«بخشنامه»

موضوع: بخشنامه تسهیل فرآیند اخذ گواهی پایان کار ساختمانی املاک

معاونین محترم / مدیران کل مستقل ستادی
مدیران کل تأمین اجتماعی استان
مدیران درمان تأمین اجتماعی استان
مدیران عامل شرکت ها و موسسات تابعه

باسلام

در اجرای بند «۵» یکهزار و نهصد و سی و سومین صورتجلسه هیأت مدیره مورخ ۹۹/۷/۱۳ و مصوبه بیست و نهمین جلسه شورای عالی فنی و عمرانی مورخ ۹۹/۶/۱۱ درخصوص حل مشکلات جاری در اخذ گواهی پایان کار ساختمانی املاک سازمان، پیامدها و تأثیرات ناشی از آن در احقاق حقوق سازمان و همچنین به منظور روان سازی، سرعت بخشی و انجام فرایند اجرایی و اداری موضوع مذکور با تبیین مسیر کامل اخذ گواهی پایانکار املاک سازمان مبتنی بر تفویض اختیار به واحدهای بیمه‌ای و درمانی استان‌ها با نظارت موثر و مستمر موسسه املاک و مستغلات این بخشنامه تنظیم گردید و بدیهی است واحدهای اجرایی مکلفند اخذ گواهی پایان کار را وفق شرایط مندرج در این بخشنامه انجام دهند.

فصل اول: تعاریف و اصطلاحات بخشنامه

تعاریف و اصطلاحات بخشنامه به شرح ذیل است:

۱- **گواهی پایان کار ساختمانی:** مدرکی است که بعد از به پایان رسیدن فرایند ساخت و ساز با توجه به شناسنامه فنی ملک صادر می‌شود. بعد از صدور گواهی پایان کار ساختمان مشخص می‌شود که ملک از نظر سازمان مسکن و شهرسازی، شهرداری، سازمان نظام مهندسی ساختمان و دیگر ارگان‌های مربوطه کاملاً قانونی ساخته شده و تمامی اصول لازم از جمله ضوابط فنی و شهر سازی و مقررات ملی ساختمان را رعایت کرده است.

www.dotic.ir

«بخشنامه»

۲- **سند مالکیت:** این سند به عنوان مدرکی مستند و قانونی توسط اداره ثبت اسناد و املاک به عنوان مرجع قانونی صادر و ثبت می شود. این مدرک شامل ابعاد و حدود ملک (نسبت به املاک همسایه، گذر و...)، مالکیت و سایر اطلاعات ثبتی و جغرافیایی مربوط به ملک است.

۳- **پروانه ساختمان:** سندی است که توسط شهرداری یا دیگر نهادهای ذیصلاح برای مالکین صادر می شود تا اجازه احداث و ساخت و ساز ساختمان به مالک داده شود.

۴- **عوارض شهرداری‌ها:** قبوض عوارض شهرداری که به طور سالانه صادر می‌شوند، در چهار دسته قرار دارند که مربوط به عوارض نوسازی، بهای خدمات پسماند مسکونی، بهای خدمات پسماند غیر مسکونی و عوارض کسب و پیشه هستند. قبوض با توجه به مصوبه هئیت وزیران برای عوارض نوسازی و با فرمول تعیین شده، چاپ و توزیع می شوند. و بهای خدمات مدیریت پسماند از طریق مصوبه شورای اسلامی شهر محاسبه و توزیع می شود.

۵- **عوارض پسماند:** عوارض سالانه ای که شهرداری بابت حمل و انتقال پسماند هر ملک برای آن وضع کرده و طبق فیش اعلامی، تولیدکننده آن را پرداخت خواهد کرد.

