



نکات حقوقی ویژه‌ی مشاورین املاک

۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

۲۲۳۸۳۲۰۰ – ۲۲۳۸۳۱۰۰

karokasbvira

www.karokasbvira.com

karokasbviraoffice@gmail.com

تهران - سعادت آباد - میدان کاج - بلوار سرو غربی پلاک ۳۵ - ساختمان نگین سرو - طبقه ۲ - واحد ۷



فهرست

۱_ آشنایی با مفاهیم کلی حقوق

(۱-۱) تعریف حق

(۲-۱) انواع حق

(۳-۱) اموال

(۴-۱) مالکیت

(۵-۱) اصول مالکیت

۲_ آشنایی با ارکان قراردادها

(۱-۲) تعریف عقود

(۲-۲) تقسیم بندی عقود

۱-۲-۲ عقد بیع

۲-۲-۲ عقد اجاره

۱-۲-۲-۲ قرارداد اجاره

۲-۲-۲-۲ انعقاد اجاره

۳-۲-۲-۲ شرایط اجاره املاک تجاری، صنعتی، اداری

۳-۲-۲ وکالت

۱-۳-۲-۲ خرید و فروش وکالتی

۲-۳-۲-۲ اجاره وکالتی

۴-۲-۲ صلح

۵-۲-۲ رهن

۱-۵-۲-۲ خرید و فروش ملک رهنی

۲-۵-۲-۲ اجاره ملک رهنی

(۳-۲) انعقاد قرارداد

(۴-۲) شروط قراردادی

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۲۰۰ – ۲۲۳۸۳۱۰۰

📍 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com



(۵-۲) اختارات

(۶-۲) انحلال قرارداد

۳_ نکات کاربردی

(۱-۳) خرید و فروش مسکن ملی

(۲-۳) خرید و فروش امتیاز تعاونی ها

(۳-۳) سند خوانی

۴_ آشنایی با قوانین و تکالیف صنفی مشاوران املاک

(۱-۴) شرایط اخذ پروانه

(۲-۴) شرایط تمدید پروانه

(۳-۴) تخلفات صنفی

(۴-۴) مراجع بالاسری

(۵-۴) تکالیف قانونی

آشنایی با مفاهیم کلی حقوق

❖ **تعریف حق**

سلطه - توانایی - امتیاز ویژه‌ای که قانون‌گذار به اشخاص داده

❖ **اقسام حق**

مالی ← اموری که قابل تقویم به پول است (قابل ارزش‌گذاری) و برای دارنده ایجاد منفعت می‌کند.

غیرمالی ← اموری که غیرقابل تقویم به پول است

← احوال شخصیه = ارث، وصیت، یا حق زوجیت که غیر مستقیم حق نفقه برای زوجه ایجاد می‌کند.

تفاوت حق مالی با غیرمالی

حق مالی اصولاً قابل اسقاط است ← حق نفقه آینده

حق مالی قابل توقیف

حق مالی اصولاً قابل نقل و انتقال

استثناء:

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۲۰۰ - ۲۲۳۸۳۱۰۰

📍 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com

📍 تهران - سعادت‌آباد - میدان کاج - بلوار سرو غربی پلاک ۳۵ - ساختمان نگین سرو - طبقه ۲ - واحد ۷



- ← مال مرهونه ← به صورت ارادی قابل نقل و انتقال نیست
- ← مال موقوفه ← به صورت قهری و ارادی قابل نقل و انتقال نیست
- ← اموال عمومی ← به صورت قهری و ارادی قابل نقل و انتقال نیست
- ← حق شفعه ← به صورت ارادی قابل نقل و انتقال نیست. (م. ۸۰۸ ق.م)

اقسام حق مالی

← حق عینی ← رابطه مستقیم شخص با مال - حق مالکیت } ← حق عینی منضم حق تعقیب و تقدّم است
← حق دینی به طور غیرمستقیم و از طریق مدیون قابل اعمال

است

- ← حق دینی ← رابطه مستقیم شخص با شخص ← ضمانت
- ← حق معنوی ← مالکیت فکری - حقوقی است که دارای ارزش اقتصادی و داد و ستد است ولی موضوع آن‌ها شیء مادی
- معینی نیست } ← حق تاجر نسبت به نام تجاری
- ← حق اختراع
- ← حق تألیف

❖ حق انتفاع

- ← حق استفاده
- منافع ← حق مالکیت بر منافع ← اجاره
- ← حق استفاده از منافع
- ← اذن در استفاده از منافع

اذن:

- ← اصولاً قابل رجوع است مگر:
- ۱- اسقاط حق رجوع از اذن
- ۲- اذن ضمن عقد لازم
- ۳- اذن برای جعل سر تیر بالای دیوار
- ۴- رهن مستعار

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۱۰۰ - ۲۲۳۸۳۲۰۰

📍 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com



۵- ادنی که مدیون برای پرداخت دین به ثالث می‌دهد.

❖ اقسام حق انتفاع

مواد ۱ تا ۴ قانون مدنی

- (الف) عمری: وقتی مالک مالی به موجب یک قرارداد، حق انتفاع از ملک خود را به مدت عمر خودش یا مدت عمر منتفع یا مدت عمر شخص ثالثی، به دیگری بدهد، حق انتفاع از نوع عمری (عمرأ) خواهد بود.
- (ب) رُقبی: رُقبی (رقبا) حق انتفاعی است که از طرف مالک برای مدت معینی برقرار شده باشد.
- (ج) سُکنی: اگر کسی تنها حق سکونت در مسکنی را به دیگری بدهد، حق انتفاع از نوع سُکنی (سکنا) خواهد بود که هم می‌تواند رُقبی و هم عمری باشد ← یعنی حق سکونت به مدت عمر مالک یا به مدت معین
- (د) حبس مطلق: طبق ماده ۴۴ قانون مدنی اگر مالک برای حق انتفاع هیچ مهلتی مشخص نکرده باشد، حبس مطلق خواهد بود؛ یعنی تا زمان فوت مالک برقرار خواهد بود مگر اینکه مالک از حق انتفاع رجوع کند.

❖ حق ارتفاق

حقی برای شخص در ملک دیگری (به موجب مالکیتی که بر ملکش دارد) ← مختص زمین و وابسته به ملک هست
← فقط در ملک غیر منقول
*** حق ارتفاق، جزء توابع مبیع است و به خریدار منتقل می‌شود**

♦ منشأ حق ارتفاق ← قراردادی: ماده ۹۴ ق. تابع عقد قراردادی که صاحب ملک به شخص دیگری می‌دهد (۱ معوض ۲ رایگان طبیعی: م. ۹۵ ق.م. مثل رودخانه یا مجرای آب فاضلاب که از ملک کسی رد شده باشد) (تصرف در این نوع حق، اماره وجود حق است م ۳۵ ق.م)

❖ اموال ← منقول ماده ۱۹ ق.م ← آن دسته از اموالی گویند که قابلیت جابجایی بدون نقص و خرابی را داشته باشد.
← غیر منقول ماده ۱۲ ق.م ← اموالی که نقل آن‌ها موجب خرابی و خسارت شود ← حق انتفاع

♦ اموال عمومی ← اموال دولتی ← ملک اختصاصی دولت است. ماده ۲۴ ق.م
← اینجا منظور از دولت ← شخصیت حقوقی دولت است.

اموال عمومی ← ملک خاصی ندارد؛ اصولاً قابلیت توقیف و انتقال ندارد و نیاز به تصویب قانون دارد.
کوچه‌ها - معابر - باغ‌ها - پارک‌ها - درختان ← ملک عمومی و در مالکیت شهرداری
ماده ۹۶ قانون شهرداری _ تبصره ۶

نکته: هر قراردادی که منجر به مالکیت اموال عمومی شود ← باطل است

♦ اموال مجهول‌المالک ← مجهول‌المالک ثبیتی: ملکی است که در مدت معین درخواست ثبت آن انجام نشده است
← مجهول‌المالک قانونی: به مالکیت شخص یا شرکتی تعلق ندارد

در عوض متعلق به دولت یا نهادهای عمومی می‌شود

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۲۰۰ - ۲۲۳۸۳۱۰۰

📷 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com



قانونگذار در ماده ۲۸ قانون مدنی این اموال را جزء اموال عمومی دانسته و گفته است که اموال مجهول المالک باید به مصرف فقرا برسند. در صورتی که مالک اصلی اموال مجهول المالک شناسایی شود، این اموال به مالک اصلی بازگردانده می‌شود.

♦ اموال مجهول المالک: مالی که مالک دارد، اما به هر دلیلی نمی‌توان او را پیدا کرد، مال مجهول المالک می‌گویند.

❖ مالکیت

ماده ۳۰ قانون مدنی: رابطه‌ی مستقیم شخص با مال که بر مبنای آن می‌تواند هرگونه تصرفی در آن مال کند.

__ مالکیت روی عین

__ مالکیت روی منفعت

عین: به مالی که وجودش مستقل است و فرع بر وجود مال دیگری

منفعت: هر فایده‌ای که از عین حاصل شود مثل میوه درخت، منفعت اتاق

آثار مالکیت:

مالکیت، حقی دائمی است

← مطلق بودن

← دائمی بودن

← انحصاری بودن

← وقف

- اعراض ← وقتی مالی را داری ولی بگی نمی‌خواهی یا رهانش کنی
- مالکیت فکری

♦ اصول مرتبط با مالکیت

(۱) اصل تسلیط

هر مالکی نسبت به مایملک خود، حق هرگونه تصرف و انتفاع دارد مگر مواردی که قانون استثناء کرده

(۲) حق مالکیت

مالکیت به معنای حقوق قانونی و اختصاصی یک فرد یا یک موجودیت بر روی یک مال یا دارایی است. این حقوق شامل اطلاعات، مالیات، استفاده، انتقال و تصرف مال است.

