



## موضوع

بخشنامه شماره 95/216122 مورخ ۱۳۹۵/۰۷/۰۸؛ ابلاغ "دستورالعمل اجرایی تأسیس، فعالیت و نظارت بر مؤسسات پس انداز و تسهیلات مسکن"

۱۳۹۵/۰۷/۰۸

بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

بن

اقتصاد مقاومتی، اقدام و عمل

جهت اطلاع مدیران عامل محترم بانکهای دولتی غیر دولتی به استثنای بانکهای قرض الحسنه)، شرکت دولتی پست بانک موسسات اعتباری غیربانکی بانک مشترک ایران - ونزوئلا و بانک بین المللی کیش ارسال میشود.

با سلام

احتراما همان گونه که استحضار دارند نظام تأمین مالی بخش مسکن در کشور با چالش هایی از جمله کمبود منابع اعتباری پایدار پایین بودن نسبت تسهیلات به قیمت مسکن و نبود ابزارهای مالی کافی در بخش مسکن مواجه است. بر این اساس اتخاذ روشهای نوین و بهره گیری از رویکردهای اثرگذار در تأمین مالی مسکن به همراه ایجاد نهادهای جدید میتواند راهکار مطلوبی برای برون رفت از این شرایط باشد. از جمله نهادهایی که میتواند نقش مؤثری در توسعه نظام تأمین مالی بخش مسکن ایفا نماید می توان به مؤسسات پس انداز و تسهیلات مسکن منطقه ای اشاره نمود. مؤسسات مذکور میتوانند از طریق جذب پس اندازهای خرد و اعطای تسهیلات مسکن در مناطق جغرافیایی مشخص به تأمین مالی بخش مسکن در آن مناطق کمک نمایند.

مؤسسات پس انداز و تسهیلات مسکن که در بیشتر کشورها تحت عنوان مؤسسات پس انداز و وام و یا دیگر عناوین مشابه وجود دارند در واقع نوعی از نهادهای مالی (Savings and Loan Associations) هستند که سپرده های پس انداز خرد را دریافت کرده و وامهای مسکن ارائه میکنند هدف اصلی تأسیس این گونه مؤسسات ارائه وامهای رهنی برای خرید ملک مسکونی در مناطق جغرافیایی مشخص است. با فراهم نمودن بستر تأسیس مؤسسات پس انداز و تسهیلات مسکن میتوان انتظار داشت که یکی از زمینه های شکل گیری پایدار و مداوم منابع مالی مورد نیاز برای تأمین مالی بخش مسکن و همچنین تسهیل و تسریع تأمین مسکن اقشار مختلف جامعه بدون داشتن اثرات تورمی و ازدحامی برای دیگر بخشهای اقتصادی فراهم گردد.

البته سابقه تأسیس اینگونه نهادهای تأمین مالی بخش مسکن به قبل از انقلاب برمی گردد. در آن دوره با تصویب قانون تشویق پس انداز مسکن در سال ۱۳۴۶ تا سال ۱۳۵۸ تعداد ۱۶ شرکت پس انداز و وام مسکن در تهران و ۱۴ استان کشور تأسیس گردیده بود با پیروزی انقلاب اسلامی ایران و متعاقب اجرای قانون ملی شدن بانکها در سال ۱۳۵۸ کلیه ۱۶ شرکت پس انداز و وام مسکن همراه با بانک ساختمان و شرکت سرمایه گذاری ساختمان بانکهای ایران در بانک رهنی ادغام شده و بانک مسکن را تشکیل دادند.

با عنایت به مراتب مذکور بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران با هدف توسعه و تعمیق نظام تأمین مالی بخش مسکن در مناطق مختلف کشور و با استناد به تکلیف مقرر در ماده (۲) آیین نامه اجرایی تبصره (۲) ماده (۷)

تهران بلوار میرداماد، پلاک ۱۹۸ تلفن: ۱۹۵۱ کد پستی: ۳۱-۱۵۳۹۶ فاکس: ۶۶۷۳۵۶۷۴ سایت اینترنتی: [www.cbi.ir](http://www.cbi.ir)

بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری موضوع تصویب نامه شماره ۱۲۰۶۷۲ تا ۴۸۳۲۸ هـ مورخ ۱۳۹۳/۰۱/۱۴ هیأت محترم وزیران دستورالعمل اجرایی تأسیس، فعالیت و نظارت بر مؤسسات پس انداز و تسهیلات مسکن را تدوین نمود که پس از طرح و بررسی در یکپهزار و دوپست و بیست و سومین جلسه مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۱۶ شورای محترم پول و اعتبار مورد تصویب قرار گرفت. بر این اساس مؤسسات پس انداز و تسهیلات مسکن پس از اخذ مجوز از بانک مرکزی در چارچوب مفاد دستورالعمل مزبور می توانند با جذب سپرده و اعطای تسهیلات مسکن در یک استان مشخص فعالیت نمایند. همچنین بر اساس مفاد دستورالعمل اجرایی مذکور حداقل سرمایه لازم جهت تأسیس و فعالیت مؤسسه پس انداز و تسهیلات مسکن در تهران مبلغ ۵۰۰ میلیارد ریال و در سایر کلان شهرها و مراکز استانها نیز ۳۰۰ میلیارد ریال می باشد. در پایان ضمن ایفاد نسخه ای از دستورالعمل اجرایی تأسیس فعالیت و نظارت بر مؤسسات پس انداز و تسهیلات مسکن امید است با شکل گیری این نهاد جدید در نظام تأمین مالی بخش مسکن شرایط برای تأمین مسکن اقشار

