌های تکلیفی موضوع قوانین مختلف از قبیل وام فرزندآوری یا تسهیلات حمایتی در حوادث غیرمترقبه مصوب هیئت وزیران و همچنین تسهیلات اعطایی بابت خرید، جعاله، ودیعه و ساخت مسکن، مشمول احکام و ضوابط خاص بوده و خارج از حداکثر مجموع اصل تسهیلات خرد قابل پرداخت به مشتری (مطابق دستورالعمل بانک مرکزی و ادارات مرکزی) در هر موسسه اعتباری است.

ن- نظر به این که قرارداد قرض‌الحسنه اعطایی به موجب ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا در حکم اسناد لازم‌الاجرا بوده و در صورت تخلف امضاکنندگان از مفاد قرارداد می‌توان به استناد قرارداد اجرائیه صادر و اموال آنان را بازداشت و نسبت به وصول طلب بانک اقدام نمود؛ در نتیجه در معاملات قرض‌الحسنه رفع احتیاجات ضروری با وجود عقد قرارداد قرض‌الحسنه اعطایی با ضمانت شخص ثالث که لازم‌الاجرا است؛ اخذ سفته به عنوان تضمین اضافی ضرورتی نخواهد داشت. در صورتی که نیاز به اخذ تضمین بیشتری باشد می‌توانند به جای یک نفر، ضامن‌های متعددی را ضمن امضای قرارداد به ضمانت بگیرند (با رعایت دستورالعمل‌های بانک مرکزی- ادارات مرکزی).

در خصوص اعطای قرض‌الحسنه در دیگر موارد حسب نظر مرجع تصویب‌کننده وام اعطایی علاوه بر قرارداد لازم‌الاجرا، تضمین‌های لازم نیز باید اخذ شود.

۲- پیشنهاد و تصویب:

واحدها پس از رسیدگی برگ درخواست و احراز موارد مشروح در بند ۱ این مبحث در صورتی که قرض‌الحسنه اعطایی مشمول بندهای «الف» و «ب» موارد اعطای قرض‌الحسنه و بیش از حدود اختیارات تفویضی باشد، مراتب را با اظهار نظر صریح به اداره امور شعب تابعه خود اعلام و ادارات امور شعب نیز به نوبه خود ضمن ارسال یک نسخه از برگ درخواست و دیگر مدارک مربوط، مراتب را به اداره مرکزی اعلام و پس از دریافت پاسخ طبق نظر اداره مرکزی اقدام

خواهند نمود.

هیچ یک از واحدهای بانک پیش از تصویب و تأیید اداره مرکزی مجاز به پرداخت قرض الحسنه به متقاضیان مشمول بندهای «الف» و «ب» موارد اعطای قرض الحسنه مندرج در بند «۱» مبحث اول نخواهند بود و پرداخت از این بابت منوط به تأیید و تصویب اداره مرکزی است. ادارات امور شعب می‌توانند با توجه به اوضاع و احوال منطقه واحدهای تابعه شماری از شعب را برای پرداخت قرض الحسنه رفع احتیاجات ضروری انتخاب و مراتب را به کلیه واحدهای زیر پوشش خود اعلام تا متقاضیان واجد شرایط را برای مراجعه به آن واحدها راهنمایی نمایند. چنانچه موضوع تقاضا ردیف‌های بند «ج» موارد اعطای قرض الحسنه رفع احتیاجات اشخاص و حداکثر تا میزان حدود اختیارات تفویضی باشد، واحدها خود با رعایت کلیه مقررات و ضوابط مربوط، تصمیم مقتضی اتخاذ خواهند نمود. مادامی که مجوز پرداخت قرض الحسنه کمک هزینه تحصیلی به طور موردی یا کلی برای واحدی صادر نشده باشد، واحدها از پذیرش درخواست و پرداخت قرض الحسنه کمک هزینه تحصیلی تا دریافت دستورالعمل مربوط از اداره کل خودداری خواهند نمود.

۳- تنظیم و ثبت قرارداد قرض الحسنه:

الف- پس از بررسی‌های لازم چنانچه درخواست متقاضی تأیید و تصویب شد، قرارداد قرض الحسنه در سه نسخه تکمیل و به امضای متقاضی و ضامن او (در صورتی که ضامن معرفی نموده باشد) می‌رسد.

ب- واحدها مکلف‌اند در قرارداد قرض الحسنه قید نمایند که قرارداد مذکور بر اساس توافق طرفین در حکم اسناد لازم‌الاجرا و تابع آئین نامه اجرایی اسناد رسمی است.
تبصره ۱: معاملاتی که طبق قوانین و مقررات موضوع در مورد وثایق دریافتی باید در دفاتر اسناد رسمی انجام شوند، هم چنان طبق تشریفات مربوط انجام خواهند شد.
تبصره ۲: مطالبه خسارت تاخیر تادیه از اشخاص ثالث که قراردادهای وام را به عنوان ضامن، وثیقه گذار، راهن و.... امضا نموده‌اند، منوط بر این است که موضوع معوق شدن وام پس از گذشت حداکثر دو ماه از سررسید اقساط و عدم بازپرداخت توسط وام گیرنده یا بلافاصله پس از حال شدن دیون وام گیرنده از طریق نشانی مندرج در صدر قراردادها، به اطلاع ضامنین و راهنین رسانده شود، در غیر این صورت اخذ وجه التزام تأخیر تادیه از اشخاص ثالث امکان‌پذیر نخواهد بود.

ج- در صورتی که اعطای وام در برابر اخذ وثیقه غیرمنقول مورد تصویب قرار گیرد، پس از

ارزیابی در صورت تکافوی وثیقه، قرارداد مربوط باید در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد. این قرارداد به مبلغ رهنی مانند دیگر وثایق در گروه بانک در حساب‌های انتظامی نگهداری می‌شود.

د- چنانچه اعطای وام در برابر اخذ وثیقه منقول مورد تصویب قرار گیرد، پس از ارزیابی و در صورت تکافوی وثیقه در صورتی که مورد وثیقه جزء اموالی باشد که رهن آنها نیازمند تنظیم سند ثبتی نیست، واحدها می‌توانند از قرارداد مربوط استفاده نموده و قرارداد مذکور را در سه نسخه تکمیل و به امضای متقاضی برسانند. ثبت این قرارداد نیز در دفترخانه اسناد رسمی ضرورتی ندارد. در مواردی که وثایق معرفی شده توسط متقاضی جزء اموالی باشد که رهن آنها نیازمند تنظیم سند ثبتی است مانند رهن وسایط نقلیه، واحدها با استفاده از همین قرارداد نسبت به تنظیم و ثبت آن در دفاتر اسناد رسمی اقدام نموده و قراردادها را به مبلغ رهنی مانند دیگر وثایق در گروه بانک در حساب‌های انتظامی نگهداری خواهند نمود.

تذکره:

۱- پیش از انعقاد قرارداد و امضای آن باید نمونه قرارداد به همراه مقررات و ضوابط مصرح در آن در اختیار مشتری، ضامن وثیقه گذار یا رهن قرار گیرد تا ضمن رویت قرارداد از مندرجات آن آگاهی کامل کسب نمایند.

۲- پس از انعقاد قرارداد و امضای آن می‌بایست یک نسخه از قرارداد که ارزش قانونی یکسان با دیگر نسخ دارد، در اختیار مشتری ضامن وثیقه گذار یا رهن قرار گیرد.

۴- صدور اسناد حسابداری قرض الحسنه:

عملیات حسابداری توسط سیستم متمرکز انجام می‌شود و قابل گزارش‌گیری است. اسناد حسابداری بابت تسهیلات قرض الحسنه به دو روش صورت می‌پذیرد:

الف- روش کارمزد دفعی (روش فعلی): اسناد حسابداری در سیستم‌های بانک در حال

حاضر براساس این روش صادر می‌گردند، به نحوی که پس از محاسبه کارمزد، از محل حساب مشتری سهم سال جاری در سرفصل کارمزد دریافتی و سهم سال بعد در سرفصل کارمزد سال‌های آینده (آتی) ثبت می‌گردد که در ابتدای سال بعد (فروردین ماه) مانده سرفصل کارمزد آتی به سرفصل کارمزد دریافتی منظور می‌شود. در این روش برای به دست آوردن مبلغ هر قسط مبلغ اصل تسهیلات اعطایی بر تعداد کل

اقساط تقسیم می‌شود.

ب- روش کارمزد اقساطی (روش جایگزینی): اسناد حسابداری صادره در این روش حسب دستورالعمل بانک مرکزی در برخی از بانک‌ها پیاده‌سازی گردیده است و در آینده نیز در سیستم‌های تسهیلات قرض الحسنه بانک جایگزین روش فعلی می‌شود. در این روش پس از محاسبه کارمزد، از محل سرفصل کارمزد دریافتی براساس سهم سال جاری و سال آتی کارمزد دریافتی و کارمزد سال‌های آینده بستانکار می‌شود و کارمزد هر سال به عنوان نخستین قسط در سال مورد محاسبه منظور می‌گردد (اقساط...، ۲۵، ۱۳، ۱). در این روش برای به دست آوردن مبلغ هر قسط مبلغ تسهیلات اعطایی بر (تعداد کل اقساط منهای تعداد اقساط کارمزد) تقسیم می‌شود.

نکته: اسناد حسابداری مربوط به دو روش کارمزد دفعی و کارمزد اقساطی به صورت کامل

پیوست است.

مثال: اطلاعات ذیل از یک قرارداد قرض الحسنه اعطایی منعقد بین بانک و مشتری اخذ

گردیده است:

الف- مبلغ قرض الحسنه اعطایی: ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

ب- تاریخ انعقاد قرارداد: ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

پ- مدت قرارداد: سه سال تمام و بازپرداخت در ۳۶ قسط مساوی و ماهیانه

ت- نرخ کارمزد: ۴٪ در سال و نرخ خسارت تأخیر تأدیه: ۱۲٪ سالیانه

مطلوبست:

۱- محاسبه کارمزد سال جاری، مبلغ هر قسط و صدور اسناد حسابداری به هنگام اعطای

تسهیلات و وصول قسط (سال ۱۴۰۱)

۲- محاسبه خسارت تأخیر تأدیه همراه با اسناد حسابداری مربوط در هنگامی که

مشتری یک قسط را در سررسید نپردازد (قسط سوم) و هم زمان با قسط بعدی (قسط

چهارم) پرداخت نماید.

$$\text{کارمزد یک ساله} = ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ \times ۴\% = ۴.۰۰۰.۰۰۰$$

$$\text{سهم کارمزد سال جاری (۱۴۰۱)} = \frac{۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ \times ۴ \times ۶}{۱۰۰ \times ۱۲} = ۲.۰۰۰.۰۰۰$$

بخشی از اسناد حسابداری صادره در زمان اعطای تسهیلات و وصول قسط:
الف- براساس روش کارمزد دفعی:

$$\text{مبلغ هر قسط} \rightarrow \frac{۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰}{۳۶} = ۲.۷۷۷.۷۷۷$$

انتظامی:

بد: سرفصل حساب انتظامی قراردادها
ریال ۱
بس: سرفصل طرف حساب‌های انتظامی
ریال ۱

تمبر مالیاتی:

بد: حساب مشتری / صندوق
ریال (۲ × ۱۰۰.۰۰۰)
بس: سرفصل تمبر مالیاتی
ریال (۲ × ۱۰۰.۰۰۰)

کارمزد سال اول:

بد: حساب مشتری / صندوق
ریال ۴.۰۰۰.۰۰۰
بس: سرفصل کارمزد دریافتی (سهم سال جاری)
ریال ۲.۰۰۰.۰۰۰
بس: سرفصل کارمزد سال‌های آینده (سهم سال آتی)
ریال ۲.۰۰۰.۰۰۰

اعطای تسهیلات:

بد: سرفصل تسهیلات قرض‌الحسنه اعطایی
ریال ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰
بس: حساب تسهیلات گیرنده
ریال ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰

وصول هم‌زمان دو قسط با خسارت تأخیر تأدیه:

بد: حساب مشتری / صندوق
ریال ۵.۵۸۲.۹۵۱
بس: سرفصل تسهیلات قرض‌الحسنه اعطایی
ریال ۵.۵۵۵.۵۵۴
بس: سرفصل وجه التزام دریافتی
ریال ۲۷.۳۹۷

$$\text{مبلغ خسارت تأخیر تأدیه هر قسط بابت یک ماه} = \frac{۲.۰۷۷۷.۷۷۷ \times ۱۲ \times ۳۰}{۱۰۰ \times ۳۶۵} = ۲۷.۳۹۷$$

ب- براساس روش کارمزد اقساطی:

$$\text{مبلغ هر قسط} \rightarrow \left| \frac{۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰}{۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰} \right|$$

$$\frac{33}{(3-36)} = 33 = 3.030.303$$

انتظامی:

بد: سرفصل حساب انتظامی قراردادها ۱ ریال

بس: سرفصل طرف حساب‌های انتظامی ۱ ریال

تمبر مالیاتی:

بد: حساب مشتری / صندوق (۲ × ۱۰.۰۰۰) ریال

بس: سرفصل تمبر مالیاتی (۲ × ۱۰.۰۰۰) ریال

کارمزد سال اول:

بد: سرفصل کارمزد دریافتی ۴.۰۰۰.۰۰۰ ریال

بس: سرفصل کارمزد دریافتی (سهم سال جاری) ۲.۰۰۰.۰۰۰ ریال

بس: سرفصل کارمزد سال‌های آینده (سهم سال آتی) ۲.۰۰۰.۰۰۰ ریال

اعطای تسهیلات:

بد: سرفصل تسهیلات قرض الحسنه اعطایی ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

بس: حساب تسهیلات گیرنده ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

در سررسید قسط اول بد: حساب مشتری / صندوق ۴.۰۰۰.۰۰۰ ریال

(وصول قسط کارمزد) بس: سرفصل کارمزد دریافتی ۴.۰۰۰.۰۰۰ ریال

وصول دو قسط (اصل) بد: حساب مشتری / صندوق ۶.۰۹۰.۴۹۳ ریال

همزمان با خسارت تأخیر بس:

سرفصل تسهیلات قرض الحسنه اعطایی ۶.۰۶۰.۶۰۶ ریال

بس: سرفصل وجه التزام دریافتی ۲۹.۸۸۷ ریال

$$\text{مبلغ خسارت تأخیر تأدیه هر قسط بابت یک ماه} = \frac{3.030.303 \times 12 \times 30}{100 \times 365} = 29.887$$

پرسش‌های بخش هشتم

- ۱- قرض‌الحسنه را تعریف کنید.
- ۲- انواع وام قرض‌الحسنه را نام ببرید.

بخش نهم :

مشارکت مدنی

تعریف:

مشارکت مدنی عبارت است از درآمیختن سهم‌الشرکه نقدی یا غیرنقدی متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی متعدد به نحو مشاع به منظور انتفاع طبق قرارداد.

۱- کاربرد مشارکت مدنی:

مشارکت مدنی برای فعالیت‌های تولیدی (صنعتی، معدنی، کشاورزی و مسکن)، بازرگانی (داخلی، صادرات و واردات) و خدمات کاربرد دارد. موضوع مشارکت در قرارداد مربوط باید مشخص باشد.

۲- سرمایه مشارکت مدنی

الف- شرکت مدنی در صورتی تشکیل و تحقق خواهد یافت که شرکا طبق قرارداد سهم‌الشرکه نقدی خود را به حساب مخصوص "مشترک مشارکت مدنی" که به همین منظور در بلنک برای مشارکت افتتاح می‌گردد واریز نمایند و در صورتی که تمام یا بخشی از سهم‌الشرکه غیرنقدی باشد، پس از تقویم طبق مقررات مشارکت مدنی، سهم‌الشرکه به مدیر یا مدیران شرکت تحویل گردد.

ب- سهم‌الشرکه شرکا در مشارکت مدنی باید طبق قرارداد به طور یکجا یا تدریجی "و به موازات پیشرفت عملیات اجرایی به نسبت سهم‌الشرکه طرفین به حساب مشترک مشارکت مدنی واریز گردد.

ج- حداقل مشارکت باید از سرمایه نام ۸۰٪ سرمایه نام نامی باشد و نام نامی می‌شود.

د- تامین وجوه مورد نیاز بیش از سرمایه‌ی پیش‌بینی شده در ارتباط با انجام موضوع مشارکت مدنی طبق قرارداد به عهده شریک خواهد بود و افزایش هزینه‌ها تاثیری در میزان سهم‌الشرکه بانک، مندرج در قرارداد ندارد.

۳- مدت مشارکت مدنی:

واحدها در صورتی مجاز به مشارکت مدنی هستند که موضوع این قبیل مشارکتها حداکثر ظرف مدتی که اداره کل اعتبارات بلنک تعیین می‌نماید پایان پذیرفته و طی همان مدت قبل تسویه باشد. در مواردی که مشارکت مدنی برای امور تولیدی، صنعتی، معدنی، کشاورزی، احداث مسکن و ساختمان و همچنین برای امور طرح‌های جدید خدمات صورت می‌پذیرد حداکثر مدت ۳ سال تعیین می‌شود. در موارد استثنایی افزایش مدت بیش از ۳ سال با اجازه اداره مرکزی امکان‌پذیر است.

مدت قرارداد مشارکت مدنی در امر صادرات با توجه به سررسید اعتبار اسنادی صادراتی مربوط یا سررسید قرارداد صدور کالا تعیین می‌شود و سررسید آن از سررسید اعتبار اسنادی صادراتی یا قرارداد صدور کالای مورد معامله، نباید بیشتر باشد. تمدید مدت قرارداد مشارکت مدنی با اجازه اداره کل مجاز است.

۴- اداره امور مشارکت مدنی:

اداره امور شرکت مدنی طبق قرارداد می‌تواند بر عهده بانک، شریک یا شرکای دیگر باشد. واحدها موظفاند بر حسن اجرای قراردادهای منعقد شده موضوع مشارکت مدنی تا پایان موضوع مشارکت و تسویه آن، نظارت لازم و کافی داشته باشند.

۵- سود مشارکت مدنی:

نسبت تسهیم سود با رعایت نرخ سود (بازده) مورد انتظار بانک طبق تعرفه ریالی تعیین می‌شود. واحدها زمانی اقدام به مشارکت مدنی می‌نمایند که سهم سود بانک از سود پیش‌بینی شده ناشی از معامله مشارکت مدنی یا سرمایه‌گذاری ذی‌ربط، از سود مورد انتظار که براساس حداقل نرخ تعیین شده در تعرفه برآورد می‌شود، کمتر نباشد.

۶- وثایق و تضمینات:

واحدها باید برای حصول اطمینان از حسن اجرای قرارداد مشارکت مدنی طبق ضوابط کلی اعطای تسهیلات اعتباری از متقاضی تامین کافی اخذ نمایند، واحدها باید ترتیبی اتخاذ نمایند که اموال مشارکت مدنی یا اموال منقول و غیرمنقول وثایق در طول مدت مشارکت و حداقل به مبلغ سهم‌الشرکه بانک، به نام و به نفع بانک بیمه شود. در صورتی که شریک به موقع به بیمه نمودن وثایق یا اموال مورد مشارکت مبادرت ننماید، واحدها مکلفاند رسماً وفق ضوابط اقدام و بیمه نامه را در پرونده مربوط نگهداری نمایند.

دیگر موارد:

الف- در مواردی که مشارکت مدنی برای امور تولیدی، صنعتی، معدنی، کشاورزی، احداث مسکن و ساختمان و همچنین برای امور طرح‌های جدید خدماتی صورت می‌پذیرد، فروش اقساطی سهم‌الشرکه بانک در پایان قرارداد با رعایت شرایط و مقررات مربوط و آخرین ضوابط اعلام شده توسط اداره کل مجاز است. در ضمن در موارد مزبور اخذ پیش دریافت الزامی نیست.

ب- فاکتورهای خرید و فروش مرتبط با کالای موضوع مشارکت مدنی و صورت حساب دیگر هزینه‌های مربوط بر اساس نرخ‌های متعارف باید از شریک اخذ و در پرونده ذی‌ربط نگهداری شود و در مواردی که امکان صدور فاکتور فروش برای شریک وجود نداشته باشد، شریک مکلف است صورت ریز فروش‌های کالای موضوع مشارکت مدنی را که با توجه به قیمت متعارف و روز تدوین می‌شود، تهیه و تایید و امضا نموده و برای نگهداری در پرونده تحویل واحد پرداخت‌کننده تسهیلات دهد.

ج- فاکتورهای خرید مربوط به انجام معامله مشارکت مدنی باید مستقیم به نام شریک یا شرکا و همچنین فاکتورهای فروش کالای موضوع مشارکت مدنی باید توسط شریک یا شرکا صادر شده باشد.

د- واحدها موظف‌اند ترتیبی اتخاذ نمایند، تعهدات مالی و انجام معاملات توسط شریک در ارتباط با مشارکت مدنی از حد سرمایه مشارکت مدنی واریزی و تحویل شده به شریک، بیشتر نباشد و برای جلوگیری از افزایش تعهدات ضرورت دارد، علاوه بر نظارت مستمر بر مصرف و برگشت وجوه سرمایه، از خرید نسبه توسط شریک ممانعت به عمل آورده و شرایط معامله‌ی مشارکت مدنی به تصویب مرجع تصویب‌کننده اعطای تسهیلات مربوط برسد.

ه- واحدها باید ترتیبی اتخاذ نمایند، نخست این که در صورت فروش نسبه کالای موضوع مشارکت مدنی توسط شریک، مدت فروش نسبه از مدت قرارداد مشارکت مدنی بیشتر نباشد. دوم، مطالبات شریک از بابت فروش نسبه‌ای که صورت می‌دهد برای واریز سرمایه پرداختی بانک در سررسید قرارداد محسوب نگردد؛ یا به عبارتی، میزان فروش نسبه شریک از مبلغ قدرالسهم وی در مشارکت مدنی بیشتر نشان ندهد.

و- با توجه به اشکالاتی که احتمالاً در مورد مشاع کردن آورده‌های غیرنقدی شریک ممکن است بوجود آید، بهتر است واحدها در مواردی که آورده‌های شرکت یا شرکا نقدی است، اقدام به انعقاد قرارداد مشارکت مدنی نمایند؛ مگر در امور ساختمانی که هزینه‌های انجام شده ساختمانی (اعیانی) به عنوان آورده غیرنقدی شریک پذیرفته می‌شود.

- ز- حساب مشترک مشارکت مدنی همزمان با افتتاح حساب تسهیلات مشارکت مدنی، با شماره ردیف مخصوص و به صورت سیستمی افتتاح می‌گردد.
- ح- در مواردی که برای کالای موضوع مشارکت مدنی و دیگر هزینه‌های قابل قبول بانک قیمت رسمی وجود ندارد، ملاک تعیین قیمت، تشخیص بانک خواهد بود. واحدها زمانی می‌توانند به انجام معامله مبادرت نمایند که ضمن ملحوظ داشتن ضوابط و دستورالعمل‌های اجرایی از متعارف بودن قیمت کالای موضوع معامله و هزینه‌های مربوط اطمینان داشته باشند.
- ط- واحدها زمانی مجازند مبادرت به اعطای تسهیلات برای خرید و تهیه کالا در قالب انعقاد قرارداد مشارکت مدنی در امر صادرات نمایند که برای صدور کالای مورد معامله اعتبار اسنادی غیرقابل برگشت از طرف خریدار خارجی به نفع صادرکننده داخلی نزدیکی از بانک‌های معتبر خارجی افتتاح و ابلاغ شده یا متقاضی اسناد مسلمی برای صدور کالا ارائه و وثایق و تضمینات معتبر لازم و کافی معرفی نماید.
- ی- واحدها مکلفاند در قرارداد مشارکت مدنی نحوه تسویه مشارکت را قید نمایند.

قراردادهای مشارکت مدنی

قراردادهای مشارکت مدنی به دو دسته، قراردادهای عادی و قراردادهای ثبتی تقسیم می‌گردند:

الف- قراردادهای لازم‌الاجرای عادی:

در صورتی که اعطای تسهیلات مشارکت مدنی در برابر وثیقه غیرمنقول یا دیگر وثایق و تضمینات مورد تصویب قرارگیرد، پس از اخذ وثیقه و ثبت قرارداد رهنی مربوط، با قراردادهای عادی، قرارداد مشارکت مدنی منعقد می‌شود:

ب- قراردادهای ثبتی:

قراردادهای مشارکت مدنی ثبتی برای احداث مجتمع‌های مسکونی، واحدهای مسکونی انفرادی، ساخت محل کارخانجات و واحدهای تولیدی و خدماتی منعقد می‌شود.

قراردادهای مذکور در بانک با استفاده از نمونه‌های ذیل برای موارد مورد نظر تنظیم و در دفاتر اسناد رسمی به ثبت می‌رسند.

پس از دریافت تقاضای مشتری، با توجه به موضوع معامله‌یکی از نمونه‌های ذیل:

نمونه ۳۱۰۰ برگ درخواست مشارکت مدنی در امور بازرگانی (داخلی- واردات- صادرات)

ویژه اشخاص حقیقی.

نمونه ۳۱۰۱ برگ درخواست مشارکت مدنی در امور بازرگانی (داخلی- واردات- صادرات)

ویژه اشخاص حقوقی.

نمونه ۳۱۰۲ برگ درخواست مشارکت مدنی ساختمانی، مسکن انفرادی، ویژه اشخاص حقیقی.

نمونه ۳۱۰۳ برگ درخواست مشارکت مدنی ساختمانی، مجتمع سازی، ویژه اشخاص حقیقی.
نمونه ۳۱۰۴ برگ درخواست مشارکت مدنی ساختمانی، مجتمع سازی، ویژه اشخاص حقوقی.
حسب مورد در اختیار متقاضی قرارداد می‌شود تا برگ مذکور را در دو نسخه با کمال دقت تکمیل و پس از امضا، همراه مدارک لازم به بانک تسلیم نماید.
امضای متقاضی در ذیل برگ درخواست تسهیلات باید مطابق نمونه امضای مسلم الصدور وی بوده و به گواهی شعبه برسد.

پس از بررسی و حصول اطمینان از اینکه به تمام پرسش‌های مندرج در برگ درخواست تسهیلات به طور کامل پاسخ داده شده است، نسبت به کسب اطلاعات طبق نمونه «۷۲۰» حسب مورد از طریق اداره کل اعتبارسنجی و نظارت بر مصارف یا ماموران اداره امور متبوع و شعبه اقدام می‌گردد.

نکات قابل توجه:

- ۱- واحدها موظفاند بر حسن اجرای قراردادهای منعقد شده موضوع مشارکت مدنی تا پایان موضوع مشارکت و تسویه آن نظارت لازم و کافی به عمل آورند.
- ۲- عملیات بانکی ناشی از معاملات موضوع مشارکت مدنی نزد شعبه طرف قرارداد متمرکز خواهد شد.
- ۳- واحدها باید برای حصول اطمینان از حسن اجرای قرارداد مشارکت مدنی طبق ضوابط اعطای تسهیلات اعتباری از متقاضی تأمین کافی اخذ نمایند.
- ۴- واحدها باید اموال مشارکت مدنی یا اموال منقول یا غیرمنقول وثایق در طول مدت مشارکت و دست کم به مبلغ سهم‌الشرکه بانک به نام و به نفع بانک بیمه نمایند.
- ۵- در مواردی که مشارکت مدنی برای امور تولیدی، صنعتی، معدنی، کشاورزی، احداث مسکن و ساختمان و همچنین برای امور طرح‌های جدید خدماتی صورت می‌پذیرد، فروش اقساطی سهم‌الشرکه بانک در پایان قرارداد با رعایت شرایط و مقررات مربوط و آخرین ضوابط اعلام شده توسط اداره مرکزی مجاز است. در ضمن در موارد مزبور اخذ پیش دریافت الزامی نیست.
- ۶- فاکتورهای خرید و فروش مربوط به کالای موضوع مشارکت مدنی و صورت حساب دیگر هزینه‌های مربوط بر اساس نرخ‌های متعارف باید از شریک اخذ و در پرونده ذیربط

- نگهداری شود و در مواردی که امکان صدور فاکتور فروش برای شریک وجود نداشته باشد، شریک مکلف است صورت ریز فروش کالای موضوع مشارکت مدنی را که با توجه به قیمت متعارف و روز تدوین می‌شود، تهیه و تأیید و امضا نموده و برای نگهداری در پرونده، تحویل واحد پرداخت‌کننده تسهیلات نماید.
- ۷- لازم است فاکتورهای خرید مستقیم به نام شریک یا شرکا و همچنین فاکتورهای فروش باید توسط شریک یا شرکا صادر شده باشد.
- ۸- تعهدات مالی و انجام معاملات توسط شریک در ارتباط با مشارکت مدنی از حد سرمایه‌ی مشارکت مدنی واریزی و تحویل شده به شریک بیشتر نباشد.
- ۹- خرید نسبه توسط شریک ممنوع است. در صورت فروش نسبه کالای موضوع مشارکت مدنی توسط شریک، مدت فروش نسبه از مدت قرارداد مشارکت مدنی بیشتر نباشد.
- ۱۰- میزان فروش نسبه شریک از مبلغ قدرالسهم وی در مشارکت مدنی بیشتر نباشد.
- ۱۱- در معاملات مشارکت مدنی، حسابی با عنوان مشترک مشارکت مدنی ایجاد و سرمایه نقدی شریک و بانک به حساب مزبور واریز و کلیه هزینه‌ها از حساب مزبور برداشت می‌شود.
- ۱۲- در مواردی که آورده‌ی شریک یا شرکا غیرنقدی باشد، میزان آورده‌ی غیرنقدی شریک تقویم شده و معادل آن حساب بدهکاران موقت بدهکار و حساب مشترک مشارکت مدنی بستانکار و بی‌درنگ برگشت داده می‌شود.
- ۱۳- در مواردی که برای کالای موضوع مشارکت مدنی و دیگر هزینه‌های قابل قبول بانک قیمت رسمی وجود ندارد، ملاک تعیین قیمت، تشخیص بانک خواهد بود.
- ۱۴- واحدها زمانی مجازند مبادرت به اعطای تسهیلات برای خرید و تهیه کالا در قالب انعقاد قرارداد مشارکت مدنی در امر صادرات نمایند که برای صدور کالای مورد معامله اعتبار اسنادی غیرقابل برگشت از طرف خریدار خارجی به نفع صادرکننده داخلی نزد یکی از بانک‌های معتبر خارجی افتتاح و ابلاغ شده یا متقاضی اسناد مسلمی برای صدور کالا ارائه و وثایق و تضمینات معتبر لازم و کافی معرفی نماید.
- ۱۵- متقاضی باید موضوع معامله، مبلغ، مدت و وثیقه مورد نیاز مشارکت مدنی را در برگ درخواست تسهیلات دقیق مشخص نماید.
- ۱۶- در صورتی که کالای مورد مشارکت وارداتی باشد، باید پیش فاکتور مربوط به سفارش کالا و فتوکپی مجوزهای لازم برای ورود آن کالا را ارائه نماید.

- ۱۷- بهای کالا و هزینه‌های تقریبی به قیمت تمام شده آن مشخص شود.
- ۱۸- قیمت فروش و نحوه آن مشخص گردد. (نقد و اقساط)
- ۱۹- نسبت سهم سود بانک از کل سود پیش‌بینی شده تعیین گردد.
- ۲۰- در صورتی که موضوع مشارکت مربوط به صادرات کالا باشد، مجوزهای لازم اخذ گردد.

قراردادهای مشارکت مدنی ساختمانی:

قرارداد مشارکت مدنی ساختمانی باید به هزینه شریک در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد و برای انعقاد قرارداد مزبور با توجه به نوع مالکیت زمین مورد احداث بنا (ملکی بدون سابقه ساختمانی- ملکی با سابقه ساختمانی- واگذاری سازمان زمین شهری- استیجاری موقوفه) برحسب مورد از یکی از قراردادهای مشروح ذیل استفاده شود:

الف- در مورد املاک بدون سابقه ساختمانی از قرارداد متحدشکل بانک مرکزی ج.ا.ا.

بهره‌برداری می‌شود و افزون بر ملک مذکور که مشخصات آن در ماده‌یک قرارداد مزبور درج گردیده است، گرفتن وثیقه غیرمنقول دیگری که به موجب ماده ۱۵ همان قرارداد در رهن بانک قرار می‌گیرد، الزامی است. البته چنانچه متقاضیان واجد شرایط استفاده از تسهیلات بانک، برای احداث یا تکمیل ساختمان در این‌گونه املاک، امکان ارائه وثیقه غیرمنقول دیگری را نداشته باشند، می‌توانند با استفاده از وجوه شخصی خود، ساختمان موردنظر را به مرحله‌ای برسانند که موفق به اخذ برگ عدم خلاف از شهرداری محل گردند؛ در این صورت تهرین آن امکان‌پذیر بوده و با تنظیم قرارداد متحدشکل بانک مرکزی ج.ا.ا اعطای تسهیلات برای تکمیل ساختمان مزبور در برابر توثیق عرصه و اعیان ملک موصوف منعی ندارد. به این ترتیب نه تنها مشکل وثیقه متقاضیان مرتفع خواهد شد، از لحاظ صرفه جویی در هزینه‌های ثبتی نیز به نفع آنان خواهد بود.

ب- در مورد املاک با سابقه ساختمانی و ساختمان‌های نیمه تمام که به استناد گواهی

عدم خلاف صادره قابل نقل و انتقال است، از قراردادهای متحدشکل بانک مرکزی ج.ا.ا استفاده می‌گردد که مشخصات ملک مزبور در ماده‌یک قرارداد درج و به موجب ماده ۱۵ همان قرارداد در رهن بانک قرار می‌گیرد و اخذ وثیقه ملکی اضافی لزومی ندارد. در تنظیم قرارداد مزبور باید دقت شود که ماده ۱۹ آن به تناسب درصد سرمایه بانک در مشارکت مدنی تنظیم گردد. مثلاً چنانچه به موجب ماده ۲ قرارداد مذکور مشارکت به نسبت ۷۰٪ سهم بانک و ۳۰٪ سهم شریک تعیین شده باشد، در این صورت ماده ۱۹ قرارداد به شرح ذیل تنظیم می‌شود:

«... شریک متعهدگردید که ۷۰ سهم از یک صد سهم شش دانگ ملک موضوع مشارکت را که به بانک فروخته تا تاریخ انقضای مشارکت مدنی رسماً و طبق مقررات ثبتی به بانک انتقال دهد...».

پ- در مورد زمین‌های واگذاری سازمان زمین شهری چون امکان اعطای تسهیلات برای احداث ساختمان در زمین‌های واگذاری سازمان زمین شهری در صورت موافقت سازمان مزبور وجود دارد بنابراین چنانچه به موجب قرارداد واگذاری، زمین مربوط مفروز و شش دانگ باشد تسهیلات اعطایی با تنظیم قراردادهای متحدشکل بانک مرکزی ج.ا.ا باید انجام گیرد که در این صورت مشخصات زمین واگذاری در ماده یک قرارداد مزبور درج و طبق ماده ۱۵ همان قرارداد زمین واگذاری (زمین محل احداث بنا) در رهن بلنک قرار می‌گیرد و اخذ وثیقه ملکی اضافی لزومی نخواهد داشت. در ضمن در صورتی که قرارداد واگذاری زمین، مربوط به بخشی از پلاک اصلی باشد، باید متقاضی تسهیلات، صورت مجلس تفکیکی زمین را نیز ارائه و مشخصات زمین واگذاری با مندرجات صورت مجلس تفکیکی مطابقت داشته باشد.

فروش اقساطی سهم‌الشرکه بانک:

۱- پس از انجام مشارکت مدنی ساختمانی و اتمام بنا، واحدهای بانک می‌توانند با اخذ گواهی پایان کار ساختمانی همه یا بخشی از سهم‌الشرکه بانک را با توجه به اینکه فروش اقساطی آن بدون اخذ پیش دریافت مجاز است، با انعقاد قرارداد متحدشکل بانک مرکزی ج.ا.ا به هزینه شریک از طریق فروش اقساطی به وی واگذار نموده و بهای فروش نقدی قیمت سهم‌الشرکه بانک به اضافه سود متعلق به آن در مدت فروش اقساطی را به اقساط مساوی ماهیانه دریافت دارند. در ضمن در مواردی که بنا به عللی در پایان مدت مشارکت مدنی ارائه گواهی پایان کار ممکن نگردد، ولی ملک احدائی آماده‌ی سکونت و بهره‌برداری باشد، انجام معامله فروش اقساطی به استناد گواهی عدم خلاف معتبر منعی ندارد. مشروط بر این که شریک تعهد نماید در ظرف مدت معقولی گواهی پایان کار مربوط را اخذ و به بانک ارائه نماید.

در مواردی که مدت قرارداد مشارکت مدنی احداث واحدهای مسکونی در زمین‌های واگذاری سازمان زمین شهری به اتمام رسیده و واحد مسکونی قابل سکونت باشد و ادارات کل زمین شهری بنا به دلایلی حاضر به انتقال رسمی سند به خریدار و ایجاد شرایط لازم برای انعقاد قرارداد فروش اقساطی نمی‌شوند، واحد پرداخت‌کننده می‌تواند با اخذ تضمین کافی از مشتری (شریک بانک) مبادرت به انعقاد قرارداد داخلی فروش تدریجی سهم‌الشرکه خود بنماید. واحدها موظف‌اند به محض رفع موانع و آمادگی ادارات کل زمین شهری مبنی بر انتقال رسمی سند به خریدار، اقدام به انعقاد قرارداد رسمی فروش اقساطی بنمایند. در

این‌گونه موارد، رعایت مراتب ذیل برای واحدها الزامی است:

الف- قرارداد مشارکت مدنی به قوت خود باقی و مدت اولیه مشارکت مدنی بنا به تشخیص واحد تا زمانی که فروش اقساطی سهم‌الشرکه انجام شود یا مشارکت مدنی تسویه و مرتفع گردد، اضافه می‌شود. در هر صورت مجموع مدت اضافه شده و مدت اولیه مشارکت مدنی از مجموع مدت مجاز برای مشارکت مدنی و فروش اقساطی (در صورتی که فروش اقساطی انجام شود) نباید بیشتر باشد.

ب- میزان قابل پرداخت توسط شریک در هر نوبت بابت آن بخش از سهم‌الشرکه قابل فروش، اعم از اصل و سود متعلقه، باتوجه به نرخ‌های تعرفه‌ی عمومی بانک تعیین می‌گردد. پس از وصول این رقم، مبلغ اصل بابت کاهش سهم‌الشرکه بانک در مشارکت مدنی و مبلغ سود وصول شده بابت درآمد قطعی بانک در مشارکت مدنی منظور شود.

پ- روش محاسبه سود برای فروش تدریجی سهم‌الشرکه بانک مانند فروش اقساطی است.

ت- معادل اصل سهم‌الشرکه فروخته شده (کاهش سهم‌الشرکه بانک) به شرح بند «ب» یادشده، سهم‌الشرکه مشتری در مشارکت مدنی افزایش می‌یابد و به این ترتیب، همواره در مجموع در میزان کل سرمایه مشارکت مدنی تغییری حاصل نخواهد شد.

ث- در نهایت پس از فروش کامل تدریجی سهم‌الشرکه بانک به ترتیب یادشده یا در صورت تبدیل باقیمانده سهم‌الشرکه بانک به فروش اقساطی، مشارکت مدنی تسویه و مرتفع می‌گردد.

در مواردی که شعب تسهیلاتی برای احداث واحدهای مسکونی در زمین‌های واگذاری سازمان زمین شهری اعطا و متقاضیان اعم از اشخاص حقیقی یا شرکت‌های تعاونی مسکن از تسهیلات مذکور استفاده نموده باشند و به هر علت، اداره زمین شهری حاضر به انتقال رسمی زمین به استفاده‌کننده از تسهیلات یا اعضای تعاونی نباشد، واحد پرداخت‌کننده تسهیلات می‌تواند اقدام به وصول اقساط نماید تا پس از اینکه امکان ثبت قرارداد فروش اقساطی و رهن دوباره‌ی مستحدثه نزد بانک فراهم گردید، نسبت به انجام فروش اقساطی مبادرت نمایند و به خاطر اجتناب از مشکلات اجرایی احتمالی، اقساط وصولی را در حساب موقت نگهداری و در موقع رفع موانع تبدیل سهم‌الشرکه بانک به فروش اقساطی همزمان با تنظیم و ثبت قرارداد فروش اقساطی مبلغ وصول سهم‌الشرکه را یکجا به حساب اقساط وصولی محسوب نمایند. برای انجام موضوع باید از طرح تعهدنامه عادی استفاده شود که متن آن در ادامه آمده است:

تعهدنامه

چون مقرر است اینجانب..... فرزند..... به شماره شناسنامه صادره از به نشانی..... یک واحد مسکونی از مستحدثات موضوع قرارداد مشارکت مدنی ثبت شده به شماره در دفتر اسناد رسمی شماره..... منعقد بین بانک و اینجانب / شرکت تعاونی را خریداری نمایم و بانک به موجب قرارداد مذکور در ساختمان مورد قرارداد شریک است، به این وسیله درخواست می‌نمایم که بانک با واگذاری حقوق خود در واحد مسکونی فوق‌الاشعار مطالبات ناشی از آن را با قسط ماهیانه از قرار هر قسط..... ریال از اینجانب وصول نماید و با امضای این نامه پرداخت مطالبات بانک را تعهد می‌نمایم. در ضمن درخواست دارم که بانک با وصول اقساط از تاریخ..... موافقت نماید تا پس از فراهم شدن مقدمات تنظیم و انعقاد قرارداد فروش اقساطی سهم‌الشرکه بانک و اخذ گواهی لازم به امضای سند فروش اقساطی مذکور در دفتر اسناد رسمی براساس مقررات بانک اقدام نمایم.

پرداخت اقساط به شرح یادشده، لطمه و خللی به حقوق بانک برای وصول مطالبات و استیفای حقوق بانک وارد نمی‌آورد، بلکه اقساط به بانک سپرده می‌شود تا بانک هر زمان که مصلحت بداند و تشخیص دهد آن را به حساب مطالبات خود منظور نماید.

امضای متقاضی خرید سهم‌الشرکه بانک

مراتب یادشده مورد گواهی و تأیید و قبول این شرکت نیز است.

شرکت تعاونی مسکن.....

همانطور که قبلاً نیز یادآوری شد، قرارداد مشارکت مدنی مادام که مقدمات انعقاد قرارداد فروش اقساطی فراهم نگردیده و سند فروش اقساطی در دفترخانه به ثبت نرسیده است به قوت خود باقی است و بانک حق دارد در صورت عدم وصول اقساط به استناد آن اقدام به صدور اجرائیه و استیفای حقوق خود به مبلغی معادل اصل و سود و دیگر متفرعات مربوط بنماید.

۲- چنانچه مشتریان پیش از انقضای سررسید قرارداد فروش اقساطی همه اقساط بدهی رایجاً بپردازند و تسهیلات را تسویه نمایند، در این صورت واحدها مجازند بابت هر قسط زودپرداخت شده، مبلغ ۵۰۰۰ ریال کارمزد دریافت نموده و سود نهفته در اقساط زودپرداخت شده را کسر نمایند.

۳- قرارداد فروش اقساطی مسکن: پس از انقضای سررسید قرارداد مشارکت مدنی یا اتمام بنا،

برای فروش اقساطی سهم‌الشرکه بانک در مشارکت‌های مدنی ساختمانی از قراردادهای متحدشکل بانک مرکزی ج.ا.ا استفاده می‌گردد. نظر به اینکه قرارداد مزبور متعاقب قرارداد مشارکت مدنی ساختمانی به هزینه تسهیلات گیرنده در دفاتر اسناد رسمی به ثبت می‌رسد، بنابراین با توجه به قانون اصلاح ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب اسفند ۱۳۶۵، دفاتر اسناد رسمی باید نسبت به قرارداد اولی (مشارکت مدنی ساختمانی) هزینه‌های ثبتی کامل و نسبت به قرارداد ثانوی (فروش اقساطی مشتمل به رهن) بابت مابه التفاوت مبالغ دو قرارداد، هزینه دریافت دارند.

پایان مرحله مشارکت مدنی:

در پایان مدت مشارکت مدنی و اتمام بنا و تنظیم آخرین صورت مجلس ارزیابی برحسب اینکه سهم‌الشرکه بانک توسط شریک نقد خریداری یا به صورت اقساطی به وی واگذار شود، با عنایت به موارد زیر اقدام می‌شود:

- ۱- قیمت نقدی فروش سهم‌الشرکه بانک در مشارکت مدنی ساختمانی عبارت است از وصول نقدی اصل سهم‌الشرکه پرداختی بانک + سهم سود متعلق به سهم‌الشرکه بانک + تاخیر در انجام تعهد شریک که پس از انقضای مدت قرارداد مشارکت مدنی به مجموع سهم‌الشرکه و سهم سود سهم‌الشرکه بانک تعلق می‌گیرد.
- ۲- قیمت فروش نسبه سهم‌الشرکه بانک در مشارکت مدنی ساختمانی عبارت است از وصول اقساطی همه یا بخشی از قیمت فروش نقدی سهم‌الشرکه بانک به شرح بند ۱ مزبور، به انضمام سود مربوط به آن بخش از قدرالسهم بانک که نقدی وصول نمی‌شود در طول مدت فروش نسبه، در قالب انعقاد قرارداد فروش اقساطی مسکن.

تسهیلات اعطایی احداث مجتمع‌های ساختمانی

۱- شرایط عمومی:

- ۱-۱- تسهیلات مربوط به مجتمع سازی منحصرأ به درخواست متقاضی و در چارچوب ضوابطی که اداره مرکزی تعیین می‌نماید طبق نمونه قراردادهای متحدشکل بانک مرکزی ج.ا.ا برای احداث یا تکمیل مجتمع‌های مسکونی به اشخاص حقیقی یا حقوقی واجد شرایط اعطا می‌گردد. متقاضیان این‌گونه تسهیلات باید تعهد نمایند، واحدهای مسکونی مورد احداث را پس از تکمیل با نظر بانک به فروش رسانده یا سهم‌الشرکه بانک را به قیمت روز، خود خریداری کنند و قدرالسهم به انضمام سهم

- سود بانک را حداکثر تا سررسید قرارداد واریز و تسویه نمایند. امکان اعطای تسهیلات مجتمع سازی به اشخاص حقوقی باید در اساس نامه آنها تصریح شده باشد.
- ۲-۱- تسهیلات مجتمع سازی در مورد ساخت یا تکمیل مجتمع های مسکونی ارزان قیمت قابل پرداخت است.
- ۳-۱- در اعطای تسهیلات مجتمع سازی اولویت با شرکت های تعاونی مسکن کارکنان دولت و کارگران است.
- ۴-۱- مدارک و مجوزهای مورد لزوم برای اعطای تسهیلات در بخش انبوه سازی مسکن به شرح ذیل می بایست توسط واحدها از متقاضی اخذ و پس از بررسی های کافی، کپی مدارک مذکور که مطابقت آنها با اصل مدارک توسط شعبه تأیید شده باشد، در پرونده معاملاتی متقاضی نگهداری و اصل آنها مسترد شود؛ و برای اعطای تسهیلات بیش از اختیارات تفویضی از هرکدام از مدارک و مجوزهایک نسخه کپی اضافی اخذ و همراه با اظهارنظر صریح شعبه و اداره امور شعب (شعب مستقل راساً) به اداره مرکزی ارسال گردد:
- الف) مدارک ثبتی در مورد اشخاص حقوقی شامل اساس نامه با مهر اداره ثبت شرکت ها، شرکت نامه (در خصوص شرکت های غیرسهامی)، روزنامه رسمی ثبت شرکت، روزنامه رسمی که آخرین تغییرات شرکت در آن درج شده باشد، آخرین صورت جلسه مجمع عمومی و روزنامه رسمی در مورد تعیین آخرین اعضای هیئت مدیره و صاحبان امضای مجاز شرکت.
- ب) سند مالکیت یا قرارداد واگذاری زمین یا قرارداد اجاره املاک موقوفه که معتبر باشد.
- پ) جواز ساختمانی مجتمع مسکونی که مدت اعتبار آن منقضی نشده باشد.
- ت) نقشه های ساختمانی اعم از نقشه های معماری، محاسبات فنی و تاسیساتی محوطه سازی و نقشه کلی مجتمع که به تأیید شهرداری منطقه رسیده باشد.
- ث) گواهی عدم خلاف ساختمانی صادره شهرداری محل در مورد مجتمع های نیمه تمام.
- ج) جدول زمان بندی اجرای طرح.
- چ) برآورد کل هزینه های انجام شده و هزینه های لازم تا تکمیل طرح و نحوه تامین آن.
- ح) برآورد بهای تمام شده هر واحد مسکونی؛
- خ) شرایط و نحوه واگذاری واحدهای مسکونی پس از تکمیل.

د) پیش‌بینی قیمت فروش هرواحد مسکونی؛

ذ) نحوه تامین مصالح مورد نیاز مجموعه؛

ر) تعیین نوع ساختمان‌ها از نظر مصالح (بتونی، فلزی، اسکلت آجری یا ترکیبی از آنها).

۵-۱- سرمایه مشارکت مدنی ساختمانی مجتمع سازی متناسب با کل هزینه‌های لازم تا مرحله تکمیل بلید به نحوی تعیین گردد که با مصرف آن ساختمان‌های مورد احداث قابل بهره‌برداری و سکونت گردد.

۶-۱- در صورتی که اعطای تسهیلات برای تکمیل مجتمع ساختمانی باشد، هزینه‌های انجام شده طبق برآورد کارشناس مورد اعتماد بانک به عنوان آورده غیرنقدی شریک در مشارکت مدنی بابت همه یا بخشی از سهم‌الشرکه وی منظور و محسوب خواهد شد.

۷-۱- برای اعمال نظارت کامل بر عملیات اجرایی طبق مفاد قرارداد، سهم‌الشرکه بانک در سرمایه مشارکت مدنی به غیر از نخستین پرداخت، به تدریج و متناسب با پیشرفت عملیات اجرایی طرح به نسبت قدرالسهم شریک و قدرالسهم بانک با تأیید کارشناس مورد اعتماد و از طریق حساب مشترک مشارکت مدنی به ترتیبی پرداخت خواهد شد که با مصرف و هزینه شدن آخرین پرداخت بانک، طرح از هر لحاظ تکمیل و قابل بهره‌برداری گردد.

۸-۱- چون به موجب قرارداد تنظیمی، پرداخت سرمایه مشارکت مدنی ساختمانی به تدریج صورت می‌گیرد و برای پرداخت سهم‌الشرکه بانک در آغاز می‌بایست سهم‌الشرکه شریک هزینه شده و سپس سهم‌الشرکه بانک پرداخت گردد، بنابراین میزان نخستین پرداخت از سهم‌الشرکه بانک طبق تشخیص بانک حداکثر بین ۲۰ تا ۳۰ درصد سهم‌الشرکه بانک خواهد بود.

۹-۱- در مواردی که مشارکت مدنی برای احداث بنا بر روی زمین‌های دارای سابقه ساختمانی صورت می‌پذیرد، حتما مشارکت مدنی بانک در عرصه و اعیان خواهد بود. بنابراین واحدها می‌بایست زمین محل احداث بنا را به قیمت روز به عنوان آورده‌ی غیرنقدی شریک بپذیرند.

در این گونه موارد و همچنین در مورد مجتمع نیمه تمام (طبق ارزیابی بانک) چنانچه ارزش آورده‌ی غیرنقدی شریک کمتر از میزان سهم‌الشرکه وی باشد متقاضی بایستی در آغاز نسبت به انجام هزینه‌های ساختمانی معادل مابه‌التفاوت کل هزینه طرح و میزان تسهیلات مصوب بانک اقدام و هزینه‌های انجام شده متقاضی طبق

دستورالعمل اجرایی مشارکت مدنی، جزو اموال مشاع مشارکت درآمده و آنگاه در خصوص پرداخت تدریجی سهم‌الشرکه بانک طبق مفاد بند (۸-۱) اجرا شود. چنانچه ارزش آورده غیرنقدی شریک معادل سهم‌الشرکه وی تقویم شده باشد، مبلغ تقویم شده جزو اموال مشارکت مدنی محسوب و در خصوص سهم‌الشرکه بانک طبق مفاد بند (۸-۱) عمل شود. پرداخت سهم‌الشرکه بانک در مجتمع‌های مسکونی پیش از هزینه شدن سهم‌الشرکه شریک، بدون اخذ مجوز اداره مرکزی مجاز نیست.

۱-۱۰- سهم سود مورد انتظار نسبت به سهم‌الشرکه بانک در مورد تسهیلات اعتباری مجتمع‌سازی بخش خصوصی براساس سود واقعی حاصل از اجرای طرح و حداقل سود مورد انتظار بانک برای ورود به این‌گونه معاملات که توسط اداره مرکزی تعیین و ابلاغ می‌شود و همچنین در مورد شرکت‌های تعاونی مسکن کارکنان دولت یا کارگران طبق تعرفه تعیین می‌گردد.

۱-۱۱- حداکثر مدت مشارکت مدنی ساختمانی در مورد مجتمع‌های مسکونی سه سال است. انعقاد یا تمدید قرارداد برای مدت بیش از سه سال منوط به اخذ مجوز از اداره مرکزی است.

۱-۱۲- حداکثر تسهیلات اعطایی برای مجتمع‌های مسکونی به ازای هر واحد را اداره مرکزی تعیین می‌نماید و در صورتی که تسهیلات مصوب کمتر از حداکثر مذکور باشد، در صورت نیاز به افزایش سرمایه مشارکت مدنی طبق تشخیص کارشناس معتمد، افزایش سرمایه مشارکت با رعایت ضوابط مذکور از طریق تنظیم قرارداد متمم با نظر اداره کل حقوقی منعی ندارد. به هر حال طبق مفاد قرارداد هرگاه هزینه ساختمانی موضوع مشارکت مدنی تا مرحله تکمیل، بیش از سرمایه تعیین شده گردد، شریک متعهد است بقیه هزینه‌ها را از اموال خود تامین و هزینه‌های مزبور را در ازای دریافت مبلغیک هزار ریال به بانک صلح نماید. بدیهی است در این صورت در نسبت سهم‌الشرکه طرفین تغییری حاصل نخواهد شد.

مبلغ یک هزار ریال مذکور از حساب هزینه کل در وجه شریک پرداخت و چنانچه شریک به هر علت از انجام تعهدات خود امتناع نماید، مبلغ مزبور ضمن دیگر مطالبات و طبق مفاد قرارداد از شریک می‌بایست وصول گردد.

۱-۱۳- کلیه هزینه‌های لازم در ارتباط با اخذ مجوزهای مورد لزوم و تنظیم قراردادهای ثبتی برعهده متقاضی است. در ضمن به موجب قرارداد منعقد شده کلیه امور اجرایی

- مشارکت مدنی تا مرحله تکمیل بعهده شریک است.
- ۱۴-۱- به موجب مفاد قرارداد، شریک متعهد می‌گردد واحدهای مسکونی مورد مشارکت را به متقاضیان واجد شرایط طبق نظر بانک به فروش برساند. قیمت نقدی فروش این‌گونه واحدها شامل بهای تمام شده به اضافه سود عادلانه واقعی (موضوع بند ۱۰-۱) نسبت به سرمایه مشارکت تعیین می‌گردد.
- ۱۵-۱- فروش اقساطی سهم‌الشرکه بانک در معاملات مشارکت مدنی ساختمانی، بدون اخذ پیش دریافت و با اجازه اداره مرکزی مجاز است.
- ۱۶-۱- هزینه‌های کارشناسی (شامل هزینه ارزیابی و نظارت تدریجی) و چگونگی پرداخت آن به ارزیاب طبق تعرفه بانک تعیین می‌شود.
- ۱۷-۱- قرارداد مشارکت مدنی ساختمانی مربوط به مجتمع‌های مسکونی، باید در دفاتر اسنادرسمی به ثبت برسد.
- ۱۸-۱- فروش اقساطی واحدهای مسکونی موضوع مشارکت مدنی ساختمانی براساس ضوابط مسکن انفرادی صورت خواهد گرفت.
- ۱۹-۱- مبلغیک هزار ریال مندرج در بند (۱۲-۱) و دیگر قراردادهای مشابه از حساب هزینه کل ماده ۱۰ خدمات قراردادی در سرفصل دیگر خدمات کل (۴۱۰۸۰) هزینه‌های عمده بانک بابت قراردادهای موضوع قانون عملیات بانکی بدون ربا (۱۰۰۰ ریال) ثبت و همانند دیگر هزینه‌ها عمل می‌شود.

توضیح:

- لازم به ذکر است در صورتی که شریک، واجد شرایط باشد (خود و افراد تحت تکفل وی دارای شرایط لازم و فاقد منزل مسکونی باشند) بنا به درخواست او سهم‌الشرکه بانک در واحدهای احداثی برای شرکت‌های تعاونی و اشخاص عادی متقاضییک واحد، به موجب عقد قرارداد فروش اقساطی به وی واگذار می‌گردد.
- همچنین در دیگر موارد به استثنای بخش مسکن و ساختمان پس از اتمام دوران مشارکت و فروش موضوع مشارکت مدنی و واریز آن به حساب مشترک مشارکت مدنی، سود حاصل به نسبت سهم‌الشرکه بین طرفین تقسیم می‌گردد.

پرسش‌های بخش نهم

- ۱- مشارکت مدنی را تعریف نموده، کاربرد آن را توضیح دهید.
- ۲- چنانچه مشارکت مدنی در سررسید تسویه نگردد، واحدها موظف به انجام چه اقدامی هستند؟
- ۳- نکات قابل توجه در خصوص قراردادهای داخلی و ثبتی در عقد مشارکت مدنی را توضیح دهید.
- ۴- در مواردی که آورده شریک یا شرکا غیرنقدی باشد، واحدها به چه صورت عمل می‌نمایند؟
- ۵- واحدهای بانک چه زمانی مجازند مبادرت به اعطای تسهیلات مشارکت مدنی به منظور خرید و تهیه کالا برای صادرات نمایند.
- ۶- چنانچه در عقد مشارکت مدنی ساختمانی، ملک معرفی شده، بدون سابقه ساختمانی باشد، از چه قراردادی استفاده می‌گردد؟ توضیح دهید.
- ۷- فروش اقساطی سهم‌الشرکه بانک را در قراردادهای مشارکت مدنی مختصراً توضیح دهید.
- ۸- چنانچه خریداران واحدهای مسکونی در طول دوران فروش اقساطی مبادرت به واریز تعدادی از اقساط موعد نرسیده بدهی خود نمایند، نحوه عمل واحدها را توضیح دهید.
- ۹- در پایان مدت مشارکت مدنی و اتمام بنا و تنظیم آخرین صورت مجلس ارزیابی، واحدها حسب مورد به چه طرقی اقدام می‌نمایند؟

بخش دهم :

مشارکت حقوقی

تعریف:

مشارکت حقوقی یکی از ابزارهایی است که برای تأمین بخشی از سرمایه شرکت‌های سهامی جدید یا خرید بخشی از سهام شرکت‌های سهامی موجود بکار گرفته می‌شود.

کاربرد:

بانک برای افزایش تولیدات در بخش‌های مختلف صنعت، معدن، کشاورزی، ساختمان، مسکن، خدمات و بازرگانی که به افزایش عرضه کالا و خدمات منجر خواهد شد، با تأمین بخشی از سرمایه شرکت‌های در شرف تأسیس (جدید) یا خرید شماری از سهام جدید شرکت‌های موجود که برای توسعه و تکمیل، اقدام به انتشار سهام جدید بنمایند یا خرید سهام موجود شرکت‌ها، مبادرت به مشارکت حقوقی می‌نماید.

مشارکت حقوقی بانک فقط در شرکت‌های سهامی (اعم از شرکت‌های سهامی خاص یا شرکت‌های سهامی عام) مجاز است.

مراحل اجرایی مشارکت حقوقی:

الف- مشارکت حقوقی در شرکت‌های سهامی جدید:

- ۱- مشتری تقاضای خود را کتبی به شعبه تسلیم نماید.
- ۲- طرح اساس نامه و شرکت نامه که به تأیید موسسان شرکت رسیده، به شعبه ارائه شود.
- ۳- باتوجه به میزان سهام پیشنهادی متقاضی برای بانک، در اساس نامه نحوه اعمال مدیریت بانک پیش‌بینی شده باشد.
- ۴- طرح توجیهی و نحوه تأمین منابع مالی لازم، اعم از سرمایه در گردش و سرمایه ثابت و در

صورتی که طرح تولیدی باشد، مدت زمان لازم برای رسیدن به بهره‌برداری، میزان تولید، بهای تمام شده، بهای فروش پیش‌بینی شده و موافقت نامه‌های اصولی و مجوزهای مربوط تحویل گردد.

۵- اطلاعات مدیران و موسسان اولیه شرکت اخذ و ارائه گردد.

ب- مشارکت در شرکت‌های سهامی موجود:

مشارکت حقوقی در این دسته از شرکت‌ها از طریق خرید سهام جدید منتشره ناشی از افزایش سرمایه که برای توسعه و تکمیل طرح صورت می‌گیرد، بعمل می‌آید. بانک برای خرید سهام شرکت‌های موجود و فعال باید بررسی‌های مقدماتی به شرح ذیل اجرا نماید:

۱- متقاضی تقاضای کتبی فروش سهام را به بانک تسلیم نماید.

۲- اساس نامه، شرکت نامه و مصوبه مجمع عمومی به انضمام طرح توجیهی مربوط به افزایش سرمایه را ارائه نماید.

۳- آخرین گزارش حسابرسی و صورت‌های مالی که به تأیید جامعه حسابداران رسمی رسیده باشد، اخذ گردد.

۴- اطلاعات مدیران شرکت اخذ شود.

پ- مشارکت در شرکت‌های سهامی موجود (خرید سهام سهامداران):

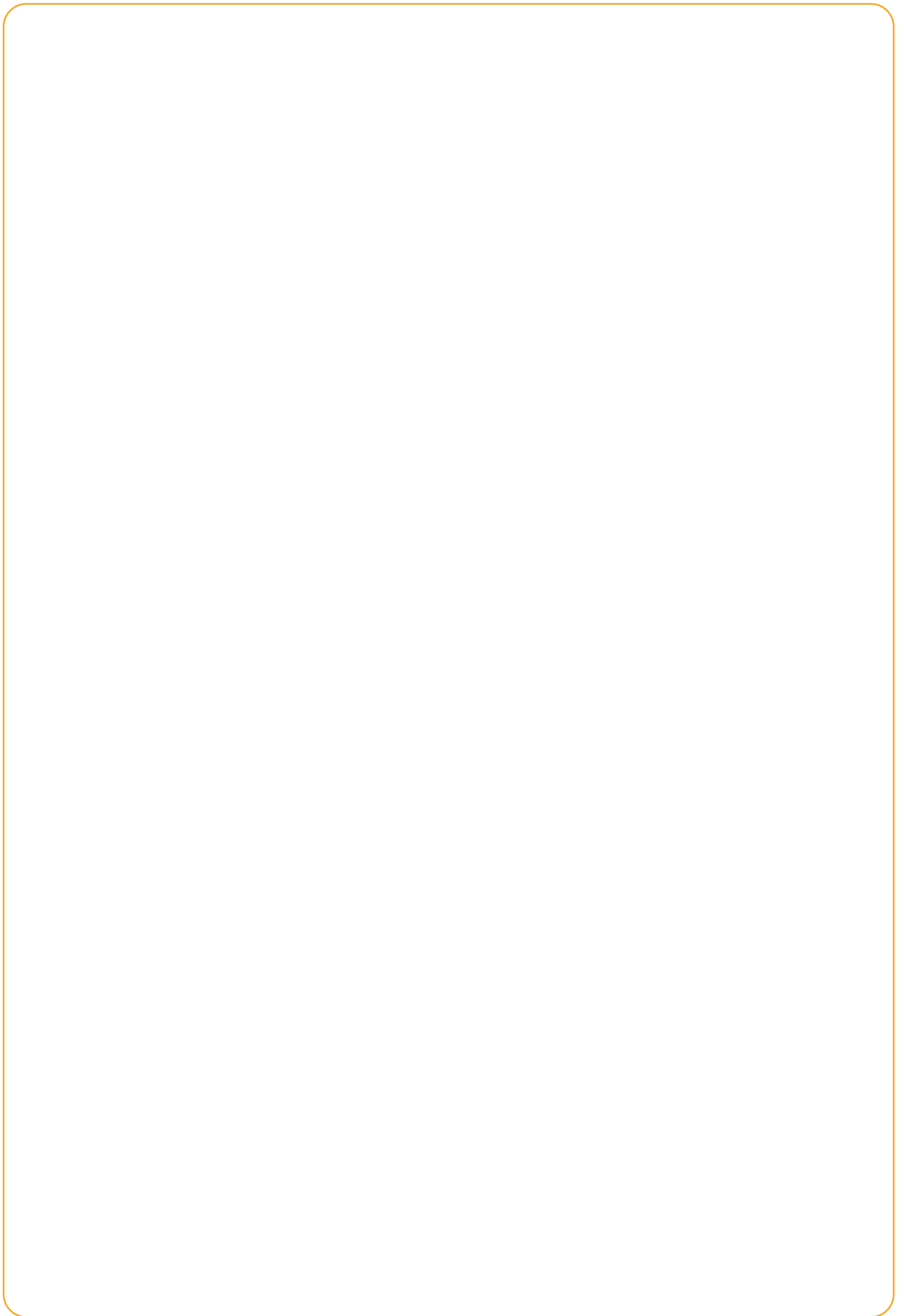
۱- سهامدار تقاضای کتبی خود را مبنی بر فروش سهام به بانک تسلیم نماید.

۲- مشخصات کامل سهام پیشنهادی برای فروش شامل تعداد، نوع و ارزش اسمی و مبلغ پیشنهادی برای فروش تعیین و اعلام شود.

در صورتی که سهام در بورس پذیرفته شده باشد، ارزش روز آن نیز معلوم و اعلام گردد.

پرسش‌های بخش دهم

- ۱- منظور از مشارکت حقوقی چیست؟
- ۲- کاربرد تسهیلات مشارکت حقوقی در چه بخشی از فعالیت‌های اقتصادی مجاز است؟
- ۳- چهار نکته از نکاتی که واحدها به هنگام اعطایی تسهیلات مشارکت حقوقی به شرکت‌های سهامی جدید می‌بایست رعایت نمایند، شرح دهید.
- ۴- نکاتی را که به هنگام اعطای تسهیلات مشارکت حقوقی به شرکت‌های سهامی موجود توسط واحدها می‌بایست رعایت گردند، توضیح دهید.



بخش یا زدهم :

مضاربه

مقدمه:

پیش از ظهور اسلام، مضاربه در میان مردم و به ویژه تجار رایج بود و پس از مبعث، پیامبر(ص) آن را نفی نمود؛ و مضاربه در معاملات اسلامی و در اجماع مسلمانان عام و خاص تشبیت شده است.

بر اساس تعریف در کتاب تحریرالوسیله حضرت امام خمینی (ره) «مضاربه» یا «قراض» یا «مقارضه» عقدی است که «بین دو نفر واقع می‌شود، بر این اساس که سرمایه تجارت از یکی و کار از دیگری باشد و اگر سود پیدا شود بین هر دو باشد و اگر تمام سود برای مالک قرار داده شود به آن "بضاعت" گفته می‌شود».

تعریف مضاربه:

مضاربه عقدی است که بر اساس قرارداد بین دو شخص منعقد و به موجب آن یکی از طرفین، مالک (بلنک) عهده دار تأمین سرمایه‌ی نقدی می‌گردد با قید اینکه طرف دیگر (عامل) با آن تجارت کرده و در سود حاصل شریک باشند.

انواع مضاربه:

مضاربه بر دو نوع است:

- ۱- مضاربه خاص (مقید)
- ۲- مضاربه عام یا مطلق (آزاد)

مضاربه خاص:

مضاربه خاص یا مقید آن است که نوع کار، محل آن، زمان و چگونگی کار و کسانی که همکاری دارند و همچنین کالای خاصی که مورد خرید و فروش واقع می‌شود، مشخص باشد. مثلاً صاحب سرمایه شرط می‌کند که عامل کالای مشخصی را در زمان معین خرید و فروش کند.

مضاربه عام یا مطلق (آزاد):

این نوع مضاربه از قیود عنوان شده در مضاربه خاص، آزاد بوده و بدین ترتیب است که به طور مثال صاحب سرمایه مبلغی را به عنوان سرمایه به طرف دیگر (عامل) پرداخت نموده و با آن شرط می‌کند که سرمایه را در هر نوع عمل مشروع تجاری به کار گیرد و به نسبتی که تعیین گردیده، سود حاصل تقسیم شود.

لازم به ذکر است که شعب در حال حاضر، تنها قرارداد مضاربه خاص با عامل منعقد می‌نمایند.

کاربرد مضاربه:

مضاربه تنها در بخش بازرگانی کاربرد دارد و ممکن است به یکی از طرق زیر انجام شود.

الف- برای خرید و فروش کالا در داخل کشور (بازرگانی داخلی)

ب- برای خرید و صادرات کالا به خارج از کشور به قصد فروش (صادرات)

ج- برای خرید و ورود کالا از خارج برای فروش در داخل کشور (واردات)

تبصره- بانک مجاز به اعطای تسهیلات در قالب مضاربه صادراتی به تولیدکنندگان، برای صادرات محصولات تولیدی خویش نیست؛ اما اعطای تسهیلات برای صدور انواع کالاهای مجاز بازرگانی و صدور کالای غیر از کالای تولیدی (محصول) واحد تولیدی مشتری، در قالب عقد مضاربه صادراتی منعی ندارد.

مدت مضاربه:

الف- مدت قرارداد مضاربه متناسب بایک دوره خرید و فروش و حداکثر ۶ ماه است، در موارد استثنایی مدت مذکور با اجازه‌ی اداره مرکزی و در صورت لزوم بانک مرکزی ج.ا.ا که از طریق اداره مرکزی اقدام می‌گردد، قابل افزایش خواهد بود.

تبصره- اعطای تسهیلات به بخش صادرات فرش دستباف تا حداکثر یکسال، با رعایت سایر مقررات و ضوابط بلامانع منعی ندارد.

ب- مدت قرارداد مضاربه صادراتی باتوجه به سررسید اعتبارات اسنادی مربوط یا سررسید قرارداد صدور کالا تعیین می‌گردد که در هر حال نباید از ۶ ماه بیشتر باشد (به استثنای صادرات فرش دستباف) و سررسید مضاربه صادراتی باید مقدم بر سررسید اعتبار اسنادی صادراتی یا قرارداد صدور کالای مورد معامله باشد.

پ- قرارداد مضاربه قابل تمدید نیست.

نکات حقوقی:

- ۱- در رابطه با نحوه انتقال مطالبات به سرفصل‌های سررسید گذشته، معوق و مشکوک‌الوصول در خصوص عقد مضاربه، به بخش مربوط مراجعه و مطالعه شود.
- ۲- مضاربه از جمله عقود جایز است، از این رو هریک از طرفین حق فسخ قرارداد را دارند؛ مگر در صورتی که در قرارداد شرط شده باشد.
- ۳- مسئولیت عامل در حفظ سرمایه مضاربه همان مسئولیتی است که قانوناً برعهده امین گذاشته شده است.
- ۴- در قراردادهای مضاربه که بانک تأمین‌کننده سرمایه است، ضمن عقد خارج لازم زیان حاصل از مضاربه به عهده عامل است.
- ۵- اعطای تسهیلات مضاربه از طریق عقد وکالت مجاز نیست.
- ۶- در صورت فوت عامل، بر اساس قرارداد تنظیمی بانک می‌تواند کالای موضوع مضاربه را در اختیار وراثت قرارداد یا در صورت اقتضا با مراجعه به محل کسب و انبار عامل، اموال مزبور را از محل، خارج و نسبت به فروش آنها و وصول ثمن (بهای فروش) اقدام و سهم عامل را به تشخیص خود به ورثه پرداخت نماید.
- ۷- عامل حق خریدوفروش نسبه کالای موضوع مضاربه را ندارد، مگر باموافقت قبلی بانک.

