

این متن صرفاً به عنوان نمونه و جهت افزایش اطلاعات و آگاهی شما در این زمینه ارائه شده است. موارد حقوقی مرتبط با امور ملکی از جمله قرارداد اجاره به شرط تملیک بسیار پیچیده و متنوع هستند. هر پرونده ویژگی‌های منحصر به فرد خود را داشته و نیازمند بررسی دقیق توسط وکیل متخصص است. به همین علت توصیه می‌شود برای حفاظت از حقوق خود و اتخاذ تصمیم صحیح، از مشاوره حقوقی تخصصی بهره‌مند شوید.

مشاوره حقوقی ملکی | اجاره به شرط تملیک

ماده ۱- اجاره به شرط تملیک عقد اجاره ایست که در آن شرط شود مستاجر در پایان مدت اجاره در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد عین مستاجر را مالک گردد.

ماده ۲- بانکها می‌توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امور خدمات، کشاورزی، صنعتی و معدنی، به عنوان موجر مبادرت به معاملات اجاره به شرط تملیک بنمایند.

ماده ۳- بانکها می‌توانند منحصراً بنا به درخواست کتبی و تعهد متقاضی مبنی بر انجام اجاره به شرط تملیک و استفاده خود، اموال منقول و غیر منقول موضوع ماده ۲ را خریداری و به صورت اجاره به شرط تملیک در اختیار متقاضی قرار دهند.

ماده ۴- بانکها می‌توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امر مسکن، واحدهای مسکونی ارزان قیمت را که مستقیماً و یا از طریق اعطای هر یک از انواع تسهیلات بانکی توسط آنها احداث شده باشد منحصراً بنا به درخواست کتبی و تعهد متقاضیان مبنی بر اجاره به شرط تملیک این گونه واحدها، به صورت اجاره به شرط تملیک واگذار نمایند.

تبصره ۱- بانکها مکلفند مباشرت مستاجر در استیفا منافع از عین مستاجر موضوع این ماده را مگر در موارد قهری و اضطراری، به تشخیصبانک، در قراردادهای قید نمایند.

تبصره ۲- شرایط اعطای تسهیلات به متقاضیان واحدهای مسکونی موضوع این ماده از قبیل پیش پرداخت و زمان دریافت آن، طول مدت اجاره و امثالهم توسط شورای پول و اعتبار تعیین خواهد شد.

تبصره ۳- ضوابط اعطای تسهیلات به متقاضیان واحدهای مسکونی موضوع این ماده از قبیل سطح زیربنای

واحد مسکونی، نوع مجوزهای لازم، توزیع جغرافیایی، حداکثر میزان تسهیلات و امثالهم با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تصویب شورای اقتصاد تعیین خواهد شد بانکها مکلفند این ضوابط را که توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران ابلاغ خواهد شد رعایت نمایند.

تبصره ۴- حداقل یا حداکثر نرخ سود(نرخ بازده) مورد انتظار برای طرحهای ساختمانی توسط شورای پول و اعتبار تعیین خواهد شد.

ماده ۵- درخواست کتبی و تعهد متقاضی(مستاجر) باید حاوی نکات زیر باشد:

الف- تعیین دقیق نوع و مشخصات اموال موضوع این دستورالعمل.

ب- قبول مسئولیت انتخاب تحویل، حمل و نصب اموال مذکور توسط متقاضی(مستاجر).

ماده ۶- بانکها مکلفند در قرارداد اجاره به شرط تملیک ضمن سایر شرایط موارد ذیل را دقیقاً ملحوظ دارند:

الف- مکلف نمودن مستاجر به حفظ و نگهداری و کاربرد صحیح اموال مورد اجاره.

ب- شرط عدم واگذاری عین یا منافع عین مستاجر به اشخاص دیگر از طریق اجاره و یا تحت هر عنوان دیگر.

ج- پرداخت هر گونه هزینه تعمیرات حتی در مواردی که این تعمیرات اساسی و کلی باشد و همچنین هزینه های تکمیلی و نظایر آن در طول مدت اجاره بدون حق مطالبه از موجر بر عهده مستاجر خواهد بود.

د- مستاجر حق تغییر محل، تغییر شکل و یا هر نوع تغییر دیگری در عین مستاجر را بدون موافقت قبلی بانک ندارد.

ه- پرداخت کلیه مالیاتها و عوارض متعلقه به عین مستاجر، بدون حق مطالبه از موجر بر عهده مستاجر خواهد بود.

و- حق بازرسی و بازدید از عین مستاجر برای موجر در طول مدت اجاره به منظور اعمال نظارت لازم و کافی.

