

دستورالعمل اجرایی  
نحوه صدور پروانه تخصصی اشتغال برای مشاورین املاک و خودرو

: کلیات و تعاریف

( مشاور املاک و خودرو که در  
می شود به شخصی اطلاق می گردد که با داشتن شرایط لازم به امر >  
املاک و خودرو یا دلالی و واسطه گری معاملات مذکور با رعایت قوانین و مقررات  
حاکم بر آنها مبادرت می نماید .  
( مشاوران املاک موضوع این دستور العمل به مشا  
تقسیم می شوند .

( 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 می باشد .

### **: شرایط و ضوابط دریافت پروانه تخصصی اشتغال**

- ( مشاور علاوه بر شرایط مندرج در آئین نامه اجرایی تبصره قانون نظام صنفی برای دریافت پروانه تخصصی اشتغال باید دارای شرایط ذیل باشد .
- ( داشتن تحصیلات ششم ابتدایی قدیم و یا سوم راهنمایی نظام جدید .
- ( داشتن توانایی و صلاحیت فنی متناسب با شغل مورد درخواست به تشخیص سازمان ثبت اسناد و املاک کشور .
- ( مین مناسب یا پرداخت وجه الضمان یا ضمانت نامه بانکی یا وثیقه مناسب یا معرفی ضامن معتبر به منظور جبران خسارتهای احتمالی وارده به اشخاص .
- ( مالی دولت مصوب .
- ( ) قانون تنظیم بخشی از مقررات

### **: وظایف و اختیارات مشاورین**

- ( بخشنامه ها و دستورالعمل های صادره از وزارت بازرگانی ، سازمان ثبت و سایر مراجع ذیصلاح را دقیقاً به مورد اجرا گذارد .

حفظ و نگهداری دفاتر و

(

مدارک و مهر مربوطه می باشد .

( مشاور مکلف است در جهت ارتقاء دانش فنی و حقوقی در دوره های آموزشی که با همکاری و نظارت سازمان ثبت در نظر گرفته شده است شرکت نماید .  
( مشاور باید پروانه کسب و قانون نظام صنفی توسط اتحادیه ابلاغ می شود را در محل کار خود به طوری که قابل دید باشد الصاق نماید .

( مشاور موظف است قراردادها را در اوراق مخصوصی که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تدوین و تید گردیده تنظیم نماید .

( مشاور موظف است به هنگام تنظیم قرارداد هویت ، مالکیت و سمت ملین و یا طرفین قرارداد را احراز نماید .

( مشاور مکلف است يك نسخه از قرارداد تنظيمي را در بایگانی مربوطه نگهداری کند . قرارداد به تعداد متعاملین با يك نسخه اضافه تنظیم می شود .  
متعاملین می توانند در صورت نیاز از اصل قرارداد رونوشت یا تصویر برابر ا

( مشاور باید مفاد قرارداد های تنظیمي را در دفتر ثبت قراردادها که به صورت پلمپ و برگ شماری شده و توسط اتحادیه صنف مزبور در اختیار وي قرار می گیرد ثبت و همزمان عقد قرارداد به امضای کلیه اشخاصی که قرارداد را امضاء نموده

( نمونه اولیه دفتر ثبت قراردادها پس از تید سازمان ثبت به وسیله و در اختیار اعضاء قرار می گیرد .

( قرارداد باید خوانا ، بدون قلم خوردگی ، با جوه

پپ اعلامی از سوی سازمان ثبت اسناد ، و ابلاغی از سوی هی

نظارت تنظیم گردد .

( مشاور موظف است براي تنظيم قراردادهای از نظرات کارشناس فني یا حقوقي حسب مورد استفاده نموده و قرارداد تنظيمي را به امضای آنان برساند .  
( در مورد تنظيم قرارداد اجاره حضور شهود و امضای قرارداد توسط آنان

( در مورد واحدهای تسيس شده ، الزام به استفاده از نظرات کارشناس فني یا حقوقي حسب مورد و امضاء قراردادهای از سوي روشن ديگري که توسط هيئت عالي نظارت ابلاغ میگردد خواهد آمد .  
( مشاور باید طرفین قرارداد را  
( مشاور نباید قراردادي که مخالف قوانین و نظامات دولتي باشد تنظيم

( قرابت یا سهيم باشد و با طرفین قرارداد  
باشد باید به طرفین اطلاع داده و الا مسئول جبران خسارت وارده خواهد .  
( هرگاه طرفین یا یکی از آنها زبان فارسي را نداند و مشاور نیز زبان آنها را نداند اظهارات آنها باید به وسیله فرد مورد اعتماد طرفین یا مترجم رسمي ترجمه شده و مراتب تفهيم و در دفتر قيد و توسط فرد مورد اعتماد و مترجم و مشاور گواهي

