

(۱) مقدمه:

بر اساس مصوبات هیأت محترم وزیران در خصوص ساماندهی مسکن و تشکیل کارگروه مسکن با حضور نمایندگان سازمانهای مرتبط و همچنین نیاز و خواسته جامعه صنفی مشاورین املاک کشور، طرح ملی ساماندهی املاک و مستغلات کشور با هدف مدیریت کلان و ساماندهی املاک و مستغلات کشور تهیه و پس از اجرای آزمایشی در شهرستان شمیرانات، در کل کشور در حال راهاندازی است. توسعه این طرح در کشور بدون همکاری سازمانهای بازرگانی و اتحادیههای مشاورین املاک استانها میسر نبوده و به لحاظ مشکلات مشاورین املاک در تهیه سختافزارهای مورد نیاز و دسترسی به اینترنت از همکاری شرکت های انفورماتیک مستقر در استانها و شهرستانهای کشور نیز در جهت توسعه همه جانبه این طرح استفاده می گردد.

با توجه به الزام استفاده از کد رهگیری جهت کلیه معاملات املاک و مستغلات در کشور و عدم دسترسی همه مشاورین املاک به تجهیزات کامپیوتری و ارتباط اینترنتی، خدمات ثبت قرارداد با استفاده از این دستورالعمل و از طریق اتحادیه ها و یا دفاتر ثبت قرارداد شرکتهای همکار در کلیه شهرهای کشور، به مشاورین املاک دارای پروانه کسب و عضو سامانه اطلاعات مدیریت معاملات املاک و مستغلات کشور ارائه می گردد.

(۲) شرح فرآیند ثبت قرارداد در سیستم اطلاعات مدیریت معاملات املاک و مستغلات کشور (TMIS):

کلیه اپراتورهای اتحادیه ها و یا شرکتهای همکار و دفاتر شهرستانی آنها، جهت ثبت قراردادهای معاملات املاک و مستغلات در سامانه TMIS می بایست از طریق سایت www.iranamlaak.ir (قسمت ثبت نام اینترنتی) فرم عضویت در سایت را تکمیل نموده و کد کاربری و کلمه عبور دریافت نمایند. اپراتورهای ثبت قرارداد، جهت شروع فعالیت در سیستم و ارائه خدمات مربوطه به مشاورین املاک، می بایست توسط اتحادیه یا شرکت خود به شرکت خدمات انفورماتیک راهبر معرفی شوند. ارسال تصویر شناسنامه و تصویر کارت ملی به همراه معرفی نامه جهت کنترل اطلاعات در سیستم الزامی است. به محض دریافت معرفی نامه و مدارک پیوست، تعریف سطح دسترسی توسط مدیر سیستم انجام خواهد شد.

تذکر:

خدمات ثبت قرارداد به مشاورین املاکی که در سیستم ثبت نام نموده و توسط اتحادیه تأیید شده باشند، ارائه می گردد. مشاورین املاک جهت ثبت نام در سیستم، بایستی مرحله ثبت نام مشاورین املاک را از طریق سایت www.iranamlaak.ir (قسمت ثبت نام اینترنتی) انجام داده و کد کاربری و کلمه عبور دریافت نمایند. فعالیت رسمی مشاورین املاک در سیستم منوط به تأیید مدیر اتحادیه مربوطه می باشد.

دستورالعمل ثبت قرارداد

۱-۲) تهیه قالب قراردادها

قالب کلی قراردادها که بصورت سراسری در کل کشور مورد استفاده قرار می‌گیرد و شامل موارد زیر است:

- ۱- مبیعه نامه
- ۲- اجاره نامه
- ۳- اجاره به شرط تملیک
- ۴- پیش فروش
- ۵- انتقال سرقفلی
- ۶- مشارکت در ساخت

۲-۲) نحوه ثبت قرارداد در سامانه

ثبت قراردادها در سامانه به دو روش زیر امکان پذیر است.