(۳) حق استفاده از هر منفعت و سود مثل حقوق معدن کاری و اجاره

(۴) حق واگذاری و فروش دارایی

(۵) حق محرومیت دیگران از مالکیت

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۱۰۰ - ۲۲۳۸۳۲۰۰

📷 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com



(۶) حق مالکیت عملی:

این اصل بیان می‌کند که مالکان حق دارند از اموال خود برای برآورده کردن نیازها و مقاصدشان استفاده کنند.

(۷) حق تصرف:

وجود حق تصرف به معنای داشتن قدرت و حق برای استفاده، استفاده مجدد و تغییر مال یا دارایی است.

(۸) حق انتقال:

این حق مالک را تعیین می‌کند که مال یا دارایی را به دیگری انتقال دهد یا از آن توسط دیگران بخرد.

(۹) حقوق مالکیت فکری:

حقوقی که متعلق به ایده‌ها، اختراعات، نام تجاری‌ها، برندها و طرح‌های صنعتی است. این حقوق شامل حقوق نسخه برداری، حقوق علامت تجاری و حقوق مالکیت معنوی می‌شود.

(۱۰) حق پیروزی از نقض حقوق مالکیت:

در صورت نقض حقوق مالکیت، مالک حق دارد در دادگاه شکایت کند و از خسارت‌های مادی و معنوی متحمل جبرانی درخواست کند.

❖ آشنایی با ارکان قراردادها:

در هر قرار داد چند نکته اصلی دارد که ارکان قرارداد رو مشخص می‌کنند. که بدون ارکان، آن قرارداد، هیچ معنا و مفهومی ندارد.

۱. طرفین قرارداد

۲. موضوع قرارداد

۳. مدت قرارداد

۴. مبلغ قرارداد

۵. تاریخ قرارداد

۶. تعهدات طرفین

۷. قوه قهریه یا فورس مازور

۸. مرجع حل و فصل اختلاف

و.....

عقد

ماده ۱۸۳ = یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر تعهد به امری نمایند و مورد قبول آن‌ها باشد

اثر حقوقی عقد

۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

۲۲۳۸۳۲۰۰ – ۲۲۳۸۳۱۰۰

karokasbvira

www.karokasbvira.com

karokasbviraoffice@gmail.com



- ← ایجاد یا انتقال تعهد = جعاله - کفالت - حواله
- ← ایجاد یا انتقال حق = رهن - قرض - اجاره
- ← اذن در تصرف در اموال و حقوق = عقد وکالت - ودیعه
- ← ایجاد در رابطه‌ی زوجیت
- ← انحلال عقد سابق = اقاله
- ← ایجاد شخصیت حقوقی = شرکت تجاری - عقد - وقف

▲ عقد با سه اراده ← حواله: طلب شخصی از ذمه مدیون به ذمه خص ثالثی منتقل می‌شود. حسن به علی مبلغ دو میلیون تومان مدیون است و علی را به سمت محمد می‌فرستد تا مبلغ مزبور را از محمد بگیرد و علی این امر را می‌پذیرد و محمد نیز می‌پذیرد؛ بدین ترتیب عقد حواله منعقد می‌شود.

▲ عقد با یک اراده ← تعهد: تعهدی که یک شخص نسبت به شخص دیگری دارد در واقع فقط یک اراده نیاز است.

♦ تفاوت عقد با قرارداد

← عقد = عقود ذکر شده در قانون م ۱۸۳ قانون مدنی ← عقد عبارت است از اینکه یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آنها باشد. عقد عبارت است از اینکه یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آنها باشد.
← ماده ۱۰ ق.م = قرارداد

♦ تقسیم بندی عقود

- معین ← ذکر نام و شرایط در قانون = عقد بیمه - عقد بیع
- نامعین ← قرارداد های خصوصی _ مطابق ماده ۱۰ قانون مدنی
- شبه معین ← فقط ذکر نام در قانون = قمار و گروبندی

♦ تقسیم بندی عقود از حیث ماهیت

- عقد تملیکی ← اثر اصلی آن حق عینی است
- عقد عهدهی ← اثر اصلی آن تعهد است = ضمانت / حواله / کفالت
- عقد اذنی

- اذن در تصرف حقوق ← وکالت
- اذن برای استفاده در اموال ← عاریه
- اذن برای حفاظت اموال ← ودیعه
- اذن برای تجارت ← مضاربه
- اذن برای اداره مال مشاع ← شرکت

نکته: عقود اذنی با فوت و حجر از بین می‌روند.

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۱۰۰ - ۲۲۳۸۳۲۰۰

📍 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com



❖ تقسیم‌بندی دیگر عقود از حیث ارکان

عقود رضائی ← ایجاب و قبول = بیع / نکاح
 عقود عینی ← ایجاب و قبول + قبض و اقباض - وقف - رهن - هبه - صدقه
 عقود تشریفاتی ← ایجاد و قبول + تشریفات
 عقد بیمه ← اگر کتبی نباشد، باطل است
 عقد انتقال سهم‌الشرکه با مسئولیت محدود ← اگر با سند رسمی نباشد، باطل است
 فروش اموال دولتی ← اگر مزایده نباشد، باطل است
 قرارداد پیش‌فروش ساختمان ← اگر با سند رسمی نباشد، باطل است
 انتقال حق کسب و پیشه ← اگر با سند رسمی نباشد، باطل است
 ثبت معاملات غیرمنقول ← آثار عقد است

عقد لازم ← هیچ یک از طرفین حق فسخ آن را ندارند

عقد جایز ← هر یک از طرفین هر زمان که بخواهند

در برخی عقود جایز ← حق فسخ قابل اسقاط است = وکالت بلاعزل
 ← چون در برخی نمی‌شود ← وصیت - نامزدی - وکالت دادگستری

← اسقاط حق

← عقد جایز به عنوان شرط ضمن عقد لازم

❖ شرایط صحت معاملات:

■ ماده ۱۹۰ ق.م. قصد و رضای طرفین

■ اهلیت طرفین

■ موضوع معین که مورد معامله باشد

■ مشروعیت جهت معامله

✱ عقد صحیح باطل نمی‌شود ولی منحل می‌شود

❖ اقسام عقد به لحاظ ضمانت اجرا:

← عقد صحیح نافذ: معتبر که چهار شرط را داشته باشد

← عقد باطل: یکی از ۴ شرط را نداشته باشد

← عقد غیر نافذ: عقدی که ناقص است ولی این نقص قابل جبران است

❖ اقاله:

← با دو اراده

← ویژه عقود لازم

← به جز نکاح-وقف-ضمان

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۲۰۰ - ۲۲۳۸۳۱۰۰

📷 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com



* شروط قراردادی:

توافقاتی که همزمان یا بعد از عقد بین طرفین صورت گیرد
به صورت کلی اعتبار شروط به مدت اعتبار خود عقد بستگی دارد

* انواع شروط قراردادی:

صحیح: قانونگذار آن‌ها را به رسمیت می‌شناسد و برای آن‌ها ضمانت اجرا قائل است

ماده ۲۳۴ ق.م. شرط صفت/ شرط نتیجه/ شرط فعل

باطل: قانون آن‌ها را به رسمیت نمی‌شناسد و ضمانت اجرا برای آن‌ها قائل نیست. این شروط باطل هم مثل قراردادهای باطل غیرقابل پذیرش است و ضمانت اجرایی نیز ندارد

نکته

هر گاه قرارداد باطل باشد شرط نیز باطل است؛ در واقع اگر قرارداد منحل شود به علت فسخ، اقاله، انفساخ یا اعلام بطلان، شروط هم جایگاهی نخواهند داشت، مگر در موارد خاص مثل شرط داوری در قراردادهای تجاری، یا تشریفات خاص ذکر شده در ماده‌ی ۴۷ شرایط عمومی پیمان که اگر حتی قرارداد باطل باشد نیز به شرط عمل می‌شود؛ اما در مقابل، بطلان شرط ضرورتاً موجب بطلان قرارداد نمی‌شود.

شروط باطلی که موجب بطلان عقد نمی‌شوند. ماده ۲۳۲ ق.م.

شروط باطلی که نه تنها خودشان باطلند بلکه قرارداد را نیز باطل می‌کنند. ماده ۲۳۳ ق.م.

❖ بررسی چند شرط رایج

(۱) در صورت عدم ارائه‌ی مستندات و مدارک لازم جهت تنظیم سند از طرف فروشنده و یا عدم پرداخت ثمن توسط خریدار در حکم عدم حضور است و سردفتر در موارد مذکور مجاز به صدور گواهی عدم حضور می‌باشد

(۲) در صورتی که معلوم گردد در مورد معامله به هر علتی مانند رهن، مصادره، عملیات اجرائی دادگستری و یا اجرای اسناد رسمی، متحق للغير و یا غصبی بودن آن قانوناً قابلیت انتقال را نداشته، فروشنده موظف به استرداد ثمن و معادل... یا درصد... خسارت به خریدار پرداخت کند

(۳) تعهد به اخذ مجوزها و مدارک قبل از تنظیم سند

(۴) تعهد به پرداخت کلیه‌ی بدهی‌های احتمالی در خصوص اعیان و توابع گذشته و حال

(۵) فسخ یا اقاله‌ی قرارداد، تأثیری در میزان حق الزحمه نخواهد داشت

(۶) عدم وصول چک‌ها یا مبلغ قرارداد از سوی فروشنده، تأثیری در صحت معامله نخواهد داشت

(۷) الزام فروشنده به انتقال سند به انتقال‌گیرنده‌ی بعدی

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۲۰۰ – ۲۲۳۸۳۱۰۰

📍 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com



بیع

ماده ۳۳۸ ق.م: تملیک عین به عوض معلوم

← به عین فروخته شده مبیع و به عوضی که بابت فروش مال، از خریدار دریافت می‌شود ثمن می‌گویند

❖ بیع شرط

اگر در عقدی شرط شود که هرگاه فروشنده در مدت معین، ثمن را به خریدار پس دهد، حق فسخ معامله و تملک مجرد مبیع را داشته باشد، این عقد را بیع شرط می‌نامند.

