

این قرارداد بین

آقای/ خانم..... فرزند..... به شماره شناسنامه..... صادره از.....
 کد ملی..... کد پستی..... به نشانی..... پست.....
 الکترونیک..... که از این پس در این قرارداد **راهن** / **و تسهیلات گیرنده** نامیده می شود از یکطرف و
 بانک..... به شماره ثبت..... به نشانی..... پست الکترونیک..... با
 امضای آقای..... و بانک..... به شماره ثبت..... به نشانی..... پست الکترونیک.....
 با امضای آقای..... که ذیلاً بانکها یا مرتهنین نامیده می شوند از طرف دیگر تحت شرایط و مقررات زیر
 منعقد و طرفین ملزم به انجام مفاد آن گردیدند.

تبصره- نشانی، پست الکترونیک و تلفنهای بانک/مؤسسه اعتباری، مشتری و ضامن/ضامین همان موارد مندرج در این
 ماده است. چنانچه یکی از اشخاص مزبور نشانی، پست الکترونیک و تلفنهای خود را تغییر دهد باید موضوع را به
 صورت کتبی به طرفهای دیگر ابلاغ کند. تا وقتی که تغییر موارد فوق، کتباً به طرف دیگر ابلاغ نشده باشد، کلیه
 مکاتبات و مراسلات و ابلاغیهها و اختاریههای اجرایی و غیره، حسب مورد از طریق شماره تلفن (پیامک)، پست
 الکترونیک و نشانی که در این ماده قید شده است، ارسال می شود و ابلاغ شده تلقی می گردد.

ماده ۱- راهن اقرار و اعتراف نمود مبلغ..... ریال تسهیلات مالی جهت خرید مسکن به ترتیب
 مبلغ..... ریال از بانک تجارت و مبلغ..... ریال از بانک..... دریافت کرده و مبلغ مذکور دین
 مسلم و قطعی ایشان به بانکهای طلبکار می باشد.

ماده ۲- راهن (تسهیلات گیرنده) قبول و اقرار نمود که سایر قراردادهای ایشان با بانکها معتبر بوده و مطالبات
 بانک ها که ناشی از قراردادهای مزبور باشد مورد قبول تسهیلات گیرنده / راهن خواهد بود.

ماده ۳- تسهیلات گیرنده (راهن) موافقت نمود که در صورت عدم انجام تعهدات آن بشرح قراردادهای
 فیما بین کلیه بدهیهای تسهیلات گیرنده (راهن) به مرتهنین بابت کلیه قراردادهای آنان تبدیل به دین حال شده و مرتهنین
 حق خواهند داشت باستناد این قرارداد نسبت به کلیه مطالبات خود ناشی از این قرارداد تا میزان مبلغ فوق به انضمام سود و
 خسارت قانونی و مبلغ ذمه موضوع ماده ۴ به صورت یکجا از تسهیلات گیرنده/ راهن مطالبه و در صورت عدم پرداخت از
 طریق صدور اجرائیه یا به هر طریق قانونی دیگر که مصلحت بدانند اقدام به وصول نمایند و صرف اظهار و اعلام مرتهنین

نسبت به تخلف تسهیلات گیرنده (راهن) از تعهدات و پرداخت بدهیهای آنان مورد قبول تسهیلات گیرنده خواهد بود و مرتهین حق دارند به تشخیص خود که بشرح فوق تسهیلات گیرنده آن را قبول نموده اند اقدام به صدور اجرائیه برای وصول مطالبات خود بنمایند و دفترخانه نیز بصرف اعلام بانک اقدام به صدور اجرائیه خواهد نمود.

تبصره : تسهیلات گیرنده حق هرگونه نقل و انتقال نسبت به تسهیلات مأخوذه موضوع این قرارداد به هر شکل (اعم از اعطای وکالت و یا غیر آن) به غیر و یا انتشار آگهی تبلیغاتی در رابطه با واگذاری تسهیلات را جزئاً و کلاً از خود سلب و اسقاط نمود، در غیر اینصورت بانک ها می توانند تسهیلات موضوعه را تبدیل به دین حال نموده و بدون اخطار قبلی اقدام به وصول کلیه مطالبات خود از تسهیلات گیرنده یا متعهدین متفقاً یا منفرداً اعم از اصل و سود و خسارات متعلقه و سایر هزینه های مربوطه بنمایند.

