

جمهوری اسلامی ایران
هیأت عالی بانک مرکزی

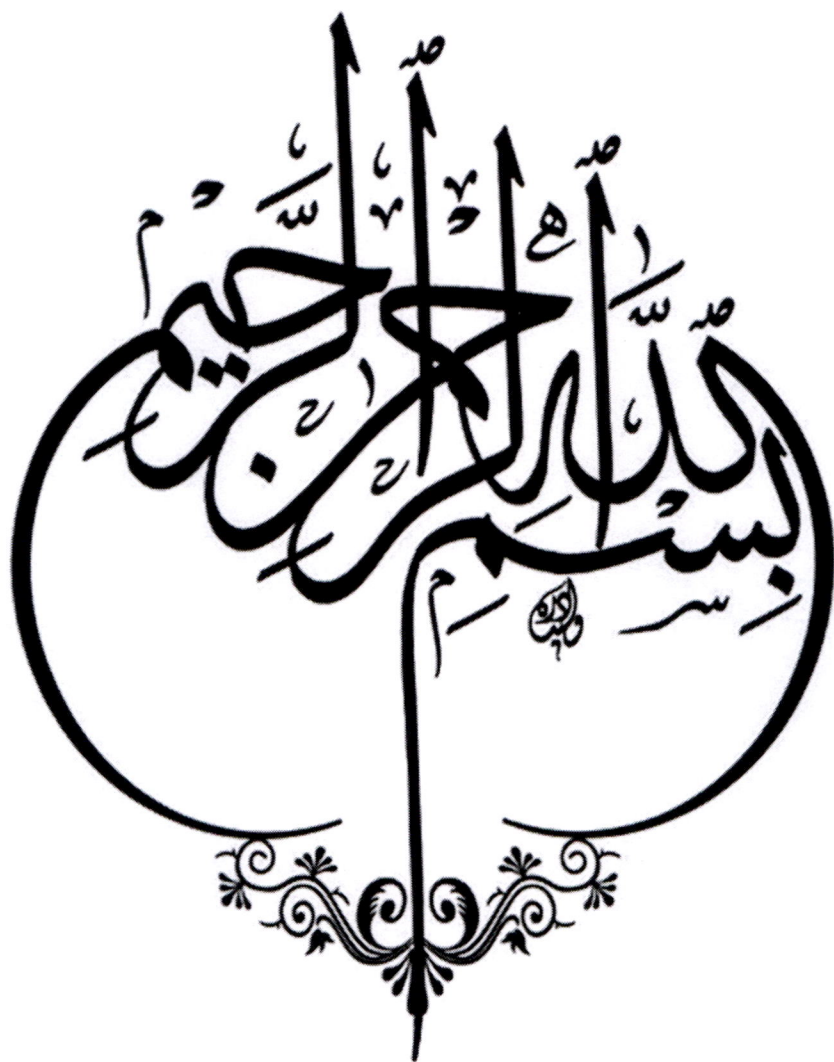
مشروح مذاکرات عادی بندهای (۳)، (۴) و (۸) هفتاد و سومین

جلسه هیأت عالی بانک مرکزی ج.ا.ا.

(مورخ ۱۴۰۵/۰۵/۲۷)

تهیه و تدوین:
مدیریت کل امور هیأت عالی و شوراها
مرداد ماه ۱۴۰۵





Handwritten signature or mark in blue ink.

بانک ملی ایران

هفتاد و سومین جلسه هیأت عالی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران در ساعت ۱۴ روز سه‌شنبه مورخ ۱۴۰۵/۰۵/۲۷ با تلاوت آیاتی از کلام الله مجید و ذکر صلوات بر محمد و آل محمد (ص) شروع شد.

