

## قولنامه مسکن، قولنامه‌ای برای زندگی

یکی از مهم‌ترین دارایی‌های همه ما مسکن و محل زندگی است که برای به‌دست‌آوردن و نگهداری از آن همواره تلاش می‌کنیم و بدون تردید اولین مرحله در این مسیر معامله و قولنامه است.



یکی از مهم‌ترین دارایی‌های همه ما مسکن و محل زندگی است که برای به‌دست‌آوردن و نگهداری از آن همواره تلاش می‌کنیم و بدون تردید اولین مرحله در این مسیر معامله و قولنامه است.

بدون تردید همه ما از امضاکردن قولنامه خرید ملک بسیار خرسند و شاد خواهیم شد، اما این شور و نشاط هرگز نباید مانع از دقت و توجه به اصول معامله ملک بشود. پس باید از همان ابتدا خشت اول را درست کار بگذاریم تا خانه محل آرامش باشد، نه سوهان روح.

از این رو نحوه تنظیم صحیح قولنامه خرید ملک را کاملا بررسی خواهیم کرد تا لذت خانه‌دارشدن همیشه در کام ما شیرین باقی بماند.

در قولنامه خرید ملک طبق قانون ابتدا باید مشخصات خریدار و فروشنده به طور کامل قید شود، گرچه قبل از دست به قلم‌شدن مسئول آژانس املاک برای پرکردن 9 ماده اصلی قولنامه تمام مدارک شناسایی دو طرف معامله و همچنین سند مالکیت مورد معامله بررسی و تأیید شده است، اما باز هم دقت کنید در نوشتن مشخصات در سند سه نسخه‌ای قولنامه مشکلی به وجود نیاید و همه موارد طبق اسناد معتبر تنظیم شده باشد.

پس از این مرحله، نوبت به ثبت دقیق مشخصات ملک یا مغازه مورد معامله است که باید دقیقا از روی سند مالکیت تنظیم شود.

نشانی، مترáž، سال ساخت و پلاک ثبتی یا به‌طور کلی تمام اطلاعات مربوط به اعیان و عرصه آن جزو اطلاعات مورد نیاز جهت ثبت در قولنامه است سپس به قول معروف حساب، حساب است و کاکا برادر! پس می‌رسیم به رقم مورد معامله و توافق طرفین در این باره که باید رقم دقیق مورد معامله خوانا و دقیق به صورت حروف و عدد قید شود، اما تبصره‌هایی هم در این بخش باید در نظر گرفته شود.

همگی می‌دانیم طبق عرف باید مبلغی به عنوان بیعانه از سوی خریدار به فروشنده پرداخت شود که درباره معامله ملک این مبلغ زیاد نیست و حدود 20 یا 30 درصد ارزش مورد معامله خواهد بود، اما همان هم به هر صورتی که پرداخت می‌شود باید کاملا با ذکر تاریخ در قولنامه قید شود و پس از آن درباره باقیمانده و زمان پرداخت آن صحبت خواهد شد و قول و قرار در قولنامه مکتوب می‌شود. (در هر مرحله اگر از چک استفاده می‌شود تاریخ، بانک عامل، شماره چک و رقم باید کاملا در قولنامه مکتوب و تأیید شود).

چهارمین مرحله از بحث قولنامه ملک درباره شرایط تنظیم سند خواهد بود که در این بند خریدار و فروشنده وعده می‌کنند در روز و تاریخی مشخص هر دو با هم به یکی از دفاتر اسناد رسمی که مشخصات آن نیز در قولنامه قید می‌شود، مراجعه کنند و شرایط انتقال سند مالکیت از سوی فروشنده برای خریدار مهیا شود. در این بخش طرفین تعهد می‌کنند در صورت حضور نیافتن در تاریخ و محل مورد توافق برای طرف مقابل جبران خسارت کنند.

