

جهت خرید فایل word به سایت www.kandooen.com مراجعه کنید
یا با شماره های ۰۹۳۶۶۰۲۷۴۱۷ و ۰۹۳۶۶۴۰۶۸۵۷ و ۰۶۶۴۱۲۶۰-۰۵۱۱ تماس حاصل نمایید

وزارت کار و امور اجتماعی

صندوق حمایت از فرصتهای شغلی

دستورالعمل اجرایی

عقد مشارکت مدنی

«خرداد ۱۳۸۲»

دستورالعمل اجرایی مشارکت مدنی

ماده ۱- مشارکت مدنی عبارتست از درآمیختن سهم الشرکه نقدی و یا غیرنقدی متعلق به اشخاص حقوقی و یا حقیقی متعدد، بنحو مشاع، بمنظور انتفاع، طبق قرارداد.

ماده ۲- مشارکت مدنی توسط صندوق بمنظور ایجاد تسهیلات لازم برای فعالیتهای تولیدی، کشاورزی، بازرگانی و خدماتی صورت خواهد گرفت.
تبصره: موضوع مشارکت باید مشخص باشد.

ماده ۳- شرکت مشارکت مدنی در صورتی تشکیل و تحقق خواهد یافت که شرکاء طبق قرارداد سهم الشرکه نقدی خود را به حساب مخصوص که در صندوق و یا نزدیک بانک عامل آن برای شرکت افتتاح می گردد واریز نمایند و در صورتیکه تمام یا قسمتی از سهم الشرکه غیر نقدی باشد طبق مقررات مشارکت مدنی این سهم الشرکه به مدیر یا مدیران شرکت تحویل گردد.

تبصره: پرداخت سهم الشرکه شرکاء در مشارکت مدنی می تواند طبق قرارداد همزمان و یا به دفعات صورت گیرد.

ماده ۴- مشارکت مدنی پس از تحقق موضوع مشارکت تسویه و مرتفع می شود.

ماده ۵- صندوق مکلف است قبل از مبادرت به انعقاد قرارداد مشارکت مدنی عملیات موضوع مشارکت را بررسی و اطمینان حاصل نماید که اصل مال الشرکه و سود مورد انتظار ناشی از مشارکت مدنی در طول مدت قرارداد قابل برگشت و مشارکت قابل تسویه باشد.

ماده ۶- صندوق مکلف است در قرارداد مشارکت مدنی تصریح نماید که مدیر یا مدیران شرکتهای مدنی که طبق این مقررات تشکیل می شوند، بیش از مال الشرکه واریز شده به حساب و یا تحویل شده به مدیر یا مدیران شرکت مجاز به انجام معامله و قبول تعهدات مالی نمی باشند.

ماده ۷- صندوق مکلف است در قرارداد مشارکت مدنی نحوه تسویه مشارکت را قید نماید.

ماده ۸- حداقل سود مورد انتظار در مورد معامله و یا معاملات موضوع شرکتهای مدنی که طبق این مقررات تشکیل می شود توسط مجمع صندوق حمایت از فرصتهای شغلی تعیین خواهد شد.

ماده ۹- حداقل و یا حداکثر نسبت سهم سود صندوق در عملیات مشارکت مدنی توسط مجمع صندوق تعیین خواهد شد.

ماده ۱۰- صندوق در صورتی مجاز به مشارکت مدنی می باشد که موضوع این قبیل مشارکتها حداکثر ظرف مدت یکسال خاتمه پذیرفته و ظرف همین مدت قابل تسویه باشد.

تبصره ۱: در مواردیکه مشارکت مدنی برای امور طرحهای تولیدی (صنعتی، معدنی، کشاورزی، احداث ساختمان) و همچنین برای امور طرحهای جدید خدماتی صورت می پذیرد حداکثر مدت ۳ سال تعیین می گردد.

تبصره ۲: صندوق مجاز به مشارکت مدنی در امر احداث مسکن انفرادی و
تعاونیهای مسکن نبوده و مشارکت آن در مجتمع سازی نیز منوط به تسویه کامل در
پایان مشارکت می باشد.

تبصره ۳: فروش اقساطی سهم‌الشرکه صندوق در شرکتهای مدنی موضوع تبصره ۱
در زمان خاتمه قرارداد مجاز می باشد.

تبصره ۴: حداکثر مدت مشارکت (یکسال)، طبق نظر صندوق حداکثر تا شش ماه
قابل تمدید می باشد.

ماده ۱۱- اداره امور شرکت مدنی طبق قرارداد برعهده صندوق و یا شرکای دیگر
خواهد بود.

ماده ۱۲- حداکثر مشارکت صندوق در هر شرکت مدنی معادل ۸۰٪ کل سرمایه هر
شرکت مدنی تعیین می گردد.

ماده ۱۳- صندوق موظف است برحسب اجرای قراردادهای منعقد شده موضوع
مشارکت مدنی تا خاتمه موضوع شرکت و تسویه حساب نظارت لازم و کافی
بعمل آورد.

تبصره: عملیات مالی ناشی از معاملات موضوع مشارکت در صندوق حمایت از
فرصتهای شغلی و یا بانک عامل صندوق متمرکز خواهد شد.

ماده ۱۴- صندوق می تواند جهت حصول اطمینان از حسن اجرای قرارداد
مشارکت مدنی خود، از طرف مقابل در قرارداد تامین کافی اخذ نماید.

جهت خرید فایل word به سایت www.kandoocn.com مراجعه کنید
یا با شماره های ۰۹۳۶۶۰۲۷۴۱۷ و ۰۹۳۶۶۴۰۶۸۵۷ و ۰۶۶۴۱۲۶۰-۰۵۱۱ تماس حاصل نمایید

ماده ۱۵- صندوق ترتیبی اتخاذ خواهد نمود تا عنداللزوم اموال مشارکت مدنی در

طول مدت مشارکت بیمه شود.

این دستورالعمل مشتمل بر ۱۵ ماده و ۷ تبصره در تاریخ

به تصویب مجمع

عمومی صندوق رسیده و از تاریخ ابلاغ قابل اجرا می باشد.

ویژگیهای مشارکت مدنی

۱- عقد مشارکت مدنی ماهیتاً جایز است مگر آن که ضمن عقد لازمی اختیار فسخ از طرفین سلب شده باشد.

۲- مشارکت مدنی با امتزاج سرمایه شرکاء (صندوق و شریک) اعم از نقدی و غیرنقدی تحقق خواهد یافت.

۳- در آمیختن سهم الشرکه نقدی طرفین (صندوق و شریک) بنحو مشاع بصورت همزمان از مختصات مشارکت مدنی می باشد.

۴- مشارکت مدنی به قصد انتفاع و کسب درآمد انجام می پذیرد.

۵- مشارکت مدنی در صورتی تحقق خواهد یافت که شرکاء طبق قرارداد سهم الشرکه نقدی خود را به حساب مخصوصی (حساب مشترک مشارکت مدنی) که بدین منظور افتتاح می گردد واریز نمایند و چنانچه تمام یا قسمتی از سهم الشرکه غیر نقدی باشد حسب توافق طرفین ارزیابی و ارزش آن در شرکت منظور گردد.

تبصره ۱- واریز سهم الشرکه شرکاء (صندوق و شریک) طبق قرارداد می تواند دفعتاً واحده یا بسته به مورد به دفعات به نسبت توافق شده (درصد سهم صندوق و سهم شریک) صورت پذیرد.

تبصره ۲- پرداخت از حساب مشترک مشارکت مدنی جهت انجام امور مشارکت می تواند دفعتاً واحده یا به دفعات صورت پذیرد.

تبصره ۳- واگذاری تدریجی سهم‌الشرکه صندوق بصورت اقساطی و یا واریز نقدی
ماحصل مشارکت دفعتهً واحده یا به دفعات مجاز می باشد.

۶- در مشارکت مدنی نحوه تسویه مشارکت می بایست بشرح زیر مشخص گردد:

الف- در صورت مجاز بودن واگذاری نسبه سهم‌الشرکه صندوق، قرارداد مشارکت
منعقدہ باید مبین این امر باشد.

ب- در صورت عدم تمایل صندوق به فروش اقساطی سهم‌الشرکه خود طبق
قرارداد منعقدہ، لازم است شریک نسبت به تسویه کامل مشارکت مدنی طبق قرارداد از
محل منابع مالی خود اقدام نماید.

ج- در مشارکت مدنی بازرگانی در صورت عدم فروش تمام یا قسمتی از کالای
مورد مشارکت شریک مکلف است باقیمانده کالای مورد مشارکت را طبق قرارداد از
محل منابع مالی خود به قیمت توافق شده خریداری نماید.

۷- حداکثر مدت مشارکت مدنی یکسال تعیین می گردد که طبق نظر صندوق تا ۶
ماه قابل تمدید می باشد.

تبصره: در مشارکت مدنی برای امور طرحهای صنعتی، معدنی، کشاورزی، احداث
مسکن و ساختمان و همچنین برای امور طرحهای جدید خدماتی حداکثر مدت ۳ سال
تعیین می گردد.

۸- فروش اقساطی سهم‌الشرکه صندوق در مشارکتهای مدنی صنعتی، معدنی، کشاورزی و احداث ساختمان (واحدهای تولیدی، خدماتی و بازرگانی) و همچنین طرحهای جدید خدماتی پس از تحقق موضوع مشارکت مجاز می باشد.

تبصره ۱: فروش اقساطی سهم‌الشرکه صندوق در بخش مسکن مجاز نمی باشد.

تبصره ۲: فروش اقساطی سهم‌الشرکه صندوق در بخش بازرگانی و خدمات (بجز

طرحهای جدید خدماتی) مجاز نمی باشد.

۹- در مشارکت مدنی کلیه هزینه های اجرای موضوع مشارکت طبق قرارداد

می تواند از محل سرمایه مشارکت تامین گردد.

کاربرد تسهیلات مشارکت مدنی در بخشهای مختلف اقتصادی

مشارکت مدنی در تامین منابع مورد نیاز جهت احداث و تکمیل مجتمعهای مسکونی (بخش مسکن)، بیمارستانها، مراکز تفریحی، فرهنگی، ورزشی، هتلها، رستوران، مجتمع اداری، اتوسرویسها و... (بخش خدمات) و تامین مواد اولیه کارخانجات تولیدی و احداث ساختمانها، تاسیسات و ماشین آلات طرحهای تولیدی، کشاورزی، صنعت، معدن (بخش تولید) و تامین منابع بخش بازرگانی بصورت مشارکت بازرگانی داخلی و خارجی بمنظور خرید و فروش کالا مورد استفاده قرار می گیرد.

توضیح اینکه در شرایط فعلی صندوق در بخش احداث مسکن انفرادی و تعاونیهای مسکن (با توجه به رسالت بانکها و سایر موسسات اعتباری) مجاز به مشارکت نمی باشد.

۱- مجتمع های مسکونی و تجاری:

مشارکت مدنی در امر احداث مجتمع های مسکونی، تجاری و یا اداری (یا تواماً) در مواردیکه عرصه دارای سند مالکیت ششدانگ مستقل و مفروز می باشد با ارائه پروانه ساختمانی معتبر و نقشه های مصوب مجاز می باشد. ضمناً سهم شرکت سهامی در این بخش قابل واگذاری نبوده و باید در پایان دوره مشارکت و تحقق موضوع همراه با سود متعلقه نقداً توسط سایر شرکاء واریز و تسویه گردد.

۲- صنعت، معدن، کشاورزی و خدمات:

۲-۱- مشارکت در سرمایه گذاری ثابت طرحها بمنظور ایجاد واحدهای جدید یا توسعه واحدهای موجود و تامین سرمایه در گردش طرحهای یاد شده در بخشهای صنعت، معدن، کشاورزی و خدمات.

