



دستورالعمل افتتاح حساب امانی در "بانک عامل مسکن" در اجرای بند (ج- د) ماده ۱ و بند ۶ ماده ۳ دستورالعمل صدور مجوز انتشار آگهی پیش فروش ساختمان موضوع ماده (۱۹) آیین نامه اجرایی ق پ س

۱- حساب امانی:

حساب امانی حسابی است که در یک بانک، به نام پروژه ساختمانی معین یا شرکتی معین افتتاح می‌شود. هدف اصلی از ایجاد این حساب ساماندهی بازار پیش‌فروش مسکن و کاهش ریسک‌های مرتبط با خریداران مسکن است. در واقع یکی از مهمترین کاربردهای حساب امانی ایجاد سازوکار برای کاهش ریسک کلاهبرداری و مخاطرات اخلاقی میان پیش‌خریدار و پیش‌فروشنده از طریق ورود شخص سوم مورد اعتماد دو طرف است. در واقع حساب امانی یک ابزار مالی است که توسط شخص سوم (بانک) جهت ارائه خدمات مشخص به مشتری ایجاد می‌شود.

۲- افتتاح حساب امانی:

حساب امانی به نام پیش‌فروشنده با واریز حداکثر یک میلیون ریال افتتاح خواهد شد. هر پیش‌فروشنده، برای هر پروژه مجاز به افتتاح فقط یک حساب امانی است و هر حساب امانی صرفاً به منظور پیش‌فروش واحدهای یک پروژه افتتاح می‌شود. در صورتی که بیش از یک پیش‌فروشنده، مشترکاً اقدام به پیش‌فروش واحدهای یک پروژه کرده باشند، حساب امانی مشترکاً به نام فروشندگان افتتاح می‌شود. پس از افتتاح حساب، واریز به آن توسط هر شخص حقیقی یا حقوقی اعم از پیش‌فروشنده، وکیل قانونی وی و پیش‌خریداران ممنوع بوده و فقط بانک مجاز به واریز به آن خواهد بود.

۳- مدارک افتتاح حساب امانی :

به منظور افتتاح حساب امانی، ارائه مدارک زیر توسط پیش‌فروشنده به بانک الزامی است :

الف- تصویر برابر اصل سند مالکیت زمین، قرارداد اجاره با حق احداث بنا یا قرارداد رسمی مشارکت یا سرمایه‌گذاری پیش‌فروشنده با مالک یا مستأجر زمین- به نحوی که واحدهای ساختمانی مشخصی از پروژه با حق فروش به وی اختصاص یابد- هر کدام که موضوعیت داشته باشد.

ب- سند معرفی پروژه: سند معرفی پروژه، باید شامل موارد زیر باشد :

۱- معرفی کلی پروژه و ارائه نقشه‌های مصوب سازه و معماری آن، در تطابق با پروانه ساختمانی صادره.

۲- واحدهای در دست پیش‌فروش و نحوه شماره‌گذاری آنها بر روی نقشه کل بلوک(های) پروژه.

ج- تصویر برابر اصل کلیه قراردادهای پیش‌فروش با پیش‌خریداران پروژه، در صورتی که قبل از افتتاح حساب امانی منعقد شده است د- تصویر برابر اصل پروانه ساختمانی پروژه، صادره توسط مرجع صدور پروانه در محل وقوع پروژه

ه- تصویر برابر اصل گواهی پایان عملیات پی ساختمان، که به تأیید مهندس ناظر پروژه رسیده است.

و- گواهی امضای ناظر هماهنگ‌کننده پروژه، صادره توسط دفتر اسناد رسمی، در صورتی که مهندس ناظر پروژه شخص حقیقی باشد.

ز- سایر مدارک بر اساس ضوابط افتتاح حساب بانکی

۴- حساب خریدار:

به ازای هر یک از قراردادهای پیش‌فروش، باید یک فقره حساب نزد بانک به نام پیش‌خریدار و توسط وی به منظور ایفای تعهدات خود در قرارداد پیش‌فروش، افتتاح شود. پیش‌خریداران می‌توانند کلیه پرداخت‌های نقدی خود بابت تعهدات قرارداد پیش‌فروش را به حساب خریدار متعلق به خود واریز نمایند. هر پیش‌خریدار، برای هر پروژه مجاز به داشتن فقط یک حساب خریدار است و هر حساب خریدار صرفاً به منظور پرداخت وجوه قرارداد پیش‌فروش مربوط به یک پروژه افتتاح می‌شود. (واریز سایر مبالغ غیر از تعهدات طرح فوق به این حساب ممنوع است.)

