

جزوه آموزشی

## آشنایی با مفاهیم بانکداری داخلی ۲

( ویژه جدید الاستخدام و دیپلم بانکداری )

تالیف آقایان : تراپیان و یوسفیان

سال ۱۳۸۳

صفحه	عنوان
۱	مقدمه
۲	پیشگفتار : مبانی نظام اعتباری
۲۰	فصل اول : قرض الحسنه
۲۸	فصل دوم : مضاربه
۳۷	فصل سوم : مشارکت مدنی
۴۴	فصل چهارم : اجاره به شرط تملیک
۵۱	فصل پنجم : معاملات سلف
۵۷	فصل ششم : فروش اقساطی
۶۵	فصل هفتم : جعاله

## مقدمه

پرداختن به هر فعالیت یا حرفه ای نیاز به دانستن اطلاعات یا دانستن حداقل بخشی از مهارت‌های مربوطه دارد و عدم آگاهی از این اطلاعات و مهارت‌ها موجب بروز مشکلات متعدد برای کارکنان و سازمان‌های متبوعه می‌گردد.

بدیهی است بانکداری اسلامی که یکی از ارکان کلیه فعالیت‌های اقتصادی کشور می‌باشد، قاعدتاً از این موضوع مستثنی نبوده و با توجه به اهمیت و تاثیرگذاری این فعالیت نیاز به دانستن کارکنان مطلع و توانا در انجام امور محوله کاملاً ملموس می‌باشد.

لذا در این مجموعه سعی شده که حداقل اطلاعات پایه مورد نیاز برای همکاران گرد آوری گردد تا این عزیزان بتوانند با شناخت و دانش مناسب، موثرتر و مفیدتر به فعالیت بپردازند. همچنین شایان ذکر است مولفان استدعا همیشگی خود را از اساتید و صاحب نظران محترم در جهت ارشاد و راهنمایی به منظور رفع اشکالات احتمالی و یا تکمیل این مجموعه دارند.

مولفان

ترابیان و یوسفیان

لازم به ذکر است که جزوه حاضر در زمستان ۸۵ توسط مولفین مورد اصلاح و بازنگری مجدد قرار گرفته و مطالب آن به روزرسانی گردیده است.

## « مبانی نظام اعتباری »

### پیشگفتار

#### مفهوم نظام اعتباری

نظام در لغت به معنای روش و رویه می باشد و عبارت است از مجموعه ای از اصول، قواعد و ضوابط در ارتباط ارگانیک با یک دیگر و در راستای هدف یا اهداف مشخص. در نظام اعتباری نیز رابطه ای ارگانیک و به هم پیوسته اصول، قواعد و ضوابط اعتباری و هدف یا اهداف اعتباری هر جامعه مد نظر قرار می گیرد. بانک ها با در اختیار داشتن قسمت عمده ای از وجوه در گردش جامعه و تخصیص وجوه مذکور به بخش های اقتصادی، نقش مهمی را در نظام اقتصادی ایفا می نمایند و در تنظیم روابط و مناسبات اقتصادی جامعه تأثیر به سزایی دارند و با عنایت به حساسیت و اهمیت نظام اعتباری، دولت از طریق اتخاذ مجموعه تدابیری که سیاست های پولی و اعتباری نامیده می شوند، گردش پول در جامعه را تنظیم می نماید که مجری این سیاست های پولی و اعتباری نیز بانک ها می باشند.

#### تفصیص منابع :

اعطای تسهیلات بخش مهمی از عملیات هر بانک را شامل می شود که از لحاظ اقتصادی حائز اهمیت می باشد. در واقع رشد و توسعه اقتصادی بدون افزایش کمی عامل سرمایه، ممکن نیست و چون برای همه اشخاص مقدور نمی باشد که در تمامی مراحل فعالیت های خود از امکانات و منابع پولی شخصی خود جهت تأمین نیازهای موجود استفاده نمایند، لذا ناگزیر به بانک ها و مؤسسات مالی و اعتباری روی می آورند.

بانک ها با عملیات اعتباری خود موجبات انتقال منابع را از اشخاصی که مستقیماً مایل و یا قادر به مشارکت در فعالیت های اقتصادی نمی باشند، به اشخاصی که جهت انجام امور اقتصادی نیازمند

به سرمایه می باشند، فراهم می سازد که این امر موجب افزایش تولید و ایجاد اشتغال در جامعه می شود.

## نظام اعتباری در ایران

**الف : نظام اعتباری قبل از انقلاب اسلامی :** نظام بانکی در دوران قبل از انقلاب بر پایه اصول نظام اقتصادی سرمایه داری پایه گذاری شده بود که با تکیه بر منابع داخلی و خارجی موفق به ارتقاء سطح اعطای وام و اعتبارات خود به بخش خصوصی گردیده بود که به علت این که حجم وام های فوق به مراتب بیش از ظرفیت تولیدی کشور بود، عملاً صرف نیازهای سرمایه گذاری و واقعی نگردید و سبب وابستگی بیشتر به خدمات خارجی شد .

**نظام اعتباری بعد از انقلاب :** بعد از پیروزی انقلاب اسلامی به دلیل انتقال سپرده ها به خارج از کشور توسط سرمایه گذاران وابسته به رژیم پهلوی، سلب اعتماد مردم به بانک ها و هجوم آنان جهت دریافت سپرده های خود و عدم وصول مطالبات بانک ها با توجه به شرایط موجود در جامعه، بانک های خصوصی به مرز ورشکستگی رسیدند. لذا شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران در تاریخ ۵۸/۳/۱۷ جهت حفظ حقوق مردم و سرمایه های ملی و به کارانداختن چرخ های اقتصادی و تضمین سپرده های مردم اقدام به ملی کردن بانک ها نمود. براین اساس اداره امور بانک ها به عهده دولت گذاشته شد که این امر زمینه مناسبی را برای هدایت پس اندازها و سپرده های مردم در مسیر برنامه های اقتصادی دولت فراهم نمود .

پس از ملی شدن بانک ها طرح ادغام آنها نیز به تصویب مجمع عمومی بانک ها رسید. با اجرای این طرح تعداد بانک های کشور از ۳۶ بانک به ۹ بانک که شامل ۶ بانک تجاری و ۳ بانک تخصصی بود، کاهش یافت. همزمان با تغییر ساختار نظام بانکی کشور اقداماتی نیز در جهت حذف بهره صورت گرفت که در ابتدا تنها به کاهش نرخ بهره و تغییر نام آن به کارمزد حداقل سود تضمین شده محدود شد. با عنایت به این که تغییرات مذکور تغییراتی اساسی در نظام بانکی گذشته ایجاد

نمی‌کرد، در تاریخ ۱۳۶۲/۶/۸ لایحه ای راجع به حذف بهره و انطباق عملیات بانکی با موازین شرعی و اسلامی در مجلس شورای اسلامی تحت عنوان «قانون عملیات بانکی بدون ربا» تصویب و از سال ۱۳۶۳ رسماً به مورد اجرا گذاشته شد.

### اهداف نظام اعتباری :

- ۱- استقرار نظام پولی و اعتباری بر مبنای حق و عدل به منظور تنظیم گردش صحیح پول و اعتبار
- ۲- فعالیت در جهت تحقق اهداف، سیاست‌ها و برنامه‌های اقتصادی دولت به وسیله ابزارهای پولی و اعتباری .
- ۳- ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش تعاون عمومی و قرض الحسنه از طریق جذب وجوه و اندوخته‌ها

### اصول نظام اعتباری :

- ۱- اعطای تسهیلات توسط بانک‌ها بایستی به ترتیبی صورت گیرد که اصل تسهیلات و سود مورد انتظار در صورت تحقق در مدت معینی قابل برگشت باشد .
- ۲- نظارت بر نحوه مصرف و بازگشت تسهیلات اعطایی در جهت حسن اجرای قرار دادهای منعقد شده .

### ویژگی‌های نظام اعتباری :

- ۱- اختصاص دادن تسهیلات اعطایی برای هر بخش اقتصادی با رعایت اولویت‌های تعیین شده در سیاست‌های اقتصادی (تخصیص بخشی)
- ۲- اخذ تأمین کافی به عنوان وثیقه (تعدیل فرهنگ وثیقه)
- ۳- سیال بودن منابع بانکی (بازگشت روان و بدون وقفه سرمایه)
- ۴- هدایت، کنترل و نظارت بر مصرف تسهیلات
- ۵- سود آوری مطلوب براساس وجود تنوع در بخش‌های مختلف اقتصادی و در نتیجه کاهش ریسک سرمایه‌گذاری .

۶- کاهش احتمال زیان در بانکداری اسلامی نسبت به بانکداری کلاسیک؛ به دلیل تقسیم سود حاصل از فعالیت های اعتباری .

۷- توزیع در آمد میان بانک و استفاده کنندگان از تسهیلات.

### بانکداری کلاسیک و بانکداری بدون ربا :

مقایسه تراز یک بانک ربوی با یک بانک اسلامی

#### تراز بانک ربوی

دارایی	بدهی
مصارف:	منابع :
وام ها	سرمایه
اعتبارات	سپرده های دریافتی :
سایر تسهیلات	الف) - جاری
	ب) ( پس انداز
	ج) - مدت دار

## تراز بانک اسلامی

بدهی	دارایی
منابع :	مصارف :
سرمایه	تسهیلات اعطایی :
جاری	قرض الحسنه اعطایی
قرض الحسنه:	مضاربه
پس انداز	مشارکت
کوتاه مدت	سرمایه گذاری مستقیم
بلند مدت	مزارعه
گذاری :	مساقات
	فروش اقساطی
	اجاره به شرط تملیک
	سلف
	خرید دین
	جعاله

نظام بانکداری ربوی از دیدگاه سپرده گذاری، بر پایه داین و مدیون استوار است و در این

نظام دو نوع سپرده قابل تشخیص است :

۱- سپرده جاری

۲- سپرده پس انداز و مدت دار



## عناصر تشکیل دهنده دین در بانکداری کلاسیک :

۱- دین (اصل بدهی)

۲- زمان بازپرداخت بدهی

۳- بهره

در نظام بانکداری اسلامی دو نوع سپرده قابل تشخیص است :

۱- سپرده قرض الحسنه : که این نوع سپرده بر رابطه داین و مدیون استوار است .

۲- سپرده سرمایه گذاری : که این نوع سپرده بر رابطه وکیل و موکل استوار است.

## تقسیم بندی تسهیلات اعطایی در نظام بانکداری اسلامی :

گروه تعهدات	گروه مبادلات	گروه مشارکت	گروه قرض الحسنه
جعاله	فروش اقساطی	مضاربه	قرض الحسنه
(گشایش اعتبار	اجاره به شرط تملیک	مشارکت	
اسنادی و صدور	سلف	مشارکت حقوقی	
ضمانتنامه و نظایر)	خرید دین	سرمایه گذاری مستقیم	
		مضارعه	
		مساقات	

## تقسیم بندی تسهیلات اعطایی در نظام بانکداری اسلامی براساس نوع فعالیت اقتصادی

انواع روش های اعطایی تسهیلات	نوع فعالیت اقتصادی
۱- فروش اقساطی ۲- مشارکت مدنی ۳- مشارکت حقوقی ۴- اجاره به شرط تملیک ۵- سلف ۶- سرمایه گذاری مستقیم ۷- قرض الحسنه ۸- مزارعه ۹- مساقات ۱۰- جعاله	صنعت ۱- تولیدی: کشاورزی معدن
۱- مضاربه ۲- مشارکت مدنی ۳- مشارکت حقوقی ۴- جعاله	واردات ۲- بازرگانی صادرات داخلی
۱- مشارکت مدنی ۲- مشارکت حقوقی ۳- اجاره به شرط تملیک ۴- فروش اقساطی ۵- جعاله	۳- خدمات
۱- مشارکت مدنی ۲- فروش اقساطی ۳- اجاره به شرط تملیک ۴- قرض الحسنه ۵- جعاله ۶- سرمایه گذاری مستقیم	۴- مسکن : ساختمان و تعمیرات
قرض الحسنه	۵- احتیاجات شخصی:

## تفاوت های بانکداری کلاسیک و بانکداری اسلامی

### ۱- رابطه بین بانک و سپرده گذار - رابطه بانک با گیرنده وام :

الف) در بانکداری کلاسیک رابطه بانک با سپرده گذار، رابطه داین و مدیون است و سود بر اساس نرخ ثابت اعلام شده و مدت سپرده، از جانب بانک به سپرده گذار سود پرداخت می شود. در بانکداری اسلامی رابطه بین بانک و سپرده گذار رابطه وکیل و موکل می باشد و بانک در مقام وکیل صاحب سپرده در استفاده از سپرده های سرمایه گذاری در چارچوب قرار دادها و معاملات اسلامی اقدام می نماید.

ب) رابطه بانک و وام گیرنده در بانکداری کلاسیک همان رابطه داین و مدیون است و متقاضی بایستی تحت هر شرایطی نسبت به باز پرداخت اصل و بهره به بانک اقدام نماید. رابطه بانک و وام گیرنده در بانکداری اسلامی به جز وام قرض الحسنه هیچ گاه رابطه داین و مدیون نمی باشد و بانک با انتقال مالکیت پول از طریق عقود اسلامی کسب در آمد می نماید.

### ۲- سود و بهره :

در بانکداری کلاسیک نرخ بهره از قبل تعیین می شود اما در بانکداری اسلامی سود معاملات از قبل تعیین نمی شود و ابزارهای جدیدی مانند حداقل سود مورد انتظار، نسبت سهم سود و سود متعارف جایگزین بهره گردیده است.

### ۳- جهت مصرف :

بانکداری کلاسیک به موضوع معاملات و جهت مصرف وام ها توجهی ندارد و پول دریافتی از بانک ها در هر زمینه ای قابل مصرف می باشد و تنها نکته مهم برگشت اصل وام و بهره مربوطه در موعد مقرر است در صورتی که در بانکداری اسلامی موضوع قرار داد و جهت مصرف تسهیلات بایستی مشخص، معین شرعی باشد.

#### ۴- نظارت :

با عنایت به این که در بانکداری کلاسیک جهت مصرف تسهیلات اهمیت ندارد بنابراین نظارت و کنترل بر تسهیلات نیز قابل اهمیت نمی باشد. در صورتی که در بانکداری اسلامی بر این امر تأکید فراوان شده است .

#### ۵- وجود ربا در بانکداری کلاسیک و سود در بانکداری اسلامی :

تعریف سود : در آمد ناشی از به کارگیری سرمایه اشخاص در امور اقتصادی که از قبل تعیین نشده باشد را سود می نامند .

تعریف ربا : ربا در لغت به معنی افزایش، رشد و نمو می باشد و عبارت است از هر گونه زیادی بر دین واقعی.

