

قرارداد مشارکت مدنی داخلی

ماده ۱- طرفین قرارداد

این قرارداد براساس قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۲/۰۶/۰۸ مجلس شورای اسلامی و آیین نامه‌ها، دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌های ابلاغی از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، بین امضاء کنندگان زیر منعقد می‌گردد:

الف- بانک شعبه کد به نشانی

با نمایندگی آقای/ خانم که از این پس در این قرارداد بانک نامیده می‌شود،

ب- (در صورتی که تسهیلات گیرنده شخص حقیقی باشد)

آقای/ خانم فرزند تاریخ تولد شماره شناسنامه محل صدور شماره سریال شناسنامه

..... کد ملی / شماره اختصاصی اتباع خارجی کد اقتصادی کد پستی به نشانی

..... شماره تماس ثابت شماره تلفن همراه

..... پست الکترونیکی

(در صورتی که تسهیلات گیرنده شخص حقوقی باشد)

شرکت ثبت شده به شماره مورخ اداره ثبت شرکت‌های کد

اقتصادی شناسه ملی / شماره اختصاصی اتباع خارجی با نمایندگی آقای/ خانم

فرزند شماره شناسنامه تاریخ تولد کد ملی / شماره اختصاص اتباع خارجی

دارنده / دارندگان امضای مجاز شرکت طبق آگهی منتشره در روزنامه رسمی شماره مورخ کد پستی به

نشانی شماره تماس ثابت شماره تلفن همراه پست الکترونیک

..... که از این پس در این قرارداد شریک نامیده می‌شود.

ج- ضامن / ضامنین (در صورت اخذ ضمانت حسب صلاحدید بانک)

(در صورتی که ضامن / ضامنین شخص حقیقی باشد)

آقای/ خانم فرزند تاریخ تولد شماره شناسنامه محل صدور شماره سریال شناسنامه

..... کد ملی کد پستی به نشانی شماره تماس ثابت

..... شماره تلفن همراه پست الکترونیکی

(در صورتی که ضامن / ضامنین شخص حقوقی باشد)

شرکت ثبت شده به شماره مورخ اداره ثبت شرکت‌های شناسه

ملی با نمایندگی آقای/ خانم فرزند تاریخ تولد شماره شناسنامه کد ملی

..... دارنده / دارندگان حق امضای مجاز شرکت طبق آگهی منتشره در روزنامه رسمی شماره مورخ

..... کد پستی به نشانی شماره تماس ثابت شماره تلفن همراه پست

الکترونیک

د- راهن / راهنین (در صورتی که راهن / راهنین که شخص حقیقی باشد)

آقای/ خانم فرزند تاریخ تولد شماره شناسنامه محل صدور شماره سریال شناسنامه

..... کد ملی کد پستی به نشانی شماره تماس ثابت

..... شماره تلفن همراه پست الکترونیکی

(در صورتی که راهن / راهنین شخص حقوقی باشد)

شرکت ثبت شده به شماره مورخ اداره ثبت شرکت‌های کد اقتصادی

..... شناسه ملی با نمایندگی آقای/ خانم فرزند تاریخ تولد شماره شناسنامه کد ملی

..... دارنده / دارندگان حق امضای مجاز شرکت طبق آگهی منتشره در روزنامه رسمی شماره مورخ

..... کد پستی به نشانی شماره تماس ثابت شماره تلفن همراه پست

الکترونیک

تبصره: نشانی، پست الکترونیک و تلفن‌های بانک، شریک و ضامن/ ضامنین همان موارد مندرج در این ماده است. چنانچه یکی از اشخاص مزبور نشانی، پست الکترونیک و تلفن‌های خود را تغییر دهد باید موضوع را به صورت کتبی به طرف‌های دیگر ابلاغ کند. تا وقتی که تغییر موارد فوق، کتباً به طرف دیگر ابلاغ نشده باشد، کلیه مکاتبات و مراسلات و ابلاغیه‌ها و اخطاریه‌های اجرایی و غیره، حسب مورد از طریق نشانی، پست الکترونیک و تلفن‌هایی که در این ماده قید شده است، و یا سامانه ابلاغ الکترونیکی اوراق اجرائی ارسال می‌شود و ابلاغ شده تلقی می‌گردد.

ماده ۲- موضوع قرارداد که از این پس در این قرارداد طرح نامیده می‌شود عبارت است از: سرمایه‌گذاری و اقدام در امر احداث و تکمیل واحد مسکونی در پلاک ثبتی فرعی از اصلی واقع در بخش حوزه ثبتی ثبت دفتر که سند مالکیت آن به شماره چاپی در تاریخ صادر گردیده است به نشانی شریک متعهد است ساختمان مورد مشارکت را با اسکلت در بلوک طبقه، مشتمل بر واحد مسکونی با مجموع زیربنای متر مربع مطابق نقشه های مصوب و با رعایت پروانه ساختمانی شماره مورخ صادره از به شرح مفاد این قرارداد احداث/ تکمیل و آماده بهره‌برداری نماید.

ماده ۳- باتوجه به ارزیابی و بررسی‌های انجام شده از طرف بانک، هزینه کل اجرای طرح موضوع مشارکت، به اطلاع شریک رسیده است و با قبول و موافقت شریک، بانک با پرداخت مبلغ (به حروف) به عنوان سهم‌الشرکه به نسبت درصد در طرح موضوع مشارکت شریک و مالک شد.

ماده ۴- بانک و شریک موافقت نمودند که بانک سهم‌الشرکه خود را به حساب مشترک نزد بانک واریز نماید. واریز سهم‌الشرکه بانک به حساب مشترک و استفاده از وجوه حساب مشترک مندرج در این ماده متناسب با پیشرفت طرح به صورت تدریجی با رعایت شرایط این قرارداد صورت می‌گیرد.