توضیح: فروش اقساطی سهم شرکت سهامی در واحدهای فوق مجاز می باشد.

۲-۲- مشارکت در تهیه ماشین آلات، تجهیزات، تاسیسات و وسایل تولید واحدهای موجود بمنظور جایگزینی آنها در بخشهای صنعت، معدن، کشاورزی و خدمات.

توضیح: فروش اقساطی سهم‌الشرکه صندوق پس از تحقق امر مشارکت در بخشهای صنعت، معدن و کشاورزی مجاز بوده لیکن فروش اقساطی سهم‌الشرکه در واحدهای خدماتی مجاز نمی باشد.

۲-۳- مشارکت مدنی جهت تهیه مواد اولیه، ابزار کار و قطعات یدکی داخلی و خارجی در بخشهای صنعت، معدن، کشاورزی و خدمات در واحدهای موجود.

توضیح: فروش اقساطی سهم‌الشرکه صندوق در مشارکت مدنی در واحدهای تولیدی (صنعت، معدن، کشاورزی) مجاز و برای واحدهای خدماتی ممنوع می باشد.

۳- بازرگانی داخلی و خارجی:

صندوق می تواند بمنظور خرید و فروش کالای داخلی یا ورود کالا از خارج و یا صدور کالا به خارج از کشور نسبت به اعطای تسهیلات مشارکت اقدام نماید. فروش اقساطی سهم‌الشرکه صندوق در بخش بازرگانی ممنوع می باشد.

ضوابط اعطای تسهیلات

۱- شرایط متقاضی:

۱-۱- با توجه به فلسفه وجودی و تاسیس صندوق حمایت از فرصت‌های شغلی، اولویت اول در اعطای این نوع تسهیلات، بررسی طرحها و مشاغل اشتغالزا که زمینه اشتغال حداقل ۳ نفر را در طرحهای متوسط (اشخاص حقوقی) و حداقل یک نفر را در طرحهای کوچک (شخص حقیقی) فراهم نماید مورد هدف می باشد.

۱-۲- متقاضی تسهیلات می تواند شخص حقیقی یا حقوقی باشد. اشخاص حقوقی

خود به دو دسته خصوصی و دولتی (عمومی) تقسیم می شوند:

الف- اشخاص حقوقی خصوصی- عبارتند از شرکتهای تجاری شامل شرکتهای سهامی (خاص و عام)، با مسئولیت محدود، تضامنی، مختلط غیرسهامی، مختلط سهامی، نسبی، تعاونیهای تولید و مصرف و موسسات غیرتجاری انتفاعی یا غیرانتفاعی. توضیح: شرط مهم خصوصی بودن شرکتهای فوق اینست که دولت سهامدار آنها نباشد.

ب- اشخاص حقوقی دولتی (عمومی) عبارتند از وزارتخانه ها، موسسات دولتی، شرکتهای دولتی سازمانها و نهادهای عمومی.

توضیح: در اعطای تسهیلات مالی به اشخاص حقوقی متقاضیان بند (الف) و مشخصاً شرکتهای سهامی مخاطب صندوق می باشد.

۱-۳- داشتن اهلیت.

۴-۱- حسن شهرت و پرداخت و سابقه و توانائی انجام امور مشارکت.

۵-۱- داشتن اعتبار کافی و حساب فعال در شعب صندوق یا حساب سبز فعال در نزد بانک عامل صندوق.

۶-۱- داشتن مجوزهای لازم جهت انجام امور مشارکت.

۷-۱- کلیه موارد فوق باید مورد تأیید مامور اطلاعات یا گروه تحقیق قرار گیرند.

۲- مدت مشارکت:

۱-۲- مدت مشارکت مدنی در امر احداث مجتمع های بزرگ مسکونی، تجاری،

اداری (یا تواماً) و طرحهای ایجاد و توسعه واحدهای کشاورزی، صنعتی، معدنی و خدماتی حداکثر سه سال تمام می باشد.

۲-۲- مدت مشارکت مدنی در سایر موارد حداکثر یکسال بوده که عنداللزوم با ارائه

مستندات لازم از طرف شریک در صورت موافقت صندوق حداکثر تا شش ماه قابل تمدید خواهد بود.

۳- حداکثر سهم شرکتی در صندوق:

حداکثر سهم شرکتی در صندوق در کلیه مشارکتهای مدنی معادل ۸۰٪ سرمایه مشارکت

مدنی تعیین می گردد.

۴- میزان تسهیلات:

حداکثر میزان تسهیلات اعطائی (سقف فردی) برای اشخاص حقیقی به ازاء هر نفر ۲۵۰ میلیون ریال و هر طرح ۵۰۰ میلیون ریال و برای اشخاص حقوقی ۳ میلیارد ریال تعیین می گردد.

۵- سود دوران مشارکت:

۵-۱- سود دوران مشارکت در بخشهای صنعت، معدن، کشاورزی، خدمات، مسکن و ساختمان با توجه به مبالغ پرداخت شده بشریک یا شرکاء و یا مبالغ واریز شده به حساب مشترک مشارکت مدنی توسط شریک (مبالغ استفاده شده توسط مشتری یا مانده بدهی) محاسبه خواهد شد.

۵-۲- در بخش بازرگانی نحوه پرداخت از حساب مشترک م.م و یا واریز ماحصل آن تاثیری در محاسبه سود مورد انتظار نداشته و سود نسبت به کل رقم پرداخت شده به شریک در مدت دوره مشارکت مدنی محاسبه و با توجه به آن نسبت تقسیم سود تعیین خواهد شد.

۵-۳- پس از انقضای مدت مشارکت مدنی در صورت عدم تسویه بدهی، جریمه تاخیر مشارکت بمیزان نرخ مورد عمل در بخش مربوطه بعلاوه (۶٪) در سال نسبت به مانده بدهی مشتری در کلیه بخشها با توجه به مدت محاسبه خواهد شد.

۵-۴- نرخ سود مورد انتظار در تسهیلات مشارکت مدنی برابر آئین نامه مصوب مجمع تعیین خواهد شد.

توضیح: نرخهای حداقل تعیین شده مربوط به تسهیلات اعطائی برای سرمایه گذاری ثابت طرحها (طرحهای جدید) بوده و در سایر موارد بمنظور پیش بینی سود دوره مشارکت مدنی و اعطای تسهیلات حداکثر نرخهای بخش مربوطه ملاک محاسبه خواهد بود.

۵-۵- سود دوره مشارکت مدنی در بخشهای تولید، ساختمان و خدمات براساس فرمول ذیل برای هر نوبت از پرداخت محاسبه می گردد:

$$r = \frac{a \times T \times I}{36000}$$

T = مدت به روز از زمان پرداخت تا تسویه

a = مبلغ پرداخت شده در هر نوبت

I = نرخ سود مورد انتظار

توضیح (۱): در کلیه محاسبات مربوط به سود دوره مشارکت مدنی و جرائم تاخیر، مدت سال در صورت و منخرج کسر ۳۶۰ روز تمام و ماه ۳۰ روز منظور خواهد شد.

توضیح (۲): سود دوره مشارکت مدنی در بخش بازرگانی نیز براساس فرمول فوق نسبت به کل رقم تسهیلات در کل مدت مشارکت محاسبه خواهد شد.

توضیح (۳): چنانچه مدت ضریب کامل از ماه باشد (مثلاً ۶ ماه یعنی $T=6$) فرمول محاسبه سود دوره مشارکت بشرح زیر خواهد بود:

$$r = \frac{a \times T \times I}{1200}$$

توضیح (۴): در مواردیکه تسهیلات بعد از سررسید تسویه می گردد جریمه تاخیر متعلقه نیز براساس فرمول فوق بصورت روز شمار محاسبه و اخذ خواهد شد.
۶-۵- ملاک تعیین مدت جهت محاسبه سود دوره مشارکت مدنی تاریخ انعقاد قرارداد می باشد، لیکن در هر حال سود دوره مشارکت در بخشهای تولیدی و خدماتی طبق بند (۱-۵) خواهد بود.

مثال: قرارداد مشارکت مدنی با شرکت تولیدی (الف) در تاریخ ۷۶/۹/۲۵ بمنظور مشارکت در خرید ماشین آلات منعقد و لیکن بدلائلی تسهیلات در ۷۶/۱۰/۲۰ پرداخت گردیده است. چنانچه مبلغ مشارکت ۱۰۰ میلیون ریال و مدت مشارکت نیز ۶ ماه (طبق قرارداد) و سود مورد انتظار ۲۵٪ در سال بوده و در تاریخ ۷۷/۴/۲۰ مشارکت مدنی تسویه شده باشد طریقه عمل بشرح زیر خواهد بود:

الف- مدت مشارکت از تاریخ انعقاد قرارداد (۷۶/۹/۲۵) در دفترخانه ۶ ماه می باشد لذا سررسید مشارکت ۷۷/۳/۲۵ خواهد بود.

ب- با توجه به تاریخ پرداخت (۷۶/۱۰/۲۰) و سررسید مشارکت (۷۷/۳/۲۵) مدت مجاز مشارکت ۱۵۵ روز می باشد که ملاک محاسبه سود خواهد بود.

ج- از تاریخ ۷۷/۳/۲۵ تا تاریخ تسویه (۷۷/۴/۲۰) مشارکت مشمول جریمه تاخیر بمدت ۲۵ روز با نرخ (۳۱٪=۶٪+۲۵٪) در سال خواهد شد.

۶- واریز ماحصل مشارکت و نحوه محاسبه سود:

۶-۱- در صورت فروش اقساطی تدریجی سهم‌الشرکه صندوق یا واریز نقدی ماحصل مشارکت در بخشهای صنعت، معدن، کشاورزی، خدمات و ساختمان، همزمان با کاهش سهم‌الشرکه صندوق لازمست که سود مربوط به رقم کاهش یافته براساس ضوابط مربوطه به حساب درآمد صندوق منظور شود. (مثال ۲)

۶-۲- علی‌رغم محدودیت صندوق در سرمایه‌گذاری آن در بخش مسکن و ساختمان معه‌ذا چنانچه بصورت موردی این کار انجام پذیرد و مقرر شود که سهم‌الشرکه صندوق بصورت فروش اقساطی واگذار گردد و نیز در بخشهای صنعت و معدن و خدمات در صورت واگذاری تدریجی سهم‌الشرکه صندوق، سود دوران مشارکت مدنی نسبت به رقم واگذار شده در طول مدت استفاده شده محاسبه و بمیزان تسهیلات اضافه می‌گردد. (قیمت فروش نقدی) (مثال ۱)

۶-۳- در مشارکت مدنی بخش بازرگانی واریز ارقام قبل از سررسید تاثیری در سود سهم صندوق نداشته و در پایان دوره مشارکت محاسبه‌ای جهت تعیین سود صورت نمی‌پذیرد. در اینگونه مشارکته‌ها در پایان دوره می‌باید کل ماحصل فروش شامل اصل سرمایه (سهم صندوق و شریک) و کل سود (سهم صندوق و شریک) به حساب مشترک مشارکت مدنی واریز شده باشد که پس از تسویه سرمایه (سهم صندوق و شریک) سود حاصله به نسبت تعیین شده بین صندوق و شریک تقسیم خواهد شد.

(مثال ۳)

توضیح: در صورت عدم واریز کل ماحصل فروش در سر رسید و عدم تسویه مشارکت لازم است مبالغ واریز شده بحساب م.م.م قبل از سر رسید به نسبت اصل و سود پیش بینی شده تقسیم و به حساب تسهیلات مشارکت مدنی و درآمد معاملات منظور شود (قسمت دوم مثال ۳) سپس باقیمانده حساب تسهیلات مشارکت به حساب مطالبات سر رسید گذشته منظور گردد.

