

شناسه	قانون - مقررات و رویه اجرایی - دستور جلسه (۱)	تاریخ	۹۷/۰۷/۳۰
عنوان بررسی مراتب پیشنهاد تسهیل روند واگذاری واحدهای تولیدی تحت تملک بانک ها			
<p style="text-align: right;">مقدمه:</p> <p>بانک ها به عنوان نهادهای اقتصادی وظایفی را براساس قانون بانکداری بدون ربا برعهده دارند، از جمله این وظایف تجهیز و تخصیص منابع، عملیات اعتباری و عملیات مالی، خرید و فروش ارز، نقل و انتقال وجوه، قبول امانات، نگهداری سهام و اوراق بهادار و اشیای قیمتی مشتریان و موضوعاتی از این دست می باشد؛ لیکن در چند سال اخیر بانک ها وظیفه بنگاهداری نیز انجام می دهند و اموالی را تحت تملک خود دارند، در صورتی که این وظیفه طبق قانون بانکداری بدون ربا، از جمله وظایف بانک ها تعریف نشده است؛ لذا بانک ها باید از بنگاهداری خودداری نمایند.</p> <p>همچنین در بند (۹) سیاست های اقتصاد مقاومتی نیز به اصلاح و تقویت همه جانبه نظام مالی کشور با هدف پاسخگویی به نیاز اقتصاد ملی و پیشگامی در تقویت بخش واقعی، اشاره شده است که در واقع مهم ترین فلسفه در واگذاری اموال مازاد بانک ها، اجرای همین سیاست و خودداری بانک ها از بنگاهداری بوده است.</p> <p>بنابراین در راستای خروج بانک ها از بنگاهداری و اجرای سیاست اقتصاد مقاومتی، طبق ماده (۱۶) قانون رفع موانع تولید مصوب ۱۳۹۴، بانک ها مکلف به فروش اموال خود و دوری از بنگاهداری و واگذاری بنگاه های اقتصادی و تزریق آن به بخش تولید گشتند، این ماده چنین اشعار می دارد که: "کلیه بانک ها و مؤسسات اعتباری موظفند از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون تا مدت سه سال سالانه حداقل سی و سه درصد (۳۳٪) اموال خود اعم از منقول، غیرمنقول و سرقفلی را که به تملک آن ها و شرکت های تابعه آن ها درآمده است و به تشخیص شورای پول و اعتبار و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مازاد می باشد، واگذار کنند." (پیوست شماره ۱)، به عبارت دیگر اموال بانک ها که در دو دسته تقسیم بندی می شود، «بخشی از این اموال با هدف سودآوری بانک به صورت اختیاری جزء دارایی های بانک ها می باشد و بخشی دیگر نیز به صورت قهری و قانونی در قبال طلب بانک ها از بدهکاران در قالب زمین و ملک و... به تملک درآمده است و بانک ها را مالک اموال بنگاه های اقتصادی کرده است»، می بایستی براساس این ماده واگذار گردند و برای عدم اجرای این تکلیف قانونی، در ماده (۱۷) قانون رفع موانع تولید، ضمانت اجراهای سنگینی نیز در نظر گرفته شده است؛ لیکن طبق گزارش های مجلس شورای اسلامی در اردیبهشت سال ۹۷ در خصوص اجرای این ماده قانونی اعلام گردید این ماده به شکل صحیح و کامل اجرا نشده است. (پیوست شماره ۲)</p>			
الف) علل بنگاهداری بانک ها:			
<p>سوالی که در اینجا مطرح می باشد این است که چرا بانک ها در سال های اخیر به سمت بنگاهداری رفتند و چه عواملی سبب شده است تا این نهادهای اقتصادی، وظیفه بنگاهداری را نیز بر عهده بگیرند؟</p>			
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 60%;"> <p>وجود قوانین و مقرراتی که به بانک ها اجازه داده است تا به سمت بنگاهداری روند مانند اجازه در خرید سهام</p> <p>تاسیس شرکت های سرمایه گذاری و سوداگری بانک ها در بخش املاک و مسکن با خرید و تاسیس شرکت های بزرگ در این بخش</p> <p>افزایش میزان بدهی دولت به بانک ها و واگذاری واحدها به عنوان رد دیون</p> <p style="background-color: #fff9c4;">پرداخت تسهیلات از سوی بانک ها به برخی بنگاه ها و عدم توانایی بنگاه های اقتصادی در بازپرداخت تسهیلات و در نتیجه تملک بنگاه ها توسط بانک ها</p> <p>افزایش معوقات بانکی به دلیل نبود رتبه بندی و اعتبار سنجی مناسب مشتریان</p> </div> <div style="width: 35%; text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: 80%; margin: 0 auto;"> <p>دلایل بنگاهداری بانک ها</p> </div> </div> </div>			

