

«سیاست‌های اعتباری تسهیلات تکلیفی در سال ۱۴۰۰»

الف) تسهیلات بافت فرسوده و بازآفرینی شهری:

۱- اعطای تسهیلات در بافت‌های فرسوده از محل قرارداد عاملیت توأم با بدون سپرده و اوراق ممتاز به اشخاص حقیقی و حقوقی و شرکت‌های تعاونی مسکن تولیدی جهت احداث واحدهای مسکونی انفرادی و مجتمع (دو واحد و بیشتر) با لحاظ نوع ساخت و صلاحیت حرفه‌ای سازنده به شرح جدول زیر امکان‌پذیر می‌باشد:

(جدول شماره ۱) (مبالغ به میلیون ریال)

منطقه	شرح	سقف تسهیلات مشارکت مدنی و نحوه ترکیب تسهیلات با نرخ حمایتی و مصوب جهت پروژه‌های احداثی توسط اشخاص حقیقی و حقوقی و تعاونی‌های مسکن تولیدی													
		پروژه‌های احداثی با استفاده از فناوری‌های نوین								پروژه‌های احداثی بدون استفاده از فناوری‌های نوین					
		سقف تسهیلات اعطایی به ازای هر واحد به سازندگان حرفه‌ای (۱)				سقف تسهیلات اعطایی به ازای هر واحد به سایر سازندگان حرفه‌ای (۲)				سقف تسهیلات اعطایی به ازای هر واحد به سازندگان حرفه‌ای (۳)				سقف تسهیلات اعطایی به ازای هر واحد به سایر سازندگان (۴)	
		قرارداد عاملیت بافت ۹٪	بدون سپرده بافت ۱۸٪	اوراق بافت ۱۶٪	مجموع	قرارداد عاملیت بافت ۹٪	بدون سپرده بافت ۱۸٪	اوراق بافت ۱۶٪	مجموع	قرارداد عاملیت بافت ۹٪	بدون سپرده بافت ۱۸٪	اوراق بافت ۱۶٪	مجموع	قرارداد عاملیت بافت ۹٪	بدون سپرده بافت ۱۸٪
تهران و کلانشهرها	۵۰۰	۱۳۲۰۰	۱۳۳۰۰	۳۲۰۰۰	۵۰۰	۱۱۱۰۰	۱۱۱۰۰	۲۲۷۰۰	۵۰۰	۱۱۰۰۰	۱۱۰۰۰	۲۱۰۰۰	۵۰۰	۱۳۲۰۰	
سایر شهرها	۴۰۰	۱۲۰۰۰	۱۱۰۰۰	۲۲۵۰۰	۴۰۰	۹۰۰	۹۰۰	۲۲۲۰۰	۴۰۰	۸۰۰	۸۰۰	۲۰۰۰	۴۰۰	۱۲۰۰۰	

توضیح: در مقطع ثبت قراردادهای مشارکت مدنی در سامانه تسهیلات متمرکز، جهت اشخاص حقیقی، حقوقی و شرکت‌های تعاونی مسکن تولیدی، یکی از محصولات مرتبط با سرفصل ۲۳۴۳ با شرح انفرادی یا مجتمع حسب مورد (بر اساس نوع سازنده و روش ساخت با توجه به تقسیم‌بندی جدول شماره ۱) انتخاب شود.

۲- در صورت ارائه معرفی‌نامه جهت پرداخت تسهیلات به واحدهای در دست احداث در سکونت‌گاه‌های غیررسمی، صرفاً اعطای تسهیلات از محل قرارداد عاملیت (به ازای هر واحد حداکثر ۵۰۰ و یا ۴۰۰ میلیون ریال با توجه به محل وقوع ملک) قابل بررسی خواهد بود و اعطای تسهیلات از محل منابع بدون سپرده و اوراق ممتاز به شرح جدول فوق امکان‌پذیر نخواهد بود.

