



## منشور ضوابط و مقررات دستورالعمل اجرائی توسط مشاوران املاک

تکالیف مشروحه ذیل در ۱۷ بند به پیشنهاد اتحادیه صنف مشاوران املاک تهران طی نامه شماره ۱۲۵۴ مورخ ۳۱/۰۱/۱۴۰۰ در رابطه با ضرورت رعایت و احصاء تکالیف افراد صنفی در زمان تنظیم قرارداد توسط واحدهای صنفی در جلسه مورخ ۲۸/۰۲/۱۴۰۰ کمیسیون نظارت تهران مطرح گردید و مقرر نمودند تا تکالیف مشروحه ذیل به کلیه واحدهای صنفی مشاوران املاک جهت رعایت مقررات ابلاغ گردد.

- ۱- رؤیت اصل اسناد و مدارک مالکیت و هویت متعاملین قرارداد.
- ۲- احراز مالکیت و هویت (رؤیت اسناد مالکیت مالک و مدارک هویت متعاملین)
- ۳- اخذ کدرهگیری جهت قراردادهای تنظیمی
- ۴- تنظیم قرارداد صوری تحت هر شرایط جهت تعویض پلاک، ثبت نام مدارس و ... ممنوع می باشد.
- ۵- استفاده از دستگاه کارتخوان واحد صنفی جهت اخذ بیعانه و مراودات مالی متعاملین ممنوع می باشد.
- ۶- نگهداری قرارداد طرفین پس از امضاء متعاملین در واحد صنفی ممنوع می باشد.
- ۷- اخذ بیعانه از جانب متعامل قرارداد، ممنوع می باشد.
- ۸- مشاور املاک موظف می باشد تصویر اسناد و مدارکی که در قرارداد به آن استناد شده و ممضی به امضاء طرفین قرارداد می باشد را تا ۵ سال در واحد صنفی خویش نگهداری نماید.
- ۹- چنانچه براساس سند ملک در رهن بانک می باشد و حق نقل و انتقال تا قبل از فک رهن توسط بانک اسقاط گردیده باشد مشاور املاک اذن تنظیم قرارداد را بدون مجوز بانک مربوطه و یا فک رهن ندارد.
- ۱۰- چنانچه براساس سند ملک در بازداشت باشد، مشاور املاک حق تنظیم قرارداد را ندارد.
- ۱۱- واحدهای صنفی دارای پروانه کسب اجازه ندارند برای قراردادهای تنظیمی دفاتر بدون مجوز کدرهگیری اخذ نمایند.
- ۱۲- حق الزحمه مشاور املاک براساس میزان مقرر در تعرفه می باشد؛ لذا اخذ مازاد بر تعرفه ممنوع می باشد.
- ۱۳- دریافت امضاء شهود در قراردادهای اجاره (حداقل دو نفر) الزامی می باشد.
- ۱۴- دفتر املاک حق ندارد پس از امضاء قرارداد، بنا به درخواست متعاملین امضاء ذیل قرارداد را پاره نماید و صرفاً می تواند با تنظیم صورتجلسه که به امضاء متعاملین رسیده (اقاله) نسبت به ابطال قرارداد اقدام نماید.
- ۱۵- اگر ولی قهری (پدر، جد پدری) و یا ولی منصوب از طرف آنها معامله کند علاوه بر شناسایی ولی، اصل و کپی اوراق هویت محجور (صغیر، مجنون، سفیه) باید مطالبه و بررسی گردد و درخصوص ولی منصوبی و یا قیم نامه دریافت مجوز از اداره سرپرستی لازم می باشد.
- ۱۶- در زمان تنظیم قرارداد به جهت املاک تجاری و اداری مشاور املاک الزاماً مستندات نوع کاربری را رؤیت و پس از امضای متعاملین در واحد صنفی خویش بایگانی نماید.
- ۱۷- چنانچه مشاور املاک نسبت به معرفی و بازدید ملک خریدار یا مستأجر اقدام نماید و لیکن قرارداد توسط یک مشاور املاک دیگر تنظیم گردد، موضوع در کمیسیون فنی اتحادیه بررسی و در صورت اثبات، حق الزحمه بین دو مشاور املاک تقسیم خواهد شد.

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۲۰۰ - ۲۲۳۸۳۱۰۰

📍 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com

📍 تهران - سعادت آباد - میدان گاج - بلوار سرو غربی پلاک ۳۵ - ساختمان نگین سرو - طبقه ۲ - واحد ۲