#### عناصر تشکیل دهنده ربا :

الف : استقرار دین واقعی : به معنای این است که مالکیت دین از داین به مدیون منتقل شود .  
 ب : استقلال داین از مدیون : به معنای مستقل بودن کامل داین و مدیون از یکدیگر می باشد .  
 ج : شرط دریافت زیادتی : اگر شرطی برای دریافت مبلغی بیش از اصل وام وجود نداشته باشد و مدیون با رضایت و خارج از مفاد قرارداد رقمی را مازاد بر اصل دین بپردازد ، این مبلغ ربا تلقی نمی شود.

#### تفاوت های ربا (بهره) با سود :

**الف)** در بانکداری کلاسیک ربا (بهره) از قبل و در قالب ارقامی ثابت تعیین می گردد که این تعیین یک طرفه و یک جانبه است و وام گیرنده در این امر هیچگونه دخالتی ندارد .  
 در بانکداری اسلامی سود با توافق طرفین پیش بینی و به نسبت های مورد توافق تسهیم می شود .

ب) ربا بر ذمه مدیون قرار دارد و پرداخت آن الزامی است در حالی که در بانکداری اسلامی سود قبل از تحقق حالت التزام داشته و پس از تحقق پرداخت آن الزامی است .

ج) ربا (بهره) حاصل بهره وری از دارایی های نقدی است که این امر بدون مشارکت مستقیم صاحب سرمایه صورت می پذیرد. در صورتی که سود بازده حاصل از ترکیب عوامل تولید با یکدیگر و به عبارت دیگر ترکیب عوامل کار و سرمایه با یکدیگر است .

د) پایه و اساس بانکداری کلاسیک بر اساس بهره یا ربا استوار گردیده است :

در بانکداری کلاسیک پس انداز کنندگان یک نرخ بهره به عنوان پاداش پس انداز خود یا پاداش انصراف از پول نقد خود دریافت می کنند و وام گیرندگان نیز نرخ بهره دیگری به عنوان قیمت یا هزینه بابت مصرف منابع مذکور پرداخت می کنند و تفاوت این دو نرخ چیزی است که بانک های کلاسیک در قبال وقت و کار خود به دست می آورند .

در بانکداری اسلامی مدیون شریک در سرمایه محسوب می شود و در صورت کسب سود می تواند قسمتی از سود حاصله را دریافت نماید و این بدان معناست که در بانکداری اسلامی هر گونه قرار دارد منطبق بر موازین شرع و رضایت طرفین و مشخص بودن سهم هر یک صورت می پذیرد.

۶- وجود عقد قرض الحسنه در بانکداری اسلامی :

قرض الحسنه تنها مورد اعطای وام در نظام بانکداری اسلامی می باشد که بدون دریافت سود در زمینه های مشخص و به گروه های خاصی از افراد جامعه پرداخت می شود.

۷- تفاوت در نحوه پرداخت تسهیلات در بانکداری کلاسیک و بانکداری اسلامی :

در بانکداری کلاسیک ابزارهای تسهیلاتی عبارتند از : سفته نزولی، اعتبار در حساب جاری و وام. در بانکداری اسلامی پرداخت تسهیلات بر اساس نیاز مشتریان و در بخش های مختلف اقتصادی در قالب ابزارهای زیر قابل پرداخت می باشد :

قرض الحسنه، مضاربه، مشارکت مدنی، مشارکت حقوقی، سرمایه گذاری مستقیم، فروش اقساطی، اجاره به شرط تملیک، سلف، جعاله، مزارعه، مساقات، خرید دین، ضمان.

بانک ها با عملیات اعتباری خود موجبات انتقال منابع را از اشخاصی که مستقیماً مایل و یا قادر به مشارکت در فعالیت های اقتصادی نمی باشند، به اشخاصی که جهت امور اقتصادی نیازمند به سرمایه می باشند، فراهم می سازد که این امر موجب افزایش تولید و ایجاد اشتغال در جامعه می شود.

دولت در جهت تحقق اهداف خود، اعطای تسهیلات را بر مبنای اصول اعتباری صورت می دهد که این اصول عبارتند از:

۱- اعطای تسهیلات توسط بانکها بایستی به ترتیبی صورت پذیرد که اصل تسهیلات و سود مورد انتظار در صورت تحقق در مدت معینی قابل برگشت باشد.

۲- نظارت بر نحوه مصرف و بازگشت تسهیلات اعطایی در جهت حسن اجرای قراردادهای منعقد. با عنایت به اصول فوق الاشاره می توان به اهمیت سیال بودن تسهیلات و همچنین نظارت بر تمامی مراحل اعطای تسهیلات پی برد به ترتیبی که در صورتی که اعطای تسهیلات توسط بانک صورت گیرد ولی منابع اختصاص یافته به تسهیلات، در موعد مقرر باز نگردد، بانک با کمبود منابع مواجه شده و اعطای تسهیلات مجدد امکان پذیر نخواهد بود که در صورت وقوع چنین امری، بانک در اجرای اهداف خود با وقفه مواجه می شود.

همچنین در صورت وجود نظارت در تخصیص منابع، بازگشت تسهیلات اعطایی تضمین گردیده و در صورتی که مشتریان بانک با مشکل مواجه گردند، بانک با شناسایی معضلات موجود، از اعطای تسهیلات مجدد و افزایش تعهدات آنها جلوگیری می نماید.

تفاوت بین سود و بهره به ترتیب زیر خواهد بود :

سود	بهره
۱- با توافق طرفین تعیین و به نسبت های مورد توافق پرداخت می شود. (بالاخص در مشارکت مدنی و مضاربه )	۱- رأساً و از طرف وام دهنده تعیین و با نرخ های ثابت از قبل تعیین شده پرداخت می شود.
۲- قبل از تحقق حالت التزام (تعهد) و پس از تحقق حالت الزام (تکلیف) دارد .	۲- بر ذمه وام گیرنده قرار دارد و پرداخت آن الزامی است .
۳- حاصل بهره وری از عوامل تولید بالاخص کار و سرمایه است .	۳- حاصل بهره وری از دارایی های نقدی است و صاحب سرمایه در تحقق آن مشارکت مستقیم ندارد
۴- مستند و مجوز شرعی دارد و از لحاظ اقتصادی و حقوقی قابل توجیه است .	۴- مستند و مجوز شرعی ندارد و از لحاظ اقتصادی، حقوقی قابل توجیه نیست .

## ابزارهای اعتباری

در بانکداری اسلامی اعطای تسهیلات مالی از طریق ابزارهای اعتباری که اهم ویژگی های آنها به شرح زیر می باشد ، صورت می پذیرد :

الف ) ابزارهای اعتباری مبتنی بر معاملات و قراردادهای شرعی بوده که این مهم منتج به حذف ربا از سیستم بانکی می گردد.

ب ) ابزارهای اعتباری مستند به مبانی فقه، قانون مدنی و قانون تجارت می باشد .

## انواع ابزارهای اعتباری

۱- **قرض المسئنه** : عقدی است که به موجب آن بانک ها به عنوان قرض دهنده مبلغ معینی را به اشخاص ( حقیقی و حقوقی ) به عنوان قرض گیرنده به قرض واگذار می نمایند .

۲- **فروش اقساطی**: عبارت است از واگذاری عین به بهای معلوم به غیر به ترتیبی که تمام یا قسمتی از بهای مزبور به اقساط مساوی یا غیر مساوی در سررسیدهای معین دریافت گردد.

۳- **سلف** : منظور از معامله سلف پیش خرید نقدی محصولات تولیدی به قیمت معین می باشد .

۴- **جعل** : التزام شخصی ( جاعل ) نسبت به پرداخت عوض ( جعل ) در مقابل انجام عمل معین توسط عامل را جعله گویند.

۵- **اجاره به شرط تملیک** : عقد اجاره ای که در آن شرط شود در صورتی که مستاجر در طول مدت قرارداد به کلیه شرایط مندرج در قرارداد عمل نماید، در پایان عین مستاجره را مالک گردد.

۶- **مشارکت مدنی** : عبارت است از درآمیختن سهم الشرکه نقدی و یا غیرنقدی متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی متعدد به نحو مشاع و به قصد انتفاع، طبق قرارداد .

۷- **مشارکت حقوقی**: عبارت است از تامین قسمتی از سرمایه شرکت های سهامی جدید و یا خرید قسمتی از سهام شرکت های سهامی موجود.

۸- **سرمایه گذاری مستقیم** : عبارت است از تامین سرمایه لازم جهت اجرای طرح های تولیدی و عمرانی انتفاعی توسط بانک ها بدون مشارکت اشخاص حقیقی یا حقوقی غیر بانکی.



**۹- مضاربه:** قراردادی است که به موجب آن یکی از طرفین (مالک) عهده دار تامین سرمایه (نقدی) می گردد با قید این که طرف دیگر (عامل) با آن تجارت کرده و در سود حاصله هر دو طرف شریک باشند.

**۱۰- فرید دین (تنزیل اوراق و اسناد تجاری):** بانک ها می توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت واحدهای تولیدی و بازرگانی و خدماتی اسناد و اوراق تجاری متعلق به این قبیل واحدها را طبق ضوابط تنزیل نمایند.

**۱۱- مزاعه:** قراردادی است که به موجب آن یکی از طرفین زمین مشخصی را برای مدت معینی به طرف دیگر (عامل) می دهد تا در زمین مذکور زراعت کرده و حاصل بین آنها تقسیم گردد.

**۱۲- مساقات:** معامله ای است که بین صاحب درخت و امثال آن با عامل در مقابل حصه مشاع معین از ثمره واقع می شود، ثمره اعم از میوه، برگ، گل و غیره.

علی ایحال: در جهت آشنایی بهتر با عقدی که مورد استفاده بیشتری در بانکداری اسلامی دارد به هفت عقد از عقود مذکور به تفصیل می پردازیم.

ضوابط و معیارهای اساسی اعطای تسهیلات :

### ۱- قابلیت اعتماد و اطمینان :

امین بودن متقاضی و حصول اطمینان از صلاحیت اخلاقی و پایبندی وی به تعهدات خود را قابلیت اعتماد می گویند که شامل :

حسن شهرت، طرز پرداخت، شئون اجتماعی، نظم و انضباط، طرز رفتار، میزان پایبندی به ایفای تعهدات، منش، نوع برخورد، کلام، رفتار، اعتقادات، سن، تقوای اخلاقی، تحصیلات، وضعیت کلی خانوادگی، همکاران و فضیلت معنوی متقاضی می باشد .

شایان ذکر این که منظور از معیارهای " قابلیت اعتماد و اطمینان" نظام اخلاقی ملهم از ارزش های والای اسلامی بوده و منظور شخصیت معنوی و باطنی متقاضی است نه صرفاً وضعیت ظاهری، آراستگی و تشخیص مادی وی .

### ۲- قابلیت و صلاحیت فنی :

داشتن دانش فنی، مدیریت و تجربه و تبحر در جذب به کارگیری سرمایه و امکانات را صلاحیت فنی می نامند. بانک بایستی در موقع اعطای تسهیلات از توانایی، شناخت و تجربه متقاضی در امر مورد نظر اطمینان حاصل نماید، زیرا توجه به این عامل ضامن کسب در آمد و بازگشت منابع بانک خواهد بود و اعطای تسهیلات به افراد غیر کاردان و بی صلاحیت موجب به خطر افتادن منابع بانک خواهد بود .

### ۳- ظرفیت مالی و کشش اعتباری

تسهیلات مالی بایستی متناسب با ظرفیت مالی متقاضی پرداخت شود تا بازگشت منابع را با خطر مواجه نکند. لذا بایستی توان مالی و اعتبار تجاری مشتری مورد ارزیابی قرار گیرد. بانک بایستی از وضعیت مالی و اعتبار تجاری متقاضیان تسهیلات آگاه گردد و توانایی و استقامت شخص یا شرکت

در مقابله با تنگناها و فشارهای مالی ناشی از رکود اقتصادی، فشار رقبا، از دست دادن موقت بازار محصول و غیره را محک بزند.

#### ۴- وثیقه :

وثیقه در لغت به معنای محکم و استوار است و عبارت است از تأمین یا پوشش هایی که برای حسن اجرای تعهدات از متقاضیان اخذ می شود. بانک ها به منظور حصول اطمینان و تأمین کافی برای استحکام معامله و کاهش ریسک، نسبت به اخذ وثیقه اقدام می نمایند.

#### عقد:

عقد عبارت است از این که یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر، تعهد بر امری بنمایند و مورد قبول آنها باشد. طبق ماده ۱۸۴ قانون مدنی، عقود به اقسام ذیل تقسیم می شوند: لازم، جایز، خیاری، منجز و معلق.

عقد جایز: عقدی است که هر یک از طرفین معامله حق فسخ آن را داشته باشند.  
عقد لازم: عقدی است که هیچ یک از طرفین معامله حق فسخ آن را نداشته باشند، مگر در مواردی معینه.

موارد معینه ای که عقد لازم را می توان برهم زد، سه مورد است :

اول: موردی که طرفین، در ضمن عقد شرط کرده و اختیار فسخ را به کسی داده باشند (عقد خیاری).

دوم: موردی که حق فسخ معامله به موجب حکم قانون، برای یکی از طرفین پیدا شود (خیارات).

سوم: موردی که هر دو طرف تصمیم بگیرند و با توافق یکدیگر معامله را بر هم زنند. (اقاله).

سند: نوشته ای است که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد می باشد.

## قرار داد:

عبارت است از توافق اراده دو طرف که در نتیجه آن رابطه حقوقی جدیدی به وجود می آید یا رابطه حقوقی موجود را تغییر می دهد و یا به خاتمه آن رابطه می انجامد. عمل موضوع قرار داد لازم نیست که حتماً فیزیکی باشد. عمل، اعم است از فعل یا ترک فعل.

در مورد وجه تمایز عقد و قرارداد کافی است اشاره شود که هر عقدی، قرارداد است ولی هر قراردادی عقد نیست. ضمناً قراردادها به دو دسته تقسیم می شوند:

قراردادهای رسمی: دسته ای از قراردادهای مورد استفاده در سیستم بانکی که بایستی در دفاتر اسناد رسمی به ثبت و امضا برسند.

قراردادهای عادی (داخلي): قراردادهای تنظیمی در داخل بانک که مطابق با ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا در حکم اسناد رسمی تلقی می گردند.

## (هن:

رهن عقدی است که به موجب آن، مدیون مالی را برای وثیقه به داین می دهد. عمل رهن را «ارتهان»، رهن دهنده را «راهن»، طرف دیگر را «مرتهن»، مال موضوع رهن را (رهنیه) و خروج مال مورد رهن از حالت وثیقه را «فک رهن» می نامند.

## وجه التزام :

مبلغی مقطوع و معین است که در قرارداد به تراضی طرفین مقرر می شود. وجه التزام گاهی فقط به منظور تامین خسارت عدم انجام تعهد یا تاخیر آن مقرر می شود و گاهی طبیعت آن، طبیعت تامین خسارت نبوده بلکه برای توفیق و استواری انجام قرارداد می باشد و گاهی هر دو کیفیت در آن دیده می شود.