♦ آثار بیع

آثار بیعی که صحیحاً واقع شده باشد:

۱_ به مجرد وقوع بیع، مشتری مالک مبیع، بائع مالک ثمن می‌شود.

۲_ عقد بیع، بائع را ضامن درک مبیع و مشتری را ضامن درک ثمن می‌کند. **ضامن درک ← مسئولیت جبران مستحق للغیر در آمدن**

۳_ عقد بیع، بائع را به تسلیم مبیع ملزم می‌کند. **← مفهوم عرفی تسلیم
ک تسلیم اجزا و توابع**

۴_ عقد بیع، مشتری را به تأدیه ثمن ملزم می‌نماید.

*** شرط خلاف ضمان درک / شرط تخفیف ضمان درک / شرط تشدید ضمان درک /**

❖ عقد اجاره

← عقد لازم (با فوت و حجر، منحل نمی‌شود)

← عقد معین

شرط مباشرت مستأجر در استفاده از مورد اجاره ← شخص حقیقی
ک شخص حقوقی

شرط ذکر مشاع بودن ملک مورد اجاره ← انعقاد قرارداد اجاره ← صحیح
ک تسلیم عین مستأجره ← منوط به اذن شریک
← صرف تعارف در استفاده
← شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق باشد

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۱۰۰ – ۲۲۳۸۳۲۰۰

📍 karokasvira

🌐 www.karokasvira.com

✉ karokasviraoffice@gmail.com

📍 تهران - سعادت آباد - میدان کاج - بلوار سرو غربی پلاک ۳۵ - ساختمان نگین سرو - طبقه ۲ - واحد ۷



■ عدم پرداخت مال الاجاره در موعد مقرر ← تخلف از شروط ضمن العقد ← فسخ قرارداد
ماده ۴۹۶ ← تقاضای تخلیه‌ی مستأجر

خيار عيب در عقد اجاره }
- ارش نداريم
- حق فسخ داريم
- عيبي به ما حق فسخ مي‌دهد که موجب نقصان منفعت يا صعوبت در انتفاع شود

* اقساط مال الاجاره که به علت نرسیدن موعد پرداخت آن بر ذمه‌ی مستأجر مستقر نشده یا فوت او حال نمی‌شود.
❖ انعقاد اجاره:

← قراردادی تحت عنوان اجاره‌نامه بین دو طرف معامله یعنی مؤجر و مستأجر منعقد می‌شود.
← جزئیات ملک، حدود، شرایط و میزان ودیعه و اجاره بها درج می‌شود.

❖ عقد اجاره

در خصوص اجاره اموال، تملیک منافع یک مال به عوض معلوم ماده ۴۶۶ ق.م (مؤجر- مستأجر- عین مستأجره - مال الاجاره یا اجرت المسمی) ← اجاره اشیاء

☑ اوصاف عقد اجاره

- لازم است ← قبل از انقضا مدت علی الاصول قابل فسخ نیست
- عهده‌ی است ← یعنی موجب ایجاد تعهد می‌گردد.
- ادنی نیست
- مبتنی بر مغایبه است
- رضائی است
- مستمر است
- موضوع آن باید جز اموال قابل بقا باشد
- هر دو طرف باید دارای اهلیت باشند

🔴 انواع اجرت:

اجرت المسمی: اجرتی که طرفین بر آن تراضی و توافق کرده‌اند و در قرارداد بین آن‌ها درج شده ← عوض استفاده از مال یا عمل غیر که در قرارداد فی ما بین درج شده
اجرت المثل: اجرت استفاده از مال یا عمل دیگری وقتی که در بین آن‌ها قراردادی موجود نیست یا اگر قرارداد باشد مدت قرارداد منقضی شده است یا میزان اجرت در آن قرارداد ذکر نشده است.

🔴 موارد مهم در اجاره ملک تجاری، اداری و صنعتی

- ← کاربری ملک
- ← نوع ملک و منطقه آن
- ← متر از ملک
- ← حداکثر بودجه

📞 ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

📞 ۲۲۳۸۳۱۰۰ - ۲۲۳۸۳۲۰۰

📷 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com



← دسترسی ها

❖ املاک تجاری

← اهداف تجاری و ارائه محصولات تولیدی و یا خدماتی

← (مغازه، پاساژ، مجتمع های تجاری، آژانس های هواپیمایی و مسافرتی، دفاتر خدماتی، نمایشگاه ها، رستوران و کترینگ، کافی شاپ و قهوه خانه های سنتی، تالار و باغ تالار، نمایندگی های مجاز تعمیرگاه خودرو و...)

❖ با توجه به نوع کاربری ملکی باید به دنبال ویژگی های مناسب آن هم باشید (جمعیت خریدار در محل ملک، رفت و آمد افراد، دسترسی ها یا وجود مراکز خرید)

❖ املاک اداری

← ملکی که از طرف شهرداری مجوز فعالیت اداری در آن صادر شده و افراد حقیقی یا حقوقی در به اشتغال می پردازند ← مانند دفتر کار ← موقعیت اداری فقط برای مشاغل

✓ (دفتر وکالت- مطب- دفتر روزنامه و مجله- دفتر مهندسی- دفتر اسناد رسمی و ازدواج) امکان پذیر است در غیر این صورت با شکایت همسایگان و گزارش شهرداری پلمپ و از ادامه فعالیت آن جلوگیری می شود.

❖ املاک صنعتی

← املاکی که در آن ها کار تهیه، ساخت و تولید، انبار و توزیع، مونتاژ انجام می گردد.

← انبار، سالن، سوله، کارگاه، کارخانه، زمین صنعتی چهار دیواری بارانداز

❖ نکات مهم در جهت خرید و اجاره کارخانه یا انبار:

← عدم وجود مشکلات زیستی، جواز کسب و پروانه بهره برداری

← لوکیشن خوب، دسترسی و تامین نیرو، باربری حمل و نقل

← بررسی امکانات و امنیت منطقه/نبودن انبار مجاور آلاینده زیستی و صوتی یا در تردد و تخلیه و بارگیری

← مشکلات شهرداری، جهاد سازندگی جهت ادامه، فعالیت و مجوزات نداشته باشد

← نوع سند (تک برگ شش دانگ، قولنامه، مشاع، اوقاف وقفی، بنیادی، صلح، دسترنج و... / فک رهن در صورتیکه در رهن بانک باشد)

← نوع زمین: سست نبودن خاک منطقه

← نوع متریاصل مصرفی، تعرفه های برق تجاری یا صنعتی، آب شهری و چاه، امکان نصب دکل اینترنت یا خط تلفن، گاز

← نوع کاربری منطقه سند و پایان کار ملک تجاری فضای سبز خدماتی صنعتی انبار پارکینگ و....

← بررسی حق ابه گذر قنات مشاعات میزان بدهی ها بازداشت و...

← اندازه مطلوب

← حداکثر بودجه

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۱۰۰ - ۲۲۳۸۳۲۰۰

📍 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com



❖ حق حبس

← هریک از بایع و مشتری حق دارد از تسلیم مبیع یا ثمن، خودداری کند تا طرف دیگر حاضر به تسلیم شود؛ مگر اینکه مبیع یا ثمن، مؤجل باشد که در این صورت هرکدام که حال باشد، باید تسلیم شود.

❖ در تمامی عقود ← هر دو تعهد اصلی
↪ هر دو تعهد حال

رای وحدت رویه ← در صورت کاهش ثمن ← بایع ملزم به جبران آن است ← خسارت معامله

↪ کاهش ارزش ثمن

مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی، طرفین را جهت تنظیم سند رسمی قرارداد پیش‌فروش به یکی از دفاتر اسناد رسمی دلالت نمایند و نمی‌توانند رأساً مبادرت به تنظیم قرارداد پیش‌فروش نمایند.

❖ رای وحدت رویه شماره ۸۱۱ - ۱/۴/۱۴۰۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور با عنایت به مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مدنی، در موارد مستحق للغير در آمدن مبیع و جهل خریدار به وجود فساد، همان گونه که در رای وحدت رویه شماره ۷۳۳ مورخ ۱۵/۷/۱۳۹۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور نیز بیان شده است، فروشنده باید از عهده غرامات وارده به خریدار از جمله کاهش ارزش ثمن، برآید. هرگاه ثمن وجه رایج کشور باشد، دادگاه میزان غرامت را مطابق عمومات قانونی مربوط به نحوه جبران خسارات از جمله صدر ماده ۳ قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹، عنداللزوم با ارجاع امر به کارشناس و بر اساس میزان افزایش قیمت (تورم) اموالی که از نظر نوع و اوصاف مشابه همان مبیع هستند، تعیین می‌کند و موضوع از شمول ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹ خارج است. بنا به مراتب، رای شعبه دوم دادگاه تجدیدنظر استان کردستان تا حدی که با این نظر انطباق دارد به اکثریت آراء صحیح و قانونی تشخیص داده می‌شود. این رای طبق ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی، در موارد مشابه برای شعب دیوان عالی کشور، دادگاه‌ها و سایر مراجع، اعم از قضایی و غیر آن لازم الاتباع است.