ماده ۵- طبق ارزیابی انجام شده توسط بانک (که مورد قبول شریک می‌باشد) شریک بخشی از سهم‌الشرکه خود را به مصرف اجرای قسمتی از طرح موضوع مشارکت رسانده و متعهد گردید سرمایه مشارکت مدنی را به تشخیص و تأیید بانک به مصرف اجرای بقیه طرح موضوع مشارکت برساند و یا به محض درخواست بانک، سهم‌الشرکه خود را نقداً به حساب مشترک مشارکت واریز نماید.

تبصره: تشخیص بانک در مورد مصرف شدن سهم‌الشرکه شریک در جهت اجرای طرح موضوع مشارکت و یا واریز آن به حساب مشترک مشارکت، برای شریک معتبر و لازم‌الاجرا می‌باشد. مصرف شدن وجوه برداشت شده قبلی در محل طرح موضوع مشارکت و پرداخت سهم‌الشرکه، در هر مرحله موکول به تأیید کتبی بانک می‌باشد.

ماده ۶- مدت این قرارداد از زمان انعقاد به مدت تعیین گردید و شریک ضمن عقد خارج لازم، حق رجوع و فسخ قرارداد را از خود سلب و ساقط نمود.

ماده ۷- اداره امور شرکت مدنی با رعایت مفاد قرارداد حاضر و قوانین جاری، تبرعاً به عهده شریک و با نظارت و تأیید بانک می‌باشد و شریک متعهد و ملتزم گردید اجرای طرح را طبق پروانه ساختمانی و نقشه‌های مصوب، اسناد، مدارک، مجوزهای لازم و قانونی اخذ شده مورد توافق از هر حیث و هر جهت رأساً و با نظارت بانک انجام دهد و از این جهت هیچ گونه مسئولیتی متوجه بانک نمی‌باشد.

تبصره: شریک در حکم امین است و بانک حق دارد پس از احراز قصور شریک در مدیریت شرکت مدنی از اذن خود در مدیریت شریک رجوع نموده و ضمن داشتن اختیار صدور اجرائیه، می‌تواند با استفاده از وجوه موجود در حساب مشترک مشارکت، نسبت به تکمیل طرح موضوع مشارکت اقدام و عندالاقضاء هزینه‌های اضافی را پرداخت و به عنوان افزایش سهم‌الشرکه خود منظور نماید.

ماده ۸- شریک متعهد گردید که به هیچ وجه، بیش از سهم‌الشرکه واریز شده به حساب و یا تحویل شده به مدیر یا مدیران شرکت، مجاز به انجام معامله و قبول تعهدات مالی نمی‌باشد. شریک قبول و تعهد نمود کلیه هزینه‌های اضافه بر هزینه اجرای طرح موضوع این قرارداد به شرح ماده سه را از اموال و منابع خود تأمین و پرداخت نماید. شریک جمع هزینه‌های مزبور را در ازای دریافت مبلغ هزار ریال به بانک صلح نمود و ضمن عقد صلح مزبور قبول نمود که سهم‌الشرکه بانک تغییری نیابد و افزایش

هزینه‌ها تأثیری در میزان سهم‌الشرکه مندرج در این قرارداد نداشته باشد. همچنین شریک حق انتفاع از زمین مورد مشارکت را در ازای دریافت یک هزار ریال دیگر به بانک صلح نمود.

ماده ۹- مشارکت بانک و شریک در طرح موضوع مشارکت، به صورت مشاع بوده و کلیه احکام و اموال مشاعی نسبت به آن جاری است. همچنین شریک حق تقاضای افزایش مال مشترک و هرگونه معامله اعم از عین و منفعت و ایجاد حقوق برای اشخاص ثالث نسبت به اموال موضوع مشارکت و حق فسخ و رجوع از قرارداد را ضمن عقد صلح فوق از خود سلب و ساقط نمود.

تبصره: انعقاد قرارداد توسط شریک با پیمانکار و یا پیمانکاران به منظور اجرای قرارداد با اطلاع قبلی و تأیید کتبی و نظارت بانک بلا اشکال است.

ماده ۱۰- شریک تعهد نمود امکان بازدید بانک را از محل اجرای طرح فراهم و در هر زمان که بانک به تشخیص خود گزارش مربوط به نحوه فعالیت شریک را مطالبه نماید، شریک بلافاصله گزارش مربوطه را تهیه و به ضمیمه مدارک مربوط به بانک تسلیم نماید.

ماده ۱۱- شریک با امضای این قرارداد متعهد گردید مدیریت منابع و مصارف موضوع مشارکت را به نحوی به انجام رساند که در پایان دوره مشارکت، سهم‌الشرکه متعلقه بانک به علاوه سود مورد انتظار موضوع مشارکت به حساب بانک منظور گردد. در غیر این صورت شریک ملتزم و متعهد گردید سهم‌الشرکه متعلقه بانک به علاوه سود مورد انتظار طرح موضوع مشارکت، وجه التزام، هزینه‌ها و ضرر و زیان وارده را به بانک صلح و تبرعاً از اموال خود تأمین و پرداخت نماید.

