

# ۶ مرحله‌ی سفر مشتریان



نویسنده: صابر جعفری

## ۶ مرحله‌ی سفر خرید خانه

### مرحله اول: جستجو و انتخاب ملک

انتخاب یک ملک مناسب از مراحل حیاتی خرید ملک است. برای انجام این کار، می‌توانید از راه‌های زیر استفاده کنید:

۱. استفاده از آژانس‌های معتبر: از آژانس‌ها و بنگاه‌های معتبری که دارای مجوز اتحادیه املاک و عضو سامانه‌گرد رگگیری هستند، استفاده کنید.

۲. مراجعه به سایت‌های معتبر: به سایت‌های جستجوی اینترنتی مانند [دیوان ملک] ([www.Divanmelk.com](http://www.Divanmelk.com)) سر بزنید تا اطلاعات کاملی درباره ملک‌ها و قیمت‌ها دریافت کنید.

۳. مشاوره با همسایگان و مدیران ساختمان: قبل از تصمیم‌گیری، از همسایگان و مدیر ساختمان درباره مشکلات ممتل ملک و وضعیت ساختمان پرس و جو کنید.

۴. اجتناب از تعجیل: هرگز به فشار مشاوران املاک که ممکن است شما را به تصمیم‌گیری ناورد وادارند، پاسخ ندهید. در خرید ملک، عجله نکنید و از هر گونه خریب و تبلیغات تعجیلی پرهیز کنید.

۵. مشاهده ملک در زمان مختلف: هتماً ملک مورد نظر خود را در زمان‌های مختلف روز و شب مشاهده کنید تا تمام جوانب آن را بررسی کنید.

۶. بررسی اطراف ملک: وضعیت مشاعات ساختمان، معابر اطراف، فرمات عمومی و مشاغل مجاور ملک را نیز بررسی کنید.

**مرحله دوم: مذاکره با فروشنده**

۱. توافق بر موارد اساسی؛ موضوعات اصلی از قبیل قیمت، شرایط پرداخت، زمان تحویل و تنظیم سند را با فروشنده مورد بحث قرار دهید.
۲. استفاده از نماینده قانونی؛ از مذاکره با نماینده‌های قانونی یا مالک خود استفاده کنید و از واسطه‌گری‌ها پرهیز کنید.
۳. حضور یک شفص مسلط؛ ترجیحاً با حضور یک شفص مسلط به امور ملکی مذاکره کنید.
۴. زمان مذاکره؛ مذاکرات را در زمان مناسبی انجام دهید و توجه داشته باشید که امضای قرارداد در یک جلسه نیازمند زمان کافی برای بررسی دقیق نکات است.
۵. شفافیت توافقات؛ تلاش کنید توافقات نهایی را به صورت شفاف و صریح مشفص کنید تا از ابهامات و تفاوت‌ها در آینده جلوگیری شود.
۶. یادداشت کردن توافقات؛ در پایان هر جلسه، موارد توافق شده را یادداشت کنید تا ابهامات بعدی پیشگیری شود.
۷. عدم امضای متن‌های غیر قانونی؛ قبل از امضای هرگونه متنی، مطمئن شوید که با محتوای آن موافقید و آن قانونی است.
۸. مهل مذاکره؛ بهتر است مذاکرات را در مهلی مناسب و مستقل انجام دهید تا از تداخل‌ها و اشغال‌های ذهنی جلوگیری شود.
۹. توجه به نکات حقوقی؛ در هنگام مذاکره، به نکات حقوقی مرتبط با قرارداد و حقوق شما توجه کنید و از حضور یک حقوقدان در صورت لزوم استفاده کنید.
۱۰. حاصله بین مذاکرات و امضای قرارداد؛ سعی کنید بین جلسه مذاکره و امضای قرارداد حاصله‌ای قرار دهید تا اطمینان حاصل شود که همه نکات به دقت بررسی شده‌اند.

