



پنج نکته مهم در ثبت قراردادهای اجاره در سامانه وزارت مسکن

به همت سازمان مسکن و شهرسازی کشور ، برای حمایت از اقشار جامعه ، سامانه ای راه اندازی شده که دیگر مستأجرها و موجرها برای انعقاد قرارداد و دریافت کد رهگیری نیازی به مراجعه به دفاتر املاک را ندارند!!!

امروز میفواهیم مزایا و معایب این طرح را بررسی کنیم

مزایا:

۱. عدم نیاز به مراجعه به دفاتر املاک برای نگارش قرارداد
۲. عدم پرداخت کمیسیون به دفاتر املاک
۳. تنظیم و امضای قرارداد بدون مفردیت زمانی حتی در روزهای تعطیل و در ۲۴ ساعت شبانه روز

که میتوان عدم پرداخت کمیسیون را بارزترین مزیت این طرح بیان کرد

معایب:

۱. عدم رعایت مفاد و قوانین حقوقی در قراردادهای به واسطه نداشتن آگاهی و تجربه کافی
۲. امکان کلاهبرداری به واسطه جلب اطمینان طرف مقابل و عدم پذیرش تعهد توسط سامانه
۳. امکان بروز مشکلاتی چون عدم پرداخت مبلغ ودیعه و مبلغ اجاره بها و یا تعویل ندادن مورد اجاره در زمان تعیین شده، که به واسطه نبود میانجیگر و یا داور، موضوع به یک پالاش بزرگ تبدیل شده و در دسرهای زیادی را به همراه فواید داشت

اما پنج نکته که باید در زمان انعقاد قرارداد و ثبت آن در این سامانه رعایت نمود

۱. با توجه به اینکه این سامانه هیچگونه مسئولیتی در قبال امراز هویت و امراز مالکیت به عهده نمیگیرد، طرفین میبایست بدون هرگونه رودربایستی و فعالیت، اصل مدارک هویتی و مالکیتی را مشاهده تایید نمایند.
۲. اگر ملک مورد معامله دارای سند مالکیت بود، میتوان اصالت سند را از طریق سامانه ثبت من استعلام گرفت.
۳. اگر ملک مورد معامله فاقد سند مالکیت بود، پس میبایست به واسطه قرارداد پیش فرید دفترخانه ای و یا وکالتنامه ای، امراز مالکیت انجام گردد، که اصالت آن نیز میبایست از طریق سامانه ثبت من تایید گردد.
۴. امکان دارد ملک مورد معامله شما ورثه ای بوده و، هنوز موضوع انحصار ورثه قانونی به اتمام نرسیده باشد، در نتیجه، ترهیمها از نوشتن قرارداد خوداری نمایید چرا که امکان دارد، در آینده مشکلاتی برای شما به همراه داشته باشد، ولیکن در صورتیکه یکی از ورثه وکالتنامه ای معتبری جهت اجاره ملک، از همه ی ورثه داشته باشد این امکان نیز وجود دارد که قرارداد رو منعقد نمایید، مشروط بر اینکه به مسائل حقوقی در این رابطه اشراف داشته باشید.
۵. در توضیحات قرارداد، مسئله ی، عدم ایفای تعهدات طرفین را پیش بینی کرده و برای آن وجه التزام و راهکار تعریف نمایید، مثال(در صورت عدم پرداخت اجاره بها بیش از دو ماه متوالی توسط مستاجر، این قرارداد منفسخ میگردد و به ازای هر روز عدم پرداخت اجاره بها روزانه ۲ میلیون ریال وجه التزام معین میگردد که علاوه بر مبلغ اجاره بها تعریف شده میبایست به موجب پرداخت گردد و مستاجر میبایست ظرف مدت ۱۰ روز نسبت به تفلیه

منزل اقدام نماید و مویر میتواند تمامی بری ها را از منبه پول پیش کسر و نهایتا ظرف ده روز پس از تقلیه به حساب اعلامی مستاجر واریز نماید)

**پرداخت کمیسیون به دفاتر املاک ، بهتر و کمتر است از ، پرداخت هزینه های دادرسی
و دوندگی در پله های دادگاه ها**