ماده ۱۲- هر یک از طرفین مالک بخش مشاعی مشخص شده به شرح مندرج در این قرارداد بوده و در پایان مشارکت، شریک متعهد است که سهم‌الشرکه بانک را به قیمت روز و به تقویم بانک (که حداقل برابر با اصل سرمایه و سود مورد انتظار می‌باشد) خریداری نموده و بهای سهم‌الشرکه را به بانک پرداخت نماید. شریک ضمن عقد صلح موضوع ماده هشت، بانک را وکیل بلا عزل قرارداد که اگر شریک از اجرای این تعهد و خرید سهم‌الشرکه خودداری ورزد، بانک می‌تواند نسبت به فروش سهم‌الشرکه خود به شریک اقدام نماید در این صورت بهای سهم‌الشرکه که به ترتیب فوق مشخص شود، بدهی قطعی شریک به بانک خواهد بود. ضمن اینکه بانک حق و اختیار دارد که سهم‌الشرکه خود را به هر شخص دیگری که صلاح می‌داند واگذار نماید.

تبصره: در تمامی موارد مندرج در این قرارداد، چنانچه ارزیابی سهم‌الشرکه بانک به قیمت روز بیش از اصل سرمایه و سود مورد انتظار اعلامی باشد، مبلغ تعیین شده توسط ارزیاب بانک، مبنای تعیین قیمت واگذاری سهم‌الشرکه بانک به خریدار/ شریک خواهد بود.

ماده ۱۳- شریک به موجب این قرارداد تعهد نمود:

۱-۱۳- در اثناء یا پایان مدت مشارکت و در صورت درخواست بانک، بلافاصله حصه قابل فروش بانک را به قیمت روز بر اساس تقویم بانک که حداقل به مبلغ اصل سهم‌الشرکه پرداختی بانک، سود و سایر هزینه‌های انجام شده طبق قرارداد حاضر، خریداری و یا با هماهنگی و نظارت و تأیید کتبی و قبلی بانک، آن را به شخص ثالث به فروش رسانده و طبق جدول محاسباتی که از سوی بانک به رویت شریک می‌رسد، با بانک تسویه حساب نماید.

۲-۱۳- هرگاه به هر علت و جهتی، اقدام قضایی و قانونی علیه شریک از طرف شخص یا اشخاص ثالث صورت گیرد به نحوی که به هر عنوان انجام موضوع مشارکت از طرف شریک میسر نگردد، رفع اشکال و مانع و همچنین مسئولیت امر به عهده شریک بوده و شریک مسئول جبران ضرر و زیان بانک و عواقب ناشی از تأخیر در اجرای موضوع مشارکت خواهد بود.

۳-۱۳- در مواردی که شریک در اثنای مدت این قرارداد یا پس از آن، به تشخیص بانک از مفاد این قرارداد تخلف نماید، در این صورت بانک حق فسخ قرارداد را خواهد داشت و به محض اعلام بانک شریک می‌بایست نسبت به خرید سهم‌الشرکه بانک به ارزش روز سهم‌الشرکه که حداقل برابر با اصل سهم‌الشرکه پرداختی به اضافه سود مورد انتظار خواهد بود اقدام نموده و حاصل فروش را بانضمام وجه التزام متعلقه به بانک پرداخت نماید. در صورت عدم اقدام شریک، بانک حق دارد با اختیار حاصل از وکالت موضوع ماده دوازده، نسبت به انجام مراتب فوق (انتقال سهم‌الشرکه به قیمت روز به شریک) اقدام نماید. در این صورت مبلغ تعیین شده به عنوان طلب مسلم بانک و دین محقق شریک به بانک بوده و بر ذمه وی تعلق خواهد گرفت. بر این اساس شریک قبول نمود که مبلغ تعیین شده را که حداقل معادل اصل سهم‌الشرکه پرداخت شده بانک و سود مورد انتظار با اضافه وجه التزام مندرج در این قرارداد به تناسب مدت سپری شده و سایر هزینه‌های انجام شده می‌باشد، به بانک پرداخت نماید.

۱۳-۴- در صورت عدم پرداخت وجوه مذکور در مواد قبلی در سررسید مقرر، از تاریخ سررسید تا تاریخ تسویه کامل با بانک و همچنین در مواردی که شریک در اثنای مدت این قرارداد به تشخیص بانک از مفاد این قرارداد تخلف نماید، از تاریخ اعلام تخلف اخیر توسط بانک مبلغی علاوه بر وجوه تأدیه نشده، به عنوان وجه التزام تأخیر تأدیه دین، که طبق فرمول زیر توسط بانک محاسبه و اعلام می‌گردد پرداخت نماید:

تعداد روز* (۶ درصد + سود متعلقه) * مانده مطالبات

تعداد روزهای واقعی سال * ۱۰۰

تبصره ۱: مانده مطالبات مندرج در فرمول این ماده شامل مانده از اصل سهم الشرکه پرداختی بانک به علاوه سود مورد انتظار می‌باشد که شریک ضمن عقد خارج لازم تقبل و ملزم به پرداخت آن گردید.

تبصره ۲: مبنای محاسبه وجه التزام تأخیر تأدیه دین در خصوص مواردی که تخلف شریک ناشی از ارائه اطلاعات نادرست مؤثر در انعقاد و اجرای این قرارداد و یا مصرف تسهیلات در محلی خارج از موضوع قرارداد باشد، تاریخ پرداخت مبالغ توسط بانک در اجرای قرارداد حاضر می‌باشد.

ماده ۱۴- بانک پس از گذشت حداکثر دو ماه از سررسید تسهیلات و عدم بازپرداخت آنها توسط شریک و یا بلافاصله پس از حال شدن دیون شریک، باید موضوع را از طریق موارد مندرج در تبصره ماده ۱ این قرارداد و اصلاحیه‌های اعلامی احتمالی، به اطلاع ضامن/ ضامنین و وثیقه‌گذاران برساند.