۶- **عوارض کسب و پیشه:** ملاک تعلق عوارض کسب و پیشه به صنوف مختلف، فعالیت در مشاغل مختلف (اعم از کسب و پیشه و تجارت و صنعت) به منظور انتفاع است که سازمان تامین اجتماعی، با توجه به نوع فعالیت واحدهای بیمه‌ای و درمانی، به دلیل این که فرد صنفی نبوده و تنها در راستای انجام وظایف قانونی خود از املاک استفاده می‌کند، مشمول این نوع عوارض نمی‌شود مگر درخصوص بخش‌های تجاری مستقر در واحد مذکور که حسب ضوابط و مقررات باید عوارض مذکور پرداخت شود.

۸- **عوارض نوسازی:** طبق ماده (۲) قانون نوسازی و عمران شهر (مصوب سال ۱۳۴۷) از ابتدای سال ۱۳۴۸ کلیه اراضی و مستحدثات و ساختمان‌های واقع شده در محدوده قانونی شهر، باید عوارض نوسازی ملک خود را که توسط مرجع ذیصلاح تعیین و ابلاغ می‌گردد، پرداخت نمایند.

۹- **نقشه چون ساخت (as built):** نقشه‌ای است که اصلاحات انجام شده بر روی نقشه‌های تایید شده برای ساخت (AFC) را نشان می‌دهد. این اصلاحات ناشی از تغییرات برای سهولت یا برخورد با تجهیز دیگر و یا بر اثر خطا در اجرا می‌باشد. این مدارک نشان دهنده آنچه ساخته شده است می‌باشد.

www.dotic.ir

«بخشنامه»

۱۰- **گواهی تاییدیه آتش نشانی:** منظور از اخذ تاییدیه آتش نشانی، رعایت نمودن کلیه ضوابط و دستورالعمل‌های ایمنی سازمان آتش نشانی می باشد، که کارفرمایان با مراجعه به شهرداری یا دفتر خدمات الکترونیک جهت گرفتن دستورالعمل‌های صادره از سوی سازمان اتش نشانی و با مشاوره شرکت‌های خدمات آتش‌نشانی از روند و چگونگی اجرای این دستورالعمل ها مطلع شده تا بتوانند به صورت دقیق ضوابط ایمنی آتش نشانی را اجرا نمایند.

۱۱- **گواهی استاندارد آسانسور:** کلیه آسانسورها اعم از مسافری، باری و یا هر دو، پله‌های برقی و پیاده‌روهای متحرک باید توسط موسساتی که صلاحیت آنها مورد تأیید سازمان استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران و سایر مراجع ذیصلاح می‌باشد بصورت سالیانه براساس استانداردهای معتبر مورد بازرسی قرار گرفته و گواهینامه سلامت دستگاه‌های مذکور که حاوی نام شرکت، آدرس و تلفن، نام بازرس، تاریخ اعتبار گواهینامه می‌باشد صادر و در داخل کابین و یا در محل مناسب نصب گردد.

۱۲- **تاییدیه استحکام بنا**: شهرداری با توجه به قوانین و مقررات موجود مالک را ملزم به ارائه برگه تأییدیه مهندس ذیصلاح (دارای پروانه اشتغال بکار مهندسی پایه یک و عضو نظام مهندسی ساختمان استان) می‌نماید که اصطلاحاً به این برگه تأیید استحکام ساختمان می‌گویند و طی این برگه مهندس اعلام می‌نماید که از ملک مزبور بازدید نموده و ایستایی ساختمان فوق را گواهی می‌نماید و چنانچه در حین استفاده از ملک مزبور به سبب عدم ایستایی ساختمان حادثه‌ای رخ دهد مهندس مربوطه مقصر حادثه تشخیص داده خواهد شد.