نکات قابل توجه:

- ۱- واحدهای بانک در امر واردات مجاز به معامله مضاربه با بخش خصوصی نیستند.
- ۲- واحدها مجاز به انعقاد قرارداد مضاربه در امر خرید و فروش کالای تجملی نیستند.^۱
- ۳- واحدها موظفاند پیش از انعقاد قرارداد مضاربه عملیات موضوع مضاربه را در حد نیاز بررسی و اطمینان حاصل نمایند که اصل سرمایه و سود مورد انتظار در طول مدت قرارداد مضاربه قابل برگشت است.
- ۴- واحدها می‌توانند سرمایه نقدی مضاربه را یکجا یا بر حسب نیاز به تدریج در اختیار عامل قرار دهند.
- ۵- واحدها مکلفاند بر مصرف سرمایه مضاربه و برگشت آن و همچنین بر عملیات اجرایی مضاربه نظارت لازم و کافی بعمل آورند.
- ۶- عملیات بانکی ناشی از مضاربه نزد واحد تأمین‌کننده سرمایه متمرکز خواهد بود.
- ۷- متقاضی باید ضمن تأمین کالای مورد مضاربه مدت خرید و فروش یا طول دوره معامله

۱. اعطای تسهیلات جهت ساخت، خرید و فروش به صنوف طلا و جواهرات منعی ندارد.

- مورد مضاربه، وثایق و تضمینات خود را با ذکر مشخصات تعیین کند.
- ۸- در مواردی که موضوع مضاربه بازرگانی داخلی باشد، عامل باید پیش فاکتور یا فاکتور معتبر خرید کالا را بر اساس قیمت رسمی ارائه نماید. چنانچه قیمت رسمی وجود نداشته باشد، قیمت بر مبنای عرف محل، ملاک تشخیص بانک خواهد بود.
- ۹- در صورتی که کالای مورد مضاربه وارداتی باشد، عامل باید آفر یا پیش فاکتور مربوط به سفارش کالا و تصویر مجوزهای لازم برای ورود آن را به فرم درخواست ضمیمه نماید.
- ۱۰- عامل باید قیمت تمام شده کالای مورد معامله شامل بهای خرید و دیگر هزینه‌های قابل قبول را برآورد نماید.
- ۱۱- هزینه‌های قابل قبول عبارت‌اند از: قیمت خرید کالا، هزینه‌های بیمه، حمل و نقل، انبارداری، بسته‌بندی، حق ثبت سفارش، حقوق گمرکی، سود بازرگانی، هزینه‌های بانکی، هزینه‌های توقف و انتظار نوبت تخلیه کشتی (دموراژ) در مضاربه وارداتی و مالیات بر ارزش افزوده.
- ۱۲- در مورد واردات برخی کالاها که واردکننده ملزم به تودیع درصدی از قیمت آن به عنوان ودیعه ثبت سفارش نزد بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران است، این مبلغ جزء بهای تمام شده کالا محسوب نمی‌گردد. زیرا به محض ترخیص کالا و ارائه برگ سبز گمرکی آن مبلغ قابل استرداد است. بنابراین باید توسط عامل تأمین شود.
- ۱۳- بهای فروش نقدی کالای مورد معامله با عنایت به قیمت روز آن باید به حساب مضاربه- وجوه دریافتی واریز گردد.
- ۱۴-
.....
- ۱۵- مجوزهای لازم در مورد صادرات یا واردات بر اساس آخرین دستورالعمل‌های اجرایی ادارات مرکزی اخذ گردد.
- ۱۶- در صورتی که موضوع مضاربه امور بازرگانی خارجی باشد، مشتری نباید تعهد ارزی سررسید شده و واریز نشده داشته باشد.
- ۱۷- سرمایه مضاربه تنها به مصرف خرید کالا و دیگر هزینه‌های قابل قبول معامله موضوع مضاربه برسد.
- ۱۸- در صورت بروز هرگونه وقفه، تخلف، سلب صلاحیت عامل یا هر اشکال دیگری واحدها موضوع را مورد بررسی قراردادده و در صورت لزوم بر حسب مورد از کالا و محل کار عامل بازدید به عمل آورده و اقدامات مقتضی برای حفظ مصالح و منافع بانک را معمول دارند.
- ۱۹- با توجه به ماهیت معامله مضاربه که سرمایه یا کالا، کلاً و در هر شرایطی متعلق و در مالکیت بانک قرار دارد، بنابراین در صورت اطلاع از توقف یا ورشکستگی عامل، فوری صورت کالای خریداری از محل سرمایه مضاربه را به هیئت تسویه اعلام و ضرورت تحویل آن کالا به بانک را متذکر و تا تحویل آن، مراتب باید پیگیری گردد.

۲۰- واحدها می‌بایست ترتیبی اتخاذ نمایند تا در صورت لزوم، اموال موضوع معامله مضاربه و وثیقه آن در طول مدت مضاربه، حداقل به میزان سرمایه مضاربه به نام و به نفع بانک بیمه شود.

۲۱- افزایش یا کاهش سرمایه مضاربه به هر دلیلی از طریق انعقاد قرارداد متمم و در صورت لزوم با بازنگری در میزان سهم سود تعیین شده در قرارداد اصلی و حداکثر تا سررسید آن توسط مرجع تصویب‌کننده سرمایه اولیه قرارداد مضاربه و باتوجه به حدود اختیارات تفویضی صورت می‌گیرد.

۲۲- واحدها مکلفاند برای حصول اطمینان از حسن اجرای قرارداد مضاربه و برای جبران خسارت احتمالی وارد بر اصل سرمایه از عامل، وثیقه یا تضمین کافی اخذ نمایند.

۲۳- تسهیلات صادراتی پیش از صدور کالا با عنوان مضاربه صادراتی و پس از صدور کالا با عنوان سلف اعطا می‌گردد. (پیش خرید ارز حاصل از صادرات)

تعیین نسبت و سهم سود بانک و عامل برای انجام مضاربه:

الف- حداقل سود موردانتظاربانک (در پیش‌بینی تقسیم سود) برای قبول انجام معامله و مبادرت به انعقاد قرارداد توسط شورای پول و اعتبار تعیین و ابلاغ می‌گردد.

ب- نسبت تسهیم سود بین بانک و عامل باتوجه به میزان سرمایه، مدت قرارداد و نرخ سود مورد انتظار بانک پیش‌بینی و تعیین می‌گردد.

مثال: دریک معامله مضاربه با سرمایه ۱۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال، بنا بر پیش‌بینی عامل کالای مربوطه با سود ۲۰٪ ظرف مدت ۶ ماه به فروش می‌رسد. چنانچه حداقل سود مورد انتظار بانک ۲۵٪ در سال باشد، نسبت تقسیم سود بین بانک و عامل به شرح ذیل تعیین می‌گردد:

ریال $۲.۰۰۰.۰۰۰ = ۱۰.۰۰۰.۰۰۰ \times ۲۰\%$ = پیش‌بینی سود حاصل از فروش کالا توسط عامل

$$\text{ریال } ۱.۲۵۰.۰۰۰ = \frac{۱۰.۰۰۰.۰۰۰ \times ۲۵ \times ۶}{۱۰۰ \times ۱۲} = \text{حداقل سود موردانتظار بانک}$$

$$\begin{array}{r} ۲.۰۰۰.۰۰۰ \\ \times \\ ۱.۲۵۰.۰۰۰ \\ \hline \end{array}$$

$$x = \frac{۱.۲۵۰.۰۰۰ \times ۱۰۰}{۲.۰۰۰.۰۰۰} = \text{سهم بانک } ۶۲/۵\%$$

سهم عامل $۳۷/۵\% = ۱۰۰\% - ۶۲/۵\%$

- با توجه به شرایط اقتصادی زمان انجام معامله و نوع کالای مورد معامله ممکن است نسبت سهم سود بانک گاهی تا دوبرابر عدد حاصل از محاسبات به شرح مثال مزبور افزایش یابد.

مثال: آقای احمدی به شعبه الف مراجعه و تقاضای تسهیلات مضاربه به مبلغ ۵۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال را می‌نماید. چنانچه پیش‌بینی سود از جانب مشتری معادل ۲۰٪ نسبت به قیمت خرید کالا باشد و کمیته معاملات شعبه با شرایط ذیل تسهیلات را تصویب نماید:

سود مورد انتظار: ۲۵٪

مدت: ۶ ماه

وثیقه: سفته تضمینی با تعهد شخص ثالث با مارژ ۳۰٪

تاریخ پرداخت: ۱۳۸۳/۲/۲

تاریخ تسویه: ۱۳۸۳/۸/۱۰

مطلوبست:

الف- تعیین نسبت سهم سود بانک و عامل

ب- صدور اسناد حسابداری پرداخت تسهیلات

پ- صدور اسناد حسابداری تسویه تسهیلات و محاسبه خسارت تأخیر تأدیه

الف:

ریال $۱۰.۰۰۰.۰۰۰ = ۲۰\% \times ۵۰.۰۰۰.۰۰۰$ پیش‌بینی سود حاصل از فروش کالا توسط عامل

ریال $۶۰.۰۰۰.۰۰۰ = ۱۰.۰۰۰.۰۰۰ + ۵۰.۰۰۰.۰۰۰$ حاصل فروش

$$\text{ریال } ۶.۲۵۰.۰۰۰ = \frac{۵۰.۰۰۰.۰۰۰ \times ۲۵ \times ۶}{۱۰۰ \times ۱۲} = \text{حداقل سود مورد انتظار بانک}$$

$$\frac{۱۰.۰۰۰.۰۰۰}{۶.۲۵۰.۰۰۰} \times ۱۰۰ = ۱۶۰\%$$

$$\frac{۶.۲۵۰.۰۰۰}{۱۰.۰۰۰.۰۰۰} \times ۱۰۰ = ۶۲.۵\%$$

$$x = \frac{۶.۲۵۰.۰۰۰ \times ۱۰۰}{۱۰.۰۰۰.۰۰۰} = \text{سهم بانک } ۶۲.۵\%$$

سهم عامل $۳۷.۵\% = ۱۰۰\% - ۶۲.۵\%$

ریال $۶۵.۰۰۰.۰۰۰ = ۱۳۰\% \times ۵۰.۰۰۰.۰۰۰$

ب:

۱- بدهکار: حساب انتظامی بروات تضمینی محلی^۱ ریال ۶۵.۰۰۰.۰۰۰

بستانکار: طرف حساب انتظامی ریال ۶۵.۰۰۰.۰۰۰

۲- بدهکار: حساب انتظامی قراردادها ریال ۱

بستانکار: طرف حساب انتظامی ریال ۱

۱. براساس دستورالعمل شماره ۹۱۱۶۹ مورخ ۱۳۹۱/۶/۲۰ اداره کل سازمان و روش‌ها، صدور سند برای سفته‌های تضمینی محلی در تسهیلات اعطایی بدون اخذ کارمزد است.

۲۰.۰۰۰ ریال (دوقطعه تمبر مالیاتی)	۳- بدهکار: حساب مشتری
۲۰.۰۰۰ ریال	بستانکار: حساب تمبر مالیاتی
۱ ریال	۴- بدهکار: حساب انتظامی بیمه نامه
۱ ریال	بستانکار: طرف حساب انتظامی
۵۰.۰۰۰ ریال (حق بیمه طبق تعرفه)	۵- بدهکار: حساب مشتری
۵۰.۰۰۰ ریال	بدهکار: بستانکاران موقت
۵۰.۰۰۰ ریال	۶- بدهکار: حساب بستانکاران موقت
۳۶.۰۰۰ ریال	بستانکار: حساب شرکت بیمه نزد شعبه مرکزی
(۵۰.۰۰۰ × ۰.۷۲ = ۳۶.۰۰۰)	
۱۴.۰۰۰ ریال (۵۰.۰۰۰ - ۳۶.۰۰۰ = ۱۴.۰۰۰)	بستانکار: کارمزد حق بیمه
۵۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال	۷- بدهکار: حساب تسهیلات اعطایی مضاربه
۵۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال	بستانکار: حساب جاری عامل
	پ-
۶۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال	۸- بدهکار: حساب جاری عامل / حساب صندوق
۶۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال	بستانکار: حساب وجوه دریافتی - مضاربه
۶۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال	۹- بدهکار: حساب وجوه دریافتی - مضاربه
۵۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال	بستانکار: حساب تسهیلات اعطایی مضاربه
۶.۲۵۰.۰۰۰ ریال	بستانکار: حساب سود معاملات - مضاربه
۳.۷۵۰.۰۰۰ ریال	بستانکار: حساب جاری عامل
	ریال ۳۸۲.۱۹۲ = $\frac{(۵۰.۰۰۰.۰۰۰ + ۶.۲۵۰.۰۰۰) \times (۲۵ + ۶) \times ۸}{۳۶۵۰۰}$ = خسارت تأخیر
۳۸۲.۱۹۲ ریال	۱۰- بدهکار: حساب جاری عامل
۳۸۲.۱۹۲ ریال	بستانکار: حساب مضاربه تسهیلات اعطایی
۳۸۲.۱۹۲ ریال	۱۱- بدهکار: حساب وجوه دریافتی مضاربه
۳۸۲.۱۹۲ ریال	بستانکار: حساب وجه التزام دریافتی
۶۵.۰۰۰.۰۰۰ ریال	۱۲- بدهکار: طرف حساب انتظامی
۶۵.۰۰۰.۰۰۰ ریال	بستانکار: حساب انتظامی بروات تضمینی محلی
۱ ریال	۱۳- بدهکار: طرف حساب انتظامی
۱ ریال	بستانکار: حساب انتظامی قراردادها
۱ ریال	۱۴- بدهکار: طرف حساب انتظامی

۱ ریال

بستانکار: حساب انتظامی - بیمه نامه

پرسش‌های بخش یازدهم

- ۱- مضاربه چیست؟
- ۲- کاربرد مضاربه و مبنای تقسیم سود در مضاربه چیست؟
- ۳- مضاربه چه نوع عقدی است؟
- ۴- هزینه‌های قابل قبول در مضاربه را بنویسید.
- ۵- انواع مضاربه را مختصر توضیح دهید.
- ۶- مدت مضاربه صادراتی چگونه تعیین می‌شود و حداکثر مدت آن چه میزان است؟ آیا مدت قرارداد قابل تمدید است؟
- ۷- در صورت مرگ عامل، نحوه عمل واحدها چگونه است؟
- ۸- مهلت‌های تعیین شده برای انتقال تسهیلات مضاربه سررسید شده به سرفصل‌های مطالبات سررسید گذشته و معوق را بنویسید.
- ۹- افزایش کاهش سرمایه مضاربه چگونه صورت می‌پذیرد؟
- ۱۰- تفاوت‌های مضاربه و مشارکت مدنی را توضیح دهید.
- ۱۱- در مورد واردات برخی کالاها که واردکننده ملزم به تودیع ودیعه ثبت سفارش نزد بلنک مرکزی است، آیا مبلغ مزبور جزء بهای تمام شده کالا محسوب می‌گردد؟ توضیح دهید.
- ۱۲- آقای محمدی به شعبه الف مراجعه و تقاضای تسهیلات مضاربه به مبلغ ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال می‌نماید. چنانچه پیش‌بینی سود از جانب مشتری ۲۰٪ نسبت به قیمت خرید کالا باشد و کمیته معاملات شعبه با شرایط ذیل تسهیلات را تصویب نماید:

سود مورد انتظار: ۲۵٪

مدت: ۶ ماه

وثیقه: سفته تضمینی با تعهد شخص ثالث با مارژ ۳۰٪

تاریخ پرداخت: ۱۳۸۳/۲/۲

تاریخ تسویه: ۱۳۸۳/۹/۲

مطلوبست:

الف: تعیین سهم سود بانک و عامل

ب: صدور اسناد حسابداری به هنگام اعطای تسهیلات

پ: صدور اسناد حسابداری تسویه تسهیلات و محاسبه خسارت تاخیر تادیه

بخش دوازدهم :

سرمایه‌گذاری مستقیم

تعریف:

سرمایه لازم برای اجرای طرح‌های تولیدی یا عمرانی سودآور، از طریق سرمایه‌گذاری مستقیم بانک‌ها تأمین می‌گردد.

به موجب دستورالعمل سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران،

سرمایه‌گذاری مستقیم نیازمند رعایت اصول و ضوابطی به شرح زیر است:

ماده ۱- در این دستورالعمل عناوین ذیل به جای عبارت‌های مربوط بکار می‌روند:

- بانک مرکزی: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران؛
- مؤسسه اعتباری: بانک یا مؤسسه اعتباری غیربانکی که به موجب قانون و یا با مجوز بانک مرکزی تأسیس شده و تحت نظارت بانک مرکزی قرار دارد؛
- فعالیت بانکی: تمامی فعالیت‌هایی که به منظور پشتیبانی و سهولت در انجام عملیات بانکی و گسترش و تنوع آن و همچنین حفظ اسرار حرفه‌ای مؤسسه اعتباری انجام می‌شود نظیر عملیات قرض الحسنه، عملیات فروش اموال مازاد بانک‌ها، اعتبارسنجی، صدور، پذیرش و پردازش انواع کارت‌های الکترونیکی (کارت‌های خرید، کارت اعتباری کیف پول الکترونیکی و غیره)، انجام عملیات صرافی، عملیات لیزینگ، فن آوری اطلاعات، امور چاپ و سایر فعالیت‌های مشابه به تشخیص بانک مرکزی؛
- شرکت تابعه: شخص حقوقی که بیش از ۵۰ درصد سهام آن به طور مستقیم و یا غیرمستقیم تا دو سطح متعلق به مؤسسه اعتباری است یا اکثریت اعضای هیئت مدیره آن را مؤسسه اعتباری تعیین می‌نماید؛
- مؤسسه اعتباری خارجی: بانک یا مؤسسه اعتباری غیربانکی که در خارج از ایران تأسیس

شده است و به موجب دستورالعمل اعتباری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران فعالیت می‌کند.

دارد؛

- اوراق بهادار: سهام، اوراق مشارکت، اسناد خزانه اسلامی، صکوک، گواهی سپرده و سایر موارد مشابه به تشخیص بانک مرکزی که متضمن حقوق مالی قابل معامله برای دارنده آن باشد؛

- سرمایه‌گذاری: عبارت است از: مشارکت حقوقی مؤسسه اعتباری در تأسیس شرکت‌های جدید و خرید سهام شرکت‌های موجود؛ تحصیل سایر اوراق بهادار (ارزی و ریالی) توسط مؤسسه اعتباری؛

- سرمایه پایه: موضوع مصوبه شماره یکهزار و سیزدهمین جلسه مورخ ۱۳۸۲/۱۰/۲۷ شورای پول و اعتبار و اصلاحات بعدی آن.

ماده ۲- مؤسسه اعتباری و شرکت‌های تابعه آن در چارچوب مفاد این دستورالعمل، مجاز به مشارکت حقوقی در تأسیس شرکت‌های جدید و خرید سهام شرکت‌های موجودی هستند که تنها فعالیت بانکی انجام می‌دهند.

تبصره ۱- تحصیل اوراق بهادار قابل تبدیل به سهام توسط مؤسسه اعتباری و شرکت‌های تابعه آن نیز، مشمول مفاد این ماده می‌گردد.

تبصره ۲- تملک واحدهای سرمایه‌گذاری یک صندوق سرمایه‌گذاری «اختصاصی بازارگردانی» و همچنین تملک سهام یک شرکت تأمین سرمایه توسط بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی در چارچوب قوانین و مقررات موضوعه و با رعایت حدود مقرر این دستورالعمل و در چارچوب ضوابط اجرایی این تبصره که توسط هیئت عامل بانک مرکزی تعیین می‌گردد، خواهد بود.

تبصره ۳- تملک سهام و واحدهای سرمایه‌گذاری نهادهای مالی توسط بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی که به تشخیص بانک مرکزی در اجرای تکالیف قانونی، واگذاری اموال مازاد، مولدسازی دارایی‌ها و تنوع بخشی به ابزارهای تجهیز منابع در بازار پول انجام می‌شود، در چارچوب قوانین و مقررات موضوعه و با رعایت حدود مقرر در این دستورالعمل و در چارچوب ضوابط اجرایی که توسط هیئت عامل بانک مرکزی تعیین می‌گردد، مجاز خواهد بود.

تبصره ۴- آن دسته از مؤسسات اعتباری که با توجه به وضعیت سرمایه خود، رعایت حدود مقرر در این دستورالعمل توسط آن‌ها امکان پذیر نیست، اما به تشخیص بانک مرکزی، تملک سهام و واحدهای سرمایه‌گذاری نهادهای مالی موضوع تبصره (۳) توسط آن‌ها در ایجاد صندوق‌های سرمایه‌گذاری با درآمد ثابت مختص اوراق دولتی، واگذاری اموال مازاد و مولدسازی دارایی‌ها ضروری بوده و از این طریق ناترازی آن‌ها کاهش یافته و شاخص‌های ثبات و سلامت

مؤسسات اعتباری مذکور بهبود می‌یابد، به مدت ۳ سال از تاریخ تملک سهام و واحدهای سرمایه‌گذاری نهادهای مالی موضوع تبصره (۳)، از رعایت حدود مقرر در این دستورالعمل مستثنی هستند.

ماده ۳- مؤسسه اعتباری موظف است حداکثر ظرف مدت سه سال از زمان لازم‌الاجرا شدن قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور، سهام تحت تملک خود و شرکت‌های تابعه در بنگاه‌هایی را که فعالیت‌های غیربانکی انجام می‌دهند، واگذار نماید.

تبصره ۱- طرح‌های نیمه تمام غیربانکی تحت تملک شرکت‌های تابعه مؤسسه اعتباری از شمول مفاد این ماده مستثنی بوده و باید حداکثر ظرف مدت سه سال از زمان بهره‌برداری واگذار گردد.

تبصره ۲- در مواردی که مؤسسه اعتباری اقدامات لازم برای واگذاری بنگاه‌های موضوع این ماده را به انجام رساند ولی بنا به دلایلی خارج از اراده، واگذاری آن ممکن نشده باشد، منوط به تأیید مراتب توسط بانک مرکزی، از مجازات‌های مقرر در ماده (۱۷) قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور و همچنین مفاد ماده (۱۵) این دستورالعمل مستثنی است.

ماده ۴- مؤسسه اعتباری تنها مجاز به مشارکت حقوقی در شرکت‌های سهامی موضوع ماده (۲) است.

ماده ۵- مؤسسه اعتباری در صورتی می‌تواند در تأسیس شرکت‌های جدید و خرید سهام شرکت‌های موجود مشارکت حقوقی نماید که بررسی و ارزیابی به عمل آمده حاکی از سودآور بودن موضوع مشارکت باشد.

ماده ۶- مشارکت حقوقی چند مؤسسه اعتباری با یکدیگر در تحصیل سهام شرکت‌های موضوع این دستورالعمل با رعایت حدود مقرر بلامانع است.

فصل دوم: حدود سرمایه‌گذاری

ماده ۷- مجموع سرمایه‌گذاری‌های مؤسسه اعتباری نباید از ۲۰ درصد سرمایه پایه مؤسسه اعتباری تجاوز نماید.

ماده ۸- سرمایه‌گذاری مؤسسه اعتباری در هر شخص حقوقی حداکثر ۵ درصد سرمایه پایه مؤسسه اعتباری است.

ماده ۹- مؤسسه اعتباری مجاز نیست در هیچ زمان بیش از یک درصد سهام مؤسسه اعتباری دیگر را به طور مستقیم و یا غیرمستقیم تا دو سطح دارا باشد.

تبصره- سرمایه‌گذاری مؤسسه اعتباری در مؤسسات اعتباری ثبت شده در مناطق آزاد تجاری صنعتی جمهوری اسلامی ایران و مؤسسات اعتباری خارجی از شمول مفاد این ماده مستثنی است.

ماده ۱۰- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار (به استثنای سهام) منتشره و یا تضمین شده توسط دولت یا بانک مرکزی از شمول حدود این دستورالعمل مستثنی بوده و تابع سیاست‌های بانک مرکزی است.

فصل سوم: سایر موارد

ماده ۱۱- نحوه حسابداری سرمایه‌گذاری‌های مؤسسه اعتباری طبق مفاد استانداردهای حسابداری مصوب سازمان حسابرسی و الزامات بانک مرکزی انجام می‌شود.

ماده ۱۲- هیئت مدیره مؤسسه اعتباری موظف است به منظور حسن اجرای این دستورالعمل، نسبت به تدوین و تصویب رویه‌های اجرایی داخلی مشتمل بر واحد سازمانی مسئول انجام کار، شرح وظایف آن، روش‌های انجام کار، نحوه ارتباط، تبادل و گردش اطلاعات مابین واحدهای سازمانی و غیره اقدام نماید.

ماده ۱۴- سرمایه‌گذاری‌های موضوع این دستورالعمل باید به تصویب هیئت مدیره مؤسسه اعتباری برسد.

ماده ۱۵- مشارکت حقوقی مؤسسه اعتباری در شرکت‌ها و مؤسسات اعتباری خارجی و مشارکت حقوقی در بیش از ۵۰ درصد سهام شرکت‌های ایرانی، پس از کسب مجوز از بانک مرکزی، در چارچوب حدود مقرر در مواد (۷) و (۸) این دستورالعمل بلامانع است.

تبصره- مشارکت حقوقی مؤسسه اعتباری در شرکت‌هایی که فعالیت آن‌ها صدور، پذیرش و پردازش انواع کارت‌های الکترونیکی (کارت‌های خرید، کارت اعتباری کیف پول الکترونیکی و غیره) است، در چارچوب حدود مقرر در مواد (۷) و (۸) این دستورالعمل، تابع مقررات خاص ناظر بر آن‌ها است.

ماده ۱۶- در صورت تخطی مؤسسه اعتباری از حدود فردی و یا جمعی مقرر در این دستورالعمل، مجموع مازاد سرمایه‌گذاری تا زمان واگذاری آن، از سرمایه پایه مؤسسه اعتباری برای محاسبه سایر نسبت‌های احتیاطی کسر می‌شود.

ماده ۱۷- در مواردی که به دلیل عوامل قهری و یا به منظور استیفای حقوق و مطالبات، مؤسسه اعتباری و یا شرکت‌های تابعه آن، سهام و اوراق بهادار قابل تبدیل به سهام اشخاص حقوقی دارای فعالیت غیربانکی را تملیک نمایند و یا مؤسسات اعتباری از حدود مقرر در این

دستورالعمل را نقض کنند، موظفاند ظرف مدت یک سال از تاریخ نقض حدود وضعیت خود را با مفاد این دستورالعمل منطبق نمایند. مؤسسه اعتباری موظف است ظرف مدت یک ماه، مراتب فوق را طی گزارشی با ذکر دلایل به بانک مرکزی اطلاع دهد.

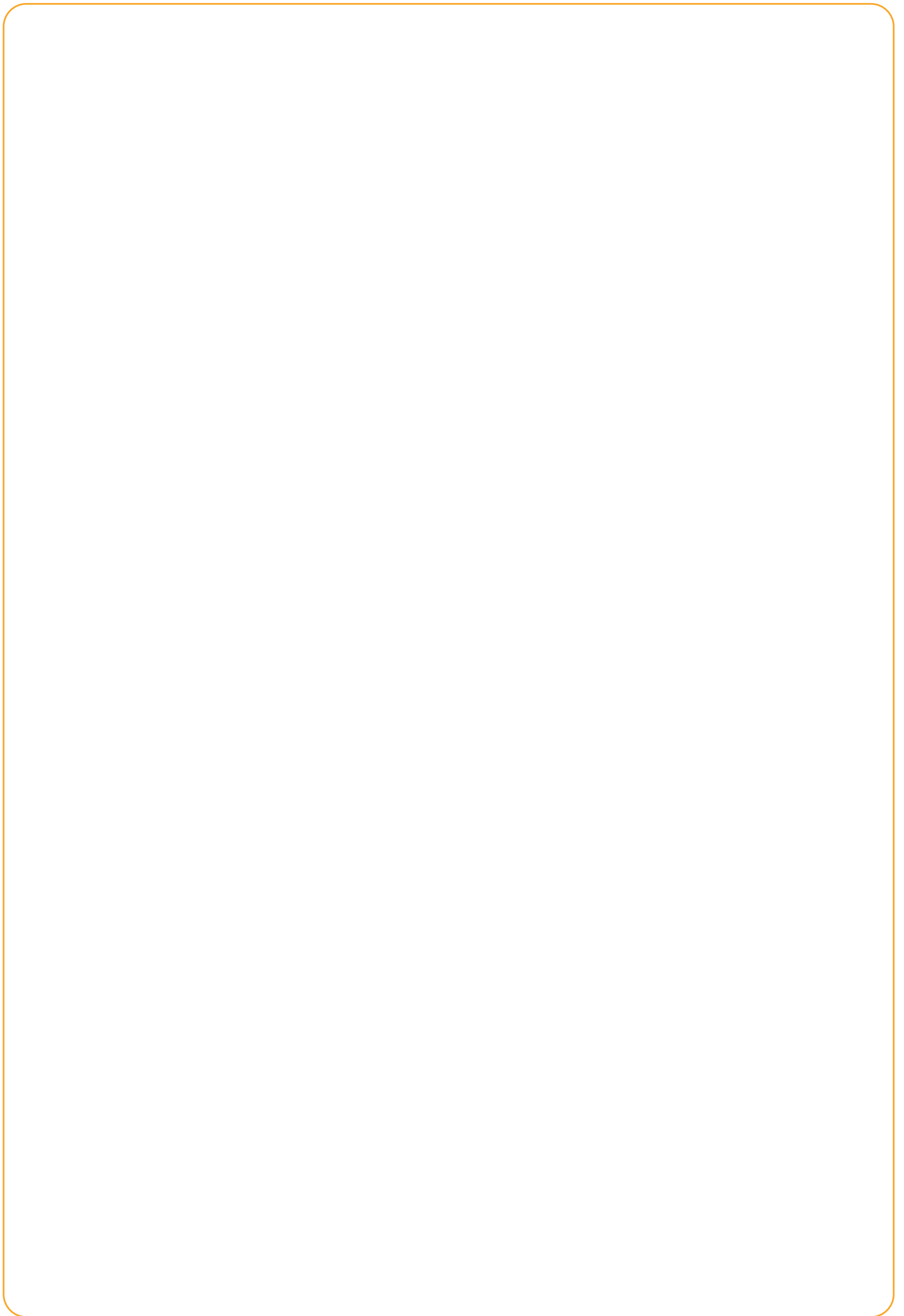
تبصره- تمدید مهلت مذکور در این ماده در خصوص انطباق با حدود مقرر، با ارایه دلایل مستند و تأیید بانک مرکزی حداکثر تا یک سال دیگر امکان پذیر است.

ماده ۱۸- اعتباری مکلف است فهرست سرمایه‌گذاری‌های موضوع این دستورالعمل را در مقاطع زمانی ماهانه و حداکثر ظرف مدت یک هفته پس از پایان هر ماه، در چارچوبی که بانک مرکزی تعیین می‌نماید، به این بانک گزارش کند.

ماده ۱۹- تخطی از مفاد این دستورالعمل موجب اعمال مجازات‌های مقرر در ماده (۴۴) قانون پولی و بانکی کشور و سایر قوانین و مقررات ذی‌ربط می‌شود.

در اجرای طرح‌های موضوع سرمایه‌گذاری، موارد قانونی و رعایت تشریفات و مقررات خاص نیز باید مورد توجه قرار گیرد؛ بنابراین واحدها بطور مستقیم از انجام این دسته از معاملات خودداری می‌نمایند.

در صورتی که واحدها پیشنهادی از دیگر بانک‌ها یا از دیگر مراجع محلی دریافت نمایند، ضمن اعلام مراتب یک نسخه از طرح موردنظر را به اداره کل بررسی طرح‌ها ارسال می‌دارند. اداره مزبور پس از بررسی‌های لازم از لحاظ فنی، مالی و اقتصادی و زیست محیطی در صورت داشتن توجیه مالی با رعایت مقررات و موازین مربوط برای اخذ مجوز از ارکان بانک به اداره کل سرمایه‌گذاری و امور شرکت‌ها ارسال می‌گردد.



بخش سیزدهم :

مزارعه

تعریف:

مزارعه عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین، زمین مشخصی را برای مدت معینی به طرف دیگر می‌دهد تا در آن زراعت نموده و حاصل را تقسیم کنند. طرف اول مزارع و طرف دیگر عامل نامیده می‌شود.

کاربرد:

مزارعه یکی از روش‌های تأمین عوامل تولید و نیازهای مالی کوتاه مدت در بخش کشاورزی است که اعمال این روش باعث تسهیل و تشویق در کار کشاورزی و افزایش تولید محصولات کشاورزی خواهد بود. از آنجایی که رسیدگی‌های مزبور با توجه به هدف سرمایه‌گذاری، نیاز به تخصص در این رشته از فعالیت دارد و شعب بانک با توجه به نوع فعالیت از کادر لازم، شامل کارشناس و افراد متخصص در رشته کشاورزی برخوردار نیستند، به علاوه باتوجه به ماده ۱۱ دستورالعمل اجرایی مزارعه مصوبه شورای پول و اعتبار که تحصیل زمین‌های مزروعی از طریق خرید، صلح، اجاره و نظایر آن را بدون مجوز شورای پول و اعتبار ممنوع دانسته، بنابراین فعالیت واحدها در این رشته محدود خواهد بود. بنابراین مقرر می‌گردد در صورت داشتن زمین مزروعی و متقاضی، این‌گونه تقاضاها را به همراه مدارک لازم برای بررسی و اخذ تصمیم نهایی به اداره مرکزی ارسال نمایند.

مدت:

مدت مزارعه یک دوره تولید و حداکثر یک سال تعیین می‌گردد.
تبصره: در صورتی که دوره زراعت، موضوع قرارداد بیش از یکسال باشد، مدت مزارعه در حد یک دوره زراعی خواهد بود.

نکات حقوقی:

- ۱- به منظور مطالعه فراگیران محترم در رابطه با نحوه انتقال مطالبات به سرفصل‌های سررسید گذشته، معوق و مشکوک الوصول در خصوص عقد مزارعه، به بخش مربوط مراجعه شود.
- ۲- مزارعه عقدی است لازم و از این رو برای هر دو طرف لازم‌الاجرا بوده و با فسخ یک طرفه باطل نمی‌گردد. بلید توجه داشت که عقد مزارعه با مرگ یک یا هر دو طرف قرارداد باطل نمی‌شود.
- ۳- اگر مزارعه به علتی باطل شود، تمام محصول از آن صاحب بذر خواهد بود و طرف دیگر که مالک زمین یا آب یا صاحب عمل بوده است، به نسبت آنچه مالک بوده مستحق دریافت اجاره بها خواهد گردید.

نکات قابل توجه:

- ۱- واحدهای بانک به هیچ وجه مجاز به انجام مزارعه بدون اطلاع و تائید اداره مرکزی نخواهند بود.
- ۲- واحدها برای حسن اجرای تعهدات و جبران خسارت احتمالی وارد بر اصل سرمایه باید نوع و ارزش وثیقه را به اندازه کافی مشخص و اخذ نمایند.
- ۳- مشخصات کامل زمین مورد مزارعه و نوع تصرف بانک، باید مشخص گردد.
- ۴- به منظور حفظ منافع بانک، موضوع مزارعه دقیقاً مورد مطالعه و بررسی و باتوجه به امکانات و شرایط اقلیمی، محصول کشاورزی از نظر کمی و کیفی نیز مورد رسیدگی قرار گرفته و با پیش‌بینی‌های لازم عقد مزارعه تحقق یابد.
- ۵- واحدها می‌توانند علاوه بر زمین، عوامل لازم دیگر نظیر آب، بذر، کود، سم، وسایل و ابزار تولید و وسایل حمل و نقل را طبق قرارداد تأمین نمایند.
- ۶- واحدها می‌توانند در موارد ضروری باتوجه به نسبت سهم طرفین از محصول، مبلغی به صورت نقدی طی دوره تولید به عامل پرداخت نمایند.
- ۷- واحدها موظفاند پیش از اقدام به انعقاد قرارداد، ضمن پیش‌بینی‌های لازم از انجام مزارعه توسط عامل و دریافت محصول اطمینان حاصل نمایند.
- ۸- واحدها مکلفاند در قرارداد مزارعه علاوه بر موارد دیگر مشخصات زمین، حدود و وظائف، مسئولیت‌ها، تعهدات هریک از طرفین و نسبت سهم مشاع هریک از طرفین از محصول یا محصولات تولیدی، نوع زرع، مدت مزارعه و تأمین عوامل موضوع بند ۵ یادشده را ذکر نمایند.

- ۹- واحدها می‌بایست در قرارداد مزارعه شرط نمایند عامل مورد مزارعه را با عقد مزارعه جدید به دیگری واگذار کند.
- ۱۰- واحدها موظفاند بر حسن اجرای قرارداد مزارعه نظارت لازم و کافی بعمل آورند.
- ۱۱- واحدها می‌توانند در صورت لزوم سهم خود از محصول موضوع مزارعه را پس از برداشت محصول تا زمان فروش، بیمه نمایند.
- ۱۲- واحدها می‌توانند در صورت لزوم به منظور حسن اجرای تعهدات عامل، طبق قرارداد تأمین کافی اخذ نمایند.

عملیات حسابداری:

عملیات حسابداری توسط سیستم متمرکز انجام می‌شود و قابل گزارش‌گیری است. مراحل و عملیات صدور اسناد حسابداری مزارعه به شرح ذیل است:

الف- ثبت قرارداد:

بدهکار: حساب انتظامی قراردادها- مزارعه
به مبلغ ۱ ریال

بستانکار: طرف حساب‌های انتظامی
به مبلغ ۱ ریال

ب- ثبت وثیقه:

در صورت اخذ وثیقه، اسناد زیر صادر می‌شود:

بدهکار: حساب انتظامی وثایق و تضمینات
به مبلغ رهنی یا اسمی

بستانکار: طرف حساب‌های انتظامی وثایق و تضمینات
به مبلغ رهنی یا اسمی

پ- ثبت انتظامی بیمه نامه وثایق و تضمینات:

بدهکار: حساب انتظامی بیمه نامه وثایق و تضمینات
به مبلغ اسمی بیمه نامه

بستانکار: طرف حساب‌های انتظامی
به مبلغ اسمی بیمه نامه

ت- پرداخت تسهیلات:

هر نوع وجهی که بابت تأمین و تحویل عوامل تولید طبق قرارداد توسط بانک پرداخت شود به شرح ذیل ثبت می‌گردد:

بدهکار: حساب تسهیلات اعطایی- مزارعه
معاادل مبلغ پرداختی

بستانکار: حساب عامل
معاادل مبلغ پرداختی

در صورتی که تمام تسهیلات موضوع قرارداد یکجا پرداخت نشود مبالغ پرداخت نشده همانند معامله مضاربه در حساب تعهدات بانک بابت مزارعه نگهداری و به تدریج از حساب مزبور پرداخت خواهد شد.

ث- بازپرداخت تسهیلات اعطایی:

پس از تولید محصول و تعیین سهم بانک طبق قرارداد و فروش آن، حاصل فروش بطور یکجا (یا به تدریج تا مرحله اتمام فروش کلیه محصولات) باید به بانک پرداخت گردد. اسناد حسابداری به شرح ذیل یکجا یا به تدریج صادر و ثبت می‌شود:

بدهکار: حساب خریدار محصول / حساب صندوق به مبلغ دریافتی‌های بانک
 بستانکار: حساب تسهیلات اعطایی - مزارعه به مبلغ دریافتی‌های بانک

ج- تسویه حساب مزارعه:

چنانچه حساب مزارعه دارای مانده بستانکار باشد، حاکی از سودآوری بوده و به شرح ذیل به حساب درآمد بانک منظور و حساب مزارعه تسویه می‌گردد.

بدهکار: حساب تسهیلات اعطایی - مزارعه معادل مانده بستانکار حساب
 بستانکار: حساب درآمد بانک بابت مزارعه معادل مانده بستانکار حساب

و در صورتی که در موارد استثنایی مانده حساب مزارعه بدهکار باشد، نتیجه عملیات مزارعه «زیان» بوده و با اجازه اداره مرکزی، ملنده مزبور به شرح ذیل به حساب زیان بانک منظور و حساب مزارعه تسویه می‌گردد:

بدهکار: حساب زیان حاصل از مزارعه معادل مانده بدهکار حساب
 بستانکار: حساب تسهیلات اعطایی - مزارعه معادل مانده بدهکار حساب

اگر در سررسید قرارداد، عامل سهم بانک را تحویل و یا وجه آن را پرداخت ننماید، میزان سهم بانک به حساب‌های مطالبات سررسید گذشته و معوق به شرح ذیل منتقل می‌شود:

بدهکار: حساب مطالبات سررسید گذشته - مزارعه معادل اصل تسهیلات اعطایی
 بستانکار: حساب تسهیلات اعطایی - مزارعه معادل اصل تسهیلات اعطایی

به این ترتیب به استناد وثایق و تضمینات موجود، برای وصول مطالبات اقدامات قانونی طبق بخش مطالبات سررسید گذشته و مطالبات معوق به عمل می‌آید.

بدهکار: حساب مطالبات معوق معادل کلیه مطالبات بانک شامل اصل و متفرعات
 بستانکار: حساب مطالبات سررسید گذشته - مزارعه معادل اصل تسهیلات

بستانکار: حساب درآمد معوق بابت مزارعه معادل متفرعات مربوط

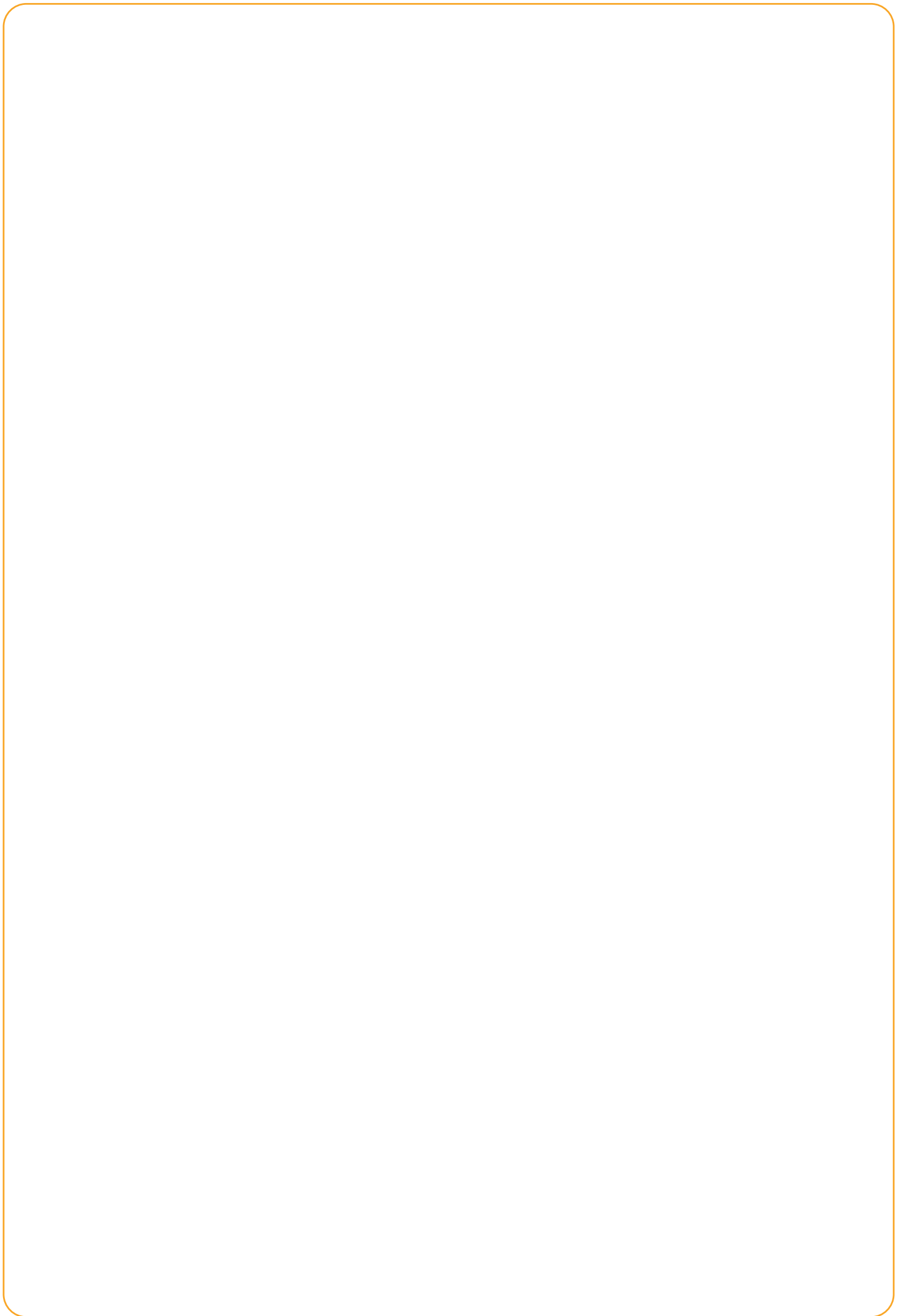
ز- خاتمه عملیات:

پس از ایفای کامل تعهدات عامل، طبق مفاد قرارداد و وصول کلیه مطالبات بانک بابت معامله مزارعه، ضمن فک رهن از مورد وثیقه یا برگشت دیگر تضمین‌ها، اسناد انتظامی

صادره مربوط به بیمه کالای مورد معامله و وثایق و تضمینات به شرح زیر برگشت و حساب‌ها تسویه می‌شوند:

به مبلغ اسمی یا رهنی	بدهکار: طرف حساب‌های انتظامی
به مبلغ اسمی یا رهنی	بستانکار: حساب انتظامی وثایق و تضمینات
به مبلغ ۱ ریال	بدهکار: طرف حساب‌های انتظامی
به مبلغ ۱ ریال	بستانکار: حساب انتظامی قراردادهای- مزارعه
به مبلغ بیمه نامه	بدهکار: طرف حساب‌های انتظامی
به مبلغ بیمه نامه	بستانکار: حساب انتظامی بیمه نامه وثایق و تضمینات

هرگاه قرارداد وثایق و تضمینات برای مدت طولانی منعقد شده و همانند قراردادهای متحدشکل بانک مرکزی ج.ا.ا. که معمولاً برای مدت ۱۰ تا ۱۵ سال منعقد می‌شود، سررسید آن با واریز و تصفیه قرارداد مزارعه منقضی نشود یا چنانچه مشتری مایل باشد با تسویه و واریز تسهیلات اعطایی موضوع معامله، از تسهیلات اعتباری جدید استفاده کند و شعبه نیز با پرداخت تسهیلات جدید موافقت داشته باشد یا آنکه وثیقه مورد رهن بابت دیگر تسهیلات اعتباری مشتری می‌بایست در رهن بانک بماند و نیز بیم نامه صادره مربوط به بیمه وثایق مذکور باشد، اسناد برگشتی وثایق، تضمینات و بیمه نامه صادر نمی‌گردد.



بخش چهاردهم :

مساقات

تعریف:

مساقات معامله‌ای است که بین صاحب درختان مثمر (درختانی که از برگ، گل، میوه و غیره آن استفاده می‌نمایند) و عامل، که تربیت و آبیاری و نگهداری این درختان را به عهده می‌گیرد، انجام می‌شود. در این معامله بانک مالک و طرف دیگر عامل نامیده می‌شود.

کاربرد:

مساقات امکان استفاده از تخصص افراد در امر باغداری و درختکاری و تولید اشتغال در امور باغداری و درختکاری را فراهم می‌سازد، هرچند بانک‌های تجاری اصولاً به تبع نوع فعالیت خود دارای باغات میوه یا درختانی نیستند که از برگ یا گل آن بتوان استفاده نمود، با این حال در شرایط استثنایی که بانک دارای باغات میوه و درختانی است که از میوه، گل و چوب آن بتوان استفاده نمود، واحدها می‌توانند با اجازه اداره کل ذیربط برای نگهداری، تربیت و آبیاری درختان مثمر بانک، از طریق انعقاد قرارداد مساقات، در پرورش و آبیاری درختان مثمر اقدام و از این راه درآمدی حاصل نمایند. انعقاد قرارداد موقعی ممکن می‌گردد که ثمره ظاهر نشده باشد یا این که در صورت ظاهر شدن ثمره، اقدامات عامل، از قبیل کود و دیگر عملیات باغبانی در ازدیاد محصول موثر باشد. بنابراین مقرر می‌گردد در صورت داشتن باغ، درختان مثمر و متقاضی، این‌گونه تقاضاها را به همراه مدارک لازم برای بررسی و اخذ تصمیم نهایی به اداره مرکزی ارسال نمایند.

مدت:

حداکثر مدت مساقات یک سال تعیین می‌گردد. تبصره- در صورتی که مدت یک سال کافی برای برداشت ثمره نباشد، مدت قرارداد به نحوی تعیین خواهد شد که ثمره حاصل گردد.

نکات حقوقی:

- ۱- فراگیران محترم در رابطه با نحوه انتقال مطالبات به سرفصل‌های سررسید گذشته، معوق و مشکوک الوصول درخصوص عقد مسابقات، به بخش مربوط مراجعه کنند.
- ۲- مسابقات عقدی است لازم و از این رو برای هردو طرف لازم‌الاجرا بوده و با فسخ یک طرفه باطل نمی‌گردد؛ مگر با توافق طرفین یا شرط در قرارداد یا طبق ضوابط قانونی. باید توجه داشت که عقد مسابقات با مرگ یک یا هردو طرف قرارداد، باطل نمی‌شود و وراثت جایگزین هریک از آنها می‌گردند؛ مگر اینکه در قرارداد تنها مباشرت خود شخص باغبان قید شده باشد.
- ۳- اگر مسابقات به علتی باطل شود، تمام محصول، برای مالک خواهدبود و عامل مستحق دریافت اجاره بها خواهد شد.

نکات قابل توجه:

- ۱- واحدها به هیچ وجه مجاز به انجام مسابقات بدون اطلاع و تأیید اداره مرکزی نخواهند بود.
- ۲- واحدها به منظور حسن اجرای تعهدات و جبران خسارت احتمالی وارد بر اصل سرمایه باید نوع و ارزش وثیقه را به اندازه کافی مشخص و اخذ نمایند.
- ۳- مشخصات اقلیمی، محصول کشاورزی، میزان بارندگی، دما، رطوبت، جهت باد، ... را باید در نظر گرفت و در قرارداد منعکس کرد.
- ۴- برای حفظ منافع بانک، موضوع مسابقات باید دقیق مورد مطالعه، بررسی و باتوجه به امکانات و شرایط اقلیمی، محصول کشاورزی از نظر کمی و کیفی نیز مورد رسیدگی قرار گرفته و با پیش‌بینی‌های لازم عقد مسابقات تحقق یابد.
- ۵- واحدها می‌توانند عوامل لازم دیگر نظیر آب، کود، سم و وسیله حمل و نقل را طبق قرارداد تأمین نمایند.
- ۶- واحدها می‌توانند در موارد ضروری باتوجه به نسبت سهم طرفین از ثمره، مبلغی بابت هزینه‌های نگهداری و برداشت به صورت نقدی طی دوره تولید به عامل پرداخت نمایند.
- ۷- واحدها موظفاند پیش از اقدام به انعقاد قرارداد، ضمن پیش‌بینی‌های لازم از انجام مسابقات توسط عامل و برداشت ثمره اطمینان حاصل نمایند.
- ۸- واحدها مکلف‌اند در قرارداد مسابقات مشخصات درختان مثمر، حدود وظایف، مسئولیت‌ها، تعهدات هریک از طرفین و نسبت سهم مشاع هریک از طرفین از ثمره و یا ثمرات، مدت مسابقات و تأمین عوامل موضوع بند ۵ یادشده را ذکر نمایند.

- ۹- در قرارداد مسابقات عامل حق ندارد مورد مسابقات را با عقد مسابقات جدید به دیگری واگذار نماید.
- ۱۰- واحدها موظفانند بر حسن اجرای قرارداد مسابقات نظارت لازم و کافی به عمل آورند.
- ۱۱- واحدها می‌توانند در صورت لزوم سهم خود از ثمره موضوع مسابقات را پس از برداشت ثمره تا زمان فروش، بیمه نمایند.
- ۱۲- نسبت سهم بانک و عامل از ثمره طبق عرف محل و توافق طرفین تعیین می‌گردد.
- ۱۳- تبدیل اراضی ملکی بانک‌ها به باغات مشجر با ثمر در صورتی مجاز است که نتیجه بررسی فنی و مالی طرح حاکی از سودآور بودن آن باشد.

عملیات حسابداری:

مراحل و عملیات صدور اسناد حسابداری مسابقات به شرح ذیل است:

الف- ثبت قرارداد:

- بدهکار: حساب انتظامی قراردادها- مسابقات
به مبلغ ۱ ریال
- بستانکار: طرف حساب‌های انتظامی
به مبلغ ۱ ریال

ب- ثبت وثیقه:

- در صورت اخذ وثیقه از عامل، اسناد ذیل صادر می‌گردد:
- بدهکار: حساب انتظامی وثایق و تضمینات
به مبلغ رهنی یا اسمی
- بستانکار: طرف حساب‌های انتظامی
به مبلغ رهنی یا اسمی

پ- ثبت انتظامی بیمه نامه وثایق و تضمینات:

- بدهکار: حساب انتظامی بیمه نامه وثایق و تضمینات
به مبلغ اسمی بیمه نامه
- بستانکار: طرف حساب‌های انتظامی
به مبلغ اسمی بیمه نامه

ت- پرداخت تسهیلات:

هر نوع وجهی که بابت تأمین عوامل لازم طبق قرارداد توسط بانک پرداخت شود، به ترتیب ذیل در دفاتر ثبت می‌شود:

- بدهکار: حساب تسهیلات اعطایی- مسابقات
معادل مبلغ پرداختی
- بستانکار: حساب عامل
معادل مبلغ پرداختی

در صورتی که تمام تسهیلات موضوع قرارداد یکجا پرداخت نشود، مبالغ پرداخت نشده در حساب تعهدات بانک، بابت مسابقات نگهداری و به تدریج از حساب مزبور پرداخت خواهد شد.

ث- بازپرداخت تسهیلات اعطایی:

پس از بدست آمدن ثمره و فروش سهم بانک، ماحصل فروش بطور یکجا (یا به تدریج تا مرحله اتمام فروش کلیه محصولات) باید به بانک پرداخت گردد. در این رابطه اسناد حسابداری زیر یکجا یا به تدریج صادر و ثبت می‌شود:

بدهکار: حساب خریدار محصول
به مبلغ دریافتی‌های بانک

بستانکار: حساب تسهیلات اعطایی- مساقات
به مبلغ دریافتی‌های بانک

ج- تصفیه حساب مساقات:

در پایان مدت قرارداد، چنانچه مانده حساب مساقات بستانکار باشد، به معنی تحصیل سود برای بانک بوده و سود حاصل می‌باید به شرح ذیل به حساب درآمد بانک منظور و حساب مساقات تصفیه گردد:

بدهکار: حساب تسهیلات اعطایی- مساقات
معادل مانده بستانکار حساب

بستانکار: حساب درآمد بانک بابت مساقات
معادل مانده بستانکار حساب

و در صورتی که در موارد استثنایی مانده حساب مساقات بدهکار باشد، مبین زیان بانک بوده و زیان مذکور می‌باید با اجازه اداره مرکزی به ترتیب ذیل در دفاتر بانک ثبت شود:

بدهکار: حساب زیان ناشی از قرارداد مساقات
معادل مانده بدهکار حساب

بستانکار: حساب تسهیلات اعطایی- مساقات
معادل مانده بدهکار حساب

چنانچه در سررسید قرارداد، عامل سهم بانک را تحویل یا وجه آن را پرداخت ننماید، میزان سهم بانک به حساب مطالبات سررسید گذشته و معوق به شرح ذیل منتقل می‌شود:

بدهکار: حساب مطالبات سررسید گذشته- مساقات
معادل اصل تسهیلات

بستانکار: حساب تسهیلات اعطایی- مساقات
معادل اصل تسهیلات اعطایی

بدهکار: حساب مطالبات معوق (معادل کلیه مطالبات بانک شامل اصل و متفرعات)

بستانکار: حساب مطالبات سررسید گذشته- مساقات (معادل اصل تسهیلات)

بستانکار: حساب درآمد معوق بابت مساقات (معادل متفرعات مربوط)

به این ترتیب به استناد وثایق و تضمینات موجود، اقدامات قانونی برای وصول مطالبات

طبق بخش مطالبات سررسید گذشته و معوق به عمل می‌آید.

چ- خاتمه عملیات:

پس از ایفای کامل تعهدات عامل، طبق مفاد قرارداد و وصول کلیه مطالبات بانک بابت معامله مساقات، ضمن فک رهن از مورد وثیقه یا استرداد سایر تضمینات، اسناد انتظامی صادره مربوط

به بیمه کالای مورد معامله یا وثایق و قرارداد و تضمینات به شرح زیر برگشت و حساب‌ها تسویه می‌شوند:

بدهکار: طرف حساب‌های انتظامی به مبلغ اسمی بیمه نامه

بستانکار: حساب انتظامی بیمه نامه وثایق و تضمینات به مبلغ اسمی بیمه نامه

بدهکار: طرف حساب‌های انتظامی به مبلغ ۱ ریال

بستانکار: حساب انتظامی قراردادها- مساقات به مبلغ ۱ ریال

بدهکار: طرف حساب‌های انتظامی وثایق و تضمینات به مبلغ رهنی یا اسمی

بستانکار: حساب انتظامی وثایق و تضمینات به مبلغ رهنی یا اسمی

هرگاه قرارداد وثایق و تضمینات برای مدت طولانی منعقدشده و همانند قراردادهای (قراردادهای متحدشکل بانک مرکزی ج.ا.ا) که معمولاً برای مدت ۱۰ تا ۱۵ سال منعقد می‌شود، سررسید آن با واریز و تسویه قرارداد مساقات منقضی نشود یا چنانچه مشتری مایل باشد با تسویه و واریز تسهیلات اعطایی موضوع معامله، از تسهیلات اعتباری جدید استفاده کند و شعبه نیز با پرداخت تسهیلات جدید موافقت داشته باشد یا آنکه وثیقه مورد رهن بابت سایر تسهیلات اعتباری مشتری می‌بایست در رهن بانک بماند و نیز بیمه نامه صادره مربوط به بیمه وثایق مذکور باشد، اسناد برگشتی وثایق، تضمینات و بیمه‌نامه صادر نمی‌گردد.

پرسش‌های بخش‌های دوازدهم، سیزدهم و چهاردهم

سرمایه‌گذاری مستقیم، مزارعه و مساقات

- ۱- سرمایه‌گذاری مستقیم را تعریف نمایید.
- ۲- سرمایه‌گذاری مستقیم نیازمند رعایت چه اصول و ضوابطی است؟
- ۳- منظور از مشارکت حقوقی چیست؟
- ۴- مزارعه را تعریف کنید.
- ۵- کاربرد و مدت مزارعه را بنویسید.
- ۶- مزارعه چه نوع عقدی است؟
- ۷- واحدها چه عواملی را می‌توانند در خصوص اعطای تسهیلات مزارعه در نظر بگیرند؟
- ۸- شعبه الف یک قطعه زمین مزروعی خود را به مساحت ۲۰ هکتار به آقای حسینی با شرایط ذیل به مزارعه واگذار می‌نماید:
 - ۱- نوع کشت برنج
 - ۲- به موجب قرارداد شعبه قبول نمود علاوه بر زمین، دیگر عوامل تولید از جمله آب، بذر، کود و سم را تا سقف ۴۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال تامین نماید.
 - ۳- از عامل برای حسن اجرای قرارداد، سفته‌ای با تضمین شخص ثالث با مارژ ۳۰٪ اخذگردیده، چنانچه قرارداد منعقد و عامل در دو مرحله و به فاصله ۲ ماه از مبلغ پیش‌بینی شده استفاده نموده و پس از کشت و برداشت، میزان سهم بانک از محصول با توجه به هزینه‌های انجام شده تسهیلات اعطایی و عرف منطقه ۱۰۰ تن و قیمت فروش محصول هرکیلو ۱۰.۰۰۰ ریال باشد:

مطلوبست: ثبت عملیات حسابداری از شروع قرارداد تا پایان آن.
- ۹- مساقات را تعریف نمایید.
- ۱۰- کاربرد و مدت مساقات را بنویسید.
- ۱۱- مساقات چه نوع عقدی است؟

بخش پانزدهم :

فروش اقساطی

تعریف: فروش اقساطی عبارت است از واگذاری عین به بهای معلوم به غیر، به ترتیبی که همه یا بخشی از بهای مزبور به اقساط مساوی یا غیرمساوی در سررسید یا سررسیدهای معینی دریافت گردد.

کاربرد فروش اقساطی: فروش اقساطی در بخش‌های مختلف اقتصادی شامل صنعت، معدن، کشاورزی، مسکن و ساختمان و خدمات کاربرد دارد.

مدت فروش اقساطی:

الف: مدت وصول قیمت فروش اقساطی اموال متناسب با حجم تسهیلات اعطایی و قدرت بازپرداخت مشتری تعیین می‌شود و در هر حال نباید از طول عمر مفید این قبیل اموال بیشتر شود.

ب: مبداء محاسبه طول عمر مفید، تاریخ شروع بهره‌برداری به تشخیص واحد پرداخت‌کننده خواهد بود.

انواع فروش اقساطی:

الف- کوتاه مدت: فروش اقساطی مواد اولیه، لوازم یدکی و ابزار کار

تولیدی (اعم از اینکه واحد تولیدی متعلق به شخص حقیقی یا حقوقی باشد) مواد اولیه^۱، لوازم یدکی^۲ و

۱. مواد اولیه عبارت است از هر نوع مواد خام، نیمه ساخته، ساخته شده واسطه ای و مواد بسته بندی که در تولید یک محصول معین بکار می‌روند.

۲. قطعات و وسایلی که برای جایگزینی و تعویض قطعات فرسوده و غیرقابل استفاده ماشین آلات تولید بکار می‌روند، لوازم یدکی محسوب می‌شوند.

ابزارکار^۱ مصرفی این واحدها را برای یک دوره تولید خریداری و به صورت اقساطی (حداکثر یکسال) به فروش برسانند. مدت فروش اقساطی ابزارکار با اجازه اداره مرکزی حداکثر تا دو سال قابل افزایش است.

ب- میان مدت: فروش قساطی وسایل تولید، ماشین‌آلات و تأسیسات

اموال موضوع فروش اقساطی این مبحث شامل وسائل تولید، ماشین‌آلات و تأسیسات است که عمر مفید آنها بیش از یکسال است. بنابر تعریف، تجهیزاتی که از آنها در تولید انواع محصولات استفاده می‌شود وسائل تولید و دستگاهها و ابزاری که به وسیله نیروی محرکه کار می‌کنند ماشین‌آلات و وسائلی که برای استفاده مطلوب از ماشین‌آلات و یا انجام فعالیت‌های خدماتی مورد نیاز می‌باشند، به عنوان تأسیسات در نظر گرفته می‌شوند.

- حیوانات نظیر گاو شیرده، گوسفند داشتی، مرغ تخم‌گذار و زنبورعسل از جمله وسائل تولید محسوب شده و طول عمر مفید آنها به شرح زیر است:

الف- حیوانات مولد:

تسهیلات اعطایی به منظور تأمین حیوانات زنده مولد نظیر گاو شیرده، گوسفند داشتی و مرغ تخم‌گذار در قالب فروش اقساطی وسایل تولید، ماشین‌آلات و تأسیسات صورت می‌پذیرد و مدت قراردادهای مربوط با در نظر گرفتن نوع حیوانات مذکور به شرح زیر تعیین می‌گردد:

۱- گاو شیری حداکثر تا چهار سال

۲- گوسفند شیری حداکثر تا دو سال

۳- مرغ تخم‌گذار حداکثر تا هیجده ماه

ب- حیوانات غیرمولد:

تسهیلات اعطایی برای تأمین حیوانات زنده غیرمولد هم چنان در قالب فروش اقساطی مواد اولیه، لوازم یدکی و ابزار کار انجام می‌شود و مدت قراردادهای مربوط با در نظر گرفتن نوع آنها به شرح زیر تعیین گردد:

۱- گاو پرواری (گوشتی) حداکثر تا نه ماه

۲- گوسفند پرواری (گوشتی) حداکثر تا شش ماه

۳- میگو پرورشی یک دوره تولید و صادرات آن (حداکثر یک سال)

۱. ادوات و وسائلی که عمر مفید آنها حدود یکسال است و به عنوان وسایل کمکی و ابزارکار در تولید بکار گرفته می‌شوند، ابزار کار محسوب می‌گردند.

ج- زنبور عسل:

- ۱- تسهیلات اعطایی برای تأمین سرمایه ثابت برای خرید کلنی زنبور عسل و وسایل زنبورداری با توجه به عمر مفید آنها حداکثر به مدت ۴ سال به اقساط سالیانه (هر سال یک قسط).
- ۲- تسهیلات اعطایی برای تأمین سرمایه در گردش برای خرید شکر، موم، دارو... و حداکثر به مدت یک سال که بازپرداخت آن یک نوبتی انجام می‌شود.

ب- بلند مدت: فروش اقساطی ماشین‌آلات، تأسیسات (طول عمر بیش از ۵ سال) و مسکن و ساختمان

واحدها می‌توانند ساختمان‌ها، ماشین‌آلات و تأسیسات با عمر مفید بیش از ۵ سال را طبق درخواست کتبی متقاضی خریداری و بر اساس دستورالعمل‌های صادره اداره مرکزی به فروش برسانند یا سهم‌الشرکه خود را در مشارکت مدنی طبق دستورالعمل‌های اجرایی در قالب عقد فروش اقساطی واگذار نمایند.

قیمت فروش: قیمت فروش اقساطی اموال باتوجه به بهای تمام شده و سود بانک در دوران بازپرداخت تعیین می‌گردد.

نکات حقوقی:

- ۱- برای مطالعه فراگیران محترم در رابطه با نحوه انتقال مطالبات به سرفصل‌های سررسید گذشته، معوق و مشکوک الوصول، به بخش مربوط مراجعه شود.
 - ۲- در مواردی که بانک تسهیلاتی به صورت فروش اقساطی در ارتباط با هزینه‌های ثابت (سرمایه‌ای شامل ماشین‌آلات، تأسیسات و ساختمان طرح‌های تولیدی) اعطا می‌نماید باتوجه به ماده یک قرارداد منعقد شده با مشتری بانک حق دارد در صورت تأخیر در پرداخت هر قسط یا تخلف از هر یک از شرایط و عدم انجام هر یک از تعهدات مندرج در قرارداد، مطالبات موعد نرسیده را تبدیل به دین نماید. در نتیجه واحدها با اجازه اداره مرکزی می‌توانند در صورت تقاضای مشتری مبنی بر ناتوانی در پرداخت اقساط (کاهش مبلغ اقساط و افزایش مدت قرارداد) چنانچه واجد شرایط ذیل باشند، قرارداد قبلی را فسخ و قرارداد جدید منعقد نمایند.^۱
- الف- اموال موضوع معامله فروش اقساطی از مالکیت مشتری خارج نشده و در اختیار او باشد.

۱. بخشنامه ۳۰۴۶۰/۷ مورخ ۱۳۷۴/۱۲/۱۴ اداره کل اعتبارات

- ب- مدت استهلاك اموال مورد معامله منقضی نشده باشد و باقیمانده مدت استهلاك برای انجام معامله جدید نسبت به آنها کفایت نماید.
- پ- چنانچه وثایق معامله فروش اقساطی ضمن قراردادهای متحدشکل بانک مرکزی ج.ا.ا. به رهن بانک درآمده و مدت قرارداد مذکور منقضی نشده باشد و در صورت انقضای مدت قرارداد مذکور تمدید یا تجدید شود.
- ت- فسخ قرارداد قبلی و انعقاد قرارداد جدید بایستی همزمان صورت گیرد.
- ث- ثمن معامله باید معادل طلب بانک در زمان فسخ بعلاوه سود برای افزایش مدت باشد و ثمن معامله در زمان فسخ عبارت است از مانده بدهی پس از کسر درآمد سالهای آینده از تاریخ فسخ تا سررسید قرارداد اولیه.
- ج- در مواردی که قرارداد فروش اقساطی در دفتر اسناد رسمی به ثبت رسیده باشد، هرگونه تغییر از جمله انعقاد قرارداد اصلاحی و فسخ آن نیز بایستی در دفترخانه صورت گیرد و در آن صورت انجام معامله فروش اقساطی جدید نیز بایستی در همان مجلس و همزمان با فسخ قرارداد فروش اقساطی قبلی انجام و قرارداد آن نیز به ثبت برسد.

نکات قابل توجه:

- ۱- برای حصول اطمینان از بازپرداخت بهای اموال فروخته شده، اخذ وثایق یا تضمینهای کافی از متقاضی الزامی است.
- ۲- در محاسبه سود تسهیلات و سپرده‌ها، جریمه دیرکرد و کارمزد خدمات بانکی، به صورت روزشمار از $\frac{۲۶۵}{۳۶۵}$ استفاده می‌شود.^۱
- ۳- به مشتریانی که از طریق اعطای تسهیلات فروش اقساطی، اقدام به خرید اموال تسهیلات فروش اقساطی نموده و پیش از سررسید یا سررسیدهای مقرر مبادرت به واریز تمام بدهی خود بنمایند، متناسب با مدت باقیمانده تا سررسید قسط یا اقساط واریز شده، بر اساس آخرین دستورالعمل صادره از سوی اداره کل اعتبارات تخفیف اعطا می‌گردد.
- ۴- مشخصات کامل اموال موضوع فروش اقساطی و قیمت آنها به نرخ رسمی یا متعارف بازار، در فاکتور قید شده باشد.