مرحله سوم: نگارش مبیعه نامه

۱. نگارش توسط فرد متخصص: بهتر است مبیعه نامه توسط فردی با تجربه و مسلط به امور حقوقی نگارش شود.
۲. استفاده از یک خودکار: برای نگارش مبیعه نامه از یک خودکار استفاده کنید و از ترکیب چندین نوع خودکار پرهیز کنید.
۳. اطلاعات هویتی دقیق: اطلاعات هویتی متعاملین باید بر اساس اسناد رسمی تکمیل شود و به اظهار افراد اکتفا نشود.
۴. مشخصات کامل ملک: تمام مشخصات ملک بر اساس اسناد رسمی باید به دقت و دقیق ذکر شود و به اظهار مالک اکتفا نکنید.
۵. شماره پلاک و شناسه ثبتی: شماره پلاک و شناسه ثبتی ملک بر اساس اسناد مالکیت به صورت کامل در مبیعه نامه قید شود.
۶. امضاء متعاملین: امضای هر دو طرف بر روی مبیعه نامه الزامی است و اطلاعات نماینده‌ها اگر وجود دارد، باید نیز ذکر شود.
۷. امکان ثبت در سامانه کد رهگیری: در صورت امکان، قرارداد باید در سامانه کد رهگیری ثبت شود تا اطلاعات ملک به صورت خودکار در سامانه ثبت شود.
۸. تعداد نسخه‌ها: مبیعه نامه باید حداقل در سه نسخه نگارش پیدا کند که هر یک دارای ارزش مساوی باشند.
۹. ارائه پایان کار: این نکته مهم است که مالک ملزم شود که پایان کار را ارائه دهد.
۱۰. شرایط پرداخت ثمن: برای راحتی هر دو طرف، شرایط پرداخت مبلغ را به دقت در قرارداد تعیین کنید.

۱۱. حذف عبارت "پشیمان کرد": عبارت بی‌معنا "پشیمان کرد" را از قرارداد حذف کنید.

۱۲. مسئولیت وکیل: اطمینان حاصل کنید که وکیل نیز به تعهدات فروشنده مسئولیت دارد.

۱۳. محل دقیق دفترخانه: به دقت آدرس و شماره دفترخانه را درج کنید.

۱۴. اطلاعات وام بانکی: اگر ملک با وام منتقل می‌شود، اطلاعات مربوط به وام بانکی را در قرارداد درج کنید.

۱۵. همکاری در تسهیلات وام: تعهد همکاری فروشنده در تسهیلات وامی را که ممکن است به شما داده شود را ذکر کنید.

۱۶. لوازم و تجهیزات: تمامی لوازم و تجهیزاتی که باید تمویل داده شوند را در قرارداد ذکر کنید.

#### مرحله چهارم: امضای قرارداد و تبادل اسناد

۱- متن قرارداد را به دقت مطالعه کرده و سپس امضا کنید.

۲- امضای اصلی باید در همه‌ی نسخه‌های قرارداد باشد.

۳- هتما یک نسخه از قرارداد را از دفتر املاک تمویل بگیرید.

#### مرحله پنجم: تحویل ملک

۱- حضور اشخاص دیگر را در تحویل ملک در نظر بگیرید.

۲- در هنگام تحویل، از صحت و قالی بودن ملک اطمینان حاصل کنید مگر اینکه ملک مورد معامله در رهن و یا اجاره شفقی باشد که میبایست همزمان با نگارش مبایعه نامه قرارداد اجاره خرید نیز تنظیم گردد.

۳- هرگز پرداخت را به غیر از فروشنده یا وکیل وی انجام ندهید.

**مرحله ششم: پرداخت ثمن و تسلیم اسناد**

۱- همزمان تهویل اسناد و توزیع وکالتنامه و تهویل فیزیکی ملک، مبلغ معامله را به فروشنده یا وکیل او پرداخت کنید.

۲- مراقب باشید که همه‌ی اسناد و اطلاعات مربوطه را به درستی دریافت و تسلیم کنید.

**اگر اطلاعات بیشتری یا سوالی دارید، همیشه از من بپرسید. خرید خانه از مهمترین تصمیمات زندگی است و من اینجا هستم تا به شما در هر مرحله‌ای کمک کنم.**