



بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

سبک‌کالی

شماره: ۹۵/۲۱۶۱۲۲

تاریخ: ۱۳۹۵/۰۷/۰۸

دارد

شماره:

تاریخ:

پوست:

"اقتصاد مقاومتی، اقدام و عمل"

جهت اطلاع مدیران عامل محترم بانک‌های دولتی، غیر دولتی (به استثنای بانک‌های قرض‌الحسنه)، شرکت دولتی پست‌بانک، موسسات اعتباری غیربانکی، بانک مشترک ایران - ونزوئلا و بانک بین‌المللی کیش ارسال می‌شود.

با سلام؛

احتراماً، همان‌گونه که استحضار دارند، نظام تأمین مالی بخش مسکن در کشور با چالش‌هایی 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 بهره‌گیری از رویکردهای اثرگذار در تأمین مالی مسکن به همراه ایجاد نهادهای جدید می‌تواند راهکار مطلوبی برای برون‌رفت از این شرایط باشد. از جمله نهادهایی که می‌تواند نقش مؤثری در توسعه نظام تأمین مالی بخش مسکن ایفا نماید، می‌توان به مؤسسات پس‌انداز و تسهیلات مسکن منطقه‌ای اشاره نمود. مؤسسات مذکور، می‌توانند از طریق جذب پس‌اندازهای خرد و اعطای تسهیلات مسکن در مناطق جغرافیایی مشخص به تأمین مالی بخش مسکن در آن مناطق کمک نمایند.

مؤسسات پس‌انداز و تسهیلات مسکن که در بیشتر کشورها تحت عنوان مؤسسات پس‌انداز و وام (Savings and Loan Associations) و یا دیگر عناوین مشابه وجود دارند، در واقع نوعی از نهادهای مالی هستند که سپرده‌های پس‌انداز خرد را دریافت کرده و وام‌های مسکن ارائه می‌کنند. هدف اصلی تأسیس این‌گونه مؤسسات، ارائه وام‌های رهنی برای خرید ملک مسکونی در مناطق جغرافیایی مشخص است. با فراهم نمودن بستر تأسیس مؤسسات پس‌انداز و تسهیلات مسکن، می‌توان انتظار داشت که یکی از زمینه‌های شکل‌گیری 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 برمی‌گردد. در آن دوره با تصویب قانون تشویق پس‌انداز مسکن در سال ۱۳۴۶، تا سال ۱۳۵۸ تعداد ۱۶ شرکت پس‌انداز 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 پس‌انداز و وام مسکن همراه با بانک ساختمان و شرکت سرمایه‌گذاری 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) آیین‌نامه اجرایی تبصره (۲) ماده (۷)



بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

«قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» موضوع تصویب‌نامه شماره ۴۸۳۳۲۸/ت/۱۲۰۶۷۲ مورخ ۱۳۹۳/۱۰/۱۴ هیأت محترم وزیران، «دستورالعمل اجرایی تأسیس، فعالیت و نظارت بر مؤسسات پس‌انداز و تسهیلات مسکن» را تدوین نمود که پس از طرح و بررسی در یک‌هزار و دویست و بیست و سومین جلسه مورخ ۱۳۹۵/۶/۱۶ شورای محترم پول و اعتبار مورد تصویب قرار گرفت. بر این اساس، مؤسسات پس‌انداز و تسهیلات مسکن پس از اخذ مجوز از بانک مرکزی، در چارچوب مفاد دستورالعمل مزبور می‌توانند 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 پس‌انداز و تسهیلات مسکن در تهران مبلغ ۵۰۰ میلیارد ریال و در سایر کلان‌شهرها و مراکز استان‌ها نیز ۳۰۰ میلیارد ریال می‌باشد. در پایان ضمن ایفاد نسخه‌ای از «دستورالعمل اجرایی تأسیس، فعالیت و نظارت بر مؤسسات پس‌انداز و تسهیلات مسکن»، امید است با شکل‌گیری این نهاد جدید در نظام تأمین مالی بخش مسکن، شرایط برای تأمین مسکن اقشار مختلف جامعه بیش از پیش تسهیل و تسریع گردد. ۲۹۸۵۳۰۶/د.د

