

۱۴۰۳/۰۸/۰۹

بسمه تعالی



شماره: ۱۴۰۳/۰۸/۰۹
تاریخ: ندارد
پیوست:

جهش تولید با مشارکت مردم

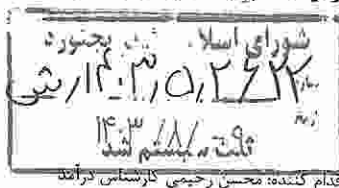
جناب آقای عین بیگی
رئیس محترم شورای اسلامی شهر بجنورد

موضوع: تعرفه پیشنهادی عوارض محلی و آئین نامه ارزش معاملاتی ساختمان
موضوع تبصره ۱۱ ماده صد سال ۱۴۰۴

با سلام و احترام

برابر ماده ۳۰ آئین نامه مالی شهرداریها و مستند به قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب سال ۱۴۰۱ به پیوست تعرفه پیشنهادی عوارض محلی و آئین نامه ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره ۱۱ ماده صد سال ۱۴۰۴ شهرداری بجنورد جهت تصویب بحضور ارسال می گردد، خواهشمند است نظریه اعضای محترم شورای اسلامی شهر را به این شهرداری امر به ابلاغ فرمایید.

محمدرضا کشمیری
شهردار
شماره ۲۴

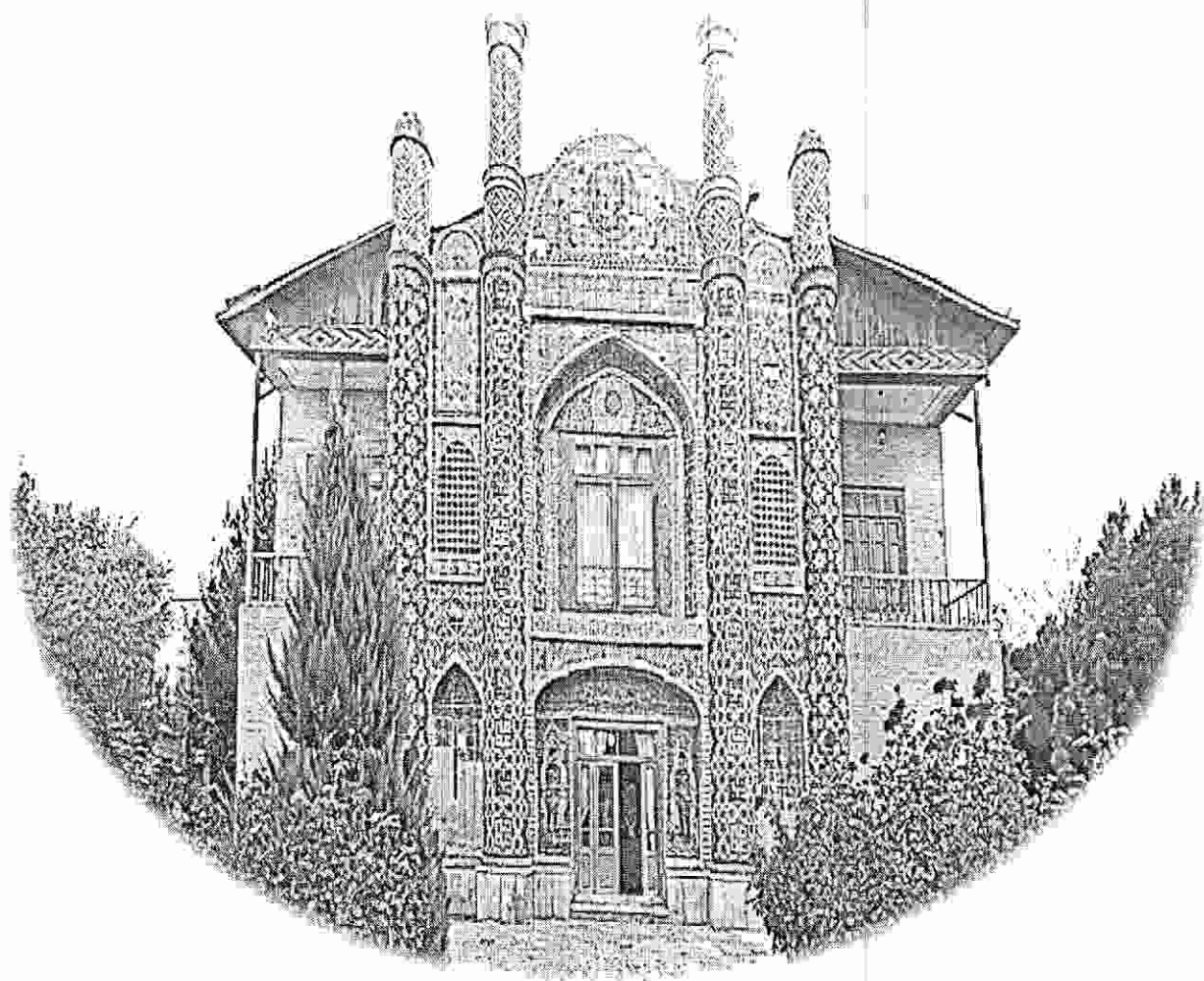


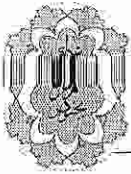
www.BojnordCity.ir

آدرس: خراسان شمالی - بجنورد، بلوار دولت، شهرداری مرکزی بجنورد
تلفن: ۴ - ۵۵۸۳۲۲۲۲۱۱ - ۵۵۸۳۲۲۲۲۹۴ - ۵۵۸۳۲۲۲۲۱۰۹ - ۵۵۸۳۲۲۲۲۱۰۹

سال ۱۴۰۴

عوارض محلی شهرداری. بخورد





فهرست

صفحه ۲

الفصل اول تعاریف

صفحه ۳

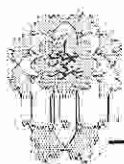
عوارض مربوط به مستحقات

- ۱- عوارض زیربنا (مسکونی) صفحه ۸
- ۲- عوارض زیربنا (غیر مسکونی اعم از تجاری، اداری، فرهنگی، ورزشی و نظایر آن) صفحه ۱۱
- ۳- عوارض تراکم تا حد مجاز مسکونی صفحه ۱۳