ماده ۴- در صورت عدم تسویه کامل بدهی ناشی از این قرارداد تا سررسید مقرر بعلت تأخیر در تأدیه بدهی ناشی از این قرارداد از تاریخ سررسید تا تاریخ تسویه کامل بدهی، مبلغی بر ذمه امضاء کننده این قرارداد تعلق خواهد گرفت. تسهیلات گیرنده (راهن) با امضاء این قرارداد متعهد گردید علاوه بر بدهیهای معوق و تأدیه نشده خود به مرتهین مبلغی به مأخذ درصد بعلاوه ۶ درصد (جمعاً درصد) در سال نسبت به مانده اصل بدهی بعنوان وجه التزام و خسارت تأخیر و تخلف از ایفای تعهد و پرداخت بدهی که بر ذمه ایشان تعلق خواهد گرفت به مرتهین پرداخت نماید به همین منظور تسهیلات گیرنده (راهن) ضمن قرارداد حاضر به نحو غیرقابل برگشت به مرتهین اختیار داد که از تاریخ سررسید تا تاریخ تسویه کامل بدهی آنان به مرتهین معادل مبلغ یاد شده را از هر گونه موجودی حساب یا وجوه دیگر نامبرده و حسابهای یارانه ای وی نزد بانکها برداشت و یا به همان میزان از سایر دارائیهای تسهیلات گیرنده (راهن) تملک نمایند اخذ مبلغ مقرر موضوع این ماده مانع تعقیب عملیات اجرائی و قانونی برای وصول مطالبات مرتهین نخواهد بود.

تبصره - مفاد بخشنامه شماره ۹۴/۱۸۴۸۴۷ مورخ ۹۴/۷/۷ بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران در خصوص آئین نامه وصول مطالبات غیرجاری موسسات اعتباری مطالعه و مورد قبول طرفین قرار گرفت و در این خصوص ملاک انجام محاسبات تشخیص و اعلام بانک خواهد بود.

ماده ۵- مدت این قرارداد سال خورشیدی از تاریخ/...../۱۳..... می باشد تسهیلات گیرنده (راهن) متعهد می باشد علاوه بر ایفای تعهدات خود بموجب سایر قراردادهای منعقد با بانکها وجوه موضوع ماده یک این قرارداد را در به بانکهای طلبکار خود پرداخت نماید.

ماده ۶- تسهیلات گیرنده (راهن) به منظور تضمین تأدیه کامل بدهی خود به مرتهین ناشی از قرارداد ششدانگ عرصه و اعیان پلاک ثبتی (مشخصات کامل وثیقه قید گردد)

.....
.....
.....
.....

.....
را تحت شرایط زیر در رهن بانکها (مرتهنین) قرار داد.

حسب الاقرار طرفین قبض و اقباض بعمل آمد مورد رهن امانتاً صحیح و سالم بتصرف رهن داده شد تا طبق شرایط این قرارداد در مدت رهن از منافع آن استفاده نماید و تسهیلات گیرنده نیز اقرار بتصرف مورد رهن نمود.

تمامی مورد رهن تا استهلاك کامل بدهی تسهیلات گیرنده (به تشخیص بانکها) در رهن مرتهنین باقی خواهد ماند و پرداخت قسمتی از بدهی موجب فک قسمتی از رهینه نخواهد شد. راهنین قبل از تسویه کامل بدهی خود (به تشخیص بانکها) حق فسخ قرارداد حاضر و حق واگذاری هرنوع حقی از حقوق خود نسبت به عین یا منافع رهینه و انجام هرگونه معامله ناقله از هر حیث و هر جهت و تحت هر عنوانی اعم از قطعی و شرطی و صلح حقوق، اقرار، شرکت، وکالت، قرارداد و وصایت و غیره را در مورد رهن نسبت به اصل یا مازاد آن از خود صریحاً سلب و ساقط نمود.

راهن حق ندارد بدون اجازه قبلی و کتبی بانکها در مورد رهن تغییری ایجاد نمایند در صورتیکه در مورد رهن علاوه بر اعیان فعلی (ساختمان و تأسیسات)، بنای دیگری احداث شود جزء مورد رهن خواهد بود و مانع اجرای ماده ۳۴ قانون ثبت نخواهد بود.

