



شناسه	رویه اجرایی	تاریخ تهیه گزارش	۱۴۰۲/۰۵/۰۴
عنوان موضوع	بررسی چگونگی تملک واحدهای تولیدی بدهکار به بانکها و اقاله آن به مالک قبلی		
مرجع طرح موضوع	کمیسیون صنعت و معدن		
شرح موضوع	به استناد دستورالعمل تعیین تکلیف دارایی‌های واحد تولیدی در جریان تملک یا تملک شده توسط مؤسسات اعتباری مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۰۹، بانک‌ها و مؤسسات اعتباری موظفند در صورت ارائه درخواست مکتوب مالک قبلی مبنی بر واگذاری دارایی‌های واحد تولیدی که به تملک بانک یا مؤسسه اعتباری غیربانکی درآمده است، منوط به تحقق شرایط مقرر در دستورالعمل، دارایی‌های تملک شده را از طریق مذاکره به صورت نقدی یا اقساطی در قالب قرارداد اجاره به شرط تملیک به وی واگذار نمایند. در واگذاری به روش اقساطی، پرداخت حداقل ۱۰ درصد بدهی مالک قبلی به صورت نقدی الزامی است. همچنین مدت بازپرداخت با احتساب یک سال دوره تنفس، حداکثر ۵ سال است. اشخاصی که دارایی‌های واحدهای تولیدی آن‌ها قبل از ابلاغ این دستورالعمل به تملک بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی درآمده است، مشروط به آن که بیش از ۱۸ ماه از تملک آن دارایی‌ها سپری نشده باشد، حداکثر ۶ ماه از ابلاغ دستورالعمل فرصت دارند، تا با ارائه درخواست خود به بانک یا مؤسسه اعتباری غیربانکی ذی‌ربط از مزایای این دستورالعمل استفاده کنند. لیکن طبق ماده ۱۱ دستورالعمل نحوه واگذاری اموال مازاد مؤسسات اعتباری مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۱۱ "در صورتی که مال مازاد از جمله ی وثایق تملیکی باشد، مؤسسه اعتباری موظف است نحوه و زمان مزایده را حداقل ده روز قبل از مزایده، به اطلاع مالک قبلی آن برساند. در صورتی که مالک قبلی، قبل از بازگشایی پاکت های مزایده، کتباً اعلام آمادگی نماید، مؤسسه اعتباری موظف است مال مازاد را به مالک قبلی آن واگذار نماید. مبلغ قابل دریافت بابت واگذاری اموال مازاد به مالک قبلی که باید نقداً پرداخت گردد، معادل با اصل، سود و وجه التزام تأخیر تأدیه ی دین تا تاریخ واگذاری مال مازاد به علاوه سایر هزینه هایی است که مؤسسه اعتباری در اجرای وثیقه، تملک مال، نگهداری و مزایده آن متحمل شده است، می باشد" بدون مهلت این امکان برای تسهیلات گیرندگان وجود داشته و صحبتی از مدت زمان ۱۸ ماه و شش ماه ذکر نشده است و این موضوع محدودیت و مشکلاتی را به وجود آورده است. لذا به همین منظور جلسه کارشناسی به شرح ذیل برگزار گردید.		
ایرادات و مشکلات مطروحه	محدودیت در مدت زمان تملک دارایی‌های واحدهای تولیدی (۱۸ ماه) و ارایه درخواست به بانک یا مؤسسه اعتباری غیر بانکی ذی ربط		