- ۴- عوارض تراکم تا حد مجاز غیر مسکونی (غیر مسکونی اعم از تجاری، اداری، فرهنگی، ورزشی و نظایر آن) صفحه ۱۴
- ۵- عوارض تجدید پروانه ساختمانی صفحه ۱۶
- ۶- عوارض بر بالکن و پیش آمدگی ساختمان صفحه ۱۷
- ۷- عوارض مستحقات واقع در محوطه املاک (آلاچیق، پارکینگ مسقف، استخر، ...) صفحه ۱۸
- ۸- عوارض آتش نشانی در هنگام صدور پروانه ساختمانی صفحه ۱۹
- ۹- عوارض صدور مجوز احداث و نصب تاسیسات شهری صفحه ۲۰

عوارض مربوط به اراضی

- ۱۰- عوارض صدور مجوز حصار کشی و دیوار کشی برای املاک فاقد مستحقات صفحه ۲۲
- عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرحهای عمران و توسعه شهری
- ۱۱- عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرحهای عمران و توسعه شهری صفحه ۲۴
- ۱۲- عوارض بر ارزش افزوده ناشی اجرای طرحهای توسعه شهری برای موارد تعیین و تغییر کاربری عرصه صفحه ۲۶
- ۱۳- عوارض بر مشاغل (دائم و موقت) صفحه ۲۸
- ۱۴- عوارض قطع درختان صفحه ۳۰
- ۱۵- عوارض بر تابلوهای تبلیغاتی محیطی به غیر از تابلوهای معرفی صفحه ۳۱
- تقسیم و تشویق صفحه ۳۶-۳۹





مقدمه و تعاریف

عوارض محلی: وجوهی است که برای تأمین بخشی از هزینه های شهر و روستا بر مواردی اعم از اراضی، مستحقات، تأسیسات، تبلیغات معابر و فضای های درون شهری و روستایی و ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری و روستایی و دارایی های غیرمنقول مطابق قوانین و مقررات وضع می گردد.

