

پایان کار و مراحل دریافت گواهی پایان کار



قبل از شروع هرگونه ساخت و سازی، باید پروانه ساخت از شهرداری گرفته شود. پس از اتمام عملیات ساخت و ساز، سازنده باید به شهرداری مراجعه کرده و برای دریافت گواهی پایان کار ساختمان درخواست بدهد. پس از درخواست صدور پایان کار، شهرداری مطابقت داشتن ساختمان احداث شده با قوانین و مقررات را بررسی می کند. صدور گواهی پایان کار بدین معنی است که از نظر شهرداری و سازمان نظام مهندسی، با در نظر گرفتن مقررات فنی و شهرسازی، ساختمان احداث

شده مشکلی ندارد و مورد تأیید است. در ادامه این متن توضیحات کاملی درباره پایان کار ساختمان و اقدامات لازم برای دریافت آن را شرح می دهیم.

پایان کار ساختمان چیست؟

گواهی پایان کار ساختمان، سندی است که پس از به اتمام رسیدن عملیات ساخت و ساز، با توجه به شناسنامه فنی ملک، توسط شهرداری صادر می گردد. صدور گواهی پایان کار ساختمان بدین معنی است که این ملک از نظر شهرداری، وزارت مسکن و شهرسازی و سایر ارگان های مربوط به ساختمان فاقد مشکل قانونی بوده و ساخت و ساز آن بر پایه رعایت اصول لازم صورت گرفته است. باید بدانید در صورتی که به هر علتی گواهی پایان کار برای ساختمانی صادر نشده باشد، نمی توان هیچ گونه نقل و انتقالی در رابطه با آن ملک را در دفاتر اسناد رسمی انجام داد. به بیان ساده تر برای دریافت سند مالکیت و انتقال دادن آن به غیر، وجود گواهی پایان کار ساختمان لازم و ضروری است.

چرا اخذ گواهی پایان کار مهم است؟

همان طور که در مقدمه گفته شد، گواهی پایان کار ساختمان در انتهای عملیات ساخت و ساز صادر می شود. بنابراین هنگامی که ساختمانی دارای گواهی پایان کار باشد، مفهوم آن این است که:

- ملک ساخته شده فاقد تخلف ساختمانی بوده و مطابق با معیارهای فنی و مهندسی مورد تأیید شهرداری احداث شده است.
 - می توان برای این ملک صورت مجلس تفکیکی تنظیم کرد. با دریافت گواهی پایان کار ساختمان، امکان تنظیم صورت مجلس تفکیکی از طرف اداره ثبت اسناد و املاک فراهم می شود. پس از صدور صورت مجلس تفکیکی می توان برای هر یک از واحدهای موجود در ساختمان، سند مالکیت مجزا صادر کرد.
 - امکان صدور سند برای ساختمان فراهم است. در واقع هنگامی که گواهی پایان کار ساختمان صادر شود، می توانید برای دریافت سند اقدام کنید. باید بدانید تا زمانی که سند را در اختیار نداشته باشید امکان فروش آن ملک برای شما وجود ندارد. بنابراین تا زمانی که ساختمان گواهی پایان کار نداشته باشد، امکان انتقال رسمی سند از طریق دفاتر اسناد رسمی مهیا نیست.
- در صورتی که مالک ساختمان بخواهد قبل از گرفتن پایان کار ساختمان برخی واحدها را پیش فروش کند، قرارداد مربوط به این واحدها باید در دفتر اسناد رسمی تنظیم شده و منعقد شود. در این قرارداد، فروشنده باید متعهد شود که در زمان مقرر گواهی پایان کار را دریافت کند. همچنین در این قرارداد تاریخ دقیق حضور طرفین در دفتر اسناد برای انتقال سند ذکر می گردد، که مسلماً فروشنده باید در آن تاریخ گواهی پایان کار را همراه داشته باشد، چرا که بدون آن امکان انتقال سند وجود ندارد.

در صورتی که ملک دارای تخلفات قانونی باشد، پرونده مربوط به آن به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع می شود. در صورتی که در این کمیسیون رأی به پرداخت جریمه نقدی داده شود، مالک موظف است جریمه را پرداخت کند و پس از انجام این کار، گواهی پایان کار ساختمان صادر می شود.