۱. دستورالعمل شماره ۷۲۹/۱۰ مورخ ۱۳۸۵/۱/۳۱ اداره کل حسابداری مدیریت و آمار

- ۵- در صورتی که اموال وارداتی باشد، مجوز لازم برای ورود آن اخذ و پیش فاکتور ثبت سفارش آن اموال، ضمیمه برگ درخواست شود (در این صورت در قالب قرارداد مشارکت مدنی مبادرت به خرید کالا می‌شود و پس از ورود کالا، سهم‌الشرکه بانک در قالب عقد فروش اقساطی به شریک/ مشتری واگذار می‌شود). لازم به ذکر است در خصوص اموال وارداتی می‌توان از عقد جعاله نیز استفاده نمود.
- ۶- واحدها مکلف‌اند با توجه به صلاحیت تخصصی و فنی و رشته فعالیت متقاضی و نوع وسائل تولید (ماشین‌آلات و تاسیسات مورد درخواست وی) با دادن اولویت به امور تولیدی مبلغی را به عنوان پیش دریافت از خریدار اخذ نمایند. میزان پیش دریافت براساس دستورالعمل اداره کل اعتبارات خواهد بود.
- ۷- انجام معامله فروش اقساطی به استناد فاکتورهای صادره‌ی فروشندگان که از طریق ظهرنویسی به غیر واگذار گردیده، ممنوع است و به طور اصولی پیش فاکتور و فاکتور باید مستقیم به نام متقاضی تسهیلات اعطایی صادر شده باشد.
- ۸- خرید اموال موضوع معاملات فروش اقساطی به قیمت رسمی انجام پذیرفته و در مواردی که تقاضا برای اندسته از اموالی باشد که قیمت رسمی برای آنها وجود ندارد، معیار تشخیص شعبه خواهد بود و پس از حصول اطمینان کامل از متعارف بودن قیمت اموال موضوع معامله و رعایت دیگر موارد نسبت به انجام معامله اقدام می‌گردد.
- ۹- در خصوص تهیه و خرید اموال موضوع معاملات فروش اقساطی ممکن است در مواردی با توجه به شرایط و نحوه واگذاری آنها، واحدها ناگزیر به پرداخت همه یا بخشی از بهای اموال مورد معامله قبل از تحویل آنها به فروشنده یا سازنده باشند و مدتی بعد کالا را تحویل گرفته و سپس قرارداد فروش اقساطی مربوط را با متقاضی منعقد نمایند. در این گونه موارد پس از تنظیم برگ درخواست توسط متقاضی که در آن، شرایط خرید و تحویل اموال مشخص می‌گردد، طبق مقررات در مورد انجام معامله، تصمیم‌گیری نموده و در صورت موافقت با انجام تقاضای مشتری، پس از اخذ وثیقه (یا تأمین لازم) و پیش پرداخت مربوط، هرگونه وجهی را که باتوجه به شرایط فروش باید به فروشنده پرداخت شود، از محل حساب «پیش پرداخت بانک بابت اموال فروش اقساطی» برداشت و متقابلاً با صدور چک تضمینی یا چک بین بانکی (از صدور چک عادی خودداری شود) در وجه فروشنده، حساب انواع چک‌های بانکی فروخته شده یا بستانکاران موقت را بستانکار و چک صادره را به همراه نامه‌ای مبنی بر اینکه «چون متقاضی برای خرید مورد معامله قصد استفاده از تسهیلات مالی این بانک را دارد، بنابراین حسب درخواست وی و در چارچوب قانون عملیات بانکی بدون ربا، مورد معامله توسط بانک خریداری می‌شود و چک

مربوط بابت پرداخت بخشی از بهای آن به پیوست ارسال می‌گردد». برای فروشنده ارسال و ضمن آن از فروشنده خواسته شود تا به محض آماده شدن مورد معامله، مراتب را برای پرداخت بقیه بهای آن (اگر باقیمانده داشته باشد) به اطلاع بانک برساند. به محض تحویل گرفتن موضوع معامله توسط نماینده واحد عمل‌کننده یا به وسیله مشتری، به وکالت از طرف بانک «حساب پیش پرداخت بانک بابت اموال فروش اقساطی» بستانکار و تسویه و همزمان «حساب اموال - فروش اقساطی» بدهکار می‌شود و از این مرحله به بعد قرارداد فروش اقساطی منعقد و اموال مورد معامله به متقاضی تحویل می‌گردد.

پس از تسویه حساب پیش پرداخت سود مورد انتظار بانک طبق تعرفه از بابت پرداختهایی که به شرح یادشده صورت گرفته‌اند، طی مدتی که سرمایه بانک معطل مانده پس از وضع پیش پرداخت مشتری، بر اساس نرخ سود مورد انتظار در معاملات فروش اقساطی محاسبه و مبلغ مزبور یا از متقاضی وصول یا به عنوان بخشی از ثمن مورد معامله به پرداخت‌های قبلی اضافه می‌شود و مبلغ جدید به عنوان قیمت نقدی فروش یا بهای تمام شده (در موقع انعقاد قرارداد) مبنای محاسبه سود معامله فروش اقساطی در طول مدت قرارداد قرار می‌گیرد.

حل مسئله فروش اقساطی

آقای نیک بخت برای خرید یک دستگاه پرس مورد نیاز کارخانه خود به ارزش ۱.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال از شعبه مرکزی درخواست استفاده از تسهیلات فروش اقساطی را نموده است، شعبه پس از مطرح نمودن در کمیته معاملات با اخذ ۲۰ درصد پیش دریافت از مشتری و در مقابل تهرین غیرمنقول که به مبلغ ۱.۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال ارزیابی گردیده (مبلغ ۱.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال طبق قرارداد رهنی به رهن گرفته شده است) به مدت ۳ سال و احتساب سود ۱۲٪ و بازپرداخت اقساط مساوی و متوالی ماهیانه موافقت بعمل آورده است. مطلوب است:

الف - محاسبه قسط ماهیانه و هم چنین کل سود معامله

ب - صدور کلیه اسناد حسابداری از ابتدا تا وصول قسط اول

پ - چنانچه مشتری قسط اول را با ۲۴ روز تأخیر واریز نماید نسبت به محاسبه وجه التزام

و صدور اسناد حسابداری آن نیز اقدام گردد.

$$\text{قسط ماهیانه} = A = \frac{\frac{Pr}{12} \left(1 + \frac{r}{12}\right)^N}{\left(1 + \frac{r}{12}\right)^N - 1}$$

$$\text{کل سود} = Q = (N \times A) - P$$

پارامترهای به کار رفته در دو فرمول به شرح ذیل هستند:

P: مبلغ اصل تسهیلات (پس از کسر پیش دریافت)

r: نرخ سود سالانه به درصد

N: مدت زمان بازپرداخت تسهیلات به ماه

A: مبلغ قسط ماهانه

Q: کل سود

$$۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰ \times \%۲۰ = ۲۰۰۰۰۰۰۰۰۰$$

پیش دریافت از مشتری

اصل تسهیلات پس از کسر پیش دریافت

$$۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰ - ۲۰۰۰۰۰۰۰۰۰ = ۸۰۰۰۰۰۰۰۰۰$$

$$A = \frac{۸۰۰۰۰۰۰۰۰ \times \%۱۲}{۱۲} \left(1 + \frac{\%۱۲}{۱۲}\right)^{۳۶} = \frac{۸۰۰۰۰۰۰۰ (۱/۰۱)^{۳۶}}{(۱/۰۱)^{۳۶} - ۱} = \frac{۸۰۰۰۰۰۰ (۱/۴۳)}{۱/۴۳ - ۱} = \frac{۱۱.۴۴۰.۰۰۰}{۰/۴۳}$$

$$A = \frac{۸۰۰۰۰۰۰ (۱/۰۱)^{۳۶}}{(۱/۰۱)^{۳۶} - ۱} = \frac{۸۰۰۰۰۰۰ (۱/۴۳)}{۱/۴۳ - ۱} = \frac{۱۱.۴۴۰.۰۰۰}{۰/۴۳}$$

$$A = \text{ریال } ۲۶.۶۰۵.۰۰۰ = \text{قسط ماهیانه}$$

$$Q = \text{سود معامله} = (۳۶ \times ۲۶.۶۰۵.۰۰۰) - ۸۰۰۰۰۰۰۰۰ = ۱۵۷.۷۸۰.۰۰۰$$

$$\text{بهای فروش} = ۲۶.۶۰۵.۰۰۰ \times ۳۶ = ۹۵۷.۷۸۰.۰۰۰$$

ثبت اسناد حسابداری

۱- پرداخت مبلغ ۱۰.۰۰۰ ریال مندرج در قرارداد رهنی به مشتری

ریال ۱۰.۰۰۰

بدهکار: حساب بدهکاران موقت

ریال ۱۰.۰۰۰

بستانکار: حساب مشتری

۲- انعقاد قرارداد با مشتری

ریال ۱

بدهکار: حساب انتظامی قراردادهای فروش اقساطی

ریال ۱

بستانکار: طرف حسابهای انتظامی

$$۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰ \times \%۲۰ = ۲۰۰۰۰۰۰۰۰۰$$

۳- اخذ پیش دریافت از مشتری

ریال ۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰

بدهکار: حساب صندوق / حساب مشتری

ریال ۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰

بستانکار: حساب پیش دریافت بابت فروش اقساطی

- ۴- اخذ هزینه بیمه از مشتری، بابت بیمه وثیقه رهنی و صدور بیمه نامه به مبلغ فروش پس از کسر پیش پرداخت مشتری
- بدهکار: حساب صندوق / حساب مشتری ۹۵۷.۷۸۰ ریال
- بستانکار: حساب کارمزد (۲۸٪ کارمزد بانک) ۲۶۸.۱۷۸ ریال
- بستانکار: حساب بستانکاران داخلی - بیمه ۶۸۹.۶۰۲ ریال
- بدهکار: حساب بستانکاران داخلی - بیمه ۶۸۹.۶۰۲ ریال
- بستانکار: حساب جاری ۲۰۱۱۲۹ شرکت بیمه ایران نزد شعبه مرکزی ۶۸۹.۶۰۲ ریال
- بدهکار: حساب انتظامی بیمه وثایق ۹۵۷.۷۸۰.۰۰۰ ریال
- بستانکار: طرف حساب‌های انتظامی ۹۵۷.۷۸۰.۰۰۰ ریال
- ۵- فروش سه قطعه تمبر مالیاتی بابت قراردادها
- بدهکار: حساب صندوق / حساب مشتری ۳۰.۰۰۰ ریال
- بستانکار: حساب تمبر مالیاتی ۳۰.۰۰۰ ریال
- ۶- ثبت وثایق (به مبلغ مندرج در قرارداد رهنی)
- بدهکار: حساب انتظامی غیر منقول در گرو بانک ۱.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
- بستانکار: طرف حساب‌های انتظامی ۱.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
- ۷- اخذ حق ارزیابی از مشتری طبق آخرین تعرفه بانک
- بدهکار: حساب صندوق / حساب مشتری ۱.۹۲۵.۰۰۰ ریال
- بستانکار: بستانکاران داخلی علی الحساب ارزیابی ۱.۹۲۵.۰۰۰ ریال
- ۸- تعدیل حساب بستانکاران داخلی - حق ارزیابی طبق آخرین تعرفه
- بدهکار: بستانکاران داخلی علی الحساب ارزیابی ۱.۹۲۵.۰۰۰ ریال
- بستانکار: بستانکاران داخلی سهم بانک ۱.۷۸۸.۶۳۷ ریال
- بستانکار: بستانکاران داخلی سهم ارزیاب ۱۳۶.۳۶۳ ریال
- بدیهی است در پایان هر ماه سهم ارزیاب پس از کسر مالیات و از طریق فیش حقوقی به حساب ارزیاب واریز و در پایان سال نیز سهم بانک به اداره کل حسابداری و بودجه انتقال داده می‌شود.
- ۹- خرید کالا
- بدهکار: حساب اموال فروش اقساطی ۱.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
- بستانکار: حساب بستانکاران موقت چک‌های صادره (چک بانکی در وجه فروشنده صادر می‌شود) ۱.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

۱۰- مرحله واگذاری کالا به متقاضی

ریال ۱.۱۵۷.۷۸۰.۰۰۰	بدهکار: حساب تسهیلات اعطایی فروش اقساطی
ریال ۱.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	بستانکار: حساب اموال فروش اقساطی
ریال ۱۵۷.۷۸۰.۰۰۰	بستانکار: حساب سود سالهای آینده

۱۱- تعدیل حساب پیش دریافت از مشتری

ریال ۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰	بدهکار: حساب پیش دریافت بابت فروش اقساطی
ریال ۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰	بستانکار: حساب تسهیلات اعطایی فروش اقساطی

۱۲- مرحله وصول قسط اول

ریال ۲۶.۶۰۵.۰۰۰	بدهکار: حساب صندوق یا حساب مشتری
ریال ۲۶.۶۰۵.۰۰۰	بستانکار: حساب تسهیلات اعطایی فروش اقساطی

۱۳- محاسبه وجه التزام

$$\text{وجه التزام} = \frac{۲۶.۶۰۵.۰۰۰ \times ۱۸ \times ۲۴}{۳۶۵۰۰} = ۳۱۴.۸۸۷$$

ریال ۳۱۴.۸۸۷	بدهکار: حساب صندوق یا حساب مشتری
ریال ۳۱۴.۸۸۷	بستانکار: حساب تسهیلات اعطایی فروش اقساطی
ریال ۳۱۴.۸۸۷	بدهکار: حساب تسهیلات اعطایی فروش اقساطی
ریال ۳۱۴.۸۸۷	بستانکار: حساب وجه التزام دریافتی

پرسش‌های بخش پانزدهم

- ۱- فروش اقساطی را تعریف کنید.
- ۲- کاربرد فروش اقساطی چیست؟
- ۳- فروش اقساطی به لحاظ زمان بازپرداخت به چندگروه تقسیم می‌شود، نام ببرید.
- ۴- مواد اولیه، لوازم یدکی و ابزار کار را تعریف کنید.
- ۵- در تسهیلات بلندمدت فروش اقساطی، چنانچه یک قسط پرداخت نشود، نحوه عمل واحدها را توضیح دهید.
- ۶- اعطای تخفیف درخصوص معاملات فروش اقساطی چگونه است؟
- ۷- در صورتی که اموال فروش اقساطی وارداتی باشد، نحوه عمل واحدها را توضیح دهید.
- ۸- قیمت فروش اموال موضوع تسهیلات فروش اقساطی براساس چه عواملی تعیین می‌گردد؟
- ۹- چنانچه واحدها ناگزیر به پرداخت همه یا بخشی از بهای اموال فروش اقساطی مورد معامله قبل از تحویل آنها به فروشنده یا سازنده باشند، به چه صورت عمل می‌نمایند؟
- ۱۰- آقای دکتر اصغری برای خرید لوازم دندانپزشکی مورد نیاز مطب خود ۳۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال تسهیلاتی را از بانک ملی دریافت کرده است. بانک ملی تسهیلاتی را به مبلغ ۳۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال به حساب آقای دکتر اصغری واریز کرده است. آقای دکتر اصغری تسهیلات را به مبلغ ۳۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال به حساب بانک ملی واریز کرده است. تسهیلات مذکور به صورت اقساطی با نرخ سود ۱۶٪ به مدت ۳۶ ماه به اقساط مساوی و متوالی ماهیانه موافقت گردید. نحوه تسویه تسهیلات مذکور به شرح زیر است:
نموده که پس از مطرح نمودن در کمیته معاملات شعبه با اخذ ۳۰٪ پیش دریافت در مقابل تهرین غیرمنقول به ارزش ۳۵۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال (سیصد و پنجاه میلیون ریال) با نرخ سود بخش خدمات (۱۶٪) به مدت ۳۶ ماه به اقساط مساوی و متوالی ماهیانه موافقت گردید.
مطلوبست: صدور اسناد حسابداری از ابتدا تا تسویه کامل. در ضمن سهم سود قسط اول و دوم را محاسبه نموده، چنانچه مشتری قسط دوم را با ۱۵ روز تاخیر پرداخت نماید، سند مربوط را نیز صادر فرمایید.

بخش شانزدهم :

اجاره به شرط تملیک

تعریف: اجاره به شرط تملیک، عقد اجاره‌ای است که در آن شرط شود مستأجر در پایان مدت اجاره در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد، مالک عین مستأجره گردد. در معاملات اجاره به شرط تملیک، مورد اجاره را «عین مستأجره» متقاضی را «مستأجر» و بانک را به عنوان مالک عین مستأجره «موجر» و میزان اجاره مقرر را «مال الاجاره» و مدت قرارداد اجاره را «مدت اجاره» گویند.

اجاره به شرط تملیک ذاتاً امری اجاره‌ای است اما چون مالکیت مورد اجاره تا قبل از وصول کلیه مال الاجاره و حداکثر تا پایان مدت به مستأجر منتقل نمی‌شود، بانک از برگشت منابع مالی خود اطمینان کافی دارد و در عین حال عموماً مشکل کمبود وثیقه متقاضی را نیز حل می‌نماید و متقاضی هم مطمئن است در طول مدت اجاره، اجاره بهای او افزایش پیدا نخواهد کرد و به شرط اجرای کلیه شرایط قرارداد اجاره، در پایان مدت اجاره، مالک عین مستأجره خواهد شد. واحدها باید طبق قرارداد حق انتفاع و بهره‌برداری از عین مستأجره را به مستأجر واگذار نمایند.

کاربرد اجاره به شرط تملیک:

الف- واحدها می‌توانند برای ایجاد تسهیلات لازم برای گسترش امور خدماتی، کشاورزی، صنعتی و معدنی، به عنوان موجر، مبادرت به معاملات اجاره به شرط تملیک بنمایند.

تبصره ۱- در بخش بازرگانی اعطای تسهیلات اجاره به شرط تملیک کاربرد ندارد.

ب- مورد اجاره می‌تواند انواع اموال منقول و غیرمنقول باشد، مشروط به این که طول عمر مفید آنها کمتر از دو سال نباشد. خرید اموالی که به تشخیص بانک مصرف انحصاری یا محدود داشته یا بر اثر نصب و بهره‌برداری، استفاده دوباره‌ی آن مقرون بصرفه نباشد، برای اجاره به شرط تملیک ممنوع است، مگر آنکه تامین اضافی لازم در این خصوص از مستأجر اخذ شده باشد.

ج- واحدها می‌توانند برای ایجاد تسهیلات لازم برای گسترش امر مسکن، واحدهای مسکونی ارزان قیمت را که مستقیم یا از طریق اعطای هر یک از انواع تسهیلات بانکی توسط آنها احداث شده باشد، منحصرأ بنا به درخواست کتبی و تعهد متقاضیان مبنی بر اجاره به شرط تملیک این‌گونه واحدها، به صورت اجاره به شرط تملیک واگذار نمایند.

مدت اجاره به شرط تملیک:

حداکثر مدت اجاره به شرط تملیک اموال منقول و غیرمنقول نباید از طول عمر مفید عین مستاجر تجاوز نماید. تاریخ شروع بهره‌برداری به تشخیص واحدها مبدأ محاسبه طول عمر مفید اموال مورد اجاره خواهد بود و در خصوص ساختمان‌ها مدت اجاره نباید از باقیمانده عمر مفید آنها به تشخیص واحدها تجاوز نماید.

تبصره ۱- در خصوص ساختمان‌هایی که عمر مفید آنها سپری شده است، اعطای تسهیلات اجاره به شرط تملیک حداکثر تا ۴۰٪ بهای ارزیابی ملک امکان پذیر است.

تبصره ۲- در خصوص منازل مسکونی قدیمی، در صورتی که فقط ارزش زمین ملک مورد محاسبه قرار گیرد، عمر مفید آن ملاک عمل نخواهد بود.

تبصره ۳- در هر صورت مدت اجاره به شرط تملیک اموال منقول و غیر منقول توسط اداره کل تعیین می‌گردد.

نکات حقوقی:

- ۱- اجاره به شرط تملیک تابع قانون مدنی «مالک و مستأجر» است و در صورت عدم ایفای تعهدات مستأجر پیش از سررسید قرارداد اجاره به شرط تملیک، فقط می‌توان نسبت به مال الاجاره معوق از طریق دادخواست اقدام نمود.
- ۲- مستأجر حق واگذاری عین مستأجره را به غیر ندارد مگر در موارد قهری و اضطراری به تشخیص بانک؛
- ۳- مستأجر حق تغییر فیزیکی عین مستأجره را ندارد مگر با موافقت بانک؛
- ۴- در صورت عمل به مفاد قرارداد در پایان مدت قرارداد عین مستأجره به تملیک مستأجر یا شخص ثالثی که مستأجر معرفی نماید درمی‌آید.
- ۵- عقد اجاره به شرط تملیک جزء عقود لازم محسوب می‌گردد.
- ۶- پرداخت کلیه مالیات‌ها و عوارض متعلق به عین مستأجره بدون حق مطالبه از موجر (بانک)، بر عهده مستأجر خواهد بود.

نکات قابل توجه:

- ۱- دریافت مال الاجاره توسط واحدها به اقساط مساوی یا غیرمساوی در سررسیدهای معین مجاز می‌باشد.
- ۲- در اجاره به شرط تملیک، مورد اجاره جزء اموال بانک محسوب می‌شود و چنانچه اموال غیرمنقول باشد، بانک باید در صورت لزوم، نماینده خود را در محل اجاره تعیین نماید.
- ۳- در معاملات اجاره به شرط تملیک اموال غیرمنقول در صورتی که ۸۰٪ مبلغ ارزیابی مورد اجاره که توسط کارشناس بانک (به قیمت روز) ارزیابی می‌گردد، اصل تسهیلات را پوشش دهد و ملک مورد معامله بلامعارض باشد، اعطای تسهیلات با رعایت کلیه ضوابط و مقررات مربوط منعی ندارد و اخذ وثیقه و تأمین اضافه ضروری نیست.
تبصره: در صورتی که ارزیابی توسط کارشناس رسمی دادگستری انجام شده باشد، می‌بایست ۵۰٪ مبلغ ارزیابی مورد اجاره، اصل تسهیلات را پوشش دهد.
- ۴- در خصوص اموال منقول، لازم است ۵۰٪ مبلغ ارزیابی اموال، اصل تسهیلات را پوشش دهد.
- ۵- میزان مال الاجاره در معاملات اجاره به شرط تملیک با در نظر گرفتن بهای تمام شده و سود مورد انتظار بانک تعیین می‌گردد.
- ۶- نوع و مشخصات کامل اموال مورد درخواست بطور دقیق، اعلام شده باشد.
- ۷- متقاضی باید بهای خرید و شرایط آن و نام فروشنده اموال را تعیین و در صورتی که اموال مورد تقاضا وارداتی باشد، شرایط و مجوزهای لازم برای ورود اموال و مشخصات کارخانه سازنده یا فروشنده، پیش فاکتور(افر)، وسیله حمل، هزینه‌های حقوق گمرکی و نصب و خدمات پس از فروش را نیز تعیین و اعلام نموده باشد.
- ۸- برای تعیین بهای مال مورد اجاره موارد ذیل باید لحاظ گردد:
 - ۱-۸- بهای خرید براساس قیمت رسمی یا عرف بازار، مورد قبول واحد پرداخت‌کننده تسهیلات باشد.
 - ۲-۸- هزینه‌های نصب و راه‌اندازی و دیگر هزینه‌های عمده برای بهره‌برداری از مال مورد اجاره مشخص و اعلام شود.
 - ۳-۸- هزینه‌های خدمات پس از فروش بطور مشخص و کامل تعیین گردد.
- ۹- در صورتی که خرید و استفاده اموال مورد تقاضا نیازمند اخذ مجوزهای خاص یا پروانه بهره‌برداری باشد، اقدامات لازم از طرف متقاضی بعمل آمده و مدارک مورد نیاز مربوط

ضمیمه تقاضا باشد.

۱۰- چنانچه مال مورد اجاره به شرط تملیک، ماشین‌آلات و تأسیسات باشد، متقاضی مسئولیت کلیه امور اجرایی مربوط به انتخاب، تحویل، نصب و راه‌اندازی را خود و بدون هیچگونه مسئولیت و تعهدی برای بانک به عهده گیرد.

۱۱- در صورتی که اموال مورد تقاضا ماشین‌آلات باشد، از نظر نگهداری و تأمین و تهیه قطعات یدکی پیش‌بینی‌های لازم و احتیاطی به عمل آید، به نحوی که بر اثر عدم دسترسی به لوازم یدکی، بهره‌برداری از ماشین‌آلات مورد اجاره به شرط تملیک دچار مخاطره و اشکال نگردد یا اصولاً بهره‌برداری از آن متوقف نشود.

۱۲- متقاضی پرداخت حداقل ۲۰٪ بهای اموال مورد اجاره به شرط تملیک^۱ را به عنوان بخشی از مال الاجاره تقبل نموده و پیش از هرگونه اقدام برای خرید اموال برای تحویل عین مستأجره و تنظیم قرارداد، این مبلغ را به شعبه پرداخت نماید.

۱۳- اجاره اموال مورد تقاضا به مبلغ تعیین شده در قرارداد اجاره به شرط تملیک را به محض اعلام شعبه تعهد نموده باشد.

۱۴- واحدها می‌توانند برای انجام تشریفات مربوط به پرداخت مالیات‌ها و عوارض، اخذ مجوز و پروانه‌های لازم و امور مشابه برای استفاده از اموال مورد اجاره به شرط تملیک به مستأجر وکللت یا نمایندگی لازم را بدهند. در هر حال کلیه وجوه پرداختی و هزینه‌های مربوط در این مورد بدون حق مطالبه از موجر، به عهده مستأجر است.

۱۵- واحدها مکلف‌اند در قرارداد اجاره به شرط تملیک قید نمایند که قرارداد مذکور بر اساس توافق طرفین، در حکم اسناد لازم‌الاجرا و تابع آئین نامه اجرای اسناد رسمی می‌باشد.

۱۶- قائل شدن حق بازرسی و بازدید از عین مستأجره برای موجر (بانک) در طول مدت اجاره به منظور اعمال نظارت لازم و کافی.

۱۷- واحدها باید موارد فسخ و نحوه تسویه حساب را صراحتاً در قرارداد اجاره به شرط تملیک ذکر نمایند.

۱۸- واحدها باید در قرارداد شرط نمایند که در پایان مدت اجاره و پس از پرداخت آخرین قسط مال الاجاره، در صورتی که کلیه تعهدات مستأجر طبق قرارداد انجام شده باشد، عین مستأجره در ملکیت مستأجر یا شخصی که معرفی می‌نماید در خواهد آمد.

۱۹- شرایط انتقال عین مستأجره قبل از پایان مدت اجاره نیز باید در قرارداد ذکر شود.

۱. ماده ۶۳ آیین نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا (بهره)

- ۲۰- مکلف نمودن مستاجر به حفظ و نگهداری و کاربرد درست اموال مورد اجاره.
- ۲۱- شرط عدم واگذاری عین یا منافع عین مستأجره به اشخاص دیگر از طریق اجاره یا با هر عنوان دیگر.
- ۲۲- پرداخت هرگونه هزینه تعمیرات حتی در مواردی که این تعمیرات اساسی و کلی باشد و همچنین هزینه‌های تکمیل و نظایر آن در طول مدت اجاره بدون حق مطالبه از موجر (بانک) برعهده مستاجر خواهد بود.
- ۲۳- مستأجر حق تغییر محل، تغییر شکل یا هر نوع تغییر دیگری در عین مستأجره را بدون موافقت بانک ندارد.
- ۲۴- پرداخت کلیه مالیات‌ها و عوارض مربوط به عین مستأجره، بدون حق مطالبه از موجر (بانک)، بر عهده مستاجر خواهد بود.
- ۲۵- شروط ضمان و امانت داری اموال مورد اجاره و همچنین شرط حق اختیار فسخ برای بانک در قرارداد ملحوظ گردد.
- ۲۶- قید شرط مباشرت در قرارداد، یعنی این که مستاجر خود در استیفای منافع از عین مستأجره (مگر در مواردی قهری و اضطراری به تشخیص بانک) مباشرت نماید.
- ۲۷- حسب مورد وثایق و یا اموال موضوع اجاره به شرط تملیک باید همه ساله تا پایان مدت قرارداد، حداقل معادل مانده مال الاجاره به هزینه مستاجر و به نفع بانک بیمه گردد و وجوهی که از بابت خسارات احتمالی وارده از شرکت بیمه گر اخذ می‌گردد، باید با نظارت بانک صرف ترمیم و تعمیر عین مستأجره شود.
- تبصره- معاملاتی که طبق قوانین و مقررات موضوعه باید در دفاتر اسناد رسمی انجام شود، هم چنان طبق تشریفات مربوط انجام خواهد شد.

تنظیم و ثبت قرارداد اجاره به شرط تملیک

پس از بررسی و حصول اطمینان از اینکه برگ درخواست استفاده از تسهیلات اجاره به شرط تملیک، (برای اشخاص حقیقی یا ۳۶۰۱ برای اشخاص حقوقی) بطورکامل تکمیل گردیده، نسبت به کسب اطلاعات حسب مورد از طریق اداره کل اعتبارات یا مأموران اداره امور شعب یا شعبه اقدام و سپس قرارداد (قراردادهای متحدشکل بانک مرکزی ج.ا.ا) اجاره به شرط تملیک منعقد گردد.

حل مسئله اجاره به شرط تملیک

آقای جوادی جهت خرید دفتر وکالت مورد نیاز خود که توسط ارزیاب بانک به مبلغ

۷۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال ارزیابی گردیده است، از شعبه سعدی درخواست تسهیلات در قالب عقد اجاره به شرط تملیک نموده، که پس از بررسی‌های لازم شعبه با پرداخت تسهیلات مذکور به شرح ذیل موافقت شده است:

الف- پیش دریافت از متقاضی ۳۰٪ مبلغ مورد معامله

ب- پیش پرداخت به فروشنده ۲۰٪ مبلغ مورد معامله (توسط بانک)

پ- مدت قرارداد ۵ سال و سود مورد انتظار ۱۲٪ در سال

ت- دریافت اجاره بصورت اقساط مساوی و ماهیانه
مطلوب است:

الف- تعیین مبلغ مال الاجاره ماهیانه و محاسبه سود مورد معامله

ب- صدور کلیه اسناد حسابداری پرداخت تسهیلات و دریافت نخستین اجاره ماهیانه

پ- چنانچه مال الاجاره ماه سوم با ۱۲ روز تأخیر پرداخت شده باشد، ضمن محاسبه وجه التزام، اسناد مربوط را نیز صادر نمائید.

الف- محاسبات لازم

$$۷۰۰.۰۰۰.۰۰۰ \times ۳۰\% = ۲۱۰.۰۰۰.۰۰۰ \quad ۱- \text{محاسبه پیش دریافت}$$

$$۷۰۰.۰۰۰.۰۰۰ \times ۲۰\% = ۱۴۰.۰۰۰.۰۰۰ \quad ۲- \text{محاسبه پیش پرداخت}$$

۳- تعیین مبلغ مال الاجاره ماهیانه و محاسبه سود مورد معامله

$$\text{مال الاجاره ماهیانه} = A = \frac{\frac{Pr}{12} \left(1 + \frac{r}{12}\right)^N}{\left(1 + \frac{r}{12}\right)^N - 1}$$

$$\text{کل سود} = Q = (N \times A) - P$$

$$\text{مال الاجاره ماهیانه} = A = \frac{\frac{۴۹۰.۰۰۰.۰۰۰ \times ۱۲\%}{12} \left(1 + \frac{۱۲\%}{12}\right)^6}{\left(1 + \frac{۱۲\%}{12}\right)^6 - 1} =$$

$$\frac{۴.۹۰۰.۰۰۰ (۱/۰۱)^6}{(۱/۰۱)^6 - 1} = \frac{۴.۹۰۰.۰۰۰ (۱/۸۱)}{۱/۸۱ - 1} = \frac{۸.۸۶۹.۰۰۰}{۰/۸۱}$$

$$\text{مال الاجاره قسط ماهانه} = A = ۱۰.۹۴۹.۳۸۳$$

$$\text{ریال } Q = ۴۹۰.۰۰۰.۰۰۰ - (۶۰ \times ۱۰.۹۴۹.۳۸۳) = ۱۶۶.۹۶۲.۹۸۰ = \text{کل سود معامله}$$

ب- صدور اسناد حسابداری

۱-

بدهکار: حساب صندوق / حساب مشتری ۲۱۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
 بستانکار: حساب پیش دریافت معاملات اجاره به شرط تملیک ۲۱۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

۲-

بدهکار: حساب انتظامی قراردادها ۱ ریال
 بستانکار: طرف حساب‌های انتظامی ۱ ریال

۳-

بدهکار: حساب صندوق / حساب مشتری ۲۰.۰۰۰ ریال (بابت دو قطعه تمبر مالیاتی)
 بستانکار: حساب تمبر مالیاتی ۲۰.۰۰۰ ریال

۴-

بدهکار: حساب پیش پرداخت به بانک ۱۴۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

ریال

(چک بانکی در وجه فروشنده صادر می‌شود)

بستانکار: حساب چک‌های صادره فروخته شده / بستانکاران موقت ۱۴۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

۵-

بدهکار: حساب اموال اجاره به شرط تملیک ۷۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
 بستانکار: حساب پیش پرداخت بانک بابت معاملات اجاره به شرط تملیک ۱۴۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
 بستانکار: حساب چک‌های صادره فروخته شده / بستانکاران موقت ۵۶۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

۶-

بدهکار: حساب تسهیلات اعطایی اجاره به شرط تملیک ۶۵۶.۹۶۲.۹۸۰ ریال
 بدهکار: حساب پیش دریافت معاملات اجاره به شرط تملیک ۲۱۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
 بستانکار: حساب اموال اجاره به شرط تملیک ۷۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
 بستانکار: حساب سود سالهای آینده ۱۶۶.۹۶۲.۹۸۰ ریال

۷-

بدهکار: حساب انتظامی اموال خریداری اجاره به شرط تملیک ۷۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
 بستانکار: طرف حساب‌های انتظامی ۷۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

۸- اخذ حق ارزیابی از مشتری طبق آخرین تعرفه و تعدیل آن

ریال ۱.۱۲۵.۰۰۰	بدهکار: حساب صندوق / حساب مشتری
ریال ۱.۱۲۵.۰۰۰	بستانکار: حساب بستانکاران داخلی علی الحساب ارزیابی
ریال ۱.۱۲۵.۰۰۰	بدهکار: حساب بستانکاران داخلی علی الحساب ارزیابی
ریال ۱.۰۴۵.۰۰۰	بستانکار: بستانکاران داخلی حق ارزیابی سهم بانک
ریال ۸۰.۰۰۰	بستانکار: بستانکاران داخلی حق ارزیابی سهم ارزیاب

بدیهی است در پایان هر ماه سهم ارزیاب پس از کسر مالیات و از طریق فیش حقوقی به حساب ارزیاب واریز، و در پایان سال سهم بانک به اداره کل حسابداری مدیریت و آمار انتقال داده می‌شود.

۹- بیمه مورد معامله

ریال ۶۵۶.۹۶۳	بدهکار: حساب صندوق / حساب مشتری
ریال ۱۸۳.۹۵۰	بستانکار: حساب کارمزد (۲۸٪ کارمزد بانک)
ریال ۴۷۳.۰۱۳	بستانکار: حساب بستانکاران داخلی - بیمه
ریال ۴۷۳.۰۱۳	بدهکار: حساب بستانکاران داخلی - بیمه
ریال ۴۷۳.۰۱۳	بستانکار: حساب جاری ۲۰۱۱۲۹ شرکت بیمه ایران نزد شعبه مرکزی
ریال ۱	بدهکار: حساب انتظامی بیمه نامه
ریال ۱	بستانکار: طرف حساب‌های انتظامی

۱۰- دریافت نخستین قسط مال الاجاره

ریال ۱۰.۹۴۹.۳۸۳	بدهکار: حساب صندوق / حساب مشتری
ریال ۱۰.۹۴۹.۳۸۳	بستانکار: حساب تسهیلات اعطایی اجاره به شرط تملیک

۱۱- محاسبه جریمه تأخیر (وجه التزام) و صدور اسناد آن

$$۱۱- محاسبه جریمه تأخیر (وجه التزام) و صدور اسناد آن = \frac{۱۰.۹۴۹.۳۸۳ \times (۱۲ + ۶) \times ۱۲}{۳۶۵۰۰} = ۶۴.۷۹۶$$

ریال ۶۴.۷۹۶	بدهکار: حساب صندوق / حساب مشتری
ریال ۶۴.۷۹۶	بستانکار: حساب تسهیلات اعطایی اجاره به شرط تملیک

۱۲-

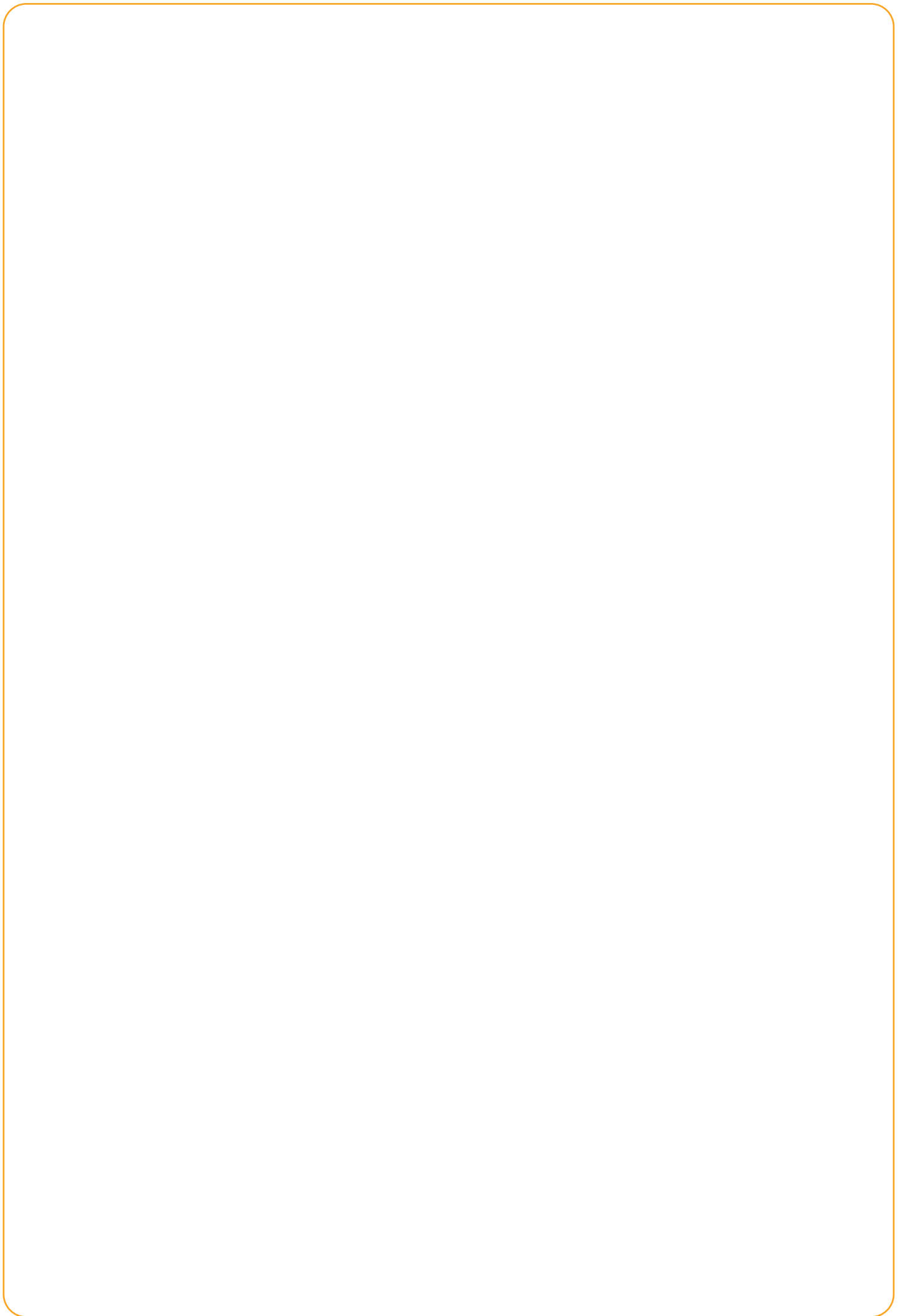
ریال ۶۴.۷۹۶	بدهکار: حساب تسهیلات اعطایی اجاره به شرط تملیک
ریال ۶۴.۷۹۶	بستانکار: حساب وجه التزام

پرسش‌های بخش شانزدهم

- ۱- اجاره به شرط تملیک را تعریف کرده، کاربرد آن را بنویسید.
- ۲- اجاره به شرط تملیک از لحاظ زمان بازپرداخت به چند دسته تقسیم می‌شود؟ توضیح دهید.
- ۳- تفاوت‌های اجاره به شرط تملیک و فروش اقساطی را توضیح دهید.
- ۴- شرایط اموال منقول و غیرمنقول مورد اجاره به شرط تملیک را توضیح دهید.
- ۵- در معاملات اجاره به شرط تملیک میزان مال الاجاره چگونه تعیین می‌گردد؟
- ۶- در صورتی که اموال مورد تقاضای اجاره به شرط تملیک وارداتی باشد، شرایط و مجوزهای لازم برای ورود اموال مذکور را توضیح دهید.
- ۷- چهارمورد از نکات قابل توجه در قرارداد اجاره به شرط تملیک را توضیح دهید.
- ۸- نحوه تعیین سود در عقد اجاره به شرط تملیک را بنویسید.
- ۹- در چه مواردی در معاملات اجاره به شرط تملیک، وثیقه اخذ می‌شود؟
- ۱۰- آقای سیفی برای خرید دفتر وکالت، تسهیلاتی به مبلغ چهارصد میلیون (۴۰۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال از شعبه الف درخواست نموده است. شعبه با درخواست نامبرده در قالب عقد اجاره به شرط تملیک به شرح ذیل موافقت نموده است:
 - الف) پیش دریافت از مشتری ۳۰٪ مبلغ مورد درخواست
 - ب) پیش پرداخت به فروشنده ۲۰٪
 - پ) مدت ۴ سال
 - ت) سود ۲۲٪ در سال
 - ث) نحوه بازپرداخت: اقساط مساوی و متوالی ماهیانه

مطلوبست:

 - ۱) تعیین کل سود مورد معامله و مبلغ مال الاجاره هر قسط و تعیین سهم سود اقساط اول و دوم؛
 - ۲) صدور اسناد حسابداری تا هنگام تسویه
 - ۳) در صورتی که مشتری قسط دهم را با ۱۵ روز تاخیر پرداخت نموده باشد، جریمه تاخیر را محاسبه و سند مربوط را نیز صادر نماید.



بخش هفدهم :

سلف

تعریف معامله سلف:

معامله سلف عبارت است از پیش خرید نقدی محصولات واحدهای تولیدی به قیمت معین.

کاربرد معامله سلف:

برای تأمین بخشی از سرمایه در گردش واحدهای تولیدی (صنعتی، کشاورزی و معدنی) اعم از اینکه مالکیت آنها متعلق به شخص حقیقی یا حقوقی باشد، معامله سلف انجام می‌شود.

مدت معامله سلف:

مدت زمان تحویل کل محصولات مورد معامله به بانک از تاریخ انجام معامله، حداکثر معادل یک دوره تولید است، مشروط به این که در هر حال از یک سال بیشتر نباشد.

شرایط متقاضی:

متقاضی معامله سلف با بانک باید دارای شرایط زیر باشد:

- الف- پیش فروش کننده کالا، تولیدکننده در بخش‌های صنعت، معدن و کشاورزی باشد.
- ب- خود تولیدکننده کالای موضوع معامله سلف باشد.
- پ- وسائل و امکانات تولید کالای موضوع معامله را داشته باشد.
- ت- کلیه مدارک لازم برای تولید کالای موضوع معامله سلف را ارائه نماید.

شرایط محصولات:

محصولات تولیدی موضوع معامله سلف بایستی دارای شرایط زیر باشند:

- الف- کالای مورد معامله باید باتوجه به روش‌های رایج تولید و سوابق امر از کیفیت مناسب و مطلوب برخوردار باشد.
- ب- کالای موضوع معامله سلف باید در زمان تحویل سهل‌البیع بوده و فاسدشدنی نباشد، مگر

اینکه اقدامات ضروری برای جلوگیری از فسادپذیری در فاصله زمانی تحویل و فروش کالای مورد معامله به موقع بعمل آمده و تدابیر لازم اتخاذ گردیده باشد. منظور از سهل البیع بودن کالا آن است که واحدهای بانک، هنگام پیش خرید، اطمینان حاصل نمایند که محصولات تولیدی مورد معامله در زمان تحویل با توجه به مبلغ قرارداد و سود مورد انتظار قابل فروش باشد.

بهای پیش خرید کالای مورد معامله:

الف- بهای پیش خرید محصولات تولیدی باتوجه به پیش‌بینی بازار و بهای فروش آنها در تاریخ تحویل و با در نظر گرفتن سود مورد انتظار بانک و مدت قرارداد تعیین خواهد شد. در هر حال بهای پیش خرید نباید از بهای نقدی این‌گونه محصولات در زمان انجام معامله سلف بیشتر باشد.

ب- کل بهای کالای موضوع معامله سلف طی هرفقره قرارداد باید نقدی و یکجا در موقع انعقاد قرارداد به فروشنده پرداخت شود.

ارزش اسمی و فعلی کالا در معاملات سلف:

الف- ارزش اسمی کالا در معاملات سلف عبارت است از قیمت نقدی عمده فروشی کالا در زمان انجام معامله؛

ب- ارزش فعلی کالا در معاملات سلف عبارت است از بهای پیش خرید آن کالا در زمان انجام معامله؛

سود معامله سلف:

حداقل سود مورد انتظار بانک برای تعیین بهای پیش خرید محصولات واحدهای تولیدی اعم از واحدهای (صنعتی، معدنی و کشاورزی) باتوجه به پیش‌بینی بهای فروش آنها در سررسید قرارداد، طبق تعرفه تعیین می‌شود.

از آنجایی که قیمت محصولات واحدهای تولیدی ممکن است ظرف مدت اعتبار قرارداد دست خوش نوسانات و کاهش ارزش شود، بنابراین برای حفظ مصالح بانک و پوشش ریسک کاهش احتمالی قیمت کالای مورد معامله در سررسید قرارداد معامله سلف، واحدها می‌بایست با رعایت حزم و احتیاط و صرفه و صلاح بانک در خرید تولیدات واحدهای تولیدی، کالای مورد معامله را به قیمتی پیش خرید نمایند که در صورت کاهش ارزش، تا حد امکان متحمل زیان

نشوند و بدین منظور می‌توانند حداقل ۱۰٪ کمتر از بهای محاسبه شده طبق فرمول ذیل ملاک محاسبات خود در تعیین مبلغ و تعداد کالای مورد معامله قرار دهند.

فرمول محاسبه ارزش فعلی هر واحد کالا:

$$C = \frac{a}{1 + rm}$$

مثال: ارزش اسمی یک دستگاه یخچال ۲۵۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال به مدت ۶ ماه با نرخ ۱۵٪ پیش خرید می‌شود، مبلغ فعلی با توجه به توضیحات، به این شرح خواهد بود:

$$\text{ارزش اسمی هرواحد کالا} \Rightarrow \text{ارزش فعلی هرواحد کالا} = \frac{\text{ارزش اسمی هرواحد کالا}}{1 + (\text{نرخ} \times \text{مدت به سال})}$$

$$\frac{250.000.000}{1 + \left(\frac{15}{100} \times \frac{6}{12}\right)} = 232.558.140$$

ارزش فعلی هر واحد کالا به ریال ۲۰۹.۳۰۲.۳۲۶ = ۲۳۲.۵۵۸.۱۴۰ × ۹۰٪

نکات حقوقی:

- ۱- برای مطالعه فراگیران محترم در رابطه با نحوه انتقال مطالبات به سرفصل‌های سررسید گذشته، معوق و مشکوک الوصول در خصوص عقد سلف، نظر آنها را به بخش مربوط جلب می‌نماید.
- ۲- عقد سلف جزء عقود لازم است.
- ۳- در صورت درخواست مشتری در سررسید برای تسویه، شعب در حدود اختیارات تفویضی می‌توانند با دریافت اصل و سود معامله سلف، قرارداد جدید برای دوره تولید بعدی منعقد نمایند.

نکات قابل توجه:

- ۱- واحد تولیدی متقاضی باید دایر و در مرحله بهره‌برداری باشد و درمورد محصولات کشاورزی بایستی متقاضی کشاورز بوده و از امکانات لازم (زمین، باغ و ابزارکار) برای تولید محصول مورد معامله برخوردار باشد.

- ۲- مشخصات کمی و کیفی محصول مورد معامله سلف تعیین شده باشد. این مشخصات عبارت‌اند از: نوع، مقدار، تعداد، وزن، مشخصات فنی و کیفیت محصول و دیگر مشخصات متعارف و معمول دیگر که ذکر هر یک از آنها در تعیین قیمت محصول مورد معامله موثر باشد.
- ۳- محصول مورد معامله باید از نوع مرغوب بوده و سهل البیع باشد.
- ۴- فروش محصول مورد معامله، انحصاری یا مشمول محدودیتهای ناشی از وضع مقررات خاص نبوده و خریدار آن انحصاری نباشد، مگر اینکه پیش‌بینی‌های لازم برای فروش آن به عمل آید.
- ۵- تاریخ و محل تحویل محصول مورد معامله تعیین، و در این مورد باید توجه شود که تاریخ تحویل بیشتر از مدت زمان یک دوره تولید و حداکثر یک سال نباشد و زمان تحویل طوری تعیین شود که تقاضا برای محصول وجود داشته باشد.
- ۶- چنانچه حمل محصول از جایی به جای دیگر ضروری باشد، هزینه مربوط باید در تعیین قیمت پیش خرید محصول در نظر گرفته شود.
- ۷- چنانچه محصول خریداری، نیاز به نگهداری خاصی داشته باشد بایستی اقدامات لازم در این خصوص به عمل آید.
- ۸- قیمت پیشنهادی متقاضی برای پیش فروش محصول با بهای فروش نقدی آن در زمان ارائه برگ درخواست یا زمان عقد قرارداد مقایسه گردد و کمتر از آن باشد. بهای سلف باید طوری تعیین شود که پس از فروش کالا، ماحصل فروش از مجموع مبلغ پرداختی و سود مورد انتظار بانک و هزینه‌های حمل و نقل و نگهداری و دیگر هزینه‌های فروش کمتر نشود. (هزینه‌های احتمالی + سود مورد انتظار بانک) - قیمت پیش‌بینی فروش در زمان تحویل = قیمت پیش‌خرید
- ۹- اطمینان حاصل شود که متقاضی در موعد مقرر محصول مورد معامله را تحویل خواهد داد. درخواست و نیاز مالی متقاضی برای تولید همان محصول مورد معامله باشد. واحدها مکلف‌اند برای حسن اجرای تعهدات فروشنده، از وی تأمین کافی اخذ نمایند.
- ۱۰- در صورت تحویل کالای مورد معامله سلف از زمان تحویل تا تاریخ فروش در صورت نیاز به هزینه بانک بیمه شود.
- ۱۱- در صورتی که در موارد استثنایی و با اخذ مجوز قبلی از اداره مرکزی همه یا بخشی از محصول مورد معامله سلف به اقساط به فروش برسد، نحوه عملیات حسابداری از روز انعقاد قرارداد فروش اقساطی تا تسویه کامل آن طبق دستورالعمل اجرایی فروش اقساطی خواهد بود و حساب کالا- معاملات سلف، از محل حساب فروش اقساطی واریز و تسویه خواهد شد.

۱۲- در صورتی که فروشنده به هر علت نتواند محصول مورد معامله را تحویل دهد، بانک حق دارد فروشنده را مجبور به انجام تعهد و تحویل کالا یا پرداخت بهای آن بنماید. همچنین شعبه حق دارد در صورت تأخیر در انجام تعهد، مبالغی که طبق مقررات بر ذمه فروشنده خواهد بود از وی مطالبه و وصول نماید. در چنین مواردی، بهای مورد معامله به پیوست وجوه متعلق بابت تأخیر در انجام تعهد را نقدی وصول می‌نماید.

۱۳- در مواردی که به علت رخدادهای پیش‌بینی نشده و غیرمترقبه اقتصادی و افت شدید قیمت کالا در بازار، حساب کالا- معاملات سلف، دارای مانده بدهکار (زیان) باشد با اخذ مجوز از اداره مرکزی، مانده بدهی (زیان) به حساب سودوزیان بانک منظور می‌گردد.

۱۴- در صورتی که فروشنده، محصول مورد معامله را تحویل ندهد و بهای کالای مورد معامله و دیگر مطالبات بانک را نقدی واریز ننماید، شعبه باید طبق دستورالعمل‌های لازم اقدام مقتضی برای وصول مطالبات بانک به عمل آورد.

۱۵- هنگام اعطای تسهیلات سلف، کالای مورد معامله به هزینه مشتری و به نفع بلنک بیمه گردد.

۱۶- در خصوص کالاهای صادراتی پس از صدور کالا ارزش حاصل در قالب عقدسلف خریداری می‌گردد.

مثال: شرکت پارس خزر تولیدکننده‌ی لوازم خانگی برای تأمین سرمایه در گردش خود تقاضای مبلغ ۳۶.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال پیش فروش محصولات خود را به شعبه سعدی نموده است. شعبه با در نظر گرفتن همه جنبه‌ها (زمان تحویل، بازار فروش، شرایط اقتصادی و...) اقدام به پیش خرید تعدادی پنکه با مشخصات توافق شده به قیمت عمده فروشی هر دستگاه پنکه ۳۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال و سود مورد انتظار ۱۵٪ در سال به مدت ۶ ماه در برابر ترهین وثیقه غیرمنقول به ارزش ۴۵.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال موافقت نموده است. مطلوبست:

الف- صدور اسناد حسابداری اعطای تسهیلات

ب- صدور اسناد حسابداری تسویه تسهیلات در سررسید و در صورتی که قیمت فروش هر واحد محصول معادل ارزش اسمی در زمان انعقاد قرارداد باشد.

پ- چنانچه مشتری کالای مورد نظر را با ۳۰ روز تأخیر با شعبه تسویه نماید، نحوه محاسبه جریمه تأخیر و سود را مشخص و اسناد حسابداری آن را صادر نما یید.

الف-

$$C = \frac{a}{1 + rm}$$

$$C = \frac{۳۰.۰۰۰.۰۰۰}{1 + \left(\frac{۱۵}{۱۰۰} \times \frac{۶}{۱۲}\right)} \approx ۲۷.۹۰۶.۹۷۷$$

ارزش فعلی هر دستگاه

تعداد پنکه پیش خرید شده $۱۲۹۰ \approx ۳۶.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ \div ۲۷.۹۰۶.۹۷۷$

۱- بدهکار: حساب مشتری / صندوق (طبق تعرفه)

بستانکار: حساب بستانکاران داخلی - حق ارزیابی (طبق تعرفه)

۲- بدهکار: حساب بدهکاران موقت - قرض الحسنه ترهین غیرمنقول ۱۰.۰۰۰ ریال

بستانکار: حساب مشتری

۱۰.۰۰۰ ریال

۴۵.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

۳- بدهکار: حساب انتظامی غیرمنقول درگرو بانک

۴۵.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

بستانکار: طرف حساب غیرمنقول

(مبلغ طبق تعرفه)

۴- بدهکار: حساب مشتری / صندوق

سهم شرکت بیمه از تعرفه

بستانکار: حساب بستانکاران موقت - شرکت بیمه

سهم بانک از تعرفه

بستانکار: کارمزد دریافتی حق بیمه

۱ ریال

۵- بدهکار: حساب انتظامی بیمه نامه وثایق و تضمینات

۱ ریال

بستانکار: طرف حساب انتظامی

۱ ریال

۶- بدهکار: حساب انتظامی قراردادها

۱ ریال

بستانکار: طرف حساب انتظامی قراردادها

۲۰.۰۰۰ ریال (معادل دو قطعه تمبر مالیاتی)

۷- بدهکار: حساب مشتری / صندوق

۲۰.۰۰۰ ریال

بستانکار: حساب تمبر مالیاتی

۸- بدهکار: حساب تسهیلات اعطایی سلف

ریال ۳۶.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰

بستانکار: حساب مشتری

ریال ۳۶.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰

ب- هنگام تحویل کالا یا تسویه نقدی توسط مشتری:

قیمت فروش پنکه $۳۸.۷۰۰.۰۰۰.۰۰۰ = ۳۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ \times ۱.۲۹۰$

ریال ۳۶.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰

۹- بدهکار: حساب کالای سلف

ریال ۳۶.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰

بستانکار: حساب تسهیلات اعطایی سلف

۱۰- بدهکار: حساب صندوق / حساب خریدار کالا ۳۸.۷۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

ریال ۳۶.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰

بستانکار: حساب کالای سلف

ریال ۲.۷۰۰.۰۰۰.۰۰۰

بستانکار: حساب سود معاملات سلف

پ-

$$\text{ریال } ۳۵.۶۹۸.۳۶۴ = \frac{۳۸.۷۰۰.۰۰۰.۰۰۰ \times (۲۳ + ۶)}{۱۰۰} \times \frac{۳۰}{۳۶۵} = \text{وجه التزام}$$

$$۳۸.۷۰۰.۰۰۰.۰۰۰ + ۳۵.۶۹۸.۳۶۴ = ۴۷۹.۲۴۳.۸۳۶$$

۱۱- بدهکار: حساب صندوق / حساب شرکت پارس خزر

ریال ۳۸.۷۳۵.۶۹۸.۳۶۴

بستانکار: حساب کالای سلف

ریال ۳۶.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰

بستانکار: حساب سود معاملات سلف

ریال ۲.۷۰۰.۰۰۰.۰۰۰

بستانکار: وجه التزام دریافتی

ریال ۳۵.۶۹۸.۳۶۴

خروج اسناد انتظامی

ریال ۱

۱۲- بدهکار: طرف حساب انتظامی

ریال ۱

بستانکار: حساب انتظامی بیمه نامه وثایق و تضمینات

ریال ۱

۱۳- بدهکار: طرف حساب انتظامی قراردادها

ریال ۱

بستانکار: حساب انتظامی قراردادها

پرسش‌های بخش هفدهم

- ۱- معامله سلف را تعریف کرده و شرایط کالای موضوع معاملات سلف را توضیح دهید.
- ۲- متقاضی معامله سلف با بانک باید دارای چه شرایطی باشد؟
- ۳- محصولات تولیدی معامله سلف بایستی دارای چه ویژگی‌هایی باشد؟
- ۴- قیمت پیش خرید کالای مورد معامله سلف، چگونه تعیین می‌گردد؟
- ۵- تفاوت بین ارزش اسمی و فعلی کالا در معاملات سلف چیست؟
- ۶- حداقل سود موردانتظار در معامله سلف چگونه تعیین می‌شود؟
- ۷- چنانچه کالای مورد سلف در سررسید تحویل نگردد، اقدام شعبه را توضیح دهید.
- ۸- شرکت تولیدی سپهرالکترونیک برای تامین سرمایه در گردش، قصد پیش فروش بخشی از تولیدات خود را در قالب عقد سلف به شرح ذیل مطرح نموده و بانک ضمن طرح در کمیته معاملات شعبه موافقت کرده است:
الف) کالای مورد معامله ۷۰ دستگاه ماشین لباس شویی
ب) مبلغ اسمی هر دستگاه ۳.۰۰۰.۰۰۰ (سه میلیون) ریال
پ) مدت قرارداد ۶ ماه
ت) سود مورد انتظار ۲۲٪
ث) وثیقه غیرمنقول (ملک کارخانه به قیمت ارزیابی ۳.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال)

مطلوبست:

- ۱) تعیین ارزش فعلی هر دستگاه ماشین لباس شویی
- ۲) سود مورد معامله را محاسبه نماید.
- ۳) صدور اسناد حسابداری تا مرحله تسویه

بخش هجدهم :

~~خرید دین (تنزیل) اسناد و اوراق تجاری~~

تعاریف:

خرید دین: خرید دین قراردادی است که به موجب آن شخص ثالثی (در اینجا بانک)، دین مدت‌دار بدهکار (صادرکننده اسناد و اوراق تجاری) را به کمتر از مبلغ اسمی آن به صورت نقدی از داین (ذی‌نفع اسناد) خریداری می‌نماید.

اسناد و اوراق تجاری: به آن دسته از اسناد و اوراق بهادار گفته می‌شود که مفاد آن حاکی از طلب حقیقی متقاضی باشد؛ مانند چک، سفته، برات، اعتبار اسنادی و...
مبلغ اسمی: رقمی است که در متن اسناد و اوراق تجاری ذکر گردیده و حاکی از میزان دین است.

سهام مشاعی بانک: اصل و سود تسهیلات بانک که حداکثر برابر مبلغ اسمی اسناد و اوراق تجاری است.

کاربرد خرید دین: واحدها می‌توانند برای ایجاد تسهیلات لازم برای تمامی بخش‌های اقتصادی، دیون موضوع اسناد و اوراق تجاری مدت‌دار متقاضیان را خریداری نمایند.
مدت تسهیلات خرید دین: واحدها در صورتی مجازند نسبت به خرید دین موضوع اسناد و اوراق تجاری اقدام نمایند که سررسید این قبیل اسناد و اوراق تجاری از یک سال تجاوز ننماید.

تبصره- در موارد خاص خرید دین موضوع اسناد و اوراق تجاری با سررسید بیش از یکسال و حداکثر تا دو سال، تنها با مجوز اداره مرکزی مجاز خواهد بود.

۱. ضوابط و شرایط جدید عقد خریددین که در دستورالعمل شماره ۹۰/۱۴۱۶۹۶ مورخ ۹۰/۶/۲۰ بانک مرکزی ج.ا.ا. لحاظ شده در این بخش گنجانده شده است.

نکات حقوقی:

- ۱- خرید دین جزو عقود مبادله‌ای است.
- ۲- واحدها مجازند دیون موضوع برواتی را که به قبول براتگیر رسیده است، خریداری نمایند.
- ۳- مبلغ اسمی سفته یا برات نباید بیشتر از تمبر الصاقی آن باشد.
- ۴- اسناد تضمین شده (مانند ضمانت‌نامه، چک تضمینی و...) قابل خریداری نیست.
- ۵- واحدها موظفاند پیش از خرید دین موضوع اسناد و اوراق تجاری، از حقیقی بودن دین و نقد شوندگی آن در سررسید اطمینان حاصل نمایند.
- ۶- آنچه در رابطه با عقد خرید دین و تنزیل اسناد تجاری واجد اهمیت است منشاء صدور اسناد تجاری است و در بنیان اسناد تجاری فارغ از منشاء صدور خود، تجاری محسوب می‌شوند و بنابراین ارائه سند تجاری می‌تواند حکایت از حقیقی بودن دین باشد.
- ۷- برای حفظ حق مراجعه بانک به واگذارنده، باید واگذارنده در موقع پیشنهاد فروش اسناد و اوراق تجاری، تعهدنامه خرید دین (نمونه ۱۱۰۲) را تکمیل و امضا نماید و امضای واگذارنده توسط واحد مربوط با نمونه امضای مسلم‌الصدور وی موجود در بانک مطابقت داده و گواهی امضا شود، تا هرگاه مدیون در سررسید، وجه اسناد را نپردازد، واگذارنده متعهد باشد وجه اسناد را پرداخت نماید.
- ۸- واحدها می‌بایست مراقبت لازم را در خصوص ظهرنویسی اسناد تجاری موضوع تسهیلات خرید دین (امضا/مهر و امضای ذی‌نفع اسناد برای انتقال آن به بانک) وفق ضوابط و مقررات معمول نمایند.
- ۹- واحدها می‌بایست چک‌های موضوع تسهیلات خرید دین را به مهر چکاوک و ظهرنویسی به نام بانک طبق نمونه موجود در واحدها مهر نمایند.
- ۱۰- در زمان برگشت چک، موضوع تسهیلات خرید دین به مشتری (اعم از این که مشتری پیش از سررسید وجه چک را به بانک پرداخت نماید یا این که برای چک واگذار شده برگشتی صادر گردد) واحدها به هیچ عنوان مجاز به ابطال ظهرنویسی چک‌های موصوف نیستند. در ضمن ضرورت دارد واحدها نسبت به اطلاع رسانی مفاد این بند به مشتریان، در زمان اعطای تسهیلات خرید دین اقدام لازم معمول نمایند.
- ۱۱- در صورتی که مشتری بخواهد برای وصول چک برگشتی خود به مراجع قضایی شکایت نماید، واحدها می‌توانند ضمن هماهنگی با دایره حقوقی خود، نسبت به ارائه وکالت‌نامه به مشتری در این خصوص اقدام نمایند.

نکات قابل توجه در خرید دین:

- ۱- اعطای تسهیلات خرید دین مانند دیگر تسهیلات، در چارچوب ضوابط و مقررات و با رعایت دستورالعمل‌ها و آیین‌نامه‌های صادره (آیین‌نامه تسهیلات و تعهدات کلان، اشخاص مرتبط و...) و همچنین سیاست اعتباری ابلاغی در هر سال امکان‌پذیر است.
- ۲- موضوع معامله‌ای که بابت آن سند تجاری صادر می‌شود ممکن است تجاری یا غیرتجاری باشد. بر این اساس واحدها مجازند دیون موضوع کلیه اسناد تجاری مشتریان (اعم از این که در ارتباط با فعالیت اشخاص باشد یا خیر) را در چارچوب ضوابط و مقررات خریداری نمایند.
- ۳- در بنگاه‌های تولیدی، در صورتی که اسناد تجاری بابت فروش محصولات تولیدی بنگاه باشد، بررسی و انجام محاسبات مربوط به تسهیلات سرمایه در گردش و همچنین رعایت آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های مربوط الزامیست.
- ۴- در بنگاه‌های غیرتولیدی، میزان فروش و روند عملیات خرید و فروش با در نظرگیری حجم حساب‌ها و اسناد دریافتی بنگاه در صورت‌های مالی حسابرسی شده یا اظهارنامه‌های مالیاتی، مبنای عمل واحدها در تعیین سقف اعطای تسهیلات خرید دین است.
- ۵- واحدها مکلف‌اند پیش از خرید دین موضوع اسناد و اوراق تجاری، از معتبر بودن متعهد دین و توان مالی و حسن سابقه متقاضی در بازپرداخت دیون اطمینان حاصل نمایند.
- ۶- در صورت درخواست متقاضی، واحدها می‌توانند اسناد و اوراق تجاری خریداری شده را به صورت نقد به وی بفروشند.
- ۷- واحدها مکلف‌اند هنگام انعقاد عقد خرید دین، برای اطمینان از وصول دین موضوع اسناد و اوراق تجاری ارایه شده توسط متقاضی، مبادرت به اخذ وثایق یا تضامین نمایند.
- ۸- واحدها مجاز به پذیرش اسناد تجاری موضوع تسهیلات خرید دین به عنوان تضمین تسهیلات اعطایی نیستند.
- ۹- سهم مشاعی بانک (اصل + سود تسهیلات) در اوراق واگذاری تجاری حداکثر معادل مبلغ اسمی اسناد تجاری است.
- ۱۰- خرید دین اسناد تجاری، بر پایه روش ارزش فعلی اسناد با سررسید آتی صورت می‌پذیرد و در محاسبات مربوط به سود، اصل تسهیلات ملاک عمل قرار می‌گیرد.
- ۱۱- تسهیلات خرید دین مانند دیگر تسهیلات با نرخ مصوب شورای پول و اعتبار و با رعایت کلیه آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های صادره قابل اعطا است.
- ۱۲- در صورتی که وجه هر یک از اسناد و اوراق تنزیلی در سررسید وصول نگردد، حساب تسهیلات اعطایی خرید دین مانند دیگر تسهیلات اعطایی، مشمول دستورالعمل مطالبات سررسید شده بوده و معوق خواهد شد.

نحوه محاسبه اصل، سود و کارمزد تسهیلات خرید دین:

درصد سهم مشاعی بانک × مبلغ اسمی اسناد تجاری = سهم مشاعی بانک

$$\text{مبلغ اصل تسهیلات} = \frac{\text{سهم مشاعی بانک}}{1 + (\text{مدت به روز} \times \text{نرخ سود})} = \frac{36500}{36500}$$

$$\text{سود تسهیلات خرید دین} = \frac{\text{مدت به روز} \times \text{نرخ} \times \text{اصل تسهیلات}}{36500}$$

$$\text{کارمزد تسهیلات خرید دین} = \frac{\text{مدت به روز} \times \text{نرخ کارمزد} \times \text{مبلغ اسمی اسناد تجاری}}{36500}$$

کارمزد متعلقه - اصل تسهیلات = مبلغ واریزی به حساب مشتری

مثال عددی تسهیلات خرید دین:

آقای حسینی در تاریخ ۱۳۹۷/۰۲/۰۱ یک فقره چک به مبلغ ۲۵۰ میلیون ریال به سررسید ۱۳۹۷/۱۲/۰۱ را برای خرید دین به بانک ارائه می‌نماید.

درخواست مشتری در کمیته معاملات شعبه مطرح و با اعطای تسهیلات خرید دین با در نظر گرفتن سهم مشاعی بانک معادل ۸۰ درصد اسناد تجاری و نرخ سود ۱۸ درصد موافقت بعمل آمد.

مطلوبست: محاسبات مربوط به اصل، سود تسهیلات اعطایی، کارمزد و مبلغ واریزی به

حساب مشتری.

$$250,000,000 \times 80\% = 200,000,000 = \text{سهم مشاعی بانک}$$

$$\text{مبلغ اصل تسهیلات خرید دین} = \frac{200,000,000}{1 + (18 \times 305)} = 173,850,910$$

$$\text{سود تسهیلات اعطایی} = \frac{173,850,910 \times 18 \times 305}{36500} = 26,149,082$$

$$\text{کارمزد تسهیلات} = \frac{250,000,000 \times 1 \times 305}{36500} = 2,089,041$$

$$173,850,910 - 2,089,041 = 171,761,869 = \text{مبلغ واریزی به حساب مشتری}$$

نظارت بر مصرف تسهیلات خریددین

الف) تهیه مدارک و مستندات مورد لزوم:

پس از تحقق کلیه شرایط مندرج در مصوبه و کنترل این امر از سوی واحدهای نظارتی ذی ربط (متناسب با حدود اختیارات تفویضی) و پرداخت تسهیلات، برای نظارت بر مصرف تسهیلات پرداختی و تهیه گزارش نظارتی، می‌بایست نسبت به تهیه مدارک و مستندات ذیل اقدام گردد:

- ۱) تاییدیه رعایت کلیه شرایط مصوبه صادره.
- ۲) آخرین وضعیت تسهیلات مصوب و پرداختی به تفکیک مبلغ، تاریخ پرداخت و سررسید.
- ۳) آخرین وضعیت وثایق و تضمینات دریافتی به تفکیک نوع و مبلغ.
- ۴) آخرین صورت‌های مالی حسابرسی شده متقاضی که تسهیلات پرداختی بانک در آن منعکس شده باشد، منضم به کلیه یادداشت‌های پیوست مأخوذه از سامانه ی پردیس(در صورت امکان دریافت آن از سامانه مذکور).
- ۵) آخرین تراز آزمایشی متقاضی پیوست به معین حساب‌های مربوط به دارایی‌های جاری و تسهیلات دریافتی.
- ۶) تصویر آخرین مجوز فعالیت متقاضی.
- ۷) خلاصه فهرست بیمه پرسنل(برای آگاهی از تعداد افراد شاغل و سرانجام اطمینان از تداوم فعالیت متقاضی).

تبصره: در مواردی که صراحتاً در متن مصوبه به چگونگی مصرف (هزینه کرد) تسهیلات توسط متقاضی (خرید مواد اولیه، کالا و...) اشاره شده باشد، می‌بایست تصویر مستندات مربوط به هزینه کرد تسهیلات (فاکتورها و...) ارائه گردد.

ب) بازدید از محل مصرف تسهیلات:

پس از تهیه مدارک و مستندات به شرح مذکور در بند الف نسبت به انجام بازدید از محل فعالیت متقاضی (محل مصرف تسهیلات) اقدام می‌گردد.

ج) تهیه گزارش نظارت بر مصرف:

گزارش نظارت بر مصرف تسهیلات پرداختی براساس مشاهدات بازدیدی و مدارک و مستندات دریافتی متناسب با بخش مربوط تهیه می‌گردد.

پرسش‌های بخش هجدهم

- ۱- اسناد تجاری را تعریف نموده و انواع آن را نام ببرید.
 - ۲- خرید دین را تعریف نموده، کاربرد آن را بنویسید.
 - ۳- چه نوع برواتی قابل تنزیل می‌باشد؟
 - ۴- مدت خرید دین را توضیح دهید.
 - ۵- شرایط لازم به هنگام اعطای تسهیلات خرید دین را شرح دهید.
 - ۶- در صورتی که در سررسید، اسناد تجاری تنزیل شده، پرداخت نگردد، اقدام شعبه را بنویسید.
 - ۷- حد مجاز فردی تسهیلات اعطایی خرید دین را برای اشخاص حقیقی و حقوقی بنویسید.
 - ۸- نکات قابل توجه به هنگام تنزیل اسناد و اوراق تجاری را شرح دهید.
 - ۹- نحوه محاسبه و تعیین سود خرید دین را توضیح دهید.
 - ۱۰- شرکت تجاری پویا برای استفاده از تسهیلات خرید دین پنج فقره سفته در کل به مبلغ ۹.۰۰۰.۰۰۰ ریال ناشی از معاملات بازرگانی را برای تنزیل آن به شعبه الف ارائه نموده است. شعبه پس از بررسی‌های لازم با درخواست متقاضی با نرخ ۱۷٪ در سال موافقت نموده است.
- مطلوبست:** صدور کلیه اسناد حسابداری مربوط از ابتدا تا تسویه کامل.