۱۳- **عوارض ایمنی و آتش نشانی:** در شهر تهران شهرداری مکلف است از ابتدای سال ۹۶ به هنگام صدور پروانه ساختمان، عوارض موضوع ماده واحده حوزه ایمنی و آتش‌نشانی را نیز دریافت کند. بر این اساس ساختمان‌های ۱۲ طبقه و بالاتر و همه ساختمان‌های غیرمسکونی ملزم به پرداخت آن بوده و این هزینه به منظور تأمین اعتبارات مورد نیاز احداث و تکمیل تجهیزات ایستگاه‌های آتش‌نشانی هزینه می‌شود. (مستفاد از ماده (۴) مصوبه مذکور «ساختمان‌های تحت مالکیت دستگاه های موضوع ماده پنجم (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری» از جمله ساختمان‌های متعلق به سازمان تامین اجتماعی ملزم به پرداخت عوارض نمی‌باشند، بلکه در اجرای این ماده شهرداری مکلف به بازدید از ساختمان‌ها و بررسی رعایت مقررات و اعلام مراتب عدم رعایت به دستگاه شده است و سازمان موظف است نسبت به رفع ایرادات و اخذ گواهی ایمنی اقدام نماید).

www.dotic.ir

«بخشنامه»

۱۴- **برگ سبز مهندس ناظر:** با آغاز عملیات اجرای ساختمان یک یا چند ناظر (بسته به مشخصات بنا) از طرف سازمان نظام مهندسی ساختمان برای پروژه معرفی خواهند شد. وظیفه ناظر، نظارت بر اجرای صحیح کار است و برگ سبز نظارت تضمینی بر انجام نظارت دقیق توسط ناظر می باشد. ناظر مطابق برگ تعهد نظارت، متعهد به انجام نظارت صحیح وفق مقررات ملی ساختمان می باشد .

۱۵- **مسئول اخذ گواهی پایان کار املاک**: در ستاد مرکزی، اداره کل خدمات و پشتیبانی و در واحدهای صف، هر یک از ادارات کل بیمه‌ای، مدیریت های درمان، شرکت های مأموریتی و مؤسسه املاک و مستغلات می‌باشند که هر یک از املاک متعلق به سازمان به منظور ساخت، بهره‌برداری یا نگهداری در اختیار آنها یا واحدهای زیرمجموعه آنها می‌باشند و مسئولیت اخذ پایان‌کار، پرداخت عوارض و ... به عهده آنان می باشد که در این بخشنامه به اختصار مسئول نامیده می شود.

۱۶- **اقدامات لازم جهت تشکیل پرونده به منظور اخذ گواهی پایان کار ساختمان**:۱- مراجعه به شهرداری و یا دفاتر خدمات الکترونیک شهر و ارائه سند مالکیت ملک ۲- دریافت فیش عوارض کسب و پیشه، پسماند و نوسازی و پرداخت فیش‌ها با تایید موسسه املاک و مستغلات ۳- دریافت تاییدیهٔ عرصه از اداره ثبت اسناد و املاک ۴- دریافت نقشه ازبیلت (چون ساخت) اعیان از سازمان نظام مهندسی ساختمان ۵- تعیین وضعیت تخلفات ساختمانی ۶- دریافت فیش عوارض تخلفات احتمالی از شهرداری یا دفتر خدمات الکترونیک شهر ۷- اعتراض احتمالی به آرای صادره از کمیسیون ماده (۱۰۰) شهرداری ها ۸- دریافت فیش احتمالی جرایم قطعی شده ماده صد قانون شهرداری ها از شهرداری یا دفتر خدمات الکترونیک شهر ضمن اخذ تایید موسسه املاک و مستغلات و پرداخت و ارائه آن به شهرداری ۹- ارائه گواهی تایید آتش نشانی از شرکت های ذی‌صلاح ممهور به مهر سازمان آتش نشانی به دفاتر خدمات الکترونیک شهر ۱۰- ارائه گواهی استاندارد آسانسور از شرکت های ذی صلاح و ممهور به مهر موسسه استاندارد به دفاتر خدمات الکترونیک شهر ۱۱- ارائه گواهی تایید استحکام بنا از مهندس/شرکت ذی صلاح به دفاتر خدمات الکترونیک شهر ۱۲- دریافت و ارائه برگه سبز (اتمام عملیات ساختمانی) از مهندس/شرکت ذی صلاح و ارائه آن به دفاتر خدمات الکترونیک شهر.

www.dotic.ir

«بخشنامه»

فصل دوم: فرایند اخذ گواهی پایان کار ساختمان

۱- مسئول موظف است به شهرداری و یا دفاتر خدمات الکترونیک شهر مراجعه و نسبت به تشکیل پرونده و ارائه مستندات لازم و پرداخت عوارض، جرائم و رفع خلاف مربوط به شرح مندرج در مواد آتی اقدام نماید.