❖ شرط فاسخ

📞 ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۱۰۰ - ۲۲۳۸۳۲۰۰

📷 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com



یکی از دلایل انحلال عقود، شرط فاسخ است. بر این اساس طرفین شرط می‌کنند اگر حادثه، فعل یا ترک فعلی رخ دهد عقد از بین برود. در این صورت با حصول معلق علیه، عقد منفسخ می‌گردد. در این موارد سبب انفساخ ارادی است و نتیجه به طور قهری ظاهر می‌گردد. **انحلال قرارداد** یعنی، عقدی که به صورت درست منعقد شده است، به علت خاصی اجرا نمی‌شود؛ یعنی عقد قابلیت اجرا و کامل شدن داشته است ولی یک سبب و علت باعث شده است تا اجرای آن بی اثر باشد و در واقع عقد منحل شود

انحلال عقد ۱ ← با یک اراده = فسخ: مبنا- اختیارات قانون‌گذار برا طرفین

← با اراده طرفین ← اقاله یا تفاسخ: فروشنده باید مقدار هزینه دریافتی از خریدار را به او باز گرداند، بعد

از برگرداندن این مقدار، دو طرف دیگر نسبت به هم تعهدی نخواهند داشت.

← به صورت خود به خودی و قهری ← انفساخ ← ناشی از حکم قانون

۲ ناشی از شرط فاسخ

ناظر به آینده

حتماً مدت ذکر شود؛ هم در عقود لازم و هم



عقود جایز

♦ **اعمال حق فسخ** ← با اراده صاحب خیار - مستلزم صدور رأی دادگاه نیست

تاریخ تحقق خیار ← تاریخ اعمال خیار

رأی دادگاه، جنبه‌ی اعلامی دارد

مدعی، ابتدا حق خیار خود را اعمال می‌کند و سپس از دادگاه تقاضای "تأییدیه" فسخ می‌کند

دادگاه، صلاحیتی برای فسخ قرارداد را ندارد

❖ عقد وکالت

عقدی که به موجب آن یکی از طرفین، طرف دیگر را برای انجام امری نایب خود می‌کند

وکالت:

♦ نوعی نمایندگی و نیابت در امور حقوقی و اعتباری

♦ اموری که صرفاً جنبه مادی دارند نه حقوقی

♦ طرفین عقد وکالت: موکل (شخصی که وکالت می‌دهد) وکیل (شخصی که وکالت می‌پذیرد) ماده ۶۵۶ ق.م

☑ اوصاف عقد وکالت

• در امور حقوقی و اعتباری

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۲۰۰ - ۲۲۳۸۳۱۰۰

📷 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com



- عقدی عهدی و اذنی است
- عقدی رضائی
- جایز است
- در خصوص وکالت وکیل تعیینی در دادگاه کیفری یک لازم است
- نیاز به فوریت قبول نیست
- سه عقد دلالی، حمل و نقل و قرارداد حمل و نقل در موارد سکوت قانون تابع احکام عقد وکالت‌اند

اقسام وکالت:

← وکالت خاص_ بنی وکالت برای امر خاص مثل وکالت دادن برای فروش یک خانه
← وکالت مطلق_ مقید به انجام امر خاصی از امور موکل نیست ← فقط برای امور مالی است مگر در صورت تصریح ← فقط برای اداره امور مالی موکل است و تصرف در اموال موکل را در برنمی‌گیرد

عقد صلح:

نوعی تراضی و توافق ازاد بین طرفین

♦ اقسام عقد صلح:

صلح در مقام معاملات (صلح ابتدایی) ← بدون اینکه دعوا یا اختلافی بین طرفین باشد، ایشان برخی آثار قراردادی مانند: ایجاد تعهد، انتقال مالکیت، مشارکت و... را به جای آن که در قالب عقود معینی مانند بیع و هبه و اجاره و... منعقد کنند، به صورت توافق و تراضی آزاد و در قالب عقد صلح منعقد می‌کنند.
صلح در مقام دعاوی ← در مورد رفع تنازع موجود باشد ← مبنی بر جلوگیری از تنازع احتمالی آینده

☑ اوصاف عقد صلح:

- ← عقد است
- ← لازم است
- ← رضائی است
- ← یا به صورت معوض یا بصورت بلا عوض منعقد می‌شود
- ← بنا بر موضوع عهدی یا تملکی است

❖ احکام کلی خیارات

خیار: حق فسخ عقد لازم

قاعده لاضرر

خیار شرط در این عقود راه ندارد ← نکاح، ضمان، وقف، صدقه، خیار شرط در قانون مؤجر و مستأجر

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۱۰۰ – ۲۲۳۸۳۲۰۰

📍 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com



کلیه اختیارات بعد از اجرا را میتوان اسقاط کرد ← حتی تدلیس

← اسقاط کافه اختیارات ← یعنی کلیه اختیارات قبل از ایجاد را اسقاط کرد به جز: تدلیس/ تعذر تسلیم/ تفلیس/ تخلف از شرط ← صفت و نتیجه
نکته: در صورتی که خیار غبن به میزان فاحش هنگام قرارداد ساقط شود، پس از معامله معلوم شود که عین فاحش بوده (چند برابر قیمت واقعی)

۷ مغبون حق فسخ دارد

❖ غبن:

متعارف) حق فسخ نمی‌دهد

غیر متعارف) عرفاً قابل پذیرش نیست

فاحش) حق فسخ می‌دهد

← حین معامله

تشخیص غبن:

۷ عوضین/ شرایط کلی قرارداد

❖ خیار غبن:

← هر کس در معامله مغبون شود

← ویژه عقود معوض

← وقتی ایجاد می‌شود که غبن فاحش باشد

← عرفاً قابل مسامحه یا گذشت نباشد

❖ خیار مجلس:

هر یک از متبایغین بعد از عقد فی المجلس و مادام که متفرق نشده‌اند، اختیار حق فسخ معامله را دارند ← حق فسخ وکیل در مجلس در معاملات تلفنی و آنلاین راه ندارد.

❖ خیار حیوان:

خیار مختص مشتری ← ۷۲ ساعت از تاریخ انعقاد بیع

❖ خیار تاخیر ثمن:

شروط:

■ مبيع حتماً عین معین یا کلی در معین

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۱۰۰ – ۲۲۳۸۳۲۰۰

📍 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com



- سه روز از عقد بگذرد
- مبيع و ثمن هر دو باید حال باشند
- در این سه روز نه بايع تمام مبيع را بدهد نه مشتری تمام ثمن

❖ **خيار رؤيت يا تخلف از وصف:**

- بعد از رؤيت و تخلف وصف بعد از رؤيت فوري است.
- خيار تخلف رؤيت با پرداخت تفاوت قيمت ساقط نمی‌شود مگر رضایت صاحب خيار

❖ **خيار عيب:**

- ← عيب بايد در زمان ايجاب و قبول موجود باشد
- ← عيب مخفی در زمان انعقاد قرارداد
- ← تشخیص عيب: عرف و عادت

↓
فسخ
+

ارش ← در صورت تلف شدن مبيع - تغيير در مبيع به فعل مشتری - عيب جديد به واسطه عيب قديم ← حق فسخ + ارش

❖ **خيار تدليس:**

✓ تدليس یعنی قصد **فريب** يا عيب کالا را بپوشانی يا وصفی که ندارد را نشان دهی
← قبل از معامله

✓ سکوت در مورد عيب تدليس نیست

✓ تدليس حتما بايد از طرف، طرف معامله باشد

✓ تدليس در وصف اساسی: بطلان قرارداد

✓ تدليس در وصف مهم: خيار تدليس

✓ **تدليس در عقد بیمه:** بطلان عقد

← اطلاعات غلط بیمه گذار

❖ **خيار تبعض صفة:**

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۲۰۰ - ۲۲۳۸۳۱۰۰

📷 karokasvira

🌐 www.karokasvira.com

✉ karokasviraoffice@gmail.com



عقد نسبت به بعض مبیع به جهتی از جهات باطل باشد مشتري حق خواهد داشت ← ببيع را فسخ کند يا نسبت به قسمت واقع شده قبول کند

← و نسبت به قسمت باطل ثمن را استرداد می‌کند

❖ **خيار تفليس:**

در صورتی که مشتری مفلس (ورشکسته) شود و عین مبیع نزد او موجود باشد ← حق فسخ و استرداد ان را دارد
← اگر هنوز مبیع تسلیم نشده باشد می‌تواند از تسلیم امتناع کند.

❖ **خيار تخلف از شرط**

✓ شرط فعل

✓ شرط نتیجه

✓ شرط صفت

❖ **وکالت در خرید و فروش**

هرگاه یکی از طرفین به اختیار خود شخصی رو انتخاب کند تا برای انعقاد قراردادی ان شخص برای معامله برود

← مراجع قضایی و اداری سند کتبی عادی را پذیرا نبوده و شما حتماً باید قرارداد خود را به صورت رسمی در یک دفتر اسناد رسمی ثبت کنید.

← از جمله اختیارات وکیل این است که وکیل می‌تواند اختیار هرگونه تصرفات در مورد موضوع وکالت مأخوذه از سوی موکل خود را داشته باشد.

← همچنین به او اختیار هرگونه نقل و انتقال ملک و اموال اعم از خرید و فروش ملک و زمین به هر مبلغ دل خواه و به هر شخص دل خواه، حتی اگر آن شخص خودش باشد را می‌دهد، که اصطلاحاً به آن وکالت ملک گفته می‌شود.

❖ **نکاتی که در معاملات وکالتی باید به آن دقت کرد**

✓ در معامله‌های کلان که از طریق وکالت‌نامه صورت می‌گیرد الزامی است که پیش از انجام معامله اعتبار وکالت‌نامه از دفترخانه‌ای که تنظیم کننده سند بوده است، کتباً استعلام شود.

✓ مبیاعه نامه و وکالت‌نامه لازم و ملزوم و مکمل یکدیگرند. در واقع دو عضو جدا نشدنی شمرده می‌شوند و هرگز بدون مبیاعه نامه و صرفاً به اعتبار تنظیم وکالت‌نامه معامله‌ای انجام ندهید.