۱-۲-۲) ثبت قرارداد توسط مشاورین املاک

در این روش ثبت قرارداد از طریق اتصال به سامانه اینترنتی به آدرس www.Iranamlaak.ir توسط مشاورین املاک براساس راهنمای کاربران سامانه و با استفاده از نام کاربری و کلمه عبور انجام می‌شود. پس از ثبت قرارداد کد رهگیری مربوطه در سیستم تولید و توسط مشاور املاک با استفاده از مهر مخصوص کد رهگیری روی قرارداد درج می‌گردد. نسخه الکترونیکی راهنمای کاربران در سایت موجود است.

۲-۲-۲) ثبت قرارداد مشاورین املاک توسط دفاتر خدماتی

خدمات ثبت قراردادهای مشاورین املاک کشور توسط دفاتر خدماتی شرکت‌های نمایندگی استانی، شرکت‌های مستقل و شرکت‌ها و دفاتر فرعی برای آن دسته از مشاورین املاک که برای ثبت قرارداد و دریافت کد رهگیری به دفاتر خدماتی شرکت‌های همکار طرح ساماندهی معاملات املاک و مستغلات کشور مراجعه می‌نمایند به شرح زیر ارائه می‌گردد:

الف) مدارک مورد نیاز

- ۱- ارائه یک نسخه از قرارداد دست نویس که به تأیید طرفین قرارداد رسیده و مهر و امضای مشاور املاک در آن درج شده است.
- ۲- ارائه فرم مشخصات طرفین قرارداد اعم از حقیقی و حقوقی (شامل اطلاعات کد ملی، آدرس، تلفن و ...) که به تأیید مشاور املاک رسیده است. (فرم پیوست)

ب) ثبت قرارداد

- ۱- دفاتر خدماتی با توجه به نوع قرارداد و راهنمای کاربران سیستم (مراجعه به سایت) نسبت به ثبت قرارداد و ثبت اطلاعات طرفین قرارداد برای مشاور املاک مراجعه کننده اقدام می‌نمایند.
- ۲- بدیهی است ثبت قرارداد فقط برای مشاورین املاکی مجاز است که در سامانه ثبت نام نموده و مورد تأیید اتحادیه قرار گرفته باشند. (انتخاب مشاورین املاک مجاز از طریق پنجره مربوطه در فرم ثبت قرارداد موجود در سیستم امکان پذیر است.)
- ۳- پس از ثبت قرارداد و صدور کد رهگیری نسبت به چاپ دو نسخه تأییدیه ثبت قرارداد از سامانه اقدام می‌گردد. یک نسخه از تأییدیه ثبت قرارداد پس از مهر و امضاء تحویل مشاور املاک شده و نسخه دیگر در دفتر مجاز ارائه خدمات، بایگانی می‌گردد. (پیوست ۲)



دستورالعمل ثبت قرارداد

۴- کد رهگیری صادر شده با درج مهر توسط دفتر مجاز ارائه خدمات بر روی نسخه قرارداد مربوط به مشاور املاک ثبت می-گردد.

۵- مشاور املاک پس از دریافت تأییدیه ثبت قرارداد، نسبت به پرداخت هزینه ثبت قرارداد مندرج در تأییدیه اقدام می نماید.