۲- مسئول موظف است پس از ابلاغ بخشنامه لیستی از املاک دارای سند مالکیت و فاقد گواهی پایان کار را تهیه و برای اداره کل فنی مهندسی و اداره املاک و مستغلات سازمان ارسال نماید و متعاقباً اطلاعات و اسناد مورد نیاز جهت آغاز و تکمیل فرآیند اخذ گواهی پایان کار ساختمانی اعم از سند مالکیت، پروانه ساختمان و ... را کتباً از مراجع مختلف سازمان (اداره کل فنی و مهندسی، موسسه املاک و مستغلات، اداره کل امور مالی، شرکت خانه سازی ایران و ...) استعلام و آن مراجع نیز ظرف مدت هفت روز کاری تمامی اطلاعات مورد نیاز را برای مسئول ارسال نمایند.

۳- به منظور حصول اطمینان از امکان اخذ گواهی پایان کار و جلوگیری از صرف هزینه و وقت ضرورت دارد قبل از شروع عملیات اخذ گواهی پایان کار ابتدا موارد ذیل به ترتیب انجام پذیرد:

۳-۱- نسبت به عقد قرارداد با مهندس ذی صلاح اقدام و تاییدیه استحکام بنا را دریافت نماید.

۳-۲- نسبت به عقد قرارداد با شرکت معتبر و واجد صلاحیت صدور تاییدیه آسانسور اقدام و تاییدیه مورد نظر را اخذ نماید.

۳-۳- کلیه استانداردهای مورد نظر سازمان آتش نشانی را دریافت و ملک را مطابق با آن تجهیز و نظر سازمان ناظر را جلب و تاییدیه مورد نظر را اخذ نماید.

۴- در صورت انجام مراحل فوق و اخذ مستندات، مراحل ذیل جهت اخذ پایان کار انجام می‌شود:

۴-۱- مسئول اخذ پایان کار موظف است، پس از اخذ مدارک و تاییدیه‌های لازم، نسبت به تشکیل پرونده در شهرداری و یا یکی از دفاتر خدمات الکترونیک شهر اقدام و ضمن تحویل مدارک مورد نیاز، پرونده ملک را بازگشایی نماید.

۴-۲- مسئول موظف است کلیه فیش های مربوط به عوارض پایدار شهرداری شامل عوارض نوسازی، پسماند، کسب و پیشه را از دفاتر خدمات الکترونیک شهر دریافت و بلافاصله جهت بررسی و تایید به موسسه املاک و مستغلات ارسال و پس از اخذ تاییدیه از موسسه نسبت به پرداخت آن اقدام نماید.

۴-۳- مسئول موظف است کروکی وضع موجود عرصه را به تایید اداره ثبت اسناد و املاک رسانده و گواهی آن را به شهرداری یا دفتر خدمات الکترونیک شهر تسلیم نماید.

www.dotic.ir

«بخشنامه»

۴-۴- مسئول موظف است ضمن عقد قرارداد با مهندس واجدالشرایط و مورد تایید سازمان نظام مهندسی ساختمان، نقشه‌های چون ساخت تایید شده را تهیه و به شهرداری یا دفتر خدمات الکترونیک شهر تحویل نماید.

۴-۵- مسئول موظف است نسبت به عقد قرارداد با مهندس واجد شرایط اقدام و ضمن دریافت برگه سبز ناظر آن را تحویل شهرداری یا دفتر خدمات الکترونیک شهر نماید.