مختلف جامعه بیش از پیش تسهیل و تسریع گردد. ۲۹۸۵۲۰۶

مدیریت کل مقررات مجوزهای بانکی و مبارزه با پولشویی

بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران  
مدیریت کل مقررات مجوزهای بانکی و مبارزه با پولشویی اداره مطالعات و مقررات بانکی  
دستورالعمل اجرایی تأسیس، فعالیت و نظارت بر  
مؤسسات پس انداز و تسهیلات مسکن  
ب تالی

دستورالعمل اجرایی تأسیس فعالیت و نظارت بر مؤسسات پس انداز و تسهیلات مسکن  
مقدمه:

با استناد به آیین نامه اجرایی تبصره (۲) ماده (۷) قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری موضوع تصویب نامه شماره ۱۲۰۶۷۲ ت ۴۸۳۲۸ هـ مورخ ۱۴۰۱/۳/۱۰ هیأت وزیران و آیین نامه نحوه تأسیس و اداره مؤسسات اعتباری غیر دولتی موضوع تصویب نامه شماره ۱۳۰۶۷۱ ر ت ۴۸۴۳۶ هـ مورخ ۱۳۹۳/۱۱/۴ هیأت وزیران و اصلاحیه های بعدی آن و با هدف کمک به تأمین مالی بخش مسکن در مناطق جغرافیایی مشخص از طریق جذب پس اندازهای خرد و اعطای تسهیلات مسکن در آن مناطق دستورالعمل اجرایی تأسیس فعالیت و نظارت بر مؤسسات پس انداز و تسهیلات مسکن که از این پس به اختصار «دستورالعمل» نامیده میشود به شرح ذیل تدوین می گردد.

فصل اول - تعاریف و کلیات

ماده ۱- تمامی اصطلاحات و عناوین بکار رفته در ماده (۱) آیین نامه نحوه تأسیس و اداره مؤسسات اعتباری غیر دولتی عیناً در همان معانی و سایر اصطلاحات و عناوین بکار رفته در این دستورالعمل در معانی مشروح زیر بکار میروند  
۱-۱- بانک مرکزی بانکی جمهوری اسلامی ایران

۱-۲- مؤسسه اعتباری بانکی یا مؤسسه اعتباری غیربانکی که به موجب قانون و یا با اجازه نامه بانک مرکزی تأسیس شده و تحت نظارت بانک مرکزی فعالیت می نماید؛

۱-۳- مؤسسه پس انداز 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 می نماید؛

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

ماده ۲- فرآیند تأسیس ثبت فعالیت و نظارت بر مؤسسه وفق آیین نامه نحوه تأسیس و اداره مؤسسات اعتباری غیر دولتی موضوع تصویب نامه شماره ۱۳۰۶۷۱ ر ت ۴۸۴۳۶ هـ مورخ ۱۳۹۳/۱۱/۴ هیأت وزیران و اصلاحیه های بعدی آن و مفاد این دستورالعمل میباشد.

ماده ۳- مؤسسه اعتباری و یا اشخاص حقوقی که سهام یا سرمایه دارای حق رای آنها به طور مستقیم و به هر میزان متعلق به مؤسسه اعتباری است مجاز به تأسیس و یا تملک سهام مؤسسه نمی باشند.

تبصره - بانک مسکن از شمول مفاد این ماده مستثنی بوده و حداکثر مجاز به تملک ۲۰ درصد سهام مؤسسه به صورت مستقیم و غیر مستقیم می باشد.

ماده ۴- ایجاد شعبه و یا نمایندگی توسط مؤسسه در محدوده استان ثبت شده در اساسنامه در چارچوب آیین نامه 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 امکان پذیر است.

فصل دوم - سرمایه

ماده ۵- حداقل سرمایه لازم جهت تأسیس و فعالیت مؤسسه در تهران مبلغ ۵۰۰ میلیارد ریال در سایر کلان شهرها و مراکز استان ۳۰۰ میلیارد ریال تعیین می گردد.