مثال ۱:

در تاریخ ۷۶/۴/۱۰ مبلغ ۹۰ میلیون ریال تسهیلات مشارکت مدنی جهت احداث یک مجتمع مسکونی مشتمل بر ۷ واحد (چهار واحد ۱۵ میلیون ریالی و سه واحد ده میلیون ریالی) با نرخ سود مورد انتظار ۱۶٪ در سال بمدت ۱۸ ماه پرداخت گردیده است.

تاریخ	شرح	بدهکار	بستانکار	مانده حساب م.م.م	مانده بدهی مشتری	تعداد روز	ملاحظات	
۷۶/۴/۱۰	از حساب تسهیلات مشارکت		۹۰/۰۰۰/۰۰۰					
۷۶/۴/۱۰	آورده غیرنقدی شریک		۵۰/۰۰۰/۰۰۰					
۷۶/۴/۱۰	برگشت آورده غیرنقدی شریک	۵۰/۰۰۰/۰۰۰		۹۰/۰۰۰/۰۰۰				
۷۶/۴/۱۰	پرداخت نوبت اول	۲۰/۰۰۰/۰۰۰		۷۰/۰۰۰/۰۰۰	۲۰/۰۰۰/۰۰۰	۸۰	۱/۶۰۰/۰۰۰/۰۰۰	
۷۶/۶/۳۰	پرداخت نوبت دوم	۲۰/۰۰۰/۰۰۰		۵۰/۰۰۰/۰۰۰	۴۰/۰۰۰/۰۰۰	۳۸	۱/۵۲۰/۰۰۰/۰۰۰	
۷۶/۸/۸	پرداخت نوبت سوم	۳۰/۰۰۰/۰۰۰		۲۰/۰۰۰/۰۰۰	۷۰/۰۰۰/۰۰۰	۱۷۴	۱۲/۱۸۰/۰۰۰/۰۰۰	
۷۷/۲/۲	پرداخت نوبت چهارم	۱۰/۰۰۰/۰۰۰		۱۰/۰۰۰/۰۰۰	۸۰/۰۰۰/۰۰۰	۹۱	۷/۲۸۰/۰۰۰/۰۰۰	
۷۷/۵/۳	پرداخت نوبت پنجم	۱۰/۰۰۰/۰۰۰		-	۹۰/۰۰۰/۰۰۰	-	-	
جمع کل:							۲۲/۵۸۰/۰۰۰/۰۰۰	

در تاریخ ۷۷/۵/۱۵ یکی از واحدهای احداث شده به آقای حسنی (تسهیلات ده میلیون ریالی) و در ۷۷/۱۰/۲۳ سه واحد دیگر (تسهیلات ۱۵ میلیون ریالی) به آقایان حسینی و محمدی و علیزاده واگذار گردیده است. نحوه محاسبه سود و منظور نمودن آن به حسابها بشرح زیر خواهد بود:

الف - تسهیلات آقای حسنی

$$\frac{۲۲/۵۸۰/۰۰۰/۰۰۰ * ۱۶}{۳۶۰۰۰} = ۱۰/۰۳۵/۵۵۶ = \text{کل سود دوره مشارکت تا } ۷۷/۵/۳$$

تسهیلات

سود

۹۰/۰۰۰/۰۰۰

۱۰/۰۳۵/۵۵۶

$$X = \frac{۱۰/۰۳۵/۵۵۶ * ۱۰/۰۰۰/۰۰۰}{۹۰/۰۰۰/۰۰۰} = ۱/۱۱۵/۰۶۲ \quad \text{سهم سود آقای حسنی تا } ۷۷/۵/۳$$

با توجه به اینکه تاریخ قرارداد ۷۶/۴/۱۰ و مدت مشارکت ۱۸ ماهه بوده لذا سررسید مشارکت ۷۷/۱۰/۱۰ بوده و با توجه به تاریخ واگذاری به آقای حسنی (۷۷/۵/۱۵) واگذاری سهم آقای حسنی در مدت مجاز مشارکت بوده و مشمول جریمه تاخیر نخواهد بود.

سود سهم ۱۰ میلیون ریالی آقای حسنی از ۷۷/۵/۳ تا تاریخ واگذاری بمشارالیه (۷۷/۵/۱۵) برای مدت ۱۲ روز بشرح زیر خواهد بود:

$$\frac{۱۰/۰۰۰/۰۰۰ * ۱۶ * ۱۲}{۳۶۰۰۰} = ۵۳/۳۳۳$$

قیمت نقدی واحد آقای حسنی $11/168/395 = 10/000/000 + 1/115/062 + 53/333 = 10/000/000$ = قیمت

نقدی

ب- تسهیلات ۳ واحد بعدی

۳ واحد بعدی با توجه به اینکه در $77/10/23$ یعنی بعد از سررسید مشارکت
($77/10/10$) واگذار شده اند لذا مشمول ۱۳ روز جریمه تاخیر خواهند بود.

کل سود کل تسهیلات

$10/035/556$ $90/000/000$

سود هر واحد تا $77/5/3$ $X = 1/672/593$ $15/000/000$

$$\text{سود هر واحد از } 77/5/3 \text{ تا سررسید مشارکت} = \frac{15/000/000 * 16 * 157}{36000} = 1/046/667$$

قیمت نقدی هر واحد $15/000/000 + 1/672/593 + 1/046/667 = 17/719/260$

از سررسید ($77/10/10$) تا تاریخ واگذاری ($77/10/23$) شامل ۱۳ روز جریمه با

نرخ $(16+6=22\%)$ می گردد.

$$\text{جریمه تاخیر هر واحد} = \frac{15/000/000 * 13 * 22}{36000} = 119/167$$

جریمه تاخیر هر واحد نقداً اخذ خواهد شد.

مثال ۲- موضوع بند (۱-۶):

در تاریخ ۷۶/۸/۷ مبلغ ۱۰۰ میلیون ریال تسهیلات مشارکت مدنی به یک شرکت خدماتی بمدت یکسال اعطاء گردیده است. شرکت در تاریخهای ۷۶/۱۲/۲۵، ۷۷/۳/۲۵ و ۷۷/۶/۸ به ترتیب مبالغ ۴۰، ۳۰ و ۳۰ میلیون ریال پرداخت نموده و در ۷۷/۸/۷ جهت تسویه مشارکت مراجعه نموده است. طریقه محاسبه سود بشرح زیر می باشد (نرخ سود پیش بینی شده ۲۵٪ در سال).

الف- روش اول

$$a = \frac{A \times 36000}{36000 + IT}$$

A = رقم واریزی توسط مشتری

a = اصل از رقم واریزی مشتری

I = نرخ سود مورد انتظار

T = مدت به روز از تاریخ اعطای تسهیلات تا واریزی مشتری

$$a = \frac{40/000/000 * 36000}{36000 + (25 * 138)} = 36/501/901 \quad \text{اصل از واریزی اول مشتری}$$

$$\text{سود صندوق بابت واریزی اول} = 40/000/000 - 36/501/901 = 3/498/099$$

$$a = \frac{30/000/000 * 36000}{36000 + (25 * 228)} = 25/899/281 \quad \text{اصل از واریزی دوم مشتری}$$

$$\text{سود صندوق بابت واریزی دوم} = 30/000/000 - 25/899/281 = 4/100/719$$

جهت خرید فایل word به سایت www.kandoocn.com مراجعه کنید
یا با شماره های ۰۹۳۶۶۰۲۷۴۱۷ و ۰۹۳۶۶۴۰۶۸۵۷ و ۰۶۶۴۱۲۶۰-۰۵۱۱ تماس حاصل نمایید

$$(۷۷/۶/۸) a = \frac{۳۰/۰۰۰/۰۰۰ * ۳۶۰۰۰}{۳۶۰۰۰ + (۲۵ * ۳۰۱)} = ۲۴/۸۱۳/۳۲۶ \quad \text{اصل از واریزی سوم مشتری}$$

$$\text{سود صندوق بابت واریزی سوم} = ۳۰/۰۰۰/۰۰۰ - ۲۴/۸۱۳/۳۲۶ = ۵/۱۸۶/۶۷۴$$

$$۳۶/۵۰۱/۹۰۱ + ۲۵/۸۹۹/۲۸۱ + ۲۴/۸۱۳/۳۲۶ = ۸۷/۲۱۴/۵۰۸ \quad \text{جمع واریزی مشتری بابت اصل}$$

$$۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰ - ۸۷/۲۱۴/۵۰۸ = ۱۲/۷۸۵/۴۹۲ \quad \text{بقیه بدهی مشتری بابت اصل}$$

مشتری در سررسید (۷۷/۸/۷) جهت تسویه کامل مشارکت به صندوق مراجعه

می نماید. به مانده بدهی مشتری (به مبلغ ۱۲/۷۸۵/۴۹۲ ریال) از تاریخ اعطای تسهیلات

تا سررسید (یکسال تمام) با نرخ ۲۵٪ در سال سود تعلق می گیرد.

$$۱۲/۷۸۵/۴۹۲ * ۲۵\% = ۳/۱۹۶/۳۷۳ \quad \text{سود پرداخت مرحله چهارم}$$

پس در مرحله چهارم (تسویه در سررسید) مشتری جمعاً مبلغ ۱۵/۹۸۱/۸۶۵ ریال
بابت اصل بدهی (۱۲/۷۸۵/۴۹۲ ریال) و سود مربوطه (۳/۱۹۶/۳۷۳ ریال) پرداخت و
مشارکت تسویه می گردد.

$$۳۶/۵۰۱/۹۰۱ + ۲۵/۸۹۹/۲۸۱ + ۲۴/۸۱۳/۳۲۶ + ۱۲/۷۸۵/۴۹۲ = ۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰ \quad \text{واریزی مشتری بابت اصل}$$

$$۳/۴۸۹/۰۹۹ + ۴/۱۰۰/۷۱۹ + ۵/۱۸۶/۶۷۴ + ۳/۱۹۶/۳۷۳ = ۱۵/۹۸۱/۸۶۵ \quad \text{کل سود متعلقه}$$

ب- روش دوم:

در این روش سود دوره مشارکت با تفکیک (اصل و سود) واریزهای مشتری
براساس اصل مانده بدهی و روز شمار محاسبه می شود:

ارقام: ریال

ملاحظات	تعدادروز	مانده اصل	بستانکار	بدهکار		شرح	تاریخ
				سود	اصل		
۱۳/۸۰۰/۰۰۰/۰۰۰	۱۳۸	۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰	۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰			پرداخت تسهیلات مشارکت مدنی	۷۶/۸/۷
۵/۷۱۴/۸۲۸/۹۱۰	۹۰	۶۳/۴۹۸/۰۹۹		۳/۴۸۹/۰۹۹	۳۶/۵۰۱/۹۰۱	واریز اول مشتری به مبلغ ۴۰ میلیون	۷۶/۱۲/۲۵
۲/۷۴۴/۷۱۳/۷۱۴	۷۳	۳۷/۵۹۸/۸۱۸		۴/۱۰۰/۷۱۹	۲۵/۸۹۹/۲۸۱	واریز دوم مشتری به مبلغ ۳۰ میلیون ریال	۷۷/۳/۲۵
۷۵۴/۳۴۴/۰۲۸	۵۹	۱۲/۷۸۵/۴۹۲		۵/۱۸۶/۶۷۴	۲۴/۸۱۳/۳۲۶	واریز سوم مشتری به مبلغ ۳۰ میلیون	۷۷/۶/۸
-	-	-			۱۲/۷۸۵/۴۹۲	مراجعه جهت تسویه کامل	۷۷/۸/۷
۲۳/۰۱۳/۸۸۶/۶۵۲				-	۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰	جمع کل:	

$$\frac{۲۳/۰۱۳/۸۸۶/۶۵۲ * ۲۵}{۳۶۰۰۰} = ۱۵/۹۸۱/۸۶۵$$

کل سود متعلقه

بطوریکه ملاحظه می شود میزان سود متعلقه در روشهای اول و دوم با هم برابر

می باشند.