ماده ۷- هزینه نگهداری و هرنوع تغییرات و بطور کلی سایر مخارج متفرقه در مورد رهن بعهده راهن میباشد و چنانچه تسهیلات گیرنده نسبت به تأدیه مخارج تعلل نماید و مرتهنین ناگزیر از پرداخت هزینه شوند کلیه وجوه پرداختی از ناحیه مرتهنین جزء بدهی تسهیلات گیرنده میباشد.

ماده ۸- تسهیلات گیرنده (راهن) بدینوسیله تعهد نمود که بدون موافقت قبلی و کتبی بانک از اقداماتی که باعث کاهش بهای مورد وثیقه باشد خودداری نماید و بانک حق دارد هر موقع که لازم بداند مورد رهن را مجدداً به وسیله ارزیاب خود ارزیابی نماید و چنانچه به تشخیص بانک ارزش مورد رهن به هر علتی تنزل پیدا کند راهن متعهد است بصرف اعلام بانک وحداکثر ظرف سی روز از تاریخ اعلام، اموال دیگری که مورد قبول بانک بوده و کسری ارزش مورد رهن را تامین می نماید بعنوان وثیقه تکمیلی در رهن بانک بگذارد و یا معادل آن وجه نقد به بانک تأدیه کند. در صورت تخلف، به تشخیص بانک کلیه بدهی حال شده و قابل صدور اجرائیه خواهد بود. ضمناً بانک می تواند هر وقت بخواهد از رهن اعراض و مطالبات خود را از نقود و سایر دارائی های راهن استیفاء کند.

ماده ۹- تسهیلات گیرنده/ راهن مکلف است همه ساله مورد رهن را در قبال خطر حریق، سیل و زلزله و خطراتی که بانک تعیین کند نزد بیمه گر مورد قبول بانک به هر مبلغ و مدتی که بانک بخواهد به نفع بانک بیمه نموده و بیمه نامه را تحویل مرتهنین دهد در غیر این صورت مرتهنین حق دارند مورد رهن را وکالتاً از طرف تسهیلات گیرنده به هزینه خود بیمه نموده و مبلغ هزینه شده را به حساب بدهی تسهیلات گیرنده منظور نمایند وکالت اخیر ضمن عقد خارج لازم از طرف تسهیلات گیرنده به بانک تفویض شد و تا تسویه کامل بدهی و فک این سند به قوت خود باقی است.

ماده ۱۰- در صورتیکه قبل از فک رهن تمام یا قسمتی از مورد وثیقه در معرض اجرای طرحهای موسسات و شرکت‌های دولتی و شهرداری و امثال آن قرار گیرد (مرتهنین) به قائم مقامی تسهیلات گیرنده منفرداً یا مجتمعاً وکیل بلاعزل و وصی بعد از فوت وی می باشند که کلیه تشریفات قانونی را از قبیل انتخاب کارشناس و اعتراض به ارزیابی، حضور در کمیسیونهای ذیصلاح، همچنین توافق در تقویم را انجام دهند و با امضا اسناد و مدارک وجوهی را که از طرف موسسه ذیربط در قبال تملیک همه یا قسمتی از مورد وثیقه نقداً و یا تقسیطاً دریافت کنند و پس از کسر احتساب هزینه های متعلقه باقیمانده را به حساب خودشان محسوب دارند و هرگاه بهای ملک در صندوق ثبت یا دادگستری سپرده شده باشد مرتهنین حق دریافت وجوه سپرده را خواهند داشت.

تبصره- چنانچه وجوه وصول شده فوق تکافوی مطالبات مرتهنین را ننماید، تسهیلات گیرنده متعهد است مابه التفاوت را شخصاً به مرتهنین بپردازد. در غیر اینصورت این قرارداد به منظور وصول مابقی طلب بانکها در حکم سند ذمه ای خواهد بود و بانک ها حق خواهند داشت در صورت فوق و همچنین در مواردی که بانکها کلاً از مورد وثیقه اعراض نمایند عملیات اجرایی خود را بر اساس مقررات آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا شروع و تعقیب نمایند.