۳- اعطای تسهیلات در بافت‌های فرسوده از محل قرارداد عاملیت توأم با بدون سپرده و اوراق ممتاز به شرکت‌های تعاونی مسکن توزیعی و تولیدی-توزیعی به شرح جدول زیر امکان‌پذیر می‌باشد:

(جدول شماره ۲) (مبالغ به میلیون ریال)

منطقه	شرح	سقف تسهیلات مشارکت مدنی و نحوه ترکیب تسهیلات با نرخ حمایتی و مصوب جهت پروژه‌های احداثی توسط تعاونی‌های مسکن توزیعی و تولیدی-توزیعی																	
		پروژه‌های احداثی با استفاده از فناوری‌های نوین								پروژه‌های احداثی بدون استفاده از فناوری‌های نوین									
		سقف تسهیلات اعطایی به ازای هر واحد به سازندگان حرفه‌ای (۱)				سقف تسهیلات اعطایی به ازای هر واحد (۲)				سقف تسهیلات اعطایی به ازای هر واحد به سازندگان حرفه‌ای (۳)				سقف تسهیلات اعطایی به ازای هر واحد (۴)					
		قرارداد عاملیت بافت ۱۸٪ بدون سپرده بافت ۱۶٪ اوراق مجموع	بافت ۱۸٪ بدون سپرده بافت ۱۶٪ اوراق	بافت ۱۸٪ بدون سپرده بافت ۱۶٪ اوراق	قرارداد عاملیت بافت ۱۸٪ بدون سپرده بافت ۱۶٪ اوراق مجموع	بافت ۱۸٪ بدون سپرده بافت ۱۶٪ اوراق	بافت ۱۸٪ بدون سپرده بافت ۱۶٪ اوراق	قرارداد عاملیت بافت ۱۸٪ بدون سپرده بافت ۱۶٪ اوراق مجموع	بافت ۱۸٪ بدون سپرده بافت ۱۶٪ اوراق	بافت ۱۸٪ بدون سپرده بافت ۱۶٪ اوراق مجموع	بافت ۱۸٪ بدون سپرده بافت ۱۶٪ اوراق	بافت ۱۸٪ بدون سپرده بافت ۱۶٪ اوراق مجموع							
تهران و کلان شهرها	۵۰۰	۷۰۰	۸۰۰	۲٫۰۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۶۰۰	۱٫۶۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۱٫۵۰۰	۵۰۰	۲۰۰	۴۰۰	۱٫۰۰۰	۳۰۰	۸۰۰
سایر شهرها	۴۰۰	۵۰۰	۶۰۰	۱٫۵۰۰	۴۰۰	۴۰۰	۴۰۰	۵۰۰	۱٫۳۰۰	۴۰۰	۳۰۰	۴۰۰	۱٫۴۰۰	۴۰۰	۱۰۰	۳۰۰	۱٫۰۰۰	۳۰۰	۸۰۰

توضیح: در مقطع ثبت قراردادهای مشارکت مدنی در سامانه تسهیلات متمرکز، جهت شرکت‌های تعاونی مسکن توزیعی و تولیدی- توزیعی، انتخاب محصول تسهیلاتی از طریق یکی از محصولات مرتبط با سرفصل ۲۳۴۳ با شرح تعاونی (بر اساس نوع سازنده و روش ساخت با توجه به تقسیم‌بندی جدول شماره ۲) انجام شود.

۴- جهت اعطای تسهیلات مذکور کسب رتبه اعتباری حداقل BBB ضروری می‌باشد.

۵- متقاضی جهت بهره‌مندی از تسهیلات مشارکت مدنی از محل منابع بدون سپرده، می‌بایست دارای گردش مالی مناسب در حساب جاری و یا حساب سپرده ممتاز با کدهای ۸۷۷۴ و ۸۷۷۵ مطابق با مفاد بند ۸ و ۹ سیاست‌های اعتباری بانکداری خرد باشد.

در صورت عدم کسب رسوب مد نظر بانک به شرح پیش‌گفته و ارائه درخواست توسط متقاضی جهت بهره‌مندی از سقف کلی تسهیلات مذکور، بهره‌مندی از تسهیلات تعیین شده از محل منابع بدون سپرده به شرح جداول فوق با لحاظ موارد ذیل امکان‌پذیر می‌باشد:

۵-۱- ارائه اوراق ممتاز به میزان مابه‌التفاوت سقف تسهیلات و میزان تسهیلات اعطایی از محل قرارداد عاملیت به نحوی که مجموع تسهیلات اعطایی از سقف‌های تعیین شده تجاوز ننماید.

توضیح: در اقدام به شرح فوق در صورتی که سهم تسهیلات اعطایی از محل اوراق ممتاز بیش از سقف‌های انفرادی مندرج در بخشنامه شماره ۴۷/۲۶/ب مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۱۰ باشد، اخذ مجوز از مدیریت شعب الزامی است.