۵- مسئول می‌بایست میزان منابع مالی لازم برای اخذ گواهی پایان کار را پس از تأیید مؤسسه املاک و مستغلات به ترتیب مندرج در بندهای فوق به اداره کل برنامه و بودجه اعلام نماید. اداره کل مذکور موظف است حداکثر ظرف ۱۰ روز نسبت به تأمین اعتبار و ابلاغ آن به واحد مربوط اقدام نماید (وفق موافقتنامه تایید شده توسط اداره کل فنی مهندسی)

۶- در مواردی که مقرر است نسبت به بخشی از مطالبات سازمان تامین اجتماعی از شهرداری در ازای بخشی از هزینه های اخذ گواهی پایان کار تهاتر صورت پذیرد، در صورتی که هزینه های مربوط (اعم از عوارض و جرائم) به ترتیب فوق و یا حسب بندهای آتی مورد تأیید موسسه املاک و مستغلات قرار گرفته باشد. مسئول مراتب را به اداره کل برنامه و بودجه اعلام می نماید اداره کل مذکور موظف است حداکثر ظرف ده روز نسبت به تأمین اعتبار اقدام و به اداره کل بیمه ای استان جهت انجام تهاتر با شهرداری (به صورت چک به چک) اقدام نماید.

۷- اداره کل برنامه و بودجه موظف است در سال جاری کلیه هزینه های لازم جهت اخذ گواهی پایان کار را از محل اعتبارات عوارض ساختمانهای ملکی بیمه ای و درمانی تامین و در صورت عدم کفایت از سایر سرفصل ها پرداخت نماید و هر ساله در بودجه پیشنهادی سازمان،ردیف بودجه مستقلی جهت پرداخت کلیه منابع مالی مورد نیاز اعم از عوارض،جرائم و سایر هزینه های مرتبط با اخذ پایان کار را پیش بینی نماید.

فصل سوم: موارد خاص و نحوه رفع اشکالات و موانع اجرایی اخذ گواهی پایان کار ساختمان

۱- موسسه املاک و مستغلات موظف است پس از دریافت استعلام واحد بهره‌بردار درخصوص عوارض مورد درخواست شهرداری، حداکثر ظرف ۱۰ روز درخصوص پرداخت اصل و نوع عوارض و همچنین میزان آن اظهارنظر نماید. در صورتی که عوارض شهرداری مورد تایید قرار نگیرد مسئول موظف است نسبت به عوارض اعلامی در کمیسیون ماده (۷۷) شهرداری اعتراض و دفاعیات لازم را ارائه نماید. چنانچه رای کمیسیون نیز به ضرر سازمان باشد می‌بایست در مراجع قضایی صالح دعوای حقوقی به خواسته اعتراض به رای کمیسیون ماده (۷۷) شهرداری مطرح گردد و در نهایت مطابق رای قطعی صادره از مرجع قضایی اقدام گردد. در مواردی که اخذ گواهی پایان کار

www.dotic.ir

«بخشنامه»

ساختمان با توجه به دلایل توجیهی فوریت و ضرورت داشته باشد مراتب به اداره کل امور حقوقی و قوانین سازمان جهت بررسی و اتخاذ راهکار مناسب اعلام خواهد شد.

۲- در صورتی که وجود تخلفات ساختمانی مانعی برای دریافت گواهی پایان کار بوده و این تخلفات مربوط به آن دسته از فضاهایی باشد که به صورت غیر ضرور (نظیر سالن‌های ورزشی، ناهارخوری، پارکینگ مسقف در حیاط و غیره) تغییر کاربری داده شده‌اند مسئول موظف است گزارشی از وضعیت تخلفات و ضرورت رفع تخلف و یا تداوم وضع موجود را جهت اتخاذ تصمیم برای موسسه املاک و مستغلات ارسال نماید. مؤسسه مذکور موظف است پس از اخذ نظر اداره کل فنی و مهندسی حداکثر ظرف یک ماه موضوع را بررسی و نتیجه رفع خلاف یا تثبیت آن را جهت اجرا به واحد مربوط ابلاغ نماید.

