



موضوع	بخشنامه شماره 03/135233 مورخ 1403/06/17؛ ابلاغ اصلاحیه «دستورالعمل اجرایی تأسیس، فعالیت و نظارت بر مؤسسات پس انداز و تسهیلات مسکن»
۰۳۱۳۵۲۳۳ بخش تولید با شاگرد مرتع بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران «بخشنامه»	جهت اطلاع مدیران عامل محترم بانکهای دولتی غیر دولتی شرکت دولتی پست بانک مؤسسات اعتباری غیر بانکی و بانک مشترک ایران - ونزوئلا ارسال میشود با سلام احتراماً پیرو بخشنامه شماره ۹۵۲۱۶۱۲۲ مورخ ۱۳۹۵/۷/۸ موضوع ابلاغ دستورالعمل اجرایی تأسیس، فعالیت و نظارت بر مؤسسات پس انداز و تسهیلات مسکن به استحضار میرساند با عنایت به ، بند (الف) ماده (۳۷) «قانون بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مصوب سال ۱۴۰۲ و بند (الف) ماده (۹) قانون برنامه هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب سال ۱۴۰۳ بازنگری دستورالعمل اجرایی تأسیس فعالیت و نظارت بر مؤسسات پس انداز و تسهیلات مسکن از حیث موارد مزبور در دستور کار بانک مرکزی قرار گرفت و اصلاحات انجام شده در جلسه مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیأت عالی بانک مرکزی مطرح و تصویب گردید. لذا ضمن ایفاد اصلاحیه دستورالعمل مزبور به پیوست خواهشمند است دستور فرمایند مراتب به قید تسریع و با لحاظ مفاد بخشنامه شماره ۹۶۱۴۹۱۵۳ مورخ ۱۳۹۶/۵/۱۶ به تمامی واحدهای آن بانک مؤسسه اعتباری غیربانکی ابلاغ و بر حسن اجرای آن نظارت کافی به عمل آید. ۱۶۵۱۹۲۵۰م سرپرست مرکز تنظیم گری سرپرست مدیریت کل تنظیم مقررات حجت اسماعیل زاده ۰۹۳۲۱۵ تهران بلوار میرداماد، پلاک ۱۸ تلفن: ۲۱۹۵۱ کدپستی: ۳۱-۱۵۴۹۶ فاکس: ۶۶۷۳۵۶۷۴ ریاست اینترنتی: www.cbi.ir 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 فصل اول - تعاریف و کلیات . فصل دوم - سرمایه..... فصل سوم - فعالیت . فصل چهارم - سایر مقررات
به تعالی	دستورالعمل اجرایی تأسیس، فعالیت و نظارت بر مؤسسات پس انداز و تسهیلات مسکن با استناد به بند (الف) ماده (۳۷) قانون بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران بند (الف) ماده (۲۱) قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور ۱ آیین نامه اجرایی تبصره «۲» ماده (۷) قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری موضوع تصویب نامه شماره ۱۲۰۶۷۲ ر ت ۸۳۲۸ ه مورخ ۱۳۹۳/۱۰/۱۴ هیأت وزیران و دستورالعمل نحوه تأسیس و اداره مؤسسات اعتباری غیر دولتی 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 میشود به شرح ذیل تدوین می گردد. فصل اول - تعاریف و کلیات ماده ۱- تمامی اصطلاحات و عناوین بکار رفته در ماده (۱) دستورالعمل نحوه تأسیس و اداره مؤسسات اعتباری غیر دولتی 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 اجازه نامه بانک مرکزی تأسیس شده و

تحت نظارت بانک مرکزی فعالیت مینماید؛

مؤسسه مؤسسه پس انداز و تسهیلات مسکن دارای مجوز از بانک مرکزی که در چارچوب مفاد این دستور العمل با جذب سپرده و اعطای تسهیلات مسکن در یک استان مشخص اقدام مینماید؛

- 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 نظارتی مؤسسه باشد.

مصوب جلسه فوق العاده مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیات عالی

مصوب جلسه فوق العاده مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیات عالی

مصوب جلسه فوق العاده مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیات عالی

ماده ۲- فرآیند تأسیس ثبت فعالیت و نظارت بر مؤسسه وفق دستور العمل نحوه تأسیس و اداره مؤسسات اعتباری غیر دولتی و مفاد این دستور العمل میباشد.

ماده ۳- مؤسسه اعتباری و یا اشخاص حقوقی که سهام یا سرمایه دارای حق رای آنها به طور مستقیم و به هر میزان متعلق به مؤسسه اعتباری است مجاز به تأسیس و یا تملک سهام مؤسسه نمی باشند.

تبصره - بانک مسکن از شمول مفاد این ماده مستثنی بوده و حداکثر مجاز به تملک ۲۰ درصد سهام مؤسسه به صورت مستقیم و غیر مستقیم میباشد.

ماده ۴ ایجاد شعبه و یا نمایندگی توسط مؤسسه در محدوده استان ثبت شده در اساسنامه در چارچوب آیین نامه 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 امکان پذیر است.