مدارک لازم برای اخذ گواهی پایان کار ساختمان

پس از اتمام کار ساخت و ساز، مالک باید همراه با مدارک زیر به شهرداری مراجعه کرده و خواستار

صدور گواهی پایان کار ساختمان شود. مدارک مورد نیاز برای این موضوع عبارتند از:

- اصل و کپی شناسنامه و کارت ملی
- اصل و کپی سند مالکیت

- در صورتی که مالک اصلی فوت کرده باشد، اصل و کپی انحصار وراثت و کپی شناسنامه ورثه
- اصل و کپی فیش عوارض نوسازی سالیانه
- اصل و کپی فیش آب، برق، گاز، تلفن
- ارائه کارت سازه، کلیه گزارشات مرحله ای و برگه اتمام عملیات ساختمانی؛ همچنین در ساختمان های نوساز، ارائه تأییدیه استاندارد برای آسانسور
- اصل و کپی پروانه ساختمان
- نقشه معماری ملک دارای مهر شهرداری منطقه به همراه CD

مراحل دریافت گواهی پایان کار ساختمان

در این قسمت، مراحلی که باید طی شوند تا گواهی پایان کار ساختمان صادر شود را ارائه می دهیم.

تشکیل پرونده

مالک باید فرم درخواست پایان کار را تهیه کرده و آن فرم توسط او و ناظر تکمیل شود. اگر ساخت

و ساز انجام شده نوسازی بوده باشد، باید عوارض نوسازی پرداخت شده و رسید آن ارائه شود. سایر

مدارکی که برای تشکیل پرونده لازم هستند عبارتند از سند مالکیت رسمی، نامه درخواست به

شهردار برای اخذ دستور، فرم ثبت شماره و تاریخ در دبیرخانه و همچنین تعیین زمان برای بازدید

کارشناس دفتر فنی. همچنین کارشناسان دفتر فنی و شهرداری باید از ساختمان تکمیل شده بازدید

کنند، چرا که وجود مدارک بازدید و تأیید نظر آن ها هم لازم می باشد. بنابراین باید کارهای زیر

انجام شوند:

- کارشناس دفتر فنی شهرداری مربوطه از محل ساختمان بازدید کند.
- کارشناس شهرداری مربوطه از محل بازدید کرده و گزارش وضع موجود را تنظیم کند.
- فرم گزارش روند اجرای عملیات ساختمان توسط ناظر تکمیل شده و در اختیار مالک قرار گرفته باشد.
- مالک در هنگام مراجعه مدارک شناسایی را در اختیار داشته باشد.

تعیین تخلف

پس از تحویل دادن مدارک گفته شده توسط مالک، باید منتظر ارائه نظر کارشناس بمانید. اگر ملک فاقد خلافی باشد، ادامه راه چندان طولانی نمی شود. پس از آن، پرونده ملک به قسمت محاسبات می رود. خروجی این قسمت، ارائه برگه رسید عوارض، گزارش ناظر در مرحله اتمام و برگ اتمام بنا می باشد. پیش نویس پایان کار ساختمان و رسید تأیید بازرسی، محتوای برگه اتمام بنا را تشکیل می دهند.

در صورتی که ملک دارای تخلف ساختمانی باشد، پرونده آن به کمیسیون داخلی ارجاع شده و در کمیسیون ماده ۱۰۰ بررسی می شود. پس از آن، از مالک درخواست می شود که ظرف مدت ۱۰ روز توضیحات خود درباره تخلف را ارائه دهد و پس از آن درباره پرونده تصمیم گیری می شود. پس

از طی شدن این مرحله و تصمیم گیری درباره آن، تأییدیه رئیس بازرسی، معاون شهرسازی و شهرداری صادر شده و به دبیرخانه شهرداری منطقه تحویل داده می شود.

در رابطه با پرونده، اگر کمیسیون ماده ۱۰۰ رأی به جریمه دهد، مالک موظف است جریمه را پرداخت کند. در صورت پرداخت جریمه توسط مالک، پرونده او در مسیر تمدید پروانه ساختمان یا اخذ گواهی پایان کار ساختمان قرار می گیرد. در صورتی که جریمه پرداخت نشود، پرونده او به کمیسیون تجدید نظر ماده ۱۰۰ ارجاع داده می شود و این کمیسیون رأی به تخریب بنا خواهد داد. پس از آن حکم تخریب از طرف شهرداری به مالک ابلاغ می شود. در صورتی که ظرف ۲ ماه از صدور حکم، تخریب بنا انجام نشود، شهرداری رسماً اقدام به انجام این کار خواهد کرد و هزینه های آن را از مالک دریافت خواهد کرد.