( تراشیدن و پاک کردن و الحاق به هر نحوي از انحاء در قرارداد و در دفتر ثبت قراردادهای ممنوع است . هرگونه اصلاح عبارتي یا توضیحي لازم باشد باید در قرارداد و ثبت دفتر یا هر دو حسب مورد منعکس و به امضای کلیه امضاکنندگان و

( در صورتي که طرفین قرارداد و یا یکی از آنها کور ، کر و یا گنگ و سواد باشد هر يك از اشخاص مذکور باید يك نفر معتمد در موقع تنظيم قرارداد ، ثبت و امضای آن همراه داشته باشد .

نہا بفهماند در مورد این ماده مراتب

بت قراردادهای و دفتر ثبت قراردادهای قید و به امضای معتمد یا معتمدین نیز خواهد رسید .

(

مكلف است مراتب را در ستون مربوطه با ذکر تاریخ درج و پس از امضای طرفین ، امضاء و مهر نماید.

( مشاور مكلف است در زمان تنظیم قرارداد در صورتی که موضوع از

فین را جهت تنظیم

ن به یکی از دفاتر اسناد رسمی هدایت نماید . در سایر قراردادهای تنظیمی نیز

به منظور تثبیت حقوق طرفین و جلوگیری از اختلاف و طرح دعاوی در محاکم ،

طرفین را به ثبت رسمی قرارداد توصیه و تشویق نماید .

( مهر تابلوی مورد استفاده مشاور باید طبق نمونه متحدالشکل مورد

بید اتحادیه مربوطه باشد .

( کارکنان وابسته باید از مبالغه ، اغراق و

پنهان کردن حقایق مربوط به موضوع قرارداد خودداری نمایند .

( حق قیمت گذاری و یا ارزش گذاری نسبت

فصل چهارم : اداری و مالی

( حق الزحمه مشاور مطابق تعرفه ای خواهد بود که طبق ماده قانون نظام صنفی توسط کمیسیون نظارت شهرستانها تعیین و توسط اتحادیه ابلاغ می شود .

( مشاور غیر از حق یافت هیچ گونه مالی اعم از وجه نقدی و یا غیر نقدی ندارد ، تخلف از این امر پیگرد قانونی دارد .  
( پرداخت حق الزحمه مشاور به میزان مقرر در تعرفه اعلام شده بالمناصفه به عهده طرفین قرارداد است مگر به نحو دیگری توافق شده باشد . هر صورت قید میزان حق الز با شماره رسید الزامی است .

( مشاورین املاک با لحاظ معیارهایی از قبیل داشتن صلاحیتهای فنی ، میزان تحصیلات دانشگاهی ، شرکت در دوره های آموزشی ، استفاده از کارشناسان فنی و حقوقی و ایجاد چارت تشکیلاتی و محل مناسب ، حوزه فعالیت و تقسیم می شوند .

( مشاور املاک درجه می تواند نسبت به واسطه گری و خرید و فروش املاک به هر میزان اقدام و قراردادهای مربوط را تنظیم نماید .  
( املاک درجه می تواند نسبت به واسطه گری و خرید و فروش املاک اقدام نماید که میزان آن را وزارت بازرگانی با املاک کشور تعیین می کند .

( مشاورین خودرو می توانند نسبت به واسطه گری و خرید و انواع خودرو به هر میزان که باشد اقدام و اردادهای مربوطه را تنظیم نمایند .  
( مشاور املاک و خودرو نمی تواند در بیش از یک دفتر محل فعالیت

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

: نظارت بر عملکرد و نحوه رسیدگی به تخلفات مشاورین

( ناظران کمیسیون های نظارت و بازرسی اتحادیه های صنفی ، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و ادارات تابعه سازمان نیز به استناد قانون نظام صنفی کشور در موقع مقتضی می توانند از محل کار و مدارک موجود مشاور ، بازرسی و نظارت نمایند . مشاور مکلف به همکاری و ارائه مدارک مورد نیاز می باشد .

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

( این دستورالعمل در تاریخ / / بید و تصویب وزیر محترم بازرگانی و معاون قوه قضائیه و رئیس محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور رسید و پس از تنفیذ ریاست محترم قوه قضائیه حضرت آیت الله هاشمی شاهرودی ( دامت برکاته ) قابلیت اجراء در سطح کشور را خواهد داشت . /