# دستورالعمل اجرایی نحوه صدور پروانه تخصصی اشتغال برای مشاورین املاک و خودرو مصوب ۱۳۸٤/٤/۱٥

#### فصل اول: کلیات و تعاریف

ماده ا- مشاور املاک و خودرو که در این دستورالعمل به اختصار مشاور خوانده می شود به شخصی اطلاق می گردد که با داشتن شرایط لازم به امر خرید و فروش املاک و خودرو یا دلالی و واسطه گری معاملات مذکور با رعایت قوانین و مقررات حاکم بر آنها مبادرت می نماید.

تبصره \_ مشاوران املاک موضوع این دستورالعمل به مشاوران درجه ۱ و مشاوران درجه ۲ تقسیم می شوند ماده ۲ – 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.

### فصل دوم: شرايط و ضوابط دريافت يروانه تخصصي اشتغال

ماده ۳- مشاور علاوه بر شرایط مندرج در آیین نامه اجرایی تبصره ۱ ماده ۱۲ قانون نظام صنفی، برای دریافت پروانه تخصصی اشتغال باید دارای شرایط ذیل باشد.

- ۲ - اداشتن تحصیلات ششم ابتدایی قدیم و یا سوم راهنمایی نظام جدید.

-۳ - ۲داشتن توانایی و صلاحیت فنی متناسب با شغل مورد درخواست به تشخیص سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

- ۳ - ۳دادن تأمین مناسب یا پرداخت و جهالضمان یا ضمانتنامه بانکی یا وثیقه مناسب یا معرفی ضامن معتبر به منظور جبران خسارتهای احتمالی وارده به اشخاص به اتحادیه صنف.

 $\Upsilon - \Upsilon$  پرداخت وجه موضوع بند ت ماده ۵۱ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰.

## فصل سوم: وظایف و اختیارات مشاورین

ماده ۴- مشاور باید مقررات، بخشنامه ها و دستورالعمل های صادره از وزارت بازرگانی، سازمان ثبت و سایر مراجع ذیصلاح را دقیقاً به مورد اجرا گذارد.

ماده ۵- مشاور مسئول حُسن اداره امور، حفظ و نگهداری دفاتر، اوراق، اسناد، مدارک و مهر مربوطه میباشد. ماده ۶- مشاور مکلف است در جهت ارتقاء دانش فنی و حقوقی در دورههای آموزشی که با همکاری و نظارت سازمان ثبت در نظر گرفته شده است، شرکت نماید.

ماده۷- مشاور باید پروانه کسب و تعرفه حقالزحمه خدمات خود که در اجرای ماده ۵۱ قانون نظام صنفی توسط اتحادیه ابلاغ می شود را در محل کار خود به طوری که قابل دید باشد الصاق نمای

ماده ۸- مشاور موظف است قرار دادها را در اوراق مخصوصی که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تدوین و تایید گردیده، تنظیم نماید.

ماده ۹ مشاور موظف است به هنگام تنظیم قرارداد، هویت، مالکیت و سمت متعاملین و یا طرفین قرارداد را احراز نماید.

ماده ۱۰ مشاور مکلف است یک نسخه از قرارداد تنظیمی را در بایگانی مربوطه نگهداری کند. قرارداد به تعداد متعاملین با یک نسخه اضافه تنظیم می شود. متعاملین می توانند در صورت نیاز از اصل قرارداد رونوشت یا تصویر برابر اصل اخذ نمایند.

ماده ۱۱- مشاور باید مفاد قراردادهای تنظیمی را در دفتر ثبت قراردادها که بهصورت پلمپ و برگ شماری شده و توسط اتحادیه صنف مزبور در اختیار وی قرار می گیرد ثبت و همزمان با عقد قرارداد به امضای کلیه اشخاصی که قرارداد را امضاء نمودهاند برساند.

تبصره - نمونه اولیه دفتر ثبت قراردادها پس از تایید سازمان ثبت به وسیله اتحادیه چاپ و در اختیار اعضاء قرار می گیرد.

