

قرارداد آپارتمان ها و یا هر نوع ملکی از اهمیت ویژه ای برخوردار است، هر نوع غفلتی و یا مطلع نبودن از قوانین حقوقی میتونه در دسرهای بزرگی رو برامون ایجاد کنه. در واقع مساله ای که هست بعضی ازسپهل انگاری ها، به هیچ عنوان قابل پذیرش نیستند و عواقب جبران ناپذیری دارند.

در این مقاله از [املاک امید](#) مهمترین نکات در خرید ملک رو توضیح میدهیم.

مهمترین نکات حقوقی قبل از خرید آپارتمان

1- بررسی سند رسمی

داشتن سند رسمی ملک از مهمترین نکاتی هست که حتما باید به آن توجه داشته باشید.

برخی از املاک یک سند مادر دارد و بعد از قطعه بندی زمین به قطعات کوچکتر ، معامله هر واحد با وکالتنامه و یا مبایعه نامه (قولنامه) صورت می گیرد.

در این نوع از املاک احتمال بوجود آمدن مشکل خیلی زیاد است.

ما در [املاک امید](#) در کنار وکلای پایه یک دادگستری خیال شما را از معامله ای که انجام میدهید راحت میکنیم.

2- اطمینان در خصوص مالک بودن فروشنده

اخیرا مواردی از شکایت مبنی بر این است که مستاجر خود را به جای مالک اصلی معرفی میکند و ملک را به فروش می رساند.

سعی کنید تمام اطلاعات را بررسی کنید. ممکن است مالک با کسی تشابه اسمی داشته باشد.

پس به نام و نام خانوادگی اکتفا نکنید. حتما مدارک شناسایی فروشنده را بخواهید و مشخصات او را با اسناد تطبیق دهید

در غیر اینصورت معامله فضولی محسوب می شود و مالک واقعی ممکن است معامله را تنفیذ یا رد کند.

3- بررسی اینکه آیا فروشنده اختیار فروش را دارد یا خیر

در صورتی که مالک وکالتنامه ای برای ملک خودش تنظیم کرده باشد؛ حتما مشخصات را با مشخصات داخل متن وکالتنامه تطبیق دهید.

اگر کسی به وکالت از مالک، قصد فروش ملک را دارد، حتما وکالتنامه ی او را بررسی کنید.

وکالتنامه وکیل حتما باید رسمی باشد و حتما باید اختیار فروش، دریافت ثمن و تنظیم سند رسمی را داشته باشد.

4- بررسی در رهن نبودن ملک

اگر بخواهیم به صورت خیلی مختصر توضیح بدیم؛ برای دریافت بعضی از وام ها افراد مجبور هستند که سند ملک خود را در رهن بانک قرار دهند، در اینصورت تا زمانیکه ملک اصطلاحا فک رهن نشده، امکان خرید و فروش دارد ولی امکان تنظیم سند رسمی ندارد.

در نتیجه استعلام سند از دفاتر رسمی را در اولویت کارهای خودتون قرار بدین.

5- بررسی بازداشت نبودن سند ملک

توقیف نبودن ملک یا اصطلاحا عدم بازداشت بودن ملک از نکات قابل ملاحظه است، در این حالت با وجود اینکه شخص مالک ملک است ولی هیچ اختیاری در خصوص نقل و انتقال ملک ندارد.

از نظر قانونی خرید و فروش املاک بازداشتی کاملا غیر قانونی و ممنوع است.

همچنین از نظر کیفی معامله این گونه املاک جرم محسوب می شود. در نتیجه مجدد تاکید میکنیم که استعلام از دفاتر رسمی رو فراموش نکنین.

6- مطالبه ی مفاصا حساب خانه از فروشنده:

دریافت مفاصاحساب از فروشنده جهت اطلاع از بدهی ها به دستگاه های دولتی، شهرداری و یا اداره دارایی

بدهی دیگه ای که هست مربوط به هزینه های شارژ آپارتمان، تعمیرات و یا ... هست که حتما باید با مدیر ساختمان در ارتباط باشید.

7- بررسی اجاره نامه در صورتی که آپارتمان مستاجر دارد.

هیچ منع قانونی برای فروش ملکی که مستاجر دارد، وجود ندارد، فقط اجاره نامه رو چک کنین و در خصوص مدت اجاره با مالک تعیین تکلیف کنین.

8- ثبت انشعابات در ملک

انشعابات آب، برق، گاز و .. را حتما در مبیعه نامه قید کنید.

درست است که این انشعابات جزو ملک محسوب می شود، اما برای جلوگیری از بروز مشکل در آینده حتما این انشعابات را قید نمایید.

در خصوص تلفن ثابت نیز حتما انتقال تلفن را در سند ذکر کنید.

9- مشخص کردن وضعیت پارکینگ و انباری:

یکی از نکات خرید ملک که لازم است با سند تطبیق داده شود ، وضعیت انباری و پارکینگ است.

حتما در مورد ثبت پارکینگ و تعداد آن و همچنین انباری در سند و مبیعه نامه تعیین تکلیف نمایید.

چرا که عدم قید انتقال پارکینگ و انباری، مسئولیت حقوقی را برای فروشنده در قبال انتقال این موارد به همراه ندارد.

10 - ثبت سند در دفتر خانه:

حتما در خصوص انتقال سند رسمی به نام خودتان به عنوان خریدار تعیین تکلیف نمایید.

شماره ی دفتر خانه و تاریخ انتقال سند را تعیین نمایید.

همچنین بنویسید که فروشنده باید چه مدارکی را همراه خود بیاورد و در صورت همراه نداشتن هر یک از آن مدارک گواهی عدم حضور از دفتر خانه بگیرید .

جهت دریافت [مشاوره حقوقی ملکی](#) با ما در تماس باشید.

05131044

09125558686