



بنیاد فیریه فواجہ نصیر طوسی

دستورالعمل اجرایی نموه صدور پروانه تخصصی اشتغال برای مشاورین املاک و فودرو

مصوب ۱۳۸۴/۴/۱۵

فصل اول: کلیات و تعاریف

ماده ۱- مشاور املاک و خودرو که در این دستورالعمل به اختصار مشاور خوانده می‌شود به شخصی اطلاق می‌گردد که با داشتن شرایط لازم به امر خرید و فروش املاک و خودرو یا دلالی و واسطه‌گری معاملات مذکور با رعایت قوانین و مقررات حاکم بر آنها مبادرت می‌نماید.

تبصره - مشاوران املاک موضوع این دستورالعمل به مشاوران درجه ۱ و مشاوران درجه ۲ تقسیم می‌شوند

ماده ۲- اشتغال به شغل مشاور املاک و خودرو منوط به داشتن پروانه کسب از اتحادیه مربوطه و پروانه تخصصی از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌باشد.

فصل دوم: شرایط و ضوابط دریافت پروانه تخصصی اشتغال

ماده ۳- مشاور علاوه بر شرایط مندرج در آیین‌نامه اجرایی تبصره ۱ ماده ۱۲ قانون نظام صنفی، برای دریافت پروانه تخصصی اشتغال باید دارای شرایط ذیل باشد.

۳- داشتن تحصیلات ششم ابتدایی قدیم و یا سوم راهنمایی نظام جدید.

۳- داشتن توانایی و صلاحیت فنی متناسب با شغل مورد درخواست به تشخیص سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

۳- دادن تأمین مناسب یا پرداخت وجه‌الضمان یا ضمانت‌نامه بانکی یا وثیقه مناسب یا معرفی ضامن معتبر به‌منظور جبران خسارتهای احتمالی وارده به اشخاص به اتحادیه صنف.

۳- پرداخت وجه موضوع بند ت ماده ۵۱ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰.

فصل سوم: وظایف و اختیارات مشاورین

ماده ۴- مشاور باید مقررات، بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های صادره از وزارت بازرگانی، سازمان ثبت و سایر مراجع ذیصلاح را دقیقاً به مورد اجرا گذارد.

ماده ۵- مشاور مسئول حُسن اداره امور، حفظ و نگهداری دفاتر، اوراق، اسناد، مدارک و مهر مربوطه می‌باشد.

ماده ۶- مشاور مکلف است در جهت ارتقاء دانش فنی و حقوقی در دوره‌های آموزشی که با همکاری و نظارت سازمان ثبت در نظر گرفته شده است، شرکت نماید.

ماده ۷ مشاور باید پروانه کسب و تعرفه حق الزحمه خدمات خود که در اجرای ماده ۵۱ قانون نظام صنفی توسط اتحادیه ابلاغ می‌شود را در محل کار خود به طوری که قابل دید باشد الصاق نماید.

ماده ۸- مشاور موظف است قراردادها را در اوراق مخصوصی که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تدوین و تایید گردیده، تنظیم نماید.

ماده ۹- مشاور موظف است به هنگام تنظیم قرارداد، هویت، مالکیت و سمت متعاملین و یا طرفین قرارداد را احراز نماید.

ماده ۱۰- مشاور مکلف است 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 رونوشت یا تصویر برابر اصل اخذ نمایند.

ماده ۱۱- مشاور باید مفاد قراردادهای تنظیمی را در دفتر ثبت قراردادها که به صورت پلمپ و برگ شماری شده و توسط اتحادیه صنف مزبور در اختیار وی قرار می‌گیرد ثبت و همزمان با عقد قرارداد به امضای کلیه اشخاصی که قرارداد را امضاء نموده‌اند برساند.

تبصره: نمونه اولیه دفتر ثبت قراردادها پس از تایید سازمان ثبت به وسیله اتحادیه چاپ و در اختیار اعضاء قرار می‌گیرد.

ماده ۱۲- 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.