بخش نوزدهم :

استصناع

بانکداری اسلامی متناسب با نیازهای واقعی از انواع قراردادهای مالی بهره می‌گیرد، به گونه‌ای که بکارگیری انواع عقود و تلاش برای ایجاد انواع ابزارهای مالی جدید مبتنی بر شریعت مقدس، برای جذب و تخصیص منابع جزو اولویتهای اصلی بانکداری اسلامی قلمداد شده است. به همین منظور ضروری است تا از حداکثر ظرفیتهای بانکداری اسلامی در زمینه تخصیص بهینه منابع به بخش‌های مختلف اقتصادی استفاده شود.

در همین راستا به منظور حداکثری تخصیص منابع بانک، عقد استصناع برای کمک به تولیدکنندگان و دیگر بخش‌های اقتصادی به شرح ذیل تعریف می‌گردد:

تعریف:

استصناع در لغت به طلب و سفارش ساخت چیزی گفته می‌شود و در عرف استصناع عبارت است از این که شخصی با صنعتگر قرارداد ببندد که کالای مشخصی را در زمان معینی برای وی بسازد.

استصناع عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین در برابر مبلغی معین، متعهد به ساخت و تحویل پروژه یا کالای مشخصی (ساخت، تولید، تبدیل و تغییر اموال منقول و غیرمنقول، مادی و غیرمادی) با مشخصات مورد تقاضا و تحویل آن در زمان معین است.

استصناع در قالب دو عقد مجزا به شرح ذیل منعقد می‌گردد:

استصناع اول: عقدی است که بین مشتری و بانک منعقد می‌گردد و به موجب آن بانک متعهد می‌شود در برابر دریافت مبلغ قرارداد و طبق شرایط مندرج در آن، اموال مورد نظر را در دوره زمانی معین به مشتری تحویل دهد.

تبصره: در عقد استصناع اول باید اختیار بانک برای واگذاری ساخت اموال مورد نظر به غیر تصریح گردد.

استصناع دوم: عقدی است که پس از درخواست مشتری، بین بانک و سازنده منعقد

می‌گردد و به موجب آن سازنده متعهد می‌گردد در برابر دریافت مبلغ قرارداد و طبق شرایط مندرج در آن، اموال مورد نظر را در دوره زمانی معین به بانک یا نماینده آن تحویل دهد. تبصره: اموال موضوع عقد استصناع نباید ساخته شده باشد و برخوردار از استانداردهای قابل قبول در کشور بوده و ویژگی‌های آن مانند اندازه، حجم، کیفیت، کمیت و غیره به طور صریح در عقد ذکر شود.

تبصره ۱- در عقد استصناع دوم، مشتری و سازنده نمی‌تواند شخص واحد باشد.

تبصره ۲- پیش از انعقاد عقد استصناع اول، نمی‌توان عقد استصناع دوم را با سازنده منعقد نمود.

تبصره ۳- بانک می‌تواند به مشتری اختیار دهد اموال موردنظر را مستقیم از سازنده تحویل گیرد.

موضوع استصناع:

واحدها برای گسترش بخش‌های تولیدی مانند صنعت، معدن، مسکن و کشاورزی، تسهیلات لازم را در قالب عقد استصناع اول اعطا نموده و سپس براساس عقد استصناع دوم قرارداد ساخت را به سازنده واگذار نمایند.

انواع استصناع

الف) سفارش ساخت و تکمیل کالا یا طرح نیمه تمام

ب) سفارش ساخت شماری از کالای تولیدی یک تولیدکننده

ج) سفارش ساخت کالا با ویژگی‌های خاص

د) سفارش احداث طرح و پروژه‌ای با ویژگی خاص

ه) سفارش ساخت برای انجام معامله.

نکات قابل توجه:

۱- انعقاد عقد استصناع در خصوص محصولات کشاورزی ممنوع است.

تبصره: فرآیند تبدیل محصولات

۲- در عقد استصناع اول باید مبلغ عقد، مشخصات اموال، دوره زمانی و شرایط ساخت و تحویل آن و نحوه محاسبه سود و بازپرداخت تسهیلات قید گردد.

۳- واحدها مکلفاند مبلغ عقد استصناع اول را با توجه به مبلغ عقد استصناع دوم و سود بانک تعیین نمایند.

- ۴- در عقد استصناع اول، مبلغ و نحوه پرداخت آن باید معلوم و معین باشد و در هنگام انعقاد قرارداد، مشتری باید درصدی از مبلغ اموال موردنظر را به بانک پرداخت نماید.
- ۵- در عقد استصناع اول باید شرایط تحویل اموال موردنظر اعم از نقدی و اقساطی قید شود.
- ۶- بانک در صورت عدم انجام تعهد یا تأخیر در ایفای آن مطابق با عقد استصناع اول، در برابر مشتری متعهد است.
- ۷- پس از تکمیل اموال موردنظر طبق شرایط مندرج در عقد استصناع اول، مشتری متعهد به تحویل گرفتن آن بوده و در صورت امتناع، مسئولیت عواقب آن بر عهده مشتری است.
- ۸- هنگام انعقاد عقد استصناع اول، برای اطمینان از بازپرداخت اصل و سود تسهیلات توسط مشتری، مبادرت به اخذ وثایق و تضمین‌های مناسب گردد.
- ۹- وثایق مربوط به تسهیلات، همه ساله و در طول مدت اجرای عقد استصناع اول حداقل به میزان مانده مطالبات خود به نفع بانک بیمه شود.
- ۱۰- در عقد استصناع اول تدابیر لازم برای کاهش ریسک خسارت ناشی از امتناع مشتری از تحویل گرفتن اموال موردنظر لحاظ گردد.
- ۱۱- در عقد استصناع اول، بانک باید با مشتری شرط نماید که اجرایی شدن این قرارداد موکول به انعقاد عقد استصناع دوم بین بانک و سازنده خواهد بود.
- ۱۲- بانک مکلف است پیش از انعقاد عقد استصناع دوم، اموال موردنظر را از لحاظ توجیه فنی، مالی و اقتصادی (در حد نیاز بانک) بررسی و ارزیابی نماید.
- ۱۳- مدت اجرای عقد استصناع دوم و تسویه مطالبات ناشی از آن حداکثر چهار سال تعیین می‌شود. در صورت موافقت هیئت مدیره بانک، مدت زمان مورد اشاره با توجه به توجیهات مالی و امکان بازپرداخت، قابل تمدید است.
- ۱۴- در عقد استصناع دوم باید مبلغ عقد و نحوه پرداخت آن، مشخصات اموال موردنظر، شرایط ساخت و دوره زمانی تحویل کالا قید گردد.
- ۱۵- در عقد استصناع دوم، مبلغ و نحوه پرداخت آن باید معلوم و معین بوده و با توافق طرفین، بخشی به صورت پیش پرداخت پیش از شروع اجرای عقد و باقیمانده به تناسب پیشرفت فیزیکی یا مستقل از آن با زمان‌بندی خاص به سازنده پرداخت شود.
- تبصره ۱- مبلغ اموال موردنظر نباید به طور کامل در ابتدای عقد استصناع دوم پرداخت شود.
- تبصره ۲- در عقد استصناع دوم، بانک می‌تواند بخشی از بهای اموال سفارش داده شده را پیش پرداخت نماید.

- ۱۶- در عقد استصناع دوم، سازنده متعهد می‌شود مواد اولیه و اقلام مورد نیاز برای ساخت اموال موردنظر را خود تهیه نماید.
- ۱۷- بروز هرگونه خسارت، معیوب بودن و عدم تطابق اموال با ویژگی‌های مقرر در عقد استصناع دوم بر عهده سازنده است.
- ۱۸- واحدها مکلفاند ترتیبی اتخاذ نمایند تا در عقد استصناع دوم، اموال در جریان ساخت، همه ساله و در طول مدت اجرای عقد، حداقل به میزان پرداختی بانک، بیمه کامل شود.
- ۱۹- واحدها باید در عقد استصناع دوم، تدابیر لازم را برای کاهش ریسک عدم تحویل و عدم مطابقت اموال موردنظر با مشخصات مندرج در عقد اتخاذ نمایند.
- ۲۰- واحدها موظفاند برای اطمینان از حسن اجرای عقد استصناع دوم در طول مدت قرارداد، نظارت لازم و کافی را بعمل آورند.
- تبصره- واحدها می‌توانند برای نظارت بر حسن اجرای عقد استصناع دوم، مشتری را به عنوان ناظر و نماینده خود منصوب نمایند.
- ۲۱- در صورتی که اموال موردنظر در موضوع عقد استصناع، با ویژگی‌های مورد تقاضا از جمله کیفیت، حجم، اندازه و غیره مطابق قرارداد نباشد، بانک یا نماینده وی می‌تواند از تحویل گرفتن آن خودداری نماید.
- ۲۲- واحدها می‌توانند در طرح‌های بلندمدت، قراردادهای استصناع را در چندین مرحله با مشتری و سازنده منعقد نموده و در آن قراردادهای شرط نمایند که با توافق طرفین، قراردادهای بعدی استصناع منعقد می‌گردد.
- ۲۳- واحدها باید هنگام عقد استصناع دوم، برای اطمینان از ایفای تعهدات سازنده، مبادرت به اخذ وثایق و تضمین‌های مناسب نمایند.
- ۲۴- طرفین عقد استصناع می‌توانند پیش از شروع فرآیند ساخت اموال مورد نظر، با تقبل خسارات احتمالی، قرارداد را فسخ نمایند.
- ۲۵- واحدها مکلفاند در عقد استصناع اول و دوم قید نمایند که قرارداد مذکور براساس توافق طرفین در حکم اسناد لازم‌الاجرا و تابع آئین نامه اجرای اسناد رسمی است.
- تبصره- معاملاتی که طبق قوانین و مقررات موضوع در مورد وثایق دریافتی، باید در دفاتر اسناد رسمی انجام شوند، هم چنان طبق تشریفات مربوط اجرا می‌شوند.
- ۲۶- عملیات حسابداری استصناع توسط سامانه متمرکز انجام می‌شود و قابل گزارش‌گیری است.

بخش بیستم :

مراجعه

تعریف:

لغت مراجعه از کلمه ربح گرفته شده که به معنی افزایش است و یکی از ابزارهای تأمین مالی اسلامی برای تأمین مالی و سرمایه در گردش واحدهای صنعتی، کشاورزی و معدنی است. مراجعه عقدی است که به موجب آن عرضه‌کننده، بهای تمام شده اموال و خدمات رابه اطلاع متقاضی می‌رساند و سپس با افزودن مبلغ یا درصدی اضافی به عنوان سود، آن را به صورت نقدی، نسبی یک نوبتی (تنها برای گشایش اعتبارات اسنادی داخلی ریالی) یا اقساطی، به اقساط مساوی یا نامساوی در سررسید یا سررسیدهای معین به متقاضی واگذار می‌کند. تبصره: اموال موضوع قرارداد مراجعه باید در هنگام اجرای قرارداد موجود باشد.

نکات قابل توجه:

- ۱- واحدها می‌توانند برای رفع نیازهای واحدهای تولیدی، خدماتی و بازرگانی برای تهیه مواد اولیه، لوازم یدکی، ابزار کار، ماشین‌آلات، تأسیسات، زمین و دیگر کالاها و خدمات مورد احتیاج این واحدها و نیز تهیه مسکن، کالا و خدمات مورد نیاز خانوارها، به سفارش و درخواست متقاضی، مبادرت به تهیه و تملک اموال و تدارک خدمات مورد درخواست نموده و سپس آن را در قالب عقد مراجعه به متقاضی واگذار نمایند.
 - ۲- واحدها مکلفاند در اعطای تسهیلات مراجعه، تمامی قوانین، آیین نامه‌ها و دستورالعمل‌های مربوط از جمله ضوابط مبارزه با پول شویی را رعایت نموده و همچنین اطمینان حاصل نمایند که عقد مراجعه بر اساس تبانی متقاضی و فروشنده منعقد نشده باشد.
 - ۳- سقف تسهیلات اعطایی مراجعه معادل حدود تعیین شده در سیاست اعتباری سالانه بانک و اختیارات تفویضی به واحدها است.
 - ۴- واحدها باید حداقل ده درصد از بهای تمام شده مورد معامله را به عنوان پیش دریافت از متقاضی دریافت نمایند.
- تبصره- در تسهیلات اعطایی از ... مجاز

نیست.

۵- پیش از انعقاد قرارداد و امضای آن، باید نمونه قرارداد به همراه مقررات و ضوابط مطرح در آن در اختیار مشتری، ضامن، وثیقه گذار یا راهن قرار گیرد تا ضمن رویت قرارداد، از مندرجات آن آگاهی کامل کسب نمایند.

۶- پس از انعقاد قرارداد و امضای آن، می‌بایست یک نسخه از قرارداد که دارای ارزش قانونی یکسان با سایر نسخ دارد، در اختیار مشتری، ضامن، وثیقه گذار یا راهن قرار گیرد.

۷- واحدها باید پیش از مبادرت به انعقاد قرارداد مرابحه اقدام به اعتبارسنجی دقیق متقاضی نموده به نحوی که اعتبارسنجی بعمل آمده مبین میزان توان و ظرفیت اعتباری وی باشد. واحدها مجاز به اعطای تسهیلات مرابحه بیش از ظرفیت اعتباری متقاضی نیستند. در ضمن پیش از انعقاد قرارداد مرابحه، وضعیت بدهی غیر جاری و چک برگشتی متقاضی را از بانک مرکزی استعلام و حسب ضوابط ابلاغی، نسبت به اعطای تسهیلات مرابحه اقدام نمایند. همچنین عملیات موضوع قرارداد باید بررسی و اطمینان حاصل شود که اصل منابع بانک و سود مربوط، در طی مدت قرارداد قابل برگشت باشد.

تبصره ۱- در خصوص اشخاص حقوقی، مفاد ماده ۵، علاوه بر شخص حقوقی، شامل صاحبان امضای مجاز و اعضای هیئت مدیره آن اعم از اشخاص حقیقی، حقوقی و نمایندگان اشخاص حقوقی نیز می‌گردد.

تبصره ۲- در صورتی که اعطای تسهیلات از طریق مرابحه برای اجرای طرح‌های تولیدی اعم از کشاورزی، صنعتی، معدنی و خدماتی و مسکن و ساختمان صورت گیرد، طرح مربوط باید از نظر اقتصادی، فنی و مالی بررسی و ارزیابی گردد. در این گونه موارد اعطای تسهیلات در صورتی مجاز است که طبق بررسی‌های انجام شده، اجرای طرح قابل توجیه باشد. بررسی طرح‌ها در حدود اختیارات تفویضی به ترتیب توسط واحدها، ادارات امور شعب و اداره کل بررسی طرح‌ها انجام می‌شود.

تبصره ۳- چنانچه اعطای تسهیلات از طریق مرابحه برای تأمین مواد اولیه واحدهای تولیدی باشد، باید اطمینان حاصل شود که میزان مواد اولیه مورد تقاضا متناسب بوده و بیش از حجم یک دوره تولید واحد تولیدی متقاضی نباشد. همچنین مطابق شرایط بخشنامه ۲۰ ب از بازپرداخت تسهیلات اطمینان حاصل نمایند.

۸- اعلام بهای تمام شده و بهای واگذاری اموال و کالاهای موضوع معامله توسط واحد پرداخت‌کننده تسهیلات به خریدار، الزامی است و وصول قیمت آنها یک نوبتی یا به دفعات به اقساط مساوی یا نامساوی در سررسید یا سررسیدهای معین بلامانع است.

- ۹- در معاملات مرابحه، تمدید سررسید قرارداد مجاز نبوده و اقساط مقرر باید طبق قرارداد واریز گردد.
- ۱۰- وصول اقساط پیش از تحویل اموال موضوع معامله مرابحه به متقاضی مجاز نیست.
- ۱۱- در مورد واحدهای تولیدی تازه تاسیس می‌توان با رعایت عمر مفید اموال موضوع قرارداد، وصول اقساط را به بعد از تاریخ بهره‌برداری موکول نمود.
- ۱۲- مسئولیت انتخاب، تحویل، حمل و نصب اموال موضوع معاملات مرابحه می‌تواند به عهده متقاضی گذاشته شود.
- ۱۳- اموال موضوع معاملات یا وثایق مربوط باید همه ساله در طول مدت قرارداد حداقل به میزان مانده مطالبات به هزینه مشتری به نفع بانک بیمه شوند.
- تبصره- به جز موارد مشروح ذیل، اعطای تسهیلات برای مبالغ معادل یا کمتر از ۵۰۰ میلیون ریال نیاز به بیمه اموال موضوع معامله ندارد.
- اعطای تسهیلات مرابحه برای تهیه وسایل تولید، ماشین‌آلات و تاسیساتی که تضمین مورد معامله غیر منقول نباشد.
- اموال موضوع معامله مرابحه به عنوان وثیقه بانک در رهن قرارگیرد.
- ۱۴- واحدها باید در طول مدت قرارداد مرابحه، نظارت لازم و کافی در حسن اجرای قرارداد به عمل آورند و از مصرف تسهیلات اعطایی در موضوع قرارداد مرابحه اطمینان حاصل نمایند.
- ۱۵- در صورتی که دریافت‌کننده تسهیلات پیش از سررسید یا سررسیدهای مقرر، مبادرت به بازپرداخت تسهیلات نماید، سررسید تسهیلات با سررسید تسهیلات سررسید شده باقی‌مانده تا سررسید قسط/ اقساط پرداخت شده به مشتری برگردانده می‌شود.

مرابحه وسایل تولید، ماشین‌آلات و تاسیسات، مواد اولیه، لوازم یدکی و ابزار کار

- ۱- وسایل تولید: تجهیزاتی که از آنها در تولید انواع محصولات استفاده می‌شود.
- ۲- ماشین‌آلات: دستگاه‌ها و ابزاری که به وسیله نیروی محرک کار می‌کنند.
- ۳- تاسیسات: وسایلی که برای استفاده مطلوب از ماشین‌آلات یا انجام فعالیت‌های خدماتی مورد نیاز است.
- ۴- مواد اولیه: هر نوع مواد خام، نیمه ساخته، ساخته شده واسطه‌ای و مواد بسته‌بندی که در

تولید یک محصول معین به کار می‌روند.

۵- لوازم‌بیدکی: قطعات و وسایلی که برای جایگزینی و تعویض قطعات فرسوده و غیرقابل استفاده ماشین‌آلات تولید به کار می‌روند.

۶- ابزار کار: ادوات و وسایلی که عمر مفید آنها حدود یک سال است و به عنوان وسایل کمکی و ابزار کار در تولید به کار گرفته می‌شوند.

موضوع مرابحه:

الف- واحدها می‌توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم برای گسترش امور صنعت و معدن، کشاورزی و خدمات، اموال مشروحه ذیل را بنا به درخواست کتبی متقاضیان و تعهد آنها مبنی بر خرید، مصرف یا استفاده مستقیم این‌گونه اموال، خریداری و از طریق مرابحه به آنان به فروش برسانند. (وسایل تولید، ماشین‌آلات و تأسیسات بخش‌های تولیدی، امور خدماتی، امور بازرگانی و سایر خدمات مورد نیاز خانوارها)

ب- واحدها می‌توانند برای گسترش بخش مسکن (با رعایت سیاست اعتباری سالانه بانک)، به طرق زیر تسهیلات مرابحه به خانوارها اعطا نمایند.

ب ۱- خرید و واگذاری واحدهای مسکونی موجود به درخواست کتبی متقاضی.

ب ۲- واگذاری واحدهای مسکونی که مستقیم یا از طریق اعطای هریک از انواع تسهیلات بانکی احداث شده، بنا به درخواست کتبی و تعهد متقاضی مبنی بر خرید این‌گونه واحدها.

قیمت واگذاری (مبلغ قرارداد):

الف: قیمت واگذاری اموال موضوع این دستورالعمل با توجه به بهای تمام شده و سود بانک تعیین می‌شود.

ب: واحدها باید با توجه به صلاحیت تخصصی و فنی و رشته فعالیت متقاضی و نوع وسایل تولید، ماشین‌آلات و تأسیسات مورد درخواست وی (با دادن اولویت به امور تولیدی) با توجه به بند (۴مبحث اول) مبلغی را به عنوان "پیش دریافت" از خریدار اخذ نمایند.

سود مرابحه:

قیمت تمام شده (پس از کسر پیش دریافت و تخفیف دریافتی از فروشندگان)، مبنای محاسبه سود قرار خواهد گرفت. بهای تمام شده اموال و خدمات موضوع قرارداد با استفاده از تعاریف و

احکام مندرج در استانداردهای حسابداری مربوط محاسبه می‌گردد.

وثایق و تضمینات مرابحه:

واحدها برای حصول اطمینان از ایفای تعهدات متقاضی، باید وثایق یا تضمینات کافی اخذ نمایند. وثایق دریافتی باید معتبر، قابل نقل و انتقال قانونی، از درجه نقدشوندگی بالا برخوردار و بدون معارض باشد تا در صورت عدم ایفای تعهدات از سوی تسهیلات گیرنده، حقوق بانک در حداقل زمان ممکن و با کمترین هزینه استیفا شود.

تبصره ۱: واحدها می‌توانند اموال

یا تبصره ۲:

محدود داشته باشد یا در اثر نصب و بهره‌برداری استفاده دوباره از آنها مقرون به صرفه نباشد، واحدها مکلف‌اند، نسبت به اخذ وثایق یا تضمینات مورد قبول بانک (طبق ضوابط) اقدام نمایند.

تبصره ۳: واحدها طبق ضوابط مربوط و حسب درخواست تسهیلات گیرنده، متناسب با

کاهش بدهی وی، نسبت به آزادسازی وثایق مازاد یا تعویض وثایق اقدام نمایند.

بیمه مورد معامله و وثایق:

در معاملات مرابحه که در برابر تضمینات اعطا می‌گردد، بیمه وسایل تولید، ماشین‌آلات، تاسیسات، اموال و کالاهای موضوع معامله در طول مدت قرارداد الزامی است. اموال و کالاهای موضوع معامله به استثنای تسهیلات خرد، باید مطابق مندرجات فاکتور و دیگر مستندات مربوط بیمه گردد.

مدت مرابحه:

مدت بازپرداخت تسهیلات موضوع این دستورالعمل متناسب با میزان تسهیلات اعطایی، نوع فعالیت و توانایی بازپرداخت مشتری تعیین می‌شود و در هر حال نباید از طول عمر مفید اموال موضوع معامله تجاوز نماید.

مدت بازپرداخت تسهیلات مرابحه به شرح زیر تعیین می‌گردد:

الف- ماشین‌آلات: مبدأ محاسبه طول عمر مفید، براساس جدول عمر مفید ماشین‌آلات

مندرج در بخشنامه ۲۰ ب

تبصره: تاریخ شروع بهره‌برداری به تشخیص واحد پرداخت‌کننده تسهیلات خواهد بود.

ب- مواد اولیه: از یک دوره تولید و حداکثر یک سال بیشتر نشود.

تبصره ۱: در موارد استثنایی با کسب مجوز از اداره کل اعتبارات مدت بازپرداخت تسهیلات اعطایی مرابحه برای تامین مواد اولیه قابل افزایش خواهد بود.

تبصره ۲: مدت زمان مذکور حداکثر تا یک سال دیگر با موافقت هیئت مدیره بانک قابل افزایش خواهد بود.

تبصره ۳: در تأمین سرمایه در گردش طرح‌های تولیدی جدید مدت بازپرداخت تسهیلات برای بیش از مدت مقرر حسب مورد توسط اداره کل اعتبارات تعیین و مشخص خواهد شد.

ج- اموال دست اول: مدت بازپرداخت تسهیلات اعطایی برای تأمین اموال دست اول دارای عمر مفید معین، حداکثر به میزان عمر مفید مندرج در جدول موضوع ماده (۲) "دستورالعمل معاملات فروش اقساطی وسایل تولید، ماشین‌آلات، وسایل حمل و نقل، کالاهای مصرفی بادوام ساخت داخل کشور و تأسیسات" و برای دیگر مواردی که در جدول مزبور ذکر نشده است، حداکثر سه سال.

د- اموال دست دوم: اعطای تسهیلات برای تأمین اموال دست دوم دارای عمر مفید معین، حداکثر به میزان باقیمانده عمر مفید آن، با اخذ مجوز از اداره کل اعتبارات امکان‌پذیر است.

تبصره: مبنای محاسبه طول عمر مفید، تاریخ شروع بهره‌برداری به تشخیص بانک خواهد بود.

ه- خرید مسکن خانوارها: حداکثر دوازده سال است^۱. (مدت مذکور هر سال طبق سیاست اعتباری بانک تعیین می‌شود)

و- تدارک خدمات مورد نیاز خانوار و واحدهای تولیدی، بازرگانی و خدماتی حداکثر سه سال و افزایش مدت دوره یادشده با اخذ مجوز از ارکان اعتباری میسر است.

توجه: اخذ مجوز از اداره کل اعتبارات در موارد استثنایی برای طولانی شدن مدت بازپرداخت می‌باید پیش از انعقاد قرارداد اعطای تسهیلات صورت گیرد.

۱. دستورالعمل اجرایی عقد مرابحه ۱۳۹۰ بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

نکات با اهمیت:

- ۱- مشخصات دقیق و کامل اموال موضوع مرابحه و قیمت آنها به نرخ رسمی یا متعارف بازار، قید شده باشد.
- ۲- در صورتی که اموال وارداتی باشد، مجوز لازم برای ورود و اخذ آفر (پیش فاکتور) مربوط به سفارش آن اموال ضمیمه برگ درخواست شود.
- ۳- در مورد طرح‌های جدید، برای حصول اطمینان از موجه بودن اجرای طرح، مدارک و مستندات لازم برای بررسی‌های اقتصادی، فنی و مالی از متقاضی اخذ گردد.
- ۴- ضرورت دارد متقاضی پیش پرداخت لازم را طبق نظر بانک بابت تأمین بخشی از بهای اموال مورد معامله پرداخت نماید.
- الف- انجام معامله مرابحه، به استناد فاکتورهای صادره فروشنده‌گان که از طریق ظهرنویسی به غیر واگذار گردیده، ممنوع است و به طور اصولی پیش فاکتور و فاکتور باید مستقیم حسب مورد توسط سازنده یا فروشنده به نام متقاضی صادر شده باشد.
- ب- خرید اموال موضوع معاملات مرابحه می‌بایست به قیمت رسمی انجام پذیرد و در مواردی که تقاضا برای آن دسته از اموالی باشد که قیمت رسمی برای آنها وجود ندارد، ملاک قیمت گذاری، تشخیص واحد خواهد بود، واحدها می‌توانند با حصول اطمینان کامل از متعارف بودن قیمت اموال موضوع معامله و رعایت دیگر موارد نسبت به انجام معامله اقدام نمایند.
- ۵- به منظور استفاده از تسهیلات مرابحه (حسب مورد برای اشخاص حقیقی یا حقوقی) مشخصات کامل اموال موضوع مرابحه، قیمت اموال مورد معامله به صورت نقدی و شرایط آن، نام و نشانی کامل فروشنده اموال، مورد مصرف اموال مورد درخواست، نحوه و مدت بازپرداخت، وثایق و تضمینات مشخص باشد.

پرسش‌های بخش بیستم

- ۱- مرابحه را تعریف نموده و کاربرد آن را بنویسید.
- ۲- چهار نکته از نکات مهم در رابطه با عقد مرابحه را توضیح دهید.
- ۴- ربح چیست؟

بخش بیست و یکم :

جعاله

تعریف:

جعاله عبارتست از التزام شخص (جاعل) یا کارفرما به ادای مبلغ یا اجرت معلوم (جُعَل) در مقابل انجام عملی معین، طبق قرارداد. طرفی که عمل را انجام می‌دهد «عامل» یا «پیمانکار» نامیده می‌شود.

نکات قابل توجه:

- ۱- واحدها می‌توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم برای گسترش امور تولیدی، بازرگانی و خدماتی و دیگر امور با تنظیم قرارداد به عنوان «عامل» یا عندالاقضا به عنوان «جاعل» مبادرت به اعطای تسهیلات جعاله نمایند.
 - ۲- واحدها موظفانند پیش از اقدام به انعقاد قرارداد، عملیات موضوع جعاله را در حد نیاز بررسی و از اجرای قرارداد و برگشت جعل بانک اطمینان حاصل نمایند.
 - تبصره- در صورتی که اعطای تسهیلات از طریق جعاله برای اجرای طرح‌های تولیدی یا خدماتی صورت گیرد، واحدها مکلفاند طرح مورد قرارداد را در حد اختیارات تفویضی رأساً از لحاظ فنی، مالی و اقتصادی مورد بررسی و ارزیابی قرار دهند.
 - ۳- در مواردی که بانک، در قرارداد جعاله عامل است، اختیار بانک برای واگذاری انجام بخشی از عمل معین به غیر، با عنوان جعاله ثانویه یا هر عنوان دیگری باید قید شود. در صورت انعقاد قرارداد جعاله ثانویه، واحدها مکلفاند بر حسن اجرای قرارداد نظارت نمایند. واگذاری انجام عملیات جعاله از طریق وکالت به جاعل ممنوع است.
 - تبصره- در مواردی که بانک جاعل باشد، عامل می‌تواند با موافقت بانک انجام بخشی از کار را به دیگری واگذار نماید.
- مثال: آقای احمدی مالک ملک مسکونی به شعبه الف مراجعه و درخواست تسهیلات جعاله

- برای تعمیر لوله‌کشی ساختمان خود را دارد. در این حالت بانک به عنوان عامل و آقای احمدی به عنوان جاعل (کارفرما) تلقی می‌شود. بانک می‌تواند در صورت لزوم عملیات اجرایی لوله‌کشی مربوط را به شخص دیگری با عنوان جعاله ثانویه با تنظیم قرارداد واگذار نماید.
- ۴- تدارک مقدمات و تهیه مواد و مصالح و دیگر لوازم مورد نیاز برای انجام عمل می‌تواند طبق قرارداد بر عهده جاعل یا عامل باشد.
- ۵- دریافت یا پرداخت بخشی از مبلغ قرارداد جعاله به عنوان «پیش دریافت» و یا «پیش پرداخت» توسط واحدها مجاز می‌باشد. حداقل و یا حداکثر «پیش دریافت» و «پیش پرداخت» توسط اداره مرکزی تعیین می‌گردد.
- ۶- حداکثر تسهیلات اعطایی قابل پرداخت و مدت انجام و تصفیه مطالبات ناشی از معاملات جعاله توسط اداره مرکزی تعیین می‌شود.
- تبصره ۱- مدت انجام و تصفیه مطالبات ناشی از جعاله بازرگانی، حداکثر ۲ سال تعیین می‌گردد.
- تبصره ۲- جعاله از نظر زمان بازپرداخت، به سه گروه: کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت تقسیم می‌گردد.
- ۷- جعل دریافتی توسط واحدها باید علاوه بر پوشش هزینه‌های انجام شده مربوط، شامل سود معین برای بانک نیز باشد. حداقل و حداکثر میزان سود مورد انتظار توسط اداره مرکزی تعیین می‌گردد.
- به مشتریانی که تمام بدهی خود را پیش از سررسید پرداخت نمایند، می‌توان به نسبت مدت باقیمانده تا سررسید تخفیف سود اعطا نمود. میزان تخفیف در مورد معاملات مختلف را اداره مرکزی تعیین و اعلام می‌نماید.
- ۸- دریافت یا پرداخت جعل، طبق قرارداد توسط واحدها، در یک نوبت یا به دفعات به اقساط مساوی یا نامساوی در سررسید یا سررسیدهای معین منتهی ندارد.
- ۹- واحدها مکلف‌اند در مواردی که عامل هستند، برای حصول اطمینان از انجام تعهدات جاعل ناشی از قرارداد جعاله، تأمین کافی اخذ نمایند.
- ۱۰- واحدها ترتیبی اتخاذ خواهند نمود تا در صورت لزوم اموال موضوع عملیات ناشی از قرارداد جعاله به نفع بانک بیمه شود.
- ۱۱- واحدها مجازند در هنگام ظهنویسی اسناد اعتبارات اسنادی دیداری، طی درخواستی از مشتری نسبت به تأمین مابقی وجه اعتبار (پس از کسر پیش دریافت به هنگام گشایش اعتبارات اسنادی) از طریق عقد جعاله وارداتی تسهیلات اعطا نمایند.

حل مسئله جعاله

آقای محمدی برای تعمیر منزل مسکونی خود از شعبه نادری درخواست تسهیلات جعاله تعمیر مسکن به مبلغ چهارده میلیون ریال نموده و شعبه با درخواست نامبرده در برابر قرارداد لازم‌الاجرا به مدت ۳ سال و به اقساط مساوی و متوالی ماهیانه با نرخ ۱۲٪ موافقت نموده است. مطلوب است:

الف- تعیین قسط ماهیانه تسهیلات و سود آن به روش

ب- صدور اسناد حسابداری مربوط به پرداخت تسهیلات

پ- در صورتی که آقای محمدی یکی از اقساط را با ۱۰ روز تأخیر پرداخت نماید، خسارت تأخیر (وجه التزام) آن را محاسبه و اسناد مربوط را نیز صادر نمایید.

حل مسئله: الف

$$\text{قسط ماهیانه} = A = \frac{\frac{Pr}{12} \left(1 + \frac{r}{12}\right)^N}{\left(1 + \frac{r}{12}\right)^N - 1}$$

$$\text{قسط ماهیانه} = A = \frac{140.000 \cdot (1/0.1)^{36}}{(1/0.1)^{36} - 1} = \frac{140.000 \cdot (1/43)}{1/43 - 1} = \frac{200.200}{0/43}$$

$$\text{قسط ماهیانه} = A = 465.581$$

$$\text{کل سود تسهیلات} = Q = (N \times A) - P$$

$$\text{کل سود تسهیلات} = Q = 36 \times 465.581 - 140.000.000 = 2.760.916$$

ب- صدور اسناد حسابداری

-۱

۱ ریال بدهکار: حساب انتظامی قراردادها

۱ ریال بستانکار: طرف حساب‌های انتظامی

-۲

۲۰.۰۰۰ ریال بدهکار: حساب صندوق / حساب مشتری

۲۰.۰۰۰ ریال بستانکار: حساب تمیر مالیاتی

-۳

بدهکار: حساب صندوق / حساب مشتری
 (حق ارزیابی مخصوص ارزیاب)
 ۲۰۰.۰۰۰ ریال

بستانکار: حساب بستانکاران داخلی علی الحساب ارزیابی
 مبلغ مذکور پس از کسر مالیات، سهم ارزیاب بوده و به حساب وی منظور خواهد شد.
 ۲۰۰.۰۰۰ ریال

-۴

بدهکار: حساب تسهیلات اعطایی جعاله
 ۱۴.۰۰۰.۰۰۰ ریال

بستانکار: حساب مشتری
 ۱۴.۰۰۰.۰۰۰ ریال

-۵

بدهکار: حساب تسهیلات اعطایی جعاله
 ۲.۷۶۰.۹۱۶ ریال

بستانکار: حساب سود سالهای آینده
 ۲.۷۶۰.۹۱۶ ریال

ب- محاسبه وجه التزام یا خسارت تأخیر قسط

$$\text{وجه التزام} = \frac{۴۶۵.۵۸۱ \times (۱۲ + ۶) \times ۱۰}{۳۶۵۰۰} = ۲.۲۹۶$$

-۶

بدهکار: حساب صندوق یا حساب مشتری
 ۲.۲۹۶ ریال

بستانکار: حساب تسهیلات اعطایی جعاله
 ۲.۲۹۶ ریال

-۷

بدهکار: حساب تسهیلات اعطایی جعاله
 ۲.۲۹۶ ریال

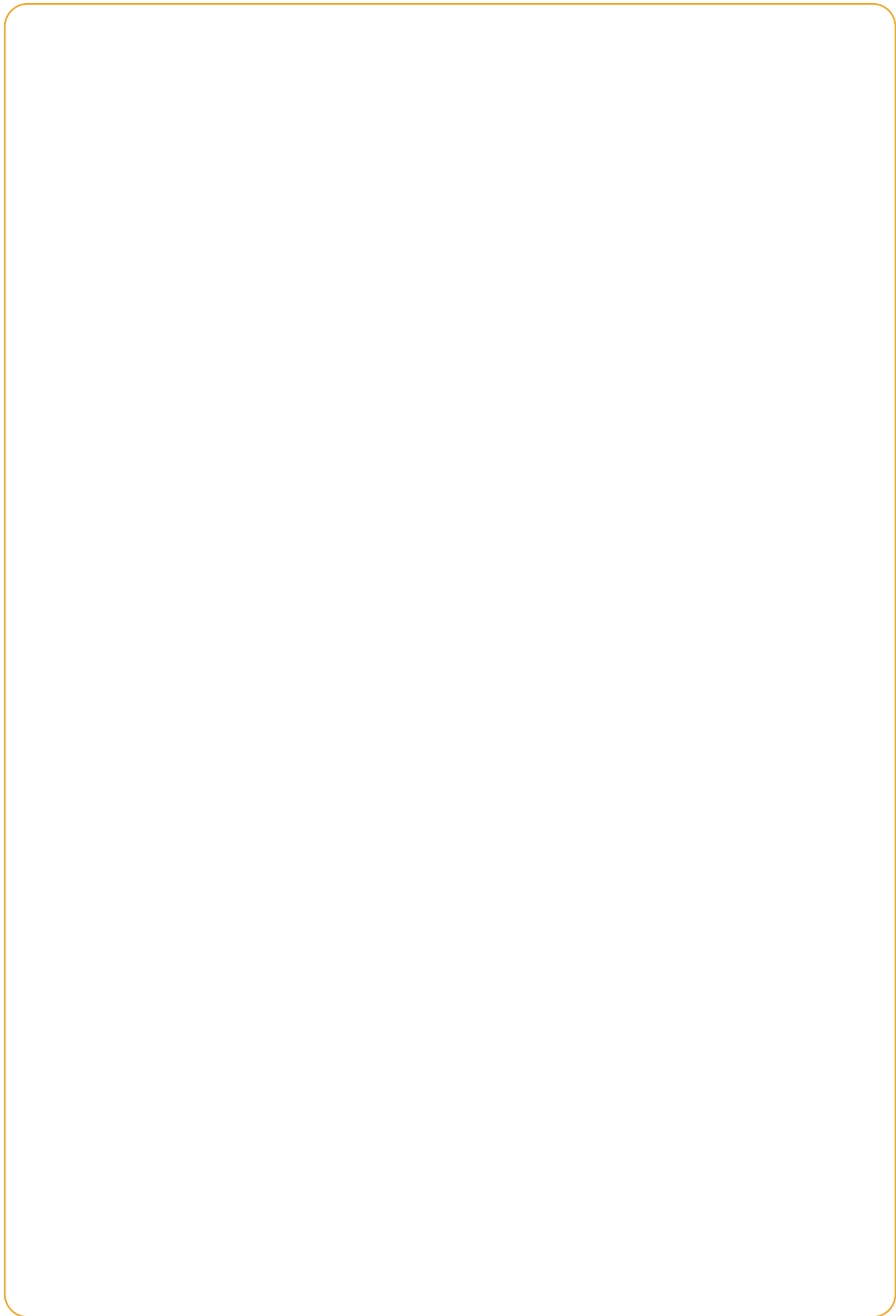
بستانکار: حساب وجه التزام
 ۲.۲۹۶ ریال

پرسش‌های بخش بیست و یکم

- ۱- جعاله را تعریف نموده و کاربرد آن را بنویسید.
- ۲- جعاله ثانویه چیست؟
- ۳- چهار نکته از نکات مهم در رابطه با عقد جعاله را توضیح دهید.
- ۴- جُعَل چیست؟
- ۵- نحوه محاسبه سود تسهیلات جعاله را (به روش قدیم و جدید) بنویسید.
- ۶- شرکت الف برای ساخت سوله کارخانه خود درخواست مبلغ ده میلیارد (۱۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال تسهیلات جعاله برای مدت دوسال دوران ساخت و پنج سال دوران بازپرداخت به اقساط مساوی ماهیانه از زمان بهره بردای می‌نماید. شعبه پس از بررسی‌های لازم با درخواست شرکت الف در برابر ترهین اجرای طرح و کسری آن قرارداد لازم‌الاجرا با تضمین شخص ثالث با شرایط زیر موافقت نموده است.
الف) تسهیلات در سه مرحله پرداخت گردیده است (مرحله نخست در زمان انعقاد قرارداد به میزان ۴.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال، مرحله دوم ۶ ماه پس از مرحله نخست به میزان ۴.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال و مرحله سوم ۶ ماه پس از مرحله دوم به میزان ۲.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال)
- ب) سود دوران اجرای پروژه و همچنین بازگشت سرمایه ۱۵٪
- پ) پیش پرداخت شرکت الف بابت عملیات جعاله ۳۰٪ از کل مبلغ تسهیلات (۳.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال)

مطلوبست:

- ۱) محاسبه سود دوران ساخت و بازپرداخت اقساط به تفکیک، مشروط بر اینکه زمان بازپرداخت ۲ ماه پس از پایان دوران ساخت و در ۶۰ قسط باشد.
- ۲) میزان جعل بانک و تعیین مبلغ هر قسط
- ۳) کل اسناد حسابداری لازم از ابتدا تا دریافت نخستین قسط.



بخش بیست و دوم :

ضمانت نامه

تعریف:

در توصیف ضمانت نامه های بانکی تعاریف متعددی از سوی صاحب نظران مطرح شده و هر یک از دیدگاه خاص خود تعریفی از ضمانت نامه ارائه داده اند، عده ای ضمانت نامه را قراردادی تجاری و سند تعهد آور بانکی به حساب آورده اند که متضمن ویژگی های خاص اسناد تجاری است. عده ای آن را تعهد ذاتی بانک صادر کننده در برابر ذی نفع می دانند که تبدیل آن به تعهد بالفعل، نیازمند قصور مضمون عنه در انجام تعهد موضوع قرارداد پایه است.

مطابق آخرین دستورالعمل ضمانت نامه های بانکی، ضمانت نامه سندی است که به موجب آن مؤسسه اعتباری به طور غیرقابل برگشت متعهد می شود، به محض اعلام و مطالبه ی هر میزان از وجه مندرج در آن تا سررسید ضمانت نامه توسط ذی نفع، بارعایت ضوابط مربوط، وجه مطالبه شده را به ذی نفع پرداخت نماید.

براساس تعریف اخیر، ضمانت نامه های بانکی شامل خصوصیات ذیل است:

الف- ضمانت نامه سند است؛ طبق ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی، سند عبارت است از هر نوشته ای که در مقام اثبات دعوا یا دفاع قابل استناد باشد.

ب- توسط موسسات اعتباری صادر می شود؛ براساس مندرجات دستورالعمل صدور ضمانت نامه های ریالی، مؤسسات اعتباری عبارت اند از: بانک ها، مؤسسات اعتباری غیربانکی و شعب مؤسسه اعتباری خارجی که به موجب قانون یا با مجوز بانک مرکزی تأسیس شده و زیر نظارت آن بانک قرار دارد.

ج- تعهد بانک صادر کننده در خصوص پرداخت وجه آن، غیر قابل برگشت است.

د- حق مطالبه وجه آن متعلق به ذی نفع است.

ماهیت ضمانت نامه های بانکی:**الف- ماهیت ضمانت نامه از دیدگاه حقوقی**

در تعیین ماهیت حقوقی ضمانت نامه نظرات مختلفی ارائه شده و حقوق دانان زیادی با تکیه بر اصول پذیرفته شده در نظام حقوقی ایران، تعاریف و برداشت خود را درباره ماهیت ضمانت نامه ابراز داشته اند.

برخی ضمانت نامه را ایقاع و تعهد یک طرفه و برخی آن را عقد و از مصادیق ضمان عقدی مذکور در قانون مدنی، و پاره ای دیگر ضمانت نامه را قراردادی مستقل و در چاقوب ماده ۱۰ قانون مدنی می دانند و برخی نیز آن را تعهد به نفع شخص ثالث و تعهد تبعی معرفی نموده اند. کسانی که ضمانت نامه را ایقاع دانسته اند، معتقدند در صدور ضمانت نامه، بانک ضامن به صورت یک جانبه در مقابل مضمون له پرداخت مبلغ معینی وجه نقد را از بابت موضوع خاصی به عهده می گیرد. بنابراین چون قبولی و رضای مضمون له شرط نیست و تعهد ضامن به تنهایی او را ملزم به انجام تعهد می نماید، ضمانت نامه بانکی را نوعی ایقاع به حساب آورده اند.

طرفداران نظریه ضمان عقد و تسری احکام عقد ضمانت نامه مذکور در ماده ۶۸۴ قانون مدنی به ضمانت نامه های بانکی معتقدند، ضمانت نامه بانکی معرف و دلیل وجود قراردادی است که قبلاً منعقد و پیرو انعقاد آن، ضمانت نامه صادر شده است و رکن اصلی آن تعهد ضامن به پرداخت دین مضمون عنه است و این موضوع با آثار و احکام عقد ضمانت نامه در قانون مدنی مطابقت دارد.

به عقیده برخی افراد که ضمانت نامه بانکی را قراردادی خاص و مستقل از عقد ضمان می دانند، چرا که عقد ضمان موجب انتقال دین از ذمه داین به عهده ضامن شده و تعهد ضامن به قبول دین مضمون عنه باعث سقوط طلب مضمون له از عهده مدیون می شود.

به عبارت دیگر در عقد ضمان، آنچه بر ذمه مدیون است به ذمه ضامن منتقل می شود زیرا طبق ماده ۶۹۸ قانون مدنی که مقرر می دارد؛ بعد از وقوع عقد ضمان، ذمه مضمون عنه بری و ذمه ضامن در مقابل مضمون له مشغول می گردد، جوهر عقد ضمان را جابجایی دین تشکیل می دهد در حالی که به عنوان مهم ترین وجوه افتراق ضمانت نامه های بانکی با عقد ضمان می توان به وصف تجاری آن از یک سو و حاکمیت اصل مسئولیت تضامنی ضامن و مضمون عنه از سوی دیگر اشاره کرد.

در وصف تجاری ضمانت نامه های بانکی می توان گفت؛ تضمین تعهدات اشخاص توسط بانکها از جمله مصادیق عملیات بانکی است و چون طبق قانون تجارت هر قسم عملیات صرافی و بانکی، تجاری محسوب می گردد، این تضمین نیز از جمله معاملات تجاری و مشمول مقررات

قانون تجارت به حساب می‌آید پس می‌توان گفت، صدور ضمانت‌نامه‌های بانکی از مصادیق معاملات تجاری و ذاتاً تجاری است. گذشته از این، در عقد ضمان، وجود دین اصلی در زمان انعقاد عقد شرط نفوذ و درستی آن است در حالی که در برخی از انواع ضمانت‌نامه‌های بانکی مثل شرکت در مناقصه یا مزایده، تعهد بانک به عنوان ضامن، التزام به پرداخت دین احتمالی در آینده است که در زمان عقد وجود ندارد و هنوز به صورت قطعی محقق نگردیده است.

بنابراین اصولاً ضمانت‌نامه بانکی، به عنوان یک تعهد احتمالی برای بانک تلقی می‌شود، زیرا ممکن است هیچ‌گاه مبلغ ضمانت‌نامه توسط ذی‌نفع مطالبه نگردد، اعم از این که اعراض از مطالبه وجه ضمانت‌نامه به دلیل عدم قصور ضمانت‌خواه در انجام تعهدات قراردادی باشد یا ناشی از عدم تمایل ذی‌نفع به مطالبه مبلغ ضمانت‌نامه ولو با وقوع قصور در انجام تعهد قرارداد پایه توسط ضمانت‌خواه باشد.

برپایه استدلال‌ات یادشده می‌توان گفت نظریات ابرازی در تحلیل ماهیت حقوقی ضمانت‌نامه‌های بانکی و تلقی ضمانت‌نامه به عنوان ایقاع یا ضمان عقدی و... نتیجه مطلوبی به دست نمی‌دهد. به همین دلیل در ماده ۱۲ آخرین دستورالعمل صدور ضمانت‌نامه‌های ریالی که در سال ۱۳۹۶ به تصویب شورای پول و اعتبار رسیده است؛ به صراحت عنوان گردیده که مؤسسه اعتباری، ضمانت‌نامه را به استناد ماده ۱۰ قانون مدنی صادر می‌نماید. بنابراین صرف نظر از مباحث حقوقی و نظریات عنوان شده، بادر نظر گرفتن ضوابط و مقررات حاکم بر نظام بانکی کشور، باید ضمانت‌نامه‌های بانکی را قراردادی خاص و مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی دانست که بر اساس قرارداد پایه و بین ضمانت‌خواه و بانک تنظیم می‌گردد و از شمول احکام عقد ضمان خارج است.

ب- ماهیت ضمانت‌نامه از دیدگاه بانکداری

ضمانت‌نامه‌های بانکی یکی از انواع اعتبارنامه‌های تجاری (بانکی) به حساب می‌آیند. اعتبارنامه سند یا قراردادی است که به موجب آن یک بانک بنا به درخواست و طبق دستور مشتری خود، پرداخت مبلغی را به شخص دیگری تعهد و تقبل می‌نماید. اعتبارنامه‌های تجاری که شامل اعتبارات اسنادی، بروات و ضمانت‌نامه‌های بانکی هستند معمولاً سه طرف دارند؛

۱- صادرکننده: یعنی بانک یا مؤسسه اعتباری که اعتبارنامه را صادر می‌نماید.

۲- مشتری یا دستوردهنده: کسی که از صادرکننده، صدور یا گشایش اعتبار را تقاضا می‌نماید.

۳- ذی‌نفع: شخصی که مطابق شرایط اعتبار، حق مطالبه وجه اعتبار را دارد.

ویژگی های مهم ضمانت نامه بانکی

- ۱- استقلال ضمانت نامه: جنبه ضروری ضمانت نامه ها، استقلال آنها از قرارداد پایه است. بانک نمی تواند ادعاهای ناشی از قرارداد اصلی را در نظر بگیرد. این مسئله که ضمانت خواه از انجام تعهدات خود قصور ورزیده یا نه، یا این که ذی نفع به موجب قرارداد مستحق دریافت خسارت است یا نه، موضوعی نیست که به بانک ارتباط داشته باشد.
- ۲- غیرقابل انتقال بودن ضمانت نامه: ضمانت نامه های بانکی غیرقابل واگذاری به غیر است و امکان ظهرنویسی نیز وجود ندارد.
- ۳- بدون قید و شرط بودن ضمانت نامه: برای پرداخت ضمانت نامه هیچ گونه قید و شرطی وجود ندارد.
- ۴- ...

ارکان ضمانت نامه های بانکی

- هر ضمانت نامه ارکان و اصطلاحاتی دارد که تعریف و معنی آنها به شرح ذیل است:
- ۱- ضمانت خواه: شخصی که تعهداتی را به موجب روابط پایه در قبال ذی نفع بر عهده دارد و برای تضمین ایفای آن تعهدات، از بانک تقاضای صدور ضمانت نامه می نماید.
 - ۲- رویداد: واقعه ای است که طبق شرایط مندرج در ضمانت نامه، با وقوع آن اعتبار ضمانت نامه خاتمه می یابد.
 - ۳- خاتمه اعتبار: تاریخ یا رویدادی که طبق شرایط ضمانت نامه با واقع شدن هر یک از آنها (هر کدام که زودتر واقع شود)، ضمانت نامه از درجه اعتبار ساقط می گردد.
 - ۴- مدت اعتبار: فاصله زمانی تاریخ صدور تا خاتمه اعتبار ضمانت نامه را مدت اعتبار ضمانت نامه می گویند.
 - ۵- وجه ضمانت نامه: مبلغی که در متن ضمانت نامه درج و قابل پرداخت به ذی نفع است.
 - ۶- رابطه پایه: قرارداد، شرایط مناقصه و مزایده یا هر رابطه حقوقی دیگری بین ضمانت خواه و ذی نفع که ضمانت نامه براساس آن صادر شده است.

علت و اساس صدور ضمانت نامه، قرارداد پایه ای است که طرفین قرارداد به موجب آن تعهداتی را در برابر هم به عهده می گیرند. در این قرارداد است که مقرر می شود متعهد می بایست چه نوع ضمانت نامه ای و به چه مبلغ و برای چه موضوعاتی به ذی نفع ارائه نماید. پرداخت ضمانت نامه نیز موکول به تقصیر متعهد بوده و ذی نفع در صورت تخلف ضمانت خواه از مفاد قرارداد، حق مطالبه و دریافت وجه ضمانت نامه از بانک را خواهد

داشت.

۷- **بدهی غیر جاری:** به آن دسته از بدهی‌های اشخاص (حقیقی یا حقوقی) به موسسه

شورای می‌گیرند.

۸- **عوامل قهری:** هر اتفاق خارج از کنترل مؤسسه اعتباری از جمله جنگ، سیل، زلزله و آتش سوزی که باعث توقف فعالیت‌های مؤسسه اعتباری می‌گردد.

۹- **سامانه پیام‌رسانی الکترونیکی مالی (سپام):** سامانه‌ای که در بانک مرکزی راه‌اندازی شده و امکان تبادل تمامی پیام‌های مالی بین بانکی را به طور متمرکز و به صورت استاندارد فراهم می‌سازد.

انواع ضمانت‌نامه‌های ریالی

ضمانت‌نامه‌های بانکی با توجه به ماهیت ذی‌نفع آنها به دو بخش دولتی و خصوصی تقسیم می‌شوند:

الف- ضمانت‌نامه‌های دولتی

براساس بند «ب» ماده یک آیین‌نامه تضمین معاملات دولتی که در سال ۱۳۹۴ به تصویب هیأت دولت رسیده و در اجرای قانون برگزاری مناقصات مصوب ۱۳۸۳ و همچنین قانون آیین‌نامه معاملات دولتی مصوب ۱۳۴۹، تمام دستگاه‌های دولتی برای تحکیم تعهدات مناقصه‌گران و انجام معاملات خرید کالا و خدمات، ارجاع کار، مشاوره و مدیریت طرح، امور پژوهشی و تحقیقاتی، امور نرم‌افزاری، امور پیمانکاری در زمینه‌های احداث، نصب، تعمیر، نگهداری، بهره‌برداری، پشتیبانی، حمل و نقل، اجاره و خرید ماشین‌آلات، تجهیزات، لوازم، مصالح و موارد مشابه موظف‌اند طبق ضوابط مندرج در آیین‌نامه یادشده، تضامین لازم را از طرف قرارداد خود اخذ نمایند.

تضامین مورد قبول برای انجام معامله با دستگاه‌های دولتی و کارکرد آنها در بند «ب»

ماده ۳ آیین‌نامه موصوف به شرح ذیل است:

۱- تضمین شرکت در فرآیند ارجاع کار

۲- تضمین انجام تعهدات

۳- تضمین پیش پرداخت

۴- تضمین حسن اجرای کار

میزان تضمینات قابل قبول برای انواع معاملات دولتی برحسب نوع و مبلغ قراردادها در

مواد پنجم تا نهم آیین‌نامه تضمین معاملات دولتی به تفصیل درج گردیده و نمونه‌های

ضمانت نامه‌های مخصوص تضمین معاملات دولتی در قالب پنج کاربرد به ضمیمه آیین نامه‌ی یادشده منتشر شده است.

با توجه به مراتب مزبور و با عنایت به الزام دستگاه‌های دولتی به اخذ تضمینات مقرر در آیین نامه تضمین معاملات دولتی، پس از تصویب و ابلاغ آیین نامه مذکور، ضوابط و مقررات ناظر بر صدور ضمانت نامه‌های دولتی در قالب نامه‌های عمومی شماره ۹۵۰۶۴ مورخ ۱۳۹۵/۰۵/۱۲ و ۹۵۰۸۶ مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۲۰ برای اجرا به واحدهای بانک ابلاغ گردیده است.

تذکر مهم: در برخی موارد دستگاه‌های دولتی برای انجام اموری غیر از معاملات مشمول آیین نامه تضمین معاملات دولتی، از مراجعان خود ضمانت نامه‌هایی دریافت می‌نمایند که عموماً ماهیت تعهدپرداخت داشته و در زمره ضمانت نامه‌هایی قرار نمی‌گیرد که برای تضمین معاملات دولتی صادر می‌شود. صدور این نوع ضمانت نامه‌ها که در ادامه به چند نمونه از آن اشاره می‌شود، تابع ضوابط و مقررات عمومی ضمانت نامه بوده و مشمول دستورالعمل ناظر بر صدور ضمانت نامه‌های دولتی نیست.

برخی از انواع این نوع ضمانت نامه‌ها عبارت‌اند از:

- ۱- ضمانت نامه به نفع سازمان نظام وظیفه
- ۲- ضمانت نامه به نفع مراجع قضایی
- ۳- ضمانت نامه به نفع سازمان امور مالیاتی
- ۴- ضمانت نامه به نفع سازمان تامین اجتماعی
- ۵- ضمانت نامه به نفع وزارت علوم تحقیقات و فن آوری
- ۶- ضمانت نامه به نفع دستگاه‌هایی که برای ارائه خدمات دولتی به مردم مجوز تاسیس دفاتر خدماتی نظیر پلیس ۱۰+، پیشخوان دولت و... را به افراد واجد شرایط اعطا می‌نمایند.
- ۷- ضمانت نامه به نفع بانک مرکزی برای دایر کردن صرافی
- ۸- ضمانت نامه‌هایی که در برابر اعطای بورسیه تحصیلی از سوی دستگاه‌های دولتی از واجدان شرایط اخذ می‌گردد.

ب- ضمانت نامه‌های خصوصی

براساس دستورالعمل صدور ضمانت نامه‌های ریالی، بانک‌ها و مؤسسه‌های اعتباری تنها مجاز به صدور ضمانت نامه به ذی‌نفعی بخش خصوصی در قالب یکی از انواع زیر هستند:

۱- ضمانت نامه شرکت در مناقصه / مزایده:

ضمانت نامه‌ای است که برای ضمانت اجرای پیشنهادهای ضمانت‌خواه در مناقصه یا مزایده صادر می‌شود.

هنگامی که یک خریدار، انجام یک کار یا خرید یک نوع کالا را به مناقصه می‌گذارد، برای آنکه مطمئن شود شرکت‌کنندگان در مناقصه پیشنهادهای سنجیده‌ای را ارائه می‌دهند و در واقع قصد انجام کار را دارند، از آنها می‌خواهد همراه پیشنهاد خود، ضمانت‌نامه‌ای ارائه دهند تا از حسن انجام کار اطمینان حاصل کند. این ضمانت‌نامه‌ها معمولاً به صورت چک یا سفته یا گواهی سپرده بانکی یا سایر اسناد معتبر مالی صادر می‌شوند. این ضمانت‌نامه‌ها باید به اندازه کافی معتبر و قابل نقد باشد تا در صورت بروز مشکل، خریدار بتواند خسارت خود را جبران کند. مناقصه را از دادن قیمت‌هایی که از عهده اجرای آن بر نمی‌آیند، برحذر می‌دارد.

مزایده زمانی شکل می‌گیرد که تقاضا برای کالایی بیشتر از مقدار موجود است و پیشنهاددهندگان برای بدست آوردن کالا باید با یکدیگر رقابت نمایند. در هر مزایده سه عنصر مزایده گزار، کالا و پیشنهاددهنده وجود دارد. مزایده گزار تلاش می‌کند تا کالای خود را به بیشترین قیمت ممکن به فروش بگذارد و در مقابل، پیشنهاددهندگان در پی خرید کالا با کمترین قیمت هستند. این نوع معامله با مناسب‌ترین قیمت (نه گران‌ترین یا ارزان‌ترین) انجام و کالا یا خدمات مورد مزایده در ازای مبلغ پیشنهادی که معمولاً بیشترین قیمت خواهد بود به کسی که برنده مزایده شناخته می‌شود، واگذار می‌گردد.

در صورتی که برنده‌ی مزایده از تاریخ ابلاغ نتیجه مزایده، ظرف مدت معینی نسبت به سپردن تضمین حسن انجام معامله اقدام ننماید یا برای انجام معامله حاضر نشود، سپرده شرکت در مزایده او که معمولاً به صورت ضمانت‌نامه بانکی است، توسط برگزارکننده‌ی مزایده ضبط و شخصی که پیشنهاد او در مرتبه دوم قرار دارد، برنده مزایده شناخته می‌شود. در معاملات دولتی، قانون‌گذار علاوه بر لزوم رعایت قواعد عمومی قراردادها، برای حفظ منافع و مصالح جامعه و جلوگیری از حیف و میل اموال عمومی، رعایت تشریفات خاصی را که مزایده و مناقصه نامیده می‌شود، الزامی دانسته است (قانون محاسبات عمومی، قانون برگزاری مناقصات و آیین‌نامه تضمین معاملات دولتی). به همین دلیل ضمانت‌نامه‌هایی که برای تضمین معاملات دولتی صادر و ذی‌نفع آنها دستگاه‌های دولتی هستند، تابع ضوابط و مقررات ناظر بر معاملات دولتی هستند.

ویژگی‌ها و مشخصات ضمانت‌نامه‌های شرکت در مناقصه و مزایده:

- مبلغ این ضمانت‌نامه‌ها معمولاً یک تا پنج درصد ارزش کل قرارداد است.

- دوره اعتبار یا مدت ضمانت نامه تا زمان عقد قرارداد یا ارایه ضمانت نامه حسن انجام کار است که به طور معمول سه ماه تا حداکثر شش ماه به طول می انجامد.
- ضمانت نامه های شرکت در مناقصه و مزایده فقط یک بار قابل تمدید هستند.
- مطالبه وجه ضمانت نامه های شرکت در مزایده و مناقصه توسط ذی نفع، پیش از تاریخ انجام مزایده و مناقصه امکان پذیر نیست.
- بنابر آنچه گفته شد، مطالبه وجه ضمانت نامه شرکت در مناقصه و مزایده، به علل زیر ممکن است انجام شود:
 - الف- در صورتی که شرکت کننده در مناقصه یا مزایده پس از برنده شدن، از پذیرش مناقصه یا مزایده خودداری کند.
 - ب- پس از عقد قرارداد (در مورد شرکت در مناقصه)، ضمانت نامه حسن انجام کار را ارایه ندهد.

۲- ضمانت نامه حسن اجرای تعهدات (حسن انجام کار):

- ضمانت نامه ای است که برای موظف نمودن ضمانت خواه به اجرای دقیق، درست و به موقع تعهدات مندرج در رابطه پایه (قرارداد) در برابر ذی نفع بابت انجام موضوع رابطه ای پایه صادر می شود.
- بر اساس ضمانت نامه حسن انجام کار بانک متعهد می شود، در صورتی که متقاضی ضمانت نامه تعهدات خود را بر اساس شرایط قرارداد انجام ندهد، با نخستین درخواست کتبی ذی نفع، وجه ضمانت نامه را به او پرداخت نماید.
- مبلغ ضمانت نامه حسن انجام کار معمولاً حدود پنج تا ده درصد مبلغ قرارداد است و مدت اعتبار این نوع ضمانت نامه معمولاً تا زمان تحویل کالا یا تا زمان راه اندازی نهایی پروژه، پس از راه اندازی آزمایشی آن است و مدت آن حداکثر یک سال و قابل تمدید به دفعات بیشتر است.
- در صورتی که اجرای قرارداد در زمان معین به پایان نرسد، ممکن است ذی نفع تمدید مدت ضمانت نامه را درخواست نماید، بنابراین در متن این گونه ضمانت نامه ها اغلب ذکر می شود که چنانچه بانک نخواهد یا به هر علتی نتواند ضمانت نامه را تمدید نماید، یا ضمانت خواه اجازه تمدید به او ندهد، بانک موظف است وجه ضمانت نامه را به ذی نفع پرداخت نماید.

۳- ضمانت نامه پیش پرداخت:

- ضمانت نامه ای است که به منظور حصول اطمینان ذی نفع از این امر که وجوه پیش پرداختی به

ضمانت خواه به مصرف دیگری غیر از انجام تعهدات مندرج در رابطه پایه نمی‌رسد، صادر می‌گردد.

در بعضی از قراردادها، فروشنده/پیمانکار برای تأمین نقدینگی کافی برای خرید مواد اولیه، خرید تجهیزات لازم برای ساخت کالا، پرداخت هزینه حمل و نقل ماشین‌آلات به محل اجرای پروژه، تجهیز کارگاه و... درخواست می‌نماید که درصدی از مبلغ قرارداد به او پرداخت شود و در مقابل، خریدار/کارفرما برای آنکه اطمینان حاصل نماید فروشنده/پیمانکار مبلغ دریافتی را در محل مورد توافق مصرف یا در صورت امتناع از ادامه کار، وجه دریافت شده را برگشت خواهد داد، از او ضمانت‌نامه‌ای در برابر مبلغ پیش پرداختی اخذ می‌نماید.

در برخی موارد نیز به علت آنکه کالا ویژه بوده و ممکن است خریدار دیگری نداشته باشد، فروشنده برای اطمینان بیشتر در شروع به انجام کار پیش دریافتی معادل ده یا بیست درصد قرارداد را از خریدار اخذ می‌نماید تا ضمن حصول اطمینان از تصمیم قاطع خریدار، در صورت انصراف وی از خرید کالا، برای پوشش زیان احتمالی خود تضمین کافی در اختیار داشته باشد. در قراردادهایی که حمل به دفعات مجاز است، معمولاً مبلغ ضمانت‌نامه پیش پرداخت به نسبت کالای تحویلی کاهش پیدا می‌یابد.

۴- ضمانت‌نامه استرداد کسور وجه الضمان (حسن انجام کار):

ضمانت‌نامه‌ای است که برای حصول اطمینان ذی‌نفع از درستی کار انجام شده توسط ضمانت‌خواه، پس از تحویل قطعی/انجام موضوع رابطه‌ی پایه صادر می‌گردد. درپاره‌ای از قراردادها معمولاً خریدار/کارفرما معادل ده درصد مبلغ قرارداد را به عنوان تضمین حسن انجام کار موضوع قرارداد، تا مدت معینی نزد خود نگه می‌دارد و چنانچه فروشنده/پیمانکار تقاضا نماید که در برابر ارائه ضمانت‌نامه، وجه الضمان به وی پرداخت گردد، به آن ضمانت‌نامه استرداد کسور وجه الضمان می‌گویند.

۵- ضمانت‌نامه تعهد پرداخت:

ضمانت‌نامه‌ای است که برای قبول پرداخت دیون ضمانت‌خواه به ذی‌نفع در سررسید معین و مطابق با مفاد رابطه‌ی پایه، صادر می‌گردد. تفاوت ضمانت‌نامه تعهد پرداخت با دیگر ضمانت‌نامه‌ها این است که موضوع این‌گونه ضمانت‌نامه‌ها، تضمین پرداخت دیون قطعی و مسلم شده ضمانت‌خواه در سررسید معین به ذی‌نفع است.

۶- ضمانت نامه گمرکی:

ضمانت نامه‌ای است که برای تضمین تعویق یا تقسیط پرداخت حقوق ورودی کالا صادر می‌شود.

باتوجه به این که کلیه عملیات ضمانت نامه‌های گمرکی در بانک‌ها از طریق سامانه جامع گمرکی انجام شده و ضمانت نامه‌های خارج از سامانه جامع گمرکی از سوی گمرکات کشور پذیرش نمی‌شوند، ضروری است کلیه مراحل صدور، تمدید، واریز و ابطال این گونه ضمانت نامه‌ها را تنها از طریق سامانه جامع گمرکی و به شرح زیر اجرا شود.

الف- فرآیند درخواست و صدور ضمانت نامه گمرکی: ضمانت خواه با مراجعه به گمرک،

نامه‌ای به عنوان شعبه صادرکننده که حاوی شماره ۴ یا ۵ رقمی، مبلغ ضمانت نامه و تاریخ سررسید ضمانت نامه است، اخذ و به شعبه تحویل داده و شعبه با در نظر گرفتن نکات زیر اقدام به صدور ضمانت نامه می‌نماید.

۱- فراخوانی ضمانت نامه از سامانه گمرک برای تأیید اطلاعات از سامانه جامع گمرک؛

۲- ثبت شماره تضمین (مندرج در نامه گمرک) و استعلام از سامانه گمرک پیش از صدور ضمانت نامه؛

۳- ادامه عملیات ایجاد ضمانت نامه در سیستم پس از اخذ تأیید گمرک؛

تذکره: اگر پاسخ تأییدیه گمرک دریافت نشود، امکان ادامه فرآیند صدور ضمانت نامه برای کاربر وجود نخواهد داشت.

۴- ارسال پیام صدور ضمانت نامه (بعد از ایجاد ضمانت نامه) و گرفتن شماره سپام (پس

از انجام این مرحله ضمانت نامه از نظر گمرک دارای اعتبار است)؛

۵- درج شماره تضمین، شماره کوتاژ، شناسه واریزی، شماره حساب/ شماره شبای گمرک ج.ا.ا در زمان چاپ ضمانت نامه.

ب- فرآیند واریز وجه ضمانت نامه به حساب گمرک ج.ا.ا در سررسید ضمانت نامه:

۱- دریافت شماره ضمانت نامه، شناسه‌ی پرداخت و شماره حساب/ شبای مورد نظر از طریق سامانه گمرک؛

۲- واریز وجه با استفاده از شناسه‌های پرداخت به شماره حساب/ شبای جدید

گمرک (الزاماً شماره حساب موجود در متن ضمانت نامه نخواهد بود) و از طریق ساتنا یا پایا؛

۳- بایگانی یک نسخه از تصویر شناسه‌های پرداخت جدید در پرونده مشتری.

ج- فرآیند تمدید ضمانت‌نامه گمرکی: اغلب ضمانت‌نامه‌های گمرکی در سررسید تعیین تکلیف شده و معمولاً تمدید نمی‌شوند، با وجود این در صورت درخواست گمرک برای تمدید مدت ضمانت‌نامه، ضمانت‌خواه باید پیش از انقضای سررسید، نامه گمرک مبنی بر تمدید ضمانت‌نامه را به بانک ارائه نماید. در این صورت شعبه صادرکننده با در نظر گرفتن نکات زیر اقدام به تمدید ضمانت‌نامه می‌نماید:

۱- در تمدید ضمانت‌نامه، کلیه قوانین و مقررات جاری در زمان تمدید ملاک عمل واحدها خواهد بود؛

۲- انجام عملیات تمدید ضمانت‌نامه توسط سامانه گمرک (در صورت دریافت پاسخ مثبت از گمرک، امکان چاپ تمدید ضمانت‌نامه برای کاربر شعبه وجود خواهد داشت)؛

۳- ارسال پیام تمدید ضمانت‌نامه تا تاریخ جدید توسط سامانه ضمانت‌نامه گمرک.

د- فرآیند ابطال ضمانت‌نامه گمرکی: ضمانت‌نامه‌های گمرکی در دو حالت مشروحه زیر، به شرط ارائه نامه رسمی از گمرک مبنی بر ابطال ضمانت‌نامه و در صورت وصول پاسخ مثبت از طرف گمرک باطل می‌گردد:

۱- ضمانت‌خواه پیش از سررسید، وجه ضمانت‌نامه را به حساب گمرک واریز کرده باشد.

۲- ضمانت‌خواه بدون استفاده از ضمانت‌نامه، مجوز ابطال ضمانت‌نامه را از گمرک اخذ و به بانک ارائه نماید.



الزامات، شرایط و مراحل صدور ضمانت نامه

الف- مراحل و تشریفات صدور ضمانت نامه:

- ۱- حصول اطمینان از صوری نبودن موضوع رابطه پایه و احراز صدق آن؛
- ۲- مرتبط و متناسب بودن موضوع رابطه پایه با زمینه فعالیت ضمانت خواه؛
- ۳- احراز واجد شرایط بودن ضمانت خواه در خصوص موضوع رابطه پایه؛
- ۴- توجه پذیر بودن موضوع رابطه پایه متناسب با زمینه فعالیت ذی نفع؛
- ۵- ضمانت نامه ابزاری برای دریافت تسهیلات نباشد.