ج- روش سوم:

در این روش واریزهای مشتری کلاً به حساب اصل تسهیلات منظور و سود متعلقه براساس مانده بدهی و بصورت روز شمار در پایان دوره و موقع تسویه محاسبه می گردد.

در این روش سود متعلقه نسبت به دو روش قبلی با توجه به اینکه واریزهای مشتری کلاً به حساب اصل منظور می شود کمتر بوده و لیکن با توجه به سادگی روش و تشویق مشتریان جهت واریز تسهیلات دریافتی اکثراً در بانکها این روش اعمال می گردد.

تاریخ	شرح	بدهکار	بستانکار	مانده بدهی	تعداد روز	ملاحظات
۷۶/۸/۷	پرداخت تسهیلات		۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰	۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰	۱۳۸	۱۳/۸۰۰/۰۰۰/۰۰۰
۷۶/۱۲/۲۵	واریزی اول مشتری	۴۰/۰۰۰/۰۰۰		۶۰/۰۰۰/۰۰۰	۹۰	۵/۴۰۰/۰۰۰/۰۰۰
۷۷/۳/۲۵	واریزی دوم مشتری	۳۰/۰۰۰/۰۰۰		۳۰/۰۰۰/۰۰۰	۷۳	۲/۱۹۰/۰۰۰/۰۰۰
۷۷/۶/۸	واریزی سوم مشتری	۳۰/۰۰۰/۰۰۰		-	-	
۷۷/۸/۷	مراجعه جهت تسویه					
جمع کل:						۲۱/۳۹۰/۰۰۰/۰۰۰

$$\frac{۲۱/۳۹۰/۰۰۰/۰۰۰ * ۲۵}{۳۶۰۰۰} = ۱۴/۸۵۴/۱۶۶$$

سود متعلقه

چنانچه ملاحظه می شود در این روش نسبت به دو روش قبلی سود کمتری محاسبه و اخذ می گردد.

مثال ۳- قسمت اول:

۱- سرمایه مشارکت:	۱۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال	۶- حداقل سود مورد انتظار:	۲۲٪ در سال
۲- سهم شریک از سرمایه:	۳/۰۰۰/۰۰۰ ریال	۷- مدت مشارکت:	۶ ماه
۳- سهم صندوق از سرمایه:	۱۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال	۸- طریقه واریز ماحصل فروش:	هر دو ماه ۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال
۴- موضوع مشارکت:	خرید و فروش فرش	۹- تاریخ پرداخت تسهیلات:	۷۱/۸/۲
۵- سود حاصله از مشارکت:	۲/۲۵۰/۰۰۰ ریال (واقعی)	۱۰- رشته فعالیت مشتری:	فروش فروشی (بازرگانی)

پیش بینی کارت حساب مشترک مشارکت مدنی

تاریخ	شرح	بدهکار	بستانکار	مانده	ملاحظات
۷۱/۸/۲	واریز سهم الشرکه صندوق		۱۲/۰۰۰/۰۰۰		
۷۱/۸/۲	واریز سهم الشرکه شریک		۳/۰۰۰/۰۰۰		
۷۱/۸/۲	واریز به حساب شریک	۱۵/۰۰۰/۰۰۰		-	
۷۱/۱۰/۸	واریز ماحصل فروش		۵/۰۰۰/۰۰۰	۵/۰۰۰/۰۰۰	
۷۱/۱۱/۱۱	واریز ماحصل فروش		۵/۰۰۰/۰۰۰	۱۰/۰۰۰/۰۰۰	
۷۱/۲/۲	واریز ماحصل فروش (بقیه مانده+سود)		۷/۲۵۰/۰۰۰	۱۷/۲۵۰/۰۰۰	
۷۱/۲/۲	به حساب تسهیلات اعطائی	۱۲/۰۰۰/۰۰۰			
۷۱/۲/۲	به حساب درآمد معاملات	۱/۳۲۷/۵۰۰			
۷۱/۲/۲	به حساب جاری مشتری بابت سرمایه و سود	۳/۹۲۲/۵۰۰			

$$\text{حداقل سود مورد انتظار} = \frac{۱۲/۰۰۰/۰۰۰ * ۲۲ * ۶}{۱۰۰ * ۱۲} = ۱/۳۲۰/۰۰۰$$

$$\text{درصد سهم صندوق در سود مشارکت} = \frac{۱/۳۲۰/۰۰۰}{۲/۲۵۰/۰۰۰} * ۱۰۰ = ۵۹\%$$

$$۲/۲۵۰/۰۰۰ * ۵۹\% = ۱/۳۲۷/۵۰۰$$

سهم سود صندوق

$$۲/۲۵۰/۰۰۰ - ۱/۳۲۷/۵۰۰ = ۹۲۲/۵۰۰$$

سهم سود مشتری

قسمت دوم: در مثال (۳) چنانچه مبالغ واریز شده قبل از سر رسید ۱۰ میلیون ریال

باشد در صورت عدم واریز ۷/۲۵۰/۰۰۰ در سر رسید محاسبات بشرح زیر خواهد بود:

اصل و سود اصل تسهیلات

۱۳/۳۲۰/۰۰۰ ۱۲/۰۰۰/۰۰۰

۱۰/۰۰۰/۰۰۰ $X = 9/009/009$

از مبلغ ۱۰ میلیون ریال وجه واریزی (چون بخش بازرگانی است تاریخ واریز

تاثیری ندارد) مبلغ ۹/۰۰۹/۰۰۹ ریال آن بابت اصل بدهی و مبلغ ۹۹۰/۹۹۱ ریال آن

بابت درآمد معاملات منظور خواهد شد.

روش جبری قسمت دوم:

$$y = \frac{X * 22 * 6 * \text{اصل}}{1000 * 12} \quad 11X = 100Y$$

$$\begin{cases} 11x = 100y \\ x + y = 10'000'000 \end{cases} \rightarrow x = 9'009'009 \text{ و } y = 990'991$$

۷- وثائق مورد قبول

انواع وثائق قابل قبول جهت تضمین برگشت اصل سرمایه مشارکت و سود مورد انتظار و همچنین حسن اجرای تعهدات توسط شریک یا شرکا عبارتند از:

۷-۱- اموال غیرمنقول شامل املاک، مستحقات و منصوبات. در توثیق اموال غیرمنقول موارد زیر قابل ذکر می باشد:

۷-۱-۱- رهنه می تواند متعلق به شریک یا شرکاء و یا شخص ثالث باشد که در گرو صندوق قرار می گیرد. ملک مورد رهن باید مرغوب، سهل الیبع، مفروز، بلاعارض، ششدانگ و آزاد باشد. لذا املاکی مثل زمینهای بایر قابل رهن نیست.

۷-۱-۲- محل کسب اصناف بعلت امکان انتقال سرقفلی با سند دستی، قابل رهن نبوده و در مواردی که ملک مورد وثیقه تجاری مسکونی باشد لازم است سرقفلی محل تجاری به قیمت روز از ارزش ملک کسر گردد.

۷-۱-۳- زمین، ساختمان، ماشین آلات منصوب در کارخانجات پی از ارزشیابی آن توسط کارشناس در صورت ارائه تسویه حساب بدهی با سازمانها و ارگانهای ذیربط مثل وزارت کار، سازمان تامین اجتماعی، وزارت امور اقتصادی و دارائی و... قابل رهن می باشد.

۴-۱-۷- توثیق مزاد ارزش ملک که در رهن سایر بانکها و موسسات اعتباری قرارداد و یا رهن مشترک، پس از بررسی و ارزیابی مجدد با تایید و نظر واحد حقوقی خواهد بود.

۵-۱-۷- رهن مزاد ارزش ملکی که بابت بدهی ناشی از اعطای تسهیلات در رهن صندوق قرار دارد بابت بدهی شخص ثالث مجاز نمی باشد.

۶-۱-۷- موافقت با رهن مزاد ارزش و تائق اضافی که در گرو صندوق می باشد به نفع سایر بانکها، موسسات اعتباری یا سازمانها بشرط حفظ کلیه حقوق صندوق بعنوان راهن اول با کسب نظر موافق واحد حقوقی بلامانع بوده مشروط بر آنکه تسهیلات مربوطه به حساب مطالبات منظور نشده باشد.

توضیح: موافقت با توثیق مزاد ارزش وثیقه در مواردیکه ملک مورد مشارکت در رهن صندوق قرارداد بنفع سایر بانکها، موسسات اعتباری یا سازمانها مجاز نمی باشد.

۷-۱-۷- هرگونه تغییر در وثیقه مانند تعویض وثیقه، انتقال مالکیت، رهن، اجاره، وکالت و ... بدون اجاره صندوق مجاز نبوده و لازمست موارد یاد شده با کسب نظر کتبی واحد حقوقی انجام پذیرد. در هر حال باید ترتیبی اتخاذ گردد که کلیه مصالح و منافع صندوق مد نظر قرار گرفته و جهت تعویض وثیقه لازم است که ارزش ملک معرفی شده بیشتر از ملک اولیه باشد.

۷-۲- اموال منقول قابل رهن مانند کالا، طلا، ماشین آلات و وسایط نقلیه در رهن

اموال منقول باید موارد زیر مد نظر قرار گیرد:

۷-۲-۱- عمر مفید و تائق از مدت تسهیلات اعطائی بیشتر باشد.

۷-۲-۲- فساد پذیر نباشد و در اثر مرور زمان کیفیت آن تغییر ننموده و ارزش

مادی آن کاسته نگردد.

۷-۲-۳- متأثر از شرایط فصلی نبوده و یا بر اثر مرور زمان از مد افتاده نشود.

۷-۲-۴- حالت انحصاری نداشته و سهل البیع باشد.

۷-۳- اوراق بهادار، ضمانت نامه های بانکی و سهام شرکتهای پذیرفته شده در

بورس و اوراق مشارکت منتشره با اجازه بانک مرکزی ج.ا.ا طبق قیمت اسمی مندرج

در آنها.

۷-۴- اسناد رسمی مثل اوراق قرضه دولتی یا اسناد خزانه.

۷-۵- قبوض انبارهای عمومی.

۷-۶- اسناد تجاری مثل سفته و برات، اسناد تجاری جهت وثیقه حداقل با دو امضاء

مورد قبول خواهد بود و نحوه امضاء آنها ممکن است یکی از حالات زیر باشد:

۷-۶-۱- شخص یا اشخاص گیرنده تسهیلات بعنوان متعهد سفته را بحواله کرد

صندوق امضاء نموده و شخص یا اشخاص ثالثی بعنوان ضامن یا ضامنین پرداخت آن

را در ظهر سفته تضمین نمایند. این نوع سفته معمولاً جهت وثائق تسهیلات مورد استفاده قرار می گیرد. سفته های یاد شده فاقد سررسید می باشند.

۲-۶-۷- شخص ثالثی بعنوان متعهد سفته را بابت بدهی ناشی از معاملات تجاری به حواله کرد شخص گیرنده تسهیلات امضاء نموده و شریک یا شرکاء آن را با ظهنویسی به صندوق انتقال می دهند. این نوع سفته معمولاً بعنوان وثیقه اضافی (تضمین پرداخت) اخذ و دارای سررسید بوده و لازمست که اولاً سررسید آن از سررسید قرارداد تجاوز ننماید و ثانیاً در صورت وصول، وجه سفته بحساب مشترک مشارکت مدنی واریز خواهد شد.