لازم به یادآوری است مدارک مورد نیاز برای انتقال سند در دفاتر اسناد رسمی عبارتند از: اصل سند، مدارک شناسایی مالک و خریدار، برگه پرداخت مالیات، گواهی پایان کار شهرداری، برگه پرداخت‌شده عوارض شهرداری و قولنامه از مهم‌ترین آنهاست؛ اما در بخش بعدی قولنامه - که بیشتر مربوط به فروشنده ملک است - شرایط تسلیم مورد معامله به خریدار قید خواهد شد و در این بند، تاریخ تسلیم ملک به خریدار با تمام ملحقاتی که در قولنامه قید شده نوشته می‌شود.

به یاد داشته باشیم در این بند باز هم فروشنده متعهد می‌شود که اگر در تاریخ مورد توافق نتواند مورد معامله را تسلیم خریدار کند باید از عهده جبران خسارت خریدار برآید. بخش پایانی این مرحله درباره هزینه‌های ناشی از نقل و انتقال ملک است که در آن طبق عرف جامعه، فروشنده تعهد می‌کند همه مبالغ را بپردازد، اما اگر توافق دیگری صورت گیرد باید در قولنامه مکتوب و میزان آن نیز مشخص شده باشد.

مرحله ششم تنظیم قولنامه خرید ملك مربوط به آثار معامله است. به این صورت که فروشنده متعهد می‌شود مورد معامله را نمی‌تواند به غیر از خریدار فعلی که مشخصات آن در قولنامه قید شده معامله کند و اگر فروشنده به این تعهد خود عمل نکند، خریدار حق فسخ قرارداد را دارد و می‌تواند از فروشنده مبلغی را که بین طرفین توافق شده است علاوه بر همه مبالغ پرداختی خود به عنوان جریمه طلب کند.

در قسمت بعدی، بار دیگر فروشنده متعهد می‌شود تا برای روز محضر همه مدارك لازم برای انتقال سند را تهیه و آماده نماید. شاید مورد مشابهی مثل بند قبلی مربوط به هزینه‌ها در قولنامه مطرح شده باشد، اما برای تاکید دوباره و جلوگیری از هرگونه سوءتفاهم چگونگی پرداخت هزینه‌های نقل و انتقال و حق‌التحریر در این برگه سه نسخه‌ای قید شده و هرگونه توافق بین طرفین باید در این بند قید شده باشد.

اما نکاتی که هنگام تنظیم قولنامه باید آنها را رعایت کنیم:

- 1 - هرگز بی‌مورد اعتماد نکرده و شخصا همه مدارك را کنترل کنیم و در صورت لزوم بررسی دقیق‌تری داشته باشیم.
  - 2 - با مراجعه به یکی از دفاتر اسناد رسمی و ارائه پلاک ثبتی از شرایط مورد معامله آگاهی کسب کنیم.
  - 3 - مدارك شناسایی مالك را با اطلاعات مندرج در سند رسمی ملك خوب مطابقت دهیم.
  - 4 - قبل از تأیید هویت مالك و اصالت آن با سند هیچ مبلغی را به مالك پرداخت نکنید.
  - 5 - از تنظیم قرارداد در بنگاه‌های غیرمعتبر جدا خودداری کنید.
  - 6 - هرگز كمك گرفتن از وکیل نشانه ناتوانی شما در این امر نیست. پس این فرصت را از خودتان دریغ نکنید.
  - 7 - به یاد داشته باشید اگر يك ملك به چند نفر فروخته شده باشد، مالك، اولین خریدار است.
  - 8 - همیشه از بنگاه بخواهید كه رهگیری معامله را برای شما آماده کند، چون با صدور این كد ملك مورد نظر تا هنگام تنظیم سند قابل معامله نیست.
  - 9 - تمام تعهدات طرفین را که در قولنامه قید شده، کامل مطالعه کنید.
  - 10 - هر رقمی که بین طرفین رد و بدل می‌شود باید در قولنامه قید شود و هر دو طرف آن را امضا و تأیید کنند.
  - 11 - خسارت تاخیر در انجام معامله را جدی بگیرید و هرگز از آن چشمپوشی نکنید.
- با رعایت این موارد می‌توان گفت معامله بدون دردسری را تجربه خواهید کرد.