۵-۲- اعطای تسهیلات به صورت رسوب همزمان پس از اخذ مجوز از مدیریت شعب ضمن نظارت کافی بر تحقق رسوب مذکور.

تاکید می‌گردد جهت بهره‌مندی از سقف تسهیلات مذکور، ارائه اوراق به شرح هر یک از ستون‌های جدول فوق الزامی است.

۶- در اعطای تسهیلات مذکور مدت اولیه قراردادها، نحوه تمدید و نحوه واریز مراحل سهم‌الشرکه از ضوابط اعلامی در بخش بانکداری خرد پیروی می‌نماید.

۷- تقسیط مطالبات بانک (اصل و سود) اعم از مطالبات ناشی از تسهیلات پرداختی از محل قرارداد عاملیت، بدون سپرده و اوراق ممتاز تا سقف‌های اعلامی در بخش بانکداری خرد امکان‌پذیر می‌باشد.

۷-۱- نرخ قرارداد فروش اقساطی از محل منابع بدون سپرده یا اوراق ممتاز تابع نرخ‌های مصوب شورای پول و اعتبار بوده، نرخ قرارداد فروش اقساطی سهم‌الشرکه ناشی از منابع قرارداد عاملیت نیز مشابه تسهیلات بدون سپرده لحاظ می‌گردد.

۷-۲- تقسیط مطالبات بانک در تسهیلات پرداختی از محل قرارداد عاملیت توأم با بدون سپرده و اوراق ممتاز با استفاده از سرفصل‌های مذکور به شرح نامه شماره ۶۳/۲/۳۵۲۴ مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۰۵ امکان‌پذیر می‌باشد.

۸- با توجه به شرایط و میزان تقسیط مطالبات بانک (اصل و سود) ناشی از تسهیلات اعطایی در قراردادهای مشارکت مدنی ساخت مسکن و ضرورت واریز نقدی بخشی از مطالبات بانک با لحاظ سقف‌های قابل تقسیط جهت هر واحد، اطلاع‌رسانی لازم به متقاضی در مقطع بررسی اولیه درخواست و اخذ تعهد کتبی از وی در خصوص برنامه تعیین تکلیف مطالبات الزامی می‌باشد.

۹- در اعطای تسهیلات به پروژه‌های انفرادی و مجتمع، حداکثر تعهد قابل پذیرش به میزان تسهیلات و جهت شرکت‌های تعاونی مسکن (توزیعی و تولیدی- توزیعی) حداکثر تعهد قابل پذیرش تا یک دوم ($\frac{1}{2}$) مبلغ تسهیلات می‌باشد.

۱۰- چنانچه شریک حداکثر تا تاریخ سررسید اولیه قراردادهای مشارکت مدنی نسبت به تسویه نقدی مطالبات بانک اقدام نماید، اعمال ۱٪ تخفیف در نرخ سود قرارداد مشارکت مدنی جهت تسهیلات اعطایی از محل بدون سپرده/ اوراق ممتاز امکان‌پذیر است. بدیهی است با توجه به مفاد قرارداد عاملیت بافت فرسوده، تخفیف نرخ سود در خصوص تسهیلات اعطایی از محل قرارداد عاملیت امکان‌پذیر نمی‌باشد.

۱۱- تقسیط قراردادهای منعقد شده از محل اعتبار بافت فرسوده سال ۱۳۹۴، صرفاً تابع مقررات زمان انعقاد قرارداد مشارکت مدنی می‌باشد. در این ارتباط تقسیط اصل و سود قرارداد مشارکت مدنی به نحوی که مجموع مدت قرارداد مشارکت مدنی و فروش اقساطی از ۱۲ سال تجاوز ننماید، امکان‌پذیر می‌باشد.

(ب) تسهیلات طرح مسکن مهر:

۱۲- حدود اختیارات ارکان اعتباری بانک جهت پرداخت مراحل سهم‌الشرکه تسهیلات اعطایی مسکن مهر، در سال ۱۴۰۰ به شرح ذیل تعیین می‌گردد:

(تعداد واحد)

(جدول شماره ۳)

مرجع تصمیم گیرنده	شعب درجه ۴ و ۵	شعب درجه ۳	شعب درجه ۲ و ۱	شعب ممتاز	مدیریت‌های شعب	اداره کل اعتبارات
تعداد واحد باقیمانده	۴۰۰	۵۰۰	۶۰۰	۸۰۰	۱۰۰۰	فرا تر از ۱۰۰۰ واحد

۱۳- تمدید مدت قراردادهای مشارکت مدنی مسکن مهر در صورت ارائه دلایل موجه توسط شریک، مشروط به عدم تجاوز کل مدت قرارداد از ۱۰۸ ماه توسط کمیته اعتباری شعب امکان‌پذیر می‌باشد.

