



گاهی این موضوع خرید ساختمان به مدیرساختمان یا فرد دیگری که می شناسد، برای پیگیری امور وکالت کاری می دهد، زمینه کلاهبرداری می شود چون ممکن است آن شخص اقدام به فروش ملک به دیگری کند که اغلب در این موارد ملک چند دست بین خریداران و فروشندگان می چرخد و دست صاحبخانه به جایی بند نیست

گزارش «ایران» درباره کلاهبرداری های معاملات ملکی و نکاتی برای پیشگیری از آن اعتمادنکن



دانشتن نکات حقوقی خرید و فروش ملک و املاک برای افرادی که قصد معامله دارند، اهمیت زیادی دارد.
متیره قاسمی وکیل دادگستری به «ایران» می گوید: «در واقع هدف اصلی کلاهبرداری،

گمراه کردن و فریب دادن فرد است. برای اینکه این اتفاق نیفتد اولین توصیه من این است که اگر اطلاعات حقوقی ندارید، قبل از انجام معامله، حداقل از یک وکیل و حقوقدان مشاوره بگیرید.
در واقع با پرداخت مبلغ خیلی کم به وکیل و حقوقدان از کلاهبرداری چند صد میلیونی یا میلیاردی تومانی جلوگیری می کنید.
در حال حاضر در دادگاه‌ها با پرونده‌های زیادی از انواع کلاهبرداری در حوزه معاملات خرید و فروش ملک و املاک مواجهیم که ریشه بیشتر آنها ناآگاهی از قوانین و اعتماد بی جااست و در

بسیاری از موارد فقط با انجام یک مشاوره حقوقی ساده می توانست اتفاق نیفتد.
» این وکیل دادگستری در ادامه با بیان اینکه اولین قدم در معامله ملک، مطمئن شدن از مجوز دفتر املاک است، می گوید: «هر مشاور املاک باید دارای یک مجوز از اتحادیه مشاوران املاک باشد که صحت عملکرد آن را مورد تأیید قرار می دهد.»
وی با اشاره به اینکه وقتی قصد معامله ملکی دارید با مباحیه نامه روبه‌رو می شوید، می گوید: «در دفتر املاک فرم‌هایی در اختیار شما قرار می‌گیرد که در تمام بنگاه‌ها متحدالشکل است


بشر

وقتی بعد از سال‌ها جمع کردن پس انداز به فکر خرید خانه می افتید و ماراتن نفسگیر دیدن و انتخاب خانه مناسب را پشت سر می گذارید، به مرحله عقد قرارداد نزدیک می شوید. شاید با خودتان تصور کنید کار دیگر تمام است؛ در بنگاهی حاضر می‌شویم و قراردادی تنظیم می‌کنیم، پول را می‌دهیم و صاحبخانه می‌شویم. ولی این تمام ماجرا نیست؛ بسیاری از افرادی که مورد کلاهبرداری ملک قرار گرفته‌اند هم این مراحل را پشت سر گذاشته‌اند و حتی گاهی با خیال راحت در خانه‌شان نشسته‌اند و بعد، با حکم قضایی برای تخلیه خانه مواجه شده‌اند؛ چون بدون آنکه متوجه شوند، ملک به چه مواردی باید توجه کنیم؟

تفاوت از زمین تا آسمان
اسماعیل اکبری پیش از ۲۵ سال است که در زمینه خرید و فروش ملک فعالیت می‌کند. او به «ایران» می‌گوید: «یکی از بیشترین ترفندهایی که باعث قربانی شدن افراد می‌شود، فروش ملکی است که متعلق به خودش نیست. در این روش، کلاهبردار با تهیه اسناد جعلی و توجه به دانش و تحصیلات قربانی، ملکی را که قانوناً به خودش تعلق ندارد، می‌فروشد و بعد از مدتی سر و کله صاحب اصلی ملک پیدا می‌شود؛ یا حتی می‌بینیم که از اعتماد خریدار سوءاستفاده می‌شود و بدون اینکه خریدار امکانات و ویژگی‌های ملک از قبیل سیستم گرمایشی و سرمایشی، پارکینگ، انباری و... را از نزدیک دیده باشد، براساس اعتماد به صحبت‌های یک مشاور املاک سودجو اقدام به خرید ملک می‌کند اما بعد از مدتی متوجه تناقض‌ها می‌شود و می‌بیند بین آن چیزی که گفته شده با آن چیزی که وجود دارد، تفاوت از زمین تا آسمان است. مثلاً مشاور گفته پارکینگ دارد ولی نگفته که پارکینگ در حیاط خانه و بین ساکنان مشاع است و اختصاصی نیست، یا فروشنده از فرسوده بودن لوله‌کشی یا مترمز و محل دقیق انباری حرفی نزده و فقط به جمله انباری هم دارد بسنده کرده است و خریدار بعد از خرید متوجه می‌شود که ملک اصلاً انباری ندارد و منظور همان راه پله طبقه آخر است که برای همه ساکنان قابل استفاده است.»