## جریمه تأخیر:

خسارتی است که از بابت دیر پرداخت وجه نقد از طرف مدیون باید به داین داده شود.

## اشاعه :

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

## 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 می نماید. کسی را که وکالت می دهد «موکل» و شخصی را که وکالت به او تفویض می شود «وکیل» و موضوعی را که وکالت بابت آن انجام می شود، «مورد وکالت» می نامند .

## وکیل در توکیل

وکیلی است که از جانب خود ، اختیار یکی از دو امر ذیل را دارد :

- الف- وکیلی دیگر برای موکل خود معین کند. در این صورت وکیل انتخابی، وکیل وکیل اول نخواهد بود.
- ب- وکیلی برای خود معین کند. در این صورت وکیل انتخابی، منحصراً وکیل وکیل اول است .

فصل اول :  
قرض الحسنه

## فصل اول

### قرض الحسنه :

تعریف قرض الحسنه به موجب قانون مدنی :

عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین مقدار معینی از مال خود را به طرف دیگر تملیک می کند که قرض گیرنده می بایستی مثل از حیث مقدار و جنس و وصف آن را مسترد نماید .

تعریف قرض الحسنه بر اساس قانون عملیات بانکی بدون ربا :

قرض الحسنه عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین (قرض دهنده) مقدار معینی از مال خود را به طرف دیگر (قرض گیرنده) تملیک می کند که قرض گیرنده مثل و یا در صورت عدم امکان قیمت آن را به قرض دهنده مسترد نماید .

تعریف قرض الحسنه بر اساس دستورالعمل و اجرایی قرض الحسنه اعطایی بانک ها :

عقدی است که به موجب آن بانک ها مبلغ معینی را طبق ضوابط مقرر به اشخاصی اعم از حقیقی یا حقوقی به صورت قرض واگذار می نمایند.

نکته : قرض الحسنه عقدی است لازم و قرض دهنده جز در شرایطی که قانون مدنی به آن اشاره می کند ، نمی تواند قبل از انقضاء مدت ، طلب خود را مطالبه نماید .

مشخصه های وام قرض الحسنه :

۱- در بانکداری اسلامی، تنها موردی که بانک ها مجاز به اعطای وام به صورت نقد به متقاضیان شده اند در عقد قرض الحسنه می باشد .

۲- در قرض الحسنه تامین نسبی نیازهای ضروری و عمومی افراد جامعه، به صورت تسهیلات غیر تجاری و بدون انتظار سود ، مرتفع می شود .

### منبع قرض الحسنه :

منبع قرض الحسنه اعطایی توسط بانک ها، قسمتی از سپرده های مردم می باشد که به صورت پس انداز قرض الحسنه نزد بانک ها تودیع شده است ، بنابراین توانایی بانک ها برای اعطای قرض الحسنه به میزان سپرده های قرض الحسنه پس انداز مردم نزد بانک ها بستگی خواهد داشت.

این منابع عمدتاً زمینه ساز رفع مشکلات مالی، ایجاد اشتغال، رفع نیازهای حقیقی و ضروری و بهبود وضع واحدهای کوچک تولیدی و تعاونی می باشد .

نحوه ارایه این گونه تسهیلات بر پایه ای استوار است که حداقل به خاطر نوع مصرفی که وجوه قرض الحسنه پیدا می کند ، باز پرداخت و برگشت اصل وجوه را از اطمینان قابل ملاحظه ای برخوردار می نماید .

### موارد اعطایی قرض المسنه :

۱- شرکت های تعاونی به منظور ایجاد کار

۲- واحدهای تولیدی به منظور کمک به افزایش تولید

۳- رفع احتیاجات ضروری اشخاص حقیقی

الف - شرکت های تعاونی به منظور ایجاد کار :

این مورد مربوط به آن دسته از شرکت های تعاونی تولیدی و خدماتی (غیر بازرگانی و معدنی) است که قسمتی یا تمام فعالیت آنها به منظور فراهم آوردن تسهیلات جهت تامین وسایل ابزار و سایر امکانات ضروری جهت ایجاد کار برای اعضاء در شرایطی که آنها خود امکانات لازم را ندارند ، متمرکز می باشد .

**نکته :** شایان ذکر است که شرکت های تعاونی می توانند از این گونه تسهیلات استفاده نمایند، مشروط به این که اولاً تعداد اعضای آن از ۷ نفر کمتر نباشد ثانیاً فاقد وسایل و ابزار و یا امکانات کاری بوده ، ثالثاً برای انجام امور تولیدی یا خدماتی مشخص تشکیل شده باشند .

ب - کارگاه ها و واحدهای تولیدی متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی در جهت کمک به امر افزایش تولید با اهداف زیر :

ایجاد کارگاه ها و واحدهای تولیدی کوچک در شهرهای کوچک و روستاها

توسعه کارگاه ها و واحدهای تولیدی کوچک در شهرهای کوچک و روستاها

جلوگیری از توقف کارگاه ها و واحدهای تولیدی موجود

راه اندازی کارگاه ها و واحدهای تولیدی راکد

در مواردی که تامین نیاز کارگاه یا واحد تولیدی از طریق سایر تسهیلات امکان پذیر نباشد .



- ایجاد تسهیلات برای اشخاصی که در بخش کشاورزی اشتغال دارند و به علت بروز عوامل نامساعد طبیعی نظیر سیل، زلزله، یخ بندان، گرما، آفات نباتی و سایر موارد اضطراری مشابه دچار ضرر و زیان شده باشند.

تبصره ۱: واحدهای تولیدی متعلق به اشخاصی حقیقی شامل اشخاصی می شود که مستقیماً در امر کشاورزی و دامپروری فعالیت داشته و یا به امر کشاورزی و دامپروری مبادرت خواهند نمود.

تبصره ۲: بانک ها در اعطای تسهیلات بند «ب» واحدهای تولیدی کشاورزی و صنعتی را در اولویت قرار خواهند داد.

ج: رفع احتیاجات ضروری اشخاص حقیقی در موارد زیر:

- |                      |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| - هزینه ازدواج       | - تعمیر و تامین مسکن             |
| - تهیه جهیزیه        | - کمک برای ایجاد مسکن در روستاها |
| - هزینه درمان بیماری | - رفع نیازهای متفرقه             |
| - کمک هزینه تحصیلی   |                                  |

#### ضوابط اعطای وام های قرض الحسنه:

- ۱- حصول اطمینان از نیاز متقاضی
- ۲- حصول اطمینان از ایجاد کار
- ۳- حصول اطمینان از افزایش تولید
- ۴- حصول اطمینان از مصرف قرض الحسنه توسط متقاضی
- ۵- حصول اطمینان از سکونت متقاضی در محدوده فعالیت واحد بانکی پرداخت کننده وام قرض الحسنه
- ۶- حصول اطمینان از عدم بدهی قرض الحسنه به سایر بانک ها

### سقف تسهیلات اعطایی قرض الحسنه :

حداکثر جمع کل قرض الحسنه اعطایی در هر سال به میزان ده درصد جمع کل تسهیلات اعطایی می باشد ، مشروط بر این که این میزان از جمع کل سپرده های پس انداز قرض الحسنه تجاوز ننماید ، همچنین حداکثر سقف وام جهت رفع نیازهای ضروری اشخاص حقیقی نباید از ۲۵ درصد کل تسهیلات قرض الحسنه تجاوز نماید .

### مدت بازپرداخت تعهدات قرض الحسنه

مدت زمان باز پرداخت تسهیلات قرض الحسنه که به اشخاص حقیقی جهت رفع نیازهای شخصی پرداخت شده است ، حداکثر سه سال و در خصوص شرکت های تعاونی و واحدهای تولیدی ، حداکثر ۵ سال می باشد . همچنین نحوه باز پرداخت تسهیلات مذکور، براساس نظریه کمیسیون تصویب کننده می تواند به صورت ماهیانه ، سه ماهه ، شش ماهه ، سالانه و یا دفعتاً واحده باشد .

### کارمزد دریافتی در تسهیلات قرض الحسنه و نحوه محاسبه :

میزان کارمزد قرض الحسنه در حال حاضر حداقل ۲/۵ حداکثر ۴ درصد می باشد ، میزان کارمزد قرض الحسنه اعطایی بانک ها به کارکنان بانک ۱ درصد در سال می باشد .

### وثایق قابل دریافت :

قرار داد قرض الحسنه در حکم اسناد لازم الاجرا بوده و تابع آیین نامه اجرایی اسناد رسمی می باشد ولی بانک به منظور حصول اطمینان بیشتر از وصول مطالبات خود می تواند از میان انواع وثایق و تضمین های قابل قبول ، تامین کافی اخذ نماید .

ضمناً کارمندان رسمی دولت می توانند ضامن تسهیلات قرض الحسنه باشند و همچنین رعایت موارد ذیل در اخذ ضمانت، مورد تاکید می باشد:

۱ - عدم مطالبه گواهی ادارات پرداخت کننده حقوق کارمندان رسمی دولت (با اخذ آخرین فیش حقوقی و کارت شناسایی)

۲ - ضامنین وام های قرض الحسنه ملزم به داشتن حساب در شعب بانک صادرات نمی باشند.

۳ - مواردی از قبیل نداشتن فیش حقوق دریافت کنندگان وام، خانه دار بودن زوجه و... نمی تواند مانعی در جهت پرداخت وام قرض الحسنه ازدواج تلقی گردد، در چنین مواردی با معرفی ضامن معتبر که سفته توسط وی ظهرنویسی می شود، نسبت به اعطای وام قرض الحسنه اقدام گردد.

۴ - عدم الزام متقاضیان قرض الحسنه ازدواج و ضامنین آنان به افتتاح حساب قرض الحسنه و مسدود نمودن مبالغی در آن تا پایان بازپرداخت تسهیلات

### نمونه مناسبه کارمزد :

کارمزد قرض الحسنه در ابتدای پرداخت وام مذکور و نیز در سال روزهای بعدی ، نسبت به مانده و مدت از گیرنده وام ، دریافت می شود.

- در زمان ثبت اسناد حسابداری ، با عنایت به اینکه کارمزد مذکور در ابتدای انعقاد قرارداد « زمان پرداخت وام » و برای سال های بعد نیز در ابتدای هر سال روز از مشتری اخذ و به حساب « سود دریافتی تسهیلات / کارمزد قرض الحسنه » واریز می گردد، دیگر نیازی به نسبت اسناد حسابداری جهت کارمزد سال های آینده نخواهیم داشت.

- شایان ذکر است با عنایت به عدم ثبت کارمزد در حساب های بانک ، جهت انعکاس تعهدات مشتری، کارمزد مذکور بایستی در قبوض اقساط کارت تعهدات مشتری ثبت گردد.

بدین ترتیب خواهیم داشت :

مدت به ماه  $\times$  نرخ کارمزد  $\times$  مانده تعهدات = کارمزد قرض الحسنه

$$۱۲ \times ۱۰۰$$

مانده تعهدات در ابتدای قرار داد برابر است با وام پرداختی توسط بانک .

مانده تعهدات در سال روزهای بعدی برابر است با مانده تعهدات از بابت وام (پس از کسر اقساط).

## عملیات مسابرداری

### ثبت قرار داد:

بدهکار: حساب انتظامی قراردادهای قرض الحسنه : ۱ ریال

بستانکار: طرف حساب های انتظامی ۱ ریال

ثبت و انعکاس پشتوانه (وثایق):

بدهکار: حساب انتظامی وثایق قرض الحسنه: به میزان مبلغ اصل و کارمزد

بستانکار: طرف حساب های انتظامی: به میزان مبلغ اصل و کارمزد

### اعطای وام:

بدهکار: وام قرض الحسنه اعطایی: به میزان اصل

بستانکار: حساب متقاضی: به میزان اصل

**نکته:** در زمان اعطای وام، بایستی نسبت به اخذ کارمزد سال روز اول اقدام نمود لذا خواهیم داشت:

بد: صندوق / حساب متقاضی: به میزان کارمزد سالروز اول

بس: سود دریافتی / کارمزد: به میزان کارمزد سالروز اول

### وصول اقساط:

بدهکار: صندوق / حساب متقاضی: به میزان هر قسط

بستانکار: وام قرض الحسنه اعطایی: به میزان هر قسط

### فائمه عملیات و تسویه مساب های مربوطه:

پس از وصول کلیه مطالبات بانک طبق قرار دادهای منعقد، ضمن فک رهن وثایق یا استرداد تضمینات، اسناد انتظامی صادره در خصوص قرار داد و تضمینات برگشت و حساب های مربوط تسویه می شود.

بدهکار - طرف حساب های انتظامی وثایق و تضمینات : به مبلغ اسمی / ترهین

بستانکار - حساب انتظامی وثایق و تضمینات : به مبلغ اسمی / ترهین

بدهکار - طرف حساب های انتظامی قرار دادها : به مبلغ ۱ ریال

بستانکار - حساب انتظامی قراردادها (قرض الحسنه اعطایی) : به مبلغ ۱ ریال

**نکته:** به کارمزد مندرج در اقساط قرض الحسنه، جریمه تعلق نمی گیرد لذا مبنای محاسبه خسارت

تاخیر، اصل تسهیلات خواهد بود.

فصل دوم :

مضاربه

## فصل دوم

### مضاربه

#### ۱- تعاریف مضاربه :

تعریف (۱) (بر اساس آیین نامه مصوب شورای پول و اعتبار ( : مضاربه قرار دادی است که به موجب آن یکی از طرفین (مالک) عهده دار تامین سرمایه نقدی می گردد با قید این که طرف دیگر (عامل) با آن تجارت کرده و در سود حاصله شریک باشند.

تعریف (۲) : عقدی است که در آن بانک به عنوان مالک فقط نقش تامین سرمایه (به صورت نقدی) را به عهده داشته و شریک به عنوان عامل با سرمایه مزبور تجارت کرده و در نهایت در سود حاصله به نسبت از پیش توافق شده با یکدیگر شریک می باشند .

تعریف (۳) (بر اساس قانون مدنی) : عقدی است که به موجب آن احد از متعاملین

می دهد (مالک) با قید این که طرف دیگر با آن تجارت کرده (عامل) و در سود آن شریک باشند .

تعریف (۴) (بر اساس قانون عملیات بانکی بدون ربا) : طبق ماده ۹ قانون عملیات بانکی بدون ربا بانک ها می توانند، به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امور بازرگانی، در چارچوب سیاست های بازرگانی دولت منابع مالی لازم را براساس قرار داد مضاربه در اختیار مشتریان با اولویت دادن به تعاونی های قانونی قرار دهند . تبصره : بانک ها در امر واردات مجاز به مضاربه با بخش خصوصی نمی باشند .