تبصره ۱- بانک مرکزی میتواند در مقاطع دو ساله و حسب مورد با پیشنهاد بانک مرکزی و تصویب شورای پول و اعتبار 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 سرمایه گذاری مدت دار

۶-۲- صدور گواهی سپرده عام و خاص

۶-۳- دریافت تسهیلات بلند مدت از مؤسسات اعتباری

۶-۴- دریافت کمک و وامهای خارجی از مؤسسات مالی و توسعه ای بین المللی پس از اخذ مجوز از بانک مرکزی

۶-۵- دریافت کمک و تسهیلات از دولت شرکتهای دولتی، مؤسسات عمومی غیر دولتی و شهرداریها با رعایت قوانین و مقررات

۶-۶- صدور ضمانت نامه به درخواست سپرده گذاران مؤسسه صرفاً در بخش مسکن در استان مشخص شده در اجازه نامه

## فعالیت

- ۶-۷- اعطای تسهیلات به اشخاص در قالب عقود اسلامی صرفاً در بخش مسکن در استان مشخص شده در اجازه نامه فعالیت
- ۶-۸- سپرده گذاری 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 سپرده گذاران مؤسسه از طریق بانک مسکن
- ۶-۱۱- صدور کارت برداشت برای سپرده گذاران مؤسسه از طریق بانک مسکن
- ۶-۱۲- ارائه خدمات مشاوره ای در حوزه ساخت و توسعه مسکن
- ۶-۱۳- خدمات مربوط به وجوه اداره شده در حوزه مسکن
- ۶-۱۴- افتتاح حساب امانی در حوزه پیش فروش مسکن
- ۶-۱۵- ارائه خدمات نمایندگی و عاملیت به منظور جمع آوری و تضمین وجوه به سازندگان و خریداران مسکن حداکثر معادل ۵۰ درصد سرمایه پایه مؤسسه؛
- ۶-۱۶- ایجاد هرگونه پوشش بیمه ای برای داراییهای مؤسسه نزد شرکت ها و مؤسسات بیمه
- ۶-۱۷- سایر عملیات مرتبط به تشخیص بانک مرکزی
- تبصره - انجام عملیات موضوع بند (۶۶) حداقل پس از گذشت یک سال از صدور اجازه نامه فعالیت و منوط به اخذ مجوز قبلی از بانک مرکزی امکان پذیر 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 پایه 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 ذی نفع واحد به ترتیب حداکثر معادل ۵ درصد و ۱۰۰ درصد سرمایه پایه مؤسسه میباشد.
- ماده ۹ حداقل نسبت کفایت سرمایه مؤسسه مطابق با ضوابط و مقررات مصوب شورای پول و اعتبار در خصوص نسبت کفایت سرمایه میباشد.
- ماده ۱۰ مؤسسه مجاز به سرمایه گذاری در سهام و سایر اوراق بهادار به استثنای اوراق مشارکت بانک مرکزی و اوراق مشارکت دولت نمی باشد.
- ماده ۱۱ حد مجاز تملک داراییهای ثابت توسط مؤسسه موضوع دستور العمل 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 سپرده های 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 مدت دار نزد بانک مسکن اوراق مشارکت بانک مرکزی و اوراق مشارکت دولت نگهداری نماید.
- ماده ۱۳ نسبت سپرده قانونی برای انواع سپرده های مؤسسه معادل ۲ درصد تعیین می شود.
- ماده ۱۴ نحوه محاسبه و پرداخت سهم سود قطعی متعلق به سپرده گذاران مؤسسه وفق ضوابط ابلاغی بانک مرکزی در خصوص نحوه محاسبه و تقسیم سود مشاع میباشد.
- ۱۵ پذیرش سپرده تسهیلات خواه ارایه هر گونه برنامه زمان بندی 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 آن چه بانک مرکزی تعیین خواهد نمود، ممنوع است.
- ماده ۱۶ میزان تسهیلات خرید و ساخت مسکن اعطایی توسط مؤسسه بنا به سیاست های بانک مرکزی تعیین میشود.
- فصل چهارم - سایر مقررات
- ماده ۱۷ به جز احکام خاص که در این دستورالعمل تصریح شده است مؤسسه موظف به رعایت تمامی قوانین آیین نامه نحوه تأسیس و اداره مؤسسات اعتباری غیر دولتی مصوبات شورای پول و اعتبار مفاد اساسنامه مصوب و بخشنامه ها و دستورالعمل های بانک مرکزی و سایر مقررات مربوط میباشد.
- ماده ۱۸ در صورت اشتغال به هرگونه عملیات بدون رعایت مقررات این دستور العمل بانک مرکزی مکلف به اعمال اقدامات لازم در چارچوب قانون پولی و بانکی کشور قانون تنظیم بازار غیر متشکل پولی و سایر قوانین و مقررات مربوط در مورد مؤسسات و افراد متخلف خواهد بود.
- این دستور العمل مشتمل بر ۱۸ ماده و ۴ تبصره در یکهزار و دویست و بیست و سومین جلسه مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۱۶ شورای پول و اعتبار به تصویب رسید.