۳- در مواردی که نوع تخلفات ساختمانی قابل رفع نباشد و همچنین در مواردی که پارکینگ های ساختمان به دلیل کمبود فضا دچار تغییر کاربری شده و یا ساختمان بر اثر تغییر کاربری غیرمجاز با کسری پارکینگ مواجه شده است، مسئول می‌بایست ابتدا با شهرداری مربوط مذاکره و نتیجه مذاکره با شهرداری درخصوص میزان جرائم یا عوارض قابل پرداخت جهت تثبیت وضع موجود را به همراه مستندات برای مؤسسه املاک و مستغلات ارسال نماید مؤسسه موظف است حداکثر ظرف مدت ۲۰ روز نتیجه بررسی را جهت اجرا به مسئول ابلاغ نماید.

۴- مسئول اخذ گواهی پایان کار موظف است پس از اقدام به تثبیت تخلفات ساختمانی وفق نظر موسسه املاک و مستغلات، نسبت به دریافت فیش عوارض تخلفات احتمالی از شهرداری یا دفتر خدمات الکترونیک شهر اقدام و پس از اخذ تایید موسسه املاک و مستغلات آن را پرداخت و به شهرداری یا دفتر خدمات الکترونیک شهر تحویل نماید.

۵- چنانچه پرونده تخلفات ساختمانی از سوی شهرداری در کمیسیون ماده (۱۰۰) شهرداری مطرح و منجر به صدور جریمه شده باشد مسئول موظف است بلافاصله پس از صدور و ابلاغ رأی قطعی کمیسیون ماده (۱۰۰) شهرداری ها، از موسسه املاک و مستغلات استعلام و در صورت تایید رای نسبت به دریافت فیش عوارض تخلفات احتمالی از شهرداری یا دفتر خدمات الکترونیک شهر اقدام و پس از اخذ تایید موسسه املاک و مستغلات آنرا پرداخت و به شهرداری یا دفتر خدمات الکترونیک شهر تحویل نماید. در صورتی که رأی کمیسیون ماده (۱۰۰) به لحاظ نوع جریمه و نحوه محاسبه مورد تأیید نباشد واحد حقوقی استان مربوطه موظف است در مراجع صالح قضایی اقدام به طرح دعوی نماید و در صورتی که اخذ پایان‌کار ضرورت و فوریت داشته باشد مراتب جهت اتخاذ تصمیم در مورد اجرای رای همزمان با ادامه شکایت به اداره کل امور حقوقی و قوانین ارسال می‌گردد.

www.dotic.ir

«بخشنامه»

۶- چنانچه رأی کمیسیون ماده (۱۰۰) شهرداری، دائر بر تخریب بخش های غیرمجاز ساختمان باشد و مؤسسه املاک و مستغلات رأی مذکور را تأیید نماید، مسئول می بایست پس از اخذ نظر اداره کل فنی و مهندسی نسبت به تخریب و اعاده وضع به حالت مجاز اقدام و مراتب را به شهرداری جهت تهیه گزارش رفع خلاف اعلام و عملیات اجرایی را پیگیری نماید. در صورت عدم تأیید وفق قسمت آخر بند (۵) عمل می‌شود.

۷- در صورتی که رأی کمیسیون ماده (۱۰۰) شهرداری به واسطه تغییر غیرمجاز کاربری ساختمان صادر و در رأی صادره اعاده کاربری ساختمان به وضع سابق پیش بینی شده باشد در صورت تأیید غیرمجاز بودن کاربری فعلی ساختمان توسط مؤسسه املاک و مستغلات و اداره کل فنی مهندسی، واحدهای اجرایی موظف به اجرای رأی کمیسیون ماده (۱۰۰) شهرداری می‌باشند. در صورت عدم تایید وفق قسمت آخر بند (۵) عمل خواهد شد.