✓ بهتر است جهت پیشگیری از سوء استفاده از وکالت‌نامه در آینده، دقت شود که وکالت‌نامه صادر شده محدودیت زمانی نداشته باشد.

✓ از انجام معامله‌هایی که به واسطه وکالت‌نامه‌های کلی که مربوط به اموال منقول و غیرمنقول موکل باشد و یا این‌که موکلین افراد متعددی همانند وراثتی و شراکتی باشند، اجتناب کنید.

✓ در صورت انجام دادن معاملات با وکالت رسمی همانند املاک در رهن بانک‌ها و ملک وکالتی سعی کنید در اسرع وقت و در کمترین زمان نسبت به دریافت سند قطعی ملک اقدامات لازم را انجام دهید.

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۲۰۰ – ۲۲۳۸۳۱۰۰

📷 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com



✓ دقت داشته باشید اگر معامله‌ای از طریق تفویض وکالت انجام شود، وکالت‌نامه اولیه و اصلی که پایه و اساس معامله است، باید به صورت دقیق مطالعه شده تا به صورت دقیق مشخص شود فردی که به نام وکیل شناخته شده است دارای اختیارات کامل و بلاعزل باشد.

✓ در تنظیم سندهایی که شامل وکالت بلا عزل است از آنجایی که موکل شما حق اجرای مورد وکالت را از دست نداده است و شخصاً نیز قادر به اجرای آن خواهد بود، لذا به‌طور صریح در وکالت‌نامه خود قید کنید که موکل هیچ‌گونه حق دخالت و اجرای آن را ندارد و این مجوز را از او ساقط کنید.

❖ اجاره وکالتی:

☑ مالکیت دارایی، مانند یک ملک یا وسیله، بصورت موقت به یک وکیل واگذار می‌گردد تا در مدت معین و برای مقصد خاص استفاده کنند

← فرد، شرکت، سازمان

← وکیل حق هیچ‌گونه مالکیت بر دارایی دریافتی ندارد بلکه فقط اجازه استفاده دار

❖ شرایط اجاره وکالتی

✓ تدوین قرارداد به صورت نوشتاری

✓ مشخص نمودن مدت زمان اجاره

✓ معین نمودن مبلغ اجاره ← توسط مالک ← براساس ارزش بازار و شرایط قرارداد

✓ وظایف وکیل ← نگهداری و حفظ دارایی‌ها، پرداخت و هزینه‌های تعمیر، رعایت قوانین مربوط به دارایی

❖ وظایف مالک و وکیل در اجاره وکالتی:

✓ آگاهی کامل از قوانین و مقررات کشور خود

✓ بررسی دقیق قرارداد ← جزییات قرارداد

✓ استفاده از مشاوران حرفه‌ای ← در صورت نیاز

❖ خرید ملک رهنی

← ماده ۷۷۱ ق.م. ← قرارداد رهن، به قراردادی گفته می‌شود که به موجب آن، یکی از طرفین که مدیون به دیگری است، در ازای بدهی که به طلبکار دارد، مالی را به عنوان وثیقه، به وی می‌سپارد تا به نوعی، تضمینی در راستای طلب وی باشد.

← ماده ۷۹۳ ق.م. ← قابل توجه است که بر اساس آن، راهن یا رهن‌گذار، نمی‌تواند در مال مرهونه، تصرفاتی انجام دهد که سبب خدشه دار شدن حقوق مرتهن شده باشد؛ مگر اینکه خود مرتهن، نسبت به این امر رضایت داشته و اجازه دهد.

✿ فروش املاک رهن شده به فرد دیگر، از آن جهت که منافعی حق مرتهن بوده و دریافت طلب از محل فروش ملک مرهونه را دچار اشکال می‌کند، ممنوع بوده و راهن، حقی بابت واگذاری ملک خود به دیگری ندارد؛ مگر اینکه مرتهن، رضایت داشته باشد. با این حال، در پاسخ به این سوال که آیا خرید ملک رهنی امکان‌پذیر است یا خیر، باید گفت که در حال حاضر، طبق رویه قضایی، خرید و فروش ملک رهنی، ممنوع نمی‌باشد.

☑ چنین معامله‌ای، نه ممنوع و باطل است و نه اینکه مرتهن، می‌تواند اقدام به باطل کردن چنین معامله‌ای نماید. حتی در صورتی که ملک رهنی، چندین بار هم فروخته شود، در صورت عدم پرداخت بدهی توسط راهن، مرتهن همچنان این حق را دارد که ملک را

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۱۰۰ – ۲۲۳۸۳۲۰۰

📍 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com



فروخته و از محل آن ، طلب خود را وصول نماید و به عبارت دیگر ، حق عینی مرتهن بر ملک مرهونه ، با خرید و فروش آن ، تضییع نمی‌گردد.

❖ اجاره ملک رهنی

← در این مورد فقط راهن (رهن دهنده) میتواند اقدام به رهن ملک نماید.

❖ واگذاری امتیاز

- استعلام مدارک در تعاونی (مدارک - خود امتیاز)
- استعلام پرداختی‌ها
- استعلام تعهدات - بررسی قرارداد اولیه تعاونی ← (حتماً رؤیت شود)

(۱) قرارداد صلح امتیاز

← مصالح: کسی که مال عینی و مادی متعلق به اوست / مال رو از مالکیت خودش خارج می کند و به مالکیت طرف مقابل (متصلح) در می‌آورد.
← متصلح

← مورد صلح: هر چیزی اعم از مال موجود یا مالی که قراره بوجود بیاید در آینده یا مال عینی یا مالکیت یک ملک یا مال اعتباری یا حق کسب و پیشه یا مجموعه اختلافات و دعوی بین دو نفر و.... به غیر از عقد ازدواج هر قرارداد را به دلیل جلوگیری از سختگیری قانونی در قالب عقد صلح آورد.

(۲) دریافت قرارداد و واگذاری اولیه

(۳) ثبت اطلاعات خریدار جدید در اسناد تعاونی

❖ واگذاری امتیاز طرح مسکن ملی

- تعهدنامه‌ی واگذاری امتیاز ← امضاء وکالت فروش یا انتقال قطعی
- نمونه قرارداد ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی
- مرجع رسیدگی به اختلافات ← اداره‌ی کل مسکن و شهرسازی

❖ خرید و فروش مسکن ملی

اینگونه خرید و فروش ها، قانونی نبوده و این کار، تنها در شرایطی که تسویه حساب کامل صورت گیرد، بنا تکمیل و گواهی پایان کار صادر گردد امکان پذیر می باشد.

❖ تبعات خرید و فروش مسکن ملی:

✓ بی اعتباری معامله

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۱۰۰ - ۲۲۳۸۳۲۰۰

📍 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com



✓ عدم امکان انتقال سند به نام خریدار

✓ مسئولیت بازگرداندن پول خریدار

✓ مسئولیت پرداخت اقساط مسکن در طرح نهضت مسکن ملی در صورت عدم پرداخت این اقساط توسط خریدار جدید، روبرو خواهد کرد.

◆ تا مادامی که مالکیت فرد در طرح مسکن ملی، صرفاً محدود به برخورداری از امتیاز آن است و مسکن ساخته و گواهی پایان کار به وی منتقل نشده ← هرگونه خرید و فروش، منع و ممنوعیت قانونی داشته و فرد را با تبعات حقوقی مذکور مواجه می سازد.

❖ خرید و فروش امتیاز تعاونی ها

یک فرصت برای استفاده از منابع امتیازی تعاونی هاست.



۱_ افزایش نیاز به مسکن ← رشد اقتصادی و افزایش جمعیت

۲_ سرمایه گذاری

۳_ نیاز به نقدینگی ← افزایش تعداد فروش

❖ چالش ها و معایب خرید و فروش امتیاز تعاونی ها

مشکلات قانونی ← آگاهی کامل از قوانین و مقررات مربوطه

↘ استفاده از خدمات حقوقی و قانونی

عدم شفافیت ← انجام تحقیقات

↘ استفاده از خدمات املاک و مستغلات

مشکلات مالی ← تهیه برنامه مالی محکم

↘ استفاده از خدمات مالی

❖ انواع سند:

انواع سند های ملکی

سند دفترچه ای (منگوله دار)

سند تک برگی

❖ بنچاق

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۱۰۰ - ۲۲۳۸۳۲۰۰

📷 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com

📍 تهران - سعادت آباد - میدان کاج - بلوار سرو غربی پلاک ۳۵ - ساختمان نگین سرو - طبقه ۲ - واحد ۷



برگه یا سند که در زمان انتقال سند ملک و برای درج اطلاعات کامل معامله و ملک مورد نظر در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می شود.