ب- الزامات صدور ضمانت نامه:

- ۱- اخذ وثایق و تضمینات کافی؛
- ۲- اعتبارسنجی ضمانت خواه؛
- ۳- رعایت قوانین و مقررات ناظر بر پول شویی و مبارزه با تروریسم؛
- ۴- استعلام وضعیت بدهی، تعهدات و چک برگشتی ضمانت خواه از سامانه یکپارچه اطلاعاتی مشتریان (صدور ضمانت نامه برای کسانی که دارای سابقه چک برگشتی رفع سوء اثر نشده یا بدهی غیر جاری نزد شبکه بانکی کشور باشند، ممنوع است).

۵- ممنوعیت صدور ضمانتنامه با قابلیت تمدید خود به خود و بدون درخواست ذی‌نفع؛

۶- ثبت ضمانتنامه در سامانه سپام و اخذ شماره ویژه از سامانه مزبور (مجوز صدور ضمانتنامه برای مؤسسه اعتباری که نسبت به ثبت صدور و وقایع مربوط به ضمانتنامه‌های صادره در سامانه سپام اقدام ننماید، از سوی بانک مرکزی لغو خواهد شد).

ج- شرایط ضمانتنامه:

۱- استقلال تعهدات ناشی از صدور ضمانتنامه از رابطه‌ی پایه و دیگر قراردادهای مربوط؛

۲- عدم تاثیر اختلافات میان ضمانت‌خواه و ذی‌نفع و ایرادات و ادعاهای مربوط به آنها در تعهدات صادرکننده‌ی ضمانتنامه مبنی بر پرداخت وجه ضمانتنامه به ذی‌نفع؛

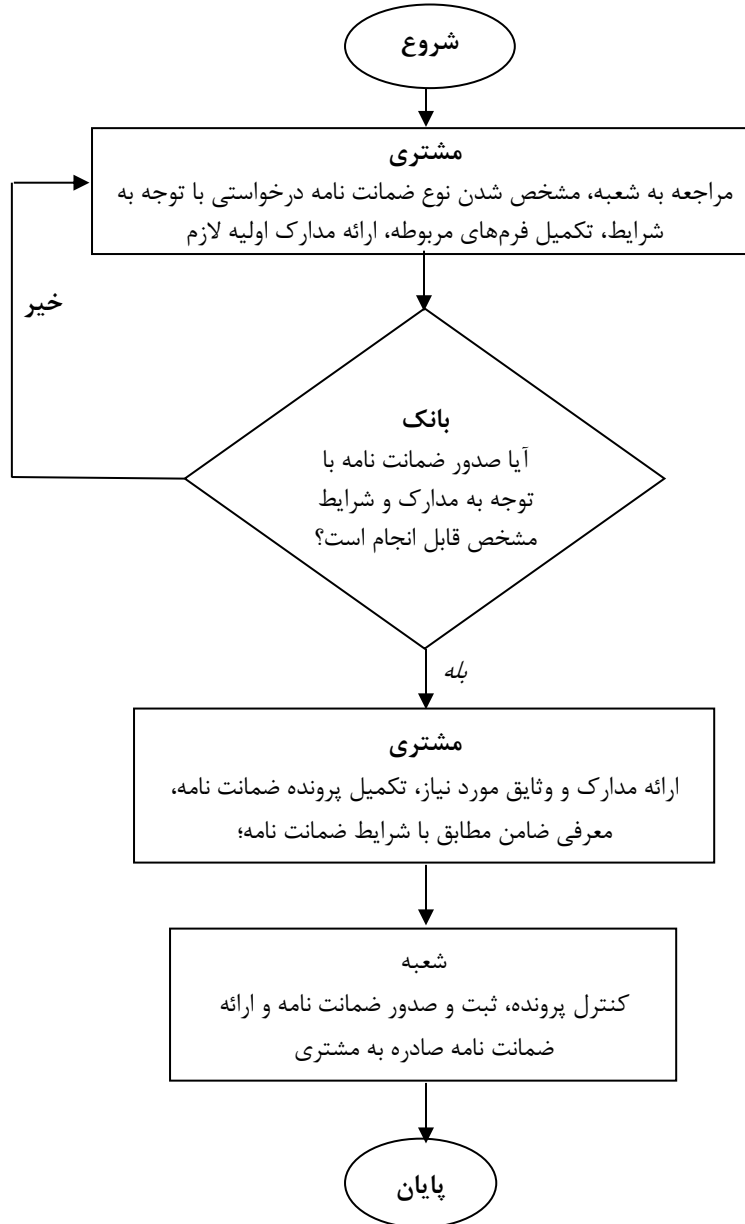
۳- حداکثر مدت ضمانتنامه یک سال شمسی است.

۴- به جز درج تاریخ یا قید گذشت زمان معینی، ضمانتنامه نباید حاوی شرطی باشد که نتوان برای احراز تحقق آن شرط، مدرکی ارائه کرد.

ضمانتنامه براساس فلوچارت زیر و پس از طی مراحل مورد لزوم براساس ضوابط و

دستورالعمل‌های جاری صادر می‌شود:

فلوچارت صدور ضمانت نامه



کارمزد صدور و تمدید ضمانت نامه

کارمزد صدور یا تمدید ضمانت نامه براساس تعرفه بانک مرکزی و متناسب با نوع وثیقه دریافتی

و برحسب تعداد روزهای اعتبار ضمانتنامه محاسبه و وصول می‌گردد (روز صدور ضمانتنامه و روز سررسید در مجموع مدت منظور گردد).

به عنوان مثال؛ چنانچه ضمانتنامه‌ای در تاریخ ۱۳۹۷/۰۵/۱۸ به سررسید ۱۳۹۷/۱۱/۲۵ صادر شود؛ مجموع مدت آن بر حسب روز برای محاسبه کارمزد به این ترتیب به دست می‌آید:

مرداد ماه	۱۴ روز
شهریور	۳۱ روز
مهر، آبان، آذر، دی	۱۲۰ روز
بهمن	۲۵ روز
مجموع مدت	۱۹۰ روز

مدت به روز × نرخ × (مبلغ سپرده نقدی - مبلغ

میزان کارمزد دریافتی = $\frac{\text{ضمانتنامه}}{\text{مبلغ سپرده نقدی - مبلغ}} \times \text{نرخ} \times \text{مدت}$

۳۶۵۰۰

نکات با اهمیت در محاسبه کارمزد ضمانتنامه‌ها:

- ۱- حداقل کارمزد ضمانتنامه ریالی براساس دستورالعمل کارمزد خدمات ریالی هر ساله تعیین می‌شود در حال حاضر ۶۵۰.۰۰۰ ریال^۱ است؛
- ۲- ملاک محاسبه کارمزد برای تقلیل یا تمدید ضمانتنامه ریالی، نرخ روز صدور ضمانتنامه است؛
- ۳- ملاک محاسبه کارمزد ابطال ضمانتنامه ریالی (پیش از سررسید)، نرخ روز صدور ضمانتنامه است.
- ۴- کارمزد صدور ضمانتنامه‌های ریالی با وثایق ترکیبی با سهم (درصد) نابرابر، ابتدا تا مبلغ ۱۰۰ میلیون ریال بر اساس نرخ کارمزد وثیقه با بیشترین سهم (به استثنای درصد سپرده نقدی) و سپس مابقی مبلغ ضمانتنامه بر اساس نرخ‌های مربوط به بالای ۱۰۰ میلیون ریال هر یک از وثایق با توجه به نوع ضمانتنامه (مناقصه/ سایر) محاسبه می‌گردد.
- ۵- کارمزد صدور ضمانتنامه‌های ریالی با وثایق ترکیبی با سهم (درصد) برابر، ابتدا تا مبلغ ۱۰۰ میلیون ریال براساس بیشترین ریسک (نرخ کارمزد) مترتب بر وثایق با توجه به نوع ضمانتنامه (مناقصه/ سایر) و سپس مابقی مبلغ ضمانتنامه براساس نرخ‌های مربوط به بیش از ۱۰۰ میلیون ریال هر یک از وثایق محاسبه می‌گردد.
- ۶- در ضمانتنامه ریالی کمتر از ۱۰۰ میلیون، کارمزد صدور ضمانتنامه ریالی

۱ دستورالعمل کارمزد خدمات بانک مرکزی سال ۱۴۰۲- نامه شماره ۱۴۰۲۰۲۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۸

با وثایق ترکیبی با سهم (درصد) نابرابر، براساس نرخ کارمزد وثیقه با بیشترین سهم (به استثنای درصد سپرده نقدی) با توجه به نوع ضمانت‌نامه (مناقصه/سایر) محاسبه می‌شود.

۷- در صورتی که مبلغ ضمانت‌نامه ریالی کمتر از ۱۰۰ میلیون ریال باشد، کارمزد صدور ضمانت‌نامه ریالی با وثایق ترکیبی با سهم (درصد) برابر، براساس بیشترین ریسک (نرخ کارمزد) مترتب بر وثایق با توجه به نوع ضمانت‌نامه (مناقصه/سایر) محاسبه می‌شود.

۸- در محاسبه کارمزد صدور/تمدید ضمانت‌نامه‌های ریالی، همواره اولویت اول بیشترین سهم (درصد) وثایق و اولویت دوم بیشترین نرخ کارمزد، ملاک محاسبات است.

سپرده نقدی و مفاد ضمانت‌نامه

الف- سپرده نقدی برای صدور انواع ضمانت‌نامه:

به استثنای ضمانت‌نامه‌های شرکت در مناقصه و مزایده و تعهدپرداخت، برای صدور انواع ضمانت‌نامه تودیع حداقل ۱۰ درصد مبلغ ضمانت‌نامه به عنوان سپرده نقدی الزامی است.

سپرده نقدی ضمانت‌نامه‌های شرکت در مناقصه و مزایده، حداکثر ۲٪ مبلغ ضمانت‌نامه و سپرده نقدی ضمانت‌نامه‌های تعهد پرداخت ۲۰٪ وجه ضمانت‌نامه است.

ب- درج موارد زیر در ضمانت‌نامه الزامی است:

۱- مشخصات و نشانی ضمانت‌خواه و ذی‌نفع؛

۲- نام و مشخصات بانک و شعبه صادرکننده؛

۳- شماره، تاریخ و موضوع رابطه پایه که ضمانت‌نامه براساس آن صادر می‌شود؛

۴- شماره منحصر به فرد اخذ شده از سامانه سپام؛

۵- مبلغ ضمانت‌نامه به عدد و حروف؛

۶- تاریخ صدور؛

۷- تاریخ خاتمه اعتبار؛

۸- رویداد خاتمه اعتبار (در صورت وجود)؛

۹- الصاق تمبر مالیاتی.

اصلاح ضمانت نامه

صدور اصلاحیه ضمانت نامه منوط به ارائه درخواست کتبی ذی نفع/ضمانت خواه در طول مدت اعتبار ضمانت نامه و طی مراحل زیر است:

- ۱- موافقت بانک با اعمال اصلاحیه و اعلام آن به درخواست کننده؛
 - ۲- ابلاغ جزئیات مربوط به اصلاحیه به طرف دیگر ضمانت نامه برای اخذ موافقت کتبی؛
 - ۳- موافقت کتبی طرف با صدور اصلاحیه؛
 - ۳- تعدیل وثایق در مواردی که صدور اصلاحیه منجر به افزایش وجه ضمانت نامه می شود؛
 - ۵- ثبت اصلاحیه ضمانت نامه، ناشی از درخواست ذی نفع/ ضمانت خواه، پرداخت وجه بخشی از ضمانت نامه یا سررسید شدن تاریخ یا واقع شدن شرایط مندرج در متن ضمانت نامه در سامانه سپام.
- صدور اصلاحیه براساس ضوابط و مقررات زمان صدور اصلاحیه انجام خواهد شد.

تمدید ضمانت نامه

ضمانت نامه سررسید معینی دارد؛ بنابراین تعهد بانک در برابر ذی نفع تنها تا سررسید ضمانت نامه پایدار بوده و پس از سررسید، این تعهد خاتمه می یابد اما چنانچه ذی نفع درخواست کتبی خود برای تمدید ضمانت نامه را تا پیش از سررسید به بانک ارائه دهد، مدت ضمانت نامه حداکثر به مدت یک سال در هرنوبت قابل تمدید است.

تمدید مدت ضمانت نامه با رعایت شرایط زیر امکان پذیر خواهد بود:

- ۱- قابل تمدید بودن ضمانت نامه: در صورتی که احتمال تمدید ضمانت نامه وجود داشته باشد درج قابلیت تمدید مدت در متن ضمانت نامه در زمان صدور الزامیست؛
- ۲- چنانچه درخواست کتبی ذی نفع مبنی بر تمدید ضمانت نامه پس از سررسید به شعبه واصل گردد، ضمانت نامه از درجه اعتبار ساقط و شعبه مجاز به تمدید نخواهد بود.
- ۳- تقاضای تمدید ذی نفع می بایست به ضمانت خواه اعلام گردد. ضمانت خواه موظف است موجبات تمدید ضمانت نامه (تأمین کارمزد و تحکیم وثایق در صورت لزوم) را تا پیش از سررسید فراهم نماید.
- ۴- در صورت تقاضای تمدید از طرف ضمانت خواه، اخذ درخواست کتبی ذی نفع که تا پیش از سررسید به شعبه ارائه شده باشد الزامی است.
- ۵- تمدید ضمانت نامه های شرکت در مناقصه یا مزایده یا شرکت در فرآیند ارجاع کار (برای تضمین معاملات دولتی) حداکثر برای یک دوره امکان پذیر است.

۶- در تمدید انواع ضمانت‌نامه‌ها، تعدیل وثایق و تمدید قراردادهای رهنی و بیمه وثایق ملکی دریافتی تا سررسید ضمانت‌نامه‌ها الزامی است. مدت اسناد رهنی می‌بایست موخر بر سررسید تمدید ضمانت‌نامه باشد.

در صورت تهیه شرایط و مقدمات یادشده، تمدید ضمانت‌نامه با رعایت ضوابط و مقررات و حداکثر به مدت یک سال در هرنوبت امکان‌پذیر است، مشروط به این که:

نخست، متن زیر در زمان صدور ضمانت‌نامه در متن ضمانت‌نامه درج و تکمیل شده باشد: «این ضمانت‌نامه بنا به درخواست کتبی عنوان ذی‌نفع واصله تا پیش از پایان وقت اداری روز پایان اعتبار، قابل تمدید است و در صورتی که عنوان شعبه صادرکننده پیش از خاتمه اعتبار این ضمانت‌نامه، نتواند یا نخواهد مدت آن را تمدید کند یا عنوان ضمانت‌خواه به هرنحو موجب این تمدید را فراهم نسازد، عنوان شعبه صادرکننده متعهد است در صورت مطابق بودن درخواست مطالبه وجه ضمانت‌نامه توسط ذی‌نفع، وجه ضمانت‌نامه را در وجه یا به حواله کرد عنوان ذی‌نفع پرداخت کند.»

دوم این که، درخواست کتبی ذی‌نفع مبنی بر تمدید ضمانت‌نامه تا پایان وقت اداری روز خاتمه‌ی اعتبار به شعبه صادرکننده واصل شده باشد. (به درخواست‌های تمدید ضمانت‌نامه واصله پس از پایان وقت اداری روز پایان اعتبار ترتیب اثر داده نخواهد شد). سوم این که، درخواست تمدید مدت ضمانت‌نامه از طرف بانک مورد موافقت قرار گرفته و در صورت لزوم تعدیل وثایق و تضمینات انجام شده باشد. بدیهی است تمدید ضمانت‌نامه مطابق ضوابط و مقررات زمان تمدید انجام و در سامانه سپام ثبت خواهد شد.

افزایش و تقلیل مبلغ ضمانت‌نامه

الف- افزایش مبلغ ضمانت‌نامه

در صورت افزایش بخشی از تعهدات ضمانت‌خواه در برابر ذی‌نفع، مبلغی معادل تعهدات جدید ضمانت‌خواه به ضمانت‌نامه صادره افزوده و بابت مبلغ افزایش یافته، کارمزد متعلق اخذ می‌گردد. افزایش مبلغ ضمانت‌نامه با رعایت شرایط زیر امکان‌پذیر است.

۱- در صورت افزایش مبلغ ضمانت‌نامه، شرایط ضمانت‌نامه اولیه از حیث نوع، مدت، نام ذی‌نفع، نام ضمانت‌خواه و... هم چنان به قوت خود باقی خواهد بود.

۲- کارمزد و سپرده نقدی متناسب با مبلغ افزایش یافته و نسبت به درصد دریافتی به هنگام صدور ضمانت‌نامه اولیه اخذ می‌شود.

۳- چنانچه درخواست تمدید و افزایش ضمانتنامه در روز سررسید به شعبه واصل گردد لازم است ابتدا مدت ضمانتنامه اولیه تمدید و سپس مبلغ ضمانتنامه افزایش یابد. چنانچه در سررسید تنها درخواست افزایش مبلغ ضمانتنامه دریافت گردد، افزایش مبلغ ضمانتنامه امکان پذیر نخواهد بود.

۴- چنانچه در زمان درخواست افزایش مبلغ ضمانتنامه براساس استعلام از سامانه بانک مرکزی، ضمانت خواه دارای چک برگشتی یا بدهی معوق باشد، افزایش مبلغ ضمانتنامه مجاز نیست.

۵- مراتب افزایش ضمانتنامه باید کتبی به اطلاع ذی نفع و ضمانت خواه رسیده و در سامانه سپام نیز ثبت شود.

۶- تعدیل وثایق و تضمینات در صورت لزوم و تنظیم قرارداد جدید برای افزایش مبلغ ضمانتنامه الزامی است.

ب- کاهش مبلغ ضمانتنامه

در مواردی که ذی نفع ضمانتنامه بنا به دلایلی از جمله کاهش مبلغ، مدت یا تعهدات ضمانت خواه بخواهد درخواست کاهش مبلغ ضمانتنامه نماید، شعبه ضمانتنامه در سامانه سپام، موضوع را به صورت کتبی به اطلاع ذی نفع و ضمانت خواه برساند.

هنگام تقلیل مبلغ ضمانتنامه، سپرده نقدی متناسب با مبلغ تقلیل یافته و به نسبت درصد دریافتی به هنگام صدور ضمانتنامه به ضمانت خواه برگشت خواهد شد. در این صورت شعبه صادرکننده می تواند آن بخش از وثایقی را که قابلیت نقدشوندگی بیشتری دارند، حفظ نموده و باتوجه به مبلغ جدید ضمانتنامه، همه یا بخشی از وثایق و تضمینات ضمانت خواه را متناسب بامبلغ تقلیل یافته آزاد نماید.

مطالبه و پرداخت وجه ضمانتنامه

تعهد بانک بابت ضمانتنامه های صادره حداکثر تا زمان انقضای سررسید ضمانتنامه و تمدیدنامه های آن است، بنابراین چنانچه درخواست کتبی ذی نفع مبنی بر پرداخت وجه ضمانتنامه در موعد مقرر به بانک واصل گردد، شعبه صادرکننده موظف است پس از احراز

اصالت درخواست ذی نفع وجه ضمانت نامه را بدو از محل سپرده نقدی و مابقی را از محل حساب بدهکاران بابت ضمانت نامه های پرداخت شده تامین و بدون هیچ گونه قید و شرطی در وجه ذی نفع کارسازی نمایند.

پرداخت وجه همه یا بخشی از وجه ضمانت نامه با ارائه درخواست کتبی ذی نفع و با رعایت شرایط زیر امکان پذیر است:

۱- درخواست ذی نفع تا پایان وقت اداری روز خاتمه اعتبار و با رعایت کامل شرایط مندرج در ضمانت نامه به بانک واصل شده باشد.

۲- بیش از وجه ضمانت نامه نیست، ابتدا از محل سپرده نقدی و دیگر سپرده های ضمانت خواه نزد بانک و در صورت عدم تکافو، از محل منابع بانک، به ذی نفع پرداخت می گردد.

۳- در صورت مطابق نبودن درخواست مطالبه با مفاد ضمانت نامه، مراتب به همراه دلایل رد درخواست حداکثر تا پایان وقت اداری روز بعد و چنانچه روز بعد مصادف با پایان اعتبار باشد، تا پایان وقت اداری همان روز به صورت مکتوب به ذی نفع اعلام می گردد.

۴- چنانچه ضمانت نامه متضمن شرطی دال بر ارائه اسناد و مدارک باشد، درخواست مطالبه و مدارک و مستندات مربوط باید حداکثر ظرف مدت پنج روز کاری پس از تاریخ وصول آنها بررسی و در صورت مطابق بودن درخواست مطالبه و ظاهر اسناد و مدارک با مفاد ضمانت نامه در حد عرف بانکداری، وجه مورد درخواست ذی نفع که بیش از وجه ضمانت نامه نیست به ذی نفع پرداخت گردد.

۵- در صورت مطابق نبودن درخواست مطالبه یا ظاهر اسناد و مدارک با مفاد ضمانت نامه، می بایست مراتب به همراه دلایل رد درخواست بدون تاخیر و حداکثر تا پایان وقت اداری آخرین روز مهلت پنج روزه بررسی و به صورت مکتوب به ذی نفع اعلام شود. در صورت عدم اعلام مراتب مذکور طی مهلت پنج روزه مزبور، وجه مورد درخواست ذی نفع که بیش از وجه ضمانت نامه نیست، به ذی نفع پرداخت می شود.

۶- چنانچه اسناد و مدارک موضوع این بند کمتر از پنج روز مانده به خاتمه اعتبار یا در روز خاتمه اعتبار ضمانت نامه به بانک ارائه گردد، این امر تاثیری در مدت پنج روزه بررسی ظاهر اسناد و مدارک ندارد و این مدت کمتر نخواهد شد.

۷- موضوع مهلت پنج روزه بررسی مطابق بودن درخواست مطالبه و ظاهر اسناد و مدارک با

مفاد ضمانت‌نامه و همچنین موضوع بند ششم برای اطلاع ذی‌نفع به نحو مقتضی در ظهر ضمانت‌نامه قید می‌گردد.

۸- در صورتی که درخواست مطالبه ذی‌نفع مردود تشخیص داده شود، درخواست‌های دوباره ارائه شده تا پایان وقت اداری روز خاتمه اعتبار از سوی ذی‌نفع، مبنی بر مطالبه‌ی وجه ضمانت‌نامه براساس مفاد این دستورالعمل، دوباره بررسی خواهد شد.

۹- چنانچه پرداخت وجه ضمانت‌نامه طی چند نوبت موردنظر باشد، بهتر است وثائقی از ضمانت‌خواه اخذ شود که متناسب با وجوه قابل پرداخت، قابل تفکیک یا تقسیم باشد.

۱۰- چنانچه پرداخت وجه ضمانت‌نامه تنها برای یکبار موردنظر باشد، در متن ضمانت‌نامه قید خواهد شد که پرداخت وجه ضمانت‌نامه تنها یکبار امکان‌پذیر بوده و پرداخت وجه به دفعات ممنوع است.

۱۱- برای مطالبه همه یا بخشی از وجه ضمانت‌نامه، ارائه نسخه اصلی ضمانت‌نامه الزامی است. اما چنانچه به هر دلیل، ارائه اصل ضمانت‌نامه امکان‌پذیر نباشد، پرداخت وجه مورد مطالبه تنها پس از ارائه تعهدنامه پیوست دستورالعمل صدور ضمانت‌نامه امکان‌پذیر است.

۱۲- پس از پرداخت بخشی از وجه ضمانت‌نامه، می‌بایست نسبت به صدور اصلاحیه وجه آن اقدام گردد.

۱۳- پس از پرداخت تمام یا بخشی از وجه ضمانت‌نامه، بی‌درنگ بایستی مراتب به صورت کتبی به ضمانت‌خواه ابلاغ و اقدامات لازم برای وصول وجه ضمانت‌نامه پرداخت شده به عمل آید.

۱۴- چنانچه ضمانت‌خواه وجه پرداختی به ذی‌نفع را به بانک برگشت دهد، می‌بایست مراتب بازپرداخت وجه ضمانت‌نامه از طرف ضمانت‌خواه به همراه تاریخ پرداخت در سامانه سپام ثبت شود.

پس از پرداخت وجه ضمانت‌نامه، شعب موظفند بی‌درنگ مراتب را به اطلاع ضمانت‌خواه و ضامن یا ضامنان رسانده و به مدیونین ابلاغ نمایند تا نسبت به واریز و تسویه‌ی طلب بانک بابت ضمانت‌نامه پرداخت شده اقدام نمایند. انجام پیگیری‌های لازم در خصوص تامین مابقی وجه توسط ضمانت‌خواه یا ضامنان الزامی بوده و به این منظور می‌بایست اختطاریه‌ای طبق ضوابط سیاستی بخش پیگیری و وصول مطالبات صادر و به مدیونین ابلاغ شود.

خسارت تأخیر تأدیه ضمانت‌نامه‌های پرداخت شده از تاریخ پرداخت وجه تا هنگام تسویه حساب بر مبنای حداکثر نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار در زمان انعقاد قرارداد به علاوه ۸٪ در سال محاسبه و اخذ می‌گردد.

تذکر مهم: باتوجه به این که ضمانت‌نامه تعهدی مستقل و جداگانه نسبت به قرارداد پایه است، این امکان وجود دارد که باوجود ایفای تعهد ضمانت‌خواه؛ ذی‌نفع به ناروا وجه ضمانت‌نامه را نیز از بانک دریافت نماید. در این صورت اگر پرداخت وجه ضمانت‌نامه مطابق مفاد و شرایط ضمانت‌نامه صورت پذیرفته باشد، بانک در برابر ضمانت‌خواه مسئولیتی نخواهد داشت و وی می‌تواند نسبت به استفاده بدون جهت ذی‌نفع از وجه ضمانت‌نامه در محاکم ذی صلاح اقامه دعوا نموده و نسبت به استرداد مبلغ پرداختی اقدام نماید.

ابطال و خاتمه ضمانت‌نامه

شعب بایستی با دقت کامل، سررسید ضمانت‌نامه‌های خود را کنترل و ضمانت‌نامه‌های سررسید شده را تعیین تکلیف نمایند. ضمانت‌نامه در موارد زیر باطل می‌شود:

- ۱- واقع شدن «خاتمه اعتبار» اعم از وقوع رویداد یا تاریخ (هرکدام زودتر واقع شود)؛ چنانچه «خاتمه اعتبار» ضمانت‌نامه منوط به وقوع رویدادی گردد، لازم است اسناد و مدارک مربوط به رویداد منجر به «خاتمه اعتبار» در متن ضمانت‌نامه مشخص شود. در صورت ارائه اسناد و مدارک، ظاهر اسناد و مدارک ارائه شده باید ظرف مدت پنج روز کاری با مفاد ضمانت‌نامه در حد عرف بانکداری مطابقت داده شده و در صورتی که ظاهر اسناد و مدارک ارائه شده مطابق تشخیص داده شد، ضمانت‌نامه باطل و نسبت به آزادسازی وثایق ضمانت‌خواه اقدام خواهد شد.
- ۲- در صورتی که خاتمه اعتبار با روز تعطیلی رسمی کشور مصادف شود، روز کاری پس از تعطیلی، به عنوان روز خاتمه اعتبار تلقی می‌شود.
- ۳- به موجب اعلام کتبی ذی‌نفع مبنی بر انصراف از مطالبه کل وجه ضمانت‌نامه یا ابطال آن؛
- ۴- ابطال ضمانت‌نامه در صورتی که ذی‌نفع مبنی بر انصراف از مطالبه کل وجه ضمانت‌نامه یا ابطال آن اعلام کند.
- ۵- هنگامی که وجه ضمانت‌نامه در اثر پرداخت به صفر برسد.

وثایق و تضمینات

برای صدور ضمانت‌نامه با توجه به اهلیت و توان اعتباری ضمانت‌خواه باید وثایق و تضمینات کافی برابر دستورالعمل‌های جاری و با رعایت شرایط زیر اخذ شود:

- ۱- وثایق باید معتبر، سهل‌البیع، قابل نقل و انتقال، از درجه نقدشوندگی بالا برخوردار و بدون معارض باشد تا در صورت عدم ایفای تعهدات از سوی ضمانت‌خواه، حقوق بانک در حداقل

- زمان ممکن و باکمترین هزینه استیفا شود.
- ۲- در صورت اخذ سپرده‌های ارزی (سپرده قرض‌الحسنه پس‌انداز، سپرده سرمایه‌گذاری مدت‌دار یا گواهی سپرده مدت‌دار ویژه سرمایه‌گذاری عام و خاص) به عنوان وثیقه، برای تعیین معادل ریالی این سپرده‌ها نرخ اعلام شده توسط بانک مرکزی ج.ا.ا در روز تنظیم قرارداد توثیق سپرده ملاک خواهد بود.
- ۳- وجه موجود در حساب سپرده سرمایه‌گذاری مدت‌دار یا سپرده قرض‌الحسنه پس‌انداز، اعم از ریالی و ارزی که به عنوان وثیقه ضمانت‌نامه در نظر گرفته شده است، به میزان وثیقه مورد نظر در حساب‌های ذی‌ربط به نفع بانک مسدود خواهد شد.
- ۴- در صورتی که وجه ضمانت‌نامه به دلیل پرداخت بخشی از آن کاهش یابد و ضمانت‌خواه وجه مزبور را پرداخت نماید، آزادسازی وثایق و تضمین‌های متناسب با وجوه پرداختی (در صورت امکان)، منعی ندارد.
- ۵- در صورت کاهش مبلغ ضمانت‌نامه (حسب شرایط مندرج در آن یا به درخواست ذی‌نفع/ ضمانت‌خواه)، آزادسازی وثایق و تضمین‌های متناسب با مبلغ کاهش یافته منعی ندارد.
- ۶- آزادسازی تمامی وثایق و تضمین‌های ضمانت‌خواه منوط به ارائه اصل ضمانت‌نامه است اما، چنانچه به هر دلیل ارائه اصل ضمانت‌نامه میسر نباشد، آزادسازی وثایق پس از ارائه تعهدنامه پیوست دستورالعمل صدور ضمانت‌نامه امکان‌پذیر است.
- ۷- در صورت پرداخت وجه ضمانت‌نامه به ذی‌نفع، چنانچه حداکثر ظرف مدت یک هفته از تاریخ ابلاغ مراتب به ضمانت‌خواه، وی وجه مذکور را پرداخت ننماید، بانک موظف است نسبت به وصول و استیفای مطالبات از ضمانت‌خواه از محل وثایق اقدام نماید.
- ۸- بانک مرکزی ج.ا.ا می‌تواند نوع و میزان وثایق را بازنگری نموده و مراتب را به مؤسسه‌های اعتباری ابلاغ نماید.

دیگر مقررات

- ۱- صدور ضمانت‌نامه برای تضمین تسهیلات/ تعهدات اعطایی/ ایجادشده ریالی بانک و دیگر مؤسسه‌های اعتباری تنها در صورتی مجاز است که معادل ۱۰۰٪ وجه ضمانت‌نامه به صورت سپرده نقدی از ضمانت‌خواه دریافت شده باشد.
- تبصره: توثیق سپرده یا مسدود نمودن حساب‌های مشتری بابت تضمین صدور ضمانت‌نامه، مانع اخذ سپرده نقدی نشده و بانک به هیچ عنوان مجاز به اخذ سپرده نقدی کمتر از حدود مقرر در دستورالعمل نیست.

- ۲-
است.
- ۳- ضمانت‌نامه‌های صادره برای تضمین معاملات دولتی که ذی‌نفع آنها دستگاه‌ها و شرکت‌های دولتی هستند، تابع مقررات خاص خود است.
- ۴- صدور ضمانت‌نامه‌ای که ضمانت‌خواه و ذی‌نفع آن اشخاص حقیقی باشند، منوط به اخذ مجوز از ادارات مرکزی است.
- ۵- چنانچه ضمانت‌نامه متضمن شرطی دال بر ارائه اسناد و مدارک باشد، بانک بر مبنای ظاهر اسناد و مدارک ارائه شده در حد عرف بانکداری عمل می‌نماید و هیچ‌گونه تعهد یا مسئولیتی در این خصوص از جمله موارد زیر ندارد:
- اصالت هرگونه امضای مدارک، اسناد و اطلاعات ارائه شده؛
- هرگونه اظهارات کلی یا خاص در خصوص مدارک و اسناد ارائه شده؛
- وجود کالا یا خدمات و همچنین شرح، مقدار، وزن، کیفیت، بسته‌بندی، تحویل و ارزش آنها و دیگر کارهای اجرایی یا آماری که در اسناد و مدارک به آنها اشاره شده است؛
- حسن نیت، فعل یا ترک فعل، اعتبار مالی و شخصی صادرکننده اسناد و مدارک.
- ۶- در صورت وقوع عوامل قهری و تعطیلی بانک در طول مدت اعتبار، چنانچه فعالیت اداری پس از خاتمه اعتبار آغاز شود، ضمانت‌نامه از زمان آغاز فعالیت دوباره به مدت ۳۰ روز معتبر خواهد بود. همچنین اگر پرداخت وجه ضمانت‌نامه به دستور مقام قضایی متوقف شود، در صورتی که نظر مقام قضایی مبنی بر نبود منع پرداخت وجه ضمانت‌نامه پس از خاتمه اعتبار اعلام گردد، ضمانت‌نامه بانکی از زمان اعلام مقام قضایی به مدت ۳۰ روز معتبر خواهد بود.
- ۷- تمدید اعتبار ضمانت‌نامه در هر صورت در سامانه سپام ثبت خواهد شد.
- ۸- چنانچه ذی‌نفع پیش از تاریخ تعطیلی بانک به سبب بروز عوامل قهری یا پیش از تاریخ وصول دستور مقام قضایی مبنی بر عدم پرداخت، «درخواست مطالبه وجه ضمانت‌نامه» را
پرداخت، در صورت مطابق بودن درخواست مطالبه، وجه ضمانت‌نامه به ذی‌نفع پرداخت می‌شود.
- ۹- کارمزدهای مربوط به ضمانت‌نامه تابع نرخ‌های کارمزد ابلاغی بانک مرکزی خواهد بود.
- ۱۰- در صورت پرداخت وجه ضمانت‌نامه به ذی‌نفع، وجه التزام تأخیرتادیه دین را از تاریخ پرداخت وجه ضمانت‌نامه، بر اساس نرخ‌های اعلامی بانک مرکزی ج.ا.ا در روز پرداخت به

ذی‌نفع، نسبت به مانده پرداخت نشده وجه ضمانت‌نامه از سوی ضمانت‌خواه محاسبه و از ضمانت‌خواه اخذ خواهد شد.

۱۱- ذی‌نفع می‌تواند با مراجعه به پایگاه اطلاع‌رسانی بانک و درج شماره ویژه‌ی ضمانت‌نامه و شناسه/کد ملی، مشخصات ضمانت‌نامه را ببیند و اصالت ضمانت‌نامه را احراز نماید.

۱۲- موضوع و نحوه امکان بررسی اصالت ضمانت‌نامه در ظهر ضمانت‌نامه قید گردیده است.

۱۳- ایجاد هرگونه تعهدات یا اعطای هر نوع تسهیلات به ضمانت‌خواه از زمان پرداخت وجه ضمانت‌نامه به ذی‌نفع تا زمان وصول کل مطالبات بانک از ضمانت‌خواه ممنوع است.

۱۴- سقف مبلغی که می‌تواند از ضمانت‌نامه استفاده کند، به شرح زیر است:

۱۵- مدت ضمانت‌نامه بر اساس قرارداد بین ضمانت‌خواه و ذی‌نفع تعیین می‌شود؛ بنابراین با توجه به این که ضمانت‌نامه‌های صادره قابلیت تمدید را دارند، صدور ضمانت‌نامه بیش از یک سال امکان‌پذیر نیست.

۱۶- برای صدور ضمانت‌نامه‌هایی که ضمانت‌خواه آن «موسسات دولتی و وابسته به دولت و شرکت‌های دولتی» باشند تا اطلاع ثانوی نیاز به اخذ مجوز ماده ۲۲ قانون عملیات بانکی بدون ربا نخواهد بود.

۱۷- برای صدور ضمانت‌نامه‌هایی که ضمانت‌خواه آن «شهرداری و شرکت‌ها و موسسات تابعه آنها» باشد نیازی به اخذ مجوز مواد ۱۲ و ۱۳ قانون پولی و بانکی از بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران نخواهد بود.

۱۸- برای صدور ضمانت‌نامه‌های حسن انجام تعهدات، پیش پرداخت و استرداد حسن انجام کار، اخذ قراردادهای پیمانکاری الزامی بوده و کمیته‌های اعتباری باید دقت نمایند که این نوع ضمانت‌نامه‌ها را با رعایت مقررات مربوط تنها برای امور پیمانکاری صادر نمایند.

نکات با اهمیت در صدور ضمانت‌نامه‌های ریالی

پیش از صدور ضمانت‌نامه بررسی موارد زیر توصیه می‌شود:

۱- دریافت و بررسی تقاضای صدور ضمانت‌نامه که الزاما بایستی از طرف ضمانت‌خواه یا قائم مقام وی تکمیل و امضا شده باشد.

۲- اخذ مدارک لازم از ضمانت‌خواه شامل مدارک شناسایی، اعتبارسنجی، اسناد مناقصه یا مزایده، ابلاغیه کارفرما یا درخواست ذی‌نفع، مجوزهای فعالیت مرتبط با موضوع

ضمانت‌نامه، احراز اهلیت، توان اجرایی و مدیریت ضمانت‌خواه و حصول اطمینان از درستی و اصالت آنها.

- ۳- بررسی مدارک و مطابقت آنها با ضوابط و مقررات پول‌شویی؛
- ۴- صدور ضمانت‌نامه به استناد قراردادهای بدون شماره، تاریخ، مشخصات ذی‌نفع، ضمانت‌خواه و امضای آنان بوده یا متن قرارداد یا قراردادهای ارائه شده مبهم و غیرقابل استناد باشد امکان‌پذیر نیست اما در صورت ارائه پیش‌نویس قرارداد به همراه درخواست کتبی ذی‌نفع صدور ضمانت‌نامه منعی ندارد مشروط بر این که به نحو مقتضی از جمله برقراری ارتباط تلفنی از وجود واقعی ذی‌نفع اطمینان حاصل گردد.
- ۵- در خصوص اشخاص حقوقی استعلام وضعیت بدهی و چک برگشتی صاحبان امضای مجاز و اعضای هیئت مدیره ضروری است.
- ۶- انجام بررسی‌های لازم برای حصول اطمینان از عدم عضویت ضمانت‌خواه و ذی‌نفع در یک گروه ذی‌نفع واحد با در نظر گرفتن مقررات ناظر بر شناسایی ذی‌نفعان واحد.
- ۷- باتوجه به اهمیت تشخیص و تفکیک ضمانت‌نامه‌های تعهدپرداخت از دیگر انواع ضمانت‌نامه، صدور ضمانت‌نامه با ماهیت تعهدپرداخت در قالب ضمانت‌نامه‌های حسن اجرای تعهدات ممنوع است. بنابراین ضرورت دارد پیش از صدور ضمانت‌نامه، مفاد قرارداد اصلی مورد بررسی قرار گرفته و در مواردی که حسب مندرجات قرارداد، موضوع ضمانت‌نامه تضمین پرداخت مبلغ بابت دیون مسلم و قطعی شده ضمانت‌خواه تشخیص داده شود، برای کاهش ریسک مترتب بر صدور ضمانت‌نامه، نسبت به صدور ضمانت‌نامه در قالب تعهدپرداخت اقدام شود.
- ۸- صدور ضمانت‌نامه تعهدپرداخت به نفع مراجع قضایی، سازمان تامین اجتماعی، سازمان امور مالیاتی، وزارت علوم تحقیقات و فناوری، آژانس‌های مسافرتی، شهرداری و... با رعایت مندرجات دستورالعمل صدور ضمانت‌نامه‌های ریالی و اخذ حداقل ۲۰٪ سپرده نقدی و مابقی وثایق و تضمینات معتبر با درجه نقدشوندگی بالا منعی ندارد.
- ۹- صدور ضمانت‌نامه تعهدپرداخت براری تامین مواد اولیه و مصرفی متقاضیان بابت خرید از بورس کالا در قالب ضمانت‌نامه تعهدپرداخت امکان‌پذیر است، اما باید توجه داشت ضمانت‌نامه‌ای که به درخواست عرضه‌کنندگان کالا و به نفع بورس کالا صادر می‌شود، ماهیت تعهدپرداخت ندارد.
- ۱۰- محاسبه و اخذ کارمزد صدور ضمانت‌نامه با در نظر گرفتن نوع و ترکیب وثایق و تضمینات براساس تعرفه بانک مرکزی مندرج در دستورالعمل است. تاکید است.
- ۱۱- در صورت پرداخت وجه ضمانت‌نامه، محاسبه و وصول وجه التزام تاخیر در تادیه دین براساس روش محاسباتی زیر و براساس نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار برای اعطای تسهیلات در قالب عقود غیرمشارکتی به اضافه ۸٪ انجام خواهد شد.

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

تعداد روزهای واقعی سال $\times ۱۰۰$

۱۲- در صورت تقلیل وجه یا مدت ضمانت‌نامه، با درخواست ضمانت‌خواه، استرداد یا آزادسازی بخشی از وثایق و تضمینات و همچنین برگشت بخشی از کارمزد دریافتی متناسب با مبلغ کاهش یافته، امکان‌پذیر است.

۱۳- در مواردی که وثایق و تضمینات ضمانت‌خواه به هر دلیلی از جمله دستور مراجع قضایی برای بازداشت اموال وی در معرض تضعیف یا تضییع قرار گرفته باشد، می‌بایست از تمدید مدت ضمانت‌نامه خودداری و در صورت پرداخت وجه ضمانت‌نامه اقدامات لازم برای وصول طلب به قید فوریت و براساس دستورالعمل‌های مربوط آغاز و تا حصول نتیجه پیگیری شود.

۱۴- چنانچه درخواست تمدید مدت ضمانت‌نامه از طرف ذی‌نفع تا پیش از پایان سررسید به شعبه صادرکننده واصل گردیده، ولی ضمانت‌خواه از تأمین همه یا بخشی از کارمزد تمدید ضمانت‌نامه خودداری نموده و موجودی حساب‌های وی نزد بانک برای تأمین کارمزد تمدید ضمانت‌نامه کفایت ننماید، تأمین کارمزد تمدید ضمانت‌نامه از محل منابع داخلی بانک برای یک نوبت منعی ندارد، مشروط بر این که وضعیت ضمانت‌خواه از نظر فعال بودن یا نبودن، نوع و ترکیب وثایق و تضمینات و صرفه و صلاح بانک در زمان تمدید ضمانت‌نامه مورد نظر قرار گیرد.

در صورت لزوم برای تأمین کارمزد از منابع داخلی برای دفعات بیش از یک بار، چنانچه مانده حساب بدهکار ضمانت‌خواه برای کارمزد تمدید ضمانت‌نامه از ۸۰٪ مبلغ سپرده نقدی ضمانت‌نامه فراتر نرفته باشد تمدید ضمانت‌نامه تنها با کسب مجوز از اداره امور برای شعب و از مدیریت امور شعب مربوط برای شعب مستقل ضروری است.

۱۵- در مواردی که کارمزد تمدید ضمانت‌نامه از محل منابع بانک پرداخت می‌شود، نسبت به مانده بدهی مشتری بابت کارمزد تمدید ضمانت‌نامه محاسبه خسارت تأخیر تأدیه محاسبه خواهد شد.

۱۶- اعطای تسهیلات یا صدور ضمانت‌نامه برای مشتریانی که بابت کارمزد تمدید ضمانت‌نامه به بانک بدهی دارند ممنوع است.

۱۷- چنانچه ضمانت‌خواه پیش از سررسید، لاشه ضمانت‌نامه را به بانک ارائه نماید، پیش از ابطال ضمانت‌نامه و آزادسازی وثایق ضروری است درخواست کتبی ذی‌نفع برای ابطال ضمانت‌نامه را نیز اخذ و به نحو مقتضی اصالت و درستی آن نیز احراز شود.

۱۸- باتوجه به این که پس از انقضای سررسید ضمانت‌نامه از درجه اعتبار ساقط و باطل

خواهد شد، در صورتی که ضمانت‌خواه به هردلیل برای ابطال ضمانت‌نامه به بانک مراجعه نکند یا درخواستی مبنی بر تمدید واصل نگردد، شعبه صادرکننده مکلف است وفق مقررات نسبت به ابطال ضمانت‌نامه و خارج کردن آن از سرفصل ضمانت‌نامه‌های صادره اقدام نموده و سپرده نقدی صدور ضمانت‌نامه را نیز به حساب واسط منتقل نماید تا در صورت مراجعه ذی‌نفع به وی مسترد نماید.

۱۹- در مواردی که ضمانت‌نامه در برابر اخذ توثیق سپرده‌های سرمایه‌گذاری (کوتاه مدت/بلند مدت) صادر می‌گردد، برای حفظ حقوق و منافع بانک بهتر است قرارداد توثیق سپرده به صورت رسمی و در دفتر اسناد رسمی تنظیم شود. در خصوص قراردادهای توثیق سپرده‌ای که به صورت عادی و در محل شعبه تنظیم می‌شوند، شعبه مکلف است قرارداد توثیق را به دقت تکمیل نموده و بی‌درنگ پس از امضای قرارداد توسط مشتری و بانک، شماره و تاریخ تنظیم قرارداد را به صورت دقیق در صدر آن درج و برای پرهیز از مشکلات بعدی، قرارداد توثیق سپرده را با ذکر شماره و تاریخ در حساب انتظامی قراردادها نیز ثبت نمایند.

۲۰- موجودی حساب‌هایی که با تنظیم قرارداد توثیق سپرده برای تضمین تعهدات مشتریان تودیع شده‌اند الزاماً می‌بایست تا سقف قرارداد توثیق سپرده و همزمان با تنظیم قرارداد به نفع بانک مسدود و مراتب در سوابق حساب مورد نظر به گونه‌ای درج گردد که کاربرانی که از دیگر شعب نیز به حساب مورد وثیقه مراجعه می‌کنند از توثیق آن و مسدود بودن آن به نفع بانک اطلاع پیدا نمایند.

۲۱- چنانچه اصل ضمانت‌نامه مفقود و مراتب توسط ذی‌نفع یا ضمانت‌خواه به صورت کتبی به بانک منعکس گردد، در صورت تقاضای ذی‌نفع المثنی با رعایت شرایط زیر صادر خواهد شد:

الف- تکمیل اقرارنامه مفقودی ضمانت‌نامه طبق نمونه پیوست این دستورالعمل.

ب- اخذ کارمزد معادل کارمزد صدور ضمانت‌نامه

۲۲- نظر به ایجاد تعهد قطعی و برگشت‌ناپذیر صدور ضمانت‌نامه برای بانک، ضروری است واحدها پیش از صدور ضمانت‌نامه‌های بانکی، بررسی‌های لازم را وفق ضوابط و مقررات مربوط معمول و اقدامات نظارتی لازم را اعمال و همواره پیگیری‌های مورد لزوم برای تمدید به موقع یا ابطال ضمانت‌نامه در سررسید را به عمل آورند.

نکات قابل توجه در زمان صدور انواع ضمانت‌نامه‌ها:

- ۱- در شرایط خاص، بانک می‌تواند با رعایت ضوابط و مقررات مربوط، ضمانت‌نامه برای اموری نظیر خدمت نظام وظیفه و جبران ضرروزیان صادر نماید.
- ۲- بانک موظف است هر یک از انواع ضمانت‌نامه را تنها در دامنه کاربرد آنها صادر نماید.
- ۳- ...
- ۴- در ...
گردد.

نحوه صدور و عملیات حسابداری ضمانت‌نامه‌های ریالی:

مثال: آقای احمدی از شعبه سعدی درخواست صدور ضمانت‌نامه حسن انجام تعهدات به نفع شرکت توانیر به مبلغ ۸۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال برای مدت ۶ ماه نموده است. شعبه پس از بررسی با صدور ضمانت‌نامه در قبال غیرمنقول به ارزش ۱.۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال و اخذ کارمزد ۲ در سال (فرض غیر منقول ۲ درصد باشد) و ۱۰٪ سپرده ضمانت‌نامه موافقت نموده است. مطلوبیست صدور اسناد حسابداری در هریک از حالات ذیل:

الف- صدور ضمانت‌نامه

ب- ذی نفع درخواست وجه الضمان را نموده است.

پ- ضمانت‌نامه طبق ضوابط بدون پرداخت وجه باطل گردیده است.

$$۸۰۰.۰۰۰.۰۰۰ \times ۱۰\% = ۸۰.۰۰۰.۰۰۰$$

$$\frac{(۸۰۰.۰۰۰.۰۰۰ - ۸۰.۰۰۰.۰۰۰) \times ۲ \times ۶}{۱۲۰۰} = ۷۲۰۰.۰۰۰ \text{ ریال}$$

$$۸۰۰.۰۰۰.۰۰۰ - ۸۰.۰۰۰.۰۰۰ = ۷۲۰.۰۰۰.۰۰۰$$

$$۷۲۰.۰۰۰.۰۰۰ \times ۱۵\% = ۱۰۸۰.۰۰۰.۰۰۰$$

الف-

۱- بدهکار: حساب صندوق / حساب ضمانت‌خواه ۸۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

بستانکار: حساب سپرده ضمانت‌نامه‌های ریالی ۸۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

۲- بدهکار: حساب صندوق / حساب ضمانت‌خواه ۷.۲۰۰.۰۰۰ ریال

بستانکار: حساب کارمزد دریافتی ۷.۲۰۰.۰۰۰ ریال

۳- بدهکار: حساب انتظامی- وثایق و تضمینات ۱۰۸۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

- بستانکار: طرف حساب‌های انتظامی
 ۱.۰۸۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
- ۴- بدهکار: حساب صندوق/ حساب ضمانت خواه
 طبق تعرفه
- بستانکار: حساب بستانکاران داخلی- حق ارزیابی
 طبق تعرفه
- ۵- بدهکار: حساب صندوق/ حساب ضمانت خواه
 $۱.۰۸۰.۰۰۰.۰۰۰ \times \%/۰۰۱ = ۱.۰۸۰.۰۰۰$
 ۱.۰۸۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
- بستانکار: حساب بیمه نزد شعبه مرکزی
 حق بیمه
 ۷۷۷.۶۰۰ ریال
- بستانکار: حساب کارمزد بیمه
 $۱.۰۸۰.۰۰۰ \times \%/۲۸ = ۳۰۲.۴۰۰$
 ۳۰۲.۴۰۰ ریال
- ۶- بدهکار: حساب صندوق/ حساب ضمانت خواه
 ۲۰.۰۰۰ ریال (دوقطعه تمبر مالیاتی)
- بستانکار: حساب تمبر مالیاتی
 ۲۰.۰۰۰ ریال
- ۷- بدهکار: حساب انتظامی تعهدنامه‌ها
 ۸۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال (تعهدنامه نمونه ۱۵۵۰)
- بستانکار: طرف حساب انتظامی
 ۸۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
- ۸- بدهکار: حساب تعهدات مشتریان بابت ضمانت‌نامه‌های ریالی
 ۸۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
- بستانکار: حساب تعهدات بانک بابت ضمانت‌نامه‌های ریالی
 ۸۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
- ب-
- ۹- بدهکار: حساب سپرده ضمانت‌نامه‌های ریالی
 ۸۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
- بستانکار: حساب بستانکاران موقت
 ۸۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
- ۱۰- بدهکار: حساب بدهکاران بابت ضمانت‌نامه‌های پرداخت شده
 ۷۲۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
- بستانکار: حساب بستانکاران موقت
 ۷۲۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
- ۱۱- بدهکار: حساب بستانکاران موقت
 ۸۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
- بستانکار: حساب چک‌های صادره فروخته شده/ حساب ذی نفع
 ۸۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
- ۱۲- بدهکار: حساب تعهدات بانک بابت ضمانت‌نامه‌های ریالی
 ۸۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
- بستانکار: حساب تعهدات مشتریان بابت ضمانت‌نامه‌های ریالی
 ۸۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
- پ-
- ۱۳- بدهکار: حساب سپرده نقدی ضمانت‌نامه‌های ریالی
 ۸۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
- بستانکار: حساب ضمانت خواه
 ۸۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
- ۱۴- بدهکار: حساب تعهدات بانک بابت ضمانت‌نامه‌های ریالی
 ۸۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
- بستانکار: حساب تعهدات مشتریان بابت ضمانت‌نامه‌های ریالی
 ۸۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
- ۱۵- بدهکار: طرف حساب انتظامی
 ۱.۰۸۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

ریال ۱.۰۸۰.۰۰۰.۰۰۰

ریال ۸۰۰.۰۰۰.۰۰۰

ریال ۸۰۰.۰۰۰.۰۰۰

بستانکار: حساب انتظامی- وثایق و تضمینات

۱۶- بدهکار: طرف حساب انتظامی

بستانکار: حساب انتظامی تعهدنامه‌ها

پرسش‌های بخش بیست و دوم

- ۱- ضمانت‌نامه را تعریف نموده، طرف‌های درگیر آن را توضیح دهید.
- ۲- کاربرد ضمانت‌نامه و مدت آن را بنویسید.
- ۳- انواع ضمانت‌نامه را نام ببرید.
- ۴- ضمانت‌نامه شرکت در مناقصه یا مزایده را توضیح دهید.
- ۵- ضمانت‌نامه حسن انجام کار را تعریف کنید.
- ۶- کسور وجه الضمان چیست؟
- ۷- پنج مورد از وثایق قابل قبول به هنگام صدور ضمانت‌نامه را بنویسید.
- ۸- چگونگی تمدید ضمانت‌نامه را توضیح دهید.
- ۹- ابطال ضمانت‌نامه چگونه است؟ موارد ابطال را توضیح دهید.
- ۱۰- در صورت ابطال ضمانت‌نامه پیش از سررسید، نحوه محاسبه‌ی کارمزد چگونه است؟
- ۱۱- چهار مورد از نکات قابل توجه در ضمانت‌نامه را شرح دهید.
- ۱۲- شرکت الف از شعبه بازار درخواست صدور ضمانت‌نامه حسن انجام تعهدات به نفع وزارت صنایع و معادن به مدت ۶ ماه به مبلغ یک میلیارد (۱.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال نموده است. شعبه پس از بررسی‌های لازم نسبت به صدور ضمانت‌نامه در برابر غیرمنقول به ارزش ۱/۵ میلیارد ریال با کارمزد ۲٪ پس از دریافت ۱۰٪ مبلغ ضمانت‌نامه به عنوان وجه نقد در تاریخ ۱۳۸۴/۳/۱ اقدام می‌نماید.
مطلوبست: صدور اسناد حسابداری مربوط و همچنین ابطال ضمانت‌نامه در سررسید.

بخش بیست و سوم:

اعتبارات اسنادی داخلی - ریالی

تعریف اعتبار اسنادی داخلی: تعهد قطعی و برگشت ناپذیر بانک گشایش کننده مبنی بر پرداخت وجه کالا و خدمات در قبال دریافت اسناد را به فروشنده/ سازنده داخلی کالا و خدمات، اعتبار اسنادی داخلی نامیده می شود. اعتبار اسنادی داخلی ریالی یکی از ابزارهای نوین تسهیلاتی است که در کلیه بخش های اقتصادی در قالب عقود جعاله، مرابحه و استصناع اسنادی داخلی را داشته باشد، می تواند صرف نظر از موضوع اعتبار، با متقاضی قرارداد جعاله منعقد نماید. اعتبار اسنادی داخلی جعاله، مرابحه و استصناع اسنادی داخلی را داشته باشد، چنانچه بانک گشایش کننده براساس درخواست متقاضی، قصد تامین مالی وی را نیز داشته باشد و موضوع اعتبار اسنادی داخلی در زمان گشایش آن، کالای موجود یا خدمت باشد، گشایش اعتبار اسنادی داخلی بر پایه عقد مرابحه صورت می پذیرد و در صورتی که موضوع اعتبار اسنادی داخلی، کالایی باشد که در زمان گشایش آن، نزد ذی نفع موجود نبوده و نیازمند ساخت آن در آینده باشد، گشایش اعتبار بر پایه عقد استصناع خواهد بود.

در این قرارداد مفاد UCP ۶۰۰ به عنوان حکمیت درج و مقررات اینکوترمز به عنوان شرایط الحاقی در نظر گرفته شده و جزء جدانشدنی آن است. برای روشن شدن حدود وظایف و مسئولیت های طرفین قراردادها و استفاده از مبانی حقوقی یکنواخت بین مشتریان و بانکها آخرین مجموعه شرایط اتاق بازرگانی بین المللی (اینکوترمز ۲۰۲۰) ملاک عمل خواهد بود. مقررات متحدشکل اعتبارات اسنادی: یکی از مجموعه مقرراتی است که توسط اتاق بازرگانی بین المللی ICC برای تسهیل و یکسان سازی رویه های تجارت بین الملل تدوین شده

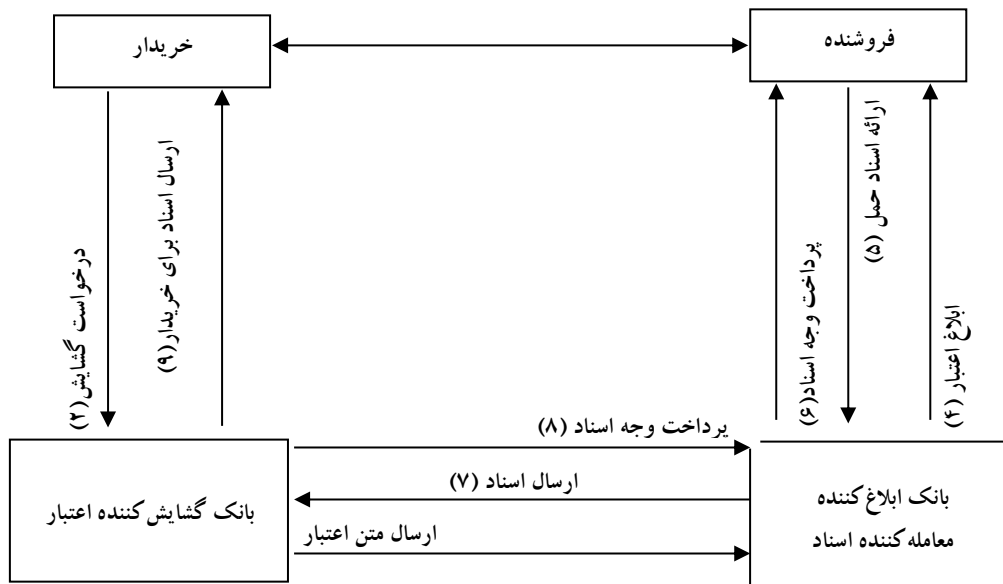
است. این مقررات نخستین بار در سال ۱۹۳۳ تدوین شد و پس از آن چندین بار اصلاح شده که آخرین آن ۲۰۰۷ میلادی بوده و به نشریه UCP ۶۰۰ معروف است. این مقررات مشتمل بر ۳۹ ماده است و به تشریح وظایف، مسئولیت‌ها و اختیارات طرفین درگیر در اعتبارات اسنادی از جمله خریدار، فروشنده، متصدی حمل، بیمه‌گر و بانک‌ها می‌پردازد و در صورت توافق طرفین حاکم بر قرارداد تجاری خواهد بود.

مقررات اینکوترمز (مخفف عبارت International Commercial Terms به مفهوم

اصطلاحات بین‌المللی تجاری): یکی دیگر از مجموعه مقررات تدوین شده توسط اتاق بازرگانی بین‌المللی است و این مقررات حاکم بر قرارداد فروش است و حیطه وظایف و مسئولیت‌های خریدار و فروشنده را در قبال برنامه‌ریزی و اقدام برای حمل کالا (معمولاً از طریق انعقاد قرارداد حمل با متصدی حمل و نقل)، نقاط انتقال ریسک کالا از فروشنده به خریدار و نحوه تقسیم هزینه‌های جابجایی کالا از مبدأ تا مقصد تبیین می‌کند. اینکوترمز نخستین بار در سال ۱۹۳۶ تدوین شد و همانند UCP تاکنون چندین بار بازنگری شده که آخرین آن در سال ۲۰۲۰ بوده و به اینکوترمز ۲۰۲۰ معروف است.

طرفین درگیر در اعتبارات اسنادی داخلی - ریالی:

طرفین درگیر در اعتبارات مذکور عبارت‌اند از: ۱- خریدار ۲- بانک طرف خریدار ۳- فروشنده ۴- بانک طرف فروشنده ۵- موسسه حمل و نقل.



انواع اعتبارات اسنادی داخلی:

- ۱- اعتبارات اسنادی دیداری
- ۲- اعتبارات اسنادی مدت دار

اعتبارات اسنادی دیداری:

در این نوع اعتبار، ذی نفع (فروشنده کالا) به محض تحویل اسناد به بانک و تطبیق و تأیید اسناد توسط بانک، وجه آن را دریافت می‌نماید.

اعتبارات اسنادی مدت دار:

در این اعتبار، به محض ارائه اسناد منطبق با شرایط اعتبار، بانک طرف خریدار تعهد می‌نماید که به موجب آن وجه اسناد را در سررسید مقرر پرداخت کند.

تعیین سررسید اعتبار اسنادی:

سررسید اعتبار (تاریخ انقضای اعتبار اسنادی): روز بانکی که تا پایان وقت اداری آن، ذی نفع اعتبار اسنادی می‌تواند نسبت به ارائه اسناد اقدام نماید.

سررسید اعتبار اسنادی داخلی برای خرید کالا حداکثر ۶ ماه و برای دیگر موارد حداکثر ۱۸ ماه تعیین می‌شود. تمدید سررسید بیش از مدت تعیین شده پس از کسب مجوز از اداره کل اعتبارات امکان پذیر خواهد بود.

حداکثر ۶ ماه	خرید کالا	سررسید اعتبار (تاریخ انقضای اعتبار اسنادی)
حداکثر ۱۸ ماه	دیگر موارد	

گشایش اعتبار اسنادی داخلی مدت‌دار، با سررسید پرداخت بیش از ۳۶۰ روز (از زمان معامله اسناد یا تاریخ حمل) مجاز نیست.

پیش دریافت:

میزان پیش دریافت متناسب با توان و ظرفیت اعتباری متقاضی در اعتبار اسنادی داخلی دیداری، حداقل ۱۰٪ هنگام گشایش اعتبار و در اعتبار اسنادی داخلی مدت‌دار، حداقل ۱۰٪ در زمان گشایش اعتبار و حداقل ۱۰٪ به هنگام معامله اسناد الزامی است.

پیش پرداخت:

پرداخت بخشی از وجه اعتبار اسناد داخلی به ذی نفع (فروشنده) به صورت پیش پرداخت، از منابع متقاضی (خریدار) تنها در برابر اخذ ضمانت‌نامه بدون قیدوشرط معتبر بانکی مجاز است. با قبول تمامی مسئولیت‌های مترتبه توسط متقاضی پیش پرداخت مزبور می‌تواند بدون اخذ ضمانت‌نامه پیش پرداخت بانکی از ذی نفع، صورت پذیرد.

بخش حقوقی:

- ۱- اعتبارات اسنادی داخلی باید با توافق طرفین.
- ۲- چنانچه پیش پرداخت به فروشنده پرداخت شود، بانک پرداخت‌کننده (ابلاغ‌کننده و معامله‌کننده) در صورت عدم حمل کالا استرداد اصل پیش پرداخت و خسارت متعلق معادل سود سپرده‌های سرمایه‌گذاری یک ساله را تعهدنموده و در صورت رد اسناد معامله شده و عدم تطابق آن با شرایط اعتبار، استرداد اصل وجه پرداختی و خسارت آن نیز تابع نرخ مذکور (نرخ سود سپرده یکساله) خواهدبود.
- ۳- هرگونه تاخیر در پرداخت وجه، طبق قرارداد منعقد شده با متقاضی منجر به مطالبه جریمه تاخیر از سوی شعب گشاینده اعتبار می‌شود.
- ۴- در صورت بروز هرگونه اختلاف، مقررات UCP ۶۰۰ و اینکوترمز ۲۰۲۰ مورد توافق به عنوان حکم، قابل استناد خواهدبود.

۵- در صورتی که فروشنده تا سررسید اعتبار اسنادی داخلی به تعهدات خود عمل ننماید، در صورت عدم تمدید، اعتبار مذکور ابطال خواهد شد.

تعیین مبنای عقدی گشایش اعتبار اسنادی داخلی

با توجه به تاکید بانک مرکزی بر تعیین نحوه تامین مالی اعتبار اسنادی داخلی تنها در هنگام گشایش شعب موظفانند پیش از گشایش اعتبار اسنادی داخلی ضمن انجام مذاکره با متقاضیان نوع عقد را تعیین و قرارداد مربوط را از مشتری اخذ نمایند.

نوع عقد	موضوع اعتبار اسنادی	تامین مالی	
مراجعه	کالای ساخته شده/ خدمات	توسط بانک	نحوه تامین مالی
استصناع	کالای نیازمند ساخت	(اعطای تسهیلات)	
جعاله	همه موارد	توسط مشتری	

نکته: چنانچه بانک گشایش کننده تنها قصد ارائه خدمت به متقاضی در قالب گشایش اعتبار اسنادی داخلی داشته باشد (بدون اعطای تسهیلات)، می تواند صرف نظر از موضوع اعتبار، با متقاضی قرارداد جعاله گشایش اعتبار اسنادی داخلی منعقد نماید. در این صورت، تأمین مالی متقاضی در هیچ یک از مراحل اعتبار اسنادی داخلی مقدور نیست. در صورت عدم ایفای تعهدات از جانب متقاضی، بانک گشایش کننده مجاز به پرداخت وجه اعتبار اسنادی داخلی از محل منابع و کالته نبوده و می تواند در صورت درج در قرارداد به صورت شرط ضمن عقد، علاوه بر دریافت مبلغ اعتبار اسنادی داخلی از متقاضی، وجه التزام تأخیر تأدیه دین، بر مبنای نرخ سود عقود غیرمشارکتی به علاوه درصدهای مقرر در آیین نامه وصول مطالبات، متناسب با مبلغ و مدت تأخیر از وی مطالبه نماید.

نکات قابل توجه:

- ۱- ارائه کارت بازرگانی یا مجوز فعالیت معتبر نظیر پروانه تولید، جواز کسب و... مرتبط با نوع کالای مورد سفارش توسط متقاضی الزامی است.
- ۲- اخذ اطلاعات اعتباری متقاضی (اعتبارسنجی) الزامی است.
- ۳- تغییر شرایط اعتبار در صورت قبول فروشنده به درخواست متقاضی و به تشخیص بانک در صورت لزوم با تأمین پوشش ریسکهای مربوط بدون حذف اسناد اصلی بلامانع است.
- ۴- در اسناد اصلی اعتبار می باید نام خریدار، بانک و شماره اعتبار و... درج گردد.

- ۵- اخذ مدارک مورد نیاز و تکمیل درخواست گشایش اعتبار اسنادی داخلی- ریالی و امضای فرم‌های شرایط عمومی گشایش اعتبار اسنادی توسط مشتری الزامی است.
- ۶- اخذ اصل بیمه نامه معتبر به نفع بانک ملی ایران، شعبه گشایش‌کننده اعتبار که خطرات احتمالی آتش‌سوزی، زلزله، سیل را تا تسویه کامل طلب بانک به میزان ۱۲۰٪ ارزش کالای موضوع اعتبار اسنادی پوشش دهد.
- ۷- ارائه پیش فاکتور به نام خریدار که در آن شماره حساب و نام بانک فروشنده نیز درج شده باشد. در ضمن لازم است فروشنده قیمت مندرج در پیش فاکتور را با قیمت روز بازار مطابقت و تأیید نماید و همچنین نام تولیدکننده به صراحت در پروفرما (پیش فاکتور) درج گردد.
- ۸- تکمیل و امضای قرارداد لازم‌الاجرا توسط خریدار مبنی بر مالکیت بانک نسبت به کالا تا تسویه نهایی.
- ۹- تنزیل اسناد اعتبار داخلی مدت‌دار پس از اخذ مجوز اداره کل اعتبارات، تنها در قالب عقد خرید دین و همچنین منوط به اخذ شماره درخواست منحصر به فرد از سامانه پیام‌رسان الکترونیکی مالی (سپام) است.

کارمزد:

نرخ کارمزد گشایش اعتبار اسنادی داخلی، بر مبنای مدت اعتبار اسنادی داخلی (از تاریخ گشایش تا تاریخ سررسید اعتبار اسنادی داخلی) و مبلغ اعتبار اسنادی داخلی گشایش شده یا بهای تمام شده کالا/خدمت، پس از کسر پیش دریافت حداکثر یک در هزار برای سه ماه اول یا کسر سه ماه، و نیم در هزار برای هر ماه بعدی یا کسر ماه تعیین می‌گردد. در هر صورت بانک می‌تواند حداقل مبلغ ۵۰۰.۰۰۰ ریال مطالبه نماید.

میان دریافت، به

چنانچه پیام ابلاغ گشایش /اصلاح اعتبار اسنادی داخلی ریالی به ذی‌نفع از طریق بانک دیگری به غیر از بانک گشایش‌کننده صورت پذیرد، بانک ابلاغ‌کننده می‌تواند حداکثر ۲۰۰.۰۰۰ ریال بابت پیام ابلاغ/گشایش/اصلاح اعتبار اسنادی داخلی دریافت نماید.

بانک گشایش‌کننده می‌تواند بابت پذیرش پرداخت (بررسی اسناد) حداکثر نیم در هزار بر مبنای مبلغ اسناد به عنوان کارمزد پذیرش پرداخت (بررسی اسناد)، مطالبه نماید.

نکته: در صورت ارائه اسناد به بانک تعیین شده (کارگزار) برای بررسی اسناد و پذیرش

پرداخت، علاوه بر بانک گشایش کننده، بانک تعیین شده نیز می تواند، حداکثر نیم در هزار بر مبنای مبلغ اسناد به عنوان کارمزد پذیرش پرداخت (بررسی اسناد)، مطالبه نماید.

گشایش اعتبار و ابلاغ به بانک طرف فروشنده:

- ۱- اخذ و کنترل مفاد درخواست متقاضی (خریدار) و مطابقت آن با پیش فاکتور و بیمه نامه
- ۲- مبلغ پیش دریافت از حساب مشتری برداشت و به حساب پیش دریافت اعتبارات اسنادی داخلی- ریالی واریز شود.
- ۳- اخذ کارمزد و به حساب کارمزد اعتبارات اسنادی داخلی- ریالی واریز شود.
- ۴- ابطال تمبر مالیاتی طبق تعرفه به قراردادهای جعاله، مراحه و استصناع، قرارداد لازم الاجرا و فرم تقاضای گشایش اعتبار اسنادی.
- ۵- صدور سند انتظامی قراردادها؛
- ۶- پس از اخذ مدارک و مستندات، وثایق و تضمین های مربوط و تکمیل پرونده اعتباری، ثبت های سیستمی مربوط برای اخذ شماره منحصر به فرد اعتبار اسنادی از سامانه پیام رسانی الکترونیکی مالی (سپام) و سپس صدور پیام ۷۰۰ (گشایش اعتبار اسنادی) صورت می پذیرد.
- ۷- حداقل اسناد مورد نیاز برای معامله و پرداخت اسناد که در شرایط اعتبار لحاظ می شود:
 - ۱-۷- سیاهه فروش کالا یا صورت وضعیت/صورت حساب خدمت که در آن نام فروشنده و مطابقت کالا با پیش فاکتور و قرارداد فروش و همچنین مطابقت قیمت کالا با قیمت های روز بازار تأیید شده باشد و اخذ تعهدنامه مبنی بر این که کالاهای فروخته شده به شرح مندرج در سیاهه دقیق همان کالای مورد نظر خریدار موضوع پیش فاکتور اولیه شماره..... مورخ.... و تغییرات بعدی آن بوده و قیمت آن عین قیمت روز بازار است و توافق دیگری خارج از این قرارداد با خریدار صورت نگرفته است. (تعهدنامه واقعی بودن معامله پایه)
 - ب) بارنامه یا راه نامه یا قبض انبار یا رسید ساده (Simple Receipt) از متصدی حمل یا سند حمل داخلی با کامیون که توسط یکی از شرکت های حمل و نقل مجاز داخلی به نام بانک صادر شده باشد و نشانگر حمل کالا به مقصد بوده و در صورت نیاز بنابر شرایط اعتبار تحویل آن به یکی از انبارهای عمومی یا خصوصی مورد قبول بلنک با درج آدرس کامل باشد و هنگام گشایش اعتبار نام انبار تحویل کالا و محل و نشانی دقیق آن نیز باید مشخص گردد.