در صورتی که بیش از یک پیش‌خریدار، مشترکاً اقدام به پیش‌خرید یک یا چند واحد از واحدهای یک پروژه کرده باشند، حساب خریدار مشترکاً به نام پیش‌خریداران افتتاح می‌شود.

توضیح: هنگام افتتاح حساب می‌بایست، تصویر برابر اصل قرارداد پیش‌فروش منعقد بین پیش‌خریدار و پیش‌فروشنده بعنوان ملاک انتقال پول از حساب پیش‌خریدار به حساب پیش‌فروشنده در صورت اخذ تأیید مهندس ناظر در کنار سایر مدارک افتتاح حساب در اختیار بانک قرار گیرد.

حساب پیش‌فروشنده و پیش‌خریدار هر دو از نوع حساب کوتاه مدت عادی می‌باشد.

۵- قرارداد افتتاح حساب امانی:

همزمان با افتتاح حساب امانی، پیش‌فروشنده و بانک نسبت به انعقاد قرارداد افتتاح حساب امانی اقدام می‌نمایند. حدود وظایف و اختیارات پیش‌فروشنده و بانک و نحوه تعامل آن‌ها با یکدیگر مطابق با مفاد قرارداد فوق الذکر خواهد بود.

حداکثر مدت اعتبار قرارداد افتتاح حساب امانی تا زمان صدور گواهی پایان کار پروژه یا تحویل آخرین واحد، هر کدام که دیرتر واقع شود خواهد بود. در صورت واگذاری تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات پیش‌فروشنده نسبت به یک یا چند واحد، قرارداد افتتاح حساب امانی با منتقل‌الیه منعقد شده و با قرارداد قبلی حسب اقتضا رفتار خواهد شد.

در صورتی که بیش از یک پیش‌فروشنده، مشترکاً اقدام به پیش‌فروش واحدهای یک پروژه کرده باشند، مسئولیت ایفای تعهداتی که به موجب این دستورالعمل و قرارداد افتتاح حساب امانی در قبال بانک ایجاد می‌شود مطابق با سهم‌الشرکه هر یک از کل قراردادهای خواهد بود.

۶- پرداخت وجه به فروشنده :

کلیه پرداخت‌ها به پیش‌فروشنده، توسط بانک و از طریق انتقال وجه از حساب خریدار به حساب امانی صورت خواهد گرفت. این انتقال وجه، منحصرأً به سه شکل زیر امکان‌پذیر است:

الف- بنا به دستور قضایی یا رأی صادره توسط هیأت داور (اعضاء آن در آینده مشخص خواهد گردید)

انتقال وجه بنا به رأی هیأت داور، تنها پس از دریافت توافق کتبی طرفین نسبت به رأی صادره امکان‌پذیر است. در غیراین صورت، ملاک عمل بانک، رأی مراجع قضایی خواهد بود.

ب- بنا به درخواست کتبی پیش‌خردار از بانک.

ج- بنا به درخواست کتبی پیش‌فروشنده، مطابق با شرایط درخواست که در ذیل به آن اشاره خواهد شد.

۷- درخواست توسط پیش‌فروشنده :

در طول مدت اعتبار قرارداد افتتاح حساب امانی، پیش‌فروشنده می‌تواند از بانک درخواست پرداخت وجه نماید. در این صورت پیش‌فروشنده مکلف است گزارش پیشرفت پروژه را با ذکر مراحل اجرایی به پایان‌رسیده تا تاریخ ارسال گزارش تهیه کرده و به بانک ارسال نماید. باید تصویر برابر اصل گزارشی از مهندس ناظر پروژه خطاب به مرجع صدور پروانه ارائه شود که پایان مراحل اجرایی ادعاشده در گزارش پیشرفت را گواهی کرده باشد. بانک موظف است با لحاظ گزارش پیشرفت، مبلغ قابل‌پرداخت بابت هر قرارداد به پیش‌فروشنده را محاسبه نموده و حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ دریافت گزارش پیشرفت، نسبت به انتقال وجوه از حساب‌های خریداران به حساب امانی اقدام نماید.

