



**Namatek**  
True Education

# Technical Certificate of Building

[www.namatek.com](http://www.namatek.com)

آشنایی با شناسنامه  
فنی ساختمان در ۵ گام

## فهرست مطالب

۱. شناسنامه فنی ساختمان چیست؟ ( Technical Certificate of Building )
۲. موارد مندرج در شناسنامه
۳. تفاوت شناسنامه فنی با شناسنامه فنی و ملکی ساختمان
۴. نهادهای صادرکننده شناسنامه
۵. مدارک مورد نیاز برای صدور شناسنامه فنی ساختمان

هر ساختمانی یک شناسنامه به نام شناسنامه فنی ساختمان دارد که اطلاعات مهم در آن درج می شوند. در هنگام پیش خرید خانه، فاکتورهای قیمت و ظاهر، معیارهای اصلی نیستند؛ بلکه بررسی وضعیت ساخت و ساز و مطابقت آن با استانداردهای فنی از مهم ترین ویژگی ها به شمار می رود. با ما همراه باشید تا به طور کامل با شناسنامه فنی ساختمان آشنا شوید.

## #1 شناسنامه فنی ساختمان چیست؟ (Technical Certificate of Building)

شناسنامه فنی ساختمان یکی از اسناد مهمی است که هر ساختمان، در فرآیند قانونی دریافت می کند. در این شناسنامه اطلاعات عمومی و فنی ملک نوشته شده است. این شناسنامه به صورت یک دفترچه است که هنگام خرید و فروش ملک مورد استفاده قرار می گیرد. ابعاد آن به صورت یک صفحه ۲۲/۵\*۱۶/۵ سانتی متر مربع می باشد؛ برگ های اصلی آن از جنس کتان و دارای جلد گالین گور طلایی رنگ است. این شناسنامه به صورت همسان در کل کشور استفاده می شود.



## #۲ موارد مندرج در شناسنامه

مشخصاتی که در شناسنامه فنی درج می شوند عبارت اند از:

- مشخصات سازه
- اطلاعات فنی تجهیزات
- مشخصات دیوار و نماها
- نام مهندس ناظر و مجری
- نام مهندس طراح
- اطلاعات فنی تجهیزات
- تاسیسات نصب شده
- مشخصات آسانسور
- اطلاعات معماری

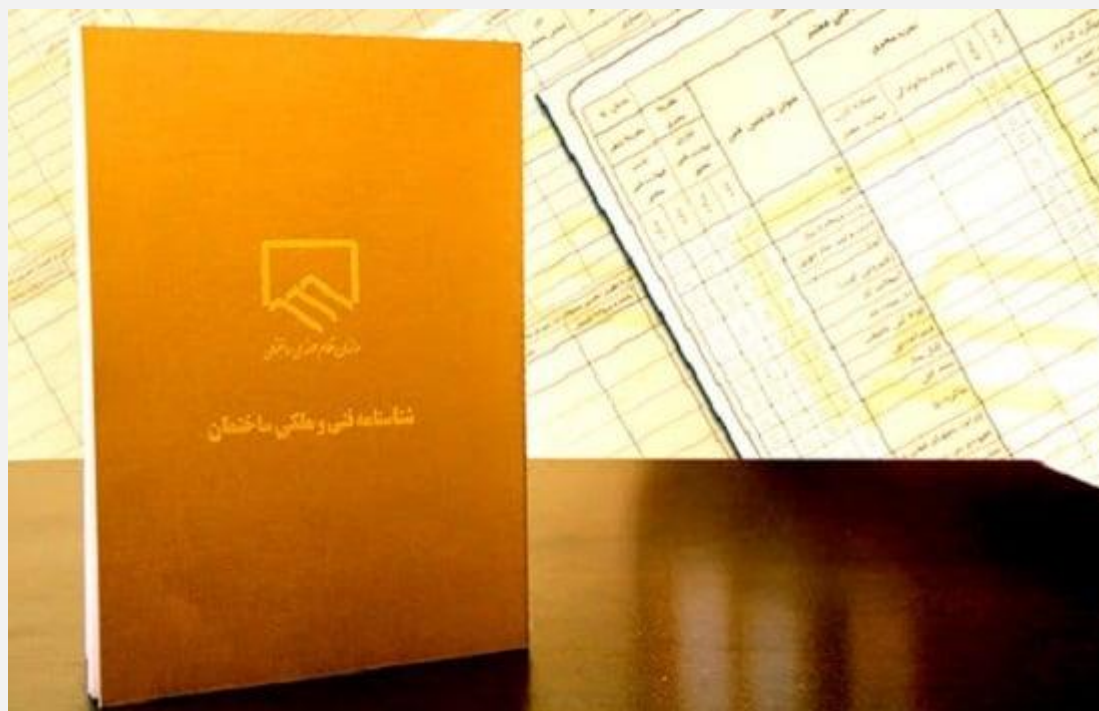
از نظر قانونی دریافت شناسنامه فنی ساختمان اجباری نیست. همچنین هزینه زیادی هم ندارد و صدور آن تنها به خواست سازندگان است. هدف از صدور این شناسنامه تضمین برآورده شدن انتظارات مشتریان در بازار مسکن و ارتقای کیفیت عملیات ساختمان سازی است.