۷-۷- در قبول اسناد تجاری رعایت موارد زیر الزامی می باشد:

۱-۷-۷- سفته های اخذ شده باید کامل و بدون نقص بوده و کلیه موارد مندرج در متن سفته تکمیل و امضاء شود.

۲-۷-۷- میزان تمبر سفته برابر و متناسب با قوانین و دستورالعملهای جاری باشد (فعالاً حداقل ۳ در هزار مبلغ اسمی).

۳-۷-۷- سفته باید فاقد هرگونه قلم خوردگی بوده و در صورت مخدوش شدن مراتب ضمن توضیح در ظهر سفته به امضاء متعهد و ضامن رسیده باشد.

۴-۷-۷- حتی المقدور سفته ها در حضور مسئولین صندوق و یا نماینده قانونی آن

توسط متعهد و ضامن یا ضامین امضاء شود. در هر صورت می بایست امضاء آنان گواهی گردد.

۵-۷-۷- سفته های اخذ شده معتبر باشد یعنی هر یک از امضاء کنندگان آن اعم از

متعهد و ضامن یا ضامین طبق اطلاعات کسب شده از لحاظ مالی (مستنداً) قدرت کافی جهت پرداخت تعهدات ناشی از آن را داشته باشند.

۸-۷- بمنظور نگهداری و کنترل وثائق لازم است:

۱-۸-۷- سفته و بروات - ارزش اسمی سفته و بروات وثیقه مشارکت مدنی پس از

شماره گذاری مسلسل در دفتر ثبت بروات درج و با صدور سند بحساب انتظامی بروات محلی (یا عهده شهرستانها) در وثیقه ما منظور می گردد.

۲-۸-۷- ماشین آلات - چنانچه ماشین آلات بعنوان وثیقه تسهیلات در نظر گرفته

شده باشد پس از نصب پلاک، ارزش آن به قیمت ارزیابی شده به حساب انتظامی کالا درگرو صندوق منظور می گردد. در اینگونه موارد لازمست ماشین آلات بیمه کامل گردد.

۳-۸-۷- وثائق ملکی - وثائق ملکی اخذ شده در قبال پرداخت مبلغ ده هزار ریال

قرض الحسنه با کارمزد ۶٪ در سال در رهن صندوق قرار گرفته که پس از ثبت آنها در

دفتر ثبت و ثائق، ارزش ملک طبق برگ گزارش ارزیابی به حساب انتظامی و ثائق
قرض الحسنه منظور می شود.

۴-۸-۷- سایر وثائق - ارزش اسمی سایر وثائق شامل اوراق قرضه، سهام شرکتهای
پذیرفته شده در بورس، اوراق مشارکت منتشره براساس مجوز بانک مرکزی ج.ا.
قبوض انبارهای عمومی نیز مثل وثائق ملکی در دفتر ثبت و ثائق درج و با صدور سند
بحساب انتظامی سهام و اوراق بهادار در گرو صندوق منظور می گردد.

۹-۷- میزان ارزش وثائق:

۱-۹-۷- ارزش وثائق ملکی حداقل باید ۱۴۵٪ مبلغ مندرج در قرارداد باشد.

۲-۹-۷- ارزش سایر وثائق اخذ شده بشرح زیر تعیین می گردد:

- مدت مشارکت تا یکسال تمام بمیزان حداقل ۱۴۵٪ تسهیلات

- مدت مشارکت تا دو سال حداقل ۱۶۵٪ تسهیلات

- مدت مشارکت تا ۳ سال حداقل ۱۸۰٪ تسهیلات

۸- تمدید مشارکت:

۱-۸- تمدید مدت مشارکت مدنی با رعایت کلیه ضوابط بشرح زیر میسر خواهد
بود:

الف- مدارک و مستندات لازم در خصوص توجیه تاخیر منضم به اعلام نظر شعبه

یا نماینده و یا کارشناس مربوطه.

ب- پس از صدور مجوز تمدید، قرارداد مشارکت مدنی اعم از قراردادهای تنظیمی در دفترخانه اسناد رسمی یا قراردادهای داخلی با تنظیم اقرار نامه برابر مصوبه صادره تمدید خواهد شد.

بدیهی است که به اقرار نامه های داخلی همانند قراردادهای داخلی تمبر مالیاتی الصاق خواهد شد.

ج- کلیه هزینه های مترتب بر تمدید مانند هزینه تمبر مالیاتی، هزینه ارزیابی نوبت اضافه، حق بیمه های عمر و آتش سوزی (در صورت بیمه بودن) و ... نقداً از مشتری اخذ خواهند شد.

د- در خصوص قراردادهای مشارکت مدنی تمدید شده به استثناء سازندگان مسکن که با رعایت الگوی مصوب از تسهیلات صندوق استفاده می نمایند، نظر با اینکه موافقت با تمدید مدت توافق جدید محسوب می گردد لذا نرخ سود مورد انتظار در دوره تمدید مشمول نرخهای جاری در زمان تمدید قرارداد خواهد بود.

۹- تسهیلات متمم:

اعطای تسهیلات متمم در مشارکت مدنی بشرح زیر قابل اقدام خواهد بود.

الف- مدارک و مستندات لازم در خصوص توجیه نیاز به تسهیلات متمم بهمراه نظریه شعبه یا نماینده صندوق و یا کارشناس مربوطه.

جهت خرید فایل word به سایت www.kandoo.cn.com مراجعه کنید
یا با شماره های ۰۹۳۶۶۰۲۷۴۱۷ و ۰۹۳۶۶۴۰۶۸۵۷ و ۰۶۶۴۱۲۶۰-۰۵۱۱ تماس حاصل نمایید

ب- پس از بررسی، صدور و ابلاغ مصوبه لازم، قرارداد متمم با توجه به قرارداد مشارکت اولیه حسب مورد در دفترخانه اسناد رسمی و یا با قرارداد داخلی، پیرو قرارداد اولیه تنظیم می گردد که با نظر واحد حقوقی انجام خواهد پذیرفت. بدیهی است که الصاق تمبر مالیاتی به قراردادهای داخلی الزامی است.

ج- کلیه هزینه های مترتب به تسهیلات متمم مانند هزینه ارزیابی، تمبر مالیاتی و... نقداً از مشتری اخذ خواهد شد.

د- نظر به اینکه اعطای تسهیلات متمم بعنوان تسهیلات جدید تلقی می گردد لذا نرخ سود تسهیلات متمم برابر نرخ جاری در زمان انعقاد قرارداد متمم خواهد بود.

مراحل و نحوه تشکیل و تکمیل پرونده

۱- مشارکت مدنی مجتمع های مسکونی، تجاری، اداری و یا (توأم)

۱-۱- تصویر شناسنامه شریک یا شرکاء در مشارکت با اشخاص حقیقی و تصویر

مدارک رسمی به علاوه تصویر شناسنامه مدیران در مورد شرکتها.

توضیح: مدت اختیارات هیئت مدیره در شرکتهای طرف قرارداد نباید منقضی شده

باشد.

۱-۲- تصویر سند مالکیت عرصه یا سند مالکیت اعیانی یا سند اجاره در مورد

زمینهای اوقافی و یا تصویر قرارداد سازمان زمین شهری یا قرارداد وزارت مسکن و

شهرداری بانضمام صورت مجلس تفکیکی ثبتی قطعات.

۱-۳- نقشه زمین (سایت پلان) که موقعیت زمینها در آن بخوبی مشخص شده

باشد، بانضمام نقشه های ساختمانی تأیید شده توسط شهرداری براساس مترآژ تعیین

شده به همراه چک لیست زلزله.

۱-۴- پروانه ساختمانی معتبر صادره از سوی شهرداری.

۱-۵- جدول زمانبندی انجام کار در مجتمعهای بیش از ۳۰ واحد.

۱-۶- اخذ تعهد کتبی از شریک یا شرکاء مبنی بر اتمام پروژه در مدت تعیین شده

و عدم هرگونه تخلف ساختمانی و افزایش زیر بنا در دوران مشارکت.

۷-۱- اخذ تعهد کتبی از شریک یا شرکاء مبنی بر اخذ پایان کار از شهرداری و ارائه صورت مجلس تفکیکی ثبتی قطعات در پایان دوره مشارکت (در صورت صدور مجوز واگذاری واحدها).

۸-۱- اخذ تعهد کتبی از شریک یا شرکاء مبنی بر عدم پیش فروش واحدهای مورد احداث در طول مشارکت مدنی با صندوق.

۹-۱- تکمیل فرم تقاضای مشارکت مدنی که می باید به امضاء شریک یا شرکاء رسیده و مراتب به تائید مسئول مربوطه در صندوق یا نماینده آن برسد.

۱۰-۱- رسید پرداخت هزینه ارزیابی برابر تعرفه جاری که غیر قابل برگشت می باشد.

۱۱-۱- رسید پرداخت هزینه کارشناسی به ماخذ نیم در هزار تسهیلات درخواست شده حداقل به مبلغ یکصد هزار ریال که غیر قابل برگشت می باشد.

توضیح: هزینه کارشناسی ۱/۵ در هزار تسهیلات مصوب می باشد که نیم در هزار آن (حداقل یکصد هزار ریال) به نسبت تسهیلات درخواستی در زمان تشکیل پرونده اخذ که غیر قابل برگشت می باشد و بقیه (۱/۵ در هزار تسهیلات مصوب پس از کسر نیم در هزار دریافتی اولیه) پس از تصویب تسهیلات در زمان انعقاد قرارداد اخذ می گردد.

پس از اخذ تصاویر برابر اصل شده مدارک و مستندات فوق نسبت به تکمیل پرونده بشرح زیر اقدام می گردد:

۱-۱۲- تهیه گزارش ارزیابی از پروژه مورد احداث توسط کارشناس ساختمانی و برآورد کل هزینه های انجام شده و هزینه های باقیمانده پروژه.

۱-۱۳- تکمیل جدول پیشرفت کار توسط کارشناس ساختمانی.

۱-۱۴- اخذ تائیدیه کتبی از اداره اوقاف یا سازمان زمینی شهری در خصوص قبول اعطای تسهیلات و جانشینی صندوق در صورت عدم تکمیل ساختمان توسط متقاضی.

۲- مشارکت مدنی طرحهای تولیدی و خدماتی:

بمنظور اعطای تسهیلات مشارکت مدنی جهت ایجاد طرح جدید یا توسعه طرحهای موجود و نیز تامین سرمایه در گردش آن تصویر (برابر اصل شده) مدارک زیر اخذ و پرونده تسهیلات تشکیل می گردد:

۲-۱- تکمیل فرم پرسشنامه متقاضیان تسهیلات برای اجرای طرحها.

۲-۲- تصویر موافقت اصولی یا موافقت با توسعه طرح یا جواز تاسیس همراه با

تمدید نامه های مربوطه در صورت سپری شدن مدت اعتبار از مراجع ذیصلاح که اهم مجوزهای یاد شده بشرح زیر می باشند.

الف- موافقت اصولی از وزارت صنایع و معادن یا ادارات کل استانها در خصوص

کلیه طرحهای صنعتی و معدنی.

ب- مجوز صادره از سوی وزارت کشاورزی یا ادارات کل کشاورزی استانها در

خصوص طرحهای کشاورزی

ج- موافقت با تاسیس صنایع روستائی توسط جهاد سازندگی.