ماده ۱۵- ضامن/ ضامنین با علم و اطلاع و وقوف کامل راجع به مندرجات این قرارداد و کمیت و کیفیت تعهدات شریک، مشترکاً و متضامناً انجام کلیه تعهدات و پرداخت بدهی‌هایی که در ارتباط با انجام موضوع این قرارداد به عهده شریک است را تعهد نمودند و بانک به استناد این قرارداد حق دارد علاوه بر مراجعه به شریک، به هر یک از ضامنین، منفرداً و یا مشترکاً مراجعه و ایفای تعهدات قرارداد را مطالبه و وجوه متعلقه را وصول نماید.

ماده ۱۶- شریک و ضامن/ ضامنین طی عقد خارج لازم به طور غیرقابل رجوع به بانک اجازه و اختیار دادند که هرگونه مطالبات خود ناشی از این قرارداد را در صورت عدم پرداخت، از موجودی هر یک از حساب‌ها (ریالی و ارزی) و اموال و اسناد آنان نزد بانک و یا سایر بانک‌ها و موسسات اعتباری رأساً و بدون نیاز به حکم قضایی یا اجرایی برداشت نموده و به حساب بدهی شریک منظور نماید. در صورتی که وجوه به صورت ارزی باشد بانک آن را به نرخ اعلامی از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران محاسبه و برداشت می‌نماید. اقدام بانک در این خصوص برای شریک و ضامن/ ضامنین غیرقابل اعتراض و لازم‌الاجرا می‌باشد.

تبصره ۱: هرگونه وجوهی که پس از سررسید یا به تعویق افتادن مطالبات این قرارداد به بانک پرداخت و یا از حساب‌ها و اموال و اسناد برداشت می‌شود، ابتدا بابت هزینه‌های قانونی و قضائی منظور شده و مابقی بین سه جزء مانده اصل تسهیلات، سود و وجه التزام تأخیر تأدیه دین تسهیم بالنسبه می‌شود.

تبصره ۲: بانک اقدامات موضوع این ماده را پس از ارسال سه اخطاریه به شریک و ضامن/ ضامنین از طریق موارد مذکور در تبصره ماده ۱ این قرارداد و اصلاحیه‌های اعلامی احتمالی و با مهلت ۱۰ روز برای هر یک از اخطاریه‌های مزبور، اجرایی می‌نماید. برای انجام این کار، بانک ابتدا نسبت به توقیف و برداشت موجودی حساب اقدام نموده و سپس نسبت به ارسال اخطاریه‌های یاد شده و نهایتاً واریز مبالغ به حساب بدهی شریک اقدام خواهد نمود.

ماده ۱۷- دفاتر و صورت حساب‌های بانک در هر مورد معتبر و غیر قابل اعتراض از سوی شریک است و تشخیص تخلف از مقررات و یا هر یک از شرایط و تعهدات این قرارداد با بانک بوده و تعبیر و تفسیر بانک مورد قبول شریک می‌باشد. دفاتر و صورت حساب‌های بانک از نظر اعلام به مراجع قضایی و یا دفتر اسناد رسمی و ادارات و دوایر اجرای ثبت جهت صدور اجرائیه یا محاسبات بعدی در جریان عملیات اجرایی در هر مورد کافی می‌باشد و شریک حق هرگونه ایراد و اعتراض نسبت به مندرجات آن و محاسبات و اقدامات اجرایی بانک و اجرای ثبت را تا استیفای کلیه حقوق بانک و ایفای تعهدات و دیون موضوع قرارداد به طور منجز و غیر قابل عدول از خود سلب و ساقط نمود.

تبصره: طرفین توافق نمودند هرگونه اشتباه در محاسبات بانک قابل برگشت بوده و ضمن قبول محاسبات اصلاحی، نسبت به تنظیم و اصلاح اسناد و اوراق مربوطه اقدام نمایند.

ماده ۱۸- هرگاه بانک برای وصول مطالبات خود درخواست صدور اجرائیه نماید، پرداخت کلیه هزینه‌های اجرایی و مبلغی معادل آیین‌نامه تعرفه حق الوکاله در امور اجرائی و همچنین در صورتی که بانک ناگزیر از توسل به اقدامات قضایی گردد، هزینه‌های

قضایی و دادرسی و کارشناسی حق الوکاله وکیل یا نماینده قضایی و خسارات از هر جهت (طبق تشخیص و اعلام بانک) بر ذمه شریک بوده که علاوه بر انجام سایر تعهدات، ملزم به پرداخت آن می‌باشد. بانک می‌تواند اقدامات یاد شده را راساً یا از طریق برون سپاری و خرید خدمات اشخاص ثالث انجام داده و هزینه‌های مصروفه را به حساب بدهی شریک منظور نماید .

ماده ۱۹- بانک می‌تواند از هر طریق جهت وصول مطالبات خود اقدام نماید و اقدام اولیه بانک مانع از اقدامات همزمان یا بعدی به طریق یا طرق دیگر جهت وصول مطالبات خود نخواهد بود.

ماده ۲۰- بانک به تقاضای شریک مبلغ ده هزار ریال قرض الحسنه به مدت ده سال به شریک پرداخت نمود و شریک ضمن اقرار به دریافت آن تعهد نمود به هنگام تسویه قرارداد یا در پایان مدت مذکور حسب مورد مبلغ مذکور را به بانک مسترد نماید. همچنین شریک ضمن عقد صلح ماده هشت این قرارداد، حق فسخ عقد قرض و استرداد و پرداخت مبلغ قرض را تا تعیین تکلیف مشارکت و تسویه کامل مطالبات بانک از خود سلب و ساقط نمود.