دفاتر لوکس تو خالی

حتماً شما هم در فضای مجازی با برخی از مشاوران املاکی روبه‌رو شده‌اید که می‌گویند می‌توانید با کمترین درآمد به راحتی صاحبخانه شوید؛ حتی بسیاری از این افراد آدرس دفاتر لوکس‌شان را در اختیارتان می‌گذارند و می‌خواهند که به آنها مراجعه کنید. اما جالب است بدانید که ایجاد دفاتر غیرقانونی و بدون مجوز یکی از مواردی است که در زمینه کلاهبرداری معاملات مسکن شایع شده است. اکبری که خودش دفتر مشاوره املاک را اداره می‌کند درباره این شیوه کلاهبرداری می‌گوید: «در این روش، کلاهبرداران با اجاره یک دفتر ایجاد فضای شیک، سعی در فریب دادن فروشندگان (مالکان) و خریداران ملک دارند. درواقع کلاهبرداران خود را جای مشاور املاک قرار می‌دهند و با معرفی فردی به عنوان خریدار اقدام به تنظیم مباحیه نامه می‌کنند. با قیمت‌گذاری ملک زیر قیمت واقعی بازار، آن را به فردی که به عنوان همدست دارند، می‌فروشند و از این طریق اقدام به کلاهبرداری می‌کنند. این افراد



محاکم قضایی پر از پرونده‌هایی است که

به سادگی اتفاق افتاده

و بحران‌هایی

را در زندگی

افراد جامعه

ایجاد کرده‌اند.

تنها راهی که

می‌توانیم

از خود در

برابراین

کلاهبرداری‌ها

محافظت

کنیم، رعایت

قانونی و

اجتناب

از اعتماد

بی‌مورد

است. عجله

در معامله‌در

بیشتر اوقات

احتمال خطا

کردن را بالا

می‌برد. این

تصور که

اگر دست

دست کنیم

طرف معامله

پشیمان

می‌شویم راه

را برای در

معرض خطر

کلاهبرداران

قرار گرفتن،

باز می‌کند

خانه‌ای بر بلندی‌های بادگیر

با ضرر و زبانی که به فروشنده وارد می‌کنند، با گرفتن سند از فروشنده در قبال مبلغ ناچیزی، ملک را با نام‌های دیگر به افراد دیگر می‌فروشند و سپس متواری می‌شوند. اغلب هم ملک مورد نظر چند دست می‌چرخد و پیگیری قضایی وارد مراحل طولانی حقوقی می‌شود و پیگیری‌ها در زمانی کوتاه به نتیجه نمی‌رسد. در این نوع کلاهبرداری‌ها سند را از فروشنده تحویل می‌گیرند و به چند نفر می‌فروشند و نادید می‌شوند. اما یکی دیگر از شیوه‌های کلاهبرداری در این بنگاه‌ها این است که مالک کلید خانه را به بنگاه می‌سپارد تا آن را به فروش برساند ولی مشاور جعلی در غیاب مالک خانه را معامله می‌کند و متواری می‌شود، حتی گاهی در دفاتر املاکی که جعلی هم نیستند یکی از مشاوران ملکی بدون اطلاع مدیربنگاه بین طرفین قرارداد می‌بندد و به بهانه‌ای پول معامله را نزد خود نگه می‌دارد، ولی در اولین فرصت ناپدید می‌شود.»