د- موافقتهای صادره از سوی وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در

خصوص طرحهای ذیربط مانند بیمارستان، درمانگاه، مجتمع پزشکی و...

ه- مجوزهای صادره در خصوص طرحهای خدمات آموزشی از سوی وزارت

آموزش و پرورش.

و- مجوز ایجاد طرحهای فرهنگی و هنری از سوی وزارت فرهنگ و ارشاد

اسلامی.

ز- مجوزهای صادره از سوی وزارت علوم و آموزش عالی جهت تاسیس مراکز

آموزش عالی.

۳-۲- تصویر موافقتنامه سازمان محیط زیست در خصوص حفظ محیط زیست

وعدم تخریب لایه ازن در خصوص واحدهای آلاینده.

۴-۲- تأییدیه وزارت کار و امور اجتماعی.

۵-۲- تأییدیه وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی در مورد طرحهای صنایع

غذائی و بهداشتی.

۶-۲- تصویر مجوز یا قرارداد آب، برق، گاز و تلفن و یا مجوز حفر چاه و قراردادهای مربوطه یا مجوز افزایش انشعابات در خصوص طرحهای توسعه به همراه هزینه های اعلام شده.

۷-۲- تصویر سند مالکیت یا قرارداد سازمان زمین شهری یا قرارداد واگذاری زمین در شهرکهای صنعتی یا قراردادهای واگذاری منابع طبیعی و یا قرارداد اجاره سازمان اوقاف. ضمناً اخذ موافقت و قبول شرایط صندوق توسط سازمانهای مزبور ضروری می باشد.

۸-۲- تصویر اساسنامه، شرکتنامه، آگهی تاسیس، آگهی تغییرات و آگهی آخرین تغییرات مدیران و دارندگان حق امضاء که در روزنامه رسمی درج شده باشد.

۹-۲- تصویر سند مالکیت و تائق اضافی.

۱۰-۲- تصویر پروانه ساختمانی معتبر از مراجع ذیربط اعم از احداث یا توسعه و تمدید اعتبار آن در صورت سپری شدن مدت اعتبار.

۱۱-۲- تصویر یک نسخه از نقشه های ساختمانی تأیید شده توسط مراجع ذیربط.

۱۲-۲- یک نسخه طرح توجیهی ارائه شده به ارگان صادرکننده مجوز.

۱۳-۲- یک نسخه از صورتهای مالی سه سال آخر شرکت شامل ترازنامه، صاحب عملکرد و سود و زیان و پیوستها در خصوص طرحهای توسعه با نظام گزارش حسابرسی سالهای مذکور.

۱۴-۲- پروفرمای تائید شده ماشین آلات مورد نیاز طرح یا قرارداد ساخت

ماشین آلات داخلی.

۱۵-۲- برنامه زمانبندی اجرای طرح.

۱۶-۲- پیش فاکتور معتبر در خصوص ماشین آلات، تجهیزات و تاسیسات داخلی

آماده تحویل حاوی مشخصات کامل آنها.

۱۷-۲- یک نسخه آنالیز مورد اولیه و ضایعات مراحل تولید.

۱۸-۲- صورت ریز دارائیهی ثابت طرح قبل از توسعه به قیمت تمام شده و

صورت ریز ساختمانها به تفکیک کاربری در خصوص طرحهای توسعه.

۱۹-۲- صورت ریز مواد اولیه، کالای نیمه ساخته و کالای ساخته شده در خصوص

طرحهای توسعه.

۲۰-۲- یک نسخه تصویر پروانه تاسیس در خصوص طرحهای توسعه.

۲۱-۲- تصویر مدارک ضامن یا ضامنین شامل شناسنامه، مجوز کار در خصوص

اشخاص حقیقی و مدارک رسمی شرکت و مجوز کار در خصوص شرکتها در

مواردیکه تسهیلات در قبال سفته پرداخت می شود.

۲۲-۲- سایر مدارک مشروحه دیگر مندرج در پرسشنامه متقاضیان تسهیلات برای

طرحها. پس از اخذ مدارک فوق و تشکیل پرونده نسبت به تکمیل آن بشرح زیر اقدام

می گردد.

۲۳-۲- گزارش ارزیابی از ساختمانهای موجود به قیمت روز و برآورد هزینه‌های

انجام شده و باقیمانده بخش ساختمان طرح.

۲۴-۲- گزارش ارزیابی از وثائق اضافی طرح.

۲۵-۲- یک نسخه اطلاعات اخذ شده از وضعیت مالی و اعتباری واحدهای موجود

(طرح توسعه) و اطلاعات مکتسبه در خصوص وضعیت مالی مدیران شرکت در کلیه

طرحها.

۲۶-۲- یک نسخه سند اخذ هزینه کارشناسی بمیزان نیم در هزار تسهیلات

درخواست شده حداقل بملغ یکصد هزار ریال که غیرقابل برگشت می باشد.

توضیح: ما به التفاوت هزینه کارشناسی (۱/۵ در هزار تسهیلات مصوب پس از

کسر نیم در هزار اولیه) قبل از انعقاد قرارداد از متقاضی اخذ می گردد.

۲۷-۲- یک نسخه اطلاعات اخذ شده در مورد وضعیت مالی و اعتباری ضامن یا

ضامین در تسهیلات اعطائی در قبال سفته.

۲۸-۲- یک نسخه رسید هزینه ارزیابی از ساختمانهای طرح بمیزان حداقل یکصد

هزار ریال بطور علی الحساب که غیر قابل برگشت می باشد.

۲۹-۲- یک نسخه رسید دریافت هزینه ارزیابی وثائق اضافی برابر تعرفه های جاری

که غیر قابل برگشت می باشد.

۳۰-۲- اخذ هزینه اطلاعات طبق تعرفه.

۳- مشارکت مدنی بخشهای صنعت، معدن، کشاورزی و خدماتی در واحدهای

موجود:

صندوق می تواند جهت خرید ماشین آلات، تاسیسات و وسایل تولید و نیز قطعات یدکی، ابزار کار و مواد اولیه داخلی یا خارجی در بخشهای فوق اقدام به مشارکت نماید. جهت تشکیل و تکمیل پرونده علاوه بر تکمیل فرم درخواست مشارکت مدنی تهیه موارد مندرج در بند (۲) عموماً کاربرد داشته و ضروری می باشد.

توضیح (۱): اعطای تسهیلات به متقاضیانی که طبق قانون موظف به رعایت ضوابط استاندارد می باشند منوط به ارائه تائیدیه صادره از سوی موسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران می باشد.

توضیح (۲): اعطای تسهیلات به بخش معدن منوط به صدور معرفینامه از سوی وزارت صنایع و معادن بنام صندوق می باشد. ضمناً گزارش بررسی فنی، مالی و اقتصادی طرح می باید به ضمیمه معرفی نامه به صندوق ارسال گردد.

توضیح (۳): در کلیه تسهیلات اعطائی به اشخاص حقیقی متولد ۱۳۳۸ به بعد علاوه بر مدارک فوق الذکر ارائه یک برگ تصویر پایان خدمت یا معافیت دائم ضروری می باشد.

۴- مشارکت مدنی در امر بازرگانی:

صندوق می تواند با متقاضیان تسهیلات در این بخش (اعم از بازرگانی داخلی یا خارجی) متناسب با منابع و اعتبارات تخصیصی به این بخش در چارچوب ضوابط مصوب و دستورالعملهای جاری خود مشارکت نماید. ضمناً سهم شرکت صندوق در مشارکت مدنی بازرگانی قابل واگذاری (فروش اقساطی) نبوده و در پایان دوره باید همراه با سود متعلقه نقداً واریز و کلاً تسویه گردد.

بمنظور تشکیل و تکمیل پرونده متقاضیان تسهیلات در این بخش علاوه بر موارد

مرتبط و مندرج در بندهای ۲ و ۳ رعایت موارد ذیل نیز عندالمورد الزامی می باشد:

۴-۱- ارائه پروانه کسب معتبر.

۴-۲- معرفینامه اتحادیه و یا سندیکای ذیربط.

۴-۳- ارائه سند مالکیت محل کار یا سند انتقال سرقفلی بنام متقاضی.

۴-۴- تصویر کارت بازرگانی معتبر و سایر مجوزهای لازم جهت امر واردات یا

صادرات.

۴-۵- اخذ چند نمونه از فاکتورهای خرید و فروش قبلی به منظور تعیین سود

فروش کالا.

۴-۶- تکمیل فرم درخواست مشارکت مدنی.

۷-۴- در خصوص واحدهای فاقد مجوز کار که در بخش بازرگانی فعالیت می نمایند و در محل برای صنف مربوط به شغل متقاضی اتحادیه وجود ندارد اعطای تسهیلات با رعایت شرایط زیر امکان پذیر خواهد بود:

الف- ارائه سند مالکیت محل کار یا سند انتقال سرقفلی پس از اخذ اطلاعات در خصوص نوع شغل، سابقه فعالیت در محل و سایر موارد اعطای تسهیلات.
ب- چنانچه محل کسب استیجاری باشد با ارائه سند اجاره پس از اخذ اطلاعات در خصوص نوع شغل و سایر موارد، اعطای تسهیلات صرفاً در قبال ارائه وثیقه ملکی معتبر مقدور خواهد بود.

توضیح (۱): در خصوص بندهای (الف- ب) فوق از جمله منابع معتبر کسب اطلاعات می توان به وزارت امور اقتصادی و دارائی، سازمان تامین اجتماعی جهت استعلام سوابق فعالیتی متقاضی اشاره نمود.

توضیح (۲): در مشارکت مدنی بخش بازرگانی سهم الشرکه صندوق قابل واگذاری (فروش اقساطی) نبوده و در پایان دوره مشارکت با سود متعلقه باید نقداً واریز و تسویه گردد.

توضیح (۳): در مشارکت مدنی بخش بازرگانی نحوه پرداخت سهم الشرکه صندوق (یکجا یا بدفعات) و یا واریز ماحصل آن در حساب مشترک م.م تاثیری در محاسبه سود مورد انتظار نداشته و سود نسبت به کل رقم تسهیلات پرداختی در دوره مشارکت

مدنی محاسبه و اخذ می گردد. لیکن چنانچه قبل از سررسید، موضوع مشارکت مدنی بازرگانی تحقق و مشارکت تسویه گردد، قبل از صدور سند سود، سود باقیمانده مدت مشارکت نسبت به رقم تسهیلات برابر نرخ مورد عمل محاسبه و بعنوان تخفیف سود از کل سود سهم صندوق کسر و سپس اسناد حسابداری لازم صادر می گردد.

۸-۴- انواع و شرایط مجوزات لازم جهت فعالیت در بخش بازرگانی:

۸-۴-۱- مجوز فعالیت اشخاص حقیقی و حقوقی که در بخش بازرگانی فعالیت می نمایند از طریق وزارت بازرگانی، اتاق بازرگانی و صنایع و معادن، شهرداری ها و اتحادیه های صنوف مربوطه صادر می گردد.

۸-۴-۲- پروانه کسب و مجوزهای مذکور باید دارای اعتبار بوده و مدت اعتبار آنها سپری نشده باشد.

۸-۴-۳- در مورد اشخاص حقوقی، ثبت شرکت در اداره ثبت شرکتها و موسسات تجاری و ارائه مدارک ثبتی، مجوزی برای فعالیت نبوده و ضروری است که در کنار آن مجوز لازم طبق بند (۸-۴-۱) نیز ارائه گردد.

