

ویژه کارکنان شهرداری‌ها، دهیاری‌ها و شوراهای اسلامی شهر و روستا

فرایند صدور پروانه ساختمانی بخش پنجم: گواهی پایان ساختمان

صدور گواهی پایان ساختمان آخرین مرحله از کنترل و نظارت بر احداث ساختمان است. در این مرحله مهندس ناظر مراتب را گواهی نموده و شهرداری حسب تقاضای مالک ساختمان و پس از بررسی و احراز این مطلب که بنا کاملاً منطبق با پروانه صادره ساخته شده است؛ گواهی پایان ساختمان را صادر می‌کند. به این ترتیب، گواهی پایان کار ساختمان سندی است که به وسیله شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل صادر و به موجب آن خاتمه یافتن عملیات ساختمانی موضوع پروانه و عدم مغایرت آن با ضوابط شهرسازی، الزامات ساختمانی، محتوای پروانه ساختمان، نقشه‌های مصوب و اعلام و انجام اقدامات قانونی لازم تأیید می‌شود و به منزله اجازه بهره‌برداری از ساختمان‌های موضوع پروانه است. در بعضی اسناد قانونی از این سند با عنوان «گواهی پایان کار»، «برگ پایان ساختمان» و «برگ پایان ساختمانی» نیز نام برده می‌شود.



دفتر اسناد رسمی مکلف‌اند قبل از انجام معامله قطعی، در مورد بناهای ساخته‌شده، گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمان‌های نیمه‌تمام، گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده ملاحظه و مراتب را در سند قید کنند. بنابراین کلیه ساختمان‌هایی که خرید و فروش آن‌ها از مجاری قانونی صورت می‌گیرد به این گواهی نیاز دارند. به این منظور مالک با در دست داشتن مدارک لازم و همچنین گزارش مهندس ناظر به شهرداری مراجعه و رسماً تقاضای صدور گواهی پایان ساختمان می‌نماید. مأموران شهرداری از ساختمان بازدید می‌کنند و بنای ساخته شده را با مفاد پروانه صادره، گزارش مهندس ناظر و اظهارنظر طرح‌های تفصیلی و مسائل مربوط به بر و کف کنترل می‌کنند. چنانچه بنا با مدارک ذکر شده عیناً مطابقت داشته باشد، عوارض متعلقه محاسبه و دریافت می‌شود و سپس گواهی ساختمان صادر می‌گردد. در این مرحله عدم تطابق بنای ساخته شده با پروانه صادره بر دو نوع است:

(۱) تخلفاتی که رسیدگی به آن‌ها در حدود اختیارات شهرداری است.

(۲) تخلفاتی که رسیدگی به آن‌ها در حدود اختیارات شهرداری نیست.

شهرداری معمولاً مدت اعتباری برای گواهی پایان کار تعیین می‌کند که پس از انقضای آن مدت بایستی مجدداً گواهی تمدید شود. زیرا ممکن است پس از اخذ گواهی ساختمان، خلاقی صورت گیرد و ساختمان با داشتن خلاف، در هنگام فروش به دیگری منتقل شود.

مسئولیت‌های سازندگان بنا در کشورهای پیشرو

در تعدادی از کشورها نظیر انگلستان، فرانسه، آلمان، استرالیا و آمریکا قوانین محکمی در مورد ساختمان‌های مسکونی وجود دارد که به موجب آن‌ها سازنده‌ای که خانه‌ای را به قصد فروش به دیگری می‌سازد دارای مسئولیت جدی در مورد ایستایی، کارکرد و کیفیت اجزایی مختلف ساختمان است و عموماً تا ده سال مسئول رفع اشکالات اساسی آن است. بدون وجود چنین قوانینی ساختمان‌سازی تبدیل به یک حرفه تخصصی نخواهد شد