• عدم وجود مرجع حل اختلاف در زمان اختلاف بین متقاضی و بانک عامل	
جلسه کارشناسی در ساعت ۱۲:۰۰ روز یکشنبه مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۰۱ با حضور دبیر محترم شورای گفت و گو، مشاور محترم استاندار در حوزه در حوزه صنعت و توسعه سرمایه گذاری، مدیرکل محترم دفتر هماهنگی امور سرمایه گذاری و اشتغال، دبیر محترم شورای هماهنگی بانک ها، نمایندگان محترم بخش خصوصی شورا در حوزه تجارت و گمرک و حقوقی و حمایت های قضایی نماینده سازمان صمت و کارشناسان محترم شورای گفت و گو برگزار شد. اهم مذاکرات: در ابتدای جلسه جناب آقای عبدیان دبیر محترم شورای گفت و گو دولت و بخش خصوصی ضمن سلام و خوشامد گویی به حاضرین در جلسه در خصوص برگزاری جلسه توضیحاتی را بیان نمودند و گفتند پیرو برگزاری جلسه کمیسیون صنعت و معدن اتاق بازرگانی و درخواست رئیس محترم کمیسیون در خصوص مطرح شدن مصوبات اخذ شده در صحن شورای گفت و گو این جلسه کارشناسی را برگزار نمودیم. سپس جناب آقای آهنگریان مشاور محترم استاندار در حوزه صنعت و توسعه سرمایه گذاری مصوبات را قرائت و از جناب آقای طاهرخانی نماینده محترم بخش خصوصی شورا در حوزه حقوقی و حمایت های قضایی خواستند تا موضوع را شرح دهند. جناب آقای طاهرخانی نماینده محترم بخش خصوصی شورا در حوزه حقوقی و حمایت های قضایی گفتند زمانیکه بانک ها به واحد های تولیدی تسهیلات می دهند چنانچه واحد تولیدی نتواند ایفای تعهد کند و تسهیلات خود را باز پرداخت نماید با توجه به مفادی که در قرارداد تسهیلات داشتند موضوع جانشینی و تملک آن واحد تولیدی پیش می آید. بانک مرکزی طی آخرین دستور العملی که ابلاغ نمود طبق ماده ۱۲ دستور العمل تعیین تکلیف دارایی های واحد تولیدی در جریان تملک یا تملک شده توسط مؤسسات اعتباری "اشخاصی که دارایی های واحد تولیدی آن ها قبل از ابلاغ این دستورالعمل به تملک موسسه اعتباری در آمده است. حداکثر شش ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این دستور العمل فرصت دارند تا با ارائه درخواست خود به موسسه اعتباری از مزایای این دستورالعمل استفاده نمایند. در هر حال از تاریخ تملک دارایی های واحد تولیدی نباید بیش از هجده ماه سپری شده باشد." برای مالک اصلی واحد تولیدی فرصت ۶ ماهه در نظر گرفته که بتواند درخواست خود را جهت اقاله ملک ارائه دهد. لیکن طی جلسه ای که با حضور سرپرستان بانک عامل برگزار شده بود اشاره داشتند به ماده ۱۱ دستورالعمل نحوه واگذاری اموال مازاد مؤسسات اعتباری "در صورتی که مال مازاد از جمله ی وثایق	جمع بندی جلسه کارگروه تخصصی (کارشناسی) به تاریخ ۱۴۰۲/۰۵/۰۱



تملیکی باشد، مؤسسه اعتباری موظف است نحوه و زمان مزایده را حداقل ده روز قبل از مزایده، به اطلاع مالک قبلی آن برساند. در صورتی که مالک قبلی، قبل از بازگشایی پاکت های مزایده، کتباً اعلام آمادگی نماید، مؤسسه اعتباری موظف است مال مزاد را به مالک قبلی آن واگذار نماید. مبلغ قابل دریافت بابت واگذاری اموال مزاد به مالک قبلی که باید نقداً پرداخت گردد، معادل با اصل، سود و وجه التزام تأخیر تأدیه ی دین تا تاریخ واگذاری مال مزاد به علاوه سایر هزینه هایی است که مؤسسه اعتباری در اجرای وثیقه، تملک مال، نگهداری و مزایده آن متحمل شده است، می باشد." و گفتند مدت زمان ۱۸ ماه و شش ماه در این دستور العمل قید نشده و باید

بنابراین موضوع در کمیسیون صنعت و معدن مطرح و پس از بررسی پیشنهاد شد تا در صحن شورای گفت و گو مطرح و به صورت ملی مصوب شود که ماده ۱۱ دستورالعمل نحوه واگذاری اموال مزاد مؤسسات اعتباری مجدداً اعتبار پیدا کند.

