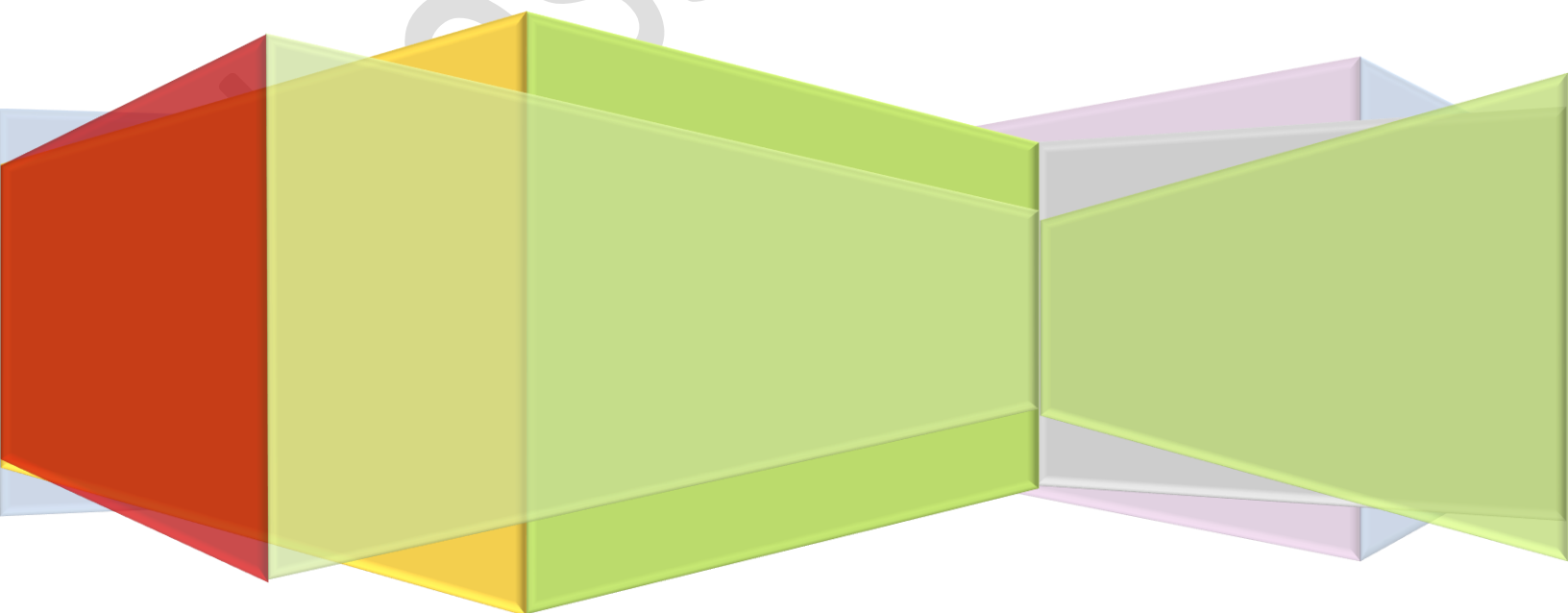


10 نکته حقوقی که قبل از خرید خانه باید بدانید

آبان 95



به نام خداوند مهربان و عدالت گستر

www.adlsara.com

تقدیم و سپاس.....

و خداوند را بسیار شاکرم تا فرصتی دست داد در غالب این کتاب الکترونیکی کوتاه در خدمت شما باشم و با ذکر نکات حقوقی قبل از خرید منزل همراه شما باشم.

و خدا را شاکرم که توفیق داد و کمک کرد حقوق مردم را ارج نهم و این اثر حقوقی را به رشته تحریر در آورم تا با رعایت نکاتی چند مردم حقوق گونه زندگی کنند.

و باز هم سپاس به خاطر نعمت هایی که به ما ارزانی داشته و جهان را مسخر ما گردانیده تا ما خدا گونه زندگی کنیم

خداوند عدالت گستر است
و دوست دارد ما هم
در زمینی که به ما اجازه زندگی داده
عدالت را بگسترانیم و حقوق هم را رعایت کنیم.
درباره ی من.....

