



«بخشنامه»

جهت اطلاع مدیران عامل محترم بانک‌های دولتی، غیردولتی، شرکت دولتی پست بانک، موسسات اعتباری غیربانکی و بانک مشترک ایران - ونزوئلا ارسال می‌شود

با سلام؛

احتراماً، پیرو بخشنامه شماره ۹۵/۲۱۶۱۲۲ مورخ ۹۵/۷/۸ موضوع ابلاغ «دستورالعمل اجرایی تأسیس، فعالیت و نظارت بر مؤسسات پس انداز و تسهیلات مسکن»، به استحضار می‌رساند با عنایت به، بند (الف) ماده (۳۷) «قانون بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران» مصوب سال ۱۴۰۲ و بند (الف) ماده (۹) «قانون برنامه هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران» مصوب سال ۱۴۰۳، بازنگری «دستورالعمل اجرایی تأسیس، فعالیت و نظارت بر مؤسسات پس انداز و تسهیلات مسکن» از حیث موارد مزبور در دستور کار بانک مرکزی قرار گرفت و اصلاحات انجام شده در جلسه مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیأت عالی بانک مرکزی مطرح و تصویب گردید.

لذا ضمن ایفاد اصلاحیه دستورالعمل مزبور به پیوست، خواهشمند است دستور فرمایند، مراتب به قید تسریع و با لحاظ مفاد بخشنامه شماره ۹۶/۱۴۹۱۵۳ مورخ ۹۶/۵/۱۶ به تمامی واحدهای آن بانک/مؤسسه اعتباری غیربانکی ابلاغ و بر حسن اجرای آن نظارت کافی به عمل آید. /۰۶۵۱۹۲۵۰/م

سرپرست مرکز تنظیم گری

سرپرست مدیریت کل تنظیم مقررات

حسین صدقی

۳۲۱۵-۰۹

حجت اسماعیل زاده

۳۲۵۱-۰۱



بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

مدیریت کل تنظیم مقررات
اداره مطالعات و مقررات بانکی

دستورالعمل اجرایی تأسیس، فعالیت و نظارت بر

مؤسسات پس انداز و تسهیلات مسکن

فهرست مطالب

۲.....	فصل اول - تعاریف و کلیات
۳.....	فصل دوم - سرمایه
۳.....	فصل سوم - فعالیت
۶.....	فصل چهارم - سایر مقررات

سبک‌نویسی

دستورالعمل اجرایی تأسیس، فعالیت و نظارت بر مؤسسات پس‌انداز و تسهیلات مسکن

با استناد به بند (الف) ماده (۳۷) قانون بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، بند (الف) ماده (۲۱) قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور،^۱ آیین‌نامه اجرایی تبصره «۲» ماده (۷) قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری موضوع تصویب‌نامه شماره ۶۷۲۰۶۷۲/ت/۸۳۲۸هـ.م.ت مورخ ۱۴/۱۰/۱۳۹۳ هیأت وزیران و «دستورالعمل^۲ نحوه تأسیس و اداره مؤسسات اعتباری غیردولتی» و با هدف کمک به تأمین مالی بخش مسکن در مناطق جغرافیایی مشخص از طریق جذب پس‌اندازهای خرد و اعطای تسهیلات مسکن در آن مناطق، «دستورالعمل اجرایی تأسیس، فعالیت و نظارت بر مؤسسات پس‌انداز و تسهیلات مسکن» که از این پس به اختصار «دستورالعمل» نامیده می‌شود، به شرح ذیل تدوین می‌گردد.

فصل اول – تعاریف و کلیات

ماده ۱- تمامی اصطلاحات و عناوین بکار رفته در ماده (۱) «دستورالعمل^۳ نحوه تأسیس و اداره مؤسسات اعتباری غیردولتی» عیناً در همان معانی و سایر اصطلاحات و عناوین بکار رفته در

این دستورالعمل در معانی مشروح زیر بکار می‌روند:

۱-۱- بانک مرکزی: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران؛

۱-۲- مؤسسه اعتباری: بانک یا مؤسسه اعتباری غیربانکی که به موجب قانون و یا با اجازه‌نامه بانک مرکزی تأسیس شده و تحت نظارت بانک مرکزی فعالیت می‌نماید؛

۱-۳- مؤسسه: مؤسسه پس‌انداز و تسهیلات مسکن دارای مجوز از بانک مرکزی که در چارچوب مفاد این دستورالعمل با جذب سپرده و اعطای تسهیلات مسکن در یک استان مشخص اقدام می‌نماید؛

۱-۴- تسهیلات و تعهدات کلان مؤسسه پس‌انداز و تسهیلات مسکن: مجموع خالص تسهیلات و تعهدات اعطایی/ایجاد شده به/برای هر ذینفع واحد که میزان آن حداقل معادل ۲ درصد سرمایه نظارتی مؤسسه باشد.