ماده ۲۱- به منظور تضمین حسن اجرای تعهدات ناشی از این قرارداد و بازپرداخت تسهیلات، و همچنین تضمین استرداد و تسویه قرض موضوع ماده بیست این قرارداد وثیقه/ وثایق ذیل توسط شریک و یا وثیقه‌گذاران در وثیقه بانک مستقر گردید. قبض و اقباض در خصوص مورد وثیقه مندرج در این ماده به عمل آمد و مورد وثیقه مجدداً به طور صحیح و سالم تحویل مالک یا مالکین مورد وثیقه داده شد. تمام وثیقه در مقابل هر میزان از مطالبات بانک ناشی از تعهدات شریک در رهن بانک قرار دارد و بانک حق دارد برای وصول هر مقدار از مطالبات خود وفق مقررات قانون ثبت از تمام وثیقه استفاده نماید.

گروگان عبارت است از:

.....
.....
.....
تبصره ۵: راهن/ وثیقه‌گذار اقرار نمود که نسبت به عین و منافع مورد رهن این سند هیچگونه حقی برای غیر ایجاد ننموده و مورد رهن مستحق غیر نمی‌باشد. لذا شریک مکلف گردید چنانچه به هر دلیل گروگان قبل از استهلاك کامل بدهی فک شود، بلافاصله نسبت به ترهین وثیقه جدید واجد شرایط گروگان‌های بانک که تکافوی مطالبات بانک را بنماید اقدام نماید. در صورت عدم اقدام شریک، بانک حق فسخ این قرارداد را خواهد داشت. در این صورت به محض اعلام بانک شریک می‌بایست نسبت به خرید سهم‌الشرکه بانک و پرداخت ارزش روز سهم‌الشرکه که وفق مفاد مندرج در این قرارداد تعیین می‌گردد اقدام نماید. ضمناً بانک حق دارد با اختیار حاصل از وکالت موضوع ماده دوازده، نسبت به انجام مراتب فوق (انتقال سهم‌الشرکه به ارزش روز به شریک) اقدام و مطالبات حاصل را به نحو مقتضی وصول نماید.

ماده ۲۲- شریک/ وثیقه‌گذار/ راهن تعهد نمود که در صورت تقاضای بانک، هر آنچه مورد وثیقه قرار می‌گیرد و همچنین اموال موضوع عملیات ناشی از این قرارداد را پس از امضای قرارداد حاضر، در مدت انجام آن، همه ساله به مبلغی که مورد موافقت بانک باشد در برابر آتش سوزی، انفجار، زلزله، سیل، صاعقه و سایر خطرات مرتبطی که بانک تعیین می‌کند نزد یکی از شرکت‌های بیمه مجاز، به هزینه خود به نفع بانک بیمه نماید و بیمه‌نامه را بلا درنگ به بانک تسلیم کند. همچنین پانزده روز قبل از انقضای مدت بیمه، مدارک تجدید بیمه را به بانک ارائه دهد. در صورتی که شریک تعهدات خود را به شرح فوق انجام ندهد بانک می‌تواند موضوع مشارکت و وثایق را وکالتاً از طرف شریک به هزینه خود بیمه نموده و مبلغ هزینه شده را از شریک مطالبه یا به حساب شریک منظور نماید. بدیهی است وکالت مذکور نافی تعهدات و مسئولیت‌های شریک نخواهد بود. در هر صورت پرداخت سهم‌الشرکه بانک موکول به ارائه بیمه‌نامه و یا تأمین هزینه‌های بیمه‌نامه مربوط توسط شریک نزد بانک خواهد بود. ضمناً شریک یا وثیقه‌گذار/ راهن مکلف است در صورت بروز خسارت به موارد بیمه شده، سریعاً به بیمه‌گر و بانک اطلاع دهد. در صورتی که بانک نسبت به دریافت خسارت از شرکت بیمه اقدام می‌نماید، حق دارد که مبالغ دریافتی را در اختیار وثیقه‌گذار یا شریک قرار دهد تا نسبت به اصلاح و تعمیر و بازسازی مورد وثیقه اقدام نمایند یا اینکه مبالغ دریافتی را به حساب بدهی شریک موضوع این قرارداد منظور نماید .

ماده ۲۳- در صورتی که به تشخیص بانک، شریک و یا وثیقه‌گذار/ راهن یا ضامن/ ضامنین از مفاد این قرارداد تخلف نمایند، بانک می‌تواند نسبت به صدور اجرائیه جهت وصول مطالبات خود به طرفیت هر یک از اشخاص یاد شده اقدام نماید.

ماده ۲۴- شریک و راهن و مالک یا مالکین مورد وثیقه، متعهد و ملتزم گردیدند که:

۲۴-۱- از هرگونه معامله تحت هر عنوان نسبت به عین و منافع مورد وثیقه و طرح موضوع مشارکت تحت هر عنوان حتی به صورت صلح و وکالت بدون اجازه کتبی بانک خودداری نمایند. بنابراین هرگونه نقل و انتقال عین، منافع و سایر حقوق متصوره شرعی و عرفی و قانونی موارد وثیقه و طرح موضوع مشارکت بدون موافقت بانک باطل و از درجه اعتبار ساقط می‌باشد.

۲۴-۲- بدون موافقت بانک در موارد وثیقه تغییری ایجاد ننمایند و از انجام هر اقدامی که موجب نقصان بهای موارد وثیقه باشد خودداری نمایند.

۲۴-۳- در صورتی که در مورد وثیقه علاوه بر مستحذات، تأسیسات و تجهیزات فعلی، مستحذات و تأسیسات و تجهیزات دیگری اضافه شود جزء موارد وثیقه و رهن خواهد بود.