#### ۲- خصوصیات عقد مضاربه :

۱-۲: مضاربه عقدی است جایز و جزو تسهیلات کوتاه مدت می باشد. (حداکثر یک ساله)

۲-۲: مضاربه جهت امور بازرگانی در اختیار مشتریان قرار می گیرد .

۳-۲: سرمایه مضاربه بایستی به صورت نقدی و یک جا یا به دفعات در اختیار عامل قرار گیرد.

۴-۲: معاملات مضاربه در مواردی که کالا خرید و فروش می شود و نیازی به تغییر ظاهری و یا ماهوی ندارد، قابل اجرا می باشند .

۲-۵: جدا بودن نقش مالک و عامل : مالک فقط تامین کننده سرمایه می باشد و نمی تواند وظایف عامل را بر عهده گیرد و عامل نیز تنها نقش عاملیت و انجام کار را بر عهده خواهد داشت .

۲-۶: مسئولیت عامل در حفظ سرمایه همانند مسئولیتی است که قانوناً بر عهده امین می باشد جز در صورت تفریط و تعدی ، عامل ، ضامن سرمایه و یا مسئول خسارات ناشی از تجارت نخواهد بود مگر در صورتی که در انجام کار تفریط و تعدی نموده باشد و یا به طور لزوم در متن قرار داد شرط شده باشد .

### ۳- مفاهیم در عقد مضاربه :

۳-۱- کالا : عمل خرید فروش بر روی آن انجام می گیرد و باید از لحاظ نوع مشخصات ، تعداد و قیمت و شرایط معامله مشخص و معلوم شود .

۳-۲- سرمایه : عبارتست از وجوهی که بابت خرید کالا و تامین هزینه های معامله تخصیص داده می شود .

۳-۳- مدت : مدت قرار داد مضاربه براساس نوع کالا و وضعیت بازار کالای مورد معامله و سایر امکانات در خواست عامل تعیین می شود که این مدت حداکثر از یک سال تجاوز نمی نماید و در موارد استثنایی مدت مذکور با اجازه بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران قابل افزایش خواهد بود .

۳-۴- سود (بازدهی) : اعطای تسهیلات مضاربه در صورتی مجاز است که پیش بینی نتیجه معامله سود آور باشد از این رو در هنگام عقد قرار داد باید نرخ خرید، قیمت فروش و میزان سود پیش بینی شود .

در عقد مضاربه سهم سود هر یک از طرفین باید به نحو مشاع و به صورت نسبت یا درصد از کل سود معامله تعیین و توافق شود .



۴- هزینه های قابل قبول در مضاربه

۴-۱- قیمت خرید کالا

۴-۲- هزینه حمل و نقل کالا

۴-۳- هزینه بسته بندی کالا

۴-۴- هزینه انبار داری کالا

۴-۵- هزینه بیمه و حق ثبت سفارش کالا

۴-۶- هزینه های بانکی ، حقوق گمرکی و سود بازرگانی

۴-۷- توقف کشتی (دموراز)

تبصره : پرداخت سایر هزینه ها از جمله : بارگیری ، تخلیه ، اجاره کانتینر، جریمه انبارداری و ... با مصالحه طرفین به عهده عامل خواهد بود .

۵- مراحل اجرایی مضاربه

مراحل اجرایی مضاربه به پنج بخش تقسیم می شود که عبارتند از :

۵-۱- تشکیل پرونده

۵-۲- تعیین حداقل سود مورد انتظار بانک

۵-۳- تعیین حداقل درصد سود بانک و عامل نسبت به کل سود پیش بینی شده توسط متقاضی

۵-۴- تعیین میزان پشتوانه

۵-۵- نظارت در عقد مضاربه

**انواع مضاربه**

مضاربه بر ۲ نوع است :

۱- مضاربه خاص (مقید)

۲- مضاربه عام یا مطلق (آزاد)

### ۱- مضاربه خاص :

مضاربه خاص یا مقید آن است که نوع کار و حمل آن ، زمان و چگونگی کار و کسانی که همکاری دارند و همچنین کالای خاص که مورد خرید و فروش واقع می شود ، مشخص باشد . مثلاً صاحب سرمایه قرار می گذارد که عامل فقط در شهر معین و در زمان معین مثلاً ۶ ماه حق خرید و فروش کالای معین (مثلاً برنج ) را دارد .

### ۲- مضاربه عام یا مطلق (آزاد):

این نوع مضاربه از قبود مطروحه در مضاربه خاص آزاد بوده ، بدین ترتیب که مثلاً صاحب سرمایه به عامل بگوید که این ده میلیون ریال را بگیر و با آن اقدام به مضاربه کن و از هر نوع عمل مشروع تجاری سودی که حاصل شد به نسبتی که تعیین گردیده است ملاک تقسیم قرار گیرد ، در این صورت، عامل حق دارد سرمایه مضاربه را در جهت خرید و فروش انواع کالاهای بازرگانی به کار برد. شایان ذکر است در حال حاضر قرارداد مضاربه منعقد با مشتریان ، مضاربه خاص است .

### موضوع مضاربه :

موضوع مضاربه همان خرید و فروش کالایی است که بین صاحب سرمایه (بانک ) و عامل توافق شده است و می تواند شامل موارد زیر باشد :

۱- خرید و فروش کالا در داخل کشور

۲- صادرات کالا

۳- واردات کالا

قبل از انعقاد قرار داد مضاربه عملیات موضوع مضاربه بایستی در حد نیاز بررسی و اطمینان حاصل شود که اصل سرمایه و حداقل سود مورد انتظار بانک در طول مدت قرار داد قابل برگشت می باشد . همچنین کالای موضوع مضاربه بایستی از نظر نوع، مشخصات، مقدار، قیمت و شرایط خرید و ترتیب تحویل کالای مورد مضاربه مشخص و کالا از بازار فروش خوبی برخوردار باشد .

### مدت قرار داد :

مدت قرار داد مضاربه از زمان انعقاد قرار داد و پرداخت وجه تا تسویه حساب کامل، می باشد که بستگی به وضعیت کالای مورد معامله با امکانات، توان عامل و شرایط بازار دارد. در هر صورت مدت قرار داد مضاربه متناسب با یک دوره خرید و فروش، مشروط بر این که از یک سال تجاوز ننماید، تعیین می شود.

**نکته:** اعطای تسهیلات مضاربه در صورتی مجاز است که نتیجه امر حاکی از بازگشت سرمایه و سود مورد انتظار باشد و حداقل سود مورد انتظار بانک تامین شود. همچنین سود هر یک از طرفین بایستی به نحو مشاع و به صورت نسبت یا درصدی از کل سود معامله تعیین گردد و نمی توان مبلغ معینی از سود یا درصد معینی از سرمایه مضاربه را به عنوان سهم سود طرفین قرار داد.

### تعیین نسبت و سهم سود بانک در مضاربه (تعیین حداقل سود مورد انتظار) :

عواملی که در تعیین نسبت و درصد سهم سود بانک تاثیر دارند شامل ارزش کار و تخصص ، تجربه و سابقه کار، درجه خطرات احتمالی مستتر در معامله، نوع کالا، اثرات اقتصادی، شخصیت عامل ، مدیریت و همچنین منابع سپرده گذاران و ..... می باشد . به هر حال با توجه به جمیع موارد مذکور، نسبت سهم سود بانک می باید به نحوی تعیین شود که حداقل سود مورد انتظار بانک تامین گردد.

در مواردی که به هنگام تسویه حساب ، سهم سود بانک کمتر از میزان پیش بینی شده می باشد ، لازم است عامل با ارایه ادله مثبت به بانک را متقاعد نماید که نقصان سود تحت تاثیر و دخالت عوامل خارج از کنترل وی بوده است . در صورتی که به نحوی از انحاء به بانک ثابت شود که عامل در زمان انعقاد قرار داد مضاربه تمامی بررسی های لازم را پیرامون وقوع معامله به انجام رسانیده و نیز اطلاعاتی که به بانک ارایه نموده با واقعیت مطابقت داشته و همچنین مشخص شود که عامل از زمان عقد قرار داد تا زمان تسویه ، با نهایت کوشش در جهت انجام موضوع مضاربه اقدام نموده است در این صورت عامل طبق قرار داد از پرداخت هر نوع وجهی مازاد بر خسارت وارده بر اصل سرمایه مبرا است .

حداقل سود مورد انتظار بانک در مضاربه با توجه به تعرفه های بانک و همچنین نسبت تسهیم سود بین بانک و عامل با توجه به میزان سرمایه ، مدت قرار داد و نرخ سود مورد انتظار بانک پیش بینی و به شرح ذیل تعیین می شود .

برای تعیین حداقل سود مورد انتظار بانک از طریق فرمول زیر اقدام می کنیم :

$$\text{حداقل سود مورد انتظار} = \frac{\text{مدت به روز} \times \text{نرخ سود} \times \text{سرمایه مضاربه}}{۳۶۵۰۰}$$

تعیین درصد سود سهم بانک و عامل :

برای تعیین سود سهم بانک و عامل از طریق فرمول زیر اقدام می شود :

$$\text{نسبت سود سهم بانک} = \frac{\text{حداقل سود مورد انتظار}}{\text{سود پیش بینی شده توسط عامل}} \times 100$$

در صد سود سهام بانک - 100 = در صد سود سهم عامل

توجه : پیش بینی سود توسط متقاضی حاصل از کسر ارزش کل فروش کالا از ارزش کل خرید کالا و هزینه های قابل قبول خواهد بود .

### وثایق :

قرار داد مضاربه طبق توافق طرفین در حکم اسناد لازم الاجرا و تابع مفاد آیین نامه اجرایی اسناد رسمی می باشد. همچنین به منظور حصول اطمینان از حسن اجرای قرار داد مضاربه و برای جبران خسارت احتمالی، نسبت به اخذ وثیقه یا تضمین کافی از عامل اقدام می شود .

۱- در صورتی که پشتوانه تسهیلات اعطایی سفته باشد، می بایستی به میزان 100٪ تعهدات مالی مشتری (سرمایه مضارب + حداقل سود مورد انتظار بانک) سفته اخذ شود.

۲- در صورتی که پشتوانه تسهیلات اعطایی وثیقه ملکی باشد، به میزان تسهیلات پرداختی (اصل سرمایه) می بایستی در رهن بانک قرار گیرد .

### نکات مهم :

۱- استفاده از سرمایه مضاربه بایستی بدون تفویض وکالت به غیر فقط توسط عامل صورت پذیرد .

۲- سرمایه به مضاربه صرفاً جهت خرید کالای موضوع مورد معامله (طبق مفاد قرار داد) به مصرف برسد .

۳- کالای موضوع مضاربه بایستی توسط عامل نقداً به فروش رسیده و کلیه وجوه حاصله نیز به فصل وجوه دریافتی مضاربه واریز شود .

### تغییرات در قرار داد مضاربه

قرار داد مضاربه از جمله قرار دادهای لازم الاجرا (طبق توافق) و تابع آیین نامه اجرایی اسناد

رسمی می باشد. در مواردی که تغییرات در قرار داد قابل قبول می باشد، از جمله:

- ۱- تغییرات در سرمایه به صورت کاهش یا افزایش سرمایه
- ۲- تغییرات در مدت قرار داد به صورت کاهش یا افزایش و بدون هیچ گونه تغییر در نسبت تقسیم سود.

شایان ذکر است: در صورت توافق در ایجاد تغییرات فوق، تنظیم قرار داد الحاق و امضای آن الزامی

است.

### فسخ قرار داد مضاربه

طبق ماده ۵۵۱ قانون مدنی «عقد مضاربه» به یکی از علل ذیل فسخ می شود:

- ۱- در صورت موت یا جنون یا سفه احد طرفین
- ۲- در صورت تلف شدن تمام سرمایه
- ۳- در صورت مفلس شدن مالک
- ۴- در صورت عدم امکان تجارتي که منظور طرفین بوده است.

فصل سوم :  
مشارکت مدنی

## فصل سوم

### مشارکت مدنی

بانکها می توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم برای گسترش فعالیت بخشهای مختلف تولیدی ، بازرگانی و خدماتی قسمتی از سرمایه و یا منابع مورد نیاز این بخش ها را به صورت مشارکت تامین نمایند.

تعریف شرکت براساس قانون مدنی :

“شرکت عبارت است از اجتماع حقوق مالکین متعدد درشیئی واحد به نحو اشاعه ” ارکان تشکیل دهنده این تعریف عبارتند از :

#### ۱- اجتماع حقوق مالکین متعدد:

بدین مفهوم که شرکت به طور کلی به اعتبار حقوق مالکیت شرکاء تشکیل می شود نه خود شرکاء ؛ به عبارت دیگر ، شرکت به مفهوم وسیع کلمه مبتنی بر رابطه حقوقی شرکاء با یکدیگر است ، نه رابطه شخصی آنان . نکته دیگر تعدد مالکین است که معمولاً از دو به بالا را دربر می گیرد.

#### ۲- شیئی واحد

موضوع مشارکت می تواند عین (خانه و ملک مشترک ) و یا دین (طلب مشترک ، طلبی که به دو تن منتقل می شود ) و یا منفعت (مانند منفعت مورد اجاره که بر اثر فوت مستاجر به ورثه منتقل می شود ) و یا حق (مانند حق خیار و حق شفعه که در نتیجه فوت مورث به وارث منتقل می شود ) باشد . به این ترتیب مشارکت باید دارای موضع معینی بوده و هر یک از شرکاء نسبت به آن مالکیت داشته باشند .

#### ۳- اشاعه

منظور از اشاعه آن است که مالکیت هر یک از شرکاء محدود به جزء خاص و معینی از شیئی مورد مشارکت نبوده و بلکه به کل آن تسری داشته باشد . مالکیت مشاع و به عبارت دیگر شراکت از لحاظ قانون مدنی یا به صورت اختیاری است و یا قهری . شراکت اختیاری می تواند در نتیجه عقدی از عقود باشد ، مانند این که چند نفر ملکی را با هم خریداری نمایند (عقد بیع ) ، یا اجاره نمایند



(عقد اجاره) ، یا به آنها هبه شود (عقد هبه) یا قبول رهن نمایند (عقد رهن) و یا به آنان مصالحه شود (عقد صلح) . همچنین در نتیجه عمل شرکاء مانند انبار کردن گندم در یک انبار مشترک و یا قبول مالی مشاع در ازاء عمل چند تن مانند قبول یک توپ پارچه به ازاء دستمزد .

تعریف مشارکت مدنی طبق دستورالعمل اجرایی قانون عملیات بانکی بدون ربا:

«مشارکت مدنی عبارتست از در آمیختن سهم الشرکه نقدی و یا غیر نقدی متعلق به اشخاص

حقیقی و یا حقوقی متعدد ، به نحو مشاع ، به منظورانتفاع، طبق قرار داد»

توجه :

مشارکت مدنی در بخشهای تولیدی (صنعتی ، معدنی ، کشاورزی و مسکن) بازرگانی (داخلی ، صادرات و واردات) و خدماتی کاربرد دارد .

