

پنج نکته مهم در قرارداد که عدم رعایتش شما را بیچاره میکند



نویسنده : صابر یعقوبی

۱. رویت اصل مدارک مالکیت

۲. رویت اصل مدارک شناسایی طرفین

۳. نوشتن تمامی توافقات

۴. نحوه پرداخت مبالغ قراردادی

۵. شرایط فسخ

۱. رویت اصل مدارک مالکیت

یکی از اصلی ترین دلایلی که میبایست برای نوشتن قرارداد به دفاتر معتبر املاک مراجعه کنید ، بررسی اصالت اسناد مالکیت است. دفاتر املاک موظف هستند تمامی اسناد مالکیت را بررسی کرده و پس از تایید آن و افزودن استعلام از مراجع ذیصلاح ، نسبت به نگارش قرارداد اقدام نمایند. دفاتر املاک با امضا و مهر قرارداد مسئولیت اهراز هویت مالک را به عهده گرفته و در صورتیکه مشخص گردد مالک اصلی ملک شخص دیگری است، تمام هزینه ها و خسارات مربوط به طرف مقابل را تضمین مینمایند .

۲. رویت اصل مدارک شناسایی طرفین

یکی دیگر از موارد مهم در قراردادها ، اهراز هویت طرفین است، شاید شفاهی با در دست داشتن سند مالکیت اصلی نسبت به انعقاد قرارداد اقدام نموده و قرارداد را امضا نماید، ولی بعد مدتی مشخص گردد که مالک اصلی ملک برادرش بوده و او بفاطر دسترسی که به مدارکش داشته ، توانسته اصل مدرک را برای ساعاتی برداشته و به املاک نشان دهد و قرارداد را به نام شخص مالک نوشته و به پای مالک امضا کند ولی چون کارت شناسایی را ارائه نداده املاک متوجه نشده است، فلذا تمامی مسئولیت این موضوع نیز به عهده املاک میباشد، چرا که موظف است اصل کارت ملی و شناسنامه طرفین را رویت کرده و توسط طرفین برابر اصل نماید.

۳. نوشتن تمامی توافقات

عموم قرارداد ها دارای متن و بندهای یکسانی هستند ولیکن بعضی از مسائل که مثل امکانات موجود در خانه یا تعمیر و نگهداری امکانات از قبیل کولر، آبگرمکن، پراخ ، میبایست در صفحه ی آخر قرارداد و در قسمت توضیحات نوشته شود ، به یاد داشته باشید اکثر پرونده های مطرح در دادگاه های حقوقی ملکی مربوط به قراردادهایی است که طرفین به صورت لسانی توافقاتی انجام داده اند و آن را مکتوب نکرده اند، و این امر باعث شده به پالشی بر بفورند که سر از دادگاه و مراجع قضایی در بیاورند، لذا میبایست تمامی توافقاتی که در زمان انعقاد قرارداد انجام میشود ، ریز به ریز و با جزئیات دقیق مکتوب شده و امضا گردد، حتی اگر بعد از انعقاد قرارداد ، موضوع چریدری پیش آمد و توافقی شکل گرفت ، حتما آن موضوع را مکتوب کرده و در حضور ۳ شاهد امضا نمایید تا از بروز هواشی احتمالی جلوگیری کنید.

۴. نحوه پرداخت مبالغ قراردادی

در قراردادها میبایست ، رقم دقیقی که توافق شده و نحوه دقیق پرداخت آن قید گردد، اگر قرار است مبلغ قید شده در قرارداد به حساب شخص ثالثی واریز شود میبایست شماره حساب مورد نظر و نام وی در قرارداد قید شود ، یا اگر قرار است مبلغ قرارداد طی شرایطی خاص یا اقساطی به حساب طرف مقابل واریز گردد، میبایست ، تاریخ و مبلغ دقیق اقساط مشخص شده و قید گردد و در رابطه با موضوع عدم ایفای تعهدات طرفین مبنی بر پرداخت در سررسید های مشخص شده ، پیشبینی های لازم انجام شده و مبلغ وجه التزام و نحوه پرداخت آن مشخص گردد.

۵. شرایط فسخ

بارها و بارها شاهد این مسئله بوده ام که یکی از طرفین قرارداد به تعهداتی که داده عمل نکرده است، و ضرر غیرقابل جبرانی را به طرف مقابل وارده کرده است، اما چون در قرارداد شرایط ونموه فسخ و دریافت خسارات وارده به طرف مقابل به درستی مشخص نشده است، شخص مالباخته درگیر مسائل پیچیده ای چون دادگاه شده و در نهایت پس از طی کردن مراحل قانونی و پرداخت هزینه ای گزاف بابت رسیدگی، موفق به دریافت به حقوق خود نشده اند.

شما میتوانید تمامی خدمات ملکی خود، چون خرید، فروش، رهن، اجاره، مشارکت در ساخت را، با خاطری آسوده به مجموعه ملکی دیوان بسپارید.

املاک دیوان از سال ۱۳۹۰ در شهر زیبای بندرعباس شروع به فعالیت نمود و رفته رفته با پیشرفت تکنولوژی و وسیع شدن دنیای دیجیتال، فعالیت خود از سال ۱۴۰۲ بر بستر وب آغاز نمود، این مجموعه با بهره گیری از پتانسیل جوانان مستعد و پر انرژی، خدمات ملکی را به ساده ترین روش ممکن و با بالاترین میزان امنیت معاملاتی به بندرعباسی های عزیز ارائه مینماید، فقط کافیهست، تقاضای خود را در سایت دیوانملک ثبت نمایید.

دیوان خانواده ای به وسعت ایران