سند وقفی

اسناد تعاونی

اسناد قولنامه ای

سند شورای

❖ سند خوانی و سند شناسی

اهمیت سند خوانی:

* در صورت آشنایی با انواع سندهای ملکی و تفاوت ارزش و اعتبار اسناد ← اقدام در سطح حرفه‌ای با آگاهی بالاتر

انواع سند ← رسمی/ غیر رسمی

اسناد رسمی: توسط ماموران دولت

← بصورت رسمی

← قابل استناد در هر سازمان و ارگانی

در سازمان‌های شهرداری و وزارتخانه‌ها و یا دفاتر اسناد رسمی ← توسط ماموران و نمایندگان این سازمان‌ها یا هیئت مدیره کانون وکلا

❖ اسناد عادی:

← توسط مردم عادی

← قراردادهای ملکی ← تنظیم در بنگاه‌های معاملاتی و توسط مشاوران املاک

← اعتبار این نوع سند از اسناد رسمی کمتر است

❖ سندهای ملکی:

سند دفترچه ای (منگوله دار)

شامل چندین برگ با نخ و تکه ای سرب توسط اداره ثبت اسناد پلمپ شده، امروزه سندهای تک برگ جایگزین این اسناد شده

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۲۰۰ – ۲۲۳۸۳۱۰۰

📷 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com

📍 تهران - سعادت آباد - میدان کاج - بلوار سرو غربی پلاک ۳۵ - ساختمان نگین سرو - طبقه ۲ - واحد ۷



❖ سند تک برگ

امنیت بالا/مشخصات کامل مالک جدید/مشخصات ملک (کروکی. موقعیت مکانی. شماره قطعه. مساحت دقیق ملک. پلاک‌های اصلی و فرعی و مفروزی. بخش و ناحیه. نوع کاربری. سال ساخت. وضعیت خاص. آدرس پستی. کدپستی. شماره‌های دفتر الکترونیکی. امکانات اختصاصی و مشاعی)

← اطلاعات کامل تر نسبت به سند دارد

← مربوط به معاملات ملکی

← دستیابی به پیشینه و سرنوشت ملک

← همزمان با انتقال سند تنظیم می‌شود

← در صورت مفقود شدن: مراجعه به دفاتر اسناد رسمی تنظیم کننده آن مراجعه کرد و نسخه جدید دریافت نمود

❖ سند وقفی:

← وقف زمین یا ملک

← تحت اختیار اداره اوقاف

← در این اسناد تنها واژه اعیان ملک ذکر شده

← ارزش این قسم از اسناد به نسبت اسناد شش دانگ کمتر بوده و معمولاً ۲۰ الی ۳۰ درصد تفاوت قیمت وجود دارد.

❖ اسناد تعاونی:

← به علت مشکلاتی که برای تفکیک سند اصلی در پروژه های مجتمع های تعاونی وجود دارد تا مدتی بعد از تحویل واحد ها سند تک برگ صادر نمی شود

← لذا تعاونی های مسکن اقدام به صدور برگه هایی تحت عنوان سند تعاونی می کنند

← در دفتر تعاونی مراحل ان طی می شود

← ب علت ماهیت این اسناد و شرایط سند مربوطه ارزش و اعتبار کمتری نسبت به اسناد تک برگ دارند

← جزو اسناد غیر رسمی

← در زمان خرید و فروش اعتبار سنجی این اسناد ضروری است.

❖ اسناد قولنامه‌ای

شامل یک مبیعه نامه و وکالتنامه بلاعزل ← در زمان تنظیم معامله

به علت آماده نبودن سند در رهن بودن سند و ملک مربوطه ← سند تک برگ به نام نالک جدید منتقل نمیشود و یک وکالتنامه بلاعزل برای انجام مراحل مربوطه به خریدار داده می‌شود

← به سبب کلاهبرداری توسط فروشندگان ارزش کمتری و ریسک بالا در معاملات دارد

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۱۰۰ – ۲۲۳۸۳۲۰۰

📍 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com



❖ سند شورایی

- ← در شهر های کم جمعیت و روستاها
- ← در زمان خرید و فروش ملک ← مبیعه نامه و قولنامه تنظیم شده را به شورای شهر برده ← با درج مهر شورا روی آن مدارک تایید مالکیت ملک را دریافت می کنند.
- ← در این مورد سند رسمی تنظیم نمی شود
- ← به سبب وجود مهر و تأیید شورا / اعتبار بالاتری نسبت به اسناد قولنامه ای دارند
- ← در این نوع از معاملات هزینه نقل و انتقال و مالیات حذف شده ، لذا با مبالغ پایین تر می توان معامله کرد

❖ سند خوانی و سند شناسی

- ۱) شماره اصلی و شماره فرعی ← پلاک ثبتی
- ← پلاک های ثبتی در اسناد دفترچه ای = یک عدد ممیز دار (عددنوشته شده در سمت راست که عدد بزرگ تری است پلاک فرعی / عدد نوشته شده در سمت چپ که عدد کوچک تری است پلاک اصلی)
← تنها نکته ای که باید بدان توجه نمود فقط چپ و راست بودن است.
- ← پلاک ثبتی متفاوت از پلاک شهرداری است
- ۲) قطعه ، مفروز و جدا شده از
- مربوط به تقسیمات شهرداری / نشان دهنده قطعه بزرگ و تقسیم شده از زمین های شهر
- ۳) شماره دفتر املاک و صفحه
- ← مربوط به اطلاعات گذشته و سابقه سند
- ← استعلام اطلاعات ثبتی : آیا ملک قبلا در اختیار بنیاد و یا ستاد بوده یا نه
- ← (بنیاد و ستاد : سازمان هایی هستند که به دستور آقای خمینی اقدام به مصادره املاک افراد رژیم پیشین کردند)

❖ نکات کاربردی در مورد سند خوانی:

- ← بررسی دقیق مشخصات و هویت مالک و اطلاعات درج شده در سند
- ← بررسی ادرس و مساحت ملک و تطابق با اطلاعات اعلام شده
- ← بررسی کاربری و درج اطلاعات دقیق در مبیعه نامه
- ← بررسی عرصه و اعیان برای وقفی بودن املاک
- ← بررسی مشاعات ساختمان و اطلاع رسانی به طرفین
- ← بررسی پهنه و کاربری آن و درج اطلاعات دقیق در مبیعه نامه در معاملات زمین

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۱۰۰ – ۲۲۳۸۳۲۰۰

📍 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com



ثبت شرایط پارکینگ و انباری با توجه به اطلاعات موجود در سند در مبیعه نامه

❖ آشنایی با قوانین و تکالیف صنفی مشاوران املاک

❖ تخلفات صنفی مشاوران املاک:

مطابق ماده ۱۷ قانون نظام صنفی، افراد صنفی مکلف هستند قوانین و مقررات جاری کشور، از جمله قوانین و مقررات صنفی، انتظامی، بهداشتی، ایمنی، حفاظت فنی و زیبا سازی محیط کار و دستورالعمل‌های مربوط به نرخ گذاری کالاها و خدمات را که از سوی مراجع قانونی ذی ربط ابلاغ می‌شود را رعایت و اجرا کنند.

• قوانین صنفی به دلیل اینکه تمثیلی هستند (نه حصری)، نقض قوانین و مقررات، تخلف صنفی بوده و دارای ضمانت اجرای جزای نقدی می‌باشد.

■ مشاور غیر از حق الزحمه مقرر، حق دریافت هیچ گونه مالی اعم از چه نقدی و یا غیر نقدی ندارد، در غیر این صورت پیگرد قانونی دارد

❖ بایدها و نبایدهای حقوقی مشاورین املاک

◆ نبایدها:

✓ گران فروشی

← هم ملزم به پرداخت خسارت به خریدار هم در دفعه اول به دو برابر مبلغ گران فروشی، دفعه دوم چهار برابر، دفعه سوم شش برابر مبلغ گران فروشی و همچنین پارچه یا تابلو روی سر در محل کسب بعنوان متخلف صنفی به مدت دو هفته نصب می‌گردد. دفعه چهارم هشت برابر مبلغ گران فروشی و همچنین پارچه یا تابلو روی سر در محل کسب بعنوان متخلف صنفی به مدت یک ماه نصب می‌شود. از دفعات پنجم به بعد به ده برابر مبلغ گران فروشی و پارچه یا تابلو روی سر در محل کسب به عنوان متخلف صنفی به مدت دو ماه نصب می‌گردد.

✓ به کار گیری غیر مجاز کارکنان

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۱۰۰ – ۲۲۳۸۳۲۰۰

📍 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com

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



← افراد صنفی مکلف هستند قبل از مراجعه افرادی برای خدمات منازل و اماکن ، به اتحادیه مراتب را اطلاع دهند تا با اخذ نظر از نیروی انتظامی ، نسبت به صدور کارت شناسایی عکس دار با درج تخصص اقدام لازم را به عمل آورد (ضمانت اجرا موضوع ماده ۶۸ ق.ن.ص)

✓ ممنوعیت تنظیم قرارداد پیش فروش عادی ساختمان

← مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی، باید طرفین را برای تنظیم سند رسمی اسناد به یکی از دفاتر اسناد رسمی راهنمایی نماید. نمیتواند شخصا مبادرت به تنظیم قرارداد پیش فروش و... نماید. در غیر این صورت بار اول تا یکسال و برای بار دوم تا دو سال ، تعلیق پروانه کسب و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب محکوم خواهد شد.

✓ ممنوعیت تنظیم قرارداد مخالف قوانین و مقررات

← مشاور نباید قراردادی مخالف قوانین و نظامات دولتی تنظیم کند. (ضمانت اجرای ان م. ۶۸ ق.ن.ص)

✓ منع تغییر فیزیک قراردادها

← تراشیدن ، پاک کردن و الحاق به هر نحوی در قرارداد و در دفتر ثبت قرارداد ها ممنوع می باشد. تمامی اصلاحات و توضیحات باید در قرارداد و ثبت دفتر یا هر دو برحسب مورد منعکس گردد و کلیه امضا کنندگان و مشاور برسد (ضمانت اجرا م. ۶۸ ق.ن.ص)

✓ منع تبلیغ بر خلاف واقع

← افراد صنفی برای جلب مشتری درباره محصولات، کالاهای و خدمات مجاز به تبلیغات بر خلاف واقع نیستند. (ضمانت اجرا م. ۶۸ ق.ن.ص)

♦ بایدها:

✓ لزوم صدور صورتحساب در برابر دریافت بها

← هر فرد صنفی در مقابل دریافت بها، اجرت یا دستمزد باید صورتحسابی مانند نام و نشانی واحد صنفی، تاریخ، مبلغ دریافتی و نوع و مشخصات کالاهای فروخته شده یا خدمات انجام شده را به مشتری تحویل دهد. (م. ۱۵ ق.ن.ص) (ضمانت اجرا م. ۶۸ ق.ن.ص)

✓ لزوم نصب تابلوی نرخ نامه

← تخلف عدم درج قیمت در خصوص مشاورین املاک ، در استفاده نکردن از تابلو نرخ دستمزد خدمت در محل کسب یا حرفه یا درج قیمت به نحوی که برای مراجعه کنندگان قابل مشاهده نباشد. ← عدم درج قیمت = پرداخت جریمه ۹۶۰۰۰۰ ریال است.