### موضوع مشارکت

موضوع مشارکت باید در قرار دادهای منعقدۀ کاملاً مشخص بوده و واحدها موظفند قبل از مبادرت به انعقاد قرار داد مشارکت مدنی ، عملیات موضوع مشارکت را بررسی و اطمینان حاصل نمایند که اصل سهم الشرکه و سود مورد انتظارناشی از مشارکت مدنی ، در طول مدت قرارداد قابل برگشت و مشارکت قابل تسویه است .

### سرمایه مشارکت مدنی

شرکت مدنی در صورتی تشکیل و تحقق خواهد یافت که شرکاء طبق قرارداد سهم الشرکه نقدی خود را به حساب مخصوص که در بانک برای شرکت افتتاح می شود ، واریز نمایند و در صورتی که تمام یا قسمتی از سهم الشرکه غیر نقدی باشد ، طبق مقررات مشارکت مدنی این سهم الشرکه پس از تقویم به مدیر یا مدیران شرکت تحویل گردد . ضمناً پرداخت سهم الشرکه شرکاء در مشارکت مدنی می تواند طبق قرار داد همزمان توسط شرکاء نسبت به سهم الشرکه خود یا به دفعات صورت گیرد .

نکته : تامین وجوه مورد نیاز بیش از سرمایه پیش بینی شده در ارتباط با انجام موضوع مشارکت مدنی طبق قرار داد به عهده شریک خواهد بود .

### مدت

بانکها در صورتی مجاز به مشارکت مدنی می باشند که موضوع این قبیل مشارکتهای طرف یک سال خاتمه پذیرفته و ظرف همین مدت قابل تسویه باشد. در مواردی که مشارکت مدنی برای امورتولیدی، صنعتی، معدنی، کشاورزی، احداث مسکن و ساختمان و همچنین برای طرحهای جدید خدماتی صورت می پذیرد حداکثر مدت، ۳ سال تعیین می گردد. در مواردی استثنایی با اجازه بانک مرکزی این مدت می تواند افزایش یابد.

### نظارت و کنترل عملیات

بانک بایستی بر حسن اجرای قرار دادهای منعقد شده موضوع مشارکت مدنی تا خاتمه موضوع مشارکت و تسویه حساب کامل، کنترل، نظارت لازم و کافی به عمل آورد. عملیات بانکی ناشی از معاملات موضوع مشارکت مدنی در بانک طرف قرارداد متمرکز خواهد شد و در صورتی که طرف قرار داد بیش از یک بانک باشد، عملیات بانکی موصوف نزد یکی از بانکهای شریک به انتخاب بانکهای ذیربط متمرکز می گردد و اداره امور شرکت مدنی طبق قرار داد، برعهده بانک (بانکها) و یا شرکاء دیگر خواهد بود.

### سود مشارکت مدنی

بانکها زمانی اقدام به مشارکت مدنی می نمایند که سهم سود بانک از سود پیش بینی شده ناشی از معاملات مشارکت مدنی یا سرمایه گذاری مربوط، از سود مورد انتظار که طبق حداقل نرخ تعیین شده توسط شورای پول و اعتبار بر آورد می گردد، کمتر نباشد.

فرمول محاسبه سود در مشارکت

$$R = \text{کل سود}$$

$$C = \text{مبلغ تسهیلات}$$

$$I = \text{نرخ سود}$$

$$D = \text{تعداد روز}$$

نحوه محاسبه سود :

$$R = \frac{C * I * d}{36500}$$

- ۱- در جهت کمک به امر تولید و خدمات و احداث مسکن و ساختمان ، میزان استفاده شده (مبلغ پرداخت شده ) از سهم الشرکه بانک از تاریخ استفاده تا خاتمه مشارکت مدنی مبنای محاسبه سود مورد انتظار و قطعی بانک قرار می گیرد .(به نسبت زمان درگیری منابع )
- ۲- در امور بازرگانی نسبت به کل سهم الشرکه بانک اعم از این که سرمایه مشارکت به طور تدریجی یا یک جا مورد استفاده قرار گیرد ، محاسبه خواهد شد (از تاریخ انعقاد قرار داد )

### نکات قابل توجه در مشارکت مدنی

- ۱- بانکها مکلفند در قرار داد مشارکت مدنی نحوه تسویه مشارکت را قید نمایند .
- ۲- در مواردی که مشارکت مدنی جهت امور تولیدی (صنعتی ، معدنی ، کشاورزی ، احداث مسکن و ساختمان ) و همچنین برای امور طرحهای جدید خدماتی صورت پذیرد ، فروش اقساطی سهم الشرکه بانک در خاتمه قرار داد با رعایت ضوابط و مقررات مربوط مجاز می باشد . ضمناً در این موارد اخذ پیش دریافت الزامی نمی باشد .
- ۳- اعطای تسهیلات مشارکت مدنی در مواردی که موضوع آنها کالاهای لوکس و تجملی و غیر ضروری است ، مجاز نمی باشد .
- ۴- بانکها موظفند ترتیبی اتخاذ نمایند که تعهدات مالی وانجام معاملات توسط شریک از حد سهم الشرکه واریز و تحویل شده به شریک بیشتر نباشد و جهت جلوگیری از افزایش تعهدات ، لازم است علاوه بر نظارت مستمر بر مصرف و برگشت وجوه سرمایه ، از خرید نسبه توسط شریک ممانعت به عمل آورده و در صورت فروش نسبه کالای موضوع مشارکت مدنی توسط شریک ، مدت فروش نسبه از مدت قرار داد مشارکت مدنی تجاوز ننموده و میزان فروش نسبه شریک از مبلغ «قدرالسهم» وی در مشارکت مدنی تجاوز ننماید .
- ۵ - هزینه انجام شده توسط شریک را در طرحها و همچنین امور ساختمانی می توان به عنوان آورده غیر نقدی ، شریک پذیرفت .

## ویژگیهای مشارکت مدنی

- ۱- مشارکت مدنی ماهیتاً از عقود جایز است ، یعنی هر یک از شرکاء در هر وقت که بخواهند می توانند آن را فسخ نمایند ، مگر آنکه ضمن عقد لازمی اختیار فسخ از طرفین سلب شود .
- ۲- سرمایه مشارکت مدنی بر خلاف مضاربه که تماماً و نقداً توسط مالک تامین می شود ، متشکل از نقدی و غیر نقدی است و می تواند به دفعات پرداخت شود
- ۳- در آمیختن سهم الشرکه نقدی طرفین به نحو مشاع از مشخصات اصلی مشارکت مدنی است .
- ۴- مشارکت مدنی به قصد انتفاع انجام می پذیرد .
- ۵- مشارکت مدنی زمانی تحقق خواهد یافت که شرکاء طبق قرار داد سهم الشرکه نقدی خود را به حساب مخصوصی که در بانک برای شرکت افتتاح می شود ، واریز نمایند و چنانچه تمام یا قسمتی از سهم الشرکه غیر نقدی باشد ، باید با توافق شرکاء تقویم و ارزش ریالی آن در شرکت منظور شود.
- ۶- مشارکت مدنی از تسهیلات کوتاه مدت بوده و می باید ظرف مدت یک سال خاتمه پذیرد و قرار داد مشارکت مدنی نیز ظرف همین مدت قابل تسویه باشد . در مواردی که مشارکت مدنی برای امور تولیدی صورت می پذیرد حداکثر مدت ۳ سال می باشد .
- ۷- فروش اقساطی سهم الشرکه بانک در مشارکت مدنی تولیدی (صنعتی ، مدنی ، کشاورزی و احداث مسکن و ساختمان ) و همچنین طرحهای جدید خدماتی در زمان خاتمه قرارداد امکان پذیر است .
- ۸- در مشارکت مدنی بر خلاف مضاربه هزینه های قابل قبول منحصر به هزینه های خاص نبوده بلکه هر نوع هزینه دیگر با توافق طرفین می تواند در قرار داد قید شود .

## وجه تمایز شرکت مدنی و شرکت تجاری

- ۱- شرکت مدنی در چارچوب ضوابط و مقررات قانون مدنی و شرکت تجاری در قالب ضوابط و مقررات قانون تجارت تأسیس و فعالیت می نماید .

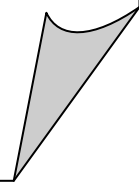
۲- شرکت تجاری ، شرکتهای تجاری است که منحصراً به امور مذکور در قانون تجارت که ماهیت تجاری دارد می پردازد. در صورتی که شرکت مدنی می تواند انواع فعالیت های مجاز از جمله معاملات غیر منقول که شرکتهای تجاری از آن منع گردیده اند ، انجام دهد .

۳- شرکت تجاری دارای شخصیت مستقل از شرکاء می باشد . حال آن که شرکت مدنی دارای شخصیت مستقلی نیست . دارایی آن مال مشاع شرکاء و دیون آن مستقیماً بر عهده شرکاء قرار دارد.

۴- در شرکت مدنی ، اگر شرکاء از عهده پرداخت بدهی خود برنمایند ، مقررات راجع به افلاس و اعسار اجراء می گردد ، در صورتی که در شرکت تجاری مقررات ورشکستگی حاکم خواهد بود .

# فصل چهارم :

## اجاره به شرط تملیک



## فصل چهارم

### اجاره به شرط تملیک

تعریف : اجاره به شرط تملیک، عقد اجاره ای است که در آن شرط شود مستاجر در پایان مدت اجاره، در صورت عمل به شرایط قرار داد، عین مستاجره را مالک شود. به طوری که ملاحظه می شود، اجاره به شرط تملیک از سه عقد به شرح زیر تشکیل شده است:

۱\_ فرید

۲\_ اجاره

### ۳- واگذاری یا فروش

مراحل ۱ و ۳ در قالب عقد بیع و مرحله ۲ در چار چوب عقد اجاره انجام می پذیرد . می توان اجاره به شرط تملیک را تلفیقی از دو عقد بیع و اجاره دانست.

اجاره ، در لغت به معنی «پاداش عمل، اجرت و مزد » و در اصطلاح عبارت است از «تملیک منفعت معلوم به عوض معلوم».

اجاره دهنده را «موجر » و اجاره کننده را «مستاجر » و مورد اجاره را «عین مستاجر ه» و عوض را «مال الاجاره » نامند. لذا انجام اجاره به شرط تملیک عمدتاً مستلزم آن است که موجر بر مال مورد اجاره تملک یافته و قدرت تسلیم آن به مستاجر را داشته باشد و در عین حال عین مستاجره با استیفاء منفعت از آن باقی بماند .

### مستندات اجاره به شرط تملیک از قانون عملیات بانکی بدون ربا :

ماده ۱۰- «بانک ها می توانند ، به منظور ایجاد تسهیلات لازم در گسترش امر مسکن با هماهنگی وزارت مسکن و شهر سازی ، واحدهای مسکونی ارزان قیمت به منظور فروش اقساطی و یا اجاره به شرط تملیک احداث نمایند.»

ماده ۱۲- «بانک ها می توانند ، به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امور خدماتی، کشاورزی، صنعتی و معدنی، اموال منقول و غیر منقول را بنا به درخواست مشتری و تعهد او مبنی بر انجام اجاره به شرط تملیک و استفاده خود، خریداری و به صورت اجاره به شرط تملیک به مشتری واگذار نمایند.»

### ۱- تعریف اجاره به شرط تملیک براساس آیین نامه قانون عملیات بانکی بدون ربا:

اجاره به شرط تملیکت ، عقد اجاره ای است که در آن شرط شود مستاجر در پایان مدت اجاره و در صورت عمل به شرایط مندرج در قرار داد ، عین مستاجره را مالک شود .

### ۲- اهم ویژگی های عقد اجاره به شرط تملیک

۱ / ۲- اجاره به شرط تملیک عقدی است لازم که طرفین ، متعهد به انجام تعهدات خود طبق قرار داد می باشند و نمی توانند قرارداد را فسخ نمایند، مگر در موارد خیارات یا بنا بر شروط ضمن عقد، لذا در این عقد می توان هر شرطی را که مخالف ماهیت و مقتضای عقد و نیز مغایر شرع مقدس اسلام نباشد با تراضی طرفین در عقد قرارداد منظور نمود.

شروط ضمن این عقد عبارتند از:

#### الف - شرط مباشرت

یعنی این که مستاجر رأساً در استیفاء منافع از عین مستاجر (مگر در موارد قهری و اضطراب به تشخیص بانک) مباشرت مستقیم داشته باشد. به عبارتی دیگر مستاجر موظف است از منافع عین مستاجره شخصاً بهره برداری نموده و حق ندارد اموال مورد اجاره را:

- واگذار نماید
- وثیقه بگذارد
- اجاره مجدد بدهد
- قرض بدهد
- انتقال بدهد

و یا به هر صورت دیگری آن را جزئاً و یا کلاً در اختیار شخص دیگری قرار دهد.



**ب - شرط ضمان :**

به لحاظ آن که در این عقد مستاجر نقش «امین» را دارد، بنابراین وی «ضامن» تلف شدن مورد اجاره نخواهد بود مگر در صورت تفریط و تعدی و یا این که ضمن عقد موضوع ضامن بودن وی در قبال تلف شدن مال منظور شده باشد.

**ج- شرط اختیار فسخ برای بانک**

از آنجا که عقد اجاره به شرط تملیک، عقد لازم می باشد، لذا بانک ها با گنجاندن شرط ضمن عقد، اختیار فسخ را در مواردی که مستأجر از انجام مفاد قرار داد یا اجرای تعهدات مقرر خودداری نماید قبل از انقضای سررسید برای خود محفوظ می دارند .

**د - شرط بیمه**

مستأجر موظف است همه ساله عین مستأجره را به هزینه خود و به نفع بانک به میزان مانده تعهدات بیمه نماید و در صورتی که پس از انقضای مهلت بیمه مستاجر از تجدید بیمه خودداری نماید، بانک حق دارد راساً نسبت به بیمه نمودن اموال موضوع قرار داد اقدام و هزینه های متعلقه را از حساب مستاجر نزد خود برداشت و پایاپای نماید .

**ه- شرط نگهداری :**

مستأجر موظف است از اموال مورد اجاره به نحو مطلوب نگهداری و بهره برداری نماید و هرگونه هزینه نیز اعم از کلی و جزئی که برای انجام تعمیرات مورد اجاره لازم باشد، از اموال خود بایستی بدون مطالبه از بانک تامین و پرداخت نماید .

**و- شرط پرداخت حقوق دولتی :**

نظر به این که مستاجر در پایان مدت قرارداد مورد اجاره را تملیک خواهد نمود بنابراین پرداخت کلیه مالیات ها، عوارض و حقوق دولتی متعلق به عین مستاجر را بدون حق مطالبه از بانک، از اموال خود باید تامین نماید .

