



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

سپهر

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/۸۳۲۸هـ مورخ ۱۳۹۳/۱۰/۱۴ هیأت وزیران و «آیین نامه نحوه تأسیس و اداره مؤسسات اعتباری غیردولتی» موضوع تصویب نامه شماره ۱۳۰۶۷۱/ت/۸۴۳۶هـ 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 می شود، 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 غیردولتی» عیناً در همان معانی و سایر اصطلاحات و عناوین بکار رفته در این دستورالعمل در معانی مشروح زیر بکار می روند:

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 اجازه نامه بانک مرکزی تأسیس شده و تحت نظارت بانک مرکزی فعالیت می نماید؛

۳-۱- مؤسسه: 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؛

۴-۱- 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 «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.