ماده ۱۲\_قراردادها باید خوانا، بدون قلم خوردگی، با جوهر ثابت و در چارچوب طرح قرارداد تیپ اعلامی از سوی سازمان ثبت اسناد، و ابلاغی از سوی هیات عالی نظارت تنظیم گردد.

ماده ۱۳ مشاور موظف است برای تنظیم قراردادها از نظرات کارشناس فنی یا حقوقی حسب مورد استفاده نموده و قرارداد تنظیمی را به امضای آنان برساند.

تبصره ۱- درموردتنظیم قرارداد اجاره حضور شهودوامضای قراردادتوسط آنها الزامیاست.

تبصره ۲- در مورد واحدهای تاسیس شده، الزام به استفاده از نظرات کارشناس فنی یا حقوقی حسب مورد و امضاء قراردادها از سوی آنان، در طی برنامه زمانبندی روشن دیگری که توسط هیات عالی نظارت ابلاغ می گردد به اجرا در خواهد آمد.

ماده ۱۴\_مشاور باید طرفین قرارداد را از مفاد آن به طور کامل مطلع سازد.

ماده ۱۵\_مشاور نباید قراردادی که مخالف قوانین و نظامات دولتی باشد تنظیم و ثبت نماید.

ماده ۱۶ در صورتی که مشاور در نفس قرارداد منتفع یا سهیم باشد و با طرفین قرارداد قرابت نسبی و یا سببی طبقه اول و طبقه دوم و درجه اول تا طبقه سوم داشته باشد باید به طرفین اطلاع داده و الا مسئول جبران خسارت

وارده خواهد بود.

ماده ۱۷\_هرگاه طرفین یا یکی از آنها زبان فارسی را نداند و مشاور نیز زبان آنها را نداند اظهارات آنها باید به وسیله فرد مورد اعتماد طرفین یا مترجم رسمی ترجمه شده و مراتب تفهیم و در دفتر قید و توسط فرد مورد اعتماد و مترجم و مشاور گواهی شود.

ماده ۱۸\_ تراشیدن و پاک کردن و الحاق به هر نحوی از انحاء در قرارداد و در دفتر ثبت قراردادها ممنوع است. هرگونه اصلاح عبارتی یا توضیحی لازم باشد باید در قرارداد و ثبت دفتر یا هر دو حسب مورد منعکس و به امضای کلیه امضاء کنندگان و مشاور برسد.

ماده 1۹ـدر صورتی که طرفین قرارداد و یا یکی از آنها کور، کر و یا گنگ و بی سواد باشد هریک از اشخاص مذکور باید یک نفر معتمد در موقع تنظیم قرارداد، ثبت و امضای آن همراه داشته باشد. معتمد مزبور در مورد اشخاص کر و گنگ باید از جمله اشخاصی باشد که بتواند با اشاره، مطلب را به آنها بفهماند. در مورد این ماده مراتب در قرارداد و دفتر ثبت قراردادها قید و به امضای معتمد یا معتمدین نیز خواهد رسید.

ماده ۲۰ـدر صورت اقاله و یا فسخ قرارداد یا عدم اجرا یا موقوف ماندن آن، مشاور مکلف است مراتب را در ستون مربوطه با ذکر تاریخ درج و پس از امضای طرفین، امضاء و مهر نماید.

اده ۲۱ مشاور مکلف است در زمان تنظیم قرارداد در صورتی که موضوع از جمله مواردی است که باید در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد طرفین را جهت تنظیم و ثبت آن به یکی از دفاتر اسناد رسمی هدایت نماید. در سایر قراردادهای تنظیمی نیز مشاور به منظور تثبیت حقوق طرفین و جلوگیری از اختلاف و طرح دعاوی در محاکم، طرفین را به ثبت رسمی قرارداد توصیه و تشویق نماید.

ماده ۲۲\_مهر و تابلوی مورد استفاده مشاور باید طبق نمونه متحدالشکل مورد تایید اتحادیه مربوطه باشد.

ماده ۲۳ـ مشاور و کارکنان وابسته باید از مبالغه، اغراق و ارایه اطلاعات نادرست و پنهان کردن حقایق مربوط به موضوع قرارداد خودداری نمایند.