تذکره:

کالا) صادر گردد و در آن تاکید شده باشد که کالا فقط با مجوز بانک از انبار خارج می‌شود.

ج) گواهی بازرسی کالا توسط شرکت‌های بازرسی مستقل و معتبری که در فهرست شرکت‌های بازرسی مجاز بانک مرکزی قرار دارند، صادر و ذی نفع اعتبار اسناد داخلی موظف است این سند را به همراه دیگر مدارک مورد نیاز از جمله سیاهه تجاری و سند حمل به بانک ارائه نماید.

پرداخت وجه اعتبار اسنادی داخلی، تنها در برابر ارائه مدارک مورد اشاره و مطابق با شرایط اعتبار امکان‌پذیر است.

۸- تعهدنامه رعایت قانون مبارزه با پول‌شویی

۹- اخذ استعلام و اعتبارسنجی متقاضی

مقطع ارائه و معامله اسناد:

۱- بانک گشایش‌کننده پس از دریافت اسناد می‌بایست حداکثر ظرف مهلت ۵ روز بانکی پس از روز ارائه، اسناد را بررسی و در صورت مطابقت با شرایط اعتبار اسنادی داخلی گشایش شده و دستورالعمل اعتبارات اسنادی داخلی وجه اسناد را پرداخت یا نسبت به صدور سند تعهد پرداخت مدت‌دار اقدام نماید. چنانچه بانک گشایش‌کننده تشخیص دهد اسناد دارای مغایرت است، باید مراتب را بطور کتبی ظرف مهلت مزبور از طریق بانک تعیین شده به اطلاع ذی‌نفع برساند. همچنین می‌بایست به محض بررسی اسناد و احراز مطابقت/مغایرت آن، مراتب را با صدور "نامه ابلاغیه" طبق نمونه مربوطه به متقاضی اعتبار برای تأمین تتمه وجه اعتبار تحت اعتبار اسنادی دیداری یا میان‌دریافت اعتبار اسنادی مدت‌دار ابلاغ نماید.

۲- بانک معامله‌کننده پس از دریافت اسناد حمل و در صورت مطابقت اسناد با شرایط اعتبار نسبت به پرداخت و مطالبه وجه وفق شرایط که در متن اعتبار درج گردیده است، اقدام و به فروشنده پرداخت می‌نماید. اسناد حمل می‌باید طبق شرایط اعتبار به بانک بازکننده ارسال گردد.

ارائه اسناد مطابق: عبارت از ارائه اسناد، منطبق با شرایط اعتبار اسنادی داخلی گشایش‌شده، مقررات متحدشکل اعتبار اسنادی و دستورالعمل اعتبار اسنادی داخلی است.

همچنین اسناد ارائه شده نباید با هم مغایرت داشته باشند. به عنوان مثال شماره فاکتور در کلیه اسناد یکسان باشد.

ابلاغ اسناد حمل به خریدار:

- ۱- بانک بازکننده پس از دریافت اسناد حمل مطابق با شرایط اعتبار ضمن ایجاد حساب انتظامی «اسناد رسیده تحت اعتبارات اسنادی داخلی- ریالی» و برگشت حساب تعهدات مشتریان بابت اعتبارات اسنادی داخلی- ریالی اقدام و بر اساس شرایط اعتبار در صورتی که متقاضی قسمتی از وجه اسناد را تودیع ننموده باشد، از محل حساب «بدهکاران بابت اعتبارات اسنادی داخلی- ریالی» پرداخت و طبق توافقات به عمل آمده و به استناد تضمینات و وثایق مأخوذه نسبت به وصول مانده وجه اقدام می‌نماید.
- ۲- یک نسخه از ابلاغیه وصول اسناد حمل مستقیم به شرکت بیمه ارسال می‌شود.

واریز اسناد حمل:

- ۱- پس از اخذ باقیمانده وجه اسناد حمل از خریدار و تسویه کامل آن، اسناد حمل ظهنویسی و به همراه دیگر اسناد دریافتی به خریدار طبق ضوابط تحویل می‌گردد.
- ۲- حساب انتظامی اسناد رسیده تحت اعتبارات اسنادی داخلی- ریالی برگشت می‌شود.
- ۳- واریز و تسویه اسناد حمل مغایر با شرایط اعتبار منوط به قبولی خریدار و بلنک (برحسب مورد) و برداشت باقیمانده وجه اسناد است.

نکته نظارتی:

با عنایت به این که پس از گشایش اعتبارات اسنادی، در صورت عدم ایفای تعهدات از سوی مشتری، بانک متعهد به ایفای تعهدات است، بنابراین ضروری است واحدها پیش از گشایش اعتبارات اسنادی وفق ضوابط و مقررات مربوط تمهیدات و کنترل‌های لازم را در صورت نیاز با هماهنگی ادارات کل ذی‌ربط به‌عمل آورند.

تبصره: چنانچه تأمین بقیه مبلغ گشایش اعتبارات اسنادی از طریق پرداخت تسهیلات صورت پذیرد، می‌بایست اقدامات نظارتی لازم بر اساس حدود اختیارات تقویضی و نوع تسهیلات اعطایی از سوی واحدهای ذی‌ربط انجام پذیرد.

صدور اسناد حسابداری:

مثال: شرکتی درخواست گشایش اعتبار اسنادی در تاریخ ۱۴۰۲/۷/۲۰ به شعبه مرکزی ارائه

نموده است.

مبلغ اعتبار اسنادی: ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

پیش دریافت: ۱۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

وثیقه: غیر منقول: ۹۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

در زمان گشایش اعتبار اسنادی داخلی، براساس مفاد ماده (۳) «ضوابط ناظر بر تعرفه‌های بانکی اعتبار اسنادی داخلی- ریالی»، کارمزد گشایش اعتبار اسنادی داخلی محاسبه و با توجه به ضوابط اعتبار اسنادی داخلی، در صورتی که سررسید اعتبار اسنادی بیش از ۳ ماه یا کمتر از آن کارمزد گشایش معادل ۱ در هزار است و در صورتی که سررسید اعتبار اسنادی بیش از ۳ ماه باشد برای هر ماه ۰/۵ در هزار اضافه می‌گردد. حداقل کارمزد ۵۰۰.۰۰۰ ریال است. کارمزد گشایش پس از کسر پیش دریافت مأخوذه قابل محاسبه خواهد بود.

به عنوان مثال تاریخ گشایش: ۱۴۰۲/۷/۲۰ سررسید ۵ ماهه

$$90,000,000 \times \left(\frac{1}{1000} + \frac{0/5}{1000} + \frac{0/5}{1000} \right) = 180,000$$

با توجه به این که کارمزد محاسبه شده کمتر از حداقل تعیین شده است ۵۰۰.۰۰۰ ریال

دریافت می‌شود.

به عنوان مثال تعداد ۲ فقره تمبر مالیاتی (هر فقره ۱۰۰.۰۰۰ ریال) روی فرم‌ها ابطال می‌شود.

بدهکار: صندوق / حساب متقاضی ۱۰.۵۲۰.۰۰۰ ریال

بستانکار: پیش دریافت از مشتریان بابت اعتبارات اسنادی داخلی (دولتی/غیردولتی)

۱۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

بستانکار: سود و کارمزد سال‌های آینده - کارمزد گشایش اعتبار اسنادی ۵۰۰.۰۰۰ ریال

بستانکار: تمبر مالیاتی ۲۰.۰۰۰ ریال

تبصره ۱- چنانچه تاریخ گشایش اعتبار اسنادی داخلی در یک دوره مالی و سررسید آن

در دوره دیگری باشد، بانک گشایش‌کننده باید در مقطع تهیه صورت‌های مالی ثبت حسابداری

لازم را در خصوص تعدیل درآمد کارمزد گشایش در دفاتر خود بابت مدت زمان سپری شده از

گشایش اعتبار اسنادی اعمال نماید.

تبصره ۲- در صورت تغییر در سررسید یا مبلغ اعتبار اسنادی داخلی، بانک گشایش‌کننده

بابت تعهدات بانک گشایش‌کننده به ذی نفع، سند حسابداری زیر به مبلغ اعتبار اسنادی داخلی صادر می‌گردد:

تبصره ۳- در اعتبار اسنادی داخلی مدت‌دار، حداکثر دو درصد (۲٪) مبلغ اسناد پس از

کسر پیش دریافت و میان دریافت، به صورت سالیانه از تاریخ ارائه اسناد مطابق تا تاریخ سررسید پرداخت، به مبلغ کارمزد مزبور اضافه می‌گردد.

۲- ثبت انتظامی وثایق و قراردادها:

بدهکار: حساب‌های انتظامی - وثایق اعتبار اسنادی داخلی - ریالی ۹۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

بستانکار: طرف حساب‌های انتظامی ۹۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

تعداد برگ‌های اوراق بهادار و قطعه‌های اشیاء قیمتی اخذ شده به عنوان وثایق و تضمینات به ازای هر برگ و یا قطعه، یک ریال به شرح ذیل در حساب‌ها ثبت می‌شود:

بدهکار: حساب‌های انتظامی - برگ‌های اوراق بهادار و اشیاء قیمتی به ازای

هر برگ و یا قطعه یک ریال

بستانکار: طرف حساب‌های انتظامی به ازای هر برگ و یا قطعه یک ریال

ثبت‌های حسابداری انعقاد قرارداد با متقاضی:

بدهکار: حساب‌های انتظامی - قرارداد جعاله اعتبار اسنادی داخلی - ریالی یک ریال

بستانکار: طرف حساب‌های انتظامی یک ریال

۳- ثبت حسابداری ورود تعهد گشایش اعتبار اسنادی داخلی:

بابت تعهدات بانک گشایش‌کننده به ذی نفع، سند حسابداری زیر به مبلغ اعتبار اسنادی

داخلی گشایش شده صادر می‌گردد:

بدهکار: حساب طرف تعهدات بانک بابت اعتبارات اسنادی داخلی باز شده

۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

بستانکار: حساب تعهدات بانک بابت اعتبارات اسنادی داخلی باز شده - دیداری/مدت‌دار

۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

از آنجایی که در زمان گشایش اعتبار اسنادی داخلی، متقاضی نیز در خصوص تأمین مبلغ

اعتبار اسنادی گشایش شده، در قبال بانک گشایش‌کننده متعهد می‌گردد لذا تعهدات وی به

مبلغ اعتبار اسنادی داخلی گشایش شده پس از کسر پیش دریافت ماخوذه از متقاضی به شرح ذیل ثبت می‌شود:

بدهکار: تعهدات مشتریان بابت اعتبارات اسنادی داخلی - ریالی ۹۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

بستانکار: طرف تعهدات مشتریان بابت اعتبارات اسنادی داخلی - ریالی ۹۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

ثبت‌های مورد نیاز در هنگام معامله اسناد در بانک گشایش‌کننده:

۱- ورود انتظامی اسناد

به محض وصول اسناد: (به عنوان مثال کل مبلغ اعتبار اسنادی در یک پارت اسناد

ارائه می‌شود)

بد: حساب‌های انتظامی - اسناد واصله اعتبار اسنادی داخلی - ریالی ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

بس: طرف حساب‌های انتظامی ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

ثبت تعداد برگ‌های اسناد واصله:

بدهکار: حساب‌های انتظامی - اسناد واصله اعتبار اسنادی داخلی - ریالی

به ازای هر برگ یک ریال

بستانکار: طرف حساب‌های انتظامی به ازای هر برگ یک ریال

تبصره: چنان چه پس از بررسی اسناد ارائه شده از سوی ذی‌نفع، مشخص گردد اسناد

مزبور مغایر بوده و به ذی‌نفع برگردانده شود، ثبت‌های حسابداری مزبور هم به همان صورت

برگشت می‌شود.

۲- ثبت حسابداری محاسبه و مطالبه کارمزد بررسی اسناد یا پذیرش پرداخت:

نیم در هزار نسبت به مبلغ اسناد کارمزد بررسی اسناد:

$$\frac{۰/۵}{۱۰۰۰} \times ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰ = ۵۰,۰۰۰$$

بدهکار: صندوق / حساب متقاضی ۵۰.۰۰۰ ریال

بستانکار: حساب کارمزد دریافتی ۵۰.۰۰۰ ریال

۳- پس از ارائه اسناد مطابق کارمزد گشایش تحقق یافته محسوب می‌شود:

بدهکار: سود و کارمزد سال‌های آینده - کارمزد گشایش اعتبار اسنادی ۵۰۰.۰۰۰ ریال

بستانکار: کارمزد دریافتی ۵۰۰.۰۰۰ ریال

۴- خروج تعهد: چنانچه اسناد ارائه شده از سوی ذی‌نفع، پس از بررسی حسب ضوابط بررسی اسناد، مطابق باشد یا در صورت مغایرت در اسناد، متقاضی مغایرت را قبول نماید بانک گشایش‌کننده باید ثبت‌های حسابداری زیر را در دفاتر خود اعمال نماید.
ثبت سند برگشت تعهدات بانک نسبت به ذی‌نفع:

بدهکار: حساب تعهدات بانک بابت اعتبارات اسنادی داخلی باز شده- دیداری / مدت‌دار ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

بس: حساب طرف تعهدات بانک بابت اعتبارات اسنادی داخلی باز شده ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

ثبت سند برگشت تعهدات مشتریان در برابر بانک گشایش‌کننده:
بدهکار: طرف تعهدات مشتریان بابت اعتبارات اسنادی داخلی- ریالی ۹۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
بستانکار: تعهدات مشتریان بابت اعتبارات اسنادی داخلی- ریالی ۹۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

ثبت حسابداری پرداخت به ذی‌نفع:

۱- اعتبار اسنادی داخلی دیداری:

در صورت کسری وجه تامین شده توسط متقاضی وجه مزبور از سرفصل بدهکاران بابت اعتبارات اسنادی داخلی پرداخت شده تامین می‌شود.

به عنوان مثال چنانچه در مقطع معامله اسناد مبلغ ۸۳.۰۰۰.۰۰۰ ریال توسط متقاضی تامین و به حساب پیش دریافت واریز شود، پس از لحاظ نمودن مبلغ ۱۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال پیش دریافت مازاده در هنگام گشایش، ثبت‌های زیر صورت می‌پذیرد:

بدهکار: صندوق یا حساب متقاضی ۸۳.۰۰۰.۰۰۰ ریال

بستانکار: پیش دریافت از مشتریان بابت اعتبارات اسنادی داخلی (دولتی/غیردولتی)

۸۳.۰۰۰.۰۰۰ ریال

بدهکار: بدهکاران بابت اعتبارات اسنادی داخلی پرداخت شده ۷.۰۰۰.۰۰۰ ریال

بدهکار: پیش دریافت از مشتریان بابت اعتبارات اسنادی داخلی ۹۳.۰۰۰.۰۰۰ ریال

بستانکار: حساب ذی‌نفع / حساب انواع چک‌های بانکی فروخته شده ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

۲- اعتبار اسنادی داخلی مدتدار:

هنگام معامله اسناد (به مبلغ ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال):

اخذ میان دریافت از متقاضی به عنوان مثال به میزان ۱۰٪:

بدهکار: صندوق یا حساب متقاضی ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

بستانکار: پیش دریافت از مشتریان بابت اعتبارات اسنادی داخلی (دولتی / غیردولتی)

۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

محاسبه کارمزد تعهد ۲٪ در سال پس از کسر پیش دریافت و میان دریافت:

به عنوان مثال سررسید پرداخت اعتبار اسنادی مدتدار ۶ ماهه

$$۸۰,۰۰۰,۰۰۰ \times \frac{۲}{۱۰۰} \times \frac{۶}{۱۲} = ۸۰۰,۰۰۰$$

۸۰۰.۰۰۰

بدهکار: صندوق / حساب متقاضی

ریال

۸۰۰.۰۰۰ ریال

بستانکار: حساب کارمزد دریافتی

ثبت حسابداری صدور سند تعهد پراخت با میان دریافت ۱۰٪:

بدهکار: بدهکاران بابت اعتبارات اسنادی و بروات مدتدار به ریال (دولتی / غیر دولتی)

۸۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

بدهکار: پیش دریافت از مشتریان بابت اعتبارات اسنادی داخلی (دولتی / غیر دولتی)

۲۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

بستانکار: بدهی بلنک بابت پذیرش اسناد اعتبارات اسنادی و بروات ریالی مدتدار

۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

(دولتی / غیر دولتی)

تبصره: در صورت استنکاف متقاضی از پرداخت میان دریافت به بانک گشایش کننده، بانک

مزبور موظف است در مقطع تهیه صورتهای مالی وجه التزام تاخیر تادیه دین مربوط را

محاسبه و به شرح زیر در حسابها ثبت نماید:

بدهکار: وجه التزام دریافتی - اعتبار اسنادی داخلی ریالی به میزان وجه التزام تاخیر دین

متعلقه

بستانکار: وجه التزام دریافتی از محل سایر مطالبات بانک به میزان وجه التزام تاخیر دین

متعلقه

هنگام سررسید پرداخت:

هم زمان با پرداخت وجه به ذی نفع و تسویه حساب، ثبت زیر صورت می پذیرد:

بدهکار: حساب بدهی بانک بابت پذیرش اسناد اعتبارات اسنادی و بروات ریالی مدت‌دار (دولتی / غیر دولتی) ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
بستانکار: حساب ذی‌نفع / حساب انواع چک‌های بانکی فروخته شده ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
 در صورت کسری وجه تامین شده توسط متقاضی وجه مزبور از سرفصل بدهکاران بابت اعتبارات اسنادی داخلی پرداخت شده تامین می‌شود. به عنوان مثال چنانچه در مقطع سررسید پرداخت مبلغ ۷۳.۰۰۰.۰۰۰ ریال توسط متقاضی تامین و بحساب پیش دریافت واریز شود پس از لحاظ نمودن مبلغ پیش دریافت و میان دریافت ماخوذه ثبت زیر صورت می‌پذیرد:
 به مبلغ اسناد ارائه شده پس از کسر پیش دریافت و میان دریافت ماخوذه از متقاضی:

بدهکار: صندوق یا حساب متقاضی ۷۳.۰۰۰.۰۰۰ ریال
بستانکار: پیش دریافت از مشتریان بابت اعتبارات اسنادی داخلی ۷۳.۰۰۰.۰۰۰ ریال
بدهکار: بدهکاران بابت اعتبارات اسنادی داخلی پرداخت شده ۷.۰۰۰.۰۰۰ ریال

بدهکار: پیش دریافت از مشتریان بابت اعتبارات اسنادی داخلی ۷۳.۰۰۰.۰۰۰ ریال
بستانکار: بدهکاران بابت اعتبارات اسنادی و بروات مدت‌دار به ریال ۸۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

دریافت وجه از متقاضی و تسویه بدهی:

چنانچه متقاضی در هنگام معامله اسناد اعتبار اسنادی دیداری یا سررسید پرداخت اعتبار اسنادی مدت‌دار از پرداخت وجه خودداری نموده، اما پس از مدتی نسبت به پرداخت وجه اقدام نماید ثبت‌های زیر برای تسویه بدهی اجرا می‌شود:

بدهکار: صندوق یا حساب متقاضی ۷.۰۰۰.۰۰۰ ریال
بستانکار: بدهکاران بابت اعتبارات اسنادی داخلی پرداخت شده ۷.۰۰۰.۰۰۰ ریال
بستانکار: وجه التزام دریافتی - اعتبار اسنادی داخلی ریالی
 به میزان وجه التزام تاخیر دین مربوط

تسویه قرارداد جعاله:

خروج انتظامی قرارداد پس از تسویه کامل قرارداد جعاله:

بدهکار: طرف حساب‌های انتظامی به مبلغ یک ریال

بس:

ریال

- خروج انتظامی وثایق و قراردادهای:

بدهکار: طرف حساب‌های انتظامی
ری ۹۰.۰۰۰.۰۰۰

ال

بستانکار: حساب‌های انتظامی - وثایق اعتبار اسنادی داخلی - ریالی ۹۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال
تعداد برگ‌های اوراق بهادار و قطعه‌های اشیای قیمتی دریافتی به عنوان وثایق و تضمینات
به ازای هر برگ یا قطعه، یک ریال به شرح ذیل در حساب‌ها ثبت می‌شود:
بدهکار: طرف حساب‌های انتظامی
به ازای هر برگ و یا قطعه یک ریال
بستانکار: حساب‌های انتظامی - برگ‌های اوراق بهادار و اشیای قیمتی
به ازای هر برگ و یا قطعه یک ریال

ثبت‌های حسابداری اصلاح اعتبار اسنادی داخلی:

چنانچه اعتبار اسنادی داخلی اصلاح گردد، به عنوان مثال؛ سررسید یا مبلغ اعتبار اسنادی داخلی تغییر یابد، بانک باید ثبت‌های حسابداری تعدیل وثایق، کارمزد و تعهدات را به شرح مندرج در این دستورالعمل اعمال نمایند.

- ثبت‌های حسابداری درخواست ابطال یا انقضای مدت اعتبار اسنادی داخلی و عدم ارائه اسناد مطابق از سوی ذی‌نفع:

در صورتی که پیش از سررسید، اعتبار اسنادی داخلی ابطال گردد یا مدت اعتبار اسنادی داخلی به اتمام رسیده باشد و در طی این مدت، ذی‌نفع اسناد مطابق را ارائه ننموده باشد؛ بانک باید ثبت‌های حسابداری مربوط به برگشت پیش دریافت، تعهدات، وثایق، قراردادها و... را در دفاتر خود اعمال نماید. همچنین بانک گشایش‌کننده موظف است مبلغ کارمزد گشایش اعتبار اسناد داخلی را پس از کسر حداکثر ۹۰٪ به عنوان جبران هزینه‌های عملیاتی بانک، به متقاضی برگرداند.
بدهکار: سود و کارمزد سالهای آینده - کارمزد گشایش اعتبار اسنادی داخلی به مبلغ مانده حساب

بستانکار: صندوق / حساب متقاضی به مبلغ برگشت شده به متقاضی

بستانکار: حساب کارمزد دریافتی
به میزان جبران هزینه‌های عملیاتی

پرسش‌های بخش بیست و سوم

- ۱- اعتبار اسنادی داخلی را تعریف و طرف‌های درگیر آن را توضیح دهید.
 - ۲- UCP ۶۰۰ و اینکوترمز را توضیح دهید.
 - ۳- در حال حاضر حداقل مبلغ گشایش اعتبارات اسنادی داخلی چه میزان است؟
 - ۴- انواع اعتبارات اسنادی داخلی را بنویسید.
 - ۵- اعتبار اسنادی مدت‌دار چیست؟
 - ۶- اعتبار اسنادی دیداری را توضیح دهید.
 - ۷- حداقل پیش دریافت در اعتبار اسنادی داخلی چه میزان است؟
 - ۸- حداکثر مدت اعتبار اسنادی داخلی را بنویسید.
 - ۹- در صورت عدم تامین وجه اعتبار در سررسید توسط خریدار وظیفه واحدها چیست؟
 - ۱۰- چهارمورد از نکات قابل توجه در گشایش اعتبار اسنادی داخلی را بنویسید.
 - ۱۱- آقای اصغری به شعبه فردوسی مراجعه و با ارائه پیش فاکتور از شرکت الف به مبلغ ۲.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال درخواست گشایش اعتبار اسنادی نموده است. شعبه پس از تکمیل پرونده و رعایت دستورالعمل‌های اجرایی طبق شرایط زیر اقدام به گشایش اعتبار مذکور نموده است:
- مدت اعتبار اسنادی داخلی ۴ ماه
 - پیش دریافت از خریدار (متقاضی) ۲۰٪
 - نوع اعتبار اسنادی دیداری
 - وثایق و تضمین‌ها: غیرمنقول به ارزش ۱.۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال و کسری آن سفته با مارژ ۳۰٪
- مطلوبست:** صدور اسناد حسابداری کلیه مراحل گشایش اعتبار و محاسبه و اخذ کارمزدهای مربوط.

بخش بیست و چهارم :

وجوه اداره شده

تعریف:

وجوه اداره شده وجوهی است که طبق قرارداد یا طبق قانون برای مصارف مشخص در اختیار بانک گذارده شده است و بانک به نیابت واگذارنده و با یا بدون نظارت او این وجوه را به مصارف تعیین شده می‌رساند.

واگذارنده اعتبار: دستگاه اجرایی (ملی یا استانی) یا هر شخص حقیقی یا حقوقی است که با عقد قرارداد با بانک عامل اعتبارات لازم را در اختیار بانک قرار می‌دهد.

بانک عامل: بانک یا موسسات اعتباری است که به حکم قانون یا با مجوز بانک مرکزی ج.ا.ا. تأسیس شده و طرف قرارداد واگذارنده اعتبار است.

واگذارنده اعتبار موظف است براساس قرارداد منعقد شده با بانک، اعتبارات مربوط به وجوه اداره شده را در اختیار بانک قرار دهد.

بانک باید سود حاصل از وجوه مذکور و مبالغ دریافتی بابت بازپرداخت اقساط تسهیلات

تسهیلات را به حساب اعتبار واگذارنده اعتبار واریز نماید. نماینده اعتبارات تسهیلات

بانک عامل و واگذارنده اعتبار موظف هستند حساب‌های مربوط به وجوه اداره شده را به صورتی نگهداری کنند که در هر زمان اطلاعات مربوط به مصرف آن به تفکیک اصل و سود تسهیلات اعطا شده و اقساط معوق و میزان وجوه اداره شده مصرف شده، قابل تحصیل باشند.

کاربرد

به منظور اجرای طرح‌های مورد نیاز و اشتغال زایی به ویژه در مناطق محروم، دولت سالانه بودجه‌ای با عنوان وجوه اداره شده از طریق وزارتخانه‌ی مربوط در اختیار بانک عامل طبق قرارداد بین دو طرف قرار می‌دهد و بخشی از بودجه طرح نیز از طریق بانک عامل از منابع داخلی بانک تأمین می‌شود.

بانک عامل وجوه دریافتی از دولت را نزد شماری از واحدهای خود که توسط اداره کل اعتبارات تعیین می‌گردند متمرکز می‌نماید. (شعب اصلی)

وجوه اداره شده توسط دیگر شعب:

لازم به ذکر است در پاره‌ای از موارد، چنانچه اشخاص حقیقی یا حقوقی معرفی شده از جانب واگذارنده اعتبار، عملیات بانکی خود را نزد دیگر شعب (غیر از شعبه اصلی) متمرکز نموده باشند، بنا به درخواست مشتری، شعب اصلی مجازند وجوه اداره شده تخصیص یافته را به آن شعب انتقال دهند. (شعب عامل)

نحوه محاسبه و اخذ کارمزد

درآمد بانک در برابر خدماتی که در این رشته از عملیات انجام می‌دهد منحصرأً کارمزد مدیریت تخصیص منابع طبق توافق با واگذارنده وجوه است. کارمزد وجوه اداره شده موضوع این بخش به شرح زیر می‌باشد:

نحوه ثبت عملیات حسابداری:

۱- هنگام دریافت وجه توسط شعبه اصلی (از واگذارنده اعتبار):

بدهکار: حساب صندوق/ جاری واگذارنده اعتبار (کد ۲۰۱۰۰۱۰۱)
 بستانکار: وجوه اداره شده- مصرف نشده (وزارت...) (کد ۲۲۹۰۰۴۰۱)

۲- صدور اسناد زیر خط دارایی:

بدهکار: حساب وجوه اداره شده- مصرف نشده (زیر خط) (کد ۶۱۶۰۰۴۰۱)
 بستانکار: حساب وجوه اداره شده (زیر خط) (کد ۷۱۵۰۰۱۰۱)

۳- هنگام اعطای تسهیلات از محل وجوه اداره شده به اشخاص حقیقی یا حقوقی:

بدهکار: حساب وجوه اداره شده- مصرف نشده (وزارت...) (کد ۲۲۹۰۰۴۰۱)
 بستانکار: حساب صندوق/ جاری/ حساب مشتری حقیقی یا حقوقی (کد ۲۰۱۰۰۱۰۱)

-۴

بدهکار: حساب تسهیلات اعطایی از محل وجوه اداره شده (وزارت...) (کد ۶۱۵۰۰۵۰۱)
 بستانکار: حساب وجوه اداره شده مصرف نشده (زیر خط) (کد ۶۱۶۰۰۴۰۱)
 بدهکار: حساب تسهیلات اعطایی از محل وجوه اداره شده (کد ۶۱۵۰۰۵۰۱)
 بستانکار: سود سال‌های آینده وجوه اداره شده (کد ۷۱۶۰۰۱۰۱)

۵- هنگام دریافت اقساط یا تسویه تسهیلات اعطایی:

بدهکار: حساب صندوق/ جاری مشتری (کد ۲۰۱۰۰۱۰۱)
 بستانکار: حساب بستانکاران موقت سهم سود صاحب وجوه اداره شده (کد ۲۶۴۰۲۲۰۳)
 بدهکار: حساب بستانکاران موقت سهم سود صاحب وجوه اداره شده (کد ۲۶۴۰۲۲۰۳)
 بستانکار: حساب وجوه اداره شده مصرف نشده (بالای خط) (کد ۲۲۹۰۰۱۰۱)

- (بابت اصل نهفته در مبلغ وصولی)
 بدهکار: حساب وجوه اداره شده (زیر خط) (کد ۷۱۵۰۰۱۰۱)
 بستانکار: وجوه اداره شده (زیر خط) (کد ۶۱۶۰۰۴۰۱)
 بدهکار: حساب وجوه اداره شده مصرف نشده (زیر خط) (کد ۶۱۶۰۰۴۰۱)
 بستانکار: حساب تسهیلات اعطایی از محل وجوه اداره شده (کد ۶۱۵۰۰۱۰۱)
 (بابت اصل نهفته در مبلغ وصولی)
 بدهکار: حساب سود سال‌های آینده وجوه اداره شده (کد ۷۱۶۰۰۱۰۱)
 بستانکار: حساب تسهیلات اعطایی از محل وجوه اداره شده (کد ۶۱۵۰۰۵۰۱)
 (بابت سود نهفته در مبلغ وصولی)

بدیهی است در هنگام واریز اقساط، مبلغی به عنوان سود نهفته در بستانکاران موقت، سهم سود صاحب وجوه باقی می‌ماند^۱ و لازم است در پایان هر ماه مبلغ مربوط به اقساط دریافتی ناشی از تسهیلات اعطایی از محل کلیه وجوه اداره شده (موضوع قوانین برنامه و بودجه) و سود دریافتی از آنها را به تفکیک اصل و سود و به تفکیک عناوین وجوه اداره شده (شامل: ۱- نوع تبصره ۲- نام بند مربوط به آن تبصره ۳- سال تبصره ۴- نام واگذارنده اعتبار ۵- نام بخشی که تسهیلات موضوع قرارداد در آن بخش اعطا می‌گردد) به حساب شماره ۶۰۶/۲۳ با عنوان تمرکز وجوه حاصل از بازپرداخت اقساط تسهیلات اعطایی از محل اعتبارات وجوه اداره شده و سود حاصل از وجوه مذکور به نام خزانه نزد اداره معاملات ریالی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران واریز نمایند.

- بدهکار: حساب وجوه اداره شده (بالای خط) (کد ۲۲۹۰۰۱۰۱)
 بستانکار: حساب ۶۰۶/۲۳ بانک مرکزی به میزان اصل قسط دریافتی (کد ۱۲۱۰۰۵۰۲)
 بدهکار: حساب بستانکاران موقت سهم سود صاحب وجوه اداره شده (کد ۲۶۴۰۲۲۰۳)
 بستانکار: حساب ۶۰۶/۲۳ بانک مرکزی به میزان سود مستتر در قسط دریافتی

-۶-

- بدهکار: حساب وجوه اداره شده مصرف نشده (کد ۶۱۶۰۰۴۰۱)
 بستانکار: حساب تسهیلات اعطایی از محل وجوه اداره شده (کد ۶۱۵۰۰۵۰۱)
 ۷- هنگام پرداخت موجودی از حساب وجوه اداره شده
 بدهکار: حساب وجوه اداره شده مصرف نشده (کد ۲۲۹۰۰۴۰۱)
 بستانکار: حساب صندوق / جاری واگذارنده اعتبار (کد ۲۰۱۰۰۱۰۱)

-۸-

- بدهکار: حساب وجوه اداره شده (کد ۷۱۵۰۰۱۰۱)

۱. موضوع بخشنامه شماره ۱۶۶۷/۰۷ مورخ ۱۳۸۳/۷/۲۸ اداره کل اعتبارات

بستانکار: حساب وجوه اداره شده- مصرف نشده (کد ۶۱۶۰۰۴۰۱)

پرسش‌های بخش بیست و چهارم

- ۱- وجوه اداره شده را تعریف کنید و طرف‌های درگیر در آن را نام ببرید.
- ۲- کاربرد وجوه اداره شده را شرح دهید.
- ۳- نحوه محاسبه‌ی کارمزد و اخذ آن را در وجوه اداره شده بنویسید.

بخش بیست و پنجم:

بررسی طرح‌ها

تعریف طرح:

طرح مجموعه عوامل فیزیکی و تکنولوژیکی است که براساس بررسی‌های صورت گرفته در خصوص بازار و سودآوری، طبق مجوزهای قانونی صادره و برنامه اجرایی زمان‌بندی شده منجر به بهره‌برداری از یک واحد تولیدی یا خدماتی شده که بدین منظور نیاز به منابع مالی مشخصی داشته تا بتواند ضمن تولید محصول یا ارائه خدمات، نیاز بازار را برآورده نموده و باعث رشد اقتصادی کشور گردد.

مراحل اجرایی بررسی طرح:

برای حفظ منافع بانک و حصول اطمینان از اجرای درست طرح و سودآوردن آن و همچنین در صورت لزوم، امکان بازنگری در صورت بروز تغییرات در شرایط بازار، اجرای طرح‌ها دقت کافی معمول گردد. بنابراین طرح‌ها از نظر اقتصادی، فنی و مالی بررسی می‌شود.

اطلاعات و مدارک مورد نیاز برای بررسی طرح:

برای بررسی طرح حسب مورد، نیاز به مدارک و اطلاعات زیر است:

- ۱- تکمیل پرسش‌نامه تفصیلی درخواست تسهیلات بانکی که صفحات آن مهر و امضای مجاز متقاضی را داشته باشد.
- ۲- گزارش (طرح) توجیهی کامل اقتصادی، فنی و مالی تهیه شده توسط شرکت مهندسان مشاور ذی صلاح.
- ۳- تصویر مجوزهای قانونی طرح مورد نظر شامل: حفاظت محیط زیست، آب، برق، گاز، تغییر کاربری زمین، احداث ساختمان، وزارت بهداشت (برای محصولات مرتبط) و تأییدیه حفظ حریم‌های قانونی (با کسر مجوزهای ارائه شده در مرحله مقدماتی).
- ۴- تصاویر پایان کار ساختمانی و قراردادهای آب، برق و گاز طرح موجود به همراه تصویر یک

نسخه از آخرین فیش پرداخت هزینه دوره‌ای هر کدام.

- ۵- پروفرما/ قرارداد تجاری (منطبق با شرایط عمومی پروفرما/قرارداد تجاری) ماشین‌آلات، تجهیزات و تأسیسات خارجی طرح صادره از سوی سازنده اصلی و با مهر و امضای مجاز آن، به پیوست مشخصات فنی و کاتالوگ مربوط با حداقل ۲ آفر مقایسه‌ای.
- ۶-
.....
- ۷- قرارداد منعقد در خصوص تأمین دانش فنی مورد نیاز طرح که به تأیید سازمان‌های ذی‌ربط رسیده باشد.
- ۸- قراردادهای خدمات فنی، ساختمانی و مشاوره‌ای مورد لزوم برای اجرای طرح.
- ۹- نقشه عمومی منطقه استقرار طرح به مقیاس یک دوهزارم که ضمن مشخص نمودن موقعیت محل اجرای طرح به تأیید مرجع ذی صلاح مربوط رسیده باشد.
- ۱۰- نقشه عمومی (سایت پلان) طرح به همراه نقشه‌های ساختمانی مربوط.
- ۱۱- فهرست کامل ساختمان‌ها (با ذکر قدمت و کاربری هر کدام)، ماشین‌آلات و تجهیزات (با ذکر سال ساخت هر کدام) و مشخصات تأسیسات (با ذکر میزان انشعاب، درصد استفاده از آن و تجهیزات جانبی مربوط) واحد موجود.
- ۱۲- جانمایی (lay out) ماشین‌آلات، تجهیزات و تأسیسات طرح.
- ۱۳- استعلام قیمت مندرج در پیش فاکتور یا پروفرما/قرارداد تجاری معتبر از تولیدکنندگان یا فروشندگان مواد اولیه حاوی قیمت و مشخصات مواد اولیه و همچنین کاتالیست‌های مورد نیاز طرح.
- ۱۴- پیش فاکتور یا پروفرما/قرارداد تجاری معتبر از تولیدکنندگان یا فروشندگان درخصوص قیمت عمده فروشی محصولات طرح.
- ۱۵-
.....
- ۱۶- تصویر آخرین گزارش ارزیابی از محل اجرای طرح شامل ساختمان، تأسیسات و ماشین‌آلات و تجهیزات (در صورت وجود).
- ۱۷- تصاویر مربوط به مدارک هویتی، تحصیلی و تخصصی مدیران به همراه تصاویر برابر اصل اساس نامه، شرکت نامه، اظهارنامه ثبت، روزنامه رسمی آگهی تأسیس و روزنامه‌های رسمی تغییرات در ارکان شرکت.

۱۸- صورت‌های مالی حسابرسی شده دو سال گذشته شرکت و شرکت‌های همگروه همراه با کلیه یادداشت‌های پیوست به همراه گزارش حسابرس قانونی و گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی صاحبان سهام و اظهارنامه مالیاتی شرکت و آخرین تراز آزمایشی شرکت شامل تراز کل و خلاصه معین حساب‌ها.

۱۹- مدارک و مستندات مربوط به وثایق و تضمین‌های پیشنهادی متناسب با تسهیلات درخواستی.

۲۰- مدارک و مستندات مربوط به نحوه تأمین به موقع سهم‌الشرکه متقاضی از هزینه‌های باقیمانده طرح.

مفاهیم مورد نیاز در بررسی طرح

الف- جواز تاسیس (موافقت اصولی):

مجوزی است که پس از تأیید طرح توسط وزارت خانه یا ادارات کل وابسته به آن‌ها در مراکز استان‌ها صادر می‌شود و به موجب آن متقاضی می‌تواند در زمان مقرر نسبت به ایجاد واحد تولیدی موردنظر با رعایت مقررات مربوط اقدام نماید و معمولاً در آن نکات ذیل قید شده است:

۱- نام مجری طرح؛

۲- محل اجرا (استان - شهرستان)؛

۳- نوع محصول تولیدی؛

۴- ظرفیت اسمی؛

۵- مساحت زمین محل اجرای طرح؛

۶- زیربنای لازم برای ساختمان‌های تولیدی و اداری؛

۷- مقدار برق مصرفی؛

۸- مقدار آب مورد نیاز؛

۹- شمار کل کارکنان؛

۱۰- کل سرمایه‌گذاری ثابت؛

۱۱- مقدار ارز مورد نیاز (در صورت داشتن ماشین‌آلات و مواد اولیه خارجی)؛

ب- پروانه بهره‌برداری:

مجوزی است که در صورت انجام کلیه مراحل اتمام عملیات ساختمانی، تأسیساتی، نصب و راه‌اندازی ماشین‌آلات، استخدام و آموزش کارکنان لازم، طبق طرح مصوب و به دنبال صدور جواز تاسیس صادر می‌شود.

ب- کالاهای تولیدی:

کالاهای تولیدی به سه دسته تقسیم می‌شوند:

۱- **کالای سرمایه‌ای:** کالایی است که برای تولید کالاهای دیگر مورد استفاده قرار می‌گیرد

و به دو دسته تقسیم می‌شوند:

الف- کالای سرمایه‌ای برای تولید کالای مصرفی: مثل ماشین‌آلات کارخانه تولیدکننده

مواد غذایی

ب- کالای سرمایه‌ای برای تولید کالای سرمایه‌ای دیگر: مثل کارخانه‌هایی که

ماشین‌آلات تولید می‌کنند یا کارخانه‌هایی که سازنده کارخانه‌های دیگر هستند.

۲- **کالای واسطه‌ای:** کالایی است که خودش به تنهایی و مستقیم مورد مصرف قرار نمی‌گیرد

بلکه در چرخه تولید کالای دیگری مورد استفاده واقع می‌شود. مثل شیشه یا آجر برای

ساختمان و همچنین چوب برای کمد یا دیسک و صفحه کلاچ در تولید خودرو.

۳- **کالای مصرفی:** کالاهایی هستند که به عنوان کالای نهایی به مصرف می‌رسند و به دو

دسته تقسیم می‌شوند:

الف- کالای مصرفی بی دوام: کالاهایی هستند که ظرف مدت کوتاهی مصرف می‌شوند

مانند خوراک، سوخت، مواد پاک‌کننده و...

ب- کالای مصرفی بادوام: کالای مصرفی است که مدت زمان استفاده از آنها طولانی

است مانند فرش، بخاری، اتومبیل شخصی و....

ت- ظرفیت اسمی: ظرفیت مجاز یک واحد تولیدی است که طبق موافقت اصولی یا

جواز تاسیس برای یک واحد تولیدی مشخص شده است.

ث- ظرفیت عملی: ظرفیت تولید ممکن ماشین‌آلات در عمل، برای یک واحد تولیدی

است. این ظرفیت معمولاً با توجه به اطلاعات ارائه شده توسط سازنده یا فروشنده

ماشین‌آلات در پروفرما یا کاتالوگ‌های ماشین‌آلات تعیین می‌گردد.

ج- ظرفیت تولیدی (فنی): ظرفیتی است که یک واحد تولیدی با بهره‌گیری بهینه از

امکانات موجود نظیر آب، برق، سوخت، مواد اولیه، آموزش، مدیریت و تکنولوژی و

ظرفیت عملی به آن میزان تولید دست خواهد یافت.

چ- شیفیت کار: تعداد نوبت‌های انجام کار در یک واحد تولیدی است که در آن

گروه‌های مختلف کارکنان در دسته‌جات مختلف در یک شبانه روز کار می‌کنند.

ح- تعداد روزهای کار: باتوجه به نوع کار، روزهای کاری تولید، در یک واحد تولیدی

تعیین می‌شود و معمولاً بین ۲۵۰ الی ۳۶۵ روز در سال است.

بررسی اقتصادی طرح: بررسی‌های اقتصادی طرح عبارتست از میزان عرضه محصول یا خدمت و میزان تقاضای آن در بازار با توجه به عواملی مانند محل اجرای طرح، امکانات و تجهیزات، نحوه تامین و قیمت مواد اولیه و... با هدف احراز توجیهات طرح از این دیدگاه. در حقیقت بررسی اقتصادی طرح، تحقیقی برای پیش‌بینی امکان ورود یک کالا یا خدمت جدید (یا مشابه) به بازار و اساس آن نیز برآورد وضعیت عرضه و تقاضای فعلی و آتی کالا یا خدمت است.

از سوی دیگر منابع در جامعه کمیاب‌اند. بنابراین با توجه به امکانات موجود در هر جامعه لازم است به پنج پرسش عمده و اساسی زیر پاسخ داده شود:

۱- چه کالاهایی تولید شوند؟

۲- چه مقدار از این کالاها تولید شوند؟

۳- چگونه تولید شوند؟

۴- برای چه منظور و برای چه کسانی تولید شوند؟

۵- برای چه زمانی تولید شوند؟

مجموعه تلاشی که بشر از بدو زیست خود برای پاسخ دادن به پرسش‌های مطرح و حل نامعادله امکانات محدود در برابر نیازهای نامحدود انجام داده است، **علم اقتصاد** نامیده می‌شود.

پ- عرضه و تقاضا

الف) عرضه: عرضه عبارت است از مقدار کالایی که در زمان معین با قیمت مشخص برای فروش ارائه گردیده است. عوامل موثر در عرضه عبارت‌اند از:

۱- عوامل طبیعی یا امکانات طبیعی: مانند معادن و منابع طبیعی و سهولت دسترسی و فراوانی آنها باعث افزایش تولید و کاهش هزینه تولید می‌گردد.

۲- سطح درآمد: هرچه سود یا منافع بیشتر باشد عرضه کالا افزایش می‌یابد.

۳- سطح پیشرفت فنی و تکنولوژی، استفاده از تکنولوژی موجب فزونی تولید و کاهش هزینه تولید می‌گردد.

۴- دخالت دولت: در جهت حمایت یا عدم حمایت از تولید کالاها بر اساس اولویت‌ها و توجه به سیاست‌های پولی و مالی کشور در عرضه کالا موثر است.

۵- هزینه تولید: تولیدکنندگان تا زمانی مایل به تولید هستند که هزینه تولید محصولات کمتر از بهای فروش آنها در بازار باشد.

ب) **تقاضا:** تقاضای نیازی است که به دنبال آن قدرت خرید نیز وجود داشته باشد. به عبارت دیگر تقاضای رابطه‌ی بین مقدار محصولی است که مصرف‌کننده حاضر است آن را بخرد (میل به خرید) و دوم این که قادر است بهای آن را پرداخت نماید. (قدرت خرید)

عوامل موثر در تقاضا عبارت‌اند از:

- ۱- میزان درآمد مصرف‌کنندگان؛
- ۲- اراده خرید برای کالایی مشخص؛
- ۳- وضعیت نسبی جمعیت؛
- ۴- تبلیغات
- ۵- دخالت دولت
- ۶- کیفیت کالا و....

ت- بررسی بازار

بررسی بازار شامل موارد زیر است:

- ۱- میزان عرضه در گذشته: (واردات پس از کسر صادرات) خالص واردات + تولید داخلی = عرضه کالا در گذشته
- ۲- میزان تقاضا در گذشته (مصرف): (واردات پس از کسر صادرات) خالص واردات + تولید داخلی = میزان تقاضا در گذشته (مصرف)
- ۳- پیش‌بینی تقاضای آینده: برای پیش‌بینی تقاضای آینده روش‌های مختلف رایج است که برخی از آنها عبارت‌اند از:
 - تعمیم روند گذشته تقاضا
 - مصرف سرانه
 - مقایسه‌های بین‌المللی
 - گرایش و سلیقه مصرف‌کنندگان
 - تغییر الگوی مصرف
 - دیگر روش‌های ممکن
- ۴- پیش‌بینی امکانات تولید در آینده: در این مرحله به سه موضوع باید توجه کرد:
 - تعیین ظرفیت‌های عملی واحدهای موجود
 - تعیین ظرفیت‌های توسعه واحدهای موجود
 - تعیین ظرفیت‌های عملی موافقت‌های اصولی صادره که احتمالاً به بهره‌برداری خواهند رسید.

۵- مقایسه پیش‌بینی امکانات تولید و تقاضا در آینده:

کمبود = پیش‌بینی امکانات تولید در آینده < پیش‌بینی تقاضا در آینده
مازاد = پیش‌بینی امکانات تولید در آینده > پیش‌بینی تقاضا در آینده

ث- موضوع محصول

محصول تولیدی از لحاظ طبقه‌بندی (شامل کالاهای سرمایه‌ای، واسطه‌ای و مصرفی)، فصلی بودن (مانند کولر و بخاری) و مشخصات (از نظر فیزیکی و شیمیایی) باید مورد توجه قرار گیرد.

ج- جایگزینی محصول

سابقه محصول جدید (قیمت جدید، سهم بازار، مقایسه آن با محصول مشابه خارجی)

چ- مواد اولیه

در مواد اولیه به موارد زیر توجه می‌شود:

- شناخت مواد اولیه و کالاهای واسطه‌ای و اصلی مورد نیاز برای تولید محصول؛
- منابع تولید مواد اولیه از داخل و خارج؛
- قیمت مواد اولیه داخلی یا وارداتی؛
- مشکلات یا سهولت تهیه مواد اولیه؛

ح- بهای محصول و چگونگی توزیع آن

توجه به نکات ذیل در این مبحث ضروری است:

- تعیین قیمت عمده و خرده فروشی محصول؛
- مقایسه قیمت رسمی و آزاد محصول؛
- قیمت محصولات مشابه یا جانشین وارداتی؛
- نحوه توزیع محصول در حال حاضر و در صورت امکان، پیشنهاد نحوه درست توزیع آن؛
- پیشنهاد قیمت فروش با توجه به قیمت بازار محصول.

خ- محاسبات اقتصادی

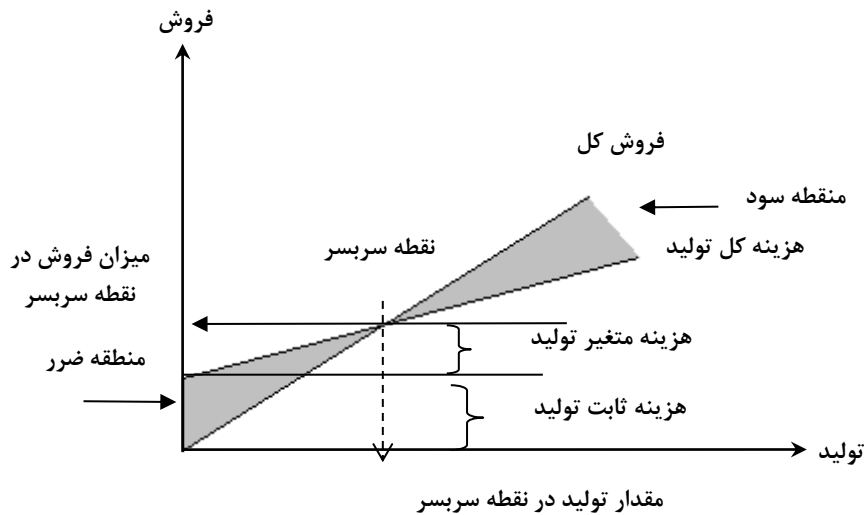
محاسبات اقتصادی شامل تعیین نقطه سربرسر تولید، ارزش افزوده داخلی، اشتغال زایی، صرفه جویی ارزی، درجه وابستگی که در خصوص هریک به اختصار توضیح داده می‌شود.

۱- نقطه سربرس:

یکی از عوامل مهم توجیه اقتصادی طرح این است که در چه مرحله‌ای درآمد حاصل از فروش تولید (باتوجه به قیمت پیش‌بینی شده برای عرضه محصول) مساوی با کل هزینه‌های تولید

(ثابت و متغیر) گردد.

نقطه‌ای را که درآمد کل، معادل هزینه کل تولید است، نقطه سربرسر تولید می‌گویند. تولید در پا بین نقطه سربرسر با «زیان» و بالای آن با «سود» همراه خواهد بود.



مبلغ فروش در نقطه سربرسر با استفاده از فرمول زیر بدست می‌آید:

$$\text{مبلغ فروش در نقطه سربرسر} = \frac{\text{کل هزینه‌های ثابت تولید در ظرفیت نهایی}}{1 - \frac{\text{کل هزینه‌های متغیر تولید در ظرفیت نهایی}}{\text{کل ارزش فروش سالانه}}}$$

$$\text{درصد فروش در نقطه سربرسر به کل فروش} = \frac{100 \times \text{مبلغ فروش در نقطه سربرسر}}{\text{فروش کل}}$$

برای دستیابی به مقدار تولید در نقطه سربرسر از فرمول فروش کل استفاده می‌شود:

$$\text{مقدار تولید در نقطه سربرسر} = \frac{\text{هزینه ثابت تولید}}{\text{هزینه متغیر هرواحد محصول} - \text{قیمت فروش هرواحد محصول}}$$

تفکیک هزینه‌های ثابت و متغیر برای تعیین نقطه سربرسر تولید با تعیین مبلغ هزینه در

هر سرفصل و ملحوظ داشتن درصدهای مذکور در جدول ذیل صورت می‌گیرد:

(مبالغ به ریال)

جمع هزینه	هزینه متغیر		هزینه ثابت		هزینه‌های تولید
	درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	
×	۱۰۰	×	-	-	مواد اولیه
×	۱۰۰	×	-	-	بسته‌بندی
×	۳۵	×	۶۵	×	حقوق و مزایا
×	۹۰	×	۱۰	×	سوخت و روشنایی
×	۹۰	×	۱۰	×	نگهداری و تعمیر
×	جمع هزینه‌های فوق (۶٪)		جمع هزینه‌های فوق (۶٪)		پیش‌بینی نشده (۶٪ جمع اقلام فوق)
×	-	-	۱۰۰	×	استهلاک
×	×	×	×	×	جمع هزینه‌های تولید (مبلغ)
					هزینه‌های عملیاتی:
×	-	-	۱۰۰	×	هزینه‌های اداری
×	۱۰۰	×	-	-	هزینه‌های فروش
×	-	×	۱۰۰	×	هزینه‌های غیرعملیاتی (هزینه‌های بانکی)
×	-	×	۱۰۰	×	هزینه‌های پیش از بهره‌برداری
×	×	×	×	×	جمع هزینه‌ها (مبلغ)

سود آوری طرح با نقطه سربرسر نسبت عکس دارد. به عبارت دیگر با کاهش درصد نقطه سربرسر، سودآوری طرح افزایش خواهد یافت.

۲- ارزش افزوده داخلی:

مجموع ارزش‌های ایجادشده به وسیله منابع و خدمات مورد نیاز در تولید یک کالای خاص، ارزش افزوده داخلی است که معیار اساسی برای تعیین اثرات کلی طرح بر اقتصاد کشور است. کل ارزش افزوده نباید از ۳۵٪ کمتر باشد.

نحوه محاسبه ارزش افزوده:

الف- ستاده‌ها (ارزش فروش کل محصول)

ب- داده‌ها (ارزش منابع و خدمات مورد نیاز) شامل:

- مواد اولیه و بسته‌بندی

- هزینه برق، سوخت، تعمیر و نگهداری

(هزینه برق، سوخت، تعمیر و نگهداری + مواد اولیه بسته‌بندی) - ارزش فروش کل محصول

$$= \text{ارزش افزوده ناخالص داخلی}$$

$$\text{استهلاک} - \text{ارزش افزوده ناخالص داخلی} = \text{ارزش افزوده خالص داخلی}$$

$$100 \times \frac{\text{ارزش افزوده ناخالص داخلی}}{\text{ارزش ستاده‌ها}} = \text{نسبت ارزش افزوده ناخالص داخلی به ارزش ستاده‌ها}$$

$$100 \times \frac{\text{ارزش افزوده خالص داخلی}}{\text{ارزش ستاده‌ها}} = \text{نسبت ارزش افزوده خالص داخلی به ارزش ستاده‌ها}$$

۳- اشتغال زایی:

عبارت است از نسبت سرمایه‌گذاری به تعداد کل کارکنان طرح و یا به عبارتی میزان سرمایه‌گذاری به نسبت اشتغال هر فرد که از رابطه ذیل بدست می‌آید:

$$\text{نسبت سرمایه‌گذاری به اشتغال} = \frac{\text{کل سرمایه‌گذاری}}{\text{تعداد افراد شاغل}}$$

۴- درجه وابستگی:

برای بیان کمی میزان وابستگی هریک از واحدهای تولیدی و تعیین ضریب وابستگی آن به خارج از کشور از رابطه ذیل استفاده می‌شود:

$$\text{درجه وابستگی} = 100 \times \frac{\text{سهم هزینه از عوامل تولید خارجی}}{\text{کل هزینه‌های تولید}}$$

درجه وابستگی حداکثر تا ۴۰ درصد قابل قبول است.

۵- صرفه‌جویی ارزی:

عبارت است از میزان ارزی که در اثر اجرای طرح در مدت یکسال صرفه‌جویی می‌شود و به شرح ذیل محاسبه می‌گردد:

الف- ارزش کل محصول تولیدی به قیمت سیف^۱ (CIF)

ب- هزینه‌های ارزی طرح شامل:

- ارزش CIF مواد اولیه خارجی

- ارزش CIF قطعات و لوازم یدکی ماشین‌آلات

- استهلاک سالیانه ماشین‌آلات خارجی

- حقوق متخصصان خارجی و بهره وام خارجی

- پرداخت حق الامتیاز و دانش فنی

ج- ارزش صادراتی مواد اولیه به قیمت فوب^۲ (FOB)

۱. CIF (سیف): ارزش محصول یا مواد خارجی و هزینه بیمه و هزینه حمل (ارزش محصول در مقصد با هزینه بیمه)

۲. FOB (فوب): ارزش محصول یا مواد خارجی بر روی کامیون در مبدأ (بدون هزینه حمل)

(ج + ب) - الف = صرفه جویی ارزی در ظرفیت کامل.

بررسی فنی طرح

بررسی فنی عبارت است از حصول اطمینان و تعیین حدود و مشخصات فیزیکی و فنی طرح با در نظر گرفتن مقررات و قوانین موجود، امکان تهیه ماشین‌آلات، تجهیز نیروی انسانی متخصص، تکنولوژی و مدیریت در زمان تعیین شده و با بودجه مشخص قابل اجرا باشد.

به این منظور اهم نکاتی که در بررسی مذکور مورد دقت و نظر قرار می‌گیرد عبارت‌اند از:

- شرکت و سابقه آن؛
- محل اجرای طرح از نظر جغرافیایی و امکانات موجود در محل؛
- مدیریت شرکت و میزان تخصص و تجربه‌ی آنها؛
- جنبه‌های قانونی از نظر انواع مجوزهای موردنیاز (مجوز وزارت نیرو، شهرداری، شرکت آب و فاضلاب، حفاظت و محیط زیست و...)
- بررسی ظرفیت تولیدی (از نظر تعداد شیفت و تعداد روزهای کاری در سال، ظرفیت ماشین‌آلات، بررسی تکنولوژی تولید و...)

بررسی مالی طرح

برای پیش‌بینی منابع تأمین هزینه‌های برآوردشده و آگاهی از وضعیت مالی طرح پس از بهره‌برداری آن و اینکه آیا در زمان بهره‌برداری، عایدات ناشی از اجرای طرح پاسخگو و تأمین‌کننده بدهی‌های بانکی و دیگر پرداختها و هزینه‌های اجرای طرح خواهند بود، بررسی مالی صورت می‌گیرد. به طور کلی بررسی‌های مالی شامل بخش‌های ذیل است:

بخش اول) بررسی وضعیت موجود:

الف - بررسی سوابق مالی متقاضیان: هدف، بررسی فعالیت و اقدامات شرکت در گذشته همچنین نحوه مدیریت شرکت مبتنی بر اطلاعات مندرج در صورت‌های مالی و تجزیه و تحلیل نسبت‌های مالی است.

ب - نحوه تأمین مالی هزینه‌های طرح: پس از انجام محاسبات مربوط به هزینه‌های سرمایه‌گذاری که شامل هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت و سرمایه در گردش است، می‌بایست نحوه تأمین مالی آن اعم از میزان سرمایه ثابتی شرکت، کمک‌های مالی اعضای هیئت مدیره و سهامداران و مبلغ تسهیلات بانکی نیز مشخص شود.

بخش دوم) پیش‌بینی وضعیت مالی طرح که از دوره زمانی اجرا تا بازپرداخت کامل اقساط صورت می‌پذیرد:

الف - پیش‌بینی عملکرد سود و زیان: با لحاظ پیش‌بینی‌های مربوط به مبالغ فروش و تقلیل

آن با هزینه‌های تولید، هزینه‌های عملیاتی و غیرعملیاتی، مبلغ سود(زیان) ویژه پیش از مالیات شرکت مشخص می‌گردد.

ب- پیش‌بینی منابع و مصارف: در پایان هر سال مالی می‌بایست منابع، نسبت به مصارف فزونی داشته باشد. (کسری منابع قابل قبول نخواهد بود)

ج- پیش‌بینی ترانزنامه: مبالغ مربوط به سرفصل دارایی اعم از دارایی جاری و ثابت (مشهود و نامشهود) و سرفصل بدهی مشتمل بر بدهی‌های جاری و غیرجاری، همچنین سرمایه برآورد گردیده و ملاک تصمیم‌گیری قرار می‌گیرد.

تجزیه و تحلیل نسبت‌های مالی

انتخاب ارقام و اطلاعات، مقایسه و تعیین رابطه بین آنها و ارزیابی حاصل از آن را تجزیه و تحلیل مالی می‌نامند.

- مرحله نخست، انتخاب ارقام و اطلاعاتی است که از بررسی و تفسیر آنها، تصمیم‌گیری امکان‌پذیر شود.

- مرحله دوم، مقایسه، تنظیم و مشخص کردن روابط بین ارقام؛

- مرحله سوم، تفسیر و ارزیابی نتایج حاصل از مرحله دوم است.

در تجزیه و تحلیل مالی فرض بر این است که گذشته، زمینه‌ساز آینده است و به این ترتیب نتیجه‌ی کوشش‌ها و تجارب گذشته که در صورت‌های مالی منعکس است مبنای بررسی واقع و نتایج بدست آمده راهنمای اخذ تصمیم نسبت به آینده قرار می‌گیرد و این نکته‌ای است که باید همیشه و به هنگام اظهارنظر مورد توجه تحلیل‌گر باشد.

یکی از مهم‌ترین روش‌های تجزیه و تحلیل مالی، تجزیه و تحلیل درونی است که در این روش مقدار و اهمیت نسبی هر یک از اقلام یک صورت مالی در مقایسه با دیگر اقلام همان صورت تعیین می‌گردد. ایده این تجزیه و تحلیل نخستین گام در بررسی صورت‌های مالی محسوب شده و بر اساس آن نسبت‌های مالی مختلف به شرح ذیل طبقه‌بندی می‌گردند:

طبقه‌بندی نسبت‌ها:

نسبت‌ها بطور اخص به چهار گروه به شرح زیر طبقه‌بندی می‌گردند:

الف- نسبت‌های نقدینگی

این نسبت‌ها توانمندی نقدی شرکت را برای پرداخت بدهی‌های کوتاه مدت نشان می‌دهد. اهم این نسبت‌ها عبارت‌اند از: ۱- نسبت جاری ۲- نسبت آنی

۱- نسبت جاری: این نسبت بیان‌کننده توان شرکت برای پرداخت بدهی‌های جاری از محل دارایی‌های جاری است. هر اندازه این نسبت بزرگتر باشد وضعیت شرکت با در نظر گرفتن نسبت مذکور در سال‌های گذشته و ترکیب اجزای دارایی‌های جاری، مناسب‌تر خواهد بود. بعضی از منابع مطالعاتی عدد ۲ را برای نسبت جاری مناسب می‌دانند

$$\text{نسبت جاری} = \frac{\text{دارایی‌های جاری}}{\text{بدهی جاری}}$$

با توجه به اینکه اقلام تشکیل‌دهنده دارایی‌های جاری از لحاظ خاصیت نقدینگی یکسان نیستند، بنابراین برای نتیجه‌گیری بهتر اقلامی را که سرعت نقدشوندگی بیشتری دارند، در نسبت دیگری به نام نسبت آنی با بدهی‌های جاری مقایسه می‌شوند:

$$\text{نسبت آنی} = \frac{\text{حساب‌ها و اسناد دریافتنی} + \text{موجودی بانک} + \text{صندوق}}{\text{بدهی جاری}}$$

نسبت آنی نسبت به نسبت جاری، نسبت به نقدشوندگی دارایی‌های جاری را نشان می‌دهد. این نسبت نشان می‌دهد که شرکت چقدر قادر است بدهی‌های جاری خود را با دارایی‌های نقدی یا نقدشوندگی بالا تسویه کند.

ب- نسبت‌های فعالیت:

این نسبت‌ها توانایی مدیریت را در بکارگیری دارایی‌ها نمایش می‌دهند. از نسبت مذکور می‌توان به نسبت‌های دوره وصول طلب و دوره گردش کالا اشاره نمود.

$$\text{دوره وصول طلب} = \frac{۳۶۰ \times \text{میانگین مطالبات}}{\text{فروش نسبه سالانه}}$$

$$\text{میانگین مطالبات} = \frac{\text{مطالبات آخر دوره} + \text{مطالبات اول دوره}}{۲}$$

توضیح: رقم مطالبات از جمع مانده حساب‌ها و اسناد دریافتنی حاصل می‌شود. بدیهی است هر اندازه دوره وصول طلب کوتاه‌تر باشد، نشانه خوبی از عملکرد مناسب مدیران در وصول مطالبات است. به هر حال بررسی روند آن‌ها برای تشخیص وضعیت شرکت موردنظر است.

$$\text{نسبت دوره گردش کالا} = \frac{۳۶۰ \times \text{متوسط موجودی کالا}}{\text{بهای تمام شده کالای فروش رفته}}$$

$$\text{متوسط موجودی کالا} = \frac{\text{موجودی آخر دوره} + \text{موجودی اول دوره}}{۲}$$

$$\text{دوره وصول طلب} + \text{دوره گردش کالا} + \text{دوره تولید} = \text{دوره گردش عملیات}$$

کوتاه‌تر بودن دوره گردش کالا و دوره گردش عملیات، نشانه سرعت مناسب تبدیل مواد به

۱. مدت زمان تبدیل مواد اولیه و کالای نیمه ساخته به کالای ساخته شده را «فرآیند یا دوره تولید» گویند.

کالا و پول و برعکس بوده که می‌توان آن را به عنوان فعالیت مناسب مدیران در زمینه تولید و فروش کالا تلقی نمود.

ج- نسبت‌های سرمایه‌گذاری

این نسبت‌ها میزان سرمایه‌گذاری طلب کاران و موسسان را مقایسه نموده و میزان دستیابی به هر یک از اقسام دارایی در زمان ورشکستگی را نمایش می‌دهد.

$$\text{نسبت کل بدهی} = \frac{\text{کل بدهی}}{\text{حق صاحبان سهام (ارزش ویژه)}}$$

$$\text{نسبت دارایی‌ها به ارزش ویژه} = \frac{\text{کل دارایی‌ها}}{\text{ارزش ویژه}}$$

$$\text{نسبت مالکانه} = \frac{\text{ارزش ویژه}}{\text{کل دارایی‌ها}}$$

بزرگ‌تر بودن نسبت مالکانه در مقایسه با نسبت کل بدهی، مبین آن است که سهم بیشتر دارایی‌ها توسط موسسان و سهامداران تأمین شده و نشانه خوبی از وضعیت مطلوب شرکت است. بنابراین نزدیک شدن نسبت بدهی به ۱۰۰٪ نشانه وضعیت بحرانی و نزدیکی نسبت مالکانه به ۱۰۰٪ علامت وضعیت مناسب موسسه تجاری است.

پ- نسبت‌های سودآوری

نسبت‌های سودآوری، میزان موفقیت یک واحد تجاری را در کسب سود اندازه‌گیری می‌کنند. از این نسبت‌ها می‌توان بازده فروش، بازده ارزش ویژه و بازده دارایی‌ها را نام برد.

$$\text{بازده فروش (برحسب درصد)} = \frac{۱۰۰ \times \text{سود خالص}}{\text{فروش خالص}}$$

$$\text{بازده ارزش ویژه (برحسب درصد)} = \frac{۱۰۰ \times \text{سود خالص}}{\text{ارزش ویژه}}$$

$$\text{بازده دارایی‌ها (برحسب درصد)} = \frac{۱۰۰ \times \text{سود خالص}}{\text{دارایی‌ها}}$$

افزایش درصد نسبت‌های مذکور بیان‌کننده سودآوری مناسب شرکت یا موسسه بوده و قضاوت درست درباره نتایج این نسبت‌ها منوط به بررسی روند آن‌ها در صورت‌های مالی چند سال متوالی است.

نکته: به دلیل آن که سود پیش از مالیات نتیجه عملکرد طبیعی شرکت یا موسسه است،

ارجح است سود خالص پیش از مالیات در نسبت‌های مزبور جایگزین شود.
برای فراگیری بیشتر فراگیران، صورت‌های مالی (ترازنامه و سود و زیان) یک شرکت فرضی و حل نسبت‌های مالی درج شده است.