من محسن حسینیان هستم فارغ التحصیل رشته حقوق در
مقطع کارشناسی دانشگاه تهران مدیر و مدرس وبسایت
عدل سرا دات کام با توجه به خلاء موجود در جامعه و نیاز اکثر
افراد در جامعه ی ایران برای دانستن جامع و کامل موضوعات
حقوقی که با آنها برخورد میکنند و دست و پنجه نرم میکنند بر آن
شدم تا با تاسیس سایت عدل سرا دات کاممسایل و موضوعات
حقوقی مورد نیاز افرادی که آشنا با علم حقوق نیستند را به
زبان ساده و کاربردی بیان کنم تا مشکل افراد حل شود.

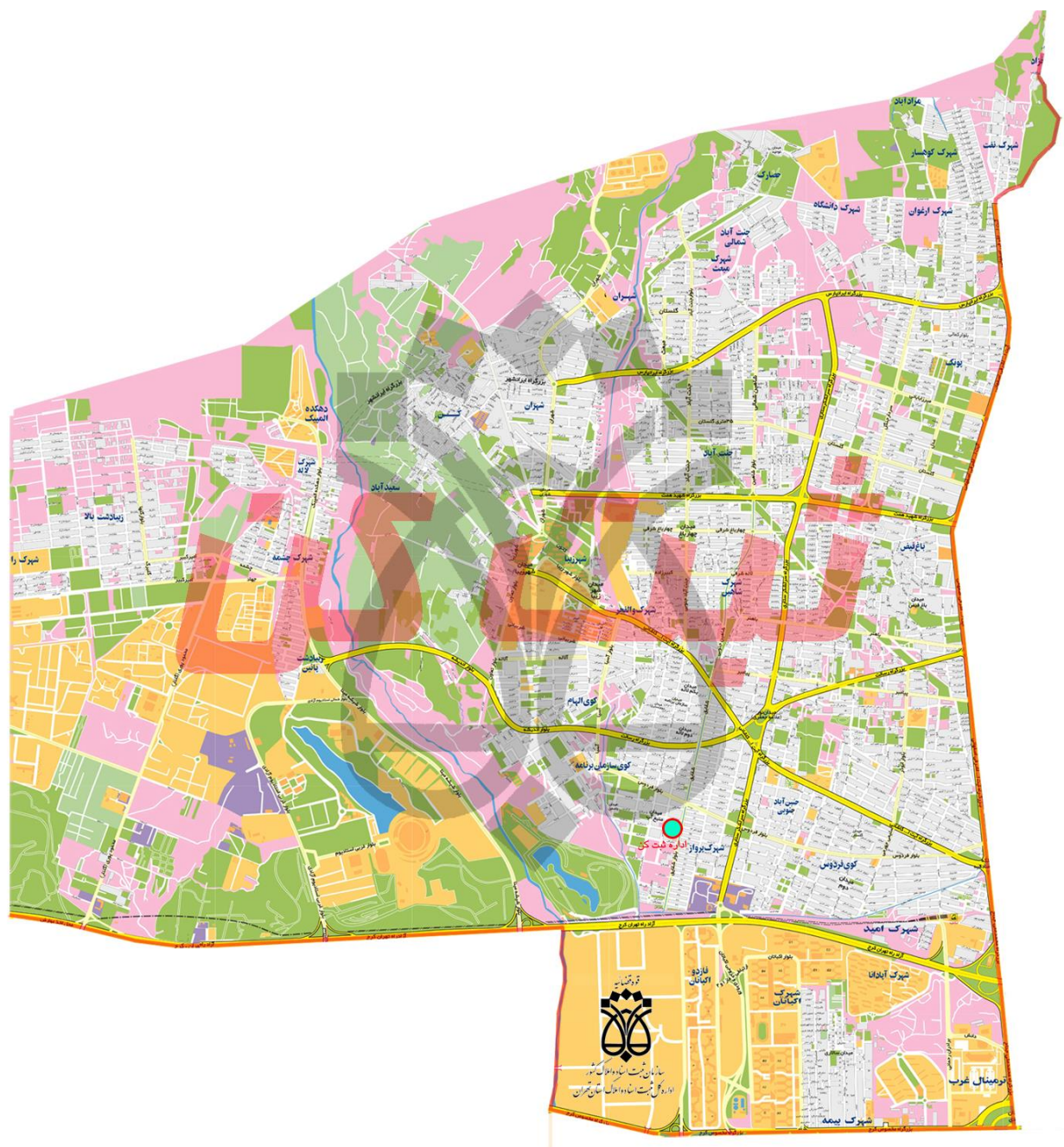
شما در این سایت موضوعات حقوقی پر کاربرد را به شکل ساده
و قابل حل فرا خواهید گرفت و با آگاهی از قوانین میتوانید وکیل
خود باشید.