باید به این نکته اشاره شود که در صورتی که ساختمان دارای اضافه ارتفاع و اضافه قد پای طرفین باشد، باید مالک از مجاورین ساختمان کسب رضایت کند. همچنین اضافه بنا مشمول جریمه می شود که کمیسیون ماده ۱۰۰ درباره آن تصمیم گیری می کند.

پایان کار ساختمان

در این قسمت ابتدا مالک باید با در اختیار داشتن اصل و کپی سند، اصل و کپی شناسنامه، رسید پرداخت عوارض نوسازی و کپی پایان کار ملک، مجدداً مراحل تشکیل پرونده را طی کند. پس از طی این مراحل، واحد تشکیل پرونده شهرداری، پیش نویس پایان کار را آماده می کند. سپس برگ گواهی پایان کار در بخش پروانه ساختمان شهرداری تکمیل می شود. برای تکمیل، این برگ باید به امضای نهایی معاون شهرسازی، شهردار (معاول مالی اداری)، محاسب و پیش نویس گیرنده برسد. پس از انجام این فرایندها، پرونده به دبیرخانه شهرداری رفته و گواهی ممهور به مهر، شماره و تاریخ شهرداری می شود.

با پشت سر گذاشتن این مراحل می توان گفت که کار صدور مجوز به اتمام رسیده است و پس از مدتی گواهی پایان کار ساختمان صادر می شود.



مراحل دریافت گواهی پایان کار ساختمان های قدیمی

اگر قصد داشته باشید سند یک ساختمان یا ملک قدیمی و کلنگی را انتقال دهید، نیاز به اخذ پایان

کار جدید دارید. در اختیار داشتن پایان کار جدید برای ساختمان های کلنگی با عمر ۲۹ سال یا

بیشتر ضروری است. برای دریافت پایان کار ساختمان قدیمی، با توجه به ساختمان مورد نظر، سه

حالت پیش می آید:

- اکثر ساختمان ها یا املاک کلنگی دارای پایان کار قدیمی هستند. در صورتی که ملک شما در این دسته جای گیرد، به سادگی و با تحویل مدارک قدیمی درخواست می دهید گواهی پایان کار جدید برای شما صادر شود. نیازی به وجود برگه اتمام عملیات ساختمانی در بین مدارک تحویلی شما برای دریافت گواهی پایان کار وجود ندارد.

- برخی از ساختمان های قدیمی دارای سند و پایان کار قدیمی هستند، اما مالک در آن ها تغییراتی ایجاد کرده است؛ مثلاً یک طبقه به ساختمان ویلایی اضافه کرده است. برای انجام این کار به مجوز شهرداری نیاز است. در صورتی که مالک مجوز این کار را نداشته باشد، باید با در اختیار داشتن تمامی مدارک گفته شده برای اخذ گواهی پایان کار ساختمان، به شهرداری مراجعه کند. پس از آن پرونده ساختمان به کمیسیون ماده ۱۰۰ یا کمیسیون داخلی شهرداری ارجاع داده می شود و جریمه ای برای آن تعیین می شود. پس از پرداخت جریمه، پایان کار جدید صادر می شود.
- حالت سوم مربوط به ساختمان های قدیمی ای است که بدون هیچ گونه مجوز و پایان کار و یا حتی سند ساخته شده اند. گرفتن پایان کار جدید برای ساختمان های کلنگی این چنینی بسیار دشوار است و فرایند قانونی پیچیده و دشواری را پیش روی مالک قرار می دهد.

سخن پایانی

همان طور که گفته شد، برای هرگونه انتقال سند و یا دریافت صورت مجلس تفکیکی، نیاز به گواهی پایان کار دارید. با توجه به ضرورت در اختیار داشتن گواهی پایان کار، چه برای ساختمان های نوساز و چه برای ساختمان های کلنگی، اطلاع داشتن از شرایط و نحوه اخذ آن می تواند مانع از سر درگمی مالک شود و کارهای او را زودتر پیش ببرد. در این مطلب پس از تعریف گواهی پایان کار ساختمان، مدارک لازم برای دریافت و همچنین مراحل اخذ آن توضیح داده شد.