پیشنهاد دهنده: اولین مرجع اقدام کننده درخصوص عوارض، که معمولاً شهرداری، وزارت کشور یا دولت می باشد.
مرجع تصویب کننده: مرجعی که قانون اختیار تصویب عوارض را به آن اعطاء نموده است (مجلس شورای اسلامی، رئیس جمهور، دولت، شورای اسلامی شهر و ...)

مرجع تأیید کننده: مرجعی که مصوبه عوارض را تأیید می نماید (وزارت کشور، هیأت تطبیق مصوبات شورای اسلامی شهرستان یا قوانین) زمان شروع وصول عوارض: تاریخ شروع وصول عوارض در صورتیکه در مصوبه مربوطه قید نشده و مصوبه تا پایان بهمن هر سال تشریفات قانونی را طی و اعلان عمومی گردیده باشد از اول سال بعد قابل وصول می باشد.

دوره یا مقاطع وصول عوارض: وصول عوارض براساس قوانین مربوطه دوره های خاصی (دوماهه، سه ماهه، یکساله و ...) دارند برای هر یک از عوارض دوره یا زمان وصول آن برابر قوانین مربوطه تعیین می گردد.

منطقه وصول عوارض: عوارض شهرداری در محدوده یا حریم شهر قابل وصول می باشد.

ضمانت اجرایی وصول: هر عوارض ضمانت اجرایی خاص خود را دارد که باتوجه به قوانین و مقررات مربوط به آن اجرا می گردد.

(P) = به استناد دفترچه الگوی ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک سال ۱۴۰۳ ابلاغی توسط اداره کل امور مالیاتی خراسان شمالی به شماره ۱۲۹/۳۴۸۲/د مورخه ۱۴۰۲/۱۲/۱۰ و با اعمال ۱۱/۵ درصد ارزش معاملاتی املاک (معابر) ذکر شده در جدول دفترچه فوق برابر تصویب نامه شماره ۱۲۵۹۱۸/ت/۶۳۲۴۲ هـ مورخه ۱۴۰۳/۰۸/۲۰ هیئت وزیران، برای محاسبه عوارضات در عرصه های مسکونی از ارزش معاملاتی ردیف مسکونی، عرصه های تجاری از ارزش معاملاتی ردیف تجاری و عرصه اداری از ارزش معاملاتی ردیف اداری استفاده می گردد که در این تعرفه بعنوان (P) ذکر شده است.

شاخص محاسبه عوارض: در راستای بندهای ۷ و ۸ جزء الف تبصره یک ماده ۲ قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاری ها و رعایت ماده ۸ دستورالعمل اجرایی عناوین و بهای خدمات ابلاغی وزارت کشور به شماره ۱۶۶۰۵۱ مورخه ۱۴۰۳/۹/۲۸ و مطابق تبصره ۲ ماده ۷ همان دستورالعمل، ارزش معاملاتی املاک ماده ۶۴ قانون مالیاتهای قانون مستقیم ابلاغی توسط اداره کل امور مالیاتی خراسان شمالی با ضریب تعدیل پیوست (V) برای محاسبه عوارض سال ۱۴۰۴ مورد استفاده قرار می گیرد.

محدوده شهر: عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد، شهرداری علاوه بر اجرای طرح های عمرانی، تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود، کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارد (ماده ۱۰ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴)

حریم شهر: عبارت است از قسمتی از اراضی بلافضل پیرامون محدوده شهر که کنترل و نظارت شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید.

طرح تفصیلی: طرح تفصیلی عبارت است از طرحی است که براساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر نحوه استفاده از زمینهای شهری در سطح محلات مختلف شهر، موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان و تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری، تراکم پذیری و اولویتهای مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می شود و نقشه ها و مشخصات مربوط به مالکیت براساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می گردد.



تراکم جمعیتی: نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به کل سطح آن محدوده، تراکم جمعیتی نامیده می شود.

تراکم خالص جمعیتی: نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به سطح اختصاص یافته به کاربری مسکونی در آن محدوده، تراکم خالص جمعیتی نامیده می شود.

تراکم ویژه: تراکم ساختمانی متفاوت با حدود تعیین شده در محدوده هایