

مسئولیت های مهندسان ناظر در قانون پیش فروش آپارتمانها

- مدرس و مولف دوره : نیما مکتت خواه
- بند ۴ ماده ۴ قانون پیش فروش آپارتمانها
- ماده ۱۲ قانون پیش فروش آپارتمانها
- ماده ۱۳ قانون پیش فروش آپارتمانها
- ماده ۱۴ قانون پیش فروش آپارتمانها

اختیارات مهندس ناظر در قانون پیش فروش آپارتمان ها .

- تأییدیه مهندس ناظر بعنوان مدارک ضروری جهت انعقاد قرارداد پیش فروش
- حق حبس اقساط و منوط نمودن پرداخت به تایید پیشرفت پروژه توسط مهندس ناظر
- انتقال سند رسمی بدون حضور مالک سند رسمی با تایید مهندس ناظر
- صدور صورتمجلس تفکیکی و افراز ملک با درخواست خریدار با تایید مهندس ناظر
- تکمیل جزئی پروژه و خلع ید پیمانکار با تایید مهندس ناظر

مدارک ضروری جهت انعقاد قرارداد پیش فروش

➤ ماده ۴: تنظیم قرارداد پیش فروش منوط به ارائه مدارک زیر است :
۴- تأییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان

برای انعقاد قرارداد پیش فروش آپارتمان میان سازنده و مالک سند رسمی وجود گواهی پایان عملیات پی ساختمان ضروری است .

۲. حق حبس اقساط و منوط نمودن پرداخت به تایید پیشرفت پروژه توسط مهندس ناظر


□ **حق حبس:** اختیار معلق نمودن ایفای تعهدات قراردادی به ایفای تعهدات طرف مقابل

➤ **شرایط لازم:**

➤ ۱. عدم پیشرفت عملیات ساختمانی مطابق با مفاد قرارداد

➤ ۲. تقاضای هر یک از طرفین قرارداد

➤ ۳. مهلت یک ماهه مهندس ناظر برای اظهارنظر




ماده ۱۲- در صورتی که عملیات ساختمانی متناسب با مفاد قرارداد پیشرفت نداشته باشد، پیش خریدار می تواند پرداخت اقساط را منوط به ارائه تأییدیه مهندس ناظر مبنی بر تحقق پیشرفت از سوی پیش فروشنده نماید و مهندس ناظر مکلف است به تقاضای هریک از طرفین ظرف یک ماه گزارش پیشرفت کار را ارائه نماید .

۳. انتقال سند رسمی بدون حضور مالک سند رسمی با تایید مهندس ناظر

❑ شرایط لازم :

- پرداخت تمامی اقساط یا عوض قراردادی و ارائه مستندات مثبت
- مراجعه به یکی از دفاتر اسناد رسمی
- تایید مهندس ناظر مبنی بر اتمام مدت قرارداد و عملیات ساختمانی
- اعطای مهلت ده روزه به پیش فروشنده توسط سردفتر




ماده ۱۳- پیش خریدار به نسبت اقساط پرداختی یا عوض قراردادی، مالک ملک پیش فروش شده می گردد و در پایان مدت قرارداد پیش فروش و اتمام ساختمان، با تأیید مهندس ناظر در صورتی که تمام اقساط را پرداخت یا عوض قراردادی را تحویل داده باشد، با ارائه مدارک مبنی بر ایفاء تعهدات، می تواند با مراجعه به یکی از دفاتر اسناد رسمی، تنظیم سند رسمی انتقال به نام خود را درخواست نماید چنانچه پیش فروشنده حداکثر ظرف ده روز پس از اعلام دفترخانه از انتقال رسمی مال پیش فروش شده خودداری نماید، دفترخانه با تصریح مراتب مبادرت به تنظیم سند رسمی به نام پیش خریدار یا قائم مقام وی می نماید.

۴. صدور صورتمجلس تفکیکی و افراز ملک با درخواست خریدار با تایید مهندس ناظر

□ اداره ثبت با تایید مهندس ناظر اقدامات ذیل را انجام خواهد داد :

➤ ۱. افراز ملک

➤ ۲. صدور صورتمجلس تفکیکی به نام پیش خریدار



❑ افراز یعنی تعیین سهم مالکانه هر یک از مالکان ملک مشاعی و مفروز و مجزا ساختن آن از یک دیگر.

❑ تنظیم صورتمجلس تفکیکی اولین اقدام و مبنای صدور سند مالکیت برای ملک جدید الاحداث می باشد.

➤ ماده ۱۳ : اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک مکلف است به تقاضای ذی نفع نسبت به تفکیک و یا افراز ملک پیش فروش شده اقدام نماید .

۵. تکمیل جزئی پروژه و خلع ید پیمانکار با تایید مهندس ناظر

□ شرایط لازم :


- ایفای تعهدات از سوی پیش خریدار
- عدم تکمیل پروژه توسط پیش فروشنده و انقضای مدت قرارداد
- باقیماندن اقدامات جزئی (کمتر از ۱۰ درصد)
- قبول تکمیل پروژه توسط پیش خریدار
- مراجعه به دفاتر اسناد رسمی و درخواست انتقال مالکیت بر اساس قدرالسهم



■ باقیماندن اقدامات جزئی در کل پروژه ملاک است نه در طبقات یا واحدها و نظایر آن .

■ رویه جاری برای تعیین اقدامات جزئی را در مقطع اتمام عملیات سفت کاری و نازک کاری و پیشرفت ۹۰ درصدی پروژه می داند .

■ تایید باقیماندن کمتر از ۱۰ درصد عملیات ساختمانی تا تکمیل بر عهده مهندس ناظر می باشد .



ماده ۱۴- در صورت انجام کامل تعهدات از سوی پیش خریدار چنانچه پیش فروشنده تا زمان انقضای مدت قرارداد موفق به تکمیل پروژه نگردد، با تأیید مهندس ناظر ساختمان مبنی بر این که صرفاً اقدامات جزئی تا تکمیل پروژه باقیمانده است (کمتر از ده درصد «۱۰٪» پیشرفت فیزیکی مانده باشد)، پیش خریدار می تواند با قبول تکمیل باقی قرارداد به دفتر اسناد رسمی مراجعه نماید و خواستار تنظیم سند رسمی به قدرالسهم خود گردد.