۸- در کلیه مواردی که رأی کمیسیون ماده (۱۰۰) شهرداری ها صادر و ابلاغ می شود واحدهای بهره بردار ساختمان موظفند حداکثر ظرف ۱۰روز از تاریخ ابلاغ رأی، نسبت به تجدیدنظرخواهی از آن اقدام نمایند. در تمام مواردی که پرونده املاک در کمیسیون ماده (۱۰۰) شهرداری در جریان است، مسئول می بایست با همکاری موسسه املاک و مستغلات و عنداللزوم اداره کل فنی مهندسی نسبت به تنظیم لایحه دفاعیه مناسب اقدام و در جلسات مربوط شرکت نماید.

۹- چنانچه اخذ گواهی پایان کار به دلیل قرار گرفتن بخشی از فضای املاک سازمان در محدوده طرح های شهری مستلزم واگذاری آن به شهرداری و اصلاح سند مالکیت سازمان باشد مسئول موظف است با شهرداری مذاکرات مربوط به نحوه واگذاری و شیوه تعیین ثمن یا معوض را انجام و گزارش را جهت بررسی به مؤسسه املاک و مستغلات ارائه نماید. مؤسسه املاک موظف است عنداللزوم با همکاری اداره کل فنی مهندسی در اسرع وقت ضرورت واگذاری و نحوه توافق با شهرداری را بررسی و گزارش را به همراه مستندات حداکثر ظرف مدت پانزده روز به مسئول ارسال نماید. مسئول موظف است پس از اخذ نظر اداره کل امور حقوقی و قوانین (حداکثر ظرف مدت ده روز)، تصمیم لازم جهت رفع مانع مذکور اتخاذ نماید. چنانچه واگذاری و اصلاح سند مورد تأیید قرار گیرد پس از اخذ نظریه کارشناسی در اجرای تبصره (۲) ماده (۳۶) آیین نامه معاملات سازمان اقدام لازم جهت واگذاری و اصلاح سند انجام خواهد شد. ضمنا در صورتی که ارزش ملک موضوع واگذاری تا سقف معاملات متوسط باشد اختیار مدیرعامل مندرج در تبصره مذکور به مدیران بیمه‌ای و درمانی استانها تفویض می‌گردد و مازاد بر نصاب معاملات متوسط،واگذاری منوط به اخذ مجوز از هیات مدیره سازمان است.

www.dotic.ir

«بخشنامه»

۱۰- درخصوص ساختمان‌های موجود که قبل از تصویب طرح جامع شهر احداث بنا گردیده و فاقد پروانه ساخت است مسئول موظف است نسبت به تثبیت حقوق مکتسبه بنا با توافق شهرداری مربوط اقدام و پس از پرداخت حقوق قانونی و رعایت تشریفات فوق الذکر نسبت به اخذ گواهی پایان کار اقدام نماید. درخصوص ساختمان‌هایی که احداث آنها پس از طرح جامع شهری بوده و فاقد پروانه ساختمانی می باشد در صورتی که شرایط دریافت گواهی پایان کار را داشته باشند می بایست نسبت به توافق با شهرداری جهت تثبیت بنا و سپس اخذ گواهی پایان کار به ترتیب مقرر در بندهای فوق اقدام گردد. در هر حال هرگونه توافق با شهرداری مستلزم اخذ تأییدیه مؤسسه املاک و مستغلات می باشد. در صورتی که این قبیل ساختمان‌ها فاقد شرایط دریافت گواهی پایان کار باشند مراتب جهت اتخاذ تصمیم در مورد بقاء و یا تخریب ساختمان و یا حفظ وضع موجود به مؤسسه املاک و مستغلات گزارش و حسب نظریه مؤسسه مذکور و تأیید اداره کل فنی مهندسی و اداره املاک و مستغلات سازمان عمل خواهد شد.