اعتماد بی جا یا اصلی همه کلاهبرداری‌ها

به رغم اینکه سال‌هاست دم و دستگاه‌های اداری در کشورمان تشکیل شده است اما در جامعه ما هنوز بسیاری از مرادوات در برپایه قراردادهای اجتماعی ناوخته‌ست یا همان اعتماد انجام می‌شود و همین اعتماد بی‌جا در معامله‌های اقتصادی اساس مشکلات زیادی است که در اهلی جز مراجعه به محاکم قضایی ندارد. این کارشناس خرید و فروش ملک می‌گوید: «در هر معامله‌ای حواستان را جمع و محکم کاری کنید. حتی اگر قرار است این معامله را با یکی از نزدیکانتان انجام دهید. من خیلی دیده‌ام که کسی خانه خریده و مثلاً برای کارهای ساده‌ای مانند نظافت، پرداخت قبض و... به مدیرساختمان اجازه داده تا کارهایی را انجام دهد. بعد مدیر ساختمان کل خانه را با سندسازی فروخته است؛ با کسی بعد از خرید ساختمان به علت ناگاهی و عدم دانش حقوقی به فریب ساختمان یا فرد دیگری که می‌شناسد، برای پیگیری اموکالت کاری می‌دهد و همین زمینه کلاهبرداری می‌شود و آن شخص اقدام به فروش ملک به دیگری می‌کند که اغلب در این موارد ملک همان طور که مطرح شد چند دست بین خریداران و فروشندگان می‌چرخد و تا مالک اصلی اثبات کند که این ملک متعلق به وی است و صرفاً وکالت کاری برای انجام امور اجرایی داده است کار از کار گذشته است و دست صاحبخانه اصلی به جایی بند نیست.»

مترزهایی که واقعی نیست

احمدی، یک مشاور املاک باسابقه است. او یکی از روش‌های کلاهبرداران در بازار مسکن را مترزهای غیرواقعی ذکر می‌کند و می‌گوید: در گذشته شاید این موضوع چندان با اهمیت به نظر نمی‌رسید اما با توجه به قیمت مسکن، الان حتی یک وجب هم می‌تواند باعث اختلاف شود. البته این موارد بیشتر در خانه‌هایی که به صورت پیش‌فروش فروخته می‌شوند به چشم می‌خورد. در این روش در زمان عقد قرارداد با متقاضیان، مترزهای غیرواقعی ارائه می‌شود مثلاً خانه‌ای با مترز ۸۵ متر را ۹۵ متر عنوان می‌کنند. خودتان حساب کنید که همین ۱۰ متر اختلاف چه رقم کلان و سودی را نصیب کلاهبرداران می‌کند. متأسفانه زمانی که خریدار با سند محضری مواجه می‌شود، متوجه می‌شود که فروشنده در حساب مترز واحد مسکونی کم فروشی کرده است.

حاضر نیز باید نسبت به همان مقدار که مالک هستند قرارداد تنظیم شود. در انجام معامله از اعتماد بی‌جا پرهیز کنید حتی به نزدیکترین افراد هم اعتماد نکنید و خودتان شخصاً یا به کمک وکیل بررسی‌های کافی را انجام دهید چه بسا نزدیک‌ترین فرد به شما به علت بی‌توجهی دچار اشتباه شده یا گول خورده باشد. همچنین با مراجعه به دفترخانه اسناد رسمی و ارائه پلاک ثبتی ملک مورد معامله از آخرین مالک و وضعیت توثیقی و ممنوع معامله نبودن مالک اطمینان حاصل کنید. با مالک اصلی یا وکیل قانونی او معامله کنید و اصل مدارک مالک بودن فروشنده را کاملاً ببینید. پیش از انجام معامله بررسی‌های لازم برای اطمینان از مالکیت طرف معامله و وکیل وکیل انجام دهید. پیش از استعلام هیچ پولی پرداخت نکنید.

در صورتی که فروشنده یا خریدار حضور ندارد اما به موجب وکالتنامه‌ای به شخص دیگری این اجازه را داده است که برای خرید یا فروش ملکی اقدام کند باید در قسمتی که نوشته شده با وکالت، در آن قسمت شماره وکالتنامه، نام وکیل و مشخصات وکیل و در وکالتنامه حد اختیارات وکیل صراحتاً درج شده باشد که می‌تواند این ملک را بخرد یا ملک را با آن پلاک ثبتی بفروشد. از آنجا که معامله ملک مرحله به مرحله است در مرحله بعد به جزئیات سند دقت کنید و تمام قسمت‌ها از جمله مشاعات، مترز زمین، پارکینگ، تعداد اتاق‌ها و... را با ملک واقعی مطابقت دهید.»