^۱ مصوب جلسه فوق‌العاده مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیأت عالی

^۲ مصوب جلسه فوق‌العاده مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیأت عالی

^۳ مصوب جلسه فوق‌العاده مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیأت عالی

ماده ۲- فرآیند تأسیس، ثبت، فعالیت و نظارت بر مؤسسه وفق «دستورالعمل نحوه تأسیس و اداره

مؤسسات اعتباری غیردولتی» و مفاد این دستورالعمل می‌باشد.

ماده ۳- مؤسسه اعتباری و یا اشخاص حقوقی که سهام یا سرمایه دارای حق رأی آن‌ها به طور

مستقیم و به هر میزان متعلق به مؤسسه اعتباری است، مجاز به تأسیس و یا تملک سهام مؤسسه نمی‌باشند.

تبصره - بانک مسکن از شمول مفاد این ماده مستثنی بوده و حداکثر مجاز به تملک ۲۰

درصد سهام مؤسسه به صورت مستقیم و غیرمستقیم می‌باشد.

ماده ۴- ایجاد شعبه و یا نمایندگی توسط مؤسسه در محدوده استان ثبت شده در اساسنامه، در

چارچوب «آیین‌نامه ایجاد یا تعطیل شعبه یا باجه یا نمایندگی مؤسسات اعتباری در داخل

کشور» و منوط به افزایش سرمایه مؤسسه به میزان حداقل ۲۰ درصد حداقل سرمایه

لازم جهت تأسیس و فعالیت مؤسسه امکان‌پذیر است.

فصل دوم - سرمایه

ماده ۵- حداقل سرمایه لازم جهت تأسیس و فعالیت مؤسسه در تهران مبلغ ۵۰۰ میلیارد ریال،

در سایر کلان‌شهرها و مراکز استان ۳۰۰ میلیارد ریال، تعیین می‌گردد.

تبصره ۱- بانک مرکزی می‌تواند در مقاطع دو ساله و حسب مورد با پیشنهاد بانک مرکزی

و تصویب هیأت عالی^۱، نسبت به تغییر و افزایش حداقل سرمایه موضوع این

ماده اقدام نماید.

تبصره ۲- در صورت تغییر میزان سرمایه موضوع این ماده، مؤسسه موظف است، حداکثر

ظرف مدت یک سال از تاریخ تصویب، میزان سرمایه خود را با حداقل سرمایه

مورد نیاز مصوب تطبیق دهد.

فصل سوم - فعالیت

ماده ۶- مؤسسه صرفاً مجاز به انجام عملیات ذیل حسب مورد پس از اخذ مجوز از بانک مرکزی

در چارچوب قوانین و مقررات می‌باشد:

۶-۱- قبول سپرده سرمایه‌گذاری مدت‌دار؛

^۱ مصوب جلسه فوق‌العاده مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیأت عالی

^۲ مصوب جلسه فوق‌العاده مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیأت عالی

- ۶-۲- صدور گواهی سپرده عام و خاص؛
- ۶-۳- دریافت تسهیلات بلندمدت از مؤسسات اعتباری؛
- ۶-۴- دریافت کمک و وام‌های خارجی از مؤسسات مالی و توسعه‌ای بین‌المللی پس از اخذ مجوز از بانک مرکزی؛
- ۶-۵- دریافت کمک و تسهیلات از دولت، شرکت‌های دولتی، مؤسسات عمومی غیردولتی و شهرداری‌ها با رعایت قوانین و مقررات؛
- ۶-۶- صدور ضمانت‌نامه به درخواست سپرده‌گذاران مؤسسه صرفاً در بخش مسکن در استان مشخص شده در اجازه‌نامه فعالیت؛
- ۶-۷- اعطای تسهیلات به اشخاص در قالب عقود اسلامی صرفاً در بخش مسکن در استان مشخص شده در اجازه‌نامه فعالیت؛
- ۶-۸- سپرده‌گذاری در بانک مسکن؛
- ۶-۹- انتشار و فروش اوراق بهادار اسلامی نظیر اوراق مشارکت، اوراق رهنی مسکن و صکوک؛
- ۶-۱۰- ارائه خدمات نقل و انتقال وجوه ریالی به سپرده‌گذاران مؤسسه از طریق بانک مسکن؛
- ۶-۱۱- صدور کارت برداشت برای سپرده‌گذاران مؤسسه از طریق بانک مسکن؛
- ۶-۱۲- ارائه خدمات مشاوره‌ای در حوزه ساخت و توسعه مسکن؛
- ۶-۱۳- خدمات مربوط به وجوه اداره شده در حوزه مسکن؛
- ۶-۱۴- افتتاح حساب امانی در حوزه پیش‌فروش مسکن؛
- ۶-۱۵- ارائه خدمات نمایندگی و عاملیت به منظور جمع‌آوری و تضمین وجوه به سازندگان و خریداران مسکن حداکثر معادل ۵۰ درصد سرمایه نظارتی مؤسسه؛
- ۶-۱۶- ایجاد هرگونه پوشش بیمه‌ای برای دارایی‌های مؤسسه نزد شرکت‌ها و مؤسسات بیمه؛
- ۶-۱۷- سایر عملیات مرتبط به تشخیص بانک مرکزی.
- تبصره** - انجام عملیات موضوع بند (۶-۶)، حداقل پس از گذشت یک سال از صدور اجازه‌نامه فعالیت و منوط به اخذ مجوز قبلی از بانک مرکزی امکان‌پذیر است.