۲۴-۴- در صورتی که قبل از فک این سند، تمام یا قسمتی از موارد وثیقه یا طرح موضوع مشارکت، در معرض اجرای طرح‌های مؤسسات و شرکت‌های دولتی و شهرداری و امثال آن قرار گیرد، بانک، قائم‌مقام و وکیل بلاعزل و وصی بعد از فوت مالک یا مالکین مورد وثیقه یا طرح موضوع مشارکت است که کلیه تشریفات قانونی را انجام دهد و با امضاء اسناد و دفاتر مربوط، وجوهی را که از طرف مؤسسه ذیربط در قبال تملک تمام یا قسمتی از موارد وثیقه پرداخت خواهد شد، به صورت نقدی یا اقساطی دریافت کند و پس از کسر و احتساب هزینه‌های متعلقه، مطالبات خود را از محل باقی‌مانده وجه وصول نماید. هرگاه بهای ملک در صندوق ثبت یا دادگستری سپرده باشد، بانک حق دریافت وجوه سپرده را به میزان هزینه‌های متعلقه و مطالبات خود خواهد داشت. در صورتی که وجوه وصول شده و یا موارد وثیقه موضوع این بند تکافوی مطالبات بانک را ننماید، شریک متعهد گردید کلیه بدهی‌های خود را بنا به تشخیص بانک فوراً بپردازد.

۲۴-۵- قبل از انتقال منافع مورد وثیقه تحت هر عنوان از بانک تأییدیه کتبی اخذ نمایند.

۲۴-۶- در صورتی که مورد وثیقه به تملک بانک درآید، محل مورد وثیقه را تخلیه و تحویل بانک نمایند. در غیر این صورت بانک می‌تواند به استناد مفاد این قرارداد و نیز سند انتقال اجرائی از طریق ادارات ثبت اسناد و املاک و یا مراجع ذیصلاح قضائی ملک مورد انتقال را تخلیه و تصرف نماید.

۲۴-۷- پس از تکمیل طرح موضوع مشارکت نسبت به اخذ گواهی پایانکار و صورتمجلس تفکیکی و سایر مدارک لازم از سازمان‌های ذیربط اقدام نماید.

ماده ۲۵- کلیه وکالت‌های تفویضی به بانک و نیز تمامی شرایط قرارداد حاضر، ضمن عقد خارج لازم که برای طرفین معین است و با سلب حق عزل و ضم وکیل و امین و غیره می‌باشد.

ماده ۲۶- شریک و ضامنین و رهن و وثیقه‌گذاران قبول نمودند در صورتی که بانک مطالبات این قرارداد را به اشخاص دیگر منتقل کند، تضمینات و وثایق این قرارداد به تعهدات لاحق نیز منتقل شده و کماکان بابت تعهدات انتقال یافته در رهن و وثیقه باقی باشد.

ماده ۲۷- شریک/ ضامن/ رهن/ وثیقه‌گذار قبول نمودند بانک می‌تواند هرگونه داده و اطلاعات ایشان را در اختیار شرکت سنجش اعتبار مورد تأیید بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران قرار دهد.

ماده ۲۸- شرایط عمومی

۲۸-۱- چنانچه شریک از ایفای هر یک از تعهدات ناشی از این قرارداد امتناع نماید بانک می‌تواند هرگونه اقدامی برای وصول مطالبات معوق خود (مباشراً یا از طریق خرید خدمات سایر اشخاص) اعمال نموده و هزینه‌های مربوطه را بر اساس تشخیص خود محاسبه و به حساب بدهی وی منظور نماید. همچنین در صورتیکه بانک ناگزیر از توسل به اقدامات اجرائی و قضائی گردد، پرداخت کلیه هزینه‌های ثبتی و اجرائی و قضائی و دادرسی و حق‌الوکاله وکیل و نماینده قضایی و خسارات از هر جهت (طبق تشخیص و اعلام بانک) بر ذمه شریک است که در اجرای تبصره یک الحاقی به ماده ۱۵ اصلاحی قانون عملیات بانکی بدون ربا مطالبه و وصول خواهد شد.

۲۸-۲- شریک اقرار نمود که این قرارداد با رعایت شرایط و مقررات بانک تنظیم شده است. لذا چنانچه به تشخیص بانک احراز گردد شریک در اثر وقوع هرگونه تقلب و تخلف یا با توسل به یکی از اعمال مندرج در بندهای ماده یک آیین‌نامه پیشگیری و مبارزه با رشوه در دستگاه‌های اجرایی مصوب ۱۳۸۳ هیئت وزیران مبادرت به انعقاد این قرارداد و استفاده از تسهیلات بانک نموده است، بانک حق دارد نسبت به فسخ مشارکت و وصول مطالبات و همچنین سایر خسارات وارده به خود وفق مفاد این قرارداد اقدام نماید و شریک/ رهن/ وثیقه‌گذار/ ضامن حق هرگونه ادعا و اعتراض نسبت به تشخیص و اقدامات بانک را از خود سلب و ساقط نمود.

۲۸-۳- در اجرای قانون مبارزه با پولشویی و آیین‌نامه و دستورالعمل‌های اجرایی آن، شریک ضمن تعهد به رعایت قانون و سایر مقررات و ضوابط مبارزه با پولشویی و همچنین ارائه اطلاعات، مدارک و مستندات دقیق و صحیح مورد نیاز بانک در این خصوص، اقرار و تصریح نمود که آخرین اطلاعات و مشخصات سجلی، ثبتی و پستی خود و مستندات و مدارک مربوطه را به صورت صحیح و به روز به بانک اعلام و ارائه نموده است، و متعهد گردید در صورت هرگونه تغییر در مشخصات سجلی (درمورد اشخاص حقیقی) و ثبتی اعم از شرکت‌نامه/ اساسنامه/ تصمیمات هیئت مدیره/ صاحبان امضای مجاز(درمورد اشخاص حقوقی)، بلافاصله نسبت به اعلام تغییرات و به روز رسانی اطلاعات ارائه شده با مستندات مربوطه ضمن تسلیم مدارک لازم به بانک و سازمان ثبت احوال کشور (حسب مورد) اقدام نماید.