مشخصات ذکر شده در مباحیه نامه و سند را چک کنید

قاسمی درباره ماده ۲ مباحیه نامه می‌گوید: «ماده ۲ موضوع و مشخصات مورد معامله، شامل مقدار سهمی که خریداری می‌شود و نوع ملک تجاری، مسکونی، اداری، وضعیت و عرصه و عیان که شخصی باشد یا اوقافی، مشخصات پلاک ثبتی و نوع اسکلت و ساخت و مشخصات اصلی سند شامل شماره سند اشتراکات وآب و برق و گاز و تلفن، تعداد واحد ساختمان، سیستم گرمایشی و سرمایشی را مشخص می‌کند. در این قسمت باید حتماً توجه داشت که آدرس دقیق ملک قید شود.

خریداری می‌تواند از فروشنده تأییدیه کدپستی ملک را دریافت کند و در زمانی که می‌خواهد مباحیه را امضا کند براساس سند ارائه شده از فروشنده تمام این موارد را یک به یک از سند ارائه شده ملاحظه و چک کند. گاهی چیزی که دفتر املاک می‌نویسند با چیزی که در سند است متفاوت است. در این شرایط می‌توانیم قبل از امضا کردن سند را بگیریم و یک به یک چک کنیم. مثلاً نوشته فرعی ۱۲۲ مفروض شده از یک بخش تهران، شماره اصلی ملک، سند فرعی پلاک و... تمام این موارد در سندی که توسط اداره اسناد و املاک تهیه شده و در اختیار فروشنده است ریز به ریز در سند وجود دارد و خریداری می‌تواند درستی و صحت اطلاعات را بر اساس سند ارائه شده فروشنده بسنجد.»

جزئیات چک باید ذکر شود

این وکیل دادگستری درباره نحوه پرداخت مبلغ می‌گوید: «ماده ۳ مباحیه نامه «ثمن معامله» و منظور همان مقدار مبلغی است که مورد توافق طرفین قرار گرفته و شرایط پرداخت آن درج شده است. توصیه می‌شود حتماً چک‌های دریافتی چک‌های جدید بانک مرکزی باشد که شماره چک و تاریخ پرداخت در قرارداد قید شود و در صورتی که اگر دست چک بانکی یا در حساب بانکی و شباً واریز شود، شماره حساب و شماره شب قید و مشخص شود. پس اگر چکی رد و بدل می‌شود، باید جزئیات چک مانند شماره

بانک تجارت

بانک تجارت در نظر دارد نسبت به تأمین تعداد ۱۰۴ دستگاه سرور مورد نیاز خود از طریق برگزاری مناقصه عمومی دو مرحله ای اقدام نماید.

۱- مهلت دریافت (خرید) سند مناقصه و تحویل (ارائه) پاکت مناقصه از تاریخ ۱۴۰۲/۰۸/۲۰ لغایت ۱۴۰۲/۰۸/۲۰ از ساعت ۸ لغایت ۱۳ روز هر به غیر از پنجشنبه ها تعطیل می باشد.

۲- متقاضیان جهت دریافت (خرید) سند مناقصه می بایست نسبت به واریز مبلغ ۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال (دو میلیون ریال) صرفاً به حساب شماره ۰۱۸۵۴۸۸۷ به نام «کارمزد فروش اسناد مناقصه» در یکی از شعب بانک تجارت اقدام واصل فیش واریز آن راهنگام مراجعه به یکی از شعب بانک تجارت به صورت نقدی واریز گردد.) با معادل آن ضمانتنامه بانکی بی قید و شرط (صرفاً صادره از بانک ها، به غیر از بانک تجارت و قابل تعدید با هزینه شرکت) می باشد.

۳- تضمین شرکت در مناقصه معادل ۶۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (صمت و پنج میلیارد و پانصد میلیون ریال)، به صورت فیش واریزی صرفاً به حساب شماره ۰۱۸۳۰۸۲۱ به به نام بستناتکاران موقت سپرده شرکت در مناقصه (لازم است مبلغ مذکور با مراجعه به یکی از شعب بانک تجارت به صورت نقدی واریز گردد.) با معادل آن ضمانتنامه بانکی بی قید و شرط (صرفاً صادره از بانک ها، به غیر از بانک تجارت و قابل تعدید با هزینه شرکت) می باشد.

۴- شرکت کنندگان مورد تأیید می توانند هنگام بازگشایی پاکت های پیشنهاد قیمت در تاریخی که متعاقباً اعلام خواهد گردید شرکت نمایند.