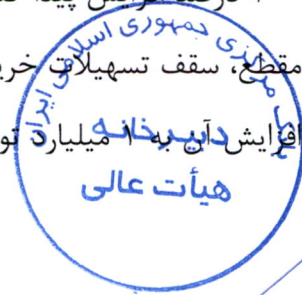
دبیر هیأت عالی: بند ۳ در خصوص تمدید تاریخ اجرای ارائه خدمات مرتبط با نظام پرداخت عاملین ذی حساب و کارپردازان دستگاه های اجرایی می باشد. آقای دکتر خواجه نائینی ارائه فرمایید.

آقای دکتر خواجه نائینی: در جلسه گذشته موضوع "تمدید تاریخ اجرای ارائه خدمات مرتبط با نظام پرداخت عاملین ذی حساب و کارپردازان دستگاه های اجرایی" مطرح و مورد بررسی قرار گرفت، مقرر شد در این جلسه رای گیری نهایی انجام گیرد.

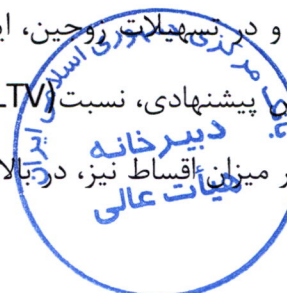
دبیر هیأت عالی: اعضای محترم هیأت عالی که با تمدید موضوع موافق هستند، مجدداً رأی خود را اعلام فرمایند. تصویب شد.

موضوع بعدی در خصوص افزایش سقف تسهیلات ساخت، خرید، جعاله و ودیعه مسکن از محل اوراق گواهی حق تقدم استفاده از تسهیلات مسکن می باشد. همکاران ارائه فرمایید.

خانم جلالی (معاون اداره عملیات اعتباری): یکی از ابزارهای تأمین مالی بخش مسکن، اوراق گواهی حق تقدم استفاده از تسهیلات مسکن است که برای تأمین مالی در حوزه های ساخت، خرید، جعاله و ودیعه مسکن مورد استفاده قرار می گیرد. از سال ۱۳۸۴، این حساب در بانک مسکن وجود داشته است و از سال ۱۳۹۸ نیز استفاده از این سازوکار به سایر بانک های تجاری و تخصصی تعمیم پیدا کرد. در حال حاضر، بانک ملی ایران و بانک توسعه تعاون نیز دارای این حساب هستند. بانک ملی ایران و بانک مسکن درخواست کرده اند سقف تسهیلاتی که در حال حاضر از محل اوراق پرداخت می شود، تا حدود ۱۰۰ درصد افزایش پیدا کند. آخرین بار سقف این تسهیلات در سال ۱۴۰۳ به تصویب رسید. در آن مقطع، سقف تسهیلات خرید و ساخت انفرادی در تهران ۵۰۰ میلیون تومان بود و اکنون درخواست افزایش آن به ۱ میلیارد تومان مطرح شده است. همچنین سقف تسهیلات زوجین ۱ میلیارد تومان