۱۱- هیچ یک از واحدهای بهره بردار نمی‌تواند بدون رعایت تشریفات قانونی مربوط به شهرداری ها و بدون اخذ مجوز کتبی از ناظر، خارج از محدوده پروانه ساختمانی و یا گواهی پایان کار، تغییراتی در ساختمان و یا فضای خارج از آن ایجاد نماید که منجر به اخطار شهرداری و یا طرح موضوع در کمیسیون ماده (۱۰۰) شهرداری ها و یا مانع اخذ گواهی پایان کار گردد در غیر این صورت اقدام انجام شده به عنوان تخلف اداری محسوب و با متخلفین برخورد قانونی صورت گرفته و مسئول جبران خسارات وارده به سازمان خواهند بود.

۱۲- در مواردی که شرکت سرمایه گذاری خانه سازی ایران و یا سایر شرکت ها و مؤسسات تابعه مجری احداث ساختمان یا پروژه های عمرانی و تکلیفی می باشند موظفند پس از خاتمه و تحویل قطعی پروژه نسبت به اخذ گواهی پایان کار و تحویل آن به بهره بردار اقدام نمایند شرکت ها و مؤسسات مذکور در فرآیند اخذ گواهی پایان کار موظف به رعایت کلیه شرایط و ترتیبات مندرج در این بخشنامه می باشند.

۱۳- واحدهای اجرایی سازمان در زمان انعقاد قرارداد ساخت و احداث پروژه های تکلیفی موظفند در قرارداد مربوط، الزام شرکت ها و مؤسسات تابعه به اخذ پروانه ساختمانی و گواهی پایان کار ساختمان را در قرارداد درج و ضمانت اجرای عدم انجام آن را درصدی از مبلغ کل پروژه تعیین نمایند بدیهی است هرگونه تسویه حساب و آزاد سازی تضمین اخذ گواهی پایان کار در زمان تحویل قطعی، موکول به اخذ گواهی پایان کار و ارائه آن می باشد.

www.dotic.ir

«بخشنامه»

۱۴- در پروژه های تکلیفی هزینه های لازم جهت پرداخت مبالغ عوارض و جرائم متعلقه پس از تأیید وفق این بخشنامه از محل اعتبارات اجرای طرح پرداخت و در هزینه های پروژه منظور خواهد شد. مگر اینکه وقوع تخلفات ساختمانی ناشی از اقدام این قبیل شرکت ها در عدول از محدوده پروانه ساختمان باشد که در این صورت جرائم مطالبه شده در اجرای آراء کمیسیون های ماده (۱۰۰) شهرداری به عهده شرکت ها و مؤسسات تابعه مجری ساخت بوده و به عنوان هزینه های پروژه مورد قبول نمی باشد.

۱۵- در مواردی که نیاز به ارایه گواهی تایید نما و همچنین فضای سبز باشد (ویژه شهرداری تهران) مسئول می‌بایست اقدام لازم را نسبت به اخذ گواهی مذکور از مراجع ذی صلاح انجام دهد.

۱۶- واحدهای بهره بردار املاک سازمان پس از ابلاغ این بخشنامه موظفند اقدام لازم جهت شروع عملیات وفق این بخشنامه را به عمل آورده و گزارش پیشرفت اقدامات خود را هر سه ماه یکبار ارسال نمایند.

۱۷- اداره املاک و مستغلات موظف است نسبت به حسن عملکرد واحدهای بهره بردار اقدام و عنداللزوم نسبت به نظارت بر رفع موانع و تسریع در پیشبرد اقدام نماید.

مسئول حسن اجرای این بخشنامه مدیران کل بیمه ای، مدیریت های درمانی، معاونین و مدیران ستادی، مدیرعامل مؤسسه املاک و مستغلات، مدیرعامل شرکت خانه سازی تأمین اجتماعی و سایر شرکت های مأموریتی مرتبط می باشند.

مصطفی سالاری

www.dotic.ir