- ماده ۷-** حد فردی و حد جمعی موضوع ضوابط ناظر بر تسهیلات و تعهدات اشخاص مرتبط ابلاغی بانک مرکزی به ترتیب ۱ و ۵ درصد سرمایه نظارتی مؤسسه می‌باشد.
- ماده ۸-** حد فردی و جمعی تسهیلات و تعهدات کلان مؤسسه در چارچوب ضوابط ناظر بر تسهیلات و تعهدات کلان ابلاغی بانک مرکزی به/برای هر ذی‌نفع واحد، به ترتیب حداکثر معادل ۵ درصد و ۱۰۰ درصد سرمایه نظارتی مؤسسه می‌باشد.
- ماده ۹-** حداقل نسبت کفایت سرمایه مؤسسه مطابق با ضوابط و مقررات مصوب هیأت عالی^۱ در خصوص نسبت کفایت سرمایه می‌باشد.
- ماده ۱۰-** مؤسسه مجاز به سرمایه‌گذاری در سهام و سایر اوراق بهادار به استثنای اوراق مشارکت بانک مرکزی و اوراق مشارکت دولت نمی‌باشد.
- ماده ۱۱-** حد مجاز تملک دارایی‌های ثابت توسط مؤسسه موضوع دستورالعمل نحوه محاسبه نسبت خالص دارایی‌های ثابت مؤسسات اعتباری حداکثر معادل ۲۰ درصد می‌باشد.
- ماده ۱۲-** مؤسسه موظف است همواره حداقل ۱۰ درصد و حداکثر ۲۰ درصد مانده سپرده‌های خود را به صورت ترکیبی از وجه نقد و سایر دارایی‌های نقد که به سرعت، سهولت و با حداقل هزینه ممکن قابل تبدیل به وجه نقد می‌باشند (نظیر سپرده مدت‌دار نزد بانک مسکن، اوراق مشارکت بانک مرکزی و اوراق مشارکت دولت) نگهداری نماید.
- ماده ۱۳-** نسبت سپرده قانونی برای انواع سپرده‌های مؤسسه معادل ۲ درصد تعیین می‌شود.
- ماده ۱۴-** نحوه محاسبه و پرداخت سهم سود قطعی متعلق به سپرده‌گذاران مؤسسه وفق ضوابط ابلاغی بانک مرکزی در خصوص نحوه محاسبه و تقسیم سود مشاع می‌باشد.
- ماده ۱۵-** پذیرش سپرده تسهیلات‌خواه، ارایه هرگونه برنامه زمان‌بندی برای اعطای تسهیلات در قبال گذاردن سپرده برای مدت معین در چارچوب جداولی بر اساس نوبت و مبلغ و موارد مشابه توسط مؤسسه فراتر از آنچه بانک مرکزی تعیین خواهد نمود، ممنوع است.
- ماده ۱۶-** میزان تسهیلات خرید و ساخت مسکن اعطایی توسط مؤسسه بنا به سیاست‌های بانک مرکزی تعیین می‌شود.

^۱ مصوب جلسه فوق‌العاده مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیأت عالی

فصل چهارم – سایر مقررات

ماده ۱۷- به جزء احکام خاص که در این دستورالعمل تصریح شده است، مؤسسه موظف به رعایت تمامی قوانین، «دستورالعمل^۱ نحوه تأسیس و اداره مؤسسات اعتباری غیردولتی»، مصوبات هیأت عالی^۲، مفاد اساسنامه مصوب و بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های بانک مرکزی و سایر مقررات مربوط می‌باشد.

ماده ۱۸- تخطی از مفاد این دستورالعمل موجب اعمال مجازات‌های مقرر در قانون بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و سایر قوانین و مقررات مربوط می‌گردد.^۳

این دستورالعمل که پیش‌تر مشتمل بر (۱۸) ماده و (۴) تبصره در یک‌هزار و دویست و بیست و سومین جلسه مورخ ۱۳۹۵/۶/۱۶ شورای پول و اعتبار به تصویب رسیده بود، با اصلاحاتی به شرح مندرج در متن در (۱۸) ماده و (۴) تبصره در جلسه فوق‌العاده مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیأت عالی به تصویب رسید.

^۱ مصوب جلسه فوق‌العاده مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیأت عالی
^۲ مصوب جلسه فوق‌العاده مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیأت عالی
^۳ مصوب جلسه فوق‌العاده مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیأت عالی