بوده که درخواست افزایش آن به ۲ میلیارد تومان ارائه شده است. سقف تسهیلات جعاله نیز ۲۸۰ میلیون تومان بوده که درخواست افزایش آن به ۴۰۰ میلیون تومان مطرح شده است. در خصوص تسهیلات ودیعه مسکن نیز افزایش سقف از ۳۰۰ میلیون تومان به ۴۰۰ میلیون تومان درخواست شده است. این موضوع از ابعاد مختلف مورد بررسی قرار گرفته است. از نظر وضعیت بازار مسکن، در سالی که سقف تسهیلات قبلی به تصویب رسید، متوسط قیمت خرید هر مترمربع واحد مسکونی حدود ۸۸ میلیون تومان بود، در حالی که این رقم در حال حاضر به حدود ۱۸۰ میلیون تومان رسیده و بیش از دو برابر افزایش یافته است. در حوزه ساخت نیز قیمت هر مترمربع ساخت در زمان تصویب سقف قبلی حدود ۱۳ میلیون تومان بود که اکنون به بیش از ۲۲ میلیون تومان افزایش یافته است. همچنین در شاخص قیمت مصالح و خدمات ساختمانی، افزایش بیش از ۶۰ تا ۷۰ درصدی مشاهده شده است. در بخش اجاره‌بها نیز تا پایان سال ۱۴۰۴ حدود ۳۷ تا ۳۸ درصد افزایش ثبت شده است. از نظر وضعیت حساب نیز بررسی‌های لازم انجام شده است. در بانک ملی ایران، عمق این حساب نسبتاً محدود است، اما در بانک مسکن حساب مذکور از عمق بیشتری برخوردار است. مانده سپرده ممتاز بانک مسکن در این حساب حدود ۹۸ همت است و بیش از ۶۲ درصد منابع حساب بانک مسکن را سپرده‌های مربوط به این حساب تشکیل می‌دهد. هر سال بخشی از تسهیلات از محل این منابع پرداخت می‌شود و در مجموع تاکنون حدود ۲۴۲ همت تأمین مالی مسکن از محل این حساب صورت گرفته است. مانده تعهدات ناشی از اوراق در حال حاضر حدود ۳۸ همت است و وضعیت این حساب از جنبه‌های مختلف مثبت ارزیابی می‌شود. بنابراین، افزایش سقف تسهیلات می‌تواند برای بانک نیز بسیار مؤثر باشد. اگرچه وضعیت مالی بانک مسکن در حال حاضر حدود ۸۰ همت منفی است، توسعه این ابزار می‌تواند به تجهیز بهتر منابع در بانک کمک کند. از نظر وضعیت متقاضیان و نسبت تسهیلات به ارزش ملک (LTV) نیز بررسی لازم انجام شده است. در تسهیلات انفرادی، نسبت (LTV) به حدود ۵ درصد کاهش یافته و در تسهیلات زوجین، این نسبت در بهترین حالت حدود ۹/۵ درصد است. در صورت اعمال افزایش پیشنهادی، نسبت (LTV) در تسهیلات زوجین می‌تواند تا حدود ۱۷ درصد افزایش پیدا کند. از نظر میزان اقساط نیز، در بالاترین سطح مربوط به تسهیلات زوجین، مبلغ قسط حدود ۴۰ میلیون



بنیاد عالی بانک مرکزی

تومان خواهد بود. اگرچه این رقم حدود ۹۴ درصد سهم مربوط به این بخش از بودجه خانوار را به خود اختصاص می‌دهد، اما در مقایسه با هزینه‌های موجود در بازار اجاره، همچنان قابل توجیه ارزیابی می‌شود. در خصوص تسهیلات ودیعه مسکن نیز سقف تسهیلات عادی به ۳۶۵ میلیون تومان افزایش یافته است. با توجه به اینکه این تسهیلات از محل اوراق تأمین می‌شود و متقاضی باید بخشی از منابع را نیز بابت خرید اوراق پرداخت کند، سقف ۴۰۰ میلیون تومان قابل توجیه است و میزان افزایش آن نیز متناسب با رشد هزینه‌های اجاره‌بها ارزیابی می‌شود. بنابراین، پیشنهاد ما این است که در صورت موافقت اعضای محترم هیأت عالی، افزایش سقف تسهیلات مطابق درخواست بانک‌ها و به شرح ارائه‌شده مورد تصویب قرار گیرد.

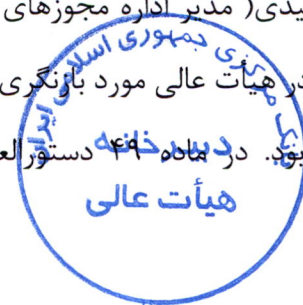
آقای دکتر همتی: این تسهیلات برای خرید است یا ساخت؟

خانم جلالی (معاون اداره عملیات اعتباری): تسهیلات مذکور برای خرید، ساخت، جعاله و ودیعه مسکن قابل استفاده است. در حال حاضر، تنها ابزاری که تسهیلات خرید مسکن را پوشش می‌دهد و سقف آن نیز به‌روز شده، اوراق گواهی حق تقدم استفاده از تسهیلات بانک مسکن است. برای استفاده از این ابزار، متقاضی یا باید از طریق سپرده‌گذاری شرایط لازم را ایجاد کند یا اوراق موردنظر را از طریق بازار سرمایه و فرابورس خریداری نماید.