بر این اساس نماینده متقاضیان می توانند جهت کسب اطلاعات بیشتر و دریافت (خرید) سند مناقصه با در دست داشتن کارت شناسایی معتبر و معرفی نامه و مطابق با شرایط فوق الذکر به نشانی: تهران - خیابان آزادی - بین نواب و اسکندریه - ساختمان مدیریت امور تدارکات و مهندسی بانک تجارت - طبقه هفتم - اداره شماره داری- دایره خرید کالا مراجعه نمایند.

شماره تماس: ۶۶۹۴۴۵۵

نشانی سایت بانک: WWW.TEJARATBANK.IR

بانک تجارت- اداره کاربردی

آگهی تمدید مناقصه عمومی شرکت سایپا پارس (سهامی خاص) در نظر دارد تأمین انواع دستکش را از طریق برگزاری مناقصه عمومی به تأمین‌کننده واجد شرایط واکذار نماید، لذا از عموم متقاضیان شرکت در مناقصه دعوت به عمل می‌آید

جهت دریافت اسناد مناقصه تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۸/۱۵ تا ۱۴۰۲/۰۸/۱۵ مراجعه به سایت www.saipapress.net اسناد مناقصه را دریافت و تسلیم نمایند.

تلفن تماس: ۰۱۰۲۲۸۱۵ - ۰۱۰۲۲۸۴۹ - ۰۱۰۲۲۸۵۶

IRAN DAILY

www.newspaper.iran-daily.com

1877

فراخوان ارزیابی کیفی مناقصه عمومی

به شماره م ع ۵۲/۸۵۱/ SZ

توییت اول

تحت عنوان: بررسی و تخمین عمر قطعات توربین های گاز ایستگاه تقویت فشار ناحیه نار در منطقه عملیاتی نارونکنان

شرکت بهره برداری نفت و گاز زاگرس جنوبی به مرکزیت شیراز، در نظر دارد خدمات مورد نیاز خود را مطابق با مشخصات و شرایط کلی زیر از طریق مناقصه عمومی یک مرحله ای (همراه با ارزیابی کیفی) واکذار نماید.

۱ موضوع مناقصه: بررسی و تخمین عمر قطعات توربین‌های گاز ایستگاه تقویت فشار ناحیه نار در منطقه عملیاتی نارونکنان

۲ شماره مناقصه: م ع/۵۲/۸۵۱/ SZ

۳ نوع مناقصه: عمومی یک مرحله ای

۴ مدت انجام کار: ۶۰ روز

۵ مناقصه مورد اشاره در سامانه اینترنتی setadiran.ir به‌شماره فراخوان ۲۰۰۴۹۱۷۵۵۰۹۲ ثبت گردیده است.

۶ تضمین شرکت در فرآیند ارجاع کار: حداقل جمعیت ۳۵/۰۰۰/۰۰۰ (دو میلیارد و پانصد و سی میلیون) ریال که بایستی به یکی از دو صورت زیر ارائه گردد و همچنین در صورت برنده شدن قادر به ارائه ضمانت‌نامه انجام تعهدات به میزان ۵ درصد مبلغ اولیه پیمان باشد.

الف) - ارائه رسید معتبر بانکی مبنی بر واریز کامل مبلغ فوق‌الذکر

ب) - ارائه ضمانت‌نامه بانکی به میزان مبلغ فوق‌الذکر طبق فرم نمونه که ابتدا برای مدت (۶۰ روز) معتبر بوده و پس از آن نیز با اعلام کارفرما برای مدت (۳۰ روز) دیگر قابل تمدید باشد.

۷ مهلت اجراء مناقصه عملیاتی نارونکنان

۸ مهلت دریافت اسناد استعلام ارزیابی کیفی: به‌همراه سایر اسناد مناقصه حداکثر تا ۵ روز پس از بارگذاری اسناد در سامانه الکترونیکی ستاد دولت(بارگذاری اسناد پس از انتشار توییت اول آگهی مناقصه باشد).

۹ مهلت تسلیم (بارگذاری) اسناد تکمیل شده مربوط به استعلام ارزیابی کیفی: حداکثر ۱۴ روز پس از آخرین مهلت دریافت اسناد استعلام ارزیابی کیفی

۱۵۸۳۱۵

رویتا عمومی شرکت پتروشیمی نفت و گاز زاگرس جنوبی


ایران

IranDaily/Newsaper