جناب آقای بارگاهی مدیرکل محترم دفتر هماهنگی امور سرمایه گذاری و اشتغال بیان داشتند در خصوص موضوع اعتبار مجدد ماده ۱۱ دستورالعمل نحوه واگذاری اموال مزاد مؤسسات اعتباری و فرآیند تملک جانشینی بانک ها در استان باید بررسی و یک راهکار تعبیه شود تا مشخص شود به چه نحوی قرار است این اتفاق صورت پذیرد و اذعان داشتند موضوع این مدت زمان هجده ماه و شش ماه که در ماده ۱۲ دستور العمل تعیین تکلیف دارایی های واحد تولیدی در جریان تملک یا تملک شده توسط مؤسسات اعتباری گفته شده محدودیت ایجاد نموده است پس بهتر است این ماده اصلاح و مدت زمان های آن تغییر یابد. در ادامه گزارشی از آمار واحدهای تولیدی استان که تحت تملک جانشینی بانک ها هستند ارائه کردند و گفتند حدود ۷۳ واحد تولیدی در استان داریم، حدود ۴۵ واحد توسط بانک تملک شده و ۲۸ واحد هم در شرف جانشینی هستند. همچنین بیان داشتند طی جلسه ای که در ستاد اقتصاد مقاومتی برگزار شد سران سه قوه تصمیم گرفتند جلسه ای در اداره کل سرمایه گذاری با حضور اطلاعات، بازرسی، شرکت شهرک ها، بخش خصوصی، بانک عامل، دادگستری و دادستان برگزار کنند که نتیجه آن جلسه حدود ۴۷ واحد تولیدی داخل و ۱۵ واحد خارج از شهرک صنعتی احیا و از تملک بانک خارج شد. لیکن از این ۶۳ واحد تولیدی احیا شده، تنها حدود ۴۳ واحد فعال و ۱۹ واحد غیر فعال هستند (حال چه اقاله شده یا سرمایه گذار آمده باشد) بنابراین پیشنهاد دادند بهتر است اول آسیب شناسی شود چرا این ۱۹ واحد تولیدی غیر فعال شده اند! (آیا مشکل سرمایه در گردش، مشکل مالیاتی یا نیاز به نوسازی دارند.) مورد بعدی که اشاره نمودند نحوه رسیدگی تملک جانشینی بانک ها



بود که باید مورد بررسی قرار گیرد و گفتند انتظار داریم بخش خصوصی این را به عنوان یک مطالبه ببیند و دنبال راهکار باشد. بنابراین در نهایت پیشنهاد دادند علاوه بر اصلاح ماده ۱۱، نحوه اجرای رسیدگی به واگذاری جانمایی واحدهای تولیدی توسط بانک ها نیز در نظر گرفته شود تا اثر بخشی آن بیشتر شود. نماینده محترم بخش خصوصی در حوزه حقوقی و حمایت های قضایی بیان داشتند هدف از مطرح نمودن این موضوع، ۱۸ ماهی است که در ماده ۱۲ دستور العمل تعیین تکلیف دارایی های واحد تولیدی در جریان تملک یا تملک شده توسط مؤسسات اعتباری محدودیت ایجاد نموده به طور مثال واحدی که ۱۹ ماه از تملک آن گذشته است دیگر نمی تواند از این ظرفیت استفاده کند و باید بدهی خود را به بانک پرداخت کنند بنابراین پیشنهاد دادند این بازه زمانی ۱۸ ماهه حذف گردد.

