



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،<sup>۱</sup> 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<sup>۲</sup> 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<sup>۳</sup> 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.

<sup>۱</sup> مصوب جلسه فوق‌العاده مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیأت عالی

<sup>۲</sup> مصوب جلسه فوق‌العاده مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیأت عالی

<sup>۳</sup> 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<sup>۱</sup>، 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؛

<sup>۱</sup> مصوب جلسه فوق‌العاده مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیأت عالی

<sup>۲</sup> 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<sup>۱</sup> 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.

<sup>۱</sup> 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<sup>۱</sup> نحوه تأسیس و اداره مؤسسات اعتباری غیردولتی»، مصوبات هیأت عالی<sup>۲</sup>، 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.<sup>۳</sup>

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.

<sup>۱</sup> مصوب جلسه فوق‌العاده مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیأت عالی  
<sup>۲</sup> مصوب جلسه فوق‌العاده مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیأت عالی  
<sup>۳</sup> مصوب جلسه فوق‌العاده مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیأت عالی