دبیر هیأت عالی: با توجه به مطالب ارائه شده، دوستانی که موافق هستند رأی بدهند. تصویب شد.

موضوع بعدی در خصوص بررسی پیشنهاد مهلت زمانی مندرج در ماده (۴۶) دستورالعمل اجرایی تأسیس، فعالیت و نظارت بر شرکتهای تعاونی اعتبار در هیأت عالی بانک به منظور تطبیق با دستورالعمل مذکور و اخذ مجوز از بانک مرکزی می‌باشد. همکاران ارائه فرمایید.

آقای سیدی (مدیر اداره مجوزهای اشخاص تحت نظارت): دستورالعمل تعاونی‌های اعتباری در سال ۱۴۰۳ در هیأت عالی مورد بازنگری قرار گرفت و به تصویب رسید. دستورالعمل پیشین مربوط به سال ۱۳۹۶ بود. در ماده ۴۹ دستورالعمل سال ۱۳۹۶، برای تعاونی‌های اعتباری که خود را با مفاد



دستورالعمل تطبیق نداده بودند، یک مهلت یک ساله در نظر گرفته شده بود تا در این مدت بتوانند شرایط لازم را برای تطبیق با مقررات فراهم کرده و نسبت به اخذ مجوز اقدام کنند. این مهلت در ادامه، تا چهار سال تمدید شد و تا شهریور سال ۱۴۰۰ ادامه داشت. بنابراین، تعاونی‌های مذکور این فرصت را داشتند که خود را با دستورالعمل تطبیق داده و به جای انحلال، نسبت به اخذ مجوز فعالیت اقدام کنند. در دستورالعملی که در سال ۱۴۰۳ مورد بازنگری قرار گرفت، این ماده تمدید نشد. در نتیجه، از مجموع ۳۶۴ تعاونی اعتباری موجود، تعداد ۲۸۵ تعاونی فاقد مجوز فعالیت هستند که براساس ماده ۴۶ دستورالعمل جدید مصوب سال ۱۴۰۳، برای آنها مهلت مشخصی به منظور تطبیق در نظر گرفته نشده است. بر این اساس، تعاونی‌های مذکور اصولاً باید منحل شوند. با این حال، از میان ۲۸۵ تعاونی موجود، براساس بررسی‌های انجام شده، تعداد ۲۳ تعاونی دارای تأییدیه عملکرد از حوزه نظارت هستند. چنانچه از تاریخ مقرر به این تعاونی‌ها مهلت داده شود، به جای انحلال می‌توانند اقدامات لازم را برای تطبیق با مقررات و اخذ مجوز فعالیت انجام دهند. مابقی تعاونی‌ها، یعنی ۲۶۲ تعاونی، تاکنون تأییدیه عملکرد از حوزه نظارت دریافت نکرده‌اند. مسئله‌ای که در حال حاضر مطرح است، این است که موضوع در تاریخ ۱۴۰۵/۰۴/۰۷ در شورای تنظیم‌گری مطرح شد و جمع‌بندی شورا بر این قرار گرفت که به ۲۳ تعاونی مذکور، که عملکرد آنها مورد تأیید حوزه نظارت قرار گرفته است، یک سال فرصت داده شود. بخش قابل توجهی از این تعاونی‌های فاقد مجوز نیز متعلق به دستگاه‌های دولتی هستند. در صورت انحلال این تعاونی‌ها، علاوه بر ایجاد مشکلات در دستگاه‌های مربوطه، مسائل عملیاتی متعددی نیز ایجاد خواهد شد؛ چراکه این تعاونی‌ها به تعدادی از کارکنان تسهیلات پرداخت کرده‌اند و تعدادی از کارکنان نیز در نوبت دریافت تسهیلات قرار دارند که انحلال تعاونی‌ها می‌تواند موجب ایجاد اختلال در این فرآیندها شود. نکته دیگر این است که حتی در صورت انحلال، این امکان وجود دارد که تعاونی‌های مذکور مجدداً از طریق درگاه ملی مجوزها برای تأسیس و فعالیت درخواست مجوز کنند. بر این اساس، پیشنهاد می‌شود برای ۲۳ تعاونی دارای تأییدیه عملکرد، مهلت مشخصی در نظر گرفته شود تا بتوانند اقدامات لازم را برای تطبیق با دستورالعمل و اخذ مجوز فعالیت انجام دهند. در خصوص ۲۶۲ تعاونی باقی‌مانده نیز چنانچه مشخص شود که اقدامات لازم برای تطبیق را انجام