جناب آقای معدنی رئیس محترم شورای هماهنگی بانک ها در پاسخ به آقای طاهرخانی گفتند هدف از این ۱۸ ماه به خاطر تفاوت قیمت بازه زمانی است چرا که در طی ۵ سال گذشته نرخ تسهیلات بانک ۱۸ درصد بوده لیکن بار جامعه ۱۰۰ درصد رشد داشته است بنابراین اگر خواستار اجرایی شدن این پیشنهاد هستید باید شرطی در کنار آن ذکر شود به طور مثال به شرط اینکه واحد تولیدی در صورت ارائه طرح توجیهی که به تائید و صحت بانک عامل رسیده باشد بتواند از این ظرفیت و امکانات استفاده نماید.

جناب آقای آهنگریان مشاور محترم استاندار در حوزه صنعت و سرمایه گذاری ضمن موافقت با پیشنهاد آقای معدنی گفتند همراهی سازمان صمت در این موضوع می تواند راهگشا باشد چرا که علاوه بر بانک عامل به مرجعی که نقش نظارتی در دولت ایفا می کند نیز نیاز است. همچنین اگر علاوه بر افزایش بازه زمانی یا حذف آن در شرطی که می گذاریم، قید شود به شرط این که آن واحد تولیدی را بانک در اختیار واحد تولیدی دیگری قرار نداده باشد تا نقض غرض تولیدی در این خصوص رخ ندهد.

جناب آقای معدنی در پاسخ گفتند زمانیکه موضوع منافع و دارایی بانک مطرح باشد زمانیکه واحد تولیدی تملک می شود جزء دارایی های بانک محسوب شده و از طرف دیگر شبکه بانکی قوانین مختلفی را احاطه می کند و قانون واگذاری اموال مازاد بانک های دولتی به ما الزام دارد که هر دارایی که نزد بانک است باید در یک بازه زمانی از طریق مزایده فروخته شود که این یک مانع ایجاد می کند، از طرف دیگر هیچ بانکی پذیرای این مسئولیت نیست که طرح توجیهی خود را یکی دیگر بررسی کند و دارایی خود را واگذار کند.

جناب آقای بارگاهی مدیر کل محترم دفتر هماهنگی امور سرمایه گذاری و اشتغال پیشنهاد دادند از تفویض اختیاری که جناب آقای رئیس جمهور به استان ها دادند می شود استفاده نمود تا واحدهایی که



تحت تملک بانک‌های استان هستند در خود استان به مزایده گذاشته شود یعنی اختیارات استانی باشد. که آقای معدنی در پاسخ گفتند پس بهتر است پیشنهاد دهیم مساعدتی با صاحب اولیه صورت پذیرد یعنی اگر همان مشتری صاحب قبلی بتواند طرحی توجیهی خود را به بانک ارائه دهد و مورد تأیید بانک قرار گیرد با این شرایط واگذار کنیم.

جناب آقای عبدیان دبیر محترم شورای گفت و گو و رئیس اتاق بازرگانی پیشنهاد دادند بهتر است یک مرجع حل اختلاف تعیین شود تا بانک یک طرفه عمل نکند حال مرجع حل این اختلاف می تواند معاونت امور اقتصادی استانداری تعیین گردد چرا که تمامی نهادهای اجرایی اقتصادی استان را مدیریت می کند. که آقای معدنی گفتند پیشنهاد شما خوب است لیکن بهتر است پیشنهاد داده شود که در شرح وظایف هیات خبرگان بانکی موضوع واگذاری ها نیز اضافه گردد.

جناب آقای آهنگریان مشاور محترم استاندار گفتند پیشنهاد اینکه به تأیید بانک عامل برسد چون معارض دیگری ندارد شاید خیلی کوتاه و اجرایی تر به نظر بیاید لیکن در اجرا معمولاً این اتفاق صورت نمی پذیرد بنابراین پیشنهاد دادند اگر بعد از حذف این بازه زمانی قرار است کارگروهی تشکیل شود بهتر است ترکیب این کارگروه نمایندگان از بخش خصوصی، بانک عامل، دبیر شورای هماهنگی بانک ها یا نماینده ای از خبرگان بانکی، نماینده صمت (اگر خارج از شهرک صنعتی بود) و یا نماینده شرکت شهرک ها (اگر داخل شهرک بود)، نماینده استاندار در حوزه معاونت اقتصادی و نماینده ای از قوه قضائیه شهرستان ذیربط باشد. چرا که ایشان معتقد بودند نظر خبرگان بانکی بیشتر ارشادی است.