ماده ۷- خرید اموالی که به تشخیص بانک مصرف انحصاری و یا محدود داشته و یا بر اثر نصب و بهره

برداری استفاده مجدد آن مقرون به صرفه نباشد، به منظور اجاره به شرط تملیک ممنوع است، مگر آن که بانک تامین اضافی لازم در این خصوص از مستاجر اخذ نموده باشد.

ماده ۸- مدت اجاره به شرط تملیک نباید از طول عمر مفید اموال موضوع ماده ۳ تجاوز نماید. مبدا محاسبه طول عمر مفید، تاریخ شروع بهره برداری به تشخیص بانک خواهد بود.

تبصره ۱- معاملات اجاره به شرط تملیک اموالی که طول عمر مفید آنها کمتر از دو سال باشد برای بانکها ممنوع است.

تبصره ۲- طول عمر مفید انواع مورد اجاره به شرط تملیک بشرح جدول طول عمر مفید موضوع ماده ۲ دستوراتعمل معاملات فروش اقساطی وسایل، ماشین آلات و تاسیسات می باشد.

ماده ۹- میزان مال الاجاره در مورد اموال خریداری و یا واحدهای مسکونی موضوع ماده ۴ که به اجاره به شرط تملیک واگذار می شوند با در نظر گرفتن قیمت تمام شده و سود بانک تعیین می گردد.

تبصره ۱- در احتساب سود، مبلغ پیش دریافت موضوع ماده ۱۱ از قیمت تمام شده کسر خواهد شد.

تبصره ۲- حداقل و یا حداکثر نرخ سود به تصویب شورای پول و اعتبار خواهد رسید.

ماده ۱۰ - دریافت مال الاجاره توسط بانکها به اقساط مساوی و یا غیر مساوی در سررسیدهای معین مجاز می باشد.

ماده ۱۱ - بانکها مکلفند قبل از انعقاد قرارداد، حداقل ۲۰ درصد قیمت تمام شده اموالی را که به صورت اجاره نمایند. « پیش دریافت » به شرط تملیک واگذار می کنند، بابت قسمتی از مال الاجاره برای طول مدت اجاره

ماده ۱۲ - بانکها مکلفند در قرارداد اجاره به شرط تملیک شرط نمایند که در پایان مدت اجاره و پس از

پرداخت آخرین قسط مال الاجاره، در صورتی که کلیه تعهدات مستاجر طبق قرارداد انجام شده باشد، عین مستاجر در مالکیت مستاجر درآید.

تبصره- در صورتیکه مستاجر قبل از پایان مدت اجاره مبادرت به پرداخت و تسویه کامل باقیمانده مال الاجاره بنماید، بانکها مجاز می باشند که علاوه بر اعطای تخفیف لازم در مبلغ مال الاجاره باقیمانده به مستاجر، عین

مستاجر را طبق قرارداد به مستاجر انتقال دهند. در هر صورت شرایط انتقال عین مستاجر قبل از پایان مدت اجاره باید در قرارداد ذکر شده باشد.

ماده ۱۳ - بانکها می توانند به منظور انجام تشریفات مربوط به پرداخت مالیاتها و عوارضتحصیل مجوز و پروانه های لازم و امور مشابه برای استفاده از اموال مورد اجاره به شرط تملیک به مستاجر وکالت و یا نمایندگی لازم بدهند. در هر حال کلیه وجوه پرداختی و هزینه های مربوط در این مورد بدون حق مطالبه از موجر، به عهده مستاجر می باشد.

ماده ۱۴ - بانکها مکلفند ترتیبی اتخاذ نمایند که اموال موضوع این دستورالعمل همه ساله تا پایان مدت اجاره به شرط تملیک به نفع بانک بیمه شود.

ماده ۱۵ - بانکها عنداللزوم می توانند به منظور حسن اجرای قرارداد اجاره به شرط تملیک از مستاجر تامین کافی اخذ نمایند.

ماده ۱۶ - بانکها مکلفند موارد فسخ و نحوه تصفیه حساب را صراحتاً در قرارداد اجاره به شرط تملیک ذکر نمایند.

ماده ۱۷ - بانکها مکلفند در قرارداد اجاره به شرط تملیک قید نمایند که قرارداد مذکور بر اساس توافق طرفین، در حکم اسناد لازم الاجرا و تابع آیین نامه اجرای اسناد رسمی می باشد.

تبصره- معاملات که طبق قوانین و مقررات موضوعه باید در دفاتر اسناد رسمی انجام شود، کماکان طبق تشریفات مربوطه انجام خواهد شد.

1363/1/ این دستورالعمل مشتمل بر ۱۷ ماده و ۱۰ تبصره در پانصد و بیست و پنجمین جلسه مورخ ۱۹ شورای پول و اعتبار به تصویب رسید.