همچنین شریک متعهد شد مبادرتاً از تسهیلات/ خدمات موضوع این قرارداد استفاده نموده و در این خصوص برای دیگران هیچگونه حقی ایجاد نماید به ترتیبی که برای سایر اشخاص تحت هیچ عنوان جزئاً یا کلاً امکان استفاده از تسهیلات/ خدمات موضوع این قرارداد فراهم نشود و در صورت اقدام خلاف این تعهد، و همچنین در صورت تشخیص بانک مبنی بر تخلف وی از هر یک از تعهدات فوق، بانک حق دارد ضمن فسخ قرارداد مشارکت و جلوگیری از ارائه تسهیلات/ خدمات موضوع این قرارداد به شریک، نسبت به فروش سهم‌الشرکه خود به شریک به ارزش روز سهم‌الشرکه که حداقل برابر با اصل مبلغ پرداختی به اضافه سود مورد انتظار و وجه‌التزام متعلقه طبق مفاد این قرارداد خواهد بود اقدام نماید. در این صورت مبلغ تعیین شده به عنوان طلب سهم بانک و دین محقق شریک بوده و شریک قبول و تعهد نمود بلافاصله مبلغ تعیین شده را به بانک پرداخت نماید. در غیر این صورت بانک حق دارد جهت وصول مطالبات و همچنین سایر خسارات وارده به خود وفق مفاد این قرارداد اقدام نماید و شریک حق هرگونه ادعا و اعتراض نسبت به تشخیص و اقدامات بانک را از خود سلب و ساقط نمود.

۲۸-۴- در صورت فوت شریک/ شرکاء (در هنگامی که شریک شخص حقیقی است) چنانچه ورثه وی قرارداد مشارکت مدنی را تأیید نمایند، قرارداد به قوت خود باقی خواهد ماند (اعلام قبولی کتبی وراثت به بانک به منزله امضا و تنفیذ این قرارداد خواهد بود) در غیر این صورت مشارکت منفسخ می‌گردد و بانک حق دارد طبق مفاد این قرارداد و مقررات قانونی، حقوق خود را استیفا نماید. در این صورت چنانچه وجوه مصرف نشده‌ای در حساب مشترک مشارکت موجود باشد، بانک حق دارد آن را بابت تسویه بخشی از سرمایه مشارکت ناشی از این قرارداد منظور نموده و نسبت به وصول باقی مطالبات خود اقدام نماید.

۲۸-۵- در صورت تعدد مالکیت پلاک مورد مشارکت، مسئولیت شرکاء (کلیه مالکین) در خصوص انجام مورد مشارکت و ایفاء کلیه تعهدات موضوع این قرارداد در قبال بانک تضامنی بوده و قابل تفکیک و تجزیه نمی‌باشد. لذا تمامی شرکاء مشترکاً و متضامناً مکلف به ایفاء تعهدات ناشی از این قرارداد می‌باشند و بانک در این خصوص حق مراجعه به هریک از شرکاء را منفرداً، مشترکاً و متضامناً دارد.

۲۸-۶- شریک تعهد و تقبل نمود به منظور اطلاع سایر اشخاص، اطلاعیه‌ای مبنی بر اینکه احداث ساختمان با مشارکت بانک مسکن بوده و کلیه واحدهای در حال ساخت در رهن و وثیقه بانک می‌باشد، در محل طرح موضوع مشارکت نصب نماید.

۲۸-۷- بانک حق دارد هر موقع لازم بداند برای ارزیابی و نظارت بر حسن انجام تعهدات شریک و بازدیدهای فنی به منظور حصول اطمینان از عملیات اجرایی و روند انجام موضوع مشارکت، از مورد مشارکت بازدید نماید و شریک تعهد نمود همواره بدون حق اعتراض وسیله این نظارت و بازدید را فراهم نماید. لذا چنانچه بانک تشخیص دهد شریک در احداث ساختمان طبق برنامه تعیین شده عمل نمی‌نماید یا از تکمیل ساختمان امتناع نموده یا عملیات ساختمانی بدون موافقت بانک، به نحوی از انحاء تعطیل و یا معطل شده و متوقف گردد یا بهر صورت موضوع مشارکت در پایان مدت قرارداد به اتمام نرسد یا در جریان و اجرای کار خسارتی متوجه ساختمان گردد یا شریک برخلاف هریک از تعهدات مندرج در این قرارداد رفتار نماید، بانک حق دارد ضمن فسخ مشارکت، سهم‌الشرکه خود را به قیمت روز که حداقل برابر اصل مبلغ پرداختی و سود مورد انتظار خواهد بود به شریک واگذار نماید و شریک قبول و تعهد نمود بلافاصله قیمت سهم‌الشرکه بانک معادل مبلغ تعیین شده را به علاوه وجه‌التزام تعلق گرفته و هزینه‌های انجام شده به بانک بپردازد. شریک به طور غیر قابل برگشت به بانک اجازه داد در این زمینه طبق ضوابط خود عمل نماید و در صورت عدم واریز مبلغ مذکور به حساب بانک، مبلغ تعیین شده به عنوان طلب مسلم بانک و دین محقق شریک بوده و بر ذمه وی تعلق خواهد گرفت و بانک به عنوان طلبکار اجازه دارد برای وصول مطالبات خود و حسب مورد خسارات وارده به کلیه حساب‌های بانکی یا سایر اموال شریک نزد خود مراجعه یا از طریق صدور اجرائیه یا هر طریق قانونی دیگر که مصلحت بداند طبق مفاد این قرارداد اقدام نماید. شریک قبول نمود در صورت تأخیر در پرداخت مطالبات بانک، از تاریخ سررسید/ فسخ