ماده ۱۱- مرتهنین بموجب این قرارداد دارای وثیقه واحد و مشترکی میباشند بنحویکه هیچ یک از آنها مقدم بر دیگری نبوده و مورد رهن در قبال مطالبات مرتهنین به نسبت طلب آنها مشترکاً و بدون تفکیک تا وصول و تصفیه کامل مطالبات آنان تحت شرایط و مقررات مندرج در این موافقتنامه در وثیقه مرتهنین باقی خواهد ماند.

ماده ۱۲- حال شدن مطالبات هر یک از بانکها تحت شرایط و مقررات این قرارداد موجب حال شدن مطالبات بانک دیگر می باشد در این حالت هر یک از مرتهنین حق خواهند داشت جهت وصول مطالبات خود بااستناد این قرارداد اجرائیه صادر نمایند در اینصورت عملیات اجرایی خود به خود به نفع هر دو مرتهن شروع و تا آخرین مرحله بر اساس مقررات قانون ثبت تعقیب خواهد شد. صرف تقاضا و اقدام و تشخیص میزان مطالبات توسط هر یک از مرتهنین جهت شروع و تعقیب عملیات اجرایی تا وصول کامل مطالبات هر یک از دو بانک به نفع دو بانک ملاک عمل خواهد بود بدین منظور بانکها به یکدیگر وکالت بلاعزل با حق توکیل غیرولوکراراً به منظور تقاضا و تعقیب عملیات اجرایی و دریافت وجه و امضاء ذیل اسناد مربوطه تفویض نمودند تا چنانچه هر یک از دو بانک ظرف پانزده روز از تاریخ دریافت اعلام کتبی بانک دیگر نسبت به صدور اجرائیه و تعقیب پرونده اجرایی تا ختم عملیات اجرایی و حراج و فروش موارد وثیقه طبق مندرجات این قرارداد اقدام نمایند، مرتهن دیگر می تواند بااستناد وکالتنامه مذکور و طبق قراردادهای منعقد با (راهن) اقدام به صدور اجرائیه نموده و عملیات اجرایی را تا ختم پرونده اجرایی تعقیب کند و هیچ یک از دو مرتهن حق ایجاد هیچگونه مانعی برای صدور اجرائیه و یا ادامه عملیات اجرایی تا پایان کار و ختم پرونده اجرایی ندارد و طبق مقررات قرارداد هر دو مرتهن تعهد می نمایند که تسهیلات لازم را نیز برای صدور اجرائیه و اقدامات قانونی و تعقیب عملیات اجرایی تا پایان کار و ختم پرونده معمول و فراهم سازند در غیر اینصورت علاوه بر آنکه اقدامات و عملیات طرفین ممتنع برای جلوگیری از تعقیب عملیات اجرایی بلاتاثیر و کان لم یکن خواهد بود طرف ممتنع مسئول خسارت وارده به طرف دیگر نیز میباشد.

ماده ۱۳- در صورتیکه اقدامات اجرای ثبت منتهی به واگذاری اموال/ مال مورد وثیقه گردد مالکیت نیز مشاعاً به نسبت مطالبات مرتهنین صورت خواهد گرفت چنانچه هر یک از مرتهنین پس از حال شدن دین خواه قبل از صدور اجرائیه خواه ضمن تعقیب عملیات اجرائی بدون موافقت مرتهن دیگر به (راهن) مهلتی اعطاء نماید و یا از تعقیب عملیات اجرائی تحت هر عنوان و به هر علت و یا بهر جهتی خودداری نماید اقدام مذکور کان لم یکن تلقی و بلااثر خواهد بود.

ماده ۱۴- چنانچه هر یک از مرتهنین با انتقال مورد رهن بطور مشاع موافق نباشند میتوانند با پرداخت مطالبات مرتهن دیگر قائم مقام دیگری گردیده و پرونده اجرائی را برای وصول مطالبات هر دو مرتهن تعقیب نموده و شش‌دانگ مورد وثیقه را به قیمت کارشناسی خریداری نماید و مرتهن دیگر که مطالباتش بدین ترتیب پرداخت گردیده هیچگونه حقی نسبت به مورد وثیقه نخواهد داشت.