## #۳ تفاوت شناسنامه فنی با شناسنامه فنی و ملکی ساختمان

شناسنامه فنی با شناسنامه فنی و ملکی مشابهت اسمی دارند؛ ولی تفاوت هایی بین آن ها هست:

- قانون صدور شناسنامه فنی در سال ۱۳۸۹ تصویب شده است؛ اما شناسنامه فنی و ملکی که برای کنترل ساختمان است به سال ۱۳۷۴ باز می‌گردد.
- شناسنامه فنی زمانی صادر می‌شود که هنوز ساخت و ساز یک ملک شروع نشده است؛ ولی شناسنامه فنی و ملکی بعد از اتمام ساخت و ساز صادر می‌شود.
- شناسنامه فنی ساختمان، دارای اطلاعات کلی ساختمان مانند اطلاعات معماری، سازه‌ها و تاسیسات است. در حالی که در شناسنامه فنی و ملکی رعایت قوانین ملی مرتبط با ساخت و ساز و قوانین و مقررات شهرسازی ذکر می‌شود.



شناسنامه فنی، سند مهمی برای سازندگانی است که می‌خواهند ملک را به صورت پیش فروش به مشتریان واگذار کنند. افرادی که می‌خواهند ملکی را پیش خرید کنند با استفاده از شناسنامه فنی از تمامی جزئیات ملک آگاه

می شوند. مثلا این که آیا مصالح به کار رفته در ساخت و ساز ایمن هستند یا خیر؟

## #۴ نهادهای صادرکننده شناسنامه

شناسنامه فنی ساختمان توسط سازمان های نظام مهندسی در استان ها صادر می شود. این سازمان ها بنا به درخواست مجریان پروژه های ساختمانی، شناسنامه فنی را بر اساس اطلاعاتی که وزارت مسکن و شهرسازی در اختیار آن ها قرار می دهد، صادر می کنند. هزینه و تعرفه های صدور شناسنامه فنی سالانه در شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی تعیین می گردد. کلیه مالکان ساختمان ها وظیفه دارند این هزینه ها را پرداخت کنند.



# #۵ مدارک مورد نیاز برای صدور شناسنامه فنی

## ساختمان

مدارکی که سازنده برای دریافت شناسنامه فنی ساختمان باید تحویل نهاد مربوطه دهد، عبارت اند از:

- کپی شناسنامه مالک
- کپی کارت ملی مالک
- فتوکپی سند مالکیت
- گواهی عدم خلافی

برای صدور شناسنامه فنی باید طبق روال زیر عمل کنید:

- تکمیل فرم های پیش نویس شناسنامه و وارد کردن اطلاعات فنی ساختمان
- ارائه اطلاعات تکمیل شده همراه با گواهی عدم خلافی، کارت ملی و کپی سند مالکیت به سازمان نظام مهندسی
- پرداخت هزینه های مربوطه
- بازدید یک مهندس ناظر از ساختمان به صورت حضوری برای بررسی صحت اطلاعات وارد شده و همچنین ارزیابی کیفیت فنی ساخت و ساز



- در صورت تایید مهندس ناظر، ارسال درخواست صدور شناسنامه فنی توسط سازمان نظام مهندسی به شهرداری منطقه
- صدور سند رسمی شناسنامه فنی و تحویل آن به مالک

این شناسنامه در دو برگه تهیه می شود که یکی نزد مالک و دیگری نزد شهرداری و یا سایر مراجع قانونی برای صدور پروانه باقی می ماند.



صدور کلیه تاییدیه های مندرج در قانون پیش فروش بر عهده مهندسین ناظر است. با توجه به مواردی که اشاره شد برگه شناسنامه فنی هم برای فروشنده و هم برای خریدار یک سند مهم محسوب می شود. البته این سند برای پیش فروش ساختمان است تا خریدار از جزئیات اطلاعات ساختمان آگاهی یابد. بعد از اتمام کار ساخت و ساز، واحد تحویلی به مشتری، با اطلاعات مندرج در این شناسنامه انطباق داده می شود. در

صورت هرگونه مغایرت با اطلاعات شناسنامه، سازنده تحت پیگرد قانونی قرار می گیرد.

شناسنامه فنی برای هر واحد به شکل جداگانه صادر می شود که شامل موارد زیر است:

- شماره ثبت
- دبیرخانه
- تاریخ صدور
- شماره مسلسل اختصاصی

و...