ترازنامه

ارقام به میلیون ریال

عنوان حساب	۱۳۹۱/۱۲/۳۰	۱۳۹۰/۱۲/۲۹
دارایی‌های جاری:		
موجودی نقد و بانک	۱۰۰۱۴	۶۱۵
حساب‌ها و اسناد دریافتی تجاری	۱۴۰۳۶۲	۶۰۸۱۷
سایر حساب‌ها و اسناد دریافتی	۵۶۷	۱۵۹
موجودی مواد اولیه	۱۳۱۰۳۸۰	۵۴۰۱۶۱
موجودی کالای ساخته شده و در جریان ساخت	۸۲۰۳۷۱	۳۵۰۲۳۷
پیش پرداخت‌ها	۷۰	۹۰۴۳۴
سایر موجودی‌ها	۰	۰
جمع دارایی‌های جاری	۲۲۹۰۷۶۴	۱۰۶۰۴۲۳
دارایی‌های غیر جاری:		
دارایی‌های ثابت مشهود	۱۰۳۰۴۲۹	۹۳۰۴۳۷
دارایی‌های نامشهود	۱۰۷۰۶	۱۰۷۰۶
سایر دارایی‌ها	۲۶۲	۲۶۲
جمع دارایی‌های غیر جاری:	۱۰۵۰۳۹۷	۹۵۰۴۰۵
جمع دارایی‌ها	۳۳۵۰۱۶۱	۲۰۱۰۸۲۸
بدهی‌های جاری:		
حساب‌ها و اسناد پرداختی تجاری	۰	۰
سایر حساب‌ها و اسناد پرداختی	۲۲۸۰۶۱۶	۱۱۵۰۹۷۳
پیش دریافت‌ها	۲۰۷۲۸	۱۰۲۶۹
تسهیلات مالی دریافتی کوتاه مدت	۶۵۰۹۳۸	۳۴۰۷۲۳
سایر بدهی‌های جاری - ذخیره مالیات	۲۴۱	۹۲
جمع بدهی‌های جاری	۲۹۷۰۵۲۳	۱۵۲۰۰۵۷
بدهی‌های غیر جاری:		
تسهیلات مالی دریافتی بلند مدت	۱۶۰۵۲۳	۲۹۰۶۶۴
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۶۴۷	۳۶۴
جمع بدهی‌های غیر جاری	۱۷۰۱۷۰	۳۰۰۰۲۸
جمع بدهی‌ها	۳۱۴۰۶۹۳	۱۸۲۰۰۸۵
حقوق صاحبان سهام:		
سرمایه	۱۷۰۰۰	۱۷۰۰۰
اندوخته‌ها	۳۰۴۶۸	۲۰۷۴۳

		سود(زیان) انباشته
۱۹,۷۴۳	۲۰,۴۶۸	جمع حقوق صاحبان سهام
۲۰۱,۸۲۸	۳۳۵,۱۶۱	جمع بدهی و حقوق صاحبان سهام

صورت حساب سود و زیان

ارقام به میلیون ریال

عنوان حساب	۱۳۹۱/۱۲/۳۰	۱۳۹۰/۱۲/۲۹
فروش خالص	۳۱۹.۹۲۰	۱۹۷.۷۳۵
قیمت تمام شده کالا و خدمات فروش رفته	۳۰۷.۵۷۰	۱۹۱.۰۶۷
سود(زیان) ناویژه	۱۲.۳۵۰	۶.۶۶۸
هزینه‌های اداری و تشکیلاتی و فروش	۸۱۷	۴۹۸
هزینه‌های توزیع و فروش	۰	۰
خالص سایر هزینه‌ها و درآمدهای عملیاتی	۱.۹۷۹	۱.۰۱۸
سود عملیاتی	۱۳.۵۱۲	۷.۱۸۸
هزینه‌های مالی	۱۳.۰۶۷	۶.۶۸۳
خالص سایر هزینه‌ها و درآمدهای غیر عملیاتی	۵۲۱	۱
سود(زیان) ویژه قبل از کسر مالیات	۹۶۶	۵.۶
مالیات	۲۴۱	۶۰
سود (زیان) ویژه بعد از کسر مالیات	۷۲۵	۴۴۶

حل نسبت‌ها:

نسبت‌های نقدینگی:

$$\text{نسبت جاری} = \frac{\text{دارایی‌های جاری}}{\text{بدهی‌های جاری}} = \frac{۲۲۹.۷۶۴}{۲۹۷.۵۲۳} = ۰/۸$$

$$\text{نسبت آنی} = \frac{\text{حساب‌ها و اسناد دریافتنی} + \text{موجودی نقد و بانک}}{\text{بدهی‌های جاری}} = \frac{۱.۰۱۴ + ۱۴.۳۶۲}{۲۹۷.۵۲۳} = ۰/۰۵$$

نسبت‌های فعالیت:

$$\text{روز ۱۲} = \frac{۳۶۰ \times ۱۰.۹۵۲}{۳۱۹.۹۲۰} = \frac{\text{میانگین مطالبات} \times ۳۶۰}{\text{فروش نسبه}} = \text{دوره وصول طلب}$$

$$\text{میانگین مطالبات} = \frac{(۵۶۷ + ۱۴.۳۶۲) + (۱۵۹ + ۶.۸۱۷)}{۲} = ۱۰.۹۵۲$$

۲

نکته ۲: در صورت عدم دستیابی به میزان فروش نسبی می‌توان کل فروش را جایگزین نمود؛ در این صورت میزان دقت پاسخ حاصل، کاهش خواهد یافت.

$$\text{متوسط کالا} = \frac{\text{کالای پایان دوره} + \text{کالای اول دوره}}{۲} = \frac{۳۵.۲۳۷ + ۸۲.۳۷۱}{۲} = ۵۸.۸۰۴$$

$$\text{روز ۶۹} = \frac{\text{متوسط کالا} \times ۳۶۰}{\text{قیمت تمام شده کالای فروخته شده}} = \frac{۳۶۰ \times ۵۸.۸۰۴}{۳۰۷.۵۷۰}$$

نسبت‌های سرمایه‌گذاری:

$$\text{نسبت کل بدهی} = \frac{\text{کل بدهی}}{\text{ارزش ویژه}} = \frac{۳۱۴.۶۹۳}{۲۰.۴۶۸} = ۱۵/۳$$

$$\text{نسبت دارایی‌ها به ارزش ویژه} = \frac{\text{کل دارایی‌ها}}{\text{ارزش ویژه}} = ۱۶/۳$$

$$\text{نسبت مالکانه} = \frac{۱۰۰ \times \text{ارزش ویژه}}{\text{کل دارایی‌ها}} = \frac{۲۰.۴۶۸ \times ۱۰۰}{۳۳۵.۱۶۱} = ۶\%$$

نسبت‌های سودآوری:

$$\text{بازده فروش} = \frac{۱۰۰ \times \text{سود خالص}}{\text{فروش خالص}} = \frac{۷۲۵ \times ۱۰۰}{۳۱۹.۹۲۰} = ۲۲\%$$

$$\text{بازده ارزش ویژه} = \frac{۱۰۰ \times \text{سود خالص}}{\text{ارزش ویژه}} = \frac{۷۲۵ \times ۱۰۰}{۲۰.۴۶۸} = ۳/۵\%$$

$$\text{بازده دارایی‌ها} = \frac{۱۰۰ \times \text{سود خالص}}{\text{کل دارایی‌ها}} = \frac{۷۲۵ \times ۱۰۰}{۳۳۵.۱۶۱} = ۲۱\%$$

دارایی‌ها ۳۳۵.۱۶۱

نظارت بر مصرف تسهیلات پرداختی طرح‌ها و سرمایه ثابت:
۱- نظارت بر مصرف تسهیلات پرداختی طرح‌های مصوب بانک:

الف) تهیه مدارک و مستندات مورد نیاز:

پس از تحقق کلیه شرایط مندرج در مصوبه و کنترل این امر از سوی واحدهای نظارتی ذی‌ربط (متناسب با حدود اختیارات تفویضی) و پرداخت تسهیلات در بخش‌های سرمایه‌گذاری مصوب (ساختمان و محوطه‌سازی، تأسیسات، ماشین‌آلات و تجهیزات و وسایط نقلیه) برای نظارت بر مصرف تسهیلات پرداختی و تهیه گزارش نظارتی، می‌بایست نسبت به تهیه مدارک و مستندات ذیل اقدام گردد:

- ۱) فهرست شرایط مصوبه صادره و تایید آن مبنی بر تحقق کلیه شرایط مذکور.
 - ۲) آخرین وضعیت تسهیلات پرداختی به تفکیک بخش‌های سرمایه‌گذاری مصوب.
 - ۳) آخرین وضعیت وثایق و تضمین‌های مأخوذه به تفکیک نوع و مبلغ.
 - ۴) تصویر جداول هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح به تفکیک در بخش‌های سرمایه‌گذاری مصوب به نحوی که جزئیات و مشخصات فنی مورد لزوم به شرح ذیل قابل استخراج باشد:
 - الف) ساختمان: نوع سازه (اسکلت فلزی، بتنی، سوله، لنتو و...)، نوع کاربری (تولیدی، اداری، تأسیساتی، انبار، نگهداری و...)، متراژ (مساحت بنا)، ابعاد (طول، عرض، دهانه سوله، ارتفاع پایه، ارتفاع تاج و...).
 - ب) تأسیسات: تأسیسات الکتریکی، آبی و گازی (شامل انشعابات و تجهیزات مربوط همراه بامشخصات فنی)، تأسیسات مکانیکی (شامل سرمایش، گرمایش و... همراه بامشخصات فنی) و...
 - ج) ماشین‌آلات و تجهیزات: به تفکیک نوع ماشین‌آلات، شرکت سازنده، مشخصات فیزیکی و فنی (ظرفیت، قدرت و...).
 - د) وسایط نقلیه: به تفکیک نوع و تعداد.
- تبصره: با عنایت به این که در صورت عدم ارائه جزئیات و مشخصات فنی بخش‌های مزبور از سوی واحد صادرکننده مصوبه، امکان نظارت موثر میسر نیست، ضروری است برای فراهم شدن امکان نظارت بهینه بر مصرف تسهیلات، به موضوع مذکور توجه ویژه شود.

۵) گزارش ارزیابی کارشناسان بانک یا کارشناسان رسمی دادگستری حاوی آخرین وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه و میزان هزینه‌های انجام شده و مورد نیاز بر اساس طرح مصوب.

تبصره: چنانچه در گزارش ارزیابی به افزایش یا کاهش بیش از ۲۰٪ در هزینه‌های انجام شده و مورد نیاز براساس طرح مصوب با قیمت واقعی آن‌ها اشاره گردد، لازم است مراتب در گزارش نظارتی لحاظ شود.

۶) گزارش ناظر و مسئول در طرح مصوب وفق دستورالعمل باشد.

ب) انجام بازدید از محل مصرف تسهیلات:

پس از تهیه مدارک و مستندات مورد نیاز به شرح مذکور در بند الف، نسبت به انجام بازدید از محل اجرای طرح و مشاهده وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه در بخش‌های سرمایه‌گذاری طرح مصوب، اقدام می‌گردد.

ج) تهیه گزارش نظارت بر مصرف تسهیلات طرح‌ها:

ج-۱- طرح‌های در حدود اختیارات ادارات امور شعب / شعب مستقل:

گزارش نظارت بر مصرف تسهیلات پرداختی با استفاده از نرم افزار نظارت بر طرح‌ها و براساس مشاهدات بازدید به عمل آمده و مدارک و مستندات دریافتی تهیه می‌گردد.

ج-۲- طرح‌های مصوب ارکان اعتباری مرکز:

گزارش نظارت بر مصرف تسهیلات پرداختی با استفاده از گزارش نظارتی شرکت‌های عضو کانون مشاوران اعتباری و سرمایه‌گذاری بانکی و براساس مشاهدات بازدید به عمل آمده و مدارک و مستندات مآخوذه تهیه می‌گردد.

۲- نظارت بر مصرف تسهیلات سرمایه ثابت:

نظارت بر مصرف تسهیلات سرمایه ثابت به شرح ذیل است:

الف- چنانچه پرداخت تسهیلات سرمایه ثابت برای خرید هرگونه ماشین‌آلات تولیدی، کالاهای سرمایه‌ای، ابزار کار، وسایل، تجهیزات پزشکی، ماشین‌آلات سبک و سنگین (از قبیل کامیون، اتوبوس، لوکوموتیو و...) و ماشین‌آلات کشاورزی باشد، در این‌گونه موارد ضروری است درستی انجام معامله از طریق مشاهده کالای خریداری شده در محل فعالیت متقاضی با اخذ مدارک و مستندات معتبر (نظیر فاکتور یا قرارداد که اصالت آن به تایید واحد اعطاکننده تسهیلات رسیده باشد) برای بانک احراز گردد؛ و در این صورت نحوه نظارت و تهیه گزارش، مشابه بخش تسهیلات طرح‌ها خواهد بود.

ب- چنانچه پرداخت تسهیلات سرمایه ثابت برای احداث مجتمع‌های تجاری و اداری و نوسازی و به‌سازی محل اجرای طرح مرتبط با مجوز فعالیت باشد، نحوه نظارت و تهیه گزارش، مشابه بخش تسهیلات طرح‌ها خواهد بود.

۳- نظارت بر مصرف تسهیلات کوتاه‌مدت:

۱- نظارت بر مصرف تسهیلات پرداختی در بخش تولید (سرمایه در گردش):

الف) تهیه مدارک و مستندات لازم: پس از تحقق کلیه شرایط مندرج در مصوبه و کنترل این امر از سوی واحدهای نظارتی ذی‌ربط (متناسب با حدود اختیارات تفویضی) و پرداخت تسهیلات، برای نظارت بر مصرف تسهیلات پرداختی و تهیه گزارشی، می‌بایست نسبت به تهیه مدارک و مستندات ذیل اقدام شود:

- ۱) تاییدیه رعایت کلیه شرایط مصوبه صادره.
- ۲) آخرین وضعیت تسهیلات مصوب و پرداختی به تفکیک مبلغ، تاریخ پرداخت و سررسید.
- ۳) آخرین وضعیت وثایق و تضمین‌های دریافتی، به تفکیک نوع و مبلغ و مطابقت آن با مفاد مصوبه.
- ۴) آخرین صورت‌های مالی حسابرسی شده متقاضی که تسهیلات پرداختی بانک در آن منعکس شده باشد، منضم به کلیه یادداشت‌های پیوست مأخوذه از سامانه پردیس (در صورت امکان دریافت آن از سامانه مذکور).
- ۵) آخرین تراز آزمایشی متقاضی منضم به معین حساب‌های مربوط به دارایی‌های جاری و تسهیلات دریافتی.
- ۶) تصویر آخرین پروانه بهره‌برداری متقاضی.
- ۷) تصویر فاکتورها یا قراردادهای خرید مواد اولیه‌ای که بابت اخذ تسهیلات توسط متقاضی به بانک ارائه شده و در صورت نیاز، تصویر تعهدنامه اقرار مشتری به مصرف مبلغ تسهیلات موضوع قرارداد در عقود مشارکتی (دستورالعمل شماره ۴۱۳۰۱ مورخ ۱۳۹۳/۱۱/۸ اداره کل سازمان و روش‌ها).
- ۸) خلاصه آخرین فهرست بیمه پرسنل (برای آگاهی از تعداد افراد شاغل و اطمینان از تداوم فعالیت واحد تولیدی).

ب) بازدید از محل مصرف تسهیلات: پس از تهیه مدارک و مستندات به شرح مذکور در بند الف نسبت به انجام بازدید از محل مصرف تسهیلات و مشاهده وضعیت فعالیت خطوط تولید، انبارهای مواد اولیه و محصولات اقدام می‌گردد.

ج) تهیه گزارش نظارت بر مصرف تسهیلات پرداختی در بخش تولید (سرملیه در گردش): گزارش نظارت بر مصرف تسهیلات پرداختی براساس مشاهدات بازدید به عمل آمده و مدارک و مستندات ماخوذه تهیه می‌گردد.

۲- نظارت بر مصرف تسهیلات پرداختی در بخش‌های خدمات و بازرگانی:

الف) تهیه مدارک و مستندات مورد نیاز: پس از تحقق کلیه شرایط مندرج در مصوبه و کنترل این امر از سوی واحدهای نظارتی ذیربط (متناسب با حدود اختیارات تفویضی) و پرداخت تسهیلات، به منظور نظارت بر مصرف تسهیلات پرداختی و تهیه گزارش نظارتی، می‌بایست نسبت به تهیه مدارک و مستندات ذیل اقدام گردد:

(۱) تاییدیه رعایت کلیه شرایط مصوبه صادره.

(۲) آخرین وضعیت تسهیلات، تسهیلاتی که به بانک ارائه شده است و تسهیلاتی که به سایر نهادهای مالی ارائه شده است.

(۳) آخرین وضعیت وثایق و تضمین‌های دریافتی به تفکیک نوع و مبلغ.

(۴) آخرین صورت‌های مالی حسابرسی شده متقاضی که تسهیلات پرداختی بانک در آن منعکس شده باشد، منضم به کلیه یادداشت‌های پیوست دریافتی از سامانه پردیس (در صورت امکان دریافت آن از سامانه مذکور).

(۵) آخرین تراز آزمایشی متقاضی همراه با معین حساب‌های مربوط به دارایی‌های جاری و تسهیلات دریافتی.

(۶) تصویر آخرین مجوز فعالیت متقاضی.

(۷) تصویر مستندات (فاکتورها، اظهارنامه‌های صادراتی و...) که بابت اخذ تسهیلات توسط متقاضی به بانک ارائه شده است.

(۸) خلاصه فهرست بیمه پرسنل (برای آگاهی از شمار افراد شاغل و اطمینان از تداوم فعالیت متقاضی).

ب) بازدید از محل فعالیت متقاضی: پس از تهیه مدارک و مستندات به شرح مذکور در بند الف نسبت به انجام بازدید از محل فعالیت متقاضی (دفتر شرکت، انبارها و...) و در صورت امکان، مشاهده و تطابق مستندات مرتبط (فاکتورها، قراردادها، اظهارنامه‌های صادراتی و...) با کالا یا کالاهای خریداری شده اقدام می‌گردد.

ج) تهیه گزارش نظارت بر مصرف تسهیلات پرداختی کوتاه‌مدت در بخش‌های بازرگانی و خدمات: گزارش نظارت بر مصرف تسهیلات پرداختی براساس مشاهدات بازدید به

عمل آمده و مدارک و مستندات ماخوذه تهیه می گردد.

پرسش‌های بخش بیست و پنجم

- ۱- طرح یا پروژه را تعریف کنید.
- ۲- مراحل اجرایی بررسی طرح را توضیح دهید.
- ۳- پنج مورد از اطلاعات و مدارک موردنیاز برای بررسی طرح را بنویسید.
- ۴- موافقت اصولی چیست؟
- ۵- جواز تاسیس یا پروانه بهره‌برداری را توضیح دهید.
- ۶- کالاهای تولیدی به چند دسته تقسیم می‌شوند؟ انواع آن را نام ببرید.
- ۷- کالاهای سرمایه‌ای، واسطه‌ای و مصرفی را شرح دهید.
- ۸- ظرفیت اسمی، ظرفیت عملی و ظرفیت تولیدی را توضیح دهید.
- ۹- در بررسی اقتصادی طرح چه نکاتی دارای اهمیت است؟
- ۱۰- بازار چیست؟ انواع آن را نام ببرید.
- ۱۱- عرضه و تقاضا را شرح دهید.
- ۱۲- محصول جایگزین چه محصولی است؟
- ۱۳- نقطه سربسر را توضیح دهید.
- ۱۴- میزان فروش و میزان تولید را در نقطه سربسر بنویسید.
- ۱۵- ارزش افزوده چیست؟
- ۱۶- اصطلاحات اشتغال زایی، درجه وابستگی و صرفه جویی ارزی چیست؟
- ۱۷- در بررسی فنی طرح‌ها چه نکاتی با اهمیت است؟
- ۱۸- در بررسی مالی طرح‌ها چه نکاتی مورد نظر است؟
- ۱۹- هدف از تجزیه و تحلیل نسبت‌های مالی چیست؟
- ۲۰- چهارگروه از نسبت‌های مالی را بنویسید.
- ۲۱- نسبت نقدینگی چیست؟ چه استفاده‌ای دارد؟
- ۲۲- نسبت جاری چگونه محاسبه شده و کاربرد آن چیست؟
- ۲۳- نسبت آنی را توضیح داده و کاربرد آن را بنویسید.
- ۲۴- نسبت فعالیت چیست؟ کاربرد آن را توضیح دهید.
- ۲۵- مهم‌ترین نسبت‌های سرمایه‌گذاری را بنویسید و کاربرد آن را به هنگام اعطای تسهیلات توضیح دهید.
- ۲۶- نسبت‌های سودآوری و کاربرد آن را شرح دهید.

بخش بیست و ششم:

مطالبات (جاری و غیرجاری)

مقدمه:

با وجود تأکیدات و دقت‌هایی که در موارد مختلف در خصوص بررسی طرح‌ها و نحوه اعطای تسهیلات صورت می‌گیرد، مواردی مشاهده می‌شود که به دلایل مختلف به شرح ذیل تسهیلات اعطایی در موعد مقرر بازپرداخت نمی‌شود.

- عدم رعایت درست دستورالعملها و بخشنامه‌های اعطای تسهیلات
 - عدم بررسی دقیق در خصوص وضعیت اعتباری مشتریان هنگام اعطای تسهیلات (ظرفیت مشتری، اخذ اطلاعات صحیح و...)
 - عوامل اقتصادی و نوسانات بازار
 - حوادث غیرمترقبه
 - تغییرات قوانین و مقررات و...
- باعنایت به مراتب یادشده و با در نظر گرفتن تعهد بانک نسبت به دولت و سپرده‌گذاران در خصوص وصول مطالبات مذکور، مواردی برای تبیین واژه‌های مرتبط تشریح می‌گردد.

هزینه‌های قانونی:

هزینه‌هایی است که بانک در جریان عملیات اجرایی و قانونی برای وصول مطالبات یا انجام تعهدات متعهد اعم از نیم‌عشر حقوق اجرایی، حق حراج، هزینه‌های وخواست سفته، دادرسی، تمیر اجرائیه، دستمزد ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری و... پرداخت و به بدهکار حساب متعهد/ مطالبات غیرجاری منظور می‌نماید.

وجه التزام (خسارت تأخیر):

مبلغ مقطوع و معینی است که در قرارداد به تراضی طرفین مقرر می‌شود. وجه التزام گاهی تنها برای تأمین خسارت عدم انجام تعهد یا تأخیر آن مقرر می‌شود و گاهی طبیعت آن، تأمین خسارت نبوده بلکه برای توثیق و استواری انجام قرارداد است و گاهی هردو کیفیت در آن دیده می‌شود.

وجه التزام و تاخیر تادیه دین (خسارت تاخیر):

وجوهی که مشتری موظف است در صورت عدم ایفای تعهدات خود در برابر موسسه اعتباری، در چارچوب مصوبات شورای پول و اعتبار پرداخت نماید. وجه التزام گاهی فقط برای تأمین خسارت عدم انجام تعهد یا تأخیر آن مقرر می‌شود و گاهی طبیعت آن، تأمین خسارت نبوده بلکه برای توثیق و استواری انجام قرارداد است و گاه هر دو کیفیت در آن دیده می‌شود.^۱

تبصره: لازم به توضیح است نحوه محاسبه جریمه‌ی تأخیر کلیه قراردادهایی که قبل از تاریخ ۱۳۶۹/۶/۴ منعقد گردیده‌اند، بر مبنای نرخ ۱۲٪، به موجب ماده ۱۲ آئین نامه وصول مطالبات بانک مرکزی سال ۸۸، نرخ وجه التزام کلیه قراردادهای بانکی به صورت پلکانی و بین ۶ ال ۱۴٪ به نسبت میزان مانده مطالبات و زمان انتقال به سرفصل‌های مطالباتی متغیر بوده و به موجب ماده ۱۷ آئین نامه وصول مطالبات بانک مرکزی سال ۱۳۹۴ نرخ وجه التزام کلیه قراردادهایی که پس از تاریخ ۱۳۹۴/۰۷/۰۷ منعقد گردیدند، تنها به ماخذ نرخ سود اعطایی به علاوه ۶٪ محاسبه می‌گردد.

جرایم تاخیر مازاد بر نرخ معامله:

تفاوت نرخ سود تسهیلات اعطایی با وجه التزام، تاخیر تادیه دین موضوع مواد ۱۲ و ۱۷ آئین نامه‌های وصول مطالبات مصوب سال‌های ۱۳۸۸ و ۱۳۹۴ بانک مرکزی ج.ا.گ.ویند.

مطالبات:

اعم از مطالبات ریالی شامل تسهیلات اعطایی به اشخاص حقیقی و حقوقی، بدهی مشتریان در حساب بدهکاران موقت، بدهی مشتریان در خصوص اعتبارات اسنادی و ضمانت‌نامه‌های پرداخت شده و بروات ارزی مدت‌دار پرداخت شده و پیش پرداخت در خصوص خرید اموال معاملات، اموال خریداری شده در خصوص عقود، کالاهای معاملات سلف، کار در جریان جعاله و خرید دین، مطالبات دارای تضمین دولت/تعهد دولت و مطالبات ارزی (تسهیلات از محل حساب ذخیره ارزی، ارز تن خواه صادراتی و همه تسهیلات در تعهدگیرنده‌ی آن در قالب تسویه به ارز) می‌گردد.

طبقه‌بندی مطالبات:

- الف- مطالبات جاری: مطالباتی که از سررسید آن بیش از ۲ ماه نگذشته باشد.
ب- مطالبات غیر جاری: شامل مطالبات سررسید گذشته، معوق و مشکوک الوصول

۱. به موجب نامه ۷۲۹/۱۰ مورخ ۱۳۸۵/۱/۳۱ اداره کل حسابداری مدیریت و آمار در خصوص نحوه محاسبه سود سپرده‌ها، تسهیلات، کارمزد خدمات، جریمه دیرکرد به صورت روزشمار و در رابطه با سال ۳۶۵ یا ۳۶۶ روز در نظر گرفته شود.

مطالبات سررسید گذشته: مطالباتی که از تاریخ سررسید بدهی یا تاریخ قطع بازپرداخت اقساط آن بیش از دو ماه گذشته و از شش ماه بیشتر نشده باشد.

مطالبات معوق: مطالباتی که بیش از ۶ ماه و کمتر از ۱۸ ماه از تاریخ سررسید و یا تاریخ قطع بازپرداخت اقساط آن سپری شده است.

مطالبات مشکوک الوصول: مطالباتی که بیش از ۱۸ ماه از تاریخ سررسید یا از تاریخ قطع بازپرداخت اقساط آن سپری شده است.

مطالبات غیرقابل وصول (سوخت شده):

مطالباتی که ۱۰ سال از تاریخ انتقال آنها به طبقه مشکوک الوصول سپری شده یا آن بخش از تسهیلات که صرف نظراً از تاریخ سررسید، گیرندگان آنها اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی، مرده، ورشکسته یا منحل شده باشد و شش سال از تاریخ صدور گواهی مرگ، ورشکستگی و انحلال گذشته و برای آنها ۱۰۰٪ ذخیره اختصاصی منظور شده باشد. در این صورت پس از طی مراحل مندرج در دستورالعمل مربوط غیرقابل وصول تشخیص داده می‌شود.

امهال:

توافق بانک با مشتری برای اعطای مهلت بیشتر برای بازپرداخت، با ترتیباتی متفاوت از قرارداد اولیه را گویند. تقسیط مجدد، تمدید، تجدید، تبدیل قرارداد و نظایر آن به تشخیص بانک مرکزی ج.ا.ا. از نمونه‌های امهال محسوب می‌شود.

مطالبات امهالی:

آن گروه از مطالبات که در چارچوب عقود مصرح در موضوع تبصره ذیل ماده ۳ قانون عملیات بانکی بدون ربا (بهره) و اصلاحات و الحاقات بعدی قانون مزبور امهال می‌گردد و پس از امهال بدون تغییر طبقه در سرفصل حساب‌های جداگانه‌ی مطالبات امهالی متناظر با طبقات مذکور (جاری امهالی، سررسید گذشته امهالی، معوق امهالی و مشکوک‌الوصول امهالی) نگهداری و ذخایر آن وفق ضوابط ابلاغی بانک مرکزی ج.ا.ا. محاسبه و در دفاتر لحاظ می‌گردد.

حقوق رهنی:

کلیه حقوق مترتب بر قراردادهای رهنی اعم از اصل رهنی، خسارت تاخیر تادیه و هزینه‌های قانونی که به موجب متن و مفاد سند، قابلیت مطالبه و صدور اجرائیه را دارد.

نحوه پیگیری و وصول مطالبات:

نحوه پیگیری و وصول مطالبات حسب مورد می‌تواند به یکی از طرق زیر اجرا شود:
 ۱- پیگیری: پیگیری می‌تواند از طریق تماس تلفنی، مکاتبه، مراجعه به بدهکاران اعم از گیرندگان تسهیلات، راهن و ضامنین و دیگر موارد انجام شود.

۲- **مماشات:** طبق آخرین دستورالعمل‌های صادره، شعب می‌توانند از طریق مماشات (امهال و تقسیط) نسبت به تعیین تکلیف مطالبات اقدام نمایند.

۳- **ابزارهای وصول مطالبات غیرجاری:** شرایط تعیین تکلیف مطالبات غیرجاری: به استناد شیوه‌نامه (دستورالعمل) نحوه امهال مطالبات غیرجاری موسسات اعتباری بانک مرکزی ج.ا.ا. (بخشنامه شماره ۲۲۴۳۵۰/۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۱۳) و برای تسهیل در شرایط بازپرداخت مطالبات بانک برای اشخاص حقیقی و حقوقی که در شرایط اقتصاد کنونی دچار مشکل گردیده‌اند، حسب توافق بانک با مدیونین، تعیین تکلیف مطالبات غیرجاری برای مهلت بیشتر بازپرداخت بدهی با ترتیباتی متفاوت از قرارداد اولیه در یکی از حالت‌های زیر مورد اقدام قرار گیرد.

تقسیم مجدد: وصول مطالبات بانک از مشتری در قالب اقساط مشخص جدید و در ادامه قرارداد فعلی.^۱

تمدید قرارداد: افزایش مدت زمان قرارداد فعلی با توافق بانک و مشتری که موضوع آن به اتمام نرسیده است.

تجدید قرارداد: فسخ/اقله و خاتمه قرارداد فعلی و انعقاد قرارداد جدیدی از همان نوع قرارداد و نسبت به موضوع قرارداد فعلی بین بانک و مشتری.

تبدیل قرارداد: فسخ/اقاله و خاتمه قرارداد فعلی و امهال طبق یکی از حالات زیر:

- تبدیل نوع الف: انعقاد قرارداد جدیدی متفاوت از قرارداد فعلی بین بانک و مشتری نسبت به همان موضوع قرارداد.
- تبدیل نوع ب: انعقاد قرارداد جدیدی از همان نوع قرارداد فعلی بین بانک و مشتری نسبت به موضوع متفاوت.
- تبدیل نوع ج: انعقاد قرارداد جدیدی متفاوت از قرارداد فعلی بین بانک و مشتری نسبت به موضوع متفاوت.

تهاتر مطالبات با املاک پیشنهادی

در مواردی که مدیونین برای بازپرداخت بدهی نسبت به معرفی اموال غیرمنقول اعم از مورد وثیقه و یا املاک خارج از رهن اقدام می‌نمایند، بانک می‌تواند، ضمن رعایت کلیه دستورالعمل‌های مربوط، املاک مذکور را در دفترخانه اسناد رسمی به نام بانک انتقال و از بدهی مدیون کسر نماید.

۱. براساس بسته سیاستی وصول مطالبات ۱۴۰۲، برای جلوگیری از ترویج فرهنگ بدحسابی و با ملاحظه بهای تمام شده پول، در حال حاضر انجام این روش مجاز نیست.

اقدامات اجرایی و حقوقی

چنانچه با وجود مساعدت‌های انجام شده، مدیونین اقدام موثری در راستای تعیین تکلیف مطالبات غیر جاری خود انجام ندهند، بانک می‌تواند در چارچوب قوانین و مقررات مربوط و مفاد قرارداد بین دو طرف، اقدام حقوقی یا قانونی خود را تا وصول مطالبات معمول نماید.

اینک برای روشن شدن موضوع به ذکر دو مثال می‌پردازیم:

مثال ۱: اطلاعات تسهیلات اعطایی مضاربه به شرح زیر است:

سرمایه مضاربه	۱.۰۰۰.۰۰۰ ریال
مدت	۳ ماه
حداقل نرخ مورد انتظار بانک	۲۳٪
پیش‌بینی سود معامله توسط مشتری	۱۰۰.۰۰۰ ریال
سهم سود بانک	۵۷ درصد
سهم سود مشتری	۴۳ درصد

چنانچه مشتری تا دو ماه پس از سررسید نسبت به ایفای تعهدات خود عمل ننماید، اسناد حسابداری زیر بابت انتقال به سرفصل مطالبات سررسید گذشته صادر می‌شود:

بدهکار: حساب مطالبات سررسید گذشته مشتریان تسهیلات اعطایی ۱.۰۰۰.۰۰۰ ریال

بستانکار: حساب تسهیلات اعطایی مضاربه ۱.۰۰۰.۰۰۰ ریال

با فرض اینکه عامل ۸۰ روز پس از انتقال بدهی به حساب یادشده مراجعه و قصد واریز دیون خود را داشته باشد، نرخ محاسبه خسارت تأخیر طبق تعرفه $۲۹\% = ۲۹\% + ۶\%$ (۲۳٪) و درضمن شعبه مبلغ ۱۰۰۰ ریال هزینه در رابطه با اقدامات خود از حساب مذکور پرداخت نموده باشد، محاسبات و امور ذیل اجرا می‌شود:

اصل سرمایه و سهم سود بانک در معامله $۱.۰۵۷.۰۰۰ = ۱.۰۰۰.۰۰۰ + ۵۷.۰۰۰$

خسارت تأخیر متعلقه از سررسید تا روز وصول (۸۰ روز) ریال $۶۷.۱۸۵ = \frac{۱.۰۵۷.۰۰۰ \times ۲۹ \times ۸۰}{۱۰۰ \times ۳۶۵}$

بدهکار: حساب مطالبات سررسید گذشته مضاربه* ۱.۰۰۰ ریال

بستانکار: حساب قرض‌الحسنه جاری عامل ۱.۰۰۰ ریال

*در سیستم تحت وب هزینه‌های قانونی در سرفصل مربوط به خود، کارسازی می‌گردد.

بدهکار: حساب صندوق یا حساب قرض‌الحسنه جاری عامل... ۱.۱۲۵.۱۸۵ ریال

(ریال $۱.۱۲۵.۱۸۵ = ۱.۰۰۰ + ۶۷.۱۸۵ + ۱.۰۵۷.۰۰۰$)

بستانکار: حساب مطالبات سررسید گذشته مضاربه ۱.۰۰۱.۰۰۰ ریال

بستانکار: حساب درآمد معاملات مضاربه ۵۷.۰۰۰ ریال

بستانکار: حساب وجه التزام ۶۷.۱۸۵ ریال

پرسش‌های بخش بیست و ششم

- ۱- سه دلیل از دلایل به وجود آمدن مطالبات معوق را توضیح دهید.
- ۲- مطالبات سررسید گذشته و معوق را شرح دهید.
- ۳- هزینه‌های قانونی چیست؟
- ۴- وجه التزام را توضیح دهید.
- ۵- نحوه پیگیری وصول مطالبات را بنویسید.
- ۶- ابزارهای وصول مطالبات غیرجاری را بنویسید.

بخش بیست و هفتم :

صدور اجرائیه

از جمله اهداف بانکداری بدون ربا ارائه خدمات در تسهیلات بانکی به مشتریان و کسب سود مشروع و کارمزد قانونی برای تنظیم گردش صحیح پول و اعتبار در جهت سلامت و رشد اقتصاد کشور است تا بانک‌ها بتوانند در اسرع وقت منابع مالی خود را مستردنموده و برای تحقق اهداف اقتصادی بکارگیرند. بنابراین ضرورت دارد واحدها از مقررات قانونی صدور اجرائیه آگاه بوده و وثایق و تضمین‌های کافی دریافت نمایند. هدف از اخذ تضمین و وثایق و تنظیم قراردادهای، تملیک یا بازداشت اموال یا حقوق مالی متعهدان قراردادهای و دیگر مستندات قانونی نبوده، بلکه این امر تنها تمهیدی برای الزام مشتری به ایفای تعهدات ناشی از قرارداد و گرفتن همه حقوق و وصول مطالبات بانک است.

اینک پیش از ورود به بحث چگونگی صدور اجرائیه و پیگیری عملیات اجرایی، ضروری است مختصری پیرامون چگونگی و شرایط اسناد، قراردادهای و انواع آنها پردازیم.

تعریف سند و انواع آن

به موجب ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی، سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دفاع یا دعوی قابل استناد باشد.

- **سند رسمی:** اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد دیگر مأموران رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد.

- **سند عادی:** بنا به تعریف، آنچه خارج از محدوده اسناد رسمی است از نظر قانون مدنی، سند عادی محسوب می‌گردد.

- **سند لازم‌الاجرا:** اجرای این‌گونه اسناد، نیاز به طرح دعوی و رسیدگی قضایی و صدور حکم از جانب دادگاه ندارد، بلکه ذاتاً قابل صدور اجرائیه است. سند لازم‌الاجرا ممکن است سند رسمی یا سند عادی باشد.

عمومی که هر دو از اسناد تجاری محسوب شده و حسب ماده ۲ قانون اصلاحی چک مصوب سال ۱۳۸۲ و قبض انبارهای عمومی مصوب سال ۱۳۴۰ از قدرت اجرایی لازم برخوردار هستند.

تبصره ۱- به موجب ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا اصلاحی ۱۳۷۶/۱۱/۲۹، کلیه قراردادهایی که در اجرای این قانون مبادله می‌گردد به موجب قراردادی که بین طرفین منعقد می‌شود در حکم اسناد رسمی بوده و در صورتی که در مفاد آن طرفین اختلافی نداشته باشند، لازم‌الاجرا بوده و تابع مفاد آئین نامه اجرایی اسناد رسمی است.

تبصره ۲- بدون ربا، دیگر قراردادهای منعقد بین بانکها و مشتریان آنها (مانند تعهدنامه ۸۴۲) عادی است.

تبصره ۳- قراردادهایی را که بین بانکها و مشتریان آنها منعقد می‌شوند، از نظر داشتن و یا نداشتن وثیقه می‌توان به دو دسته تقسیم کرد:

۱- قراردادهای دارای وثیقه

۲- قراردادهای ذمه‌ای

قراردادهای دارای وثیقه متضمن وثیقه‌اند؛ یعنی ضمن قرارداد، مالی که ممکن است غیرمنقول یا منقول باشد به رهن گرفته می‌شود، اما قراردادهای ذمه‌ای بدون وثیقه‌اند؛ مثل تعهد شخص ثالث.

قراردادهای ذمه‌ای در مواردی که به ثبت می‌رسند از اسناد رسمی و لازم‌الاجرا محسوب شده و در مواردی که به استناد ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا در بانک منعقد می‌گردند در حکم اسناد لازم‌الاجرا هستند.

تفاوت بین قراردادهای عادی و لازم‌الاجرا یا در حکم لازم‌الاجرا:

وصول طلب یا الزام متعهد به انجام تعهد موضوع قرارداد به استناد قراردادهای لازم‌الاجرا، نیازی به مراجعه به محکمه (دادگاه) و طی تشریفات رسیدگی و صدور حکم ندارد و اجرای ثبت به تقاضای ذی نفع اقدام به صدور اجرائیه برای وصول طلب یا الزام متعهد به ایفای آن می‌نماید، اما اقدام به وصول طلب یا الزام به انجام تعهد به استناد قراردادهای عادی نیازمند مراجعه به دادگستری و رعایت تشریفات رسیدگی به دعاوی و اخذ حکم و سپس صدور اجرائیه است. البته چنانچه به استناد قراردادهای لازم‌الاجرا به محاکم دادگستری مراجعه شود، دادگاه ذی نفع قرارداد را محق تشخیص داده و متعهد یا بدهکار نمی‌تواند تعهد یا بدهی خود را انکار کند.

مقدمات صدور اجرائیه:

همانطور که ذکر گردید، اسناد لازم‌الاجرا متضمن وثیقه یا فاقد آن هستند. هرگاه قرار باشد بانک به استناد اسناد متضمن وثیقه، اجرائیه صادر کند، ضروری است در ابتدا وضع، موقعیت و ارزش وثیقه، مورد بررسی قرار گیرد و از کفایت ارزش آن اطمینان حاصل شود. در صورتی که وثیقه‌ی قرارداد ارزش کافی نداشته باشد، بانک می‌تواند با اعراض از وثیقه، نسبت به صدور اجرائیه به استناد قرارداد، اقدام و دیگر اموال بدهکار (و وثیقه‌ای که از آن اعراض نموده) را برای بازداشت وصول طلب به مرجع ذی صلاح معرفی نماید. چنانچه ارزش وثیقه کفایت مطالبات بانک را بنماید، تنها با تکمیل برگ تقاضانامه‌ی صدور اجرائیه و تسلیم آن به دفتر اسناد رسمی، صدور اجرائیه درخواست می‌شود. تذکر: لازم به توضیح است، دوری از وثیقه وقتی درست است که بانک اطمینان داشته باشد مورد وثیقه توسط اشخاص دیگری بازداشت نشده است. زیرا چنانچه مورد وثیقه توسط بانک بازداشت کننده برحق بانک تقدم پیدا کند و در نتیجه وصول طلب بانک از وثیقه با اشکال مواجه گردد. اگر قرارداد لازم‌الاجرا فاقد وثیقه باشد، لازم است که در ابتدا اموالی از مشتری یا ضامن وی شناسایی شود تا پس از صدور و ابلاغ اجرائیه برای بازداشت، به اجرای ثبت معرفی گردد.

تنظیم تقاضانامه صدور اجرائیه:

برای صدور اجرائیه، برگ تقاضانامه‌ی صدور اجرائیه را از پایگاه اطلاع رسانی سازمان ثبت اسناد و املاک تهیه، تکمیل، امضا و به مرجعی که صدور اجرائیه از آن درخواست می‌شود، تسلیم می‌نمایند. تقاضانامه‌ی صدور اجرائیه در چند نمونه متفاوت تهیه شده، یکی برای صدور اجرائیه مخصوص اسناد رهنی و دیگری برای صدور اجرائیه برای قراردادهای داخلی و ذمه‌ای (هر دو از طریق دفترخانه اقدام می‌گردند) و صدور اجرائیه به استناد چک می‌باشد که حسب نوع سند موضوع اجرائیه مورد استفاده واقع می‌شود.

در تنظیم برگ تقاضانامه صدور اجرائیه باید به موارد ذیل توجه شود:

- ۱- مشخصات متقاضی صدور اجرائیه و نشانی دقیق محل اقامت او و شماره دفتر اسناد رسمی.
- ۲- نام و نشانی محل اقامت مشتری و کلیه متعهدان در صورتی که از بین متعهدتن کسانی وارث متعهد اصلی بوده باشند، نشانی دقیق آنها؛ و هرگاه تحت قیمومیت یا ولایت باشند، مشخصات و نشانی قیم یا ولی آنها دقیقاً قید گردد. هرگاه متعهدان اشخاص حقوقی باشند، لازم است نام و شماره ثبت و نشانی شخص حقوقی و نام مدیرعامل در ورقه لازم‌الاجرا قید و تصویر روزنامه رسمی مشتمل بر آخرین تغییرات، ضمیمه شود.
- ۳- موضوعی که اجرای آن تقاضا شده است، صریحاً قید گردد.

۴- مطالبه خسارات تأخیر در انجام تعهد تا روز صدور اجرائیه؛
۵- درج شماره و تاریخ قراردادی که به استناد آن اجرائیه صادر می‌شود.
ضروری است اصل طلب و میزان جرائم تأخیر تا روز صدور اجرائیه به طور جداگانه و به تفکیک قید شود.

هرگاه در قرارداد، وثیقه گذار غیر از مشتری باشد، لازم است نام و مشخصات و نشانی محل اقامت وثیقه گذار (راهن) نیز قید گردد.

پس از تکمیل تقاضانامه صدور اجرائیه هم برای قراردادهای لازم‌الاجرا (به همراه یک نسخه اصل قرارداد) و هم برای قراردادهای متضمن وثیقه در برابر اخذ رسید به دفترخانه اسناد رسمی ارسال می‌گردد.

با تسلیم تقاضانامه صدور اجرائیه به دفتر اسناد رسمی، سردفتر مکلف است ظرف ۴۸ ساعت اجرائیه را صادر، امضاء و ممهور به مهر اجرا نموده و به دایره اجرای ثبت تحویل و رسید اخذ نماید. دایره‌ی اجرای ثبت با وصول اوراق اجرائیه طی ۴۸ ساعت باید اوراق را به متعهد (مشتری) و در صورتی که وثیقه گذار قرارداد، شخصی غیر از متعهد (مشتری) باشد، به متعهدان و وثیقه‌گذاران یا ضامنین پرونده در قراردادهای لازم‌الاجرا ابلاغ نماید. مأمور اجرا اوراق اجرایی را به متعهد (مشتری) و وثیقه گذار یا ضامنین ابلاغ، و در ذیل یک نسخه دیگر از اوراق اجرائیه از مشتری (متعهد) رسید اخذ می‌نماید.

مراحل تقاضای صدور اجرائیه:

الف- قراردادهای رهنی به استناد اموال منقول و غیرمنقول:

۱- تنظیم و تکمیل برگ تقاضای صدور اجرائیه از نکات با اهمیت در شروع اقدام اجرایی است، که عدم رعایت آنها موجب اطاله عملیات اجرایی و احتمالاً تحمیل خسارات ناشی از اشتباه در تنظیم آن به بانک خواهد شد.

تقاضانامه صدور اجرائیه می‌بایست در یک نسخه تکمیل و به امضای صاحبان امضای مجاز شعبه برسد. در سرصفحه‌ی برگ مزبور، شماره و تاریخ سند موضوع اجرائیه قید و چنانچه در ارتباط با قرارداد مزبور، قرارداد یا قراردادهای متمم (اعم از قرارداد متمم افزایش مبلغ، مدت، وثیقه و....) نیز به ثبت رسیده باشد، شماره و تاریخ آنها در ردیف مزبور درج و اسامی متعهدان سند اعم از تسهیلات گیرنده، وثیقه گذار و ضامن در ردیف مربوط به مشخصات آنها طبق مندرجات سند رسمی قید می‌گردد. چنانچه متعهدان متعدد باشند، اسامی همه آنها در برگ تقاضای صدور اجرائیه تصریح می‌گردد و چنانچه درج اسامی همگی آنها در ردیف مذکور میسر نباشد، اسامی بقیه متعهدان در حاشیه و یا ظهر برگ صدور اجرائیه قید می‌گردد.

مطالبات بانک با توجه به مفاد سند به تفکیک اعم از اصل طلب، سود، خسارت تأخیر تأدیه و دیگر هزینه‌ها تصریح و تأکید می‌گردد که «وصول خسارت تأخیر تأدیه از تاریخ صدور اجرائیه تا روز وصول کل مطالبات مورد تقاضاست» مشخصات و اقامتگاه متقاضی صدور اجرائیه (شعبه درخواست‌کننده) در ردیف مربوط در برگ تقاضا قید می‌شود. چنانچه مورد وثیقه قرارداد موضوع اجرائیه، غیرمنقول یا توأم با اموال منقول باشد، عبارت زیر نیز در ردیف مربوطه ثبت می‌گردد.

«... مزایده، تخلیه و تحویل مورد وثیقه را داریم.»

۲- پس از تنظیم تقاضانامه صدور اجرائیه، برگه مزبور را منضم به ضمائم آن گواهی انحصار وراثت، در صورت فوت متعهد، طی نامه‌ای به دفتراسناد رسمی تنظیم‌کننده سند تسلیم می‌شود. سردفتر موظف است در زمان دریافت نامه و ضمائم آن، قسمت زیرین برگ تقاضانامه صدور اجرائیه را پس از ذکر تاریخ و مهر و امضاء، تحویل متقاضی صدور اجرائیه (بانک) نماید. رسید مزبور در سوابق شعبه نگهداری می‌شود.

۳- سر دفتر از تاریخ دریافت تقاضای صدور اجرائیه وظیفه دارد مفاد سند را در برگه‌های لازم‌الاجرا (اگر متعهد یک نفر باشد در سه نسخه و چنانچه متعهدان متعدد باشند به ازای هریک از آنان دو نسخه اضافه) تا طی ۴۸ ساعت برگه‌های اجرائیه را امضاء کرده و به مهر ویژه «اجرا شود» درج نموده و به اجرای ثبت محل تحویل و رسید دریافت نماید.

۴- ابلاغ اوراق اجرایی از جنب اجرای ثبت به متعهدان براساس آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا انجام خواهد شد.

۵- قراردادهای رهنی متضمن وثیقه غیرمنقول: پس از ابلاغ اجرائیه درخصوص آن دسته از قراردادهای ثبتی که متضمن وثیقه غیرمنقول هستند (مثل قرارداد تخصیص تسهیلات با توثیق غیرمنقول، قرارداد فروش اقساطی مسکن مشتمل به رهن، جعاله در قبال توثیق غیرمنقول و...) مدیون ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه مهلت دارد نسبت به ایفای تعهدات خود اقدام نماید. در صورت تعدد متعهدان قرارداد و تعدد تاریخ ابلاغ اجرائیه، آخرین تاریخ ابلاغ اجرائیه، ملاک محاسبه مهلت مقرر، خواهد بود.^۱

۱. ماده ۳۴ قانون ثبت مصوب سال ۱۳۸۶: چنانچه ظرف مهلت مقرر متعهد نسبت به پرداخت مطالبات بانک اقدامی ننماید، غیرمنقول مورد وثیقه وی، پس از کارشناسی و قطعیت قیمت فروخته شده و مطالبات بانک پرداخت می‌شود. با توجه به اینکه در اسناد رهنی، مالی که طلب بانک از آن استیفاء می‌گردد معین شده، نیازی به معرفی دوباره ی آن نیست. بنابراین پس از انقضای ده روز از ابلاغ اجرائیه، موضوع رهن (اعم از اموال منقول و غیرمنقول و حقوق و منافع آن) ارزیابی می‌گردد.

در صورتی که نماینده بانک در جلسه ارزیابی حاضر باشد، با در نظر گرفتن ارزیابی بانک، چنانچه به ارزیابی کارشناس منتخب اداره ثبت معترض باشد، ضمن امضای صورت مجلس، اعتراض خود را اعلام و حداکثر طی سه روز با مراجعه به اجرای ثبت، هزینه تجدید ارزیابی آن را می‌پردازد و اگر در جلسه حضور نداشت، پس از ابلاغ نظریه ارزیاب بایستی حداکثر ظرف پنج روز نسبت به تسلیم اعتراض مکتوب و پرداخت هزینه ارزیابی دوباره اقدام نماید. در غیر این صورت، ارزیابی قطعی می‌شود.^۱

پس از قطعیت ارزیابی، آگهی مزایده منتشر می‌گردد. آگهی مزایده یک نوبت در روزنامه‌ی کثیرالانتشار منتشر و علاوه بر آن به محل وقوع ملک، محل مزایده و مکان‌های عمومی مانند شهرداری، بخشرداری، فرمانداری، نیروی انتظامی، دادگستری و ثبت اسناد محل نیز الصاق می‌شود. فاصله انتشار تا روز مزایده نباید از ۱۵ روز کمتر باشد.

پس از انجام مزایده در صورتی که خریداری در جلسه مزایده نباشد، بانک می‌تواند با پرداخت حق الاجرا و حق مزایده به قیمتی که مزایده از آن شروع شده، نسبت به تملیک مال مرهونه (مورد وثیقه)/ بازداشتی اقدام و اگر مازاد بر طلب بانک ارزش داشته باشد، مابه‌التفاوت را به اجرای ثبت پرداخت نماید.^۲ بنابراین لازم است تا پیش از جلسه مزایده، بانک ارزیابی لازم را انجام و در صورت نیاز نظر مقامات صلاحیت دار را اخذ نماید تا در صورتی که مال مرهونه (مورد وثیقه)/ بازداشتی خریداری نداشت و تملیک آن توسط بانک به مصلحت بود، اعلام و در صورتی که مالکیت مشاعی بانک مورد نظر باشد، در صورت مجلس مزایده قید گردد.

۱-۵) صدور پیش نویس سند انتقال اجرائیه: صدور پیش نویس سند انتقال اجرائیه مورد وثیقه (خریداری شده در مزایده) موکول به پرداخت هزینه‌های اجرائیه موضوع اجرائیه است. پیش نویس سند انتقال از طرف اداره ثبت در تهران برای تعیین دفترخانه به کمیسیون تقسیم اسناد مستقر در کانون سردفتران و دفتر یاران ارسال تا پس از تعیین دفتراسناد رسمی، سوابق به دفتراسناد رسمی مزبور ارسال شود و در شهرستان‌ها نیز سوابق امر برای ثبت سند انتقال اجرائیه به یکی از دفاتر اسناد رسمی ارسال می‌گردد.

۱. طبق نامه عمومی شماره ۱۲۰۵۴/۲/۴ مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۱۷ اداره کل حقوقی بانک ملی ایران، در این مورد لازم است پیش از انجام ارزیابی اداره ثبت، بررسی کاملی توسط ارزیاب مورد اعتماد بانک به عمل آمده و قیمت تقریبی و سهل البیع بودن مورد معامله و بدهی‌های احتمالی آن در حد امکان مشخص گردد.

۲. ماده ۱۲۶ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا مصوب ۱۳۸۷

۵-۲) تشریفات ثبت سند انتقال اجرایی: دفتر اسناد رسمی پس از وصول نامه‌ی کانون سردفترداران و دفتریاران (با اداره ثبت) به منظور انتقال رسمی وثیقه غیرمنقول به نام بانک، اسناد ثبتی را به نام بانک منتقل می‌کند.

۵-۳) مرگ متعهد پیش از صدور اجرائیه: هرگاه متعهد قبل از صدور اجرائیه فوت شود و درخواست صدور اجرائیه علیه ورثه به عمل آید اجرائیه در اقامتگاه مورث به آنان ابلاغ واقعی می‌گردد. در صورتی که ابلاغ واقعی در محل مزبور به هر یک از آنان میسر نگردد یا کسی که به نحو مزبور ابلاغ واقعی به او ممکن نگردیده، اقامتگاه خود را اعلام ندارد و متعهدله نیز نتواند اقامتگاه او را به ترتیبی که ابلاغ واقعی میسر گردد تعیین نماید، ابلاغ اجرائیه با رعایت ماده ۱۸ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا به وسیله درج در جراید به عمل آید.

تبصره: در صورتی که متعهد پس از صدور اجرائیه و پیش از ابلاغ بمیرد، طرز ابلاغ به ورثه به ترتیب مزبور خواهد بود.

۵-۴) حقوق بلنک پس از ابلاغ اجرائیه: بلنک پیش از تنظیم صورت مجلس مزایده، بررسی‌های لازم را انجام می‌دهد و در صورتی که وصول طلب را از دیگر اموال بدهکار به مصلحت تشخیص داد، می‌تواند تا پیش از تنظیم صورت مجلس مزایده از مورد رهن اعراض نماید. در این صورت برابر مقررات اسناد ذمه‌ای اموال دیگری برای بازداشت معرفی می‌گردد و واحد اجرا مکلف است مراتب فک رهن را به دفترخانه تنظیم‌کننده‌ی سند اعلام کند.

هم‌چنین در مواردی که به علت عدم تکافوی مورد وثیقه، بانک به کل طلب خود نمی‌رسد، می‌تواند برای وصول مانده‌ی طلب براساس مقررات راجع به اسناد ذمه‌ای، اموال دیگری از متعهدان را نیز برای بازداشت به اجرای ثبت معرفی نماید.

۵-۵) بازداشت مازاد وثیقه به نفع اشخاص ثالث: در صورت بازداشت مازاد وثیقه بانک توسط مراجع قانونی، اشخاص ثالث می‌توانند کلیه مطالبات بانک را پرداخته و جانشین بانک در پرونده اجرایی شوند. در این صورت عملیات اجرایی به نفع آنها پیگیری خواهد شد.

۵-۶) تخلیه و تحویل ملک واگذارشده: پس از طی تشریفات قانونی و تنظیم سند انتقال اجرایی در دفتر اسناد رسمی به نام بانک، می‌توان به استناد سند مزبور تقاضای تخلیه و تحویل ملک واگذاری را از اجرای ثبت به عمل آورد.

۶- صدور پیش نویس سند انتقال اجرایی مورد وثیقه برای تهیه مقدمات لازم برای ثبت سند انتقال اجرایی ملک مورد رهن به نام بانک موكول به پرداخت هزینه‌های اجرایی موضوع اجرائیه است.

ب- قرارداد داخلی:

برای صدور اجرائیه به استناد قرارداد داخلی (قرارداد لازم‌الاجرا یا قرارداد ذمه‌ای) اصل قرارداد و تقاضانامه صدور اجرائیه به انضمام تصاویر مدارک مربوط (اشاره شده در بند الف-۱) به دفتر اسناد رسمی ارسال و صدور اجرائیه تقاضا می‌شود.

با تسلیم تقاضانامه صدور اجرائیه به دفتر اسناد رسمی، سردفتر مکلف است طی ۴۸ ساعت اجرائیه را صادر، امضا و با درج مهر اجرا، به دایره اجرای ثبت تحویل و رسید اخذ نماید. پس از صدور اجرائیه و ابلاغ آن، چنانچه وام گیرنده و ضامنین اقدام به پرداخت مطالبات بانک ننمایند، از جانب اداره مذکور به شعبه اعلام تا نسبت به معرفی اموال متعهد و ضامنین برای بازداشت اقدام و پس از معرفی اموال اعم از منقول و غیرمنقول، اداره اجرا مبادرت به بازداشت آنها می‌نماید.

سفته دارای سررسید:

سفته پس از انقضای سررسید در موعد مقرر وخواست شده و اصل سفته‌ها و وخواست نامه‌ها به اداره حقوقی و دعوای ارسال تا اداره مزبور اقدام به اقامه دعوی علیه متعهد و ضامنین بنماید و ضمن دادخواست، تقاضای صدور قرار تأمین خواسته می‌شود.

سفته‌های دارای سررسید باید ظرف ۱۰ روز پس از انقضای سررسید وخواست شده و پس از وصول وخواست نامه‌های ابلاغ شده، اقدام به اقامه دعوی علیه متعهد و ضامنین شود. ضمن دادخواست تقاضای صدور قرار تأمین خواسته می‌شود.

سفته عندالمطالبه:

در صورتی که بابت تضمین‌های بانک، سفته عندالمطالبه (سفته‌ای که سررسید آن نامعلوم و تعیین سررسید آن در اختیار ذی نفع باشد) اخذ شده باشد، شعبه نسبت به اخذ قرارداد اخذ سفته عندالمطالبه اقدام می‌نماید. بدیهی است در صورت عدم ایفای تعهدات از جانب مشتری به استناد تعهدنامه مزبور، شعبه می‌تواند بدون اعلام قبلی و انجام تشریفات قانونی، در هر زمان که مقتضی بداند، سفته‌ها را وخواست نموده و حسب مورد نسبت به تقدیم دادخواست علیه متعهد و ظهرنویسان اقدام نماید. در ضمن چنانچه شعبه نسبت به اخذ تعهدنامه اقدام ننموده باشد، ضمن تنظیم اظهارنامه و ابلاغ به متعهد از طریق دفاتر خدمات قضایی، تقاضای پرداخت وجه سفته به عمل می‌آید. پس از ابلاغ اظهارنامه، سفته مأخوذه وخواست و سپس برای اقامه دعوی همانند سفته‌های دارای سررسید عمل می‌شود.

صدور اجرائیه به استناد قراردادهای بدون وثیقه:

قراردادهای بدون وثیقه ممکن است در بانک با رعایت مفاد ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا منعقد شوند یا در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسند.

مرجع صدور اجرائیه نسبت به قراردادهای ثبت شده و قراردادهای مشمول ماده ۱۵ قانون یادشده، دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند است از نظر تعقیب عملیات اجرایی، دیگر تشریفات مشابه و یکسان است. به عبارت دیگر اجرای قراردادهای مشمول ماده ۱۵ قانون یادشده مشابه اسناد ذمه‌ای است.

با توجه به اینکه قراردادهای مذکور فاقد وثیقه هستند، بنابراین ضروری است هنگام صدور اجرائیه به استناد آنها و هنگام تنظیم و تکمیل تقاضانامه صدور اجرائیه، اموال متعهد شناسایی و برای بازداشت به اجرای ثبت معرفی شوند.

بازداشت اموال:

۱- بازداشت اموال غیرمنقول

هرگاه اموالی که متعهدله (بلنک) برای بازداشت به اجرای ثبت معرفی می‌کند از املاک ثبت شده باشد، لازم است پلاک ثبتی آن املاک در ورقه لازم‌الاجرا قید شود. با تسلیم ورقه لازم‌الاجرا از طرف متعهدله (بانک) و وصول آن به اجرای ثبت، اجرای مذکور اقدام به بازداشت املاک معرفی شده می‌نماید و موضوع بازداشت را به متعهد (مشتری) و ثبت محل اطلاع می‌دهد. اداره ثبت محل، موضوع بازداشت را در دفتر بازداشتی و ستون ملاحظات دفتر ثبت املاک یادداشت می‌نماید. پس از ابلاغ بازداشت به صاحب ملک (متعهد) نقل و انتقال ملک بازداشت شده ممنوع می‌گردد. خواهشمند است در معرفی املاک ثبت شده برای بازداشت، املاک که سهل‌البیع هستند، در اولویت است.

۲- بازداشت اموال منقول

در مواقعی که قرار باشد بانک درخواست بازداشت اموال منقولی را که از مشتری (متعهد) شناسایی کرده است اجرایی کند، باید زمانی را که اجرای ثبت تعیین می‌کند، نماینده بانک به اتفاق مأمور اجرا به محل وقوع اموال مذکور مراجعه تا با معرفی اموال شناسایی شده، نسبت به بازداشت آن اموال اقدام شود. اختیار و انتخاب اموال منقولی که برای بازداشت، شناسایی شده با بانک است. بنابراین اموال سهل‌البیع و بدون معارض برای بازداشت معرفی می‌شوند. ارزش اموال بازداشت شده باید کفایت حقوق و مطالبات بانک را بنماید. هرگاه مأمور اجرا خود ارزش اموال بازداشتی و کفایت آنها را تشخیص دهد، اقدام به بازداشت می‌کند و در غیر این صورت هنگام بازداشت، نظر ارزیاب را جلب می‌نماید.

نگهداری و حفاظت اموال بازداشت شده:

اموالی که به تقاضای بانک بازداشت می‌شود، بایستی تحویل حافظ شود. انتخاب حافظ در اختیار مأمور اجرا است. پس از تعیین حافظ و صورت برداری، اموال بازداشتی با تنظیم صورت جلسه به حافظ تحویل می‌گردد. مسئولیت حفاظت از اموال بازداشتی با حافظ است و هر موقع اجرای ثبت بخواهد، بلید اموال را تحویل دهد. وی حق دارد بلیت حفاظت از اموال بازداشتی مطالبه حقوق بنماید. چنانچه کسی حاضر به حفاظت از اموال بازداشت شده نباشد، ممکن است اموال بازداشت شده به متعهد یا بانک سپرده شود.

مستثنیات دین:

برخی اموال متعلق به متعهد به شرح ذیل، قانونی غیرقابل بازداشت است:

- ۱- لباس و اشیا یی که برای حوائج ضروری متعهد و خانواده او لازم است.
 - ۲- آذوقه موجود به مقدار سه ماه متعهد و اشخاص واجب النفقه وی.
 - ۳- نوشته جات متعهد (به استثنای اسناد مطالبات و کاغذهای قیمتی و اوراق سهام شرکتها و برگهای بهادار دیگر)؛
 - ۴- مسکن مورد نیاز و متناسب متعهد و عائله او؛
 - ۵- دیگر وسایل مورد نیاز متعهد و افراد تحت تکفل او مانند تلفن و وسیله رفت و آمد معمولی؛
 - ۶- وسایل کار و حرفه متعهد که برای تأمین معیشت روزانه وی ضروری است.
- چنانچه مستثنیات دین در رهن و وثیقه بانک باشد، از شمول مستثنیات خارج است. همچنین هرگاه متعهد بمیرد، حقوق بانک از کلیه اموال متعهد قابل استیفاء خواهد بود.

آید:

- ۱- از تاریخ ابلاغ اجرائیه متعهد باید طی ۱۰ روز مفاد آن را به موقع اجرا بگذارد یا ترتیبی برای پرداخت دین خود بدهد یا مالی معرفی کند که اجرای سند را میسر گرداند. اگر خود را قادر به اجرای مفاد اجرائیه نداند، بلید طی همان مدت، صورت جامع دارایی خود را به مسئول اجرا بدهد و اگر مالی ندارد صریح اعلام کند. بدهکاری که در مدت مذکور قادر به پرداخت دین خود نبوده، مکلف است هر موقع که متمکن از پرداخت همه یا بخشی از بدهی خود گردد، آن را بپردازد.
- تبصره: مقررات این ماده مانع نمی‌شود که بستانکار هر وقت مالی از مدیون به دست آید به تعقیب اجرائیه و استیفاءی طلب خود اقدام کند.
- ۲- هرگاه متعهد پیش از صدور اجرائیه بمیرد و درخواست صدور اجرائیه علیه ورثه به عمل آید، اجرائیه در اقامتگاه مورث به آنان ابلاغ واقعی می‌گردد. در صورتی که ابلاغ واقعی در ممکن

نگریده اقامتگاه خود را اعلام ندارد و متعهدله نیز نتواند اقامتگاه او را به ترتیبی تعیین نماید که ابلاغ واقعی میسر گردد، ابلاغ اجرائیه به وسیله درج در جراید به عمل می‌آید. تبصره: در صورتی که متعهد پس از صدور اجرائیه و پیش از ابلاغ بمیرد، طرز ابلاغ به ورثه به ترتیب مزبور خواهد بود.

۳- هرگاه وراثت متعهد، بدهی او را بپذیرند، تعهدات متوفی برعهده آنها خواهد بود. بنابراین چنانچه قرارداد بین بانک و متوفی، بدون وثیقه باشد، بانک با صدور اجرائیه علیه وراثت می‌تواند به نسبت سهم آنها از ماترک متوفی یا اموال دیگر هریک از وراثت به میزان آنچه برعهده آنها از تعهدات متوفی قرار می‌گیرد، تقاضای بازداشت کند.

۴- هرگاه پس از ابلاغ اجرائیه به مدیون، وقوع فوت بدهکار مستند به مدرک رسمی اعلام شود، اجرا ضمن عملیات اجرایی اطلاعیه‌ای حاوی صدور اجرائیه و این که عملیات اجرایی در چه مرحله‌ای است، به محل اقامت مدیون متوفی الصاق می‌کند. چنانچه ابلاغ اجرائیه به مدیون از طریق درج در روزنامه به عمل آمده باشد، اطلاعیه موصوف یک نوبت در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک به محل، آگهی می‌شود. در این صورت تنظیم صورت مجلس مزایده یا تنظیم سند انتقال و هم‌چنین ثبت ملک در دفتر املاک به نام خریدار یا بستانکار محتاج به ارائه گواهی حصر وراثت نخواهد بود. در مورد مذکور هرگاه مال در مزایده به فروش برسد، پرداخت مازاد به وراثت، موکول به ارائه گواهی حصر وراثت و گواهی دارایی است.

تبصره: در صورت مرگ مدیون در خلال عملیات اجرایی ادامه عملیات موکول به معرفی ورثه از طریق متعهدله خواهد بود.

۵- در مورد اموالی که در برابر مطالباتی به وسیله اجرای ثبت توقیف شده باشد، بستانکار بازداشت‌کننده مازاد می‌تواند تمام دیون و هزینه‌های قانونی بازداشت‌کنندگان مقدم و حقوق دولتی را در صندوق ثبت تودیع و تقاضای توقیف مال و استیفای حقوق خود را از آن بنماید. در این صورت از اموال توقیف شده، رفع اثر نموده و مال بابت کل یا بخشی از طلب او و مجموع وجوه تودیع شده بی‌درنگ توقیف و از طریق مزایده به فروش می‌رسد. تبصره: در کلیه پرونده‌های اجرایی که مورد مزایده به بستانکار واگذار می‌شود، بدهکار می‌تواند تا پیش از تنظیم و امضای سند انتقال اجرایی یا تحویل مال حسب مورد اقدام به پرداخت بدهی خود نماید. (تبصره ذیل ماده ۳۹ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا)

۶- در صورتی که پس از صدور اجرائیه و پیش از انقضای ۶ ماه به درخواست اشخاص ثالث از طرف مراجع قانونی، مازاد وثیقه بازداشت شود، متقاضی بازداشت حق دارد از اجرای ثبت بخواهد وثیقه را به حراج بگذارد. استیفای حقوق مرتهن از محل حراج مقدم است.

- ۷- در مواردی که وثیقه‌دهنده غیر از مدیون اصلی است، ابلاغ اجرائیه و دیگر عملیات اجرایی باید به طرفیت مالک وثیقه و مدیون، جریان یابد.
- ۸- بازداشت حقوق مدیون نسبت به سرقفلی جایز است، اما مزایده آن به لحاظ رعایت منافع اشخاص ثالث جایز نیست. در صورت بازداشت منافع یا سرقفلی مراتب به اداره ثبت محل، برای ثبت در دفاتر بازداشتی و ابلاغ آن به دفاتر اسناد رسمی مربوط اعلام می‌شود.
- ۹- چنانچه اموال مورد وثیقه تلف شود یا به علت قانونی به مالکیت اشخاص ثالث درآید و در نتیجه بانک نتواند از وثیقه، حقوق خود را بدست آورد، می‌تواند به استناد قرارداد، تقاضای بازداشت اموال دیگر متعهد را بنماید. در چنین مواردی، عملیات اجرایی همانند اجرای اسناد رسمی بدون وثیقه (اسناد ذمه‌ای) خواهد بود.
- ۱۰- هرگاه بخشی از وثیقه تلف شده باشد و بانک از باقیمانده وثیقه عدول نکند، اجرای قرارداد نسبت به قیمت آن بخش از وثیقه که باقی مانده است، اجرائیه را تا حراج یا تملیک وثیقه به بانک ادامه می‌دهد و برای بقیه حقوق بانک همانند اسناد ذمه‌ای عمل می‌شود و بانک می‌تواند تقاضای بازداشت اموال دیگری از متعهد را به عمل آورد.
- ۱۱- به استناد هر قرارداد بیش از یک‌بار اجرائیه صادر نمی‌شود. بنابراین چنانچه با صدور اجرائیه، بازداشت اموالی از متعهد، کفایت حقوق بانک را ننماید، پرونده اجرایی ممکن است برای استیفای باقیمانده حقوق بانک مفتوح بماند.

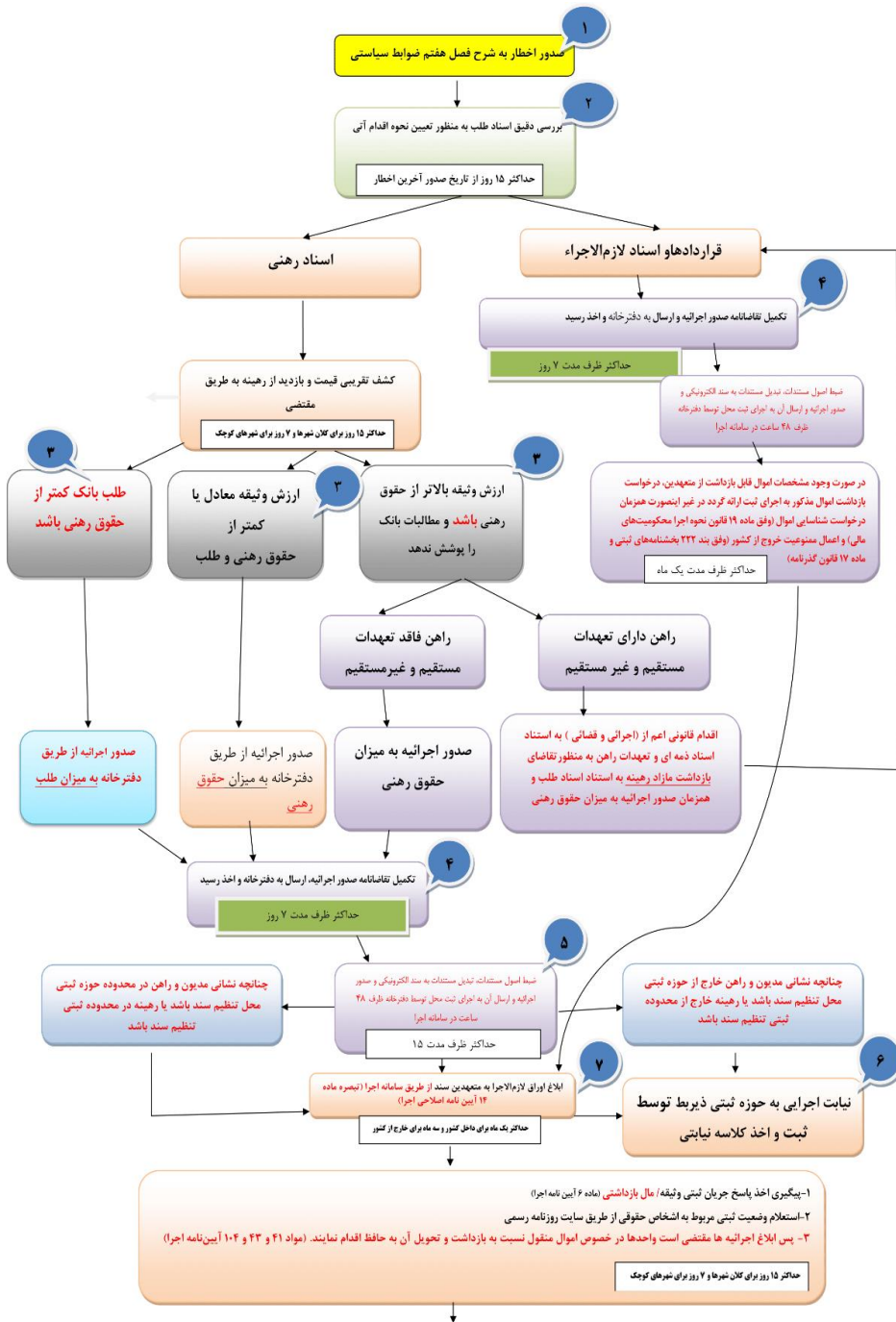
خاتمه عملیات اجرایی:

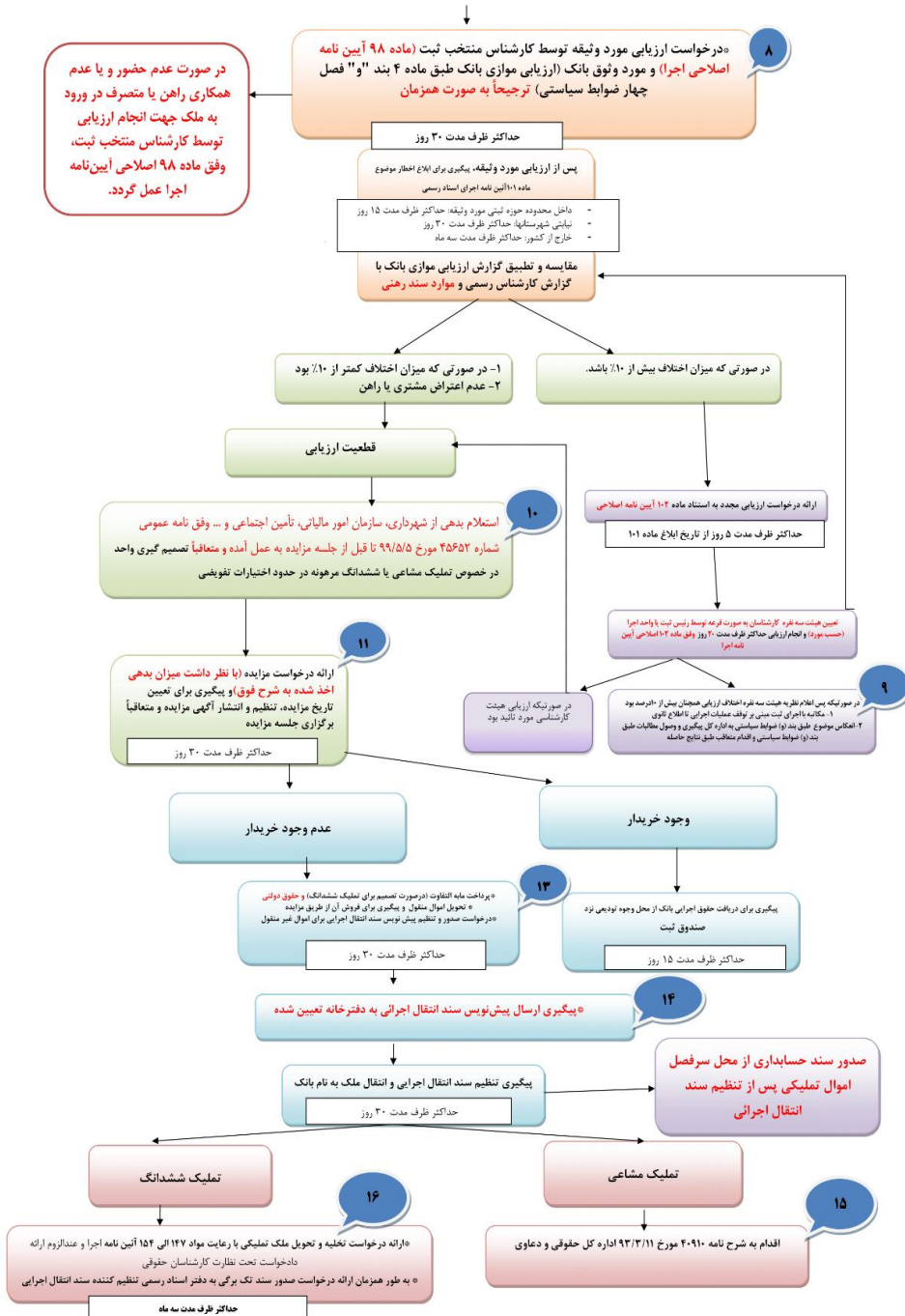
عملیات اجرایی با استیفای حقوق بانک که با تملیک و تحویل وثیقه یا اموال بازداشت شده یا پرداخت طلب حاصل از مزایده صورت می‌گیرد، خاتمه می‌پذیرد.