۸-۴-۴- در صورت ارائه کارت بازرگانی بعنوان مجوز فعالیت توجه شود که:
اولاً- نوع تسهیلات مشارکت (بازرگانی داخلی - صادرات یا واردات) با نوع فعالیت مشتری طبق کارت بازرگانی مطابقت داشته باشد. لذا ارائه کارت بازرگانی مثلاً در امر

جهت خرید فایل word به سایت www.kandoocn.com مراجعه کنید
یا با شماره های ۰۹۳۶۶۰۲۷۴۱۷ و ۰۹۳۶۶۴۰۶۸۵۷ و ۰۶۶۴۱۲۶۰-۰۵۱۱ تماس حاصل نمایید

واردات یا صادرات بمنظور استفاده از تسهیلات مشارکت مدنی بازرگانی داخلی مجاز
نمی باشد.

ثانیاً- مدت اعتبار کارت بازرگانی منقضی نشده باشد.

ثالثاً- نوع کالای مورد معامله با رشته کار متقاضی که در کارت بازرگانی درج
گردیده است مطابقت و همخوانی داشته باشد.

نحوه انعقاد قرارداد

۱- در کلیه مواردیکه وثیقه طبق قرارداد مشارکت مدنی براساس مصوبات صادره در رهن صندوق قرار می گیرد، کلیه مشخصات متقاضی، شرایط تسهیلات اعم از سررسید، میزان سرمایه، سهم صندوق و شریک از سرمایه، نسبت تقسیم سود (در مشارکتهای بازرگانی)، مشخصات کامل وثیقه، تعیین بخش فعالیت شریک به دفترخانه طرف قرارداد جهت تنظیم قرارداد اعلام خواهد شد. ضمناً در معرفینامه های صادره لازم است با توجه به نوع وثیقه (اوقافی، ملکی، زمین شهری و...) نوع قرارداد مورد مصرف که واحد حقوقی صندوق آن را تهیه خواهد نمود مشخص گردد.

۲- در مواردیکه طبق مصوبات صادره مقرر گردیده و تائق اضافی براساس قرارداد پشتوانه (تضمینی) در رهن قرار گیرد لازمست ضمن اعلام مراتب به دفترخانه مشخصات کامل متقاضی، میزان سرمایه سهم صندوق، مدت قرارداد و نوع بخش فعالیت متقاضی ذکر گردد.

بدیهی است که در معرفینامه های صادره بشرح این بند نیازی به اعلام نوع قرارداد داخلی یا مبلغ کل سرمایه نمی باشد.

توضیح مهم: در خصوص کلیه قراردادهای موضوع بندهای (۲۱) فوق پرداخت مبلغ ده هزار ریال قرض الحسنه تحقق رهن الزامی می باشد.

۳- در کلیه مواردیکه وثیقه طبق سند پشتوانه در رهن صندوق قرار می گیرد و نیز تسهیلاتی که در قبال وثائق غیرملکی اعطاء می گردد حتماً باید نسبت به انعقاد قرارداد داخلی مشارکت مدنی اقدام گردد.

۴- در تنظیم قرارداد داخلی بین صندوق و شریک رعایت موارد ذیل الزامی می باشد:

۱-۴- متن قرارداد باید کامل بوده و کلیه مواد آن براساس پیش بینی های انجام شده تکمیل و فاقد هر گونه قلم خوردگی باشد.

۲-۴- قرارداد باید دارای تاریخ تنظیم و شماره باشد. بدین منظور تاریخ تنظیم و شماره تسهیلات در برگ اول قرارداد درج خواهد گردید.

۳-۴- کلیه برگهای قرارداد داخلی لازمست به امضاء نماینده صندوق و شریک یا شرکاء برسند.

۴-۴- تمبر مالیاتی (۱۰/۰۰۰ ریال) بر روی هر قرارداد الصاق و ابطال گردد.

۵-۴- کلیه قراردادهای داخلی پس از تنظیم با صدور (یک ریال) سند انتظامی در حساب انتظامی قراردادها ثبت خواهد شد. در خصوص کلیه قراردادهای تنظیمی در دفترخانه نیز صدور سند فوق الزامی می باشد.

۶-۴- کلیه قراردادهای مربوط به انواع عقود که شکل ثابتی دارند (فرمت پذیرند) توسط واحد حقوقی بصورت فرمتهای معین و مجزا تهیه و مورد استفاده مکرر قرار خواهند گرفت.

۷-۴- قراردادهای مربوط به تسهیلات اعطائی جهت ایجاد یا توسعه طرحهای تولیدی و خدماتی، با توجه به مختصات و مشخصه خاص هر طرح، بصورت موردی برای هر طرح توسط واحد حقوقی صندوق تهیه و ارائه خواهد گردید.

۸-۴- چنانچه براساس مفاد قرارداد پرداخت حق صلح پیش بینی شده باشد مبلغ هزار ریال بعنوان حق صلح از حساب بدهکاران داخلی تامین و در وجه شریک پرداخت می گردد.

۹-۴- در کلیه قراردادهای تنظیمی در دفترخانه اخذ تصویر صفحه آخر سند مالکیت مبنی بر رهن وثیقه الزامی می باشد.

فسخ قرارداد

۱- صندوق می تواند در صورت عدول شریک از اجرای مفاد هر یک از مواد قرارداد یا عدم انجام تعهدات، قبل از انقضای مدت دوره مشارکت، قرارداد را فسخ نماید.

۲- در صورت فسخ قرارداد از سوی صندوق چنانچه سود قابل محاسبه باشد سود حاصله به نسبت توافق شده بین صندوق و شریک تقسیم خواهد شد. در صورتیکه

سود قابل محاسبه نباشد ولی به تشخیص صندوق مقداری از کار لازم انجام پذیرفته باشد صندوق می تواند اجرت المثل متعلقه را در صورت احراز شرایط زیر پرداخت نماید:

الف- ادامه و انجام عملیات مشارکت و سودآور بودن آن برای صندوق محرز باشد.
ب- شریک از زمان انعقاد قرارداد تا فسخ آن با امانت و صحت در جهت تحقق موضوع مشارکت قسمتی از کار را انجام داده باشد.

۳- در صورت فسخ قرارداد توسط صندوق بعلت تخلف شریک، استرداد اصل سهم الشرکه صندوق با اضافه خسارت وارده از زمان پرداخت تسهیلات تا تسویه کامل بمیزان نرخ مورد عمل صندوق بعلاوه ۶٪ در سال بر ذمه شریک می باشد.

بازپرداخت تسهیلات مشارکت مدنی:

در صورت پرداخت نقدی کل ماحصل مشارکت (شامل کل سرمایه مشارکت و سود حاصله) بتدریج یا دفعتاً واحده با توجه به قرارداد منعقد، وجوه پرداختی توسط شریک به حساب مشترک مشارکت مدنی (م.م.م) واریز سپس از محل وجوه مذکور حساب تسهیلات مشارکت مدنی تسویه و تتمه حساب (م.م.م) در مشارکت با بخشهای تولیدی و خدماتی و مسکن بعنوان سود سهم صندوق بحساب درآمد معاملات منظور می گردد.

در خصوص مشارکتهای بخش بازرگانی تتمه حساب (م.م.م) شامل سود سهم صندوق و شریک به نسبت تعیین شده طبق قرارداد تقسیم می گردد.

واگذاری سهم شرکت سهامی صندوق:

در صورتیکه برابر مصوبات صادره و مفاد دستورالعمل، سهم شرکت سهامی صندوق قابل واگذاری باشد سهم شرکت سهامی قابل واگذاری به بدهکار حساب تسهیلات فروش اقساطی و بستانکار حساب (م.م.م) منظور می گردد. بدیهی است که مبالغ باقیمانده از اصل تسهیلات و سود دوره مشارکت و جریمه تاخیر احتمالی باید نقداً واریز گردد.

توضیح (۱): در صورت تسویه تسهیلات قبل از سررسید مقرر در کلیه بخشها (به استثناء بازرگانی) با توجه به محاسبه سود به نسبت مدت و مانده اقدام خاصی مورد نیاز نمی باشد.

توضیح (۲): در مشارکتهای بازرگانی چنانچه تسهیلات قبل از سررسید تسویه گردد:

اولاً: طریقه واریز ماحصل مشارکت تأثیری در محاسبه سود نخواهد داشت.

ثانیاً: سود به نسبت تعیین شده تقسیم شده لیکن قبل از صدور سند، سود باقیمانده مدت بعنوان تخفیف از سود سهم صندوق کسر خواهد شد.

توضیح (۳): در صورت پرداخت قسمتی از سرمایه مشارکت قبل از سررسید، در سررسید مشارکت مبالغ پرداخت شده (موجودی حساب م.م.م) به نسبت اصل و سود

تسهیلات تقسیم و به بستانکار حساب تسهیلات (مشارکت مدنی) و درآمد معاملات منظور می گردد. بدیهی است که مبالغ پرداختی بعداز سررسید نیز می باید به نسبت اصل سرمایه و سود و جرائم متعلقه تقسیم گردد.

فوت شریک:

در صورت فوت تسهیلات گیرنده، چنانچه بیمه عمر نبوده و وراثت ادامه عملیات مشارکت و برگشت سرمایه و سود مورد انتظار را کتباً تعهد نمایند ادامه عملیات مشارکت ضمن اخذ تصاویر شناسنامه وراثت و برگه انحصار وراثت (با هماهنگی واحد حقوقی) بلامانع خواهد بود. لیکن در صورت عدم تعهد وراثت، تسهیلات به دین حال تبدیل شده و لازمست از محل موجودیهای متوفی نزد صندوق یا بانک عامل دیون مشتری تسویه شود. چنانچه موجودی متوفی تکافوی تسویه بدهی رانماید اقدامات قانونی بمنظور وصول مطالبات انجام خواهد شد.

تسهیلات دوره ای:

چنانچه براساس مصوبه صادره امکان پرداخت سرمایه در چند دوره طی یکسال مقدور شده باشد (مشارکت مدنی بازرگانی و تهیه مواد اولیه در بخشهای تولیدی) پس از تسویه کامل دوره اول، نسبت به پرداخت تسهیلات در دوره بعدی اقدام خواهد شد. در اینگونه تسهیلات رعایت موارد زیر الزامی می باشد:

الف- برای هر یک از دوره ها لازم است که فرم درخواست مجزا و قرارداد جداگانه تنظیم گردد. توضیح اینکه قرارداد تنظیمی در هر دوره برای دوره بعدی نافذ نخواهد بود.

ب- سود مورد انتظار هر دوره برابر با سود جاری در مقطع دوره جدید خواهد بود.

ج- در صورت ایجاد فاصله بین دوره های پرداخت و یا تاخیر در تسویه تسهیلات حداکثر تا مدت یکماه، پرداخت دوره بعدی مشروط بر آنکه اولاً مدت دوره برابر مصوبات صادره باشد. ثانیاً مجموع مدت از سررسید قرارداد تجاوز ننماید، پرداخت تسهیلات بلامانع خواهد بود.

د- در صورت انتقال مانده تسهیلات بحساب مطالبات سررسید گذشته و یا عدم تسویه تسهیلات حداکثر بمدت سه ماه بعد از سررسید دوره، پرداختهای دوره بعد مجاز نمی باشد. در این خصوص لازم است که بعد از تسویه کامل مطالبات صندوق درخواست جدید شریک ضمن اخذ اطلاعات لازم مجدداً مطرح و در صورت مواجه بودن علت تاخیر در تسویه تسهیلات قبلی نسبت به تصویب تسهیلات درخواستی همانند تسهیلات جدید اقدام گردد.