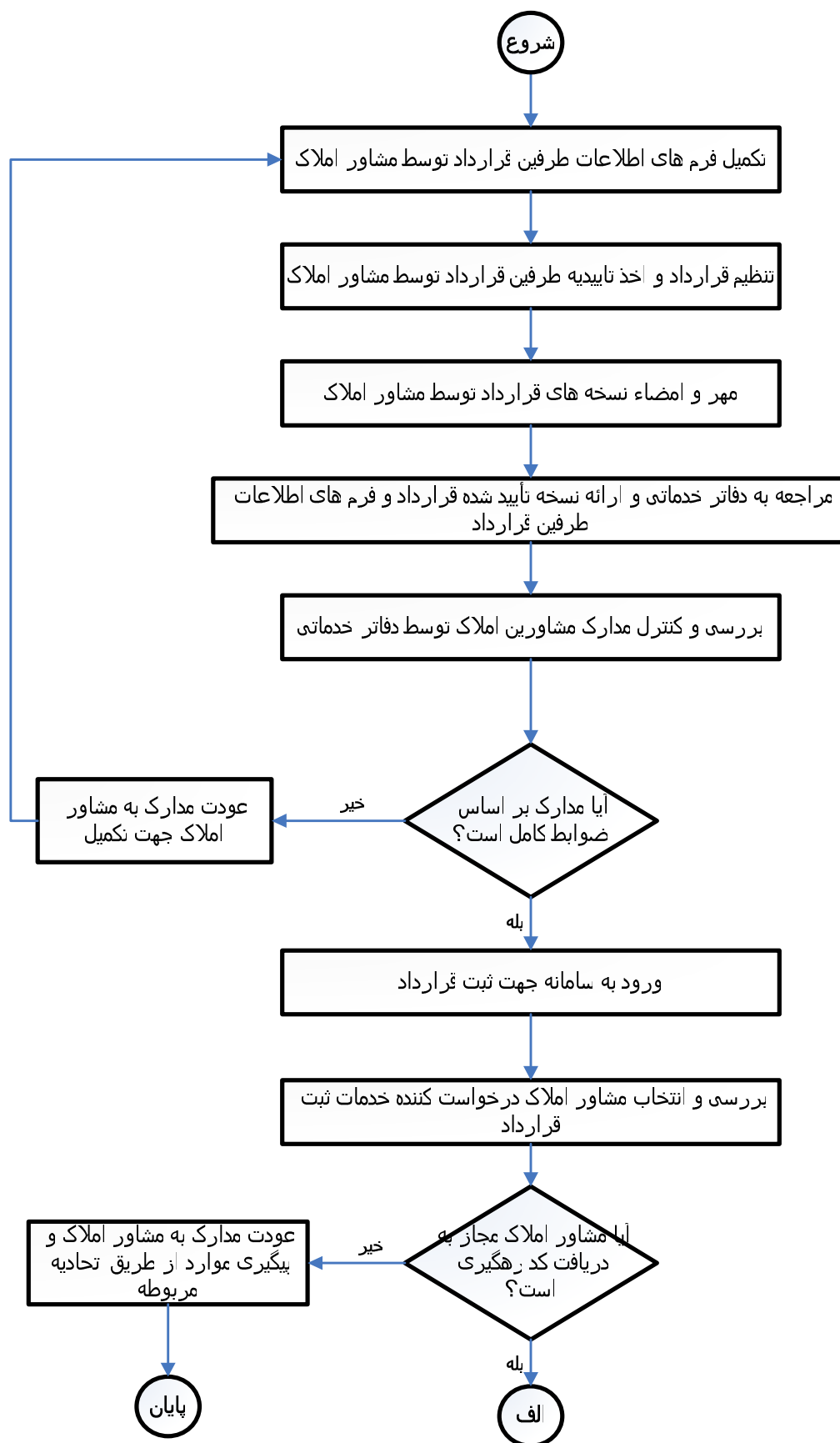
۶- مشاور املاک پس از دریافت کد رهگیری موظف است نسبت به درج آن بر روی نسخه های قرارداد طرفین معامله از طریق مهر مربوطه اقدام نماید.

شماره مشاور املاک:	 طرح ساماندهی معاملات املاک و مستغلات کشور
کد رهگیری قرارداد:	

۷- مشاورین املاک بایستی تأییدیه ثبت قرارداد را به همراه نسخه قرارداد مربوط به خود نگهداری نمایند.

۸- پس از ثبت قرارداد، کلیه مدارک به مشاورین املاک عودت گردیده و فقط یک نسخه از تأییدیه ثبت قرارداد که به تأیید مشاور املاک مربوطه رسیده است در دفاتر مجاز ثبت قرارداد نگهداری می شود.

فرآیند ثبت قرارداد توسط اپراتورهای دفاتر مجاز



فرآیند ثبت قرارداد توسط اپراتورهای دفاتر مجاز