تبصره ۱- ملاک عمل بانک در محاسبه مبلغ قابل‌پرداخت به پیش‌فروشنده، وضعیت اقدامات انجام‌شده برای واحد موضوع همان قرارداد است، مگر این‌که واحد مزبور در مراحل قبل از "نازک‌کاری داخلی و خارجی" باشد. در این صورت، وضعیت

اقدامات انجام شده برای کل بلوک دربرگیرنده واحد ملاک است.

تبصره ۲- در صورت درخواست بانک، پیش‌فروشنده موظف است گزارش پیشرفت را به شکلی تهیه نماید که امکان تفکیک بلوک‌ها، طبقات و واحدها از یکدیگر از نظر پیشرفت فیزیکی مهیا باشد.

تبصره ۳- مراتب وصول گزارش پیشرفت، محاسبه مبلغ قابل پرداخت و پرداخت وجه به پیش‌فروشنده باید توسط بانک ثبت و کتباً ظرف یک هفته از انتقال وجه به حساب امانی، به پیش‌فروشنده ابلاغ گردد.

تبصره ۴- مبالغ منتقل شده از حساب‌های خریداران به حساب امانی محدود به موجودی حساب‌های خریداران است و بانک مسئولیتی در قبال عدم تکافوی موجودی حساب خریداران ندارد.

۸- انسداد موقت حساب امانی:

در طول مدت اعتبار قرارداد افتتاح حساب امانی، بنا به علل زیر بانک می‌تواند نسبت به انسداد موقت حساب امانی اقدام نماید:

الف- بنا بر رأی صادره توسط مراجع قضایی یا صدور پروانه، مبنی بر توقف یا تخریب پروژه. در این صورت، تا دریافت حکم قطعی صادره توسط مراجع قضایی، بانک از انجام مفاد ماده ۱۴ خودداری خواهد نمود.

ب- در صورت تخلف فروشنده از مفاد قرارداد افتتاح حساب امانی. در این صورت، مطابق با مفاد قرارداد فوق الذکر رفتار خواهد شد.

ج- در صورت دریافت اظهارنامه کتبی فسخ توسط کلیه پیش‌خرداران. در این صورت، تا دریافت حکم قطعی صادره توسط مراجع قضایی، بانک از انجام مفاد ماده ۱۴ خودداری خواهد نمود.

۹- گزارش به پیش‌فروشنده و پیش‌خرداران:

در طول مدت اعتبار قرارداد افتتاح حساب امانی، بانک می‌تواند در صورت درخواست فروشنده گزارشی از صورت گردش حساب امانی و صورت واریزهای نقدی همه پیش‌خرداران را به پیش‌فروشنده ارائه نماید.

تبصره- دریافت کارمزد بابت خدمت ارائه شده توسط بانک، طبق ضوابط جاری بانک بر عهده پیش‌فروشنده

همچنین بانک می‌تواند پس از واریز و برداشت هر مبلغ در حساب پیش‌خرداران در صورت درخواست گزارشی از صورت حساب هر پیش‌خردار به وی ارائه نماید. پرداخت کارمزد آن بر عهده پیش‌خردار خواهد بود.

۱۰- اختتام حساب امانی:

حساب امانی، به یکی از اشکال زیر خاتمه یافته و بسته می‌شود و ماندهٔ وجوه حساب به پیش‌فروشنده پرداخت شده یا حسب مورد طبق حکم قضایی یا هیأت داورى یا مفاد قرارداد افتتاح حساب امانی با آن رفتار خواهد شد:

الف- در صورت ارائهٔ تصویر برابر اصل گواهی پایان کار پروژه توسط پیش‌فروشنده به بانک و تحویل کلیه واحدها به خریداران.

ب- بنا بر حکم قطعی صادره توسط مراجع قضایی یا هیأت داورى، مبنی بر فسخ کلیهٔ قراردادهای پیش‌فروش .

ج- در صورت اقالهٔ کلیهٔ قراردادهای مشمول و ارائهٔ اسناد مثبتۀ محضری توسط پیش‌فروشنده یا خریداران.

د- در صورت فسخ قرارداد افتتاح حساب امانی.

تبصره- بانک مکلف است مراتب خاتمه و بستن حساب امانی را رسماً به ادارهٔ کل راه و شهرسازی استان اعلام نماید.