**ز- شرط نظارت :**

بانک حق دارد در طول مدت اجاره به منظور اعمال نظارت لازم و کافی از عین مستاجر در هر زمان که لازم بداند بازدید و بازرسی نموده و مستاجر موظف است تسهیلات لازم را فراهم نماید. چنانچه در هر مرحله ( اعطای تسهیلات و بعد از آن ) بانک متوجه تخلف از قبیل واگذاری

ملک به غیر، اجاره مجدد، وثیقه گذاشتن، انتقال و غیره از جانب متقاضی شود، قرار داد فسخ و دین مشارالیه به حال تبدیل می گردد.

### ع- شرط تملیک

بانک مکلف است 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 را به مستاجر واگذار و آن به مالکیت او در آورد.

### ۲/۱- مدت و کاربرد:

با توجه به این که از طریق این عقد نمی توان انواع اموال منقول و غیر منقول با عمر مفید کمتر از ۲ سال را خریداری نمود، بنابراین کار برد آن در اعطای تسهیلات میان مدت و بلند مدت به منظور تأمین نیازهای سرمایه ای و ثابت واحدهای تولیدی، خدماتی، بازرگانی و کسب کار و کالاهای مصرفی بادوام ساخت داخل با طول عمر بیش از دو سال می باشد.

**تبصره ۱:** تسهیلات اعطایی جهت خرید کالاهای مصرفی با دوام ساخت داخل می تواند به صورت مستقیم به مصرف کنندگان پرداخت شود و یا از طریق انتقال مانده تسهیلات استفاده شده تولید کنندگان این نوع کالاها به خریداران صورت گیرد.

### ۲/۲- تأمین وثیقه

چون پس از خرید اموال توسط بانک، مالکیت بانک تا پایان مدت اجاره ادامه خواهد داشت، لذا عین مستاجر می تواند جایگزین وثیقه تسهیلات اعطایی شود و مشکل تأمین و تهیه وثیقه جداگانه برای استفاده کننده وجود نخواهد داشت.

### ۲/۳- مفظ مالکیت

باز پرداخت اقساط توسط مستاجر در عین حال که سبب استهلاک منابع مالی مصرف شده بانک می شود، عاملی است تا مستاجر اطمینان داشته باشد که مبالغ پرداخت شده توسط او در هر قسط به عنوان قسمتی از وجه مال مورد نظر منظور می شود، به نحوی که در پایان مدت اجاره عین مستاجر به مالکیت او در خواهد آمد.

### ۳- ضوابط خرید :

ضوابط خرید اموال منقول مورد اجاره توسط بانک ها عیناً مانند ضوابط خرید در معاملات فروش اقساطی وسایل کار، ماشین آلات و تاسیسات بوده و در مورد اموال غیر منقول نیز لازم است ابتدا از مورد معامله ارزیابی به عمل آید، ضمناً بانک در خرید اموال هیچگونه دخالت و مسئولیتی از نظر انتخاب، ساخت، مشخصات فنی، حمل و نقل، نصب، راه اندازی و بهره برداری از آن نخواهد داشت لذا متقاضی باید بنا بر ضرورت شغلی و احتیاجات خود اموال مورد نظر را انتخاب و جهت خرید به بانک معرفی نماید .

### ۴- ضوابط اجاره

۱ / ۴- بانک ها مکلفند اموال مورد نظر را از طریق تنظیم قرار داد اجاره به شرط تملیک در اختیار متقاضی قرار داده و شروط مورد نظر خود را به شرح موارد مندرج در بند ( ۱ / ۲ ) در قرارداد منعقد درج نمایند.

۲ / ۴- میزان مال الاجاره با توجه به قیمت تمام شده اموال خریداری شده به علاوه سود بانک در طول مدت قرار داد تعیین و در قرار داد قید شود، ضمناً در موقع تعیین سود، مبلغ دریافت از قیمت تمام شده کسر خواهد شد .

۳ / ۴- با توجه به این که بانک ها مکلفند حداقل ۲۰٪ قیمت تمام شده اموال را بابت قسمتی از مال الاجاره برای طول مدت اجاره پیش دریافت نمایند، لذا لازم است در قرارداد میزان پیش دریافت از مستاجر تعیین و درج شود .

۴ / ۴- خرید اموالی که به تشخیص بانک مصرف انحصاری و یا محدود دارد و یا بر اثر نصب و بهره برداری استفاده مجدد از اموال برای بانک مقرون به صرفه نباشد، ممنوع است. لذا در صورتی که بانک مصلحت بداند که اینگونه اموال از طریق عقد قرارداد خریداری شود، لازم است نوع وثایق و تضمینات اضافی مورد نظر نیز تعیین و از متقاضی اخذ شود .

۵ / ۴- مدت اجاره به شرط تملیک حداکثر متناسب با طول عمر مفید اموال با توجه به مدت تعیین شده در جدول عمر مفید کالا و اموال معین خواهد شد. بنابراین باید در نظر داشت اجاره به شرط تملیک در مورد اموال کمتر از دو سال ممنوع می باشد. ضمن آن که مبدا محاسبه طول عمر مفید کالا و اموال تا تاریخ شروع بهره برداری از آن به تشخیص بانک خواهد بود .

**تبصره ۵:** قرارداد مدت اجاره به شرط تملیک برای خرید تاکسی تا پنج سال و برای خرید اتوبوس، مینی بوس، کامیون و بارکش تا هفت سال به تشخیص بانک می تواند تعیین گردد.

۴/ ۶- در صورتی که مستأجر قبل از پایان مدت اجاره مبادرت به پرداخت دیون و تسویه کامل باقی مانده مال الاجاره نماید، لازم است تخفیف لازم در مبلغ مال الاجاره منظور و به مستاجر اعطا شود.

۴/ ۷- نظر به این که پرداخت کلیه مالیات ها و عوارض در طول مدت اجاره به عهده مستأجر می باشد، بنابراین لازم است به منظور تحصیل مجوز و پروانه های لازم و امور مشابه برای استفاده از اموال مورد اجاره به شرط تملیک از سوی بانک وکالت و یا نمایندگی لازم به مستاجر اعطاء شود.

۴/ ۸- بانک موظف است در طول مدت اجاره به منظور اعمال نظارت و اطمینان از حسن اجرای قرار داد در هر زمان که لازم بداند از عین مستاجر بازدید و بازرسی به عمل آورده و نتیجه را به صورت گزارش در سوابق مربوط ضبط نماید.

## ۵- ضوابط واگذاری

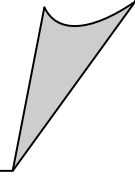
۵/ ۱- چنانچه در پایان مدت قرارداد و پس از پرداخت آخرین قسط مال الاجاره، کلیه تعهدات مستاجر انجام شده باشد، عین مستاجر طبق شرط مندرج در قرارداد به مالکیت مستاجر در خواهد آمد.

۵/ ۲- در صورتی که مستاجر قبل از پایان مدت اجاره تعهدات خود را یک جا واریز و تسویه نماید، عین مستاجر طبق شرط مندرج در قرارداد به مستاجر منتقل خواهد شد.

۵/ ۳- در صورتی که تعهدات ناشی از قرار داد اجاره به شرط تملیک در مواعد مقرر انجام نشود و مستأجر نسبت به پرداخت دیون ناشی از قرارداد به موقع اقدام ننماید، لازم است طبق دستور العمل مطالبات معوق بانک اقدامات لازم معمول و در صورت صلاح دید بانک، نسبت به فسخ قرار داد اقدام شود.

# فصل پنجم:

## معاملات سلف



## فصل پنجم

### معاملات سلف

تعریف سلف براساس قانون عملیات بانکی بدون ربا:

معامله سلف عبارت است از «پیش خرید نقدی محصولات تولیدی به قیمت معین» (با توجه به ضوابط شرعی). بر همین اساس «بانک ها می توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت تأمین قسمتی از سرمایه در گردش واحدهای تولیدی، اعم از این که مالکیت این واحدها متعلق به شخص حقیقی یا حقوقی باشد، منحصرأ بنا به درخواست اینگونه واحدها، مبادرت به پیش خرید محصولات تولیدی آنها نمایند.»

### موضوع معامله سلف

موضوع معامله سلف عبارت است از پیش خرید نقدی محصولات واحدهای تولیدی در بخش های صنعتی، معدنی و کشاورزی.

### شرایط محصولات موضوع پیش خرید (سلف)

۱- کالای موضوع معامله سلف باید از کیفیت مناسب و مطلوب و همچنین بازار فروش خوبی برخوردار باشد.

۲- کالای موضوع معامله سلف باید هنگام تحویل سهل البیع<sup>۱</sup> بوده و فاسد شدنی نباشد مگر آن که اقدامات لازم جهت جلوگیری از فساد پذیری در فواصل تحویل و فروش کالای مورد معامله معمول شده باشد.

### شرایط متقاضی معاملات سلف:

۱- راسأ تولید کننده کالای مورد معامله باشد.

۲- وسایل و امکانات تولید کالای موضوع معامله را داشته باشد.

۳- مقدار کالای مورد معامله در توان و ظرفیت تولیدی متقاضی در مدت قرار داد بوده و امکان تحویل کالای پیش فروش شده را در مهلت تعیین شده دارا باشد.

۴- تسهیلات دریافتی را به مصرف تولید همان کالای مورد معامله سلف برساند.

<sup>۱</sup> - منظور از سهل البیع بودن کالا آن است که هنگام تحویل با توجه به قیمت خرید و سود مورد انتظار به راحتی قابل فروش باشد.

### نمونه تعیین قیمت پیش خرید کالای مورد معامله

قیمت پیش خرید محصولات تولیدی با توجه به قیمت نقدی عمده فروشی در زمان انعقاد قرارداد و با در نظر گرفتن هزینه های احتمالی، سود مورد انتظار بانک و مدت قرار داد تعیین می گردد. در هر صورت، قیمت پیش خرید نباید از قیمت نقدی اینگونه محصولات در زمان انجام معامله سلف تجاوز نماید.

(هزینه های احتمالی + سود مورد نظر بانک) - قیمت پیش بینی فروش در زمان تحویل = قیمت پیش خرید

### فروش کالای موضوع معاملات سلف

۱- واحدها، مجاز به فروش کالاهای پیش خرید شده قبل از تاریخ تحویل نمی باشند، مگر این که کالای مورد معامله قبل از سررسید آماده تحویل باشد.

۲- واحدها می توانند پس از انقضای تاریخ تحویل، حتی قبل از تحویل، محصولات تولیدی پیش خرید شده را به فروش برسانند. در هر حال، این محصولات باید پس از تحویل، در کوتاه ترین زمان به فروش برسد.

۳- فروش اقساطی کالای پیش خرید شده هنگام تحویل با رعایت ضوابط مربوط بلامانع است.

### ویژگی های معاملات سلف

۱- معامله سلف، با عنایت به ماهیت حقوقی آن، عقدی است لازم و بنابراین فسخ آن جز در موارد مصرحه در قانون مدنی امکان پذیر نیست.

۲- ویژگی اصلی معامله سلف یا سلم تامین سرمایه در گردش (نقدی) مورد نیاز واحدهای تولیدی (صنعتی، معدنی و کشاورزی) اعم از حقیقی و حقوقی است. مفهوم آن این است که وقتی در جریان تولید کالا، تولید کننده دچار کمبودهایی در تامین قسمتی از سرمایه در گردش مورد نیاز باشد، پیش خرید محصولات اینگونه واحدها، به قیمت معین، مشکل تولید کننده را برطرف نماید. بنابراین، خرید کالای موجود متقاضی که بنابر دلایلی در شرایط روز قابل عرضه در بازارهای داخلی یا خارجی نمی باشد، مشمول معامله سلف نخواهد بود.

۳- واحد تولید کننده کالای مورد معامله سلف بایستی فعال و در مرحله بهره برداری قرار داشته باشد.

۴- معاملات سلف از جمله تسهیلات کوتاه مدت بوده و مدت آن نباید از یک دوره تولید و حداکثر یک سال تجاوز نماید .

۵- بهای کالای مورد معامله باید یک جا و نقداً هنگام قرار داد، تحویل فروشنده شود .

### ضوابط اجرایی معاملات سلف

طبق دستورالعمل اجرایی معاملات سلف، بانک می تواند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت تامین سرمایه در گردش واحدهای تولیدی، اعم از این که مالکیت این واحدها متعلق به اشخاص حقیقی و یا حقوقی باشد، منحصرأً به در خواست اینگونه واحدها مبادرت به پیش خرید نقدی محصولات تولیدی آنها نماید. پیش خرید محصولات واحدهای تولیدی در صورتی مجاز است که مقدار، نوع، قیمت و سایر مشخصات متعارف محصولات مورد معامله معین و معلوم باشد و بهای آن نقداً از طرف بانک پرداخت شود و از طرف محصول مورد معامله باید :

۱- توسط خود شخص متقاضی تسهیلات سلف تولید شود.

۲- سریع الفساد نباشد مگر این که اقدامات احتیاطی لازم جهت جلوگیری از فساد در فاصله تحویل و فروش وجود داشته باشد .

۳- سهل البیع باشد، یعنی آن که هنگام پیش خرید این اطمینان وجود داشته باشد که محصولات تولید مورد معامله در سررسید تحویل به سهولت قابل فروش است .

مدت معامله سلف حداکثر معادل یک دوره تولید می باشد مشروط بر این که از یک سال تجاوز ننماید و منظور از آن، زمانی است که از تاریخ انجام معامله تا تاریخ تحویل که محصول پیش خرید شده به طول می انجامد.

ترتیب، محل و زمان تحویل کالای پیش خرید شده نیز باید به دقت معلوم و معین شده و بهای پیش خرید محصول به جزء و کل مشخص شود. بهای پیش خرید محصولات در هر حال و هر صورتی که باشد، به هیچ وجه نباید از بهای نقدی فروش آن محصولات در زمان انجام معامله سلف بیشتر باشد. در محاسبات پیش خرید محصولات واحدهای تولیدی، حداقل بهای فروش تولید کننده در محل تولید (قیمت فروش درب کارخانه در واحدهای صنعتی و فروش، سر جالیز در واحدهای کشاورزی) باید ملاک و مبنای کار قرار گرفته و پس از تعیین بهای فروش کل، بهای پیش خرید



محصولات تعیین شود. بهای پیش خرید محصول مورد معامله، پس از امضاء قرار داد و اخذ تضمینات لازم یک جا به حساب مشتری منظور می شود.

در پیش خرید محصولات باید توجه داشت که منظور از معامله سلف، خرید محصول معین موجود در خارج نیست، بلکه محصولی است که وصف و مقدار آن از قبل معین است ولی خود آن هنوز تولید نشده است.

فروش محصولات تولیدی پیش خرید شده قبل از سررسید تحویل ممنوع می باشد مگر این که کالا قبل از سررسید به بانک تحویل شده باشد. فروش این قبیل محصولات پس از سررسید تحویل حتی قبل از تحویل مجاز می باشد.