لازم به ذکر است تمدید مدت قرارداد مشارکت مدنی توسط کمیته‌های اعتباری شعب و مدیریت‌های شعب در پروژه‌های دارای پیشرفت کمتر از ۳۰٪، پروژه‌های دارای مشکلات قضایی، پروژه‌های راکد و غیر فعال (فارغ از درصد پیشرفت فیزیکی) و همچنین پروژه‌هایی که در فاصله ما بین تمدیدهای انجام شده فاقد پیشرفت فیزیکی مطلوب بوده و یا تغییری در وضعیت تعیین تکلیف مطالبات قرارداد صورت نپذیرفته است، امکان‌پذیر نمی‌باشد.

(ج) تسهیلات مسکن روستایی:

۱۴- در حال حاضر سقف فردی تسهیلات مشارکت مدنی جهت نوسازی و بهسازی اماکن روستایی بر اساس آخرین ضوابط ابلاغی از جانب بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران برای عموم متقاضیان و در مناطق مشمول طرح مبلغ ۵۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰ ریال می‌باشد.

۱۵- در اعطای تسهیلات مذکور مدت اولیه قرارداد حداکثر ۲۴ ماه تعیین می‌گردد. تمدید مدت قرارداد در صورت ارائه درخواست قبل از سررسید با ذکر دلایل قابل قبول تا ۶ ماه توسط کمیته اعتباری شعب امکان‌پذیر می‌باشد.

توضیح: مجموع دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی (اصل و سود) در تسهیلات یاد شده حداکثر ۱۵ سال می‌باشد.

۱۶- جهت انعقاد قرارداد مشارکت مدنی، وجود هزینه باقی‌مانده حداقل به میزان تسهیلات الزامی بوده و در جهت مساعدت به متقاضیان الزامی به بررسی تعهدات شریک و همچنین کسب حداقل پیشرفت فیزیکی پروژه بر اساس دستورالعمل تسهیلات مشارکت مدنی نمی‌باشد.

۱۷- سهم‌الشرکه تسهیلات روستایی پس از اتمام مراحل تعیین شده ذیل و یا به تناسب با انجام بخشی از عملیات ساختمانی با لحاظ درصدهای ذکر شده قابل پرداخت می‌باشد.

(جدول شماره ۴)

مراحل پرداخت										نوع سازه		
۱۰٪	نازک کاری (قابل سکونت)	۱۵٪	سفت کاری	۴۵٪	کلاف‌های افقی و عمودی، دیوارها و اجرای سقف و نصب چارچوب درها			۲۳٪	فونداسیون	۷٪	پی کنی	سازه بنایی
۱۰٪	نازک کاری (قابل سکونت)	۲۵٪	سفت کاری	۲۰٪	سقف	۱۵٪	اسکلت	۲۳٪	فونداسیون	۷٪	پی کنی	سایر سازه‌ها

۱۸- در صورت انعقاد قرارداد در پیشرفت‌های فیزیکی بالاتر، پرداخت مرحله اول سهم‌الشرکه به میزان مجموع درصدهای تعیین شده در جدول فوق با توجه به پیشرفت فیزیکی پروژه در مقطع انعقاد قرارداد امکان‌پذیر خواهد بود.

۱۹- سایر موارد که به آن اشاره نگردیده است تابع ضوابط و مقررات جاری می‌باشد.

(د) تسهیلات مسکن ایثارگران (اقتضای خاص):

۲۰- بر اساس آخرین ضوابط ابلاغی از جانب بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و تا مقطع اعلام ضوابط جدید سقف فردی تسهیلات جهت احداث و خرید واحد مسکونی جهت اقتضای خاص (معرفی شدگان بنیاد شهید و امور ایثارگران) با نرخ سود ۱۸٪ (۴٪ سهم مشتری و ۱۴٪ سهم دولت) و با مدت بازپرداخت ۲۰ سال به شرح ذیل می‌باشد:

(مبالغ به ریال)

(جدول شماره ۵)

ردیف	نوع شهر	سقف تسهیلات
۱	شهرهای با جمعیت بیش از یک میلیون نفر (تهران، مشهد، اصفهان، کرج، شیراز، تبریز، قم و اهواز و کرمانشاه)	۱۶۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰
۲	مراکز استانها با جمعیت کمتر از یک میلیون نفر	۱۲۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰
۳	سایر شهرها	۱۰۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰
۴	روستاها	۶۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰

* تبصره: سقف فردی تسهیلات موضوعه در شهرهای جدید معادل سقف فردی تسهیلات در مرکز همان استان خواهد بود.