مطالبات سررسید گذشته:

چنانچه حداکثر ظرف مدت یکماه پس از سررسید مشارکت، شریک نسبت به تعیین تکلیف یا تادیه بهای سهم الشرکه صندوق اقدام ننماید و یا (حسب مورد برابر

مصوبه) موجبات واگذاری (فروش اقساطی یا اجاره بشرط تملیک) سهم الشرکه صندوق را فراهم نماید مانده حساب تسهیلات اعطائی (پس از کسر وجوه پرداخت نشده احتمالی از حساب م.م.م) به حساب مطالبات سررسید گذشته مشتریان بابت تسهیلات اعطائی انتقال خواهد یافت. جهت انتقال مانده بحساب مطالبات سررسید گذشته بشرح زیر عمل می شود:

۱- مانده وجوه پرداخت نشده احتمالی به مشتری در حساب م.م.م (وجوه استفاده

نشده) بحساب تسهیلات مشارکت مدنی انتقال می یابد.

بدهکار: حساب مشترک مشارکت مدنی به مبلغ تسهیلات استفاده نشده

بستانکار: حساب تسهیلات مشارکت مدنی به مبلغ تسهیلات استفاده نشده

۲- وجوه واریز شده توسط مشتری (بابت ماحصل مشارکت) بحساب مشترک

مشارکت مدنی برابر روشهای پیش گفته شده به نسبت اصل سرمایه و سود تقسیم و به حسابهای مربوطه منظور خواهد شد.

۳- مانده خالص حساب تسهیلات مشارکت مدنی بحساب مطالبات سررسید

گذشته منتقل و تتمه سود و جرائم متعلقه به بدهکار حساب سود و وصول نشده

معاملات و بستانکار حساب سود معوق معاملات منظور خواهد گردید.

مطالبات معوق:

در صورت عدم ایفای تعهدات و یا عدم تسویه مشارکت سررسید گذشته، مانده تسهیلات از مطالبات سررسید گذشته با رعایت ضوابط زیر به سرفصل مطالبات معوق انتقال می یابد.

۱- در خصوص تسهیلات مسکن و طرحهای تولیدی و خدماتی، حداکثر ظرف مدت یکسال از سررسید مشارکت مدنی در صورت عدم تسویه حساب مطالبات سررسید گذشته، مانده خالص تسهیلات به حساب مطالبات معوق معاملات منتقل خواهد شد.

۲- در خصوص سایر تسهیلات و نیز تسهیلات اعطائی در قبال سفته، در صورت عدم تسویه تسهیلات حداکثر ظرف مدت ۳ ماه از سررسید مشارکت مانده خالص تسهیلات بشرح فوق بحساب مطالبات معوق معاملات انتقال می یابد.

دستورالعمل حسابداری:

۱- تصویب تسهیلات:

پس از تصویب تسهیلات هزینه های اخذ شده از مشتریان بشرح زیر بحساب های مربوطه منظور می گردد.

۱-۱- هزینه های ارزیابی:

هزینه ارزیابی اولیه و تتمه هزینه های ارزیابی با صدور سند زیر بحسابهای مربوطه منظور می گردد.

بدهکار: حساب صندوق / حساب مشتری بمیزان هزینه ارزیابی طبق تعرفه

بستانکار: حساب بستانکاران متفرقه (هزینه ارزیابی) بمیزان هزینه ارزیابی طبق تعرفه

حق الزحمه ارزیابی کارشناسان با توجه به تعرفه از حساب بستانکاران متفرقه (هزینه ارزیابی) پرداخت می گردد.

بدهکار: حساب بستانکاران متفرقه (هزینه ارزیابی) به مبلغ تعرفه

بستانکار: حساب صندوق / حساب کارشناس برابر تعرفه پس از کسر مالیات

بستانکار: حساب بستانکاران متفرقه (مالیات) بمیزان ۱۰٪ مقطوع

هزینه ایاب و ذهاب کارشناس نیز از حساب فوق الذکر طبق تعرفه پرداخت می گردد.

بدهکار: حساب بستانکاران متفرقه (هزینه ارزیابی) بمیزان هزینه ایاب ذهاب طبق تعرفه

بستانکار: حساب صندوق / حساب کارشناس بمیزان هزینه ایاب ذهاب طبق تعرفه

پس از ارائه آخرین گزارش ارزیابی در مورد هر یک از تسهیلات مانده حساب بستانکاران متفرقه (هزینه ارزیابی) به حساب درآمد صندوق منظور می گردد.

بدهکار: حساب بستانکاران متفرقه (هزینه ارزیابی) بمیزان تتمه ارزیابی پس از کسر پرداختها

بستانکار: حساب درآمد متفرقه بمیزان تتمه ارزیابی پس از کسر پرداختها

۲-۱- هزینه کارشناسی:

هزینه کارشناسی اولیه بمیزان نیم در هزار تسهیلات درخواستی حداقل به مبلغ یکصد هزار ریال و ما به التفاوت آن تا میزان ۱/۵ در هزار تسهیلات مصوب بحساب بستانکاران متفرقه منظور می شود.

بدهکار: حساب صندوق / حساب مشتری بمیزان هزینه کارشناسی

بستانکار: حساب بستانکاران متفرقه (هزینه کارشناسی) بمیزان هزینه کارشناسی

توضیح: بمنظور ترغیب و تشویق کارشناسان، مسئولین و مدیران صندوق و نیز کلیه کارکنانی که در رابطه با طرحها بنوعی فعالیت می نمایند سالانه از محل ذخیره هزینه های کارشناسی ماخوذه از مشتریان پاداشی جهت آنان منظور و نیز هزینه های آموزشی و یا شرکت در سمینارهای آموزشی کارشناسان نیز از محل مزبور تامین می گردد.

۳-۱- هزینه اطلاعات:

هزینه اطلاعات بمیزان تعیین شده در تعرفه بعلاوه هزینه ایاب ذهاب پرداختی در وجه ماموران اطلاعات از مشتری اخذ و بحساب بستانکاران متفرقه (هزینه اطلاعات) منظور می گردد.

بدهکار: حساب صندوق / حساب مشتری بمیزان هزینه اطلاعات طبق تعرفه

بستانکار: حساب بستانکاران متفرقه (هزینه اطلاعات) بمیزان هزینه اطلاعات طبق تعرفه

حق الزحمه ماموران اطلاعات و نیز هزینه ایاب ذهاب آنان برابر تعرفه از آن محل

تامین می گردد.

بدهکار: حساب بستانکاران متفرقه (هزینه اطلاعات) بمیزان حق الزحمه اطلاعات و ایاب ذهاب

بستانکار: حساب صندوق / حساب مامور اطلاعات
الزحمه اطلاعات

بستانکار: حساب بستانکاران متفرقه (مالیات) بمیزان ۱۰٪ حق الزحمه اطلاعات

توجه: به هزینه ایاب ذهاب مالیات تعلق نمی گیرد.

۲- قرارداد

پس از اخذ هزینه ها نسبت به انعقاد قرارداد داخلی و اخذ بهای تمبر مالیاتی و در مواردیکه وثیقه ملکی باشد نسبت به تنظیم قرارداد در دفترخانه اقدام و حسب مورد اسناد زیر صادر می شود.

۲-۱- بابت هر قرارداد داخلی یک ریال سند انتظامی قرارداد صادر می گردد.

جهت خرید فایل word به سایت www.kandoocn.com مراجعه کنید
یا با شماره های ۰۹۳۶۶۰۲۷۴۱۷ و ۰۹۳۶۶۴۰۶۸۵۷ و ۰۶۶۴۱۲۶۰-۰۵۱۱ تماس حاصل نمایید

بدهکار: حساب انتظامی قراردادها- مشارکت ۱ ریال

بستانکار: طرف حسابهای انتظامی ۱ ریال

به کلیه قراردادهای داخلی یک قطعه تمبر مالیاتی الصاق و هزینه آن از مشتری اخذ می گردد.

بدهکار: حساب صندوق / حساب مشتری ۱۰/۰۰۰ ریال برای هر قرارداد

بستانکار: حساب تمبر مالیاتی ۱۰/۰۰۰ ریال

۲-۲- در صورتیکه وثیقه ملکی بوده و قرارداد مشارکت مدنی در دفترخانه تنظیم

گردد و یا اینکه با اخذ وثیقه ملکی و انعقاد قرارداد تضمینی پشتوانه در دفترخانه،

قرارداد مشارکت مدنی داخلی منعقد گردد اسناد زیر صادر می گردند:

بدهکار: حساب انتظامی قراردادها (مشارکت مدنی) ۱ ریال

بستانکار: طرف حسابهای انتظامی ۱ ریال

بدهکار: حساب انتظامی قراردادها- پشتوانه ۱ ریال

بستانکار: طرف حسابهای انتظامی ۱ ریال

توضیحات:

الف- در کلیه تسهیلات اعطائی که تمام یا بخشی از وثائق آن ملکی باشد و از طریق انعقاد قرارداد مشارکت و یا قرارداد تضمینی پشتوانه در دفترخانه به رهن گرفته شده باشد مبلغ ۱۰/۰۰۰ ریال قرض الحسنه تحقق رهن پرداخت می گردد.

ب- برای هر قرارداد مشارکت مدنی اعم از اینکه در دفترخانه منعقد گردد یا قرارداد آن داخلی باشد یا سند پشتوانه تضمینی داشته باشد حساب انتظامی بمیزان ۱ ریال صادر می گردد.

بدهکار: حساب قرض الحسنه اعطائی - تحقق رهن ۱۰/۰۰۰ ریال

بستانکار: حساب صندوق / حساب مشتری ۱۰/۰۰۰ ریال

۳-۲- کارمزد قرض الحسنه اعطائی با توجه به مدت و نرخ کارمزد یکجا اخذ می گردد.

بدهکار: حساب صندوق / حساب مشتری بمیزان کارمزد قرض الحسنه

بستانکار: حساب کارمزد دریافتی (قرض الحسنه) بمیزان کارمزد قرض الحسنه

۴-۲- چنانچه در قرارداد منعقد شده پرداخت حق صلح پیش بینی شده باشد مبلغ ۱/۰۰۰ ریال حق صلح از حساب بدهکاران داخلی پرداخت می گردد.

بدهکار: حساب بدهکاران داخلی - حق صلح ۱/۰۰۰ ریال

بستانکار: حساب صندوق / حساب مشتری ۱/۰۰۰ ریال

توضیح اینکه حق صلح به حساب هزینه صندوق می رود.

۳- ثبت وثائق

وثائق اخذ شده بابت تضمین تسهیلات حسب مورد بحسابهای انتظامی مربوطه
بشرح زیر منظور می گردد.

۱-۳- کلیه وثائق ملکی تسهیلات مشارکت با توجه به پرداخت ۱۰/۰۰۰ ریال

قرض الحسنه تحقق رهن به حساب انتظامی وثائق قرض الحسنه منظور می شود.

بمیزان ارزیابی

بدهکار: حساب انتظامی وثائق قرض الحسنه

بمیزان ارزیابی

بستانکار: طرف حسابهای انتظامی

جهت خرید فایل word به سایت www.kandoocn.com مراجعه کنید
یا با شماره های ۰۹۳۶۶۰۲۷۴۱۷ و ۰۹۳۶۶۴۰۶۸۵۷ و ۰۶۶۴۱۲۶۰-۵۱۱ تماس حاصل نمایید

Filename: Document1
Directory:
Template: C:\Documents and Settings\hadi tahaghoghi\Application
Data\Microsoft\Templates\Normal.dotm
Title:
Subject:
Author: sahel
Keywords:
Comments:
Creation Date: 3/18/2012 11:29:00 PM
Change Number: 1
Last Saved On:
Last Saved By: hadi tahaghoghi
Total Editing Time: 0 Minutes
Last Printed On: 3/18/2012 11:29:00 PM
As of Last Complete Printing
Number of Pages: 60
Number of Words: 7,569 (approx.)
Number of Characters: 43,147 (approx.)