بنابراین اگر آماده اید که نکات حقوقی قبل از خرید منزل رو بدونید با من به صفحه بعد بیایید....

1. اطلاع از آخرین وضعیت ملک

شما دوستان خوبم قبل از خرید ملک باید بدونید که ملک مورد نظر شما دقیقا چه وضعیتی داره....

هر ملک مسکونی دارای یک پلاک ثبتی هست بنابراین شما دوستان خوبم میتونید با مراجعه به دفتر استاد رسمی و رایه پلاک ثبتی ملک مورد معامله از آخرین وضعیت آن و بخصوص ممنوع معامله بودن اون اطلاع حاصل کنید.



2. مراجعه به بنگاه های معتبر

این نکته رو مد نظر داشته باشید که اگر دوست و آشنای شما بنگاه معاملات ملک داره دلیل همیشه که به اون مراجعه کنید....

حتما حتما باید بیاید و از بنگاه های دارای پروانه و کد رهگیری استفاده کنید این کار هم باعث جلوگیری از تخلف میشه و هم باعث جلوگیری از صوری بودن معامله.



3. فروش مال غیر

حتما حتما باید توجه داشته باشید که خونه ای که میخوايد بخرید مال غیر نباشه.. یعنی چی؟.. توضیح میدم..

مال غیر یعنی اینکه مالی که مورد معامله قرار میگیره مال خود شخص معامله کننده باشه یعنی سند به اسم خودش باشه و اگه سند به اسم خودش نیست باید وکالت نامه داشته باشه

که در ادامه بیشتر دربارش توضیح میدم پس حتما شخصا سند و شناسنامه شخص طرف معامله رو بررسی نمایید.



4. سند دار بودن ملک

سند شناسنامه ملکه .طبق قانون ثبت مالک اصلی ملک کسی هست که سند رسمی داشته باشه و سند مقابل سند عادی یعنی قولنامه هست توجه داشته باش که اگه خونه قولنامه ای هست فروشنده اول سند رسمی داشته باشه و این از طریق استعلام اسنادرسمی ممکنه و اگه خواستی خونه بخری حتما انتقال با سند رسمی باشه نه با سند عادی و وکالت تام الختیار تا گرفتار مسایلی چون معامله معارض و انتقال مال غیر نشوید.



تبدیل سند های مشاعی به سند شش دانگ

5. قابلیت انتقال ملک

ملک مسکونی باید قابلیت نقل و انتقال داشته باشد یعنی در رهن نباشد و در وقف نباشد پس قبل از خرید خونه حتما این مورد باید بررسی بشه از طرق استعلام اداره ثبت و دفتر اسناد رسمی این مورد میتونه مثل مورد بالا باشه مثل این مورد که سند در گرو بانک باشه بنابراین یا قولنامه معامله میکنه تا معلوم نشه...