✓ حسن اداره و نگهداری مستندات

← مشاور مسئول حسن اداره امور ، حفظ و نگهداری دفاتر، اوراق، اسناد، مدارک و مهر مربوطه می باشد.

✓ شرکت در دوره های آموزشی

← مشاور مکلف است در جهت ارتقای دانش فنی و حقوقی در دوره های آموزشی (با همکاری و نظارت سازمان ثبت) شرکت نماید. (ضمانت اجرا م ۶۸ ق.ن.ص)

☎ ۰۲۱۸۱۹۸۰۱۵

☎ ۲۲۳۸۳۱۰۰ - ۲۲۳۸۳۲۰۰

🌐 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com



✓تنظیم قرارداد در اوراق مخصوص

← قراردادهای بایستی در اوراق مخصوصی که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تدوین و تایید شده، توسط مشاور تنظیم گردد.
← ثبت مستقیم قراردادها در سامانه ثبت قرارداد می‌باشد یا اگر ثبت انی صورت نگیرد، پیش نویس سامانه مزبور، حداقل تکلیف صنفی مقدور برای مشاور می‌باشد.

✓ احراز هویت، مالکیت و سمت طرفین قرارداد

به هنگام تنظیم قرارداد، هویت، مالکیت و سمت متعاملین و یا طرفین قرارداد را احراز کند.

◆ شخص حقیقی: با رویت کارت ملی

◆ شخص حقوقی: (۱) اشخاص حقوقی عمومی: با رویت نامه نمایندگی (۲) اشخاص حقوقی خصوصی: رویت روزنامه رسمی شرکت

✓ لزوم تبادل و نگهداری نسخ

مشاور بایستی:

- یک نسخه از قرارداد تنظیمی را در بایگانی مربوطه نگهداری کند
- قرارداد به تعداد متعاملین با یک نسخه اضافه تنظیم می‌شود
- متعاملین می‌توانند در صورت نیاز از اصل قرارداد رو نوشت یا تصویر برابر اصل دریافت کنند

✓ لزوم ثبت قرارداد در دفتر ثبت قراردادها

← مشاور باید: مفاد قرارداد های تنظیمی را در دفتر ثبت قراردادها که به صورت پلمپ و برگ شماری شده و توسط اتحادیه صنف مزبور در اختیار وی قرار گیرد ثبت و همزمان با عقد قرارداد به امضای کلیه اشخاصی که قرارداد را امضا کردند برساند

✓ لزوم تنظیم خوانای قرارداد در طرح تیپ ابلاغی

قراردادها باید خوانا، بدون قلم خوردگی، با جوهر ثابت و در چارچوب طرح قرارداد تیپ اعلامی از سوی سازمان ثبت اسناد، و ابلاغی از سوی هیات عالی نظارت تنظیم گردد. ← ثبت قرارداد در سامانه اطلاعات املاک و مستغلات و الکترونیکی شدن ثبت قراردادها

✓ لزوم استفاده از نظر کارشناس فنی یا حقوقی

← برای تنظیم قراردادها مشاور می‌بایست از نظر کارشناس فنی یا حقوقی استفاده نموده و قرارداد تنظیم شده رو امضاء کنند.

← در مورد تنظیم قرارداد اجاره حضور شهود و امضای قرارداد توسط کارشناس فنی یا حقوقی الزامی است

✓ لزوم مطلع نمودن طرفیت قرارداد از مفاد آن

← طرفین قرارداد باید توسط مشاور از مفاد آن مطلع شوند. (ضمانت اجرا م ۶۸. ق.ن.ص)

✓ لزوم اطلاع دادن ذی نفعی مشاور املاک به طرفین

← اگر مشاور در یک قرارداد سهم یا منتفع باشد، همچنین با طرفین قرارداد قرابت نسبی یا سببی طبقه اول و دوم و درجه اول تا طبقه سوم داشته باشد باید به طرفین اطلاع بدهد ← (ضمانت اجرا م ۶۸. ق.ن.ص)

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۲۰۰ – ۲۲۳۸۳۱۰۰

📷 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com



✓ لزوم استفاده از مترجم در فرض اختلاف زبانی

← زمانی که یکی از طرفین یا هر دو فارسی زبان نباشد و همچنین مشاور هم زبان آن‌ها را متوجه نمی‌شود، در این صورت مشاور بایستی اظهارات آن‌ها را به وسیله فرد مورد اعتماد طرفین یا مترجم رسمی ترجمه نماید. (ضمانت اجرا ماده ۶۸ قانون نظام صنفی)

✓ لزوم استفاده از معتمد در فرض عدم توان

← در خصوص آن دسته از افراد که به‌عنوان طرفین قرارداد کور، کر، گنگ یا بی‌سواد باشد ← یک نفر معتمد در موقع تنظیم قرارداد، ثبت و امضاء همراه آن‌ها باشد.

← در مورد اشخاص کر و گنگ = فرد معتمد باید حداقل با اشاره بتواند مطالب را به آن‌ها بفهماند

← مراتب در قرارداد و دفتر ثبت قراردادها ذکر گردیده و به امضای معتمد یا معتمدین برسد. (ضمانت اجرای ماده ۶۸ ق.ن.ص)

✓ لزوم ثبت فسخ و اقاله قرارداد

← مشاور بایستی مراتب فسخ، اقاله یا عدم اجرا را در ستون مربوطه با ذکر تاریخ درج و پس از امضای طرفین، مشاور هم امضاء و مهر کند. (ضمانت اجرا ماده ۶۸ قانون نظام صنفی)

✓ لزوم هدایت طرفین به ثبت رسمی

← اگر موضوع قرارداد از مواردی است که باید در دفاتر اسناد ثبت شود مشاور مکلف است متعاملین را به دفاتر اسناد رسمی هدایت کند
← در سایر قراردادها نیز بهتر است به منظور تثبیت حقوق طرفین و جلوگیری از اختلاف و طرح دعوی، طرفین را به ثبت قرارداد در دفاتر اسناد سوق دهد.

✓ لزوم استفاده از مهر و تابلوی متحدالشکل مورد تایید اتحادیه

← مهر و تابلوی مشاور باید مورد تایید اتحادیه باشد (طبق نمونه متحدالشکل اتحادیه) ← (ضمانت اجرا م. ۶۸ ق.ن.ص)

✓ لزوم صداقت در گفتار

← خودداری از مبالغه، اغراق و ارائه اطلاعات غلط و پنهان کردن موارد مربوط به موضوع قرارداد ← (ضمانت اجرا م. ۶۸ ق.ن.ص)

✓ لزوم وحدت دفتر مشاور املاک

← مشاور املاک فقط یک محل فعالیت می‌تواند داشته باشد ← منع تعدد دفتر (ضمانت اجرا م. ۶۸ ق.ن.ص)

✓ لزوم رعایت پروتکل های بهداشتی

← مانند سایر صنوف بایستی پروتکل‌ها و مقررات بهداشتی را رعایت کنند

✓ لزوم نصب و استفاده از دستگاه کارت خوان

← ثبت نام در سامانه مؤدیان

✓ لزوم پرینتی نمودن قراردادها و ثبت در سامانه

← ثبت قرارداد های تنظیمی سامانه اطلاعات املاک و مستعلات (بایستی توکن داشته باشند) و اخذ کد رهگیری

لزوم رعایت مقررات مبارزه با پولشویی

← معاملات و عملیات مشکوک ← هر نوع معامله، دریافت یا پرداخت مال اعم از فیزیکی یا الکترونیکی که بر اساس قوانین و مقررات مجرم را ایجاد کند

☎ ۲۲۳۸۳۱۰۰ – ۲۲۳۸۳۲۰۰

📍 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com

📍 تهران - سعادت آباد - میدان کاج - بلوار سرو غربی پلاک ۳۵ - ساختمان نگین سرو - طبقه ۲ - واحد ۷



✓ لزوم رعایت ضوابط عمومی و اختصاصی انتظامی

← مهم ترین قوه اجرایی ضمانت اجراهای موجود در قانون نظام صنفی نیروی انتظامی است ← تعامل بین اتاق اصناف، اتحادیه صنفی و ناجا

✓ لزوم رعایت آیین نامه اماکن عمومی

← ماده ۱۷ ق.ن.ص و ماده ۲ آیین نامه اماکن عمومی

✓ رعایت مصوبات کمیسیون نظارت شهرستان

← حوزه اجرایی این مصوبات شهرستانی است و نقض الزامات در مصوبه متضمن ضمانت اجرا می باشد.

❖ پروانه کسب

اجازه ای است ← طبق مقررات قانون نظام صنف

← به منظور شروع و ادامه کسب و کار یا حرفه ← برای محل مشخص یا وسیله کسب مشخص

← پروانه اشتغال گواهی نامه مهارت انجام کار فنی است

← توسط مراجع ذی صلاح ، صادر می گردد.

◆ تاسیس هر نوع محل کسب و واحد صنفی و اشتغال به هر نوع کسب و حرفه، مستلزم داشتن صلاحیت و پروانه از اتحادیه صنفی مربوط خواهد بود. در غیر این صورت فعالیت آنان ، غیرقانونی محسوب می گردد.

■ انواع پروانه کسب:

(۱) پروانه کسب موقت

← اعتبار یکساله است

← فقط یک بار صادر می گردد.