۲۱- در اعطای تسهیلات مذکور جهت احداث واحدهای مسکونی مدت اولیه قراردادهای، نحوه تمدید، نحوه واریز مراحل سهم‌الشرکه و ... از ضوابط اعلامی در بخش بانکداری خرد پیروی می‌کند. ضمناً مجموع مدت دوران مشارکت و فروش اقساطی حداکثر ۲۰ سال تعیین می‌گردد.

۲۲- سایر موارد تابع ضوابط و مقررات ابلاغی می‌باشد.

(ه) تسهیلات مسکن نخبگان و استعدادهای برتر:

۲۳- حداکثر سقف فردی تسهیلات مشارکت مدنی ساخت واحد یا خرید مسکن طبق دستورالعمل ابلاغی جهت هر متقاضی ۳۰۰ میلیون ریال به ازای هر واحد مسکونی تعیین می‌گردد.

۲۴- در اعطای تسهیلات مذکور مدت اولیه قراردادهای، نحوه تمدید و ... از ضوابط اعلامی بانکداری خرد پیروی می‌کند.

و) وام قرض الحسنه ازدواج:

۲۵- بر اساس آخرین ضوابط ابلاغی از جانب بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و تا مقطع اعلام ضوابط جدید، حداکثر سقف تسهیلات قابل پرداخت ازدواج برای متقاضیان عادی ۵۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰ ریال و ایثارگران ۱٫۰۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰ ریال با مدت بازپرداخت ۷ سال و کارمزد ۴٪ در سال می‌باشد.

۲۶- اعطای وام قرض الحسنه ازدواج در قبال سفته با ظهرنویسی دو نفر ضامن معتبر جهت ایثارگران (با توجه به سقف بالاتر تسهیلات ایثارگران) و با یک نفر ضامن معتبر جهت سایر مشتریان انجام می‌پذیرد.

۲۷- علیرغم عدم محدودیت در ضوابط ابلاغی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران اعطای تسهیلات قرض الحسنه ازدواج به متقاضیان بالای ۶۰ سال توسط شعب و مدیریت‌های شعب امکان‌پذیر نبوده و در موارد خاص، می‌بایست نسبت به انعکاس موضوع به اداره کل اعتبارات اقدام گردد.

۲۸- سایر موارد تابع ضوابط و مقررات ابلاغی می‌باشد.

ز) تسهیلات قرض الحسنه طرح‌های اشتغالزایی:

۲۹- بر اساس آخرین ضوابط ابلاغی از جانب بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و تا مقطع اعلام ضوابط جدید، سقف تسهیلات طرح‌های اشتغالزایی جهت هر متقاضی بر اساس پیشنهاد نهاد متولی و ذی‌صلاح با مدت تقسیط ۶۰ ماه و با کارمزد ۴٪ به شرح ذیل می‌باشد:

(مبالغ به ریال)

(جدول شماره ۷)

ردیف	شرح	سقف تسهیلات
۱	طرح‌های خوداشتغالی (انفرادی)	۵۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰
۲	طرح کارفرمایی (حداکثر تا ۴۰ نفر)	۲۰٫۰۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰

۳۰- اعطای تسهیلات در قبال اخذ سفته تا سقف ۲۵۰ میلیون ریال با یک نفر ضامن معتبر و با سقف‌های بیشتر تا ۵۰۰ میلیون ریال با ۲ نفر ضامن معتبر (به تشخیص و مسئولیت شعبه) امکان‌پذیر می‌باشد.

۳۱- به منظور تضمین بازپرداخت تسهیلات اشتغالزایی از نوع کارفرمایی که حداکثر ۱۰ نفر شاغل دارند اخذ وثیقه ملکی الزامی می‌باشد.

سایر تسهیلات تکلیفی که بر اساس قوانین بودجه و یا تصویب نامه هیئت وزیران طی سال ۱۴۰۰ به این بانک ابلاغ می‌گردد، حسب مورد بر اساس ضوابط ابلاغی از سوی اداره کل اعتبارات، قابلیت اجرا خواهد داشت.