با ختم عملیات اجرایی اسناد دارای وثیقه غیرمنقول، بانک‌ها مکلف‌اند یا از املاک تملیکی برای رفع احتیاجات تدارکاتی خود استفاده کنند؛ یا آنها را طی ۲ سال از تاریخ تملیک بفروش برسانند. چنانچه ملک تملیکی در مدت مذکور به فروش نرسد و بانک ناچار به اجاره دادن آن باشد، اخذ موافقت بانک مرکزی ضرورت خواهد داشت.

در قراردادهای بانک‌ها با مشتریان، چنانچه صدور اجرائیه برای انجام تعهدات مشتری از جمله تحویل مورد معامله (در سلف) یا تخلیه مورد اجاره (در اجاره به شرط تملیک) باشد، خاتمه عملیات اجرایی، انجام تعهدات مشتری در نتیجه صدور اجرائیه خواهد بود و چنانچه صدور اجرائیه برای وصول طلب باشد (در قرض‌الحسنه)، همانند اسناد ذمه‌ای یا اسناد دارای وثیقه برحسب نوع قرارداد، اقدامات اجرایی با استیفای حقوق بانک از وثایق یا اموال بازداشت‌شده خاتمه خواهد یافت.

فلوجارت اقدامات اجرایی:





اقاله املاک تملیکی

چنانچه پس از تملیک، بدهکاران یا مالکان سابق تقاضای پرداخت بدهی خود و اعاده مالکیت نسبت به ملک تملیکی بانک را داشته باشند، تقاضای ایشان با شرایط ذیل مورد قبول واقع و با اقاله ملک، موضوع سند انتقال اجرایی، مالکیت ملک به مالکان سابق اعاده می‌گردد:

۱- ملک مورد نظر تنها ملک مسکونی بدهکار باشد.

۲- عین ملک در مالکیت بانک باشد.

۳- مالک یا قائم مقام قانونی وی اقاله را تقاضا نماید.

کلیه مطالبات و متفرعات مربوط به بدهی تا زمان اقاله وصول شده باشد.

(قیمت تمام‌شده^۱ + ۶٪ اضافه بر نرخ تسهیلات از زمان تملیک تا زمان اقاله)

بر اساس دستورالعمل اصلاحی نحوه واگذاری اموال مزاد موسسات اعتباری مصوب

۱۴۰۰/۰۲/۲۸ مورخ ۰۰/۷۲۰۲۶ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۰

بانک مرکزی واگذاری اموال تملیکی و مزاد تنها از طریق مزایده امکان‌پذیر بوده و همچنین به

استناد نامه عمومی شماره ۴۷۵۶۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۱/۲۸ تصمیم‌گیری و استرداد املاک تملیکی

به مالکان قبلی با شرایط مصرح ماده ۱۱ الحاقی به دستورالعمل نحوه واگذاری اموال مزاد

موسسات اعتباری و تبصره‌های ذیل آن به واحدهای بانک تفویض اختیار گردیده است.

با این وصف، در فصل چهارم بخشنامه ۴۱ ب (دستورالعمل اجرایی نگهداری، ارزیابی و

فروش اموال تملیکی و مزاد) که بر اساس متن بند ۷ مصوبه دو هزار و چهارصد و بیست و

هشتمین جلسه هیئت مدیره محترم بانک مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۱۲ مطرح و به تصویب رسیده،

مبحث اقاله اموال تملیکی به صورت مشروح بیان گردیده است.

۱. (بهای تمام شده = اصل تسهیلات + سود متعلقه + خسارت تاخیر + هزینه‌های قانونی)

پرسش‌های بخش بیست و هفتم

- ۱- منظور از صدور اجرائیه چیست؟
- ۲- سند و انواع آن را تعریف کنید.
- ۳- قراردادهای ذمه‌ای چه نوع قراردادهایی هستند؟
- ۴- تفاوت بین قراردادهای عادی و قراردادهای لازم‌الاجرا یا در حکم لازم‌الاجرا چیست؟
- ۵- نکاتی که در تنظیم برگ لازم‌الاجرا می‌بایست رعایت شود، مختصراً توضیح دهید.
- ۶- مراحل تقاضای صدور اجرائیه به استناد قراردادهای رهنی را شرح دهید.
- ۷- نکات مهم در برگ تقاضای صدور اجرائیه به استناد قراردادهای رهنی کدام است؟
- ۸- ابلاغ اجرائیه چیست؟ انواع آن را توضیح دهید.
- ۹- مواعد قانونی صدور اجرائیه به استناد قراردادهای رهنی غیرمنقول را شرح دهید.
- ۱۰- صدور اجرائیه به استناد قراردادهای داخلی را شرح دهید.
- ۱۱- سفته عندالمطالبه چیست؟ نحوه وصول طلب به استناد آن چگونه است؟
- ۱۲- منظور از بازداشت اموال چیست؟
- ۱۳- وظایف حافظ را شرح دهید.
- ۱۴- مستثنیات دین چیست؟ چهار مورد آن را نام ببرید.
- ۱۵- خاتمه عملیات اجرایی را شرح دهید.
- ۱۶- اقاله را شرح دهید.

بخش بیست و هشتم : نرم افزار معاملات شعب

سیستم تسهیلات در محیط Dos و تحت شبکه Novell برای کلیه شعب بانک ملی ایران طراحی و پیاده سازی شده است.

سیستم تسهیلات به گونه‌ای طراحی شده که قادر است با تعریف پارامترهای لازم، هر نوع تسهیلات موجود یا جدید را حمایت کند و کلیه تراکنش‌های سیستم را به تفکیک (اصل تسهیلات، قسط، سود، کارمزد و...) مشخص نماید.

کلیه عملیات اعتباری در شعب، از مرحله پرداخت تسهیلات تا تسویه کامل آن و محاسبه مالی، صدور اسناد حسابداری، اسناد انتظامی، صدور اخطاریه و همچنین تنظیم گزارش‌های مالی و آمارهای مختلف، محاسبه کارمزد و تعدیل سود هر قسط، در سیستم انجام پذیر است.

در این سیستم با ایجاد و تعریف یک کد اعتباری برای هر شخص حقیقی یا حقوقی، ظهنویسان سفته، ضامنین، مدیران شرکت‌ها، می‌توان کلیه اطلاعات و گزارش‌ها را تهیه نمود. به عنوان مثال مشخص می‌گردد که اشخاص حقیقی یا حقوقی چه میزان و در قالب چه عقود از شعبه تسهیلات دریافت نموده‌اند. همچنین در این سیستم می‌توان براساس بخش‌های اقتصادی گزارش‌ها و آمارهای مختلف از قبیل اطلاعات تسهیلات، اقساط معوق، سررسید گذشته و... تهیه نمود.^۱

هرچند فراگیری و کار با سیستم تسهیلات بسیار آسان است اما آشنایی با رایانه و دستگاه‌های ورودی و خروجی و جانبی آن و نیز آشنایی با قوانین و دستورالعمل‌های اعطای تسهیلات، کمک موثری در این راه خواهد بود.

۱. پیش بینی می‌شود در آینده امکاناتی برای سیستم یادشده نظیر چاپ قراردادها، چاپ دفترچه اقساط و تنظیم ضمانت نامه‌های ربالی اعطای تسهیلات از محل وجوه اداره شده و تجزیه و تحلیل نسبت‌های مالی فراهم گردد.

عملکرد سیستم بطور کلی به صورت زیر است:

۱- معرفی کاربران سیستم: کاربران سیستم تسهیلات از لحاظ مسئولیت به گروه‌هایی تقسیم می‌شوند که هر یک دارای عملیات مخصوص به خود هستند.



نحوه ثبت کد کاربران به صورتی است که ابتدا باید رئیس دایره آن را معرفی و سپس رئیس شعبه تأیید نماید.

۲- معرفی سرفصل‌های انتظامی: ابتدا کلیه سرفصل‌های انتظامی مرتبط برای اعطای تسهیلات به سیستم معرفی می‌گردد. معرفی سرفصل‌های انتظامی توسط رئیس یا معاون دایره انجام می‌شود. سرفصل انتظامی که در این گزینه انتخاب می‌شود حتماً باید در سیستم صندوق شعبه موجود باشد و پس از گزینه سرفصل، محدوده شماره انتظامی مشخص می‌شود. همچنین آخرین شماره انتظامی استفاده شده در شعبه وارد می‌شود.

۳- معرفی سرفصل‌های تسهیلات: در این بخش کلیه سرفصل‌های تسهیلات مورد نیاز شعبه براساس بخش‌های مختلف اقتصادی، تبصره‌ای یا غیرتبصره‌ای، دولتی یا غیردولتی و نوع تسهیلات معرفی و سپس محدوده نرخ هر یک از تسهیلات نیز معرفی می‌شود.

چنانچه این سرفصل دارای نرخ، سقف مبلغ و مدت ثابت باشد، کاربر آنها را معرفی می‌نماید. به عنوان مثال در حال حاضر وام قرض‌الحسنه ازدواج دارای مبلغ ثابت ۵.۰۰۰.۰۰۰ ریال و مدت ۳۶ ماه و کارمزد ۴٪ است. سپس کد بانک مرکزی و سرفصل انتظامی مربوط را تعریف می‌کنیم. معمولاً سرفصل انتظامی به طور ثابت همان سرفصل قراردادها است.

پس از انتخاب گزینه‌های یادشده، سیستم سرفصل‌های مرتبط را ایجاد می‌نماید. (سرفصل سود، پیش دریافت و...)

۴- معرفی کد اعتباری: کد اعتباری، کدی است که معرف یک شخص حقیقی و یا حقوقی است.

پیش از اعطای تسهیلات برای هر شخص یک کد اعتباری تعریف می‌شود. کلیه گزارش‌های سیستم، براساس کد اعتباری تهیه می‌شود. کد اعتباری به دو صورت کد سیستمی و کد ملی ایجاد می‌شود.

کد سیستمی: سیستم براساس شماره شناسنامه و تاریخ تولد اشخاص حقیقی و شماره و تاریخ ثبت اشخاص حقوقی با توجه به مثال زیر، کد اعتباری را ایجاد می‌نماید:
به عنوان مثال چنانچه تاریخ ثبت یک شرکت ۱۳۵۰/۰۱/۰۱ و شماره ثبت آن ۴۰۲۰ باشد، کد اعتباری این شرکت ۵۰۴۰۲۰ می‌گردد.

کد ملی: کاربر می‌تواند کد ملی هر شخص حقیقی را به عنوان کد اعتباری معرفی نماید. در معرفی کد اعتباری، باید برای هر کد اعتباری یک شماره حساب معرفی شود تا بتوانیم اطلاعات شخصی مشتری را از سیستم صندوق بازایی نماییم. همچنین در معرفی کد اعتباری مشخصات کامل شخص حقیقی و یا حقوقی تعریف می‌شود. به عنوان مثال نام پدر، محل صدور و... را می‌توان نام برد.

در صورت وجود کد اعتباری یکسان، سیستم ضمن اعلام پیغام، مشخصات کد اعتباری را نمایش می‌دهد. چنانچه بخواهیم کد جدید ایجاد نماییم، در صورتی امکان‌پذیر است که کد حوزه و محل تولد / ثبت با کدهای نمایش داده شده مغایر باشد.

۵- کد اعتباری مشترک: در خصوص تسهیلاتی که به صورت مشترک اعطا می‌گردد، لازم است کاربر یک کد اعتباری مشترک ایجاد نماید. برای این منظور ابتدا باید برای هر شخص یک کد اعتباری حقیقی تعریف و یک کد نیز به صورت مشترک معرفی شود.

۶- معرفی اعضای هیئت مدیره اشخاص حقوقی: پس از معرفی کد اعتباری اشخاص حقوقی، اعضای هیئت مدیره و سهامداران حقیقی و حقوقی شرکت معرفی می‌گردد. در این بخش برای هر یک از اشخاص مذکور یک کد اعتباری ایجاد می‌شود.

۷- معرفی وثایق و تضمینات: وثایق و تضمینات قابل قبول، به شرح ذیل به سیستم معرفی شده است:

- ۱- سپرده سرمایه‌گذاری بلندمدت
- ۲- سپرده سرمایه‌گذاری کوتاه مدت
- ۳- سپرده مدت‌دار، قرض‌الحسنه جاری و پس‌انداز ارزی
- ۴- رهن اموال غیرمنقول
- ۵- رهن اموال منقول
- ۶- ضمانت‌نامه بانک‌های داخلی

۷- ضمانت‌نامه بانک‌های خارجی

۸- قبوض انبارهای عمومی

۹- سفته به تعهد مشتری

۱۰- سفته‌های جنسی با تعهد تضامنی شخص یا اشخاص ثالث

۱۱- اوراق مشارکت

۱۲- وجه نقد

۱۳- انواع کالاهای رهن امانی

۱۴- انواع کالای زیرکلید بانک

۱۵- قرارداد اخذ سفته عندالمطالبه نمونه ۴۰۰۱

هر کد اعتباری می‌تواند دارای یک یا چند نوع از این وثایق باشد که باید آنها را به سیستم معرفی نمود. به عنوان مثال کلیه ظهرنویسان سفته بر اساس کد اعتباری به سیستم معرفی می‌شوند. از سفته به تعهد مشتری یا سفته جنسی یا قرارداد ثبتي فقط می‌توان یک بار استفاده نمود. نحوه ثبت وثایق هم به این صورت است که ابتدا اپراتور اول، وثیقه را ثبت نموده، سپس اپراتور دوم یا به عبارتی رئیس یا معاون دایره مربوط به آن را تأیید می‌نماید. مادامی که ثبت وثایق یا تضمینات تأیید نشده باشد، نمی‌توان از آنها استفاده نمود. چنانچه بخواهیم وثیقه‌ای را حذف یا اصلاح نماییم، اگر وثیقه تأیید نشده باشد فقط اپراتوری که اطلاعات را ثبت نموده، می‌تواند آن را حذف یا اصلاح نماید و پس از تأیید رئیس دایره، فقط رئیس دایره قادر به اصلاح یا حذف آن است و زمانی می‌توان آن را حذف نمود که تسهیلاتی با این وثیقه اعطا نشده باشد. همچنین در این سامانه به هریک از وثایق، یک ردیف اختصاص داده می‌شود که از آنها برای گزارش‌گیری استفاده می‌شود.

۸- معرفی حد مجاز یا حدود اختیارات شعب: در این بخش حد مجاز تسهیلات که توسط اداره

کل اعتبارات تعیین شده، به سیستم معرفی و مصوبه‌ها توسط رئیس دایره تعریف می‌شود.

حد مجاز در شعب به دو صورت تعریف می‌گردد:

* حد مجاز ساده

* حد مجاز ترکیبی

الف) حد مجاز ساده: حد مجاز ساده به آن گروهی از حد مجازها گفته می‌شود که مربوط به

یک نوع کد حد مجاز باشد. به طور مثال به شعبه‌ای ابلاغ می‌شود در مورد کد معاملات

صادراتی، مجاز به اعطای تسهیلات تا سقف ۴.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال است. به این نوع

حد مجاز، حد مجاز ساده گفته می‌شود.

ب) **حد مجاز ترکیبی:** حد مجاز ترکیبی به آن گروهی از حد مجازها گفته می‌شود که مربوط به مجموع چند کد حد مجاز است. به طور مثال به شعبه مرکزی ابلاغ می‌شود حدود اختیارات شعبه برای اعطای تسهیلات به شرح ذیل است:

« ارقام به میلیون ریال »

معاملات		طرح‌ها		صادرات		مجموع (معاملات، طرح‌ها، صادرات)	
حقوقی	حقوقی	حقوقی	حقوقی	حقوقی	حقوقی	حقوقی	حقوقی
۴.۰۰۰	۱۲.۰۰۰	۴.۰۰۰	۱۰.۰۰۰	۵.۰۰۰	۱۰.۰۰۰	۹.۰۰۰	۲۰.۰۰۰

شعبه مرکزی ابتدا باید سه کد حد مجاز، برای معاملات، طرح‌ها و صادرات تعیین نموده، سپس با استفاده از تعریف حد مجاز ساده، مبالغ جدول را برای این سه کد مشخص نماید. آنگاه برای حد مجاز ترکیبی از کدهای حد مجاز ساده استفاده نماید.

۹- **معرفی مصوبه‌ها:** برای هر مصوبه باید ابتدا مبلغ حد مجاز یا به عبارتی حدود اختیارات شعبه را تعریف نمود. تعریف مصوبه به عهده رئیس یا معاون دایره است.

۱۰- **نواقص:** چنانچه نواقصی در اسناد و مدارک تسهیلات مربوط باشد، می‌توان با این گزینه اطلاعات مذکور را در سیستم ثبت نمود. در صورتی که برای کد اعتباری، توضیحی در این بخش ثبت شود، هنگام اعطای تسهیلات با این کد اعتباری، سیستم پیام می‌دهد.

۱۱- **محاسبه ارزیابی و بیمه:** در این گزینه، سیستم مبالغ ارزیابی و بیمه وثایق را براساس مصوبه‌های اداره کل اعتبارات محاسبه و اسناد مربوط را صادر می‌نماید.

۱۲- **اعطای تسهیلات:** پس از معرفی گزینه‌های یادشده، اعطای تسهیلات امکان‌پذیر خواهد بود. نحوه ثبت تسهیلات نیز به این صورت است که ابتدا کاربر اول، تسهیلات را ثبت نموده، سپس توسط رئیس یا معاون دایره تسهیلات تأیید می‌شود.

در اعطای تسهیلات، سیستم کلیه محاسبات مانند میزان سود، قسط، تاریخ سررسید نهایی و... را انجام می‌دهد. همچنین سیستم کلیه اسناد اعم از تسهیلات و انتظامی را به صورت خودکار صادر می‌نماید.

پس از تأیید تسهیلات، سیستم کلیه اسناد را در سیستم صندوق ثبت می‌نماید. بدیهی است از اسناد صادره، چاپ تهیه شده، پس از امضا در پرونده‌ی تسهیلاتی متقاضی نگهداری می‌شود.

۱۳- **پرداخت اقساط:** در هنگام وصول اقساط، سیستم کلیه محاسبات شامل مبلغ هر قسط، میزان جرائم تاخیر و... را بطور خودکار محاسبه می‌نماید همچنین سود هر قسط به درآمد شعبه منتقل می‌شود.

۱۴- تسویه تسهیلات: در هنگام تسویه تسهیلات، سیستم حسب مورد بدهی مشتری مانند جریمه تاخیر، سود تسهیلات، سود دوران، تخفیف مربوط و... را محاسبه نموده و اسناد ذی‌ربط را صادر می‌نماید. همچنین در این گزینه کاربر قادر خواهد بود تسهیلات مشارکت را از حساب اموال فروش اقساطی تسویه نماید.

۱۵- نمایش و گزارش‌گیری: سیستم قادر است که انواع آمارها و گزارش‌ها مانند اطلاعات تسهیلات، اقساط معوق، سررسید گذشته، تعدیلات، کارمزد، وثایق، مصوبه‌ها، فهرست اقساط، آمارهای ۸۴۴ و ۸۱۰، صدور اخطاریه و... را براساس کد اعتباری یا براساس بخش‌های مختلف تهیه نماید.

با توجه به انتقال عملیات مربوط به اعطای تسهیلات به سیستم سیبا، راهنمای مربوط به

شرح زیر درج می‌گردد:

گام نخست: با استفاده از گزینه ۶۱۱ حساب تسهیلات به نام متقاضی تسهیلات اعم از شخص حقیقی یا حقوقی افتتاح می‌گردد. سپس نوع تسهیلات براساس کد مربوط تعیین می‌شود مثلاً کد ۱ برای قرض‌الحسنه کد ۷ برای سلف و...

بدیهی است پس از تعیین سرفصل تسهیلات کد زیر نوع تسهیلات انتخاب و با تکمیل

اطلاعات و اخذ گزارش از رایانه، شماره حساب تسهیلات معین می‌گردد.

پس از مراحل یادشده سیستم وارد اطلاعات تکمیلی فرم ۲۸/۱ شده که کاربر بایستی

اطلاعات آن را درخصوص نوع بخش- محل مصرف- مورد مصرف و... تکمیل نماید.

گام دوم: ارتباط تسهیلات با ساختارها:

الف) در این مرحله ابتدا با انتخاب شخص حقیقی/حقوقی (حسب مورد) با استفاده از

گزینه ۶۶۴۱ و تکمیل بخش دوم اطلاعات ۲۸/۱ بخشی از ساختارهای بند «ب» به شرح زیر نیز کامل می‌گردد.

ب) با استفاده از گزینه ۶۶۴ و وارد نمودن شماره تسهیلات، اطلاعات مربوط به هدف از

دریافت تسهیلات- نوع تأمین تسهیلات {ایجاد (جدید)، توسعه، تأمین سرمایه در گردش}-

بخش‌های فعالیت اقتصادی را تکمیل نموده و با استفاده از گزینه ۶۶۲ ارتباط تسهیلات با ساختارها ایجاد می‌گردد.

گام سوم: تخصیص وثیقه: با استفاده از گزینه ۶۱۳۱ و معرفی وثیقه و تکمیل مشخصات

آن و درج شماره مشتری، شماره انتظامی تضمین‌ها به صورت سیستمی تولید می‌شود. سپس با

استفاده از گزینه ۶۱۳۲ و وارد نمودن شماره تسهیلات و شماره انتظامی تضمین‌های دریافتی،

بخشی از وثیقه موردنظر را معادل اصل و سود به تسهیلات پرداختی تخصیص داده می‌شود. در مورد سفته جمع کل سفته‌ها به صورت یکجا و با دریافت یک شماره‌ی انتظامی ثبت می‌گردد. در ضمن حسب مورد برای معرفی ضامن از گزینه ۶۱۲ و ورود شماره شناسایی فرد استفاده می‌گردد.

گام چهارم (عملیات مالی): در این مرحله با استفاده از گزینه ۶۲ و وارد نمودن شماره

تسهیلات به ترتیب اقدام به ثبت قرارداد، پرداخت تسهیلات و... می‌شود.

گام پنجم: در این مرحله گزارش‌های مورد نیاز از سیستم گرفته می‌شود.

الف) گزینه ۶۱۵ برای صدور کارت تسهیلات

ب) گزینه ۶۵۲۳ خلاصه وضعیت حساب تسهیلات

ج) گزینه ۶۵۲۴ کارکرد حساب تسهیلات

د) گزینه ۶۵۲۹- اسناد صادره

ه) گزینه ۶۵۱۵ جدول اقساط مرحله‌ای

و) گزینه ۶۵۳۲ جدول اقساط معوق

ز) گزینه ۶۵۳۳ جدول اقساط اولیه

ح) گزینه ۶۵۲۵ گزارش ریز کارکرد

ت) گزینه ۶۵۳۶ گزارش معین تسهیلات

نکات مهم: برای انجام دیگر امور می‌توان از گزینه‌های زیر استفاده کرد.

* اصلاح اشتباهات و برگشت تراکنش‌ها از گزینه‌های ۶۴۴۱ و ۶۴۴۹

* حذف و آزادسازی وثایق به ترتیب ۶۱۳۲ و ۶۱۳۱

تبصره: در این مورد لازم است ابتدا وثیقه جدید تعریف گردد.

پرسش‌های بخش بیست و هشتم

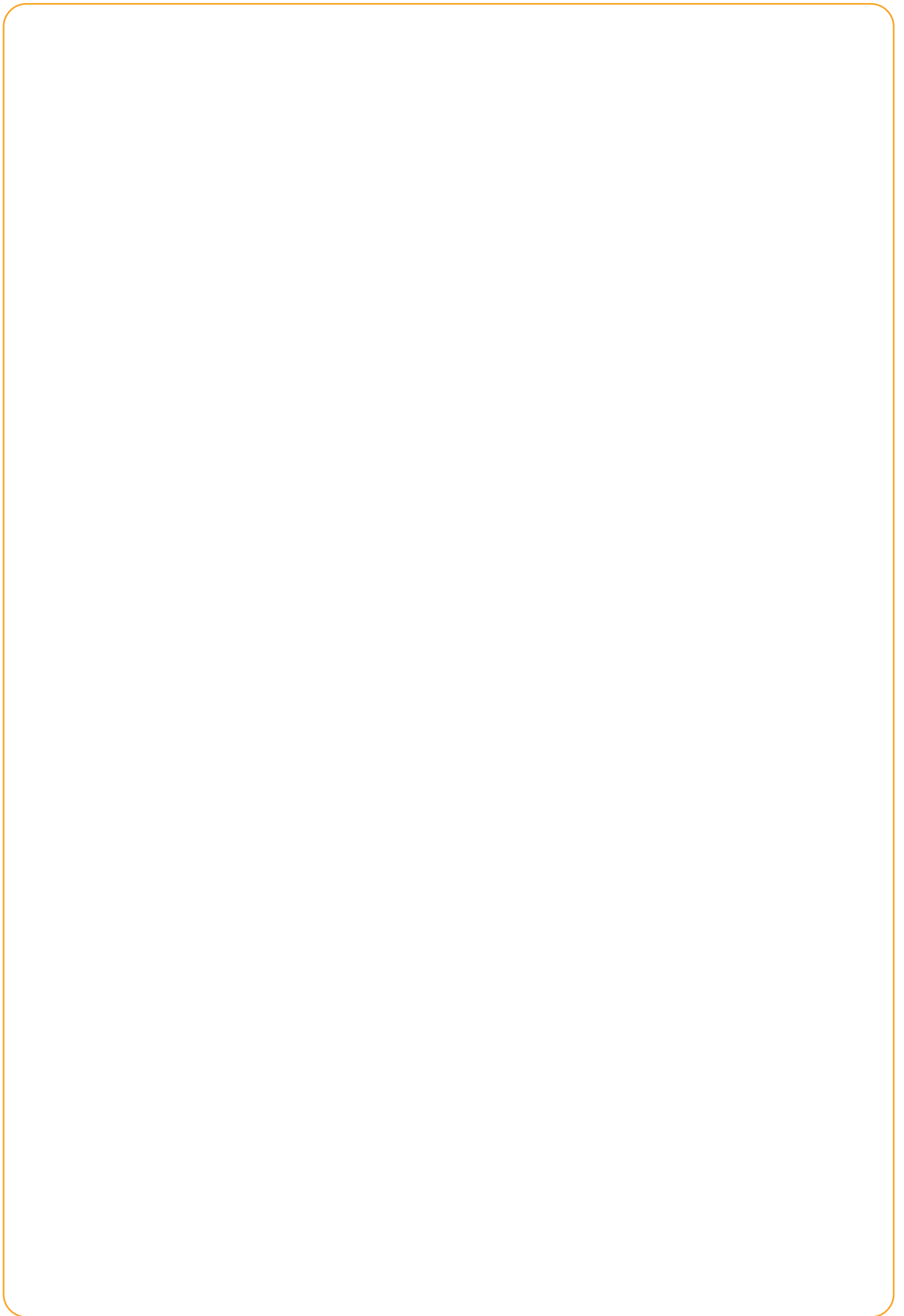
- ۱- مزایای سیستم نرم‌افزاری معاملات شعب را چکیده توضیح دهید.
- ۲- کد اعتباری را تعریف کنید.
- ۳- کد سیستمی را تعریف نمایید.
- ۴- کد اعتباری مشترک چیست؟ نحوه ایجاد آن را توضیح دهید.
- ۵- انواع حد مجاز را نام ببرید.
- ۶- حد مجاز ساده و ترکیبی را توضیح دهید.
- ۷- معرفی مصوبه به سیستم نرم‌افزاری معاملات چگونه است؟
- ۸- نمایش و گزارش‌گیری از سیستم به چه نحوی است؟

بخش بیست ونهم :

آمارهای مورد نیاز

برای برنامه‌ریزی صحیح مالی و اتخاذ تصمیمات مناسب در راستای تخصیص بهینه منابع و رعایت توازن بین میزان منابع و مصارف، لازم است آمار موارد زیر به صورت مستند و مستمر استخراج گردد.

- الف- میزان تسهیلات اعطایی به تفکیک نوع عقد و بخش؛
- ب- مطالبات معوق براساس طبقه‌بندی مقرر (سررسید گذشته، معوق و مشکوک ۱ و ۲)؛
- ج- سرانه تسهیلات اعطایی و مطالبات معوق و نسبت بین منابع و مصارف؛
- د- نسبت مطالبات غیرجاری به کل تسهیلات اعطایی (NPL)؛



بخش سی ام :

نظارت بر امور دایره معاملات

با عنایت به این که روسای شعب همواره مسئول حفظ حقوق و وصول مطالبات بانک می‌هستند و از طرفی اعمال دقت‌ها و رعایت مقررات و دستورالعمل‌های صادره ادارات مرکزی، نقش به سزا بی در جلوگیری از معوق شدن تسهیلات دارد، بنابراین ضروریست روسای شعب در هنگام اعطای تسهیلات موارد زیر را در نظر داشته و نظارت‌های لازم را معمول نمایند.

(۱) پیش از تشکیل پرونده و ایجاد تعهد برای بانک بررسی گردد، آیا درخواست تسهیلات مشتری، متناسب با وضعیت شغلی، سرمایه، توان بازپرداخت وی و در چارچوب معاملات عقوداسلامی بدون ربا است یا خیر؟

(۲) پرونده تشکیل شده توسط مسئولان دایره معاملات یا معاون شعبه از نظر تکمیل کلیه مدارک لازم با توجه به نوع تسهیلات مورد درخواست مشتری و مفاد بخشنامه «۲۰ ب» رسیدگی و کنترل شده و دقت گردد که کلیه مدارک با اصل آنها مطابقت و اصالت آنها با درج جمله «برابر با اصل است» تأیید و امضای گردد. کنترل‌های یادشده علاوه بر متصدی اعطای تسهیلات، توسط یک نفر از پایوران شعبه نیز صورت پذیرد.

(۳) باتوجه به اهمیت آگاهی از وضعیت مالی مشتریان، اطلاعات مأخوذه اعم از این که از طریق ادارات مرکزی تهیه شده و یا توسط پایوران شعبه، می‌باید به صورت جامع و کامل حاوی مشخصات کلیه دارایی‌ها به تفکیک و آخرین نشانی‌های مشتری شامل محل دفتر، کارگاه، انبار، سکونت متقاضی و یا متقاضیان اعم از اشخاص حقیقی و یا حقوقی باشد. بدیهی است مستندات مأخوذه بدون دسترسی به منابع مالی مشتری فاقد ارزش و کارآیی لازم است.

(۴) تعیین شده از سوی اداره مرکزی رعایت و اعطای تسهیلات در کمیته معاملات، بررسی و تصمیم‌گیری شود. پس از تصویب تسهیلات توسط کمیته معاملات (شعبه، حوزه، اداره امور شعب)، مسئول ذیربط می‌باید نظارت لازم در خصوص اجرای مفاد مصوبه مربوطه بنماید.

- (۵) با عنایت به اینکه کلیه محاسبات مربوط به حق کارشناسی، حق ارزیابی، کارمزد بیمه وثایق، سود سال‌های آینده، کارمزدهای قرض‌الحسنه، وجه التزام و اسناد واریز تسهیلات توسط نرم افزار تسهیلات صورت می‌پذیرد، برای حفظ حقوق بانک و اطمینان از درستی محاسبات، انتقال اطلاعات از پرونده‌های معاملاتی به نرم‌افزار از اهمیت زیادی برخوردار بوده و نهایت دقت در انجام آن به عمل آید. بدیهی است پیش از تصفیه تسهیلات، به ویژه تسهیلاتی که مربوط به پیش از نصب نرم افزار است، متصدی معاملات شعبه حتماً اطلاعات منتقل شده به نرم افزار به ویژه اطلاعات صورت حساب را دوباره با اطلاعات پرونده کنترل نموده، سپس اقدام به تصفیه تسهیلات و وصول حقوق بانک نمایند. بدیهی است مغایرت‌های موجود پیش از تصفیه نیز مرتفع شود.
- (۶) دقت شود که قراردادهای تسهیلات اعطایی به درستی و بدون قلم خوردگی تنظیم و در قراردادهای داخلی حتماً طبق مقررات، تمبر مالیاتی ابطال گردد.
- (۷) کلیه قراردادهای تنظیمی توسط دفاتر اسناد رسمی بی درنگ پس از ارائه به شعبه، بازخوانی شده و مندرجات آن پیش از امضا توسط نماینده بانک، با مفاد دستور صادرشده از سوی شعبه، تطبیق گردد.
- (۸) یک نسخه از کلیه قراردادهای داخلی یا قراردادهای رسمی نمونه ۴۰۰۰ یا دیگر قراردادهای تنظیمی بین مشتریان و بانک حتماً زیرکلید و در صندوق سنگین نگهداری شود.
- (۹) صورت ریز اقساط معوق (بیش از دو قسط) معاملات و همچنین پرونده‌های مطالبات سررسید گذشته و سررسید شده همواره توسط رئیس شعبه رسیدگی شده و اقدام لازم در خصوص حفظ حقوق و منافع بانک صورت گیرد.
- (۱۰) باید دقت گردد که از اعطای تسهیلات دوباره به اشخاص بدحساب و بدنام خودداری گردد.
- (۱۱) در نرم‌افزار تسهیلات، عملیاتی که نیاز به تائید کاربر ارشد دارد برای کنترل بیشتر پیش‌بینی گردیده است؛ بر همین اساس کاربران ارشد ضمن حفظ و حراست از کد شخصی و رمز مربوط، از در اختیار گذاشتن آن به دیگر کاربران به جد خودداری نمایند. مسئولان شعبه در پایان هر روز فهرست به روز رسانی نرم افزار تسهیلات را نیز استخراج و موارد گزارش شده در آن را به دقت بررسی، ردیابی و کنترل نموده و پس از مهر و امضاء به ترتیب در سوابق، بایگانی نمایند. ردیابی و رفع مغایرت‌های سیستم از اهمیت زیادی برخوردار بوده و شعبه باید همواره نسبت به رفع آن اقدام نماید.

بخش سی و یکم :

زنجیره تامین مالی

تامین مالی زنجیره تامین^۱ به معنای فراهم کردن پول و جریان‌های نقدی برای انجام فرایندهای مختلف سازمانی است. این فرآیندها از تامین مواد اولیه تا انجام عملیات درون سازمانی را شامل می‌شود. این رویکرد حاصل اتحاد مدیریت مالی و مدیریت زنجیره تامین شرکت است. با توجه به مزایای تامین مالی زنجیره‌ای، کسب و کارها ناگزیر به حضور و مشارکت فعال در اقتصادهای مبتنی بر شبکه و زنجیره هستند. گرایش به این رویکرد اگرچه مزیت‌ها و سودآوری‌هایی را برای بنگاه‌های عضو شبکه و زنجیره‌های تامین به همراه داشته، اما مشکلات و پیچیدگی‌های فراوانی را نیز برای مدیریت جریان‌های مالی، نقدینگی و سرمایه در گردش بنگاه‌ها و شرکای تجاری ایشان به دنبال داشته است. در این روش تامین‌کنندگان منابع مالی بهتر است به جای این که تنها ارائه‌دهنده خدمات مالی باشند، به عنوان شرکای تجاری بنگاه‌های اقتصادی نیز ایفای نقش نمایند. در کل تامین مالی زنجیره‌ای، مجموعه‌ای از شیوه‌ها و عملیات تامین مالی مانند تنزیل اسناد دریافتی توسط دارنده اسناد، خریددین، عاملیت (که مبتنی بر شیوه‌های تامین مالی مطالبات فروشنده کالا و خدمت از طریق مؤسسه اعتباری است)، عاملیت معکوس (که مبتنی بر شیوه‌های تامین مالی تعهدات خریدار نزد فروشنده از طریق مؤسسه اعتباری است)، پرداخت تسهیلات و اوراق بهادارسازی اسناد دریافتی توسط مؤسسه اعتباری است که منجر به بهبود مدیریت سرمایه در گردش بنگاه‌های تولیدی فعال در زنجیره تامین می‌شود.

در این روش، به جای شیوه سنتی دریافت تسهیلات مستقیم توسط بنگاه‌های اقتصادی، فرآیند تامین مالی بنگاه‌ها به صورت پیوسته و در طول زنجیره‌های تامین و مبتنی بر جریان واقعی کالا و خدمت صورت می‌گیرد. در تامین مالی زنجیره‌ای، امکان بکارگیری انواع شیوه‌های تعهدی برای تامین مالی بنگاه‌ها وجود دارد که منجر به کاهش نیاز بنگاه‌ها به تسهیلات جدید

۱. Supply chain finance

خواهد شد.

با پیاده‌سازی تأمین مالی زنجیره‌ای، شفافیت و کارایی فرآیند تأمین مالی افزایش یافته و هزینه تمام شده محصول کاهش می‌یابد و ضمن تسهیل و تسریع تأمین مالی بنگاه‌های اقتصادی به پایداری و بهبود ترازنامه بانک‌ها نیز کمک می‌کند. لازم به ذکر است که نقش بانک مرکزی در توسعه تأمین مالی زنجیره‌ای، نقش سیاست‌گذاری و تنظیم‌گری در چارچوب مأموریت‌های اصلی است و اجرای شیوه‌های مختلف تأمین مالی زنجیره‌ای برعهده شبکه بانکی خواهد بود. همچنین عملیاتی شدن روش‌های نوین تأمین مالی نیازمند یاری دولت و نهادهای مالی مرتبط با آن است. اهتمام ویژه به عملیاتی شدن این طرح‌ها، کسب و کارها را قادر می‌سازد که جریان نقدینگی و سرمایه در گردش را در سرتاسر زنجیره تأمین مدیریت کرده و آن را بهینه نمایند که این امر می‌تواند رونق و رشد اقتصادی را در پی داشته باشد.

مزایای طرح تأمین مالی زنجیره‌ای

برخی از مزایای طرح تأمین مالی زنجیره‌ای عبارت‌اند از:

۱. تسریع و بهبود فرآیند تأمین مالی سرمایه در گردش بنگاه‌های تولیدی؛
 ۲. کاهش نیاز به دریافت تسهیلات جدید برای تأمین مالی سرمایه در گردش؛
 ۳. کاهش مطالبات غیرجاری بانک‌ها؛
 ۴. کاهش انحراف منابع و افزایش کارایی تخصیص منابع (منابع مالی، نهادهای تولید و...)
 ۵. افزایش شفافیت و نظارت‌پذیری جریان مالی اقتصاد؛
 ۶. کاهش زمینه‌های توزیع رانت و حذف میانجی‌گرها در زنجیره‌های تأمین و توزیع؛
 ۷. کاهش هزینه تمام شده محصول و افزایش رفاه مصرف‌کننده؛
 ۸. کاهش نوسانات بازار (قیمت و تولید)؛
 ۹. افزایش بهره‌وری و سودآوری بنگاه و در نهایت کل صنعت؛
 ۱۰. زمینه‌سازی برای اصلاح سیاست‌های حمایتی؛
 ۱۱. زمینه‌سازی برای اصلاح نظام بانکی؛
 ۱۲. افزایش کارایی و شفافیت نظام مالیاتی.
- اصلی‌ترین مزیتی که از طریق اجرای این طرح به دست می‌آید شامل کاهش نقدینگی مورد نیاز و آزادسازی حجم زیادی از سرمایه موجود است که همین امر منجر به افزایش بازدهی سرمایه‌گذاری و حداکثرسازی سود سهامداران می‌شود.

روش‌های تامین مالی زنجیره‌ای

روش‌های تامین مالی زنجیره‌ای در سطح زنجیره تامین مالی انواع مختلفی دارند که مهم‌ترین آن‌ها را می‌توان به دو نوع روش تامین مالی جمعی و روش تامین مالی فاکتورینگ دسته‌بندی کرد:

۱- روش تامین مالی جمعی^۱:

این روش فرآیند جمع‌آوری وجوه از طریق مشارکت جمعی است. این کار معمولاً به صورت جمع‌آوری وجوه از طریق اهداکنندگان و سرمایه‌گذاران یا هر دو است. وجوه جمع‌آوری شده اغلب برای حمایت از کسب و کارهای کوچک و استارت‌آپ‌ها مورد استفاده قرار می‌گیرد. امروزه این بودجه برای اهداف بسیار متنوعی انجام می‌شود، از جمله مهم‌ترین آن‌ها می‌توان به سازمان‌های خیریه اشاره کرد. انگیزه‌ی مشارکت در تامین مالی جمعی ناشی از احساس شخص یا اشخاص نسبت به اهمیت کارها و کسب و کارهای نوپا است زیرا آن‌ها می‌توانند از سهامداران خود برای تبلیغ تجارت خود به صورت رایگان استفاده کنند و کسب و کارها نیز فرصتی برای تحقق استعدادهای خود دارند.

۲- روش تامین مالی به شیوه فاکتورینگ^۲:

در این روش از طریق پلتفرم‌های دیجیتال، عملیات به صورت خودکار و آنلاین انجام می‌شود؛ به عنوان مثال شرکت «ب» از یک کسب و کار تکنولوژی مالی (فین تک^۳) تقاضا می‌کند وارد این فرآیند شده و طلبی که شرکت «ب» از شرکت «الف» دارد به عهده بگیرد. شرکت تکنولوژی مالی برخی شاخص‌های حساب‌های مالی شرکت «الف» را بررسی می‌کند و در صورتی که طلب قابل وصول باشد، به سرعت پول را در اختیار شرکت «ب» قرار می‌دهد. هم‌زمان شرکت تکنولوژی مالی درگیر در فاکتورینگ، بخشی از پول را به عنوان کارمزد و سود خود کسر می‌کند.

در ایران براساس ماده ۸ قانون «حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور و حمایت از کالای ایرانی»، ترتیب حقوقی ویژه‌ای به نام «فاکتورینگ» برای استفاده تامین‌کنندگان کالا یا خدمات مصوب

۱. Crowdfunding

۲. Factoring

۳. Fin Tech

شده است. در جهت اجرای این ترتیب، آیین نامه آن در سال ۱۳۹۹ به تصویب هیئت وزیران رسیده است. فاکتورینگ، مزایای حقوقی و مالی قابل استفاده‌ای را از نظر تامین مالی و نیز تسهیل وصول مطالبات برای ارائه‌کنندگان کالا و خدمات به دستگاه‌های دولتی و عمومی فراهم می‌کند. براساس این ماده، تامین‌کنندگان کالا و خدمات برای دستگاه‌های دولتی، عمومی و تعاونی، می‌توانند مطالبات خود از این دستگاه‌ها بابت ارائه کالا یا خدمات را به نهادهای مالی واگذار و این مطالبات را نقد کنند.

ابزارهای تامین مالی

برای تحول در تامین مالی بنگاه‌های اقتصادی و عبور از مشکلات فعلی در ایران، بانک مرکزی در تامین مالی سرمایه در گردش بنگاه‌ها، طرح تامین مالی زنجیره‌ای را تعریف نموده است. بدیهی است در یک زنجیره ارزش که به محصول ختم می‌شود، ارزش محصول عرضه شده به بازار همان ارزش افزوده ایجاد شده در زنجیره تامین این کالا است. در روش فعلی در ایران، تامین مالی سرمایه در گردش برای اعضای یک زنجیره چندبار و به صورت مضاعف انجام شده و عملاً هزینه تولید محصول را چند برابر افزایش داده است. دلیل این موضوع عدم طراحی سازوکاری برای تهاتر دارایی- بدهی است؛ وضعیتی که از مهم‌ترین عوارض ساختار کنونی تامین مالی برای صنعت به شمار می‌رود.

اگر فرآیند تولید را از ابتدا تا انتها در نظر بگیریم و اعضای زنجیره شامل بنگاه‌های «الف»، «ب» و «ج» باشند و شرکت الف ابتدای زنجیره باشد، در شرایط فعلی هر سه شرکت به صورت مجزا تامین مالی می‌شوند؛ ولی در مدل جدید تامین مالی زنجیره‌ای تولید، تنها بنگاه الف از طریق سیستم بانکی تامین مالی شده و شرکت‌های دیگر که از تامین‌کنندگان این بنگاه هستند به صورت غیر مستقیم تامین مالی خواهند شد.

در این قسمت انواع ابزارهای تامین مالی زنجیره‌ای شرح داده می‌شود:

۱. برات الکترونیکی

امروزه می‌توان اسناد تجاری الکترونیکی را به راحتی در محیط‌های الکترونیکی مورد استفاده قرار داد؛ برات الکترونیکی نیز یکی از این اسناد تجاری الکترونیکی است. برات و سفته از اسناد تجاری هستند که برای پرداخت مبلغی در وجه افراد مورد استفاده قرار می‌گیرند. برات سندی است که بر اساس آن شخصی به شخص دیگر دستور می‌دهد مبلغی در وجه یا حواله کرد شخص سومی در موعد معینی بپردازد.

۲. سفته الکترونیکی

سفته الکترونیکی همان طور که از نامش معلوم است همان سفته است که بر بستر

الکترونیکی صادر می‌شود و با اختصاص شناسه یکتای خزانه داری کل کشور به صورت داده‌های حفاظت شده ثبت و نگهداری می‌شود.

۳. کارت اعتباری

کارت اعتباری در واقع نوعی کارت بانکی ولی از نوع اعتباری آن است. کارت اعتباری ابزاری است برای استفاده از اعتبار دارنده کارت که در دوره‌ای مشخص از سوی مؤسسه یا بانک مورد نظر برای مشتریانش صادر می‌شود.

۴. اعتبارات اسنادی داخلی مدت‌دار

شرح این ابزار در بخش بیست و سوم بیان شده است.

۵. اوراق گواهی اعتبار مولد (گام)

اوراق گواهی اعتبار مولد (گام) اوراقی است که بر مبنای عقد ضمان به عاملیت و ضمانت مؤسسه اعتباری (در چارچوب میزان مجاز ضمانت از سوی بانک مرکزی) حداکثر تا سقف اعتباری تعیین شده برای بنگاه اقتصادی، با سررسیدهای متفاوت از طریق سامانه گام در ازای بدهی اشخاص حقوقی فعال در خرید کالا و خدمات در بخش‌های اقتصادی صادر می‌گردد. این اوراق قابل معامله در بورس و فرابورس و بازارهای خارج از بورس است و سامانه صدور و مدیریت اوراق گام در بازار پول و درگاه تبادل اطلاعات بین بازار پول و بازار سرمایه است. اوراق گام قابلیت استفاده برای پرداخت بدهی به دستگاه‌های اجرایی طبق آیین نامه ابلاغی را نیز دارد.

۶. دیگر ابزارهای مالی و تجاری مجاز

از دیگر شیوه‌های تامین مالی زنجیره‌ای می‌توان به شیوه‌های مبتنی بر تنزیل، شیوه‌های مبتنی بر تسهیلات و شیوه‌های مبتنی بر اوراق بهادارسازی اسناد تجاری اشاره کرد. هر سه شیوه، مورد حمایت بانک مرکزی است و قصد اجرای آن‌ها را دارد؛ هرچند فعلاً شیوه‌های مبتنی بر (اوراق بهادارسازی اسناد تجاری) شروع نشده است. شیوه دیگری به نام قالب عاملیت معکوس در دست عملیاتی شدن است؛ ضمن این که شیوه‌های مبتنی بر تسهیلات در برخی بانک‌ها آغاز شده است.

پرسش‌های بخش سی و یکم:

۱. زنجیره تأمین مالی را شرح دهید.
۲. کارکرد تأمین مالی زنجیره‌ای در بخش بانکی را شرح دهید.
۳. روش‌های تأمین مالی زنجیره‌ای را شرح دهید.
۴. ابزارهای تأمین مالی زنجیره‌ای را شرح دهید.

بخش سی و دوم :

بانک کارگشایی

بانک کارگشایی با هدف گره‌گشایی و مساعدت به افراد نیازمند جامعه با مجوز مجلس شورای ملی در دهم آبان ماه ۱۳۰۵ با نام موسسه رهنی دولتی تاسیس گردید. در نخستین نظام‌نامه این بانک مقرر گردیده که پس از تاسیس نخستین بانک دولتی، این موسسه زیر مدیریت آن بانک فعالیت نماید. در سال ۱۳۰۷ با تاسیس بانک ملی ایران، موسسه‌ی رهنی دولتی به عنوان یکی از واحدهای تابعه بانک ملی ایران درآمد و بعدها با نام جدید بانک کارگشایی به فعالیت ویژه‌ی خود در نظام بانکی ادامه داد. در حال حاضر این بانک با ۱۳ واحد در تهران و مراکز برخی استان‌ها و همچنین ۴۲ دایره در دیگر مراکز استان‌ها و شهرستان‌ها به فعالیت خود ادامه می‌دهد.

بانک کارگشایی در گذشته با قبول اموال منقول با ارزش مانند طلا، جواهرات، قالی، قالیچه و... مبادرت به پرداخت وام قرض‌الحسنه می‌نمود؛ اما با گذر زمان و تغییرات اجتماعی و اقتصادی و همچنین ضرورت پاسخ دادن به نیازهای مشتریان فعالیت بانک کارگشایی متناسب با تغییرات یادشده دست خوش تغییر قرار گرفت در حال حاضر مهم‌ترین خدمات ارائه شده توسط بانک کارگشایی عبارت‌اند از:

- اعطای تسهیلات قرض‌الحسنه به مبلغ ۵۰ میلیون ریال و تسهیلات جعاله احتیاجات ضروری به مبلغ ۲۰۰ میلیون ریال؛
- نگهداری و حفاظت از طلا و جواهرات مشتریان اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی نظیر سازمانها و شرکتها؛
- انجام معاملات طلا و نقره با رعایت قوانین و مقررات مربوط به همراه حراج گرویی و اموال امانی مطابق با قوانین بانک؛
- واگذاری صندوق‌های اجاره‌ای و ارائه خدمات مربوط به مشتریان؛
- ارزیابی محتویات صندوق‌های اجاره‌ای دیگر بانک‌ها و نهادها توسط ارزیابان خبره؛

- ارائه خدمات پایه بانکی برای مشتریان مانند افتتاح حساب، صدور ملی کارت و... شعب بانک کارگشایی اقدامات لازم برای حفاظت و جلوگیری از معیوب شدن اموال گروپی یا امانی مشتریان خود نظیر تمهیدات حفاظتی و همچنین بیمه اموال گروپی را به عمل می‌آورند. مسئولیت شعب بانک کارگشایی در حفظ و نگهداری اموال گروپی یا امانی محدود به مسئولیت امین و بر اساس مفاد آیین نامه بانک خواهد بود. در صورت وجود هرگونه خسارت ناشی از عوامل طبیعی یا غیرطبیعی که خارج از توان و اراده بانک باشد، هیچ مسئولیتی متوجه بانک نبوده اما چنانچه بروز این حوادث ناشی از سهل‌انگاری بانک باشد، بانک موظف به جبران خسارت وارد شده به مثل یا قیمت اموال گروپی و امانی مشتریان خود است.

مدت قرارداد تسهیلات اعطایی بانک کارگشایی متناسب با ضوابط و مقررات داخلی بانک ملی ایران است، که در حال حاضر یکسال در نظر گرفته شده است. بدیهی است که پس از انقضای مدت مذکور در قرارداد منعقد شده بین بانک و مشتری و مطابق با مفاد موجود در آن، در صورتی که گروگذارنده/ مشتری اقدامی برای تسویه دیون و بدهی خود به عمل نیاورد؛ بانک اختیار دارد پس از ارسال اخطار کتبی به نشانی اعلام شده در قرارداد مشتری، خود بدون انجام هرگونه تشریفات قانونی نسبت به تسویه مطالبات خود از محل حراج گروپی ماخوذه اقدام نماید. همچنین استرداد گروپی به گروگذارنده/ مشتری تنها با ارائه اصل رسید گروپی مقدور خواهد بود.

درآمد اصلی بانک کارگشایی از محل حق ارزیابی و حق حفاظت نگهداری طلا است. حق ارزیابی عبارت است از وجهی که بانک از مشتری برای شناسایی اموال منقول با ارزش اخذ می‌نماید. به شناسایی اموال منقول با ارزش که توسط ارزیاب در برابر دریافت حق ارزیابی انجام می‌شود به اصطلاح "ارزیابی" گفته می‌شود. حق حفاظت نگهداری طلا عبارت است از وجهی که بانک از مشتری بابت نگهداری اموال منقول با ارزش دریافت می‌نماید. مطابق با آیین نامه بانک کارگشایی، رعایت تمامی قوانین و مقررات داخلی و بین‌المللی مبارزه با پول‌شویی و تامین مالی تروریسم در تمامی مراحل انجام کار در بانک کارگشایی الزامی است. همچنین گروگذارنده/ مشتری با امضای قرارداد ضمن اقرار به آگاهی از قوانین و مقررات مربوط به مبارزه با پول‌شویی و تامین مالی تروریسم درستی منشاء قانونی گروپی خود را متعهد می‌گردد.

برای آشنایی بیشتر خوانندگان با نحوه عملکرد بانک و محاسبات مربوطه به ذکر چند مثال در این حوزه پرداخته می‌شود.

مثال اول: با مراجعه مشتری به بانک کارگشایی ۱۱۰ گرم طلا نزد بانک به امانت گذاشته می‌شود. گروگذارنده پس از شش ماه به بانک به منظور اخذ طلای امانی خود مراجعه می‌نماید. مطلوب است محاسبه حق حفاظت طلای امانی:

حق حفاظت طلای امانی: وزن طلا به گرم \times مدت زمان به روز \times نرخ حق حفاظت
 $۱۱۰ \times ۱۸۰ \times ۱۶۰ = ۳.۱۶۸.۰۰۰$ ریال

نکته: ۱۶۰

مثال دوم: با مراجعه مشتری به بانک کارگشایی با گروگذاری ۱۰۰ گرم طلا نزد بانک اقدام به اخذ تسهیلات ۲۰۰ میلیون ریالی جعاله رفع احتیاجات ضروری می‌نماید. گروگذارنده پس از یک سال با مراجعه به بانک برای تسویه بدهی خود، اقدام به اخذ طلای گرو گذاشته می‌نماید. مطلوب است محاسبه مبلغ دریافتی از مشتری:

اصل تسهیلات: ۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

کارمزد تسهیلات: $۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰ \times ۱۸\% = ۳۶.۰۰۰.۰۰۰$

حق حفاظت طلا: $۱۶۰ \times ۳۶۵ \times ۱۰۰ = ۵.۸۴۰.۰۰۰$

مبلغ کل: ۲۴۱۸۴۰.۰۰۰ ریال

نکته: ۱۶۰

مثال سوم: با مراجعه مشتری به بانک کارگشایی با گروگذاری ۵۰ گرم طلا نزد بانک اقدام به اخذ تسهیلات ۵۰ میلیون ریالی قرض‌الحسنه می‌نماید. گروگذارنده پس از یکسال با مراجعه به بانک برای تسویه بدهی خود اقدام به اخذ طلای گرو گذاشته می‌نماید. مطلوب است محاسبه مبلغ دریافتی از مشتری:

اصل تسهیلات: ۵۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

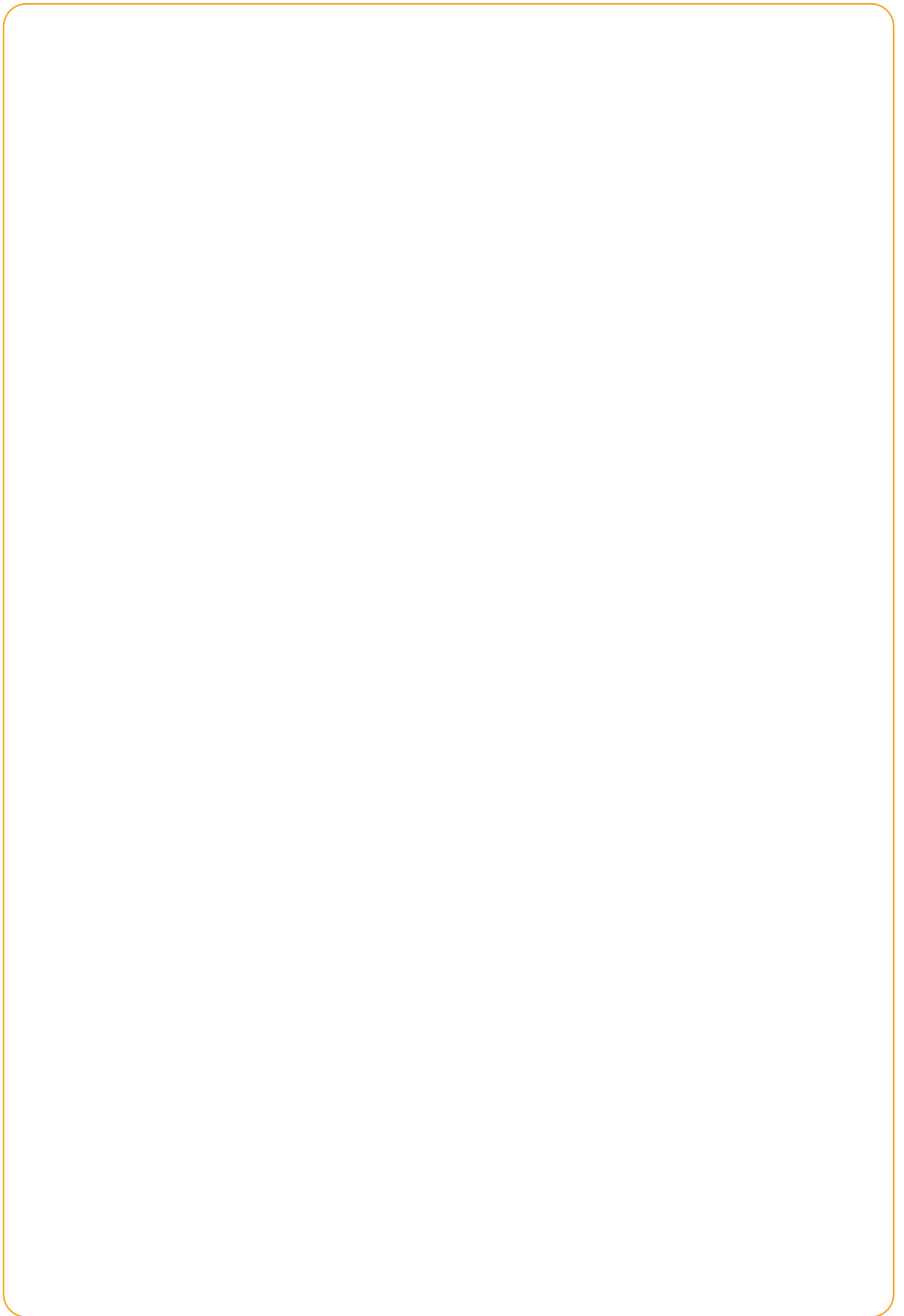
کارمزد تسهیلات: $۵۰.۰۰۰.۰۰۰ \times ۴\% = ۲.۰۰۰.۰۰۰$

حق الحفظه طلا: $۱۶۰ \times ۳۶۵ \times ۵۰ = ۲.۹۲۰.۰۰۰$

مبلغ کل: ۵۴۰۹۲۰.۰۰۰ ریال

نکته: نرخ حق حفاظت نگهداری طلا در حال حاضر به ازای هر گرم طلا روزانه ۱۶۰ ریال

است.



پیوست‌ها

* نرخ سود تسهیلات اعطایی در زمینه ایجاد و توسعه (سرمایه‌گذاری ثابت) و همچنین خرید تجهیزات و تعمیرات و بازسازی تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی مشمول بخش صنعت است.

عمر مفید ماشین‌آلات، تأسیسات و وسایل کار

تعریف: عمر مفید ماشین‌آلات، تأسیسات و وسایل کار عبارت است از حداقل مدت زمان بهره‌برداری اقتصادی از آنها.

از آنجایی که به موازات استفاده و بهره‌برداری از دارایی‌های موصوف، ارزش اقتصادی آنها کاسته شده و کهنه و فرسوده می‌شوند، بنابراین تسهیلات اعتباری که برای خرید آنها در اختیار متقاضیان قرار می‌گیرد تا در جهت امور تولیدی و فعالیت‌های اقتصادی مورد استفاده و بهره‌برداری قراردهند، باید حداکثر در طول عمر مفید آنها به شرح جدول^۱ که در ۳۲ گروه تقسیم‌بندی شده بازپرداخت شود.

در ضمن اعطای هرگونه تسهیلات برای تهیه ماشین‌آلات، تأسیسات و وسایل کار که عمر مفید آنها بیشتر از ۸ سال باشد، منوط به کسب مجوز قبلی از اداره مرکزی خواهد بود.

توضیحاتی در رابطه با نحوه محاسبه سود عقود با بازدهی معین به روش فعلی

(خلاصه دستورالعمل بانک مرکزی)

پیشینه‌ی بهره‌برداری از فرمول گذشته به اوایل دهه ۱۳۶۰ خورشیدی باز می‌گردد که نخستین بار از سوی شورای عالی بانک‌ها برای اجرا به بانک‌های دولتی ابلاغ گردید و برای محاسبه سود و اقساط تسهیلات، ملاک عمل کلیه بانک‌های دولتی قرار گرفت. فرمول گذشته دارای

۱. عمر مفید ماشین‌آلات، تأسیسات و وسایل کار در فصل سوم از بخش چهارم بخشنامه ۳۱ ب (شهریور ماه ۱۳۹۶) با عنوان جداول و فهرست‌ها درج گردیده است.

ضعف‌هایی به شرح ذیل بوده است:

۱- با به کارگیری فرمول مذکور، امکان دستیابی به بازدهی واقعی - مطابق با نرخ‌های سود مصوب شورای پول و اعتبار - برای بانک‌ها میسر نمی‌گردد. بر این اساس از آنجا که نرخ‌های اسمی یا اعلام شده عموماً بیشتر از نرخ‌های بازدهی واقعی است، براین بنیان شبیه نوعی گران‌نمایی (اعطای تسهیلات با نرخ‌های بالاتر) از سوی بانک‌ها به وجود آمد.

در همین رابطه، بررسی‌ها بیانگر این نکته است که با افزایش مدت زمان پرداخت تسهیلات، این تفاوت معنی‌دارتر شده، به صورت مشخص‌تر بارز می‌گردد. به عنوان مثال چنانچه تسهیلاتی با نرخ رسمی سود ۱۴٪ در سال اعطا شود، بازدهی واقعی آن برای سررسیده‌های یک ساله، ۵ ساله و ۱۵ ساله به ترتیب برابر ۱۳/۷٪، ۱۲/۷٪ و ۱۱٪ در سال قابل محاسبه است. طبیعی است در چنین شرایطی بانک‌ها برای جبران کاستی‌های ناشی از فرمول و با هدف نیل به بازدهی بیشتر، به اعطای تسهیلات کوتاه مدت گرایش نشان دهند.

۲- در تسهیلات اعطایی با بازپرداخت بلندمدت، چنانچه مشتری پس از پرداخت چند قسط خواستار بازپرداخت کل اقساط به بانک و تسویه پیش از موعد بدهی خود باشد، مشاهده می‌شود که در عمل با وجود بازپرداخت چند قسط، هنوز بابت کل تسهیلات و همچنین بخشی از سود بدهکار است.

۳- استفاده از فرمول قبلی، فضای سفته‌بازی در نظام بانکی را تشریح می‌نماید. برای توضیح موضوع، فرض می‌نماییم که تسهیلاتی به مبلغ یک میلیارد ریال با نرخ سود ۱۷٪ در سال و بازپرداخت ۱۵ ساله (به صورت ماهانه) اعطا شده است. براساس روش گذشته قسط ماهانه مشتری برابر ۱۲.۶۷۸.۲۴۰ ریال محاسبه می‌گردد. از جانب دیگر مبلغ سود ماهانه قابل پرداخت به سپرده‌ای (یا اوراق مشارکتی) به مبلغ یک میلیارد ریال و با نرخ سود ۱۵/۵ درصد در سال برابر ۱۲.۹۱۶.۶۶۷ ریال خواهد بود. وجود چنین شرایطی، انگیزه زیادی را برای مشتریان (به ویژه مشتریان بزرگ) بانک‌ها برای دریافت تسهیلات اضافی از بانک‌ها و سپرده‌گذاری آن در نظام بانکی برای کسب منفعت حاصل از این نقل و انتقال فراهم می‌نماید.

۴- باتوجه به این که در سنوات قبل، سود تسهیلات به صورت چند نرخ اعلام می‌شد و همواره نرخ سود بخش‌های خدمات و بازرگانی در قیاس با دیگر بخش‌های اقتصادی از رقم بیشتری برخوردار بود، برای دستیابی به بازدهی بالاتر، بانک‌ها اغلب به اعطای تسهیلات در دو بخش مزبور تمایل نشان می‌دادند.

اشکالات موجود در فرمول مزبور، در نهایت موجب گردیده بود که شبکه بانکی کشور از فرمول‌های متفاوتی برای محاسبه سود و اقساط تسهیلات استفاده نماید. این موضوع منجر به عدم وحدت رویه در بانک‌های کشور شد و در نتیجه مشکل جدیدی را بر مشکلات قبلی افزود. باتوجه به مجموع اشکالات مطرح شده، مراتب به تفصیل به شورای محترم پول و اعتبار گزارش گردید. پس از بحث و تبادل نظر پیرامون موضوع، در جلسات متعدد شورای محترم پول و اعتبار برای ایجاد وحدت رویه واحد در بانک‌ها و با استناد به دلایل زیر:

الف) قابلیت تسهیم هر قسط پرداخت مشتری به اصل و سود واقعی متعلق؛

ب) محقق شدن بازدهی واقعی برای بانک‌ها مطابق با نرخ‌های سود مصوب شورا برای دوره‌های مختلف اعطای تسهیلات.

پ) گرایش بانک‌ها به سمت سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت و در نتیجه ایجاد زمینه مناسب برای سرمایه‌گذاری و اشتغال زایی بیشتر.

سرانجام فرمول پیشنهادی بانک مرکزی ج.ا.ا، در جلسه یک‌هزار و هشتاد و نهمین جلسه مورخ ۱۳۸۵/۱۲/۲۶ مورد تصویب قرار گرفت. در ادامه با نحوه محاسبه اقساط ماهانه و کل سود و همچنین نحوه تسهیم هر قسط به اصل و سود در عقود با بازدهی معین توضیحاتی ارائه می‌شود:

نحوه محاسبه اقساط ماهانه و کل سود در قراردادهای با بازدهی معین

$$\text{قسط ماهیانه} = A \frac{\frac{Pr}{12} \left(1 + \frac{r}{12}\right)^N}{\left(1 + \frac{r}{12}\right)^N - 1}$$

$$\text{کل سود} = Q - (N \times A) - P$$

عامل‌های به کار رفته در دو فرمول به شرح ذیل اند:

P: مبلغ اصل تسهیلات

r: نرخ سود سالانه به درصد

N: مدت زمان بازپرداخت تسهیلات به ماه

A: مبلغ قسط ماهانه

Q: کل سود

جدول مربوط به نحوه تسهیم هر قسط به اصل و سود

ماه	مانده تسهیلات	قسط بابت سود	قسط بابت اصل	کل قسط
۱	P	$p \frac{r}{12}$	$A - p \frac{r}{12}$	A
۲	$p(1 + \frac{r}{12}) - A$	$(1 + \frac{r}{12})(p \frac{r}{12} - A) + A$	$(1 + \frac{r}{12})(A - p \frac{r}{12})$	A
۳	$p(1 + \frac{r}{12})^2 - \frac{A}{12} \left[\left(1 + \frac{r}{12}\right)^2 - 1 \right]$	$(1 + \frac{r}{12})^2 (p \frac{r}{12} - A) + A$	$(1 + \frac{r}{12})^2 (A - p \frac{r}{12})$	A
⋮				
I	$p(1 + \frac{r}{12})^{I-1} - \frac{A}{12} \left[\left(1 + \frac{r}{12}\right)^{I-1} - 1 \right]$	$(1 + \frac{r}{12})^{I-1} (p \frac{r}{12} - A) + A$	$(1 + \frac{r}{12})^{I-1} (A - p \frac{r}{12})$	A
N	$p(1 + \frac{r}{12})^{N-1} - \frac{A}{12} \left[\left(1 + \frac{r}{12}\right)^{N-1} - 1 \right]$	$(1 + \frac{r}{12})^{N-1} (p \frac{r}{12} - A) + A$	$(1 + \frac{r}{12})^{N-1} (A - p \frac{r}{12})$	A