داده‌اند، به آنها نیز فرصت داده شود تا به جای انحلال، فرآیند اخذ مجوز فعالیت را طی کنند. در غیر این صورت، اقدامات لازم برای انحلال آنها انجام شود.

متن مصوبه شورای تنظیم‌گری به شرح زیر است:

بند اول: مقرر شد شرکت‌های تعاونی مندرج در جدول پیوست، که همان ۲۳ تعاونی دارای تأییدیه عملکرد از حوزه نظارت هستند، به مدت یک سال فرصت داشته باشند تا اقدامات لازم را برای تطبیق با مقررات و اخذ مجوز فعالیت انجام دهند.

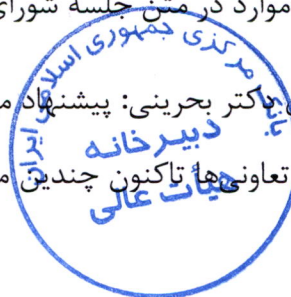
بند دوم: در خصوص ۲۶۲ تعاونی فاقد تأییدیه عملکرد، مقرر شد حوزه نظارت غیربانکی نسبت به بررسی وضعیت آنها اقدام کرده و پروفایل نظارتی جامعی از وضعیت هر یک از تعاونی‌ها، از جمله اقدامات انجام‌شده، تعداد اعضا و سایر شاخص‌های مرتبط تهیه کند. نتیجه بررسی‌ها در شورای تنظیم‌گری مطرح و سپس جهت اتخاذ تصمیم نهایی به هیأت عالی ارائه شود.

بند سوم: به‌منظور جلوگیری از شمول این تعاونی‌ها در احکام ماده ۳۷، مهلتی یک‌ساله در نظر گرفته شود تا در این بازه زمانی، اقدامات لازم در خصوص ۲۳ تعاونی دارای تأییدیه عملکرد و ۲۶۲ تعاونی فاقد تأییدیه انجام شود.

ماده ۳۷ در واقع ناظر بر اقدام برای انحلال این تعاونی‌هاست؛ اما در خصوص ۲۶۲ تعاونی موجود، موضوع این است که در حال حاضر اطلاع دقیقی از مرحله‌ای که هر یک از آنها در فرآیند تطبیق قرار دارند، وجود ندارد. بنابراین، پیشنهاد می‌شود ابتدا حوزه نظارت غیربانکی بررسی لازم را انجام دهد و در صورتی که پروفایل نظارتی تعاونی‌ها مناسب تشخیص داده شد، متناسب با شرایط، مهلت لازم اعطا شود یا تصمیم مقتضی دیگری اتخاذ گردد.

این موارد در متن جلسه شورای تنظیم‌گری مطرح و به تصویب رسیده است.

آقای دکتر بحرینی: پیشنهاد می‌شود اعطای مهلت، حداقل مشروط به درخواست خود تعاونی‌ها باشد. این تعاونی‌ها تاکنون چندین مرتبه فرصت داشته‌اند، اما اقدام مؤثری انجام نداده‌اند. بنابراین، اگر قرار



است مجدداً مهلتی به آنها داده شود، بهتر است این مهلت منوط به درخواست رسمی خود تعاونی باشد.