ماده ۱۵- هر چه اعم از بنا و تأسیسات و غیره که به مورد وثیقه اضافه شود نیز به نسبت طلب در رهن مشترک هر دو مرتهن قرار خواهد گرفت و بعبارت دیگر تمامی عرصه و اعیان و کلیه تأسیسات و مستحقات فعلی و آنچه که بعداً در مورد وثیقه ایجاد و الحاق و نصب گردد من حیث المجموع و بدون هیچگونه استثنائی تا تصفیه کامل مطالبات هر دو مرتهن در رهن مشترک بانکهای خواهد بود و چنانچه راهن دیون خود را به یکی از دو مرتهن پرداخت و تصفیه نمایند کلیه مورد رهن در قبال دیون به مرتهن دیگر کماکان در رهن باقی خواهد ماند.

ماده ۱۶- تسهیلات گیرنده و راهن با قبول کلیه مندرجات این قرارداد متعهد و ملزم می شود که در صورت عدم تسویه کامل بدهی ناشی از این قرارداد تا سررسید مقرر و تأخیر در تأدیه بدهی و یا فسخ قرارداد توسط بانک بعلت تخلف تسهیلات گیرنده از اجرای هر یک از شروط و مفاد این قرارداد، نسبت به پرداخت تمامی تسهیلات دریافتی اعم از اصل، سود، و خسارات متعلقه و کلیه هزینه های مربوط به وصول مطالبات ناشی از این قرارداد اعم از هزینه برون سپاری وصول مطالبات، هزینه های ثبتی و اجرائی و دادرسی و حق الوکاله و حق الزحمه کارشناسی و کارشناسی مجدد در صورت اعتراض هر یک از بانکها به قیمت کارشناسی و هر نوع هزینه دیگری که برای وصول مطالبات لازم باشد، اقدام نماید/ نمایند. صرف اعلام و تشخیص بانک در خصوص میزان مطالبات و هزینه های مذکور کافی و غیر قابل اعتراض می باشد.

ماده ۱۷- متعهدین/راهنین تعهد نمودند در هر حال ولو در صورت ورشکستگی مشتری، به صرف اعلام و تشخیص بانک، کلیه مطالبات بانک اعم از اصل و سود و خسارات/اعم/از خسارات قبل و بعد از تاریخ توقف را بپردازند و ورشکستگی مشتری مانع از رجوع بانک به متعهدین برای وصول مطالبات نخواهد بود.

ماده ۱۸- اگر بانک تحت هر عنوان اشتبهاً یا من غیرحق وجوه یا ارقامی به حساب متعهدین/راهنین منظور و یا در محاسبه هر نوع اشتباهی نماید در هر موقعی مجاز و مختار است رأساً و بدون انجام هیچگونه تشریفات اداری و قضایی و دریافت اجازه کتبی از متعهدین/راهنین در رفع اشتباه و برگشت از حسابهای متعهدین/راهنین اقدام نماید و تشخیص بانک

نسبت به وقوع اشتباه یا پرداخت بدون حق و لزوم برگشت از حساب معتبر خواهد بود . چنانچه وجوه فوق الذکر مورد استفاده متعهدین/اراهنین قرار گیرد ، از تاریخ دریافت وجه توسط متعهدین/اراهنین به همان نسبت . تا تأدیه دین ، خسارت تأخیر تأدیه به مأخذ بالاترین نرخ سود بخشهای اقتصادی به اضافه ۶ درصد در سال به میزان درصد در سال بر ذمه متعهدین/اراهنین ، خواهد بود که میبایست به بانک به پرداخت.

ماده ۱۹- تسهیلات گیرنده با قبول کلیه مندرجات این قرارداد متعهد و ملزم گردید تا چنانچه از تسهیلات پرداختی و منابع مالی این بانک به نحو غیرمجاز استفاد نماید، علاوه بر استرداد وجوه و تسهیلات دریافتی اعم از اصل و سود و پرداخت هزینه های متعلقه، نسبت به پرداخت خسارت طبق ضوابط و مقررات بانک اقدام نماید مبنای محاسبه خسارت، تاریخ عقد قرارداد می باشد.

بانک تجارت
امضا

آقا
خانم
امضاء

راهن

بانک
امضا

آقا
خانم
امضاء

راهن