مدیریت کل مقررات، مجوزهای بانکی و مبارزه با پولشویی

اداره مطالعات و مقررات بانکی

حمیدرضا غنی‌آبادی

۳۸۱۶

عبدالمهدی ارجمندنژاد

۳۲۱۵-۰۲



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

سبک‌نویسی

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

مقدمه:

با استناد به آیین‌نامه اجرایی تبصره «۲» ماده (۷) قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری موضوع تصویب‌نامه شماره ۱۲۰۶۷۲/ت/۸۳۲۸هـ مورخ ۱۳۹۳/۱۰/۱۴ هیأت وزیران و «آیین‌نامه نحوه تأسیس و اداره مؤسسات اعتباری غیردولتی» موضوع تصویب‌نامه شماره ۱۳۰۶۷۱/ت/۸۴۳۶هـ مورخ ۱۳۹۳/۱۱/۴ هیأت وزیران و اصلاحیه‌های بعدی آن 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) «آیین‌نامه 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؛

۲-۱- 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؛

۳-۱- 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؛

۴-۱- 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 پایه مؤسسه باشد.

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

مؤسسات اعتباری غیر دولتی» موضوع تصویب‌نامه شماره ۶۷۱/۱۳۰/ت/۴۸۴۳۶هـ مورخ

۱۳۹۳/۱۱/۴ هیأت وزیران و اصلاحیه‌های بعدی آن 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 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:

۱-۶- قبول سپرده سرمایه‌گذاری مدت‌دار؛

۲-۶- صدور گواهی سپرده عام و خاص؛

- ۳-۶ - دریافت تسهیلات بلندمدت از مؤسسات اعتباری؛
- ۴-۶ - دریافت کمک و وام‌های خارجی از مؤسسات مالی و توسعه‌ای بین‌المللی
پس از اخذ مجوز از بانک مرکزی؛
- ۵-۶ - 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؛
- ۷-۶ - اعطای تسهیلات به اشخاص در قالب عقود اسلامی صرفاً در بخش
مسکن در استان مشخص شده در اجازه‌نامه فعالیت؛
- ۸-۶ - سپرده‌گذاری در بانک مسکن؛
- ۹-۶ - انتشار و فروش اوراق بهادار اسلامی نظیر اوراق مشارکت، اوراق رهنی
مسکن و صکوک؛
- ۱۰-۶ - ارائه خدمات نقل و انتقال وجوه ریالی به سپرده‌گذاران مؤسسه از طریق
بانک مسکن؛
- ۱۱-۶ - صدور کارت برداشت برای سپرده‌گذاران مؤسسه از طریق بانک مسکن؛
- ۱۲-۶ - ارائه خدمات مشاوره‌ای در حوزه ساخت و توسعه مسکن؛
- ۱۳-۶ - خدمات مربوط به وجوه اداره شده در حوزه مسکن؛
- ۱۴-۶ - افتتاح حساب امانی در حوزه پیش‌فروش مسکن؛
- ۱۵-۶ - ارائه خدمات نمایندگی و عاملیت به منظور جمع‌آوری و تضمین وجوه به
سازندگان و خریداران مسکن حداکثر معادل ۵۰ درصد سرمایه پایه مؤسسه؛
- ۱۶-۶ - ایجاد هرگونه پوشش بیمه‌ای برای دارایی‌های مؤسسه نزد شرکت‌ها و
مؤسسات بیمه؛
- ۱۷-۶ - 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 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 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 تسهیلات خواه، 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.

فصل چهارم - سایر مقررات

ماده ۱۷- به جز احکام خاص که در این دستورالعمل تصریح شده است، مؤسسه موظف به رعایت تمامی قوانین، «آیین‌نامه نحوه تأسیس و اداره مؤسسات اعتباری غیردولتی»، مصوبات شورای پول و اعتبار، مفاد اساسنامه مصوب و بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های بانک مرکزی و سایر مقررات مربوط می‌باشد.

ماده ۱۸- در صورت اشتغال به هرگونه عملیات بدون رعایت مقررات این دستورالعمل، بانک مرکزی مکلف به اعمال اقدامات لازم در چارچوب قانون پولی و بانکی کشور، قانون تنظیم بازار غیرمتشکل پولی و سایر قوانین و مقررات مربوط در مورد مؤسسات و افراد متخلف خواهد بود.

این دستورالعمل 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.