قرارداد تا تاریخ واریز و تسویه کامل مطالبات بانک، وجه التزام مندرج در این قرارداد بر ذمه وی تعلق خواهد گرفت که به انضمام مانده بدهی و سایر هزینه‌های قانونی باید به بانک بپردازد. در این صورت چنانچه وجوه مصرف نشده‌ای در حساب مشترک مشارکت موجود باشد بانک حق دارد وجوه مزبور را برداشت و نسبت به وصول باقیمانده مطالبات خود اقدام نماید. تشخیص بانک برای احراز تخلف و عدم انجام تعهدات شریک و همچنین تعیین مطالبات و خسارات وارده به بانک مورد قبول شریک/ راهن و کافی برای اقدامات قانونی به منظور وصول مطالبات بانک می‌باشد.

۲۸-۸- با توافق طرفین پس از تکمیل ساختمان موضوع مشارکت، قیمت فروش آن و همچنین ارزش سهم‌الشرکه هر یک از طرفین طبق ضوابط بانک (که بشرح این قرارداد مورد قبول شریک می‌باشد) تعیین می‌گردد و بانک می‌تواند سهم خود را در واحدهای احدائی موضوع این قرارداد طبق ضوابط مورد عمل خود نقداً یا بصورت اقساطی به شریک واگذار نماید. در این صورت شریک متعهد به خریداری سهم‌الشرکه بانک بر اساس ارزیابی بانک است. در صورت عدم موافقت بانک با فروش اقساطی سهم شرکت خود، شریک باید بلافاصله نسبت به "خرید نقدی و دفعتاً واحده" سهم‌الشرکه بانک بر اساس قیمت‌گذاری بانک اقدام نماید.

۲۸-۹- شریک قبول نمود چنانچه قیمت روز فروش مورد مشارکت (بر اساس ارزیابی بانک) کمتر از قیمت تمام شده آن باشد، سهم بانک بر مبنای قیمت تمام شده، محاسبه و شریک متعهد و مکلف به خریداری آن با قیمت تمام شده گردید.

۲۸-۱۰- شریک ضمن اعلام اطلاع کامل از ضوابط مقرر درخصوص شرایط مشارکت بانک، ارزیابی مورد مشارکت و تعیین میزان سهم‌الشرکه بانک و نحوه محاسبه آن، اقدامات و محاسبات بانک براساس مقررات مذکور در هر مرحله را قبول نموده و حق هرگونه اعتراض در این زمینه را از خود سلب و ساقط نمود.

۲۸-۱۱- شریک/ وثیقه‌گذار/ راهن به بانک اجازه داد تا در هر زمان بتواند نسبت به انتقال و واگذاری مطالبات یا حقوق خود ناشی از این قرارداد به غیر (تحت هر عنوان) اقدام نماید. بنابراین در صورت انتقال حقوق و مطالبات بانک به غیر، کلیه تضمینات و وثائق قرارداد کماکان به قوت و اعتبار خود باقی بوده و حقوق بانک نسبت به وثیقه نیز به انتقال گیرنده منتقل خواهد شد.

۲۸-۱۲- در اجرای "قانون اجازه کسر اقساط معوقه و استیفای مطالبات بانک مسکن از محل حقوق و دریافتی‌های بدهکاران مصوب ۱۳۶۱" شریک قبول نمود در صورت عدم اجرای تعهدات و تأخیر در پرداخت مطالبات، بانک می‌تواند با ابلاغ موضوع به سازمان متبوع وی تقاضای کسر بدهی معوق از حقوق و مزایا و هرگونه دریافتی نامبرده را بنماید و سازمان متبوع وی نیز با توجه به سلب حق هرگونه ادعا و اعتراض شریک در این خصوص، نسبت به انجام درخواست مزبور و واریز و تسویه بدهی معوق نامبرده اقدام می‌نماید.

۲۸-۱۳- این قرارداد در اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا و اصلاحات و الحاقات قانونی آن منعقد گردید و در حکم سند لازم الاجراء می‌باشد. امضاءکنندگان این قرارداد با علم و اطلاع از کمیت و کیفیت معامله و تعهدات موضوع قرارداد ضمن تفاهم و تراضی با بانک تصریح و تأکید نمودند که این قرارداد در حکم سند رسمی لازم‌الاجراء بوده و تابع مفاد آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی است و هیچگونه اختلافی در مندرجات آن نداشته و مکلف و ملتزم به رعایت آن می‌باشند و خریدار حق هرگونه ایراد و اعتراض نسبت به مندرجات آن و محاسبات و اقدامات اجرائی بانک و اجرای ثبت را تا استیفای کلیه حقوق بانک و ایفای تعهدات و دیون موضوع قرارداد از خود سلب و ساقط نمود.

این قرارداد در ۲۸ ماده و ۹ تبصره و در ... نسخه تنظیم و به رویت کامل بانک، شریک، ضامنین، راهن/ وثیقه‌گذاران رسید و ایشان ضمن اقرار به اطلاع و آگاهی کامل از مفاد این قرارداد و پذیرش تبعات حقوقی و قانونی ناشی از آن به امضای تمامی صفحات آن مبادرت نمودند و یک نسخه از این قرارداد به هر یک از آنها تسلیم گردید.