ماده ۲۴\_مشاور حق قیمت گذاری و یا ارزش گذاری نسبت به موضوع قرارداد را ندارد.

ماده ۲۵ـ حقالز حمه مشاور مطابق تعرفه ای خواهدبود که طبق ماده ۵۱ قانون نظام صنفی توسط کمیسیون نظارت شهرستانها تعیین و توسط اتحادیه ابلاغ می شود.

تبصره: مشاور غیر از حقالزحمه مقرر حق دریافت هیچ گونه مالی اعم از وجه نقدی و یا غیرنقدی ندارد، تخلف از این امر پیگرد قانونی دارد.

#### فصل چهارم: امور اداری و مالی

ماده ۲۶\_ پرداخت حقالزحمه مشاور به میزان مقرر در تعرفه اعلام شده بالمناصفه بهعهده طرفین قرارداد است مگر به نحو دیگری توافق شده باشد. در هر صورت قید میزان حقالزحمه و نحوه پرداخت مورد توافق در متن قرارداد تنظیمی همراه با شماره رسید الزامی است.

ماده ۲۷\_مشاورین املاک با لحاظ معیارهایی از قبیل داشتن صلاحیتهای فنی، میزان تحصیلات دانشگاهی، شرکت در دورههای آموزشی، استفاده از کارشناسان فنی و حقوقی و ایجاد چارت تشکیلاتی و محل مناسب، حوزه فعالیت و سابقه اشتغال، به مشاور درجه ۱ و مشاور درجه ۲ تقسیم میشوند.

ماده ۲۸\_ مشاور املاک درجه ۱ می تواند نسبت به واسطه گری و خرید و فروش املاک به هر میزان اقدام و قراردادهای مربوط را تنظیم نماید.

ماده ۲۹\_ مشاور املاک درجه ۲ می تواند نسبت به واسطه گری و خرید و فروش املاک اقدام نماید که میزان آن را وزارت بازرگانی با جلب نظر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تعیین می کند.

ماده ۳۰ـ مشاورین خودرو می توانند نسبت به واسطه گری و خرید و فروش انواع خودرو به هر میزان که باشد اقدام و قراردادهای مربوطه را تنظیم نمایند.

ماده ۳۱ـ مشاور املاک و خودرو نمی تواند در بیش از یک دفتر محل فعالیت داشته باشد.

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

### فصل پنجم: نظارت بر عملکرد و نحوه رسیدگی به تخلفات مشاورین

ماده ۳۲ علاوه بر بازرسان و ناظران کمیسیونهای نظارت و بازرسین اتحادیههای صنفی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و ادارات تابعه سازمان نیز به استناد تبصره ماده ۹۱ قانون نظام صنفی کشور در موقع مقتضی می توانند از محل کار و اسناد و مدارک موجود مشاور، بازرسی و نظارت نمایند. مشاور مکلف به همکاری و ارایه مدارک موردنیاز می باشد.

ماده ۳۲ علاوه بر بازرسان و ناظران کمیسیونهای نظارت و بازرسین اتحادیههای صنفی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و ادارات تابعه سازمان نیز به استناد تبصره ماده ۹۱ قانون نظام صنفی کشور در موقع مقتضی می توانند از محل کار و اسناد و مدارک موجود مشاور، بازرسی و نظارت نمایند. مشاور مکلف به همکاری و ارایه مدارک موردنیاز می باشد.

ماده ۳۳ـدر صورت احراز وقوع تخلف توسط مشاور مراتب به مراجع ذیصلاح حسب مورد جهت بررسی ارجاع خواهدشد. ماده ۳۴\_این دستورالعمل در ۳۴ ماده و ۴ تبصره در تاریخ ۱۳۸۴/۴/۱۵ به تایید و تصویب وزیر محترم بازرگانی و معاون قوه قضاییه و رییس محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور رسید و پس از تنفیذ ریاست محترم قوه قضاییه حضرت آیتالله هاشمی شاهرودی (دامت برکاته) قابلیت اجرا در سطح کشور را خواهد داشت