شرح دستور

ب) بررسی شرایط واگذاری واحدهای تحت تملک بانکها در آیین نامه نحوه واگذاری دارایی‌های غیر ضرور و اماکن رفاهی بانک ها:

هیأت وزیران در سال ۱۳۸۶ به منظور ارتقای توان تسهیلات دهی بانک ها در عرصه تولید و تحرک چرخه اقتصادی کشور و جلوگیری از راکد ماندن منابع در قالب اموال و املاک غیر منقول، تملیکی و نامشهود، آیین نامه نحوه واگذاری دارایی‌های غیر ضرور و اماکن رفاهی بانک ها را ابلاغ نمود. (پیوست شماره ۳)

طبق ماده (۴) این آیین نامه، بانکها مکلفند کلیه دارایی‌های غیر ضرور اعم از اموال تملیکی و اموال منقول و غیر منقول و دارایی‌های نامشهودی که عملاً در فرآیند عملیات بانک ها مورد استفاده مستقیم بانکها قرار نمی گیرد را توسط کارشناس رسمی دادگستری ارزیابی نموده و پس از تایید کمیسیون معاملات و با رعایت قوانین و مقررات به صورت مزایده و به شیوه نقد یا نقد و اقساط به فروش رسانند:

مدت پرداخت	نحوه پرداخت	روش
از ۳۶ ماه بیشتر نمی‌باشد	پرداخت حداقل ۲۰ درصد از مبلغ نقد	روش فروش به صورت نقد و اقساط (ماده ۴)
از ۳۶ ماه بیشتر نمی‌باشد	پیش پرداخت ۲۰ درصد	روش فروش به صورت اجاره به شرط تملیک (ماده ۵)

تاکنون بانکها اعم از دولتی و خصوصی در اجرای قانون رفع موانع تولید و الزامات بانک مرکزی، بارها اقدام به برگزاری مزایده فروش اموال و مستغلات خود کرده اند، لیکن این مزایده ها دستاورد چندانی نداشته و بانکها را در فروش و تبدیل آن ها ناکام گذاشته است؛ زیرا روش ها و سازو کارهای سیستم بانکی برای متقاضیان مطلوب نمی‌باشد و شرایط واگذاری نیازمند اصلاحاتی است تا با تسهیل این شرایط، رغبت و تمایل متقاضی برای ورود به این عرصه افزایش یابد.

با عنایت به مطالب فوق و از آنجایی که بنگاه داری در تخصص بانک ها نمی باشد؛ لازم است تا برای تعیین تکلیف سرنوشت واحدهای صنعتی، تولیدی تملیکی، بانک ها رویکردی تسهیل گر داشته باشند؛ لذا شورای گفتگوی استان خراسان رضوی و کرمانشاه درخواست نمودند تا موضوع تسهیل این شرایط، در دستور کار کمیته ماده ۱۲ قرار گیرد.