آقای دکتر پور محمدی: در سال ۱۳۹۹ تجربه مشابهی داشتیم. در آن مقطع حدود یک هزار و ۵۰۰ تعاونی اعتباری وجود داشت که تعداد قابل توجهی از آنها تعاونی‌های اعتباری آزاد بودند. تمام این تعاونی‌ها را دعوت کردیم و اعلام شد که بانک مرکزی می‌تواند به آنها مجوز یک‌ساله اعطا کند؛ لیکن این مجوز ماهیت موقت خواهد داشت و تعاونی‌ها باید ظرف یک سال، صورت‌های مالی و سایر شرایط مورد نظر بانک مرکزی را تأمین کنند تا پس از آن مجوز دائم برای آنها صادر شود. در غیر این صورت، فعالیت آنها متوقف و مجوزشان لغو خواهد شد. در طول یک سال، حدود یک هزار و ۲۰۰ تعاونی از این فرآیند حذف شدند. پس از آن نیز موضوع به صورت عمومی اعلام شد. به نظر بنده، بهتر است از این تجربه استفاده کنیم. در اطلاعیه بانک مرکزی نیز به صراحت اعلام شود که این تعاونی‌ها در صورت عدم تطبیق با مقررات، نمی‌توانند انتظار داشته باشند حاکمیت مسئولیتی در قبال ادامه فعالیت آنها داشته باشد.

آقای دکتر مرادپور: دستورالعمل تصریح می‌کند که باید اقدامات مربوط به انحلال را انجام دهید. همچنین، مطابق ماده ۳۷ و قانون بانک مرکزی، باید نسبت به طرح شکایت اقدام شود و موضوع به فرمانده انتظامی نیز اعلام گردد تا نسبت به توقف فعالیت اقدام شود. با این حال، در شرایط فعلی قصد داریم برای برخی از این تعاونی‌ها، زمان محدودی ایجاد کنیم. به عنوان مثال، در خصوص ۲۳ تعاونی که عملکرد آنها از نظر حوزه نظارتی مورد تأیید است، مشکل اساسی وجود ندارد و صرفاً به مدت محدودی زمان نیاز دارند تا خود را با مقررات تطبیق دهند.

دبیر هیأت عالی: جمع بندی این است که در خصوص ۲۳ تعاونی که درخواست خود را ارائه کرده‌اند و بررسی‌ها نشان داده است که مشکل اساسی ندارند، یک سال مهلت در نظر گرفته شود. در خصوص سایر تعاونی‌ها نیز در صورتی که درخواست خود را براساس متن قرائت شده ارائه کنند، حداکثر یک سال مهلت برای آنها در نظر گرفته شود. در خصوص بند سوم نیز آقای دکتر محمودپناه تدبیر لازم را

بنیاد عالی بانک مرکزی

اتخاذ کرده و متن مربوطه را به گونه‌ای تنظیم خواهند کرد که موضوع از نظر حقوقی نیز تعیین تکلیف شود.

آقای دکتر مرادپور: پیشنهاد می‌شود تعاونی‌ها ظرف مدت یک ماه درخواست خود را ارائه کنند. در صورتی که درخواست خود را در مهلت مقرر ارائه کردند، یک سال فرصت برای تطبیق و اخذ مجوز به آنها داده شود. در صورتی که ظرف یک ماه درخواست ارائه نکنند، پس از پایان این مهلت، یا در بازه زمانی یک تا دو ماهه حسب تشخیص، فرآیند انحلال آنها آغاز شود.

دبیر هیأت عالی: دوستان اگر موافق هستند رای دهند. تصویب شد.

جلسه با ذکر صلوات بر محمد و آل محمد (ص) خاتمه یافت.