ماده ۱۳- مشاور موظف است برای تنظیم قراردادها از نظرات کارشناس فنی یا حقوقی حسب مورد استفاده نموده و قرارداد تنظیمی را به امضای آنان برساند.

تبصره ۱: درمورد تنظیم قرارداد اجاره حضور شهود و امضای قرارداد توسط آنها الزامی است.

تبصره ۲: در مورد واحدهای تاسیس شده، الزام به استفاده از نظرات کارشناس فنی یا حقوقی حسب مورد و امضاء قراردادها از سوی آنان، در طی برنامه زمانبندی روشن دیگری که توسط هیات عالی نظارت ابلاغ می‌گردد به اجرا در خواهد آمد.

ماده ۱۴- مشاور باید طرفین قرارداد را از مفاد آن به طور کامل مطلع سازد.

ماده ۱۵- مشاور نباید قراردادی که مخالف قوانین و نظامات دولتی باشد تنظیم و ثبت نماید.

ماده ۱۶- در صورتی که مشاور در نفس قرارداد منتفع یا سهام باشد و با طرفین قرارداد قرابت نسبی و یا سببی طبقه اول و طبقه دوم و درجه اول تا طبقه سوم داشته باشد باید به طرفین اطلاع داده و الا مسئول جبران خسارت وارده خواهد بود.

ماده ۱۷- هرگاه طرفین یا یکی از آنها زبان فارسی را نداند و مشاور نیز زبان آنها را نداند اظهارات آنها باید به وسیله فرد مورد اعتماد طرفین یا مترجم رسمی ترجمه شده و مراتب تفهیم و در دفتر قید و توسط فرد مورد اعتماد و مترجم و مشاور گواهی شود.

ماده ۱۸- تراشیدن و پاک کردن و الحاق به هر نحوی از انحاء در قرارداد و در دفتر ثبت قراردادها ممنوع است. هرگونه اصلاح عبارتی یا توضیحی لازم باشد باید در قرارداد و ثبت دفتر یا هر دو حسب مورد منعکس و به امضای کلیه امضاء کنندگان و مشاور برسد.

ماده ۱۹- در صورتی که طرفین قرارداد و یا یکی از آنها کور، کر و یا گنگ و بی سواد باشد هر یک از اشخاص مذکور باید یک نفر معتمد در موقع تنظیم قرارداد، ثبت و امضای آن همراه داشته باشد. معتمد مزبور در مورد اشخاص کر و گنگ باید از جمله اشخاصی باشد که بتواند با اشاره، مطلب را به آنها بفهماند. در مورد این ماده مراتب در قرارداد و دفتر ثبت قراردادها قید و به امضای معتمد یا معتمدین نیز خواهد رسید.

ماده ۲۰- در صورت اقاله و یا فسخ قرارداد یا عدم اجرا یا موقوف ماندن آن، مشاور مکلف است مراتب را در ستون مربوطه با ذکر تاریخ درج و پس از امضای طرفین، امضاء و مهر نماید.

ماده ۲۱- مشاور مکلف است در زمان تنظیم قرارداد در صورتی که موضوع از جمله مواردی است که باید در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد طرفین را جهت تنظیم و ثبت آن به یکی از دفاتر اسناد رسمی هدایت نماید. در سایر قراردادهای تنظیمی نیز مشاور به منظور تثبیت حقوق طرفین و جلوگیری از اختلاف و طرح دعاوی در محاکم، طرفین را به ثبت رسمی قرارداد توصیه و تشویق نماید.

ماده ۲۲- مهر و تابلوی مورد استفاده مشاور باید طبق نمونه متحدالشکل مورد تایید اتحادیه مربوطه باشد.

ماده ۲۳- مشاور و کارکنان وابسته باید از مبالغه، اغراق و ارایه اطلاعات نادرست و پنهان کردن حقایق مربوط به موضوع قرارداد خودداری نمایند.

ماده ۲۴- مشاور حق قیمت گذاری و یا ارزش گذاری نسبت به موضوع قرارداد را ندارد.