• رئوس ایرادات و مشکلات معترضین به شرح ذیل می‌باشد:

۱. طبق گزارش وزارت کشور واحدهای تولیدی تحت تملک بانک ها تا پایان سال ۹۵، ۱۸۴۴، واحد که ۸۲۱ واحد صنعتی، ۲۰۲ واحد کشاورزی و ۸۲۱ بنگاه اقتصادی بوده است که باید از تحت تملک بانک ها خارج شوند و به چرخه تولید بازگردند. لازم به ذکر است در حال حاضر، شفافیتی در خصوص آمار واحدهای تملیکی وجود ندارد و این امر به درستی از سوی بانکها اعلام نشده است.
۲. تنها مزیت این واحدها برای بانکها این بوده است که این واحدها در هر سال، مجدداً قیمت گذاری می شوند و سرمایه بانکها را بالا می برند، لیکن این واحدها روز به روز فرسوده شده و ارزش کاربردی خود را از دست می دهند.
۳. سازو کار سیستم بانکی برای احیاء و واگذاری واحدها، برای متقاضی تسهیل گر نمی باشد و مالک اصلی آن واحد اقتصادی تملک شده، در اولویت قرار ندارد و مکانیزمی جهت سنجش اهلیت اشخاص متقاضی جهت واگذاری وجود ندارد.
۴. مسئله اصلی این است که آیا بانک ها قصد واگذاری اموال و شرکت های خود را دارند یا خیر؟ زیرا اگر مبنا عدم واگذاری واحد

ایرادات و مشکلات مطروحه

<p>باشد، بانک ها با قیمت گذاری غیرمنطقی و فراتر از توان بازار، از واگذاری اجتناب می نمایند.</p> <p>۴. روش قیمت گذاری اموال تملیکی تاثیر مستقیم بر فروش دارد. در قیمت گذاری و ارزش گذاری این اموال، اغلب از یک روش (ارزش روز دارایی ها - بدهی = خالص ارزش آن شرکت) استفاده می شود، در صورتی که کارشناسان رسمی باید از روش های تلفیقی برای این امر استفاده نمایند.</p> <p>۵. بانک ها ارزیابی املاک تملیکی را به کارشناسان موسسات طرف قرارداد با خود واگذار می نمایند که ممکن است این کارشناسان، در قیمت گذاری این واحدها در راستای عدم واگذاری، تاثیر گذار باشند.</p>	
<p>موضوع "بررسی مراتب پیشنهاد تسهیل روند واگذاری واحدهای تولیدی تحت تملک بانک ها"؛ در دبیرخانه کمیته ماده ۱۲ در تاریخ ۹۷/۰۷/۰۲ و با حضور نمایندگان اتاق ایران، اتاق تعاون، اتاق اصناف، شورای گفتگوی کرمانشاه، شورای گفتگوی خراسان رضوی، وزارت امور اقتصادی و دارایی، خانه صنعت و معدن ایران، بانک ملت، بانک ملی، سازمان صنایع کوچک و شهرک های صنعتی ایران و کانون بانک های خصوصی بررسی گردید و در پایان جلسه مقرر شد تا اصلاح آیین نامه نحوه واگذاری دارایی های غیر ضرور و اماکن رفاهی بانک ها، به نحوی که تعیین شرایط واگذاری اموال اصلاح گردد و موضوع ارزیابی به ارزیاب بی طرف منتقل شود. همچنین مدت و زمان واگذاری، با در نظر گرفتن شرایط اقتصادی تسهیل گردد و در ارزیابی ها شرایط و تکنولوژی روز و ماشین آلات نیز در نظر گرفته شوند. در دستور کار کمیته ماده ۱۲ قرار گیرد.</p> <p>• رئوس نظرات نمایندگان بانک ها در جلسه کارگروه:</p> <p>۱. نقی کاظمی، مدیر کل مهندسی و ساختمان بانک ملت اظهار داشت بانک ها براساس قیمت تمام شده، قیمت گذاری نمی کنند، بلکه این اموال با قیمت کارشناسی روز به مزایده گذاشته می شود که همیشه به نفع مشتری قیمت گذاری شده است. همچنین همه این اموال تملیکی دارای انواع بدهی از جمله مالیاتی و تامین اجتماعی و.. نیز بوده اند. وی در ادامه افزود باید این نکته را در نظر گرفت که بانک ها باید به سهامداران خود نیز پاسخگو باشند و با شرایط موجود، متضرر نیز می شوند.</p> <p>کاظمی برای از بین رفتن شائبه دخیل بودن بانک ها در بالا بردن قیمت کارشناسی، پیشنهاد نمود ارزش گذاری به کارشناس رسمی دادگستری واگذار شود، به گونه ای که بانک ها مطلع نباشند از اینکه کارشناسی را چه کسی انجام می دهد.</p> <p>۲. مجید نعیمی زاده، کارشناس اداره کل مدیریت و فروش امور تملیکی و مازاد بانک ملی ایران اظهار نمود اموال تملیکی در بانک ملی هم براساس قیمت کارشناسی شده به فروش می رسند. بانک ملی برای واگذاری این اموال با متقاضیان همکاری می نماید، لیکن چه تضمینی وجود دارد که پس از واگذاری، پول به بانک بازگردانده شود.</p> <p>۳. سید مجید موسوی، نماینده اداره کل پیگیری و وصول مطالبات بانک ملی ۹۷ بیان نمود باید از غیر فعال شدن واحدهای فعال که در شرف تملک هستند، جلوگیری به عمل آید و برای آن ها فکری شود، لیکن برای واگذاری همین واحدها هم مشکلاتی وجود دارد؛ به طور مثال مواردی وجود دارد که کل ارزیابی ۴۲ میلیارد ارزش گذاری شده است، لیکن ۴۷ میلیارد بدهی مالیاتی دارد؛ لذا در اینگونه موارد اداره مالیات باید همکاری نماید و یا اگر به مالک قبلی واگذار شود، ۵۰۰ میلیارد طلب بانک می باشد، در صورتی که ۵۰ میلیارد ریال ارزش گذاری شده است؛ حال باید از ۴۵۰ میلیارد صرف نظر شود، بنابراین این پول باید از چه محلی پرداخت گردد؟</p>	<p>جمع بندی جلسه کارشناسی مورخ ۹۷/۰۷/۰۲</p>
<p>آیین نامه نحوه واگذاری دارایی های غیر ضرور و اماکن رفاهی بانک ها، به نحوی اصلاح گردد که :</p> <p>۱. موضوع ارزیابی به ارزیاب بی طرف یعنی کارشناس رسمی دادگستری، به گونه ای که بانک ها مطلع نباشند از اینکه کارشناسی را چه کسی انجام می دهد؛ منتقل شود.</p> <p>۲. مدت و زمان واگذاری، با در نظر گرفتن شرایط اقتصادی تسهیل گردد به طور مثال واگذاری واحدهای تحت تملک بانک ها در قالب عقد اجاره به شرط تملیک از وضعیت موجود به سنوات ۱۰ تا ۱۵ ساله و پیش پرداخت ۵ الی ۱۰ درصد به قیمت کارشناسی</p>	<p>پیشنهاد دبیرخانه</p>