جناب آقای حسینی نماینده محترم سازمان صمت گفتند با توجه به اینکه ستاد تسهیل داریم رئیس آن استاندار و دبیر آن سازمان صمت می باشد و تمام این افرادی که شما بیان کردید در آن حضور دارند و جایگاه قانونی دارد که رئیس جمهور ابلاغ نموده است بهتر است موضوع ابتدا در کارگروه تسهیل مطرح و مصوبه به خبرگان بانکی ارجاع شود.

جناب آقای عبدیان دبیر محترم شورا در خصوص پیشنهاد جناب آقای آهنگریان موضوع تشکیل کارگروه نظارتی گفتند پیشنهاد خوبی است لیکن مسیر طولانی می شود میتوانیم از ظرفیت های هیات خبرگان بانکی برای رفع مشکلات واحدهای صنعتی تحت تملک بانک های عامل استفاده نمایم زیرا در ارتباط مستقیم با بخش خصوصی و نهادهای دولتی و حاکمیتی قرار دارند و شاید نظرات خبرگان بانکی مشاوره ای باشد لیکن زمانیکه در صحن شورا مطرح و مصوب گردد و اختیار داشته باشد دیگر موضوع آن فرق می کند. همچنین پیشنهاد اصلی این است که مدت زمان ۱۸ ماه مذکور که در سال



۱۴۰۰ مصوب شده ملغی گردد تا بتوانیم واحدهای را کد را مجدداً به چرخه فعالیت و تولید بازگردانیم و مهلت شش ماهه برای درخواست مالکانی که واحدهایشان تحت تملک بانک ها قرار گرفته نیز به یک سال افزایش یابد. جناب آقای معدنی اشاره به ماده ۶۲ قانون رفع موانع تولید نمودند و گفتند بهتر است یک تبصره ذیل آن اضافه گردد شورای خبرگان بانکی به عنوان مرجع حل اختلاف در خصوص واگذاری اموال غیر منقول در صورت اختلاف بین متقاضیان و بانک عامل قرار گیرد. سپس در پایان پس از بحث و بررسی پیشنهادات به شرح ذیل مصوب گردید:	
• پیشنهاد گردید ماده ۱۲ بخشنامه شماره ۰۰/۳۳۰۰۸۳ مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۰۹ بانک مرکزی با حذف عبارت "تاریخ تملک دارایی های واحد تولیدی نباید بیش از هجده ماه سپری شده باشد" اصلاح گردد . • متقاضی (مالک قبلی) طرح توجیحی مورد تایید بانک را ارائه نماید در صورت عدم تایید طرح توجیحی توسط بانک ، موضوع در کارگروه تسهیل و رفع موانع تولید مطرح و طبق مصوبه کارگروه اقدام گردد . • تبصره ذیل ماده ۶۲ قانون رفع موانع تولید در حوزه وظایف و اختیارات هیات خبرگان بانکی موضوع واگذاری اموال منقول نیز اضافه گردد و در زمان اختلاف بین متقاضی و بانک عامل، هیات خبرگان بانکی مرجع حل اختلاف گردد .	• پیشنهادات
• دستور العمل تعیین تکلیف دارایی های واحد تولیدی در جریان تملک یا تملک شده توسط مؤسسات اعتباری مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۰۹ • دستورالعمل نحوه واگذاری اموال مازاد مؤسسات اعتباری مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۱۱	فهرست مستندات و مدارک پشتوانه