فصل چهارم: امور اداری و مالی

ماده ۲۵- حق الزحمه مشاور مطابق تعرفه‌ای خواهد بود که طبق ماده ۵۱ قانون نظام صنفی توسط کمیسیون نظارت شهرستانها تعیین و توسط اتحادیه ابلاغ می‌شود.

تبصره: مشاور غیر از حق الزحمه مقرر حق دریافت هیچ گونه مالی اعم از وجه نقدی و یا غیرنقدی ندارد، تخلف از این امر پیگرد قانونی دارد.

ماده ۲۶- پرداخت حق الزحمه مشاور به میزان مقرر در تعرفه اعلام شده بالمناصفه به عهده طرفین قرارداد است مگر به نحو دیگری توافق شده باشد. در هر صورت قید میزان حق الزحمه و نحوه پرداخت مورد توافق در متن قرارداد تنظیمی همراه با شماره رسید الزامی است.

ماده ۲۷- مشاورین املاک با لحاظ معیارهایی از قبیل داشتن صلاحیتهای فنی، میزان تحصیلات دانشگاهی، شرکت در دوره‌های آموزشی، استفاده از کارشناسان فنی و حقوقی و ایجاد چارت تشکیلاتی و محل مناسب، حوزه فعالیت و سابقه اشتغال، به مشاور درجه ۱ و مشاور درجه ۲ تقسیم می‌شوند.

ماده ۲۸- مشاور املاک درجه ۱ می‌تواند نسبت به واسطه‌گری و خرید و فروش املاک به هر میزان اقدام و قراردادهای مربوط را تنظیم نماید

ماده ۲۹- مشاور املاک درجه ۲ می‌تواند نسبت به واسطه‌گری و خرید و فروش املاک اقدام نماید که میزان آن را وزارت بازرگانی با جلب نظر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تعیین می‌کند.

ماده ۳۰- مشاورین خودرو می‌توانند نسبت به واسطه‌گری و خرید و فروش انواع خودرو به هر میزان که باشد اقدام و قراردادهای مربوطه را تنظیم نمایند.

ماده ۳۱- مشاور املاک و خودرو نمی‌تواند در بیش از یک دفتر محل فعالیت داشته‌باشد.

تبصره: محل مشاور با درخواست وی طبق ضوابط مربوطه و موافقت اتحادیه ذیربط تعیین خواهد شد.

فصل پنجم: نظارت بر عملکرد و نحوه رسیدگی به تظلمات مشاورین

ماده ۳۲- علاوه بر بازرسان و ناظران کمیسیون‌های نظارت و بازرسی اتحادیه‌های صنفی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و ادارات تابعه سازمان نیز به استناد تبصره ماده ۹۱ قانون نظام صنفی کشور در موقع مقتضی می‌توانند از محل کار و اسناد و مدارک موجود مشاور، بازرسی و نظارت نمایند. مشاور مکلف به همکاری و ارائه مدارک موردنیاز می‌باشد.

ماده ۳۲- علاوه بر بازرسان و ناظران کمیسیون‌های نظارت و بازرسی اتحادیه‌های صنفی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و ادارات تابعه سازمان نیز به استناد تبصره ماده ۹۱ قانون نظام صنفی کشور در موقع مقتضی می‌توانند از محل کار و اسناد و مدارک موجود مشاور، بازرسی و نظارت نمایند. مشاور مکلف به همکاری و ارائه مدارک موردنیاز می‌باشد.

ماده ۳۳- در صورت احراز وقوع تخلف توسط مشاور مراتب به مراجع ذیصلاح حسب مورد جهت بررسی ارجاع خواهد شد.

ماده ۳۴- این دستورالعمل در ۳۴ ماده و ۴ تبصره در تاریخ ۱۳۸۴/۴/۱۵ به تایید و تصویب وزیر محترم بازرگانی و معاون قوه قضاییه و رئیس محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور رسید و پس از تنفيذ ریاست محترم قوه قضاییه حضرت آیت‌الله هاشمی شاهرودی (دامت برکاته) قابلیت اجرا در سطح کشور را خواهد داشت.