6. مشاع بودن منزل

اگر منزل مشاع باشد بدین صورت که فروشندگان متعدد باشند میبایست سهم هر کدام دقیق و مشخص تعیین شده باشد و همینطور است خریداران میزان سهم آن ها در مالیکیت جدیدشان باید احراز شود و در صورت تعدد همه افراد و شرکا باید حضور پیدا کنند بدلیل عدم وقوع جرم انتقال مال غیر و معامله فضولی. پس همه شرکا راضی و حاضر باشند



7. وجود چک

اگر در معامله منزل از چک استفاده میکنید حتما تاریخ و مبلغ و شماره چک ها را در سند ذکر نمایید توجه داشته باشید که چک بدون خط خوردگی باشد.

برخی از مالکان آپارتمان ها و مجتمع ها برای فروش یک واحد خود از خریدار یک چک بابت تضمین میخواهند در این صورت حتما پشت چک قید شود که این چک بابت ضمانت میباشد تا دچار تعقیب کیفری صدور چک پرداخت نشدنی نشوید.



8. حضور شاهد

همانطور که در هر قراردادی حضور شاهد الزامی هست در هنگام خرید و معامله خانه هم حضور دو شاهد الزامی هست همه ای این تدابیر پیشبینی شده است که حق شما پایمال نشود گواهان میبایست در پایان قرداد نام خود را نوشته و امضا و تاریخ بزنند و هم چنین نوشتن صورت جلسه مدارکی که نزد بنگاه به امانت گذاشته اید اعم از چک/سند/مبیاعه نامه و... و رسید دریافت نمایید و در پایان کار باید بنگاه به شما کد رهگیری ارایه دهد.



9. وجود وکالتنامه فروش

دوست عزیز همانطور که قبلا عرض نمودم سند باید یا به اسم شخصی باشه که اومده پای معامله یا اختیار فروش از طرف صاحب اصلی داشته باشه با وکالت نامه رسمی و محضری. پس به وکالت نامه های دستی و عادی اعتماد نکنید و اگر رسمی بود دقت کنید به اختیارات و حوزه فعالیت وکیل شاید فقط وکالت در انجام امور اداری و گواهی امضا باشد نه وکالت تام الاختیار یا وکالت نامه فروش منزل به صورت تصریح شده. و در مورد وکالت نامه ها امکان صدور چک در وجه وکیل هم ممکن است که روال هم به همین نحو است که پول را وکیل بگیرد و بعد خودش به صاحب اصلی بدهد. نکته حائز اهمیت در وکالت نامه ها اهمیت دقیق آنهاست تا دچار اشتباه نشوید بسیاری کسانی که بخاطر

کم دقتی و عدم مطالعه متن وکالت نامه دچار مشکلاتی شدند
پس شما دوست عزیز با دانستن این نکات ریز میتوانید خود را از
این مشکلات مصون دارید.



10. وضعیت ملک در تصرف

چنانچه ملک در تصرف مستاجر و یا هر شخص دیگری باشد از متصرف در مورد چگونگی توافقش با فروشنده در خصوص تخلیه و یا تمدید قرارداد حتما سوال نمایید همانطور که مستحضریں قرارداد خری و فروش هیچ خللی به قرارداد اجاره وارد نمیکند و با تغییر موجر و صاحب اصلی قرارداد اجاره همچنان قابل اجراست. به عنوان مثال شما ممکن است چند ساله اجاره کرده باشد یا رهن کرده باشد که این نکات و اطلاعات حتما قبل از خرید میبایست جمع آوری شود.

نکته های حقوقی برای موجر و مستاجر



صمیمانه از شما سپاسگزارم که تا انتهای این کتاب
آموزشی همراه من بودید و از خداوند منان برای
شما آرزوی سلامتی و خوشبختی و بهترین ها را دارم.

صبر کنید!! یک هدیه ویژه و اختصاصی دیگر برای شما
داریم که در اختیار اعضای خبرنامه سایت قرار می گیرد
پس با مراجعه به سایت زیر از عضویت خود در خبرنامه
مطمئن شوید تا این هدیه ارزشمند را از دست ندهید.

www.adlsara.com

با آرزوی بهترین ها برای شما

محسن حسینیان

www.adlsara.com