

حقوق کاربردی املاک و مستغلات

مشاوران املاک



نشر آب خست

گروه اتلاف مشاوران املاک قم



نشر آب خست

حقوق کاربردی املاک و مستغلات مشاوران املاک

مؤلفین :

دکتر سمانه امین، دکتر احمید اسدی امیدیان، مرتضی محمدی، زهره سخا

پرویز آمان، مرتضی معصومی، محمدرضا کریمی اسد

ناشر: آب خست

ویراسته: سعید محمدی

طراحی جلد: بهنام صمدزاده

ناظر فنی: بهنام صمدزاده

چاپ: تهران

چاپ اول: ۱۳۹۰

همه حقوق محفوظ است

تیراژ: ۱۰۰۰ نسخه

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۹۷۷۸۲-۲-۵

فهرست مطالب

بیشگفتار

فصل بكم :

تعریف موجر و مستاجر ۶۰

شرایط اجاره درست ۶۱

تصرف عدوانی ۶۲

چه زمانی مستاجر تصرف عدوانی کرده ۶۳

بخشهای مالی قرارداد (موجر و مستاجر) ۶۴

تضمین قرض الحسنه سند تعهد اور ۶۵

اصلی ۶۶

شرایط منع معامله ۶۷

شرایط ناشی از عدم انجام تعهد شرایط جبران خسارت حاصله انتضاء موجد ۶۸

وقوع ضرر و خسارت ۶۹

فصل دوم :

۲۰ انواع ضرر

۲۱ عدم اجرای تعهد ناشی از اجاره

۲۲ علت خارجی

۲۳ جبران خسارت منوط به عرف یا قانون (وجه التزام)

۲۴ شرط عدم مسئولیت

۲۵ فرق جزا و عدم مسئولیت

۲۶ دلایل بطلان عدم مسئولیت

۲۷ خسارت تأخیر تأدیه

۲۸ معاملات استقراضی (خسارات تأخیر تأدیه)

۲۹ خسارت تأخیر تأدیه در معاملات حق استرداد

۳۰ محاسبه خسارات تأخیر تأدیه

۳۱ راههای جبران خسارت ناشی از تأخیر تأدیه

۳۲ تقویم خسارات

فصل سوم :

۲۲ تعریف سند انواع سند

۲۳ سند از نظر قانون ثبت

۲۴ روش جدید صدور سند مالکیت

۲۵ مسئولیت کنونی در مرادواها

۲۶ مشاورات تدبیر قادیه در اسناد رسمی

۲۷ روش محاسبه خسارات تأخیر قادیه

۲۸ احکام تعدیه و سبکه تعدیه در اسناد رسمی

۳۶	وجه التزام در اسناد رسمی
۳۷	در چه مواردی عملیات اجرایی سند رسمی توقیف می شود
۳۹	قرارداد قولنامه‌ای (انواع آن)
۴۰	مقررات تنظیم اسناد رسمی
۴۲	این تنظیم قراردادهای
۴۲	تعریف وکالت - شرایط عزل وکیل

فصل چهارم :

۴۶	شرایط و توضیحات در قراردادهای
۴۷	خسارت ناشی از عدم انجام تعهد
۴۸	فورس ماژور
۴۸	نموده جبران خسارات (اموری که در قرارداد باید به آن توجه کرد)
۴۹	نحوه تنظیم تضمین ها و انواع آن
۵۰	روش های اخذ فوری ادعا

فصل پنجم :

۵۵	نمونه قرارداد
۵۵	قرارداد ساخت و پرداخت
۵۸	قرارداد کار موقت
۶۲	اجازه نامه ویژه محلهای مسکونی
۶۷	قرارداد خرید ساختمان نیمه ساخت
۷۲	قرارداد مشارکت در ساخت
۷۷	اجاره نام ویژه کسب و تجارت
۸۲	قرارداد اقاله

فصل ششم :

۸۶	نحوه تشارش سابعه نامه
۹۵	مقابع

پیش گفتار

آنچه می‌دائم اندک است
و آنچه نمی‌دائم بسیار

توسعه و ارتقاء سطح معلومات مشاورین املاک در بهره‌گیری هر چه بیشتر از دانش بر مبنای حقوقی که موجبات حفظ حقوق بنیادین طرفین معامله را فراهم می‌کند در سطوح صحیح اسناد عادی و تنظیم روابط مالی اثر مثبت داشته و تبعاً موجب کاهش اختلافات و احیای حقوق عامه می‌شود. به همین منظور بر آن شدیم تا ضمن تهیه کتاب حقوق کاربردی املاک و مستعلات را در جهت ارتقای سطح کیفی خدمات ارائه‌شده بر داریم و معتقدیم اعضاء محترم با مطالعه متون در اختیار و عمل به آن‌ها به کیفیت خدمات خود را به نحوه شایسته‌ای افزایش خواهند داد بلکه از نظر کمی نیز شاهد تیر صعودی شکفت انگیزی خواهند بود.

در پایان توفیقات روز افزون، برادری با صحت و سلامتی و استمرار تلاش‌های بی‌وقفه همکاران را در مسیر پیدایش اهداف عالی و رشد و تعالی هرچه بیشتر برای همه شما عزیزان در پرتوی عنایت خدا تعالی تحت توجهات ولی عصر (عج) از رهنمودهای مقام معظم رهبری مدظله العالی از خداوند متعال خواستاریم و امیدواریم با راهنمایی شما عزیزان بتوانیم گام‌های بعدی را استوارتر و موثرتر برداریم.

گروه ائتلاف مشاوران املاک قم