<p>روز تغییر نماید.</p> <p>۳. مالک اصلی در واگذاری های واحدهای تحت تملک بانک ها، در اولویت قرار گیرد و تشخیص اهلیت اشخاص متقاضی واحدها، به کارگروهی نظیر کارگروه تسهیل هر استان واگذار گردد.</p> <p>۴. در ارزیابی های کارشناسان رسمی دادگستری، شرایط و تکنولوژی روز و ماشین آلات نیز در نظر گرفته شوند.</p>	
<p>۱. مستندات قانونی به ویژه " بند (۹) سیاست های اقتصاد مقاومتی، ماده (۱۶) و (۱۷) قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور مصوب ۱۳۹۴، آیین نامه نحوه واگذاری دارایی های غیر ضرور و اماکن رفاهی بانک ها"؛</p> <p>۲. نامه شماره ۹۶/۳۵۷۳/ص مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۲۶ شورای گفتگوی خراسان رضوی خطاب به دبیرخانه شورای گفتگوی مرکز؛ و</p> <p>۳. نامه شماره ۲۰/۲۶۱/ص مورخ ۱۳۹۷/۰۴/۱۳ شورای گفتگوی کرمانشاه خطاب به دبیرخانه شورای گفتگوی مرکز.</p>	<p>فهرست مستندات و مدارک پشتوانه</p>