کالای پیش خرید شده باید پس از تحویل در اسرع وقت به فروش برسد و در این رابطه این امکان وجود دارد که خود مشتری به عنوان امین بانک در فروش محصولات مورد معامله با بانک همکاری نماید. در هنگام عقد قرار داد، نمی توان خود مشتری را به عنوان وکیل ملزم نمود که کالای مورد معامله را در سررسید به وکالت از طرف بانک به فروش برساند.

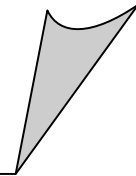
در مواردی که فروش محصولات پیش خرید شده به طور نقدی و بلافاصله پس از تحویل کالا و در محل تحویل آنها مقدور نباشد، فروش آنها به سایر طرق ممکن از جمله به طور اقساطی امکان پذیر است.

\*در بررسی تقاضاهای مشتریان برای پیش خرید محصولاتشان لازم است موارد ذیل مورد توجه قرار گیرند:

- ۱- مورد مصرف تسهیلات درخواستی معین باشد و اطمینان حاصل شود که صرفاً جهت تأمین بخشی از سرمایه در گردش (نقدی) متقاضی بوده و امکان تأمین نیازهای مزبور با استفاده از سایر عقود به سهولت مقدور نمی باشد.
- ۲- مقدار کالای مورد معامله از توان و ظرفیت تولیدی متقاضی در مدت قرار داد خارج نبوده و از لحاظ فنی تولید و تحویل کالای پیش خرید شده در مواعد مقرر ممکن باشد.

۳- مشتری بابت محصول پیش خرید شده توسط بانک وجوه دیگری از سایر خریداران به عنوان خرید اخذ نموده و یا از تسهیلات دیگری جهت تولید آنها استفاده نکرده و قادر باشد در سررسید کالا را تحویل داده و بانک با وجوه حاصل از فروش کالا، مطالبات خود را وصول نماید. در معاملات سلف، به منظور حصول اطمینان از انجام تعهدات مشتری و جلوگیری از زیان احتمالی اخذ تامین کافی الزامی است.

# فصل ششم: فروش اقساطی



## فصل ششم

### فروش اقساطی

خرید و فروش که اصطلاحاً (بیع) نامیده می شود، عبارت است از این که شخصی (فروشنده) در مقابل مالی (ثمن) که از دیگری (خریدار) دریافت می کند مال خود (مبیع) را به دیگری تملیک کند و او نیز به تملیک خود در آورد.

از نظر فقه اسلامی، بیع به اعتبار موعد تسلیم مبیع و تأدیه ثمن بر چهار قسم است:

۱- **بیع نقد**، بیعی است که موعدی برای تسلیم مبیع و تأدیه ثمن در عقد، قرار داده نشده است.  
 ۲- **بیع سلف یا سلم**، بیعی است که مبیع آن در ذمه و برای تسلیم آن موعدی در عقد مقرر شده است.

۳- **بیع نسیه**، بیعی است که ثمن آن در ذمه و برای تأدیه آن مدتی معین شده است.

۴- **بیع کالی به کالی**، بیعی است که مبیع و ثمن در ذمه می باشد و برای تسلیم مبیع و تأدیه ثمن موعدی مقرر شده است که این نوع بیع به اجماع فقهای امامیه باطل بوده و الزام آور نمی باشد.

اعطای تسهیلات فروش اقساطی در زمینه های زیر صورت می گیرد:

۱- بانک ها می توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم در گسترش امر مسکن ( واحدهای مسکونی ارزان قیمت ) تسهیلات مالی از طریق عقد فروش اقساطی مسکن پرداخت نمایند.

۲- بانک ها می توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امور صنعت و معدن، کشاورزی و خدمات، اموال منقول را بنا به تقاضای مشتری و تعهد او مبنی بر خرید و مصرف و یا استفاده مستقیم مال و یا اموال مورد در خواست، خریداری نموده و با اخذ تامین به صورت اقساطی به مشتری بفروشند.

۳- بانک ها می توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت تامین سرمایه در گردش واحدهای تولیدی مواد اولیه و لوازم یدکی مورد نیاز واحدهای تولیدی را بنا به درخواست این واحدها و تعهد آنها مبنی بر خرید و مصرف مواد اولیه و لوازم یدکی مورد درخواست، خریداری و به صورت نسیه به واحدهای مذکور بفروشند.

### تعریف بیع براساس قانون مدنی :

«بیع عبارت است از تملیک عین به عوض معلوم».

«بیع ممکن است مطلق باشد یا مشروط و نیز ممکن است برای تسلیم تمام یا قسمتی از مبیع یا برای تأدیه تمام یا قسمتی از ثمن اجل قرار داده شود.»

### تعریف فروش اقساطی براساس قانون عملیات بانکی بدون ربا:

«فروش اقساطی عبارت است از واگذاری عین به بهای معلوم به غیر به ترتیبی که تمام یا قسمتی از بهای مزبور به اقساط مساوی یا غیر مساوی در سررسید یا سررسیدهای معینی دریافت گردد.» بدین ترتیب فروش اقساطی بیع نسبه می باشد.

### تقسیم بندی عقد فروش اقساطی :

الف) فروش اقساطی مواد اولیه ، لوازم یدکی و ابزار کار

همانطور که بیان شد بانک ها می توانند ، به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت تامین سرمایه در گردش واحدهای تولیدی مواد اولیه، لوازم یدکی و ابزار کار مصرفی و سایر نیازهای اولیه مورد احتیاج این واحدها را منحصراً بنا به درخواست کتبی و تعهد متقاضیان، مبنی بر خرید و مصرف عوامل مذکور خریداری و به صورت اقساطی به متقاضی به فروش برسانند. در برآورد میزان نیاز واحدهای تولیدی، حجم مواد اولیه متناسب با تولید برای نیاز یک دوره تولید باید در نظر گرفته شود. قیمت فروش اقساطی مواد اولیه، یدکی و ابزار کار با توجه به قیمت تمام شده و سود مورد نظر بانک طبق ضوابط تعیین می گردد.

مدت فروش اقساطی مواد اولیه نباید از یک دوره تولید و حداکثر از یک سال تجاوز نماید. این مدت در موارد استثنایی با موافقت بانک مرکزی قابل افزایش خواهد بود. در صورتی که فروش اقساطی به منظور تامین سرمایه در گردش طرح های تولیدی جدید صورت گیرد، مدت وصول برای بیش از یک سال حسب مورد، توسط بانک ذیربط تعیین و مشخص خواهد شد.

### تعریف مواد اولیه :

«مواد اولیه» عبارت است از هر نوع مواد خام، نیمه ساخت، ساخته شده واسطه ای و مواد بسته بندی که در تولید یک محصول معین به کار می روند.

### تعریف لوازم یدکی و ابزار کار :

قطعات و وسایلی که برای جایگزینی قسمتی از ماشین آلات تولیدی به کار می رود، «لوازم یدکی» و ادوات و وسایلی نیز که عمر مفید آنها حدود یک سال و با دست غیر مجهز قابل حمل بوده و به عنوان وسایل کمکی در تولید به کار گرفته می شوند، «ابزار کار» محسوب می گردند.

### ضوابط خرید و فروش مواد اولیه، لوازم یدکی و ابزار کار :

بانک صرفاً بنا بر تقاضای کتبی یک واحد تولیدی اقدام به خرید مواد اولیه، لوازم یدکی و ابزار کار می نماید، لذا متقاضی باید خود، مصرف کننده اموال درخواستی باشد و در تقاضای خود نوع، مقدار، مشخصات فروشنده، قیمت و شرایط پرداخت و تحویل اموال مورد درخواست را تعیین نموده و مسؤولیت مستقیم هر گونه فساد را که ممکن است در جریان معامله بروز نماید و همچنین مسؤولیت هر نقص و اشکالی در کیفیت یا کمیت کالا را به عهده گیرد. آماده تحویل و موجود بودن اموال مورد معامله شرط اساسی عقد قرار داد فروش اقساطی است و در مواردی که اموال مورد نظر موجود و قابل تحویل نباشد، بانک باید بدواً مبادرت به خرید آن نموده و پس از آماده شدن اموال آن را به متقاضی واگذار نماید.

در بررسی تقاضاهای مشتریان باید دقت شود که کالای مورد نظر متناسب با حجم یک دوره تولید و یا حداکثر معادل مصرف یک سال مشتری باشد. منظور از دوره تولید، مدت زمان لازم برای طی مراحل مختلف تولید، فروش و برگشت وجه اقلام مورد معامله است. خرید اموال موضوع فروش اقساطی توسط بانک باید از منابع معتبر و در مقابل اخذ فاکتور صادره و یا از افرادی که در خصوص فروش کالای مورد معامله شناخته شده اند، باشد.

در خریدهای داخلی، بانک معمولاً فقط بهای کالای خریداری را پرداخت می نماید و بقیه هزینه ها شامل بسته بندی، بارگیری، حمل، بیمه و تخلیه به عهده مشتری می باشد، مگر این که مصوبه پرداخت تسهیلات شرط دیگری را پذیرفته باشد.

خریدهای خارجی بانک از طریق گشایش اعتبارات اسنادی صورت می گیرد و اخذ کلیه مجوزها تاییدیه های لازم برای ورود کالای مورد نظر به عهده خود متقاضی است.

در خریدهای خارجی، بانک معمولاً فقط بهای اسناد وارداتی کالا، ( ارزش سیف ) را پرداخت و بقیه هزینه ها به عهده متقاضی است، مگر این که ترتیب دیگری مقرر شده باشد.

در معاملات فروش اقساطی اعلام قیمت فروش نقدی و نسبی به خریدار الزامی بوده و از این رو لازم است عقد قرار داد قطعی فروش اقساطی موقوف به زمانی شود که قیمت های مربوط تعیین شده باشند .

قیمت فروش نسبی بانک برابر است با مجموع وجوه پرداختی جهت ابتیاع و تهیه کالای مورد نظر (قیمت تمام شده) به علاوه سود دوران بازگشت سرمایه طبق ضوابط مربوط. بدیهی است مبلغ پیش پرداخت از میزان بدهی مشتری کسر خواهد شد.

لازم به یادآوری است دریافت پیش پرداخت در خصوص فروش مواد اولیه ، لوازم یدکی و ابزار کار از متقاضی ضرورتی ندارد.

در معاملات فروش اقساطی ، لازم است به میزان مطالبات بانک هنگام عقد قرار داد از متقاضی وثایق و تضمینات قابل قبول اخذ شود.

وصول قیمت فروش نسبی بانک از مشتری دفعهً واحدهً یا به اقساط مساوی و یا غیر مساوی در سررسیدهای متوالی یا غیر متوالی مجاز می باشد و مدت باز پرداخت قسط یا اقساط نباید از یک دوره تولید و حداکثر از یک سال تجاوز نماید.

چنانچه در باز پرداخت هر یک از اقساط وقفه ای حاصل شود باید چگونگی امر بلافاصله از طریق بانک مورد بررسی و پیگیری لازم قرار گرفته و حسب نیاز از محل کار مشتری و نحوه استفاده از کالای مورد معامله باز دید به عمل آمده و تدابیر مقتضی جهت حفظ مصالح بانک اتخاذ شود .

### **ب - فروش اقساطی وسایل تولید ، ماشین آلات و تاسیسات :**

به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امور صنعت و معدن ، کشاورزی و خدمات، بانک می تواند اموال منقول را بنابر درخواست متقاضی و تعهد او مبنی بر خرید و مصرف و یا استفاده مستقیم مال و یا اموال مورد در خواست خریداری نموده و با اخذ پشتوانه به صورت اقساطی به مشتری بفروشد. اموال موضوع این تسهیلات شامل وسایل تولید، ماشین آلات و تأسیساتی می باشد که عمر مفید آنها بیش از یک سال است. منظور از طول عمر مفید ماشین آلات، تأسیسات و وسایل

کار عبارت است از حداقل مدت زمان بازدهی اقتصادی از آنها و به عبارت دیگر حداقل مدت زمانی که طی آن استفاده مطلوب از موارد مذکور به عمل آید.

بدیهی است که دارایی های مورد اشاره به مرور فرسوده شده و از ارزش اقتصادی آنها کاسته می شود، لذا تسهیلات اعطایی که جهت تهیه و تدارک آنها در اختیار متقاضیان قرار می گیرد باید به گونه ای باز پرداخت شوند که از حداکثر طول عمر مفید آنها تجاوز ننماید.

بنا به تعریف تجهیزاتی که از آنها در تولید انواع محصولات استفاده می شود، «وسایل تولید» و دستگاه ها و ابزاری که به وسیله نیروی محرکه کار می کنند «ماشین آلات» و وسایلی را که برای استفاده مطلوب از ماشین آلات و یا انجام فعالیت های خدماتی مورد نیاز می باشند، به عنوان «تاسیسات» در نظر گرفته می شوند.

### ضوابط خرید و فروش وسایل تولید، ماشین آلات و تاسیسات

شرایط این نوع از معاملات عیناً مانند فروش اقساطی مواد اولیه، لوازم یدکی و ابزار کار بوده و سایر شرایط به شرح ذیل می باشد:

۱- مدت وصول قیمت فروش اقساطی وسایل تولید، ماشین آلات تاسیسات نباید از طول عمر مفید این قبیل اموال تجاوز نماید. مبدا محاسبه طول عمر مفید تاریخ شروع بهره برداری به تشخیص بانک خواهد بود.

۲- جهت اعطای تسهیلات از طریق فروش اقساطی وسایل تولید، ماشین آلات و تاسیسات برای طرح های تولیدی کشاورزی، صنعتی، معدنی و خدمات لازم است طرح مزبور از لحاظ فنی، مالی و اقتصادی در حد نیاز بررسی و ارزیابی شده و در صورت موجه بودن نتیجه امر، مبادرت به عقد قرار داد شود.

۳- هنگام انجام معامله فروش اقساطی موضوع این بند، دریافت قسمتی از بهای مورد معامله از مشتری به عنوان پیش پرداخت نقدی الزامی است.

۴- به منظور حصول اطمینان از حسن اجرای قرار داد و وصول مطالبات، اموال موضوع این معاملات می باید در وثیقه بانک قرار گیرد. لذا نظر به لازم الاجرا بودن قرار دادهای فروش اقساطی، امضا قرار دادهای مزبور به منزله ترهین اموال مورد معامله محسوب شده و نیازی به انجام تشریفات



خاص نمی باشد، مگر در مورد فروش اقساطی وسایط نقلیه موتوری و یا مواردی که قانوناً ترهین آنها به موجب قوانین جاری فقط از طریق تنظیم سند رسمی ممکن است .

۵- در صورتی که خریدار قبل از سررسید و یا سررسیدهای مقرر مبادرت به واریز تمام بدهی خود نماید، بانک ها مکلفند تخفیف لازم را از محل سود متعلقه، متناسب با مدت باقی مانده تا سررسید قسط یا اقساط واریز شده، به خریدار اعطاء نمایند. تخفیف مذکور لزوماً متناسب با سود دریافتی نبوده، بلکه می تواند کمتر از آن نیز باشد .