← در صورت تمام شدن مدت اعتبار ← اتحادیه به مدت ۳۰ روز به دارنده مجوز کسب زمان می دهد، که برای اخذ پروانه کسب دائم اقدام نماید

■ در صورتی که شخص مورد نظر در زمان تعیین شده برای دریافت جواز کسب موقت اقدام نکند، جواز کسب وی باطل می شود.

(۲) پروانه کسب دائم

← اعتبار ۵ ساله

◆ پس از اتمام اعتبار این نوع از مجوز کسب دارنده آن باید برای تمدید اعتبار پروانه کسب خود اقدام نماید، در غیر این صورت جواز کسب وی باطل خواهد شد.

❖ ثبت نام پروانه کسب

سایت ایران اصناف ← سایت ثبت نام پروانه کسب و دریافت جواز کسب اینترنتی است.

برای ثبت نام پروانه کسب:

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۱۰۰ – ۲۲۳۸۳۲۰۰

📷 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com



← باید ابتدا به درگاه ملی مجوزهای کشور، مراجعه نموده و پس از اخذ کد پیگیری، به سامانه ایران اصناف رفته و با وارد کردن کد اخذ شده، ثبت نام را انجام داد.

• هزینه اخذ جواز کسب نیز با توجه به نوع صنف، متفاوت خواهد بود.

❖ مدارک لازم برای پروانه کسب مشاور املاک

اصل و تصویر تمام صفحات شناسنامه

اصل و تصویر کارت ملی (۲ برگ پشت‌ورو)

اصل و تصویر گذرنامه، پروانه کار و اقامت معتبر (ویژه اتباع خارجی)

ارائه کد پستی و تأییدیه آن از سوی اداره پست منطقه

کپی مدرک تحصیلی

۱۲ قطعه عکس پرسنلی جدید ۳×۴

واریز مبلغ هزار تومان به حساب خزانه کشور و ارائه فیش واریزی

گواهی عدم اعتیاد به مواد مخدر متقاضی

گواهی عدم سوء پیشینه کیفری متقاضی

تأییدیه اداره نظارت بر اماکن نیروی انتظامی در خصوص صلاحیت فرد متقاضی و ملک تعیین شده

ارائه گواهی معتبر از موسسات آموزشی معتبر جهت تأیید گذراندن دوره‌های آموزشی

گواهی اداره امور مالیاتی ذی‌ربط مبنی بر تشکیل پرونده یا پرداخت یا ترتیب پرداخت بدهی مالیات قطعی شده

اختصاص کد شناسه دهرقمی و الصاق آن به پروانه کسب

اختصاص برچسب شناسه صنفی مطابق با کد ده رقم

به این نکته دقت کنید، که ارسال مدارک را باید حتما در مدت زمان تعیین شده انجام دهید. مدت زمان عرف برای ارسال مدارک، سه ماه است و تمام مدارک را باید به سامانه نوین اصناف novin.ir.iraniasnaf.ir فرستاده تا مجوز تأسیس املاک برای شما صادر شود.

▼ از طریق همین سامانه نیز می‌توانید وضعیت بررسی مدارک و همچنین درخواست خود را پیگیری کنید.

❖ مراحل دریافت پروانه کسب

← متقاضیان اخذ جواز کسب باید به سایت ایران اصناف، رشته، استان و شهر مورد نظر را انتخاب نمایند.

← پس از آن آئین نامه صدور پروانه کسب را مطالعه کرده و فرم مربوط به اطلاعات را تکمیل نمایند.

← در انتها نیز باید کد رهگیری را که از طریق سایت به آن‌ها ارائه می‌شود، حفظ و نگهداری کنند.

◆ پس از آن که درخواست جواز کسب متقاضیان به اتحادیه های صنفی مربوطه ارسال شود، بررسی درخواست متقاضی، اعزام بازرس و همچنین صدور استعلامات لازم انجام می‌شود. پس از انجام این مراحل، جواز کسب به افراد واجد شرایط تخصیص داده خواهد شد.

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۱۰۰ – ۲۲۳۸۳۲۰۰

📍 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com



❖ نحوه تمدید پروانه کسب

- در ابتدا، عبارت سامانه ایران اصناف یا آدرس iranianasnaf.ir را در مرورگر دستگاه خود جست و جو نمایید و بر روی لینکی که آدرس آن iranianasnaf.ir هست، کلیک کنید.
- سپس، از قسمت پروانه کسب، در سایت تمدید پروانه کسب، گزینه درخواست تمدید پروانه کسب را انتخاب کنید.
- در صورتی که از شناسه صنفی، برخوردار نیستید و پروانه شما، قدیمی است ← مراجعه به اداره اصناف و تحویل مدارک
- در این مرحله ابتدا، در سامانه پیشخوان مجوز ها به آدرس geb.ir، درخواست خود مبنی بر صدور، تمدید، تغییر رسته، نشانی یا مالکیت را ثبت کنید.
- پس از ثبت درخواست تمدید پروانه کسب، در سامانه پیشخوان مجوز ها، مجدداً به سایت تمدید پروانه کسب به آدرس iranianasnaf.ir، بازگشته و با انتخاب گزینه تکمیل درخواست سامانه پیشخوان مجوز ها، اقدام به ثبت درخواست تمدید پروانه کسب خود نمایید.
- در این قسمت، شماره درخواست خود را که زمان ثبت درخواست در سامانه پیشخوان مجوز ها به آدرس geb.ir، به شما داده شده است را به همراه کد ملی یا شماره پاسپورت، در کادر مربوطه وارد نمایید.
- پس از ورود به سامانه، اطلاعات مربوط به نوع پروانه کسب، رسته شغلی، اطلاعات صنفی و اطلاعات مربوط به مباشر را وارد کرده و با تایید آیین نامه عمومی پروانه کسب و رسته شغلی، اقدام به ثبت نهایی درخواست خود نمائید تا به شما یک کد رهگیری، جهت پیگیری های بعدی داده شود.

❖ روش های شکایت از مشاور املاک:

- (۱) شکایت تلفنی ← تماس با شماره تلفن ۷۳۳۴، تماس بگیرد
- ← ذکر شماره دفتر املاک در سند، موضوع شکایت خود را توضیح دهد. ✦ این شماره تلفن، مربوط به اتحادیه مشاوران املاک می باشد که پس از شکایت متقاضی، موضوع را مورد پیگیری قرار می دهد.
- (۲) شکایت حضوری ← از طریق اتحادیه مشاورین املاک می باشد.
- نحوه شکایت ← شاکي، می تواند به صورت حضوری، به اتحادیه مراجعه نموده و شکایت خود از مشاورین املاک را به ثبت برساند تا پیگیری های مربوطه، توسط اتحادیه انجام شود.
- (۳) شکایت در مراجع صالح قضایی ← در صورتی که مشاوران املاک، جرم یا تخلفی در خصوص املاک انجام داده باشند که به لحاظ حقوقی و کیفری قابل پیگیری باشد ← دادخواست و یا شکوائیه ای تنظیم نموده و به این طریق، تخلفات مربوط را تا حصول نتیجه (صدور رای) پیگیری نمود.
- (۴) سازمان تعزیرات حکومتی ← از آن جهت که سازمان تعزیرات حکومتی، یک مرجع تخصصی برای رسیدگی به تخلفات در حوزه امور اقتصادی است

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۲۰۰ – ۲۲۳۸۳۱۰۰

📍 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com



❖ مراجع بالاسری

دیوان عدالت اداری ← شکایات در مورد عملکرد دولتی و قوانین مرتبط با حقوق شهروندان
مراجع قضایی ← دادگاه ها و مراجع دیگر (دیوان عدالت و دیوان عدالت اروپا)
دیوان های تجارت بین المللی ، دادگاه های کیفری ، دادگاه های خاص
خانه ملت ← مجلس شورای اسلامی

❖ منابع و مأخذ

- قانون مدنی مصوب + اصلاحات
- قانون تملک آپارتمان هامصوب + اصلاحات
- قانون روابط موجر و مستأجر مصوب + اصلاحات
- کتاب قوانین مقررات ثبت مصوب + اصلاحات
- کتاب حقوق مشاورین املاک
- کتاب مسئولیت حقوقی مشاوران املاک در نظم کنونی

مؤسسه آتی تجارت کار و کسب ویرا

در چهار دپارتمان:

دپارتمان مدیریت امور قراردادی _ حقوقی شرکت ها

دپارتمان تنظیم قرارداد های اختصاصی

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۱۰۰ – ۲۲۳۸۳۲۰۰

📍 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com

📍 تهران - سعادت آباد - میدان کاج - بلوار سرو غربی پلاک ۳۵ - ساختمان نگین سرو - طبقه ۲ - واحد ۷



دپارتمان امور ثبت و تغییرات شرکت‌ها و برندها
دپارتمان آموزش‌های کاربردی (باشگاه مهارت افزایی ویرا)

با شعار یاور حقوقی شما_

در کنار مدیران و کار و کسب‌ها

شما می‌توانید جهت دریافت اطلاعات بیشتر و خرید جدیدترین دوره‌های حقوقی، به [فروشگاه مجموعه کار و کسب ویرا](#) مراجعه فرمائید.
به علاوه، می‌توانید با دریافت نوبت مشاوره، مشکلات حقوقی خود را به صورت خصوصی با ما در میان بگذارید.

کارشناسان و همکاران ما پاسخگوی شما هستند.

۲۶۷۶۱۴۸۸-۰۲۱

۲۲۳۸۳۱۰۰-۰۲۱

۲۲۳۸۳۲۰۰-۰۲۱

۰۹۳۹۸۵۵۷۵۴۸

۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

۲۲۳۸۳۲۰۰ - ۲۲۳۸۳۱۰۰

karokasbvira

www.karokasbvira.com

karokasbviraoffice@gmail.com

تهران - سعادت آباد - میدان کاج - بلوار سرو غربی پلاک ۳۵ - ساختمان نگین سرو - طبقه ۲ - واحد ۷