فصل دوم - سرمایه

ماده ۵ حداقل سرمایه لازم جهت تأسیس و فعالیت مؤسسه در تهران مبلغ ۵۰۰ میلیارد ریال در سایر کلان شهرها و مراکز استان ۳۰۰ میلیارد ریال تعیین می گردد.

تبصره ۱ بانک مرکزی میتواند در مقاطع دو ساله و حسب مورد با پیشنهاد بانک مرکزی و تصویب هیأت عالی 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 سرمایه گذاری مدت دار

مصوب جلسه فوق العاده مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیات عالی مصوب جلسه فوق العاده مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیات عالی

۲-۶- صدور گواهی سپرده عام و خاص

۳-۶- دریافت تسهیلات بلند مدت از مؤسسات اعتباری

۴-۶- دریافت کمک و وامهای خارجی از مؤسسات مالی و توسعه ای بین المللی پس از اخذ مجوز از بانک مرکزی

۵-۶ دریافت کمک و تسهیلات از دولت شرکتهای دولتی مؤسسات عمومی غیر دولتی و شهرداریها با رعایت قوانین و مقررات -- صدور ضمانت نامه به درخواست سپرده گذاران مؤسسه صرفاً در بخش مسکن در استان مشخص شده در اجازه نامه فعالیت

۷-۶ اعطای تسهیلات به اشخاص در قالب عقود اسلامی صرفاً در بخش مسکن در استان مشخص شده در اجازه نامه فعالیت

۸-۶ - سپرده گذاری در بانک مسکن

۹-۶ - انتشار و فروش اوراق بهادار اسلامی نظیر اوراق مشارکت، اوراق رهنی مسکن و صکوک

۱۰-۶- ارایه خدمات نقل و انتقال وجوه ربالی به سپرده گذاران مؤسسه از طریق بانک مسکن؛

صدور کارت برداشت برای سپرده گذاران مؤسسه از طریق بانک مسکن

۱۲-۶ ارایه خدمات مشاوره ای در حوزه ساخت و توسعه مسکن

۱۳-۲- خدمات مربوط به وجوه اداره شده در حوزه مسکن

افتتاح حساب امانی در حوزه پیش فروش مسکن

۱۵-۶ ارایه خدمات نمایندگی و عاملیت به منظور جمع آوری و تضمین وجوه به سازندگان و خریداران مسکن حداکثر معادل ۵۰ درصد سرمایه نظارتی مؤسسه؛

۱۶- ایجاد هر گونه پوشش بیمه ای برای داراییهای مؤسسه نزد شرکت ها و مؤسسات بیمه؛

۱۷-۶ سایر عملیات مرتبط به تشخیص بانک مرکزی

تبصره - انجام عملیات موضوع بند (۶۶) حداقل پس از گذشت یک سال از صدور اجازه نامه فعالیت و منوط به اخذ مجوز قبلی از بانک مرکزی امکان پذیر 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 ذی نفع 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 در خصوص نسبت کفایت سرمایه میباشد.

ماده ۱۰ مؤسسه مجاز به سرمایه گذاری در سهام و سایر اوراق بهادار به استثنای اوراق مشارکت بانک مرکزی و اوراق مشارکت دولت نمی باشد.

ماده ۱۱ حد مجاز تملک داراییهای ثابت توسط مؤسسه موضوع دستور العمل نحوه محاسبه نسبت خالص داراییهای ثابت مؤسسات اعتباری حداکثر معادل ۲۰ درصد می باشد.

ماده ۱۲ مؤسسه موظف است همواره حداقل ۱۰ درصد و حداکثر ۲۰ درصد مانده سپرده های 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 مدت دار نزد بانک مسکن اوراق مشارکت بانک مرکزی و اوراق مشارکت دولت نگهداری نماید.

ماده ۱۳ نسبت سپرده قانونی برای انواع سپرده های مؤسسه معادل ۲ درصد تعیین می شود.

ماده ۱۴ نحوه محاسبه و پرداخت سهم سود قطعی متعلق به سپرده گذاران مؤسسه وفق ضوابط ابلاغی بانک مرکزی در خصوص نحوه محاسبه و تقسیم سود مشاع میباشد.

ماده ۱۵ پذیرش سپرده تسهیلات خواه ارایه هر گونه 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 آن چه 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.

مصوب جلسه فوق العاده مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیات عالی

فصل چهارم - سایر مقررات

ماده ۱۷ به جزء احکام خاص که در این دستورالعمل تصریح شده است، مؤسسه موظف به رعایت تمامی قوانین «دستور العمل نحوه تأسیس و اداره مؤسسات اعتباری غیر دولتی مصوبات هیات عالی مفاد اساسنامه مصوب و بخشنامه ها و دستورالعمل های بانک مرکزی و سایر مقررات مربوط میباشد.

ماده ۱۸ تخطی از مفاد این دستور العمل موجب اعمال مجازاتهای مقرر در قانون بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و سایر قوانین و مقررات مربوط می گردد.

این دستورالعمل که پیش تر مشتمل بر (۱۸) ماده و (۴) تبصره در یک هزار 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 فوق العاده مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیات عالی به تصویب رسید.

مصوب جلسه فوق العاده مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیات عالی مصوب جلسه فوق العاده مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ هیات عالی