۶- بانک ها باید ترتیبی اتخاذ نمایند تا عنداللزوم اموال موضوع فروش اقساطی (وسایل تولید، ماشین آلات و تأسیسات ) و وثایق متعلقه ، همه ساله و در طول مدت اجرای قراردادهای مربوط حداقل به میزان مانده طلب بانک به نفع بانک بیمه شود .

### ۵- فروش اقساطی مسکن

بانک ها می توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امر مسکن، واحدهای مسکونی ارزان قیمت را که مستقیماً 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 خرید اینگونه واحدها، به صورت اقساطی به آنان بفروشند. ضمناً بانک ها موظفند قبل از اقدام به احداث طرح های ساختمانی، طرح های مذکور را از لحاظ فنی، مالی و اقتصادی (در حد نیاز بانک ) بررسی و ارزیابی نمایند. اجرای طرح های مزبور از محل منابع بانک و سپرده های سرمایه گذاری در این قبیل طرح ها در صورتی مجاز است که نتیجه بررسی و ارزیابی طرح ، قابل توجیه باشد .

### نکات قابل توجه در فروش اقساطی مسکن:

۱- بانک ها مکلفند قبل از انعقاد قرار داد فروش اقساطی مسکن، مبلغی از متقاضیان واحدهای مسکونی به عنوان «پیش دریافت» نقداً دریافت نمایند.

۲- وصول قیمت فروش اقساطی واحدهای مسکونی توسط بانک ها به اقساط مساوی در سررسیدهای معین صورت خواهد گرفت .

۳- حداقل یا حداکثر نرخ سود واگذاری واحدهای مسکونی توسط شورای پول و اعتبار تعیین می شود.

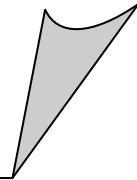
- ۴- بانک ها مکلفند، به منظور اخذ تامین کافی جهت ایفای تعهدات خریدار، شش دانگ واحد مسکونی را تا وصول کلیه مطالبات بانک در این مورد به وثیقه بگیرند .
- ۵- بانک ها مکلفند ترتیبی اتخاذ نمایند تا واحدهای مسکونی فروخته شده همه ساله حداقل به میزان مانده مطالبات به نفع بانک بیمه شوند.
- ۶- در صورتی که خریدار قبل از سررسیدهای مقرر مبادرت به واریز تمام بدهی خود نماید ، بانک ها مکلفند تخفیف لازم را از محل سود متعلقه متناسب با مدت باقی مانده به خریدار اعطا نمایند .

### ویژگی های فروش اقساطی

- ۱- فروش اقساطی جزو عقود لازم و تابع احکام و مقررات مربوط به عقود لازم می باشد .
- ۲- در معاملات فروش اقساطی، تمدید سررسید قرار داد مجاز نبوده و اقساط مقرر باید طبق قرار داد وصول شود .
- ۳- قرار داد فروش اقساطی قرار دادی است لازم الاجرا و تابع احکام و مقررات مربوط به عقود لازمه.
- ۴- در معاملات فروش اقساطی عامل مهم ، تعهد متقاضی بر خرید و مصرف اموال مورد تقاضا می باشد و بانک ها مطلقاً از خرید اموال بدون وجود متقاضی و تعهد او، به قصد فروش و یا نگهداری آنها منع شده اند، لذا بلافاصله پس از خرید، باید اموال خریداری شده در اختیار متقاضی قرار گیرد تا نقش اصلی بانک به عنوان «واسطه وجوه بودن» محفوظ بماند .
- ۵- فروش اقساطی ، ابزاری کوتاه مدت جهت رفع نیازهای سرمایه در گردش واحدهای تولیدی از لحاظ مواد اولیه ، لوازم یدکی و ابزار کار بوده و به صورت ابزاری میان مدت و بلند مدت برای رفع نیازهای سرمایه ای واحدهای تولیدی و خدماتی از لحاظ وسایل تولید، ماشین آلات تأسیسات، و ابزاری بلند مدت جهت رفع نیاز متقاضیان در زمینه مسکن می باشد .
- ۶- مورد استفاده و کاربرد فروش اقساطی در امور تولیدی (صنعتی معدنی و کشاورزی) و خدماتی است و استفاده از آن در امور بازرگانی و شخصی و نظایر آن مجاز نمی باشد.
- ۷- در فروش اقساطی مالکیت کالا بلافاصله پس از انعقاد قرار داد به مالکیت خریدار در می آید .

# فصل هفتم:

## جعاله



## فصل هفتم

### جعاله

جعاله در لغت عبارت است از آنچه در مقابل انجام عملی قرار داده شود و اصطلاحاً به عقدی گفته می شود که ثمره آن تحصیل منفعت در مقابل انجام عملی است که مورد تعهد قرار می گیرد.

تعریف جعاله براساس قانون مدنی :

«جعاله عبارت است از التزام شخصی به ادا اجرت معلوم در مقابل عملی اعم از این که طرف معین باشد یا غیر معین « ملتزم را «جاعل» و طرف را «عامل» و اجرت را «جُعل» می گویند. بر اساس قانون عملیات بانکی بدون ربا «بانک ها می توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم برای گسترش امور تولیدی، بازرگانی و خدماتی مبادرت به جعاله نمایند.»

### تعریف جعاله طبق دستورالعمل اجرایی

جعاله عبارت است از التزام شخص (جاعل) یا (کارفرما) به ادای مبلغ یا اجرت معلوم (جُعل) در مقابل انجام عملی معین. «طبق قرارداد» طرفی که عمل را انجام می دهد «عامل» یا «پیمانکار» نامیده می شود. بانک ها می توانند در امور تولیدی، بازرگانی و خدماتی با تنظیم قرارداد به عنوان «عامل» یا عند اقتضا به عنوان «جاعل» مبادرت به جعاله نمایند.

با توجه به توضیحات فوق جعاله دارای دو جزء می باشد :

۱- طرفین

۲- عوضین

### الف : طرفین معامله

#### طرفین جعاله عبارتند از :

۱- ملتزم یا جاعل که علی القاعده باید شخص معینی باشد .

۲- عامل که ممکن است شخص معین باشد که در این صورت آن را جعاله خاص می نامند.

اگر عمل توسط شخص دیگری انجام شود، عامل مستحق اجرت نخواهد بود، زیرا مقصود جاعل از عقد تامین نشده است .

عامل ممکن است غیر معین باشد، مثل این که گفته شود هر کس اتومبیل مرا پیدا کند، مستحق دریافت مزدگانی خواهد بود. این نوع جعاله را جعاله عام گویند و در صورت تعدد عاملین، هر عامل به نسبت عمل مستحق دریافت جعل خواهد بود.

ب - عوضین

عوضین در عقد جعاله عبارتند از:

۱- عمل که عامل عهده دار انجام آن می شود. در جعاله ممکن است عمل مردد و کیفیات آن معلوم نباشد.

چنانچه کسی بگوید هر کس قلم یا کتاب مرا پیدا کند، هزار ریال به او می دهم. در این مثال علاوه بر آن که عمل مردد بین دو یا چند امر است، کیفیات عمل برای پیدا کردن قلم و کتاب، نیز معلوم نیست. عمل مورد جعاله باید متضمن منفعت عقلایی و مشروع باشد.

۲- جعل: در جعاله معلوم بودن اجرت بطور کل لازم نیست، بنابراین اگر کسی ملتزم شود هر کس گمشده کسی را پیدا کند، حصه ی مشاع معینی از آن، مال او خواهد بود جعاله صحیح است.

## ویژگی ها

خصوصیات عقد جعاله عبارتند از:

۱- جعاله عقدی است جایز و مادام که عمل به اتمام نرسیده است هر یک از طرفین می توانند رجوع کنند.

۲- جعاله از جمله تسهیلات کوتاه مدت جهت گسترش امور تولیدی، بازرگانی و خدماتی است.

۳- بانک می تواند به عنوان عامل یا عندالاقضاء به عنوان جاعل اقدام به جعاله نماید. در مواردی که بانک عامل جعاله می باشد، در قرارداد جعاله اختیار بانک برای واگذاری قسمتی از عمل معین به غیر، تحت عنوان جعاله ثانوی و یا هر عنوان دیگر بلا اشکال است.

۴- در مواردی که بانک جاعل جعاله می باشد، عامل می تواند با موافقت بانک انجام قسمتی از کار را به دیگری واگذار نماید. به عبارت دیگر، حق استفاده از جعاله ثانوی برای طرف قرارداد بانک در مواردی که بانک جاعل جعاله است به طور مطلق وجود ندارد.

۵- هزینه هایی که برای انجام عمل جعاله لازم است، علی الاصول، بر عهده عامل می باشد مگر آن که عرف خلاف آن را اقتضا نماید یا طرفین خلاف آن را شرط کنند، زیرا عامل تعهد انجام عمل مورد جعاله را نموده و تعهد بر هر امری تعهد بر لوازم آن نیز هست.

### ضوابط اجرایی عملیات جعاله

۱- بانک می تواند به عنوان عامل و یا عندالاقضاء به عنوان جاعل مبادرت به جعاله نماید و در هر صورت، لازم است عملیات موضوع جعاله در حد نیاز بررسی و از اجرای قرارداد و برگشت تسهیلات اعطایی اطمینان حاصل شود.

۲- در جعاله، عامل می تواند با کسب رضایت جاعل، انجام قسمتی از عمل موضوع قرارداد را به شخص ثالثی واگذار نماید و چنانچه بانک به عنوان عامل اولیه قصد واگذاری قسمتی از عمل جعاله را به شخص دیگری داشته باشد، باید قرارداد جعاله ثانوی بین بانک به عنوان جاعل ثانوی و شخص ثالث به عنوان ثانوی منعقد شود. در این رابطه باید توجه داشت که بانک نمی تواند قرارداد جعاله ثانوی را با جاعل یا کارفرمای اصلی منعقد نموده و او را در جعاله ثانوی عامل قرار دهد.

۳- در مواردی که بانک به عنوان جاعل عمل نماید، لازم است صلاحیت فنی و مالی عامل را در حد نیاز بررسی و اطمینان حاصل نماید که عامل می تواند کار مورد قرارداد را با کیفیت و دقت لازم تحت نظارت بانک و جاعل اولیه به خوبی انجام دهد.

۴- تدارک مقدمات و خرید مواد و مصالح و سایر لوازم مورد نیاز برای انجام عمل موضوع جعاله می تواند بنا بر قرارداد به عهده جاعل و یا عامل باشد و در صورتی که عامل این امور را تقبل نموده باشد، باید قبلاً کلیه هزینه های اجرای عملیات موضوع جعاله را با توجه به قیمت مواد، مصالح، لوازم مورد نیاز، اجرت های پرداختنی و میزان و ترتیبی که برای دریافت حق الزحمه خود مد نظر دارد بر آورد نموده و مبلغ معین و مقطوعی را به عنوان «جعل» مورد قبول خود اعلام نماید تا در صورت توافق جاعل مبادرت به انعقاد قرارداد جعاله شود. بنابراین هر گونه هزینه ای که پرداخت آن در قرارداد جعاله ثانوی مد نظر باشد، باید قبلاً مشخص و برآورد شده و در تعیین میزان جعل در قرارداد جعاله اولیه منظور شود. در این موارد، بانک در طول اجرای عملیات موضوع قرارداد، کلیه هزینه های پذیرفته شده در قرارداد جعاله را پرداخت خواهد نمود و هر گونه تغییرات احتمالی در

نرخ ها و یا زمان و ترتیب پرداخت متوجه بانک خواهد بود بدون این که امکان تغییر مبلغ جعل وجود داشته باشد .

۵- در قراردادهای جعاله اخذ قسمتی از جعل به عنوان پیش پرداخت از جاعل طبق مصوبه شورای پول و اعتبار ضرورت دارد .

۶- مدت انجام و تسویه مطالبات ناشی از جعاله حداکثر ۲ سال بوده و این مدت در مورد طرح های تولیدی و خدماتی و با تشخیص بانک قابل افزایش می باشد .

۷- دریافت و پرداخت جعل دفعه واحد و یا به دفعات به اقساط مساوی و یا غیر مساوی در سررسید و یا سررسیدهای معین بلامانع بوده و لازم است در مواردی که بانک عامل واقع می شود، تأمین کافی از جاعل جهت حصول اطمینان از انجام تعهدات او اخذ شده و نیز ترتیبی اتخاذ شود که اموال موضوع عملیات جعاله بیمه شود .

۸- در مواردی که بانک در نظر دارد از طریق جعاله ثانوی عملی برای جاعل (متقاضی) انجام دهد ضرورت دارد که از وجود پیمانکار(عامل ثانوی) مناسب برای اجرای عملیات موضوع قرارداد اطمینان داشته باشد .

۹- در قرار دادهای جعاله، عامل نسبت به مالی که جعاله بر آن واقع می شود، امین محسوب می شود و بنابراین اگر از وقتی که مال به دست او می رسد تا موقعی که آن را به جاعل رد می نماید، نسبت به آن مرتکب تفریط یا تعدی شود، ضامن خواهد بود .

۱۰- جعاله عقدی جایز است و مادام که عمل به اتمام نرسیده است هر یک از طرفین می توانند رجوع کنند و به عبارت دیگر انجام عمل، شرط لزوم جعاله بوده و به محض انجام یافتن عمل دیگر جاعل نمی تواند از جعاله رجوع کرده و به این استناد از تأدیه جعل خودداری کند و حتی اگر جاعل بعد از اقدام عامل و در اثناء عمل رجوع نماید، باید اجرت المثل عمل عامل را بدهد. اگر فسخ قرارداد از طرف خود عامل باشد، عامل حق مطالبه اجرت المثل را نخواهد داشت زیرا که خود اقدام به ضرر خود کرده است. باید توجه داشت که در متن قراردادهای جعاله که بانک منعقد می نماید شرط ترک فسخ قرارداد از ناحیه ی طرف بانک (متقاضی) منظور شده و با امضای قرارداد حق فسخ قرارداد از شخص طرف بانک سلب می شود .

۱۱-بانک ها موظفند قبل از اقدام به انعقاد قرارداد، عملیات موضوع جعاله را در حد نیاز بررسی و از اجرای قرارداد و برگشت جعل بانک در طول مدت قرارداد اطمینان حاصل نمایند. ضمناً در صورتی که اعطای تسهیلات از طریق جعاله برای اجرای طرح های تولیدی و یا خدماتی صورت می گیرد. بانک ها مکلفند طرح مورد نظر را از لحاظ فنی، مالی و اقتصادی (در حد نیاز بانک) بررسی و ارزیابی نمایند.

۱۲-جعل دریافتی توسط بانک ها شامل هزینه های انجام شده و سود مورد انتظار در دوران برگشت سرمایه می باشد که حداقل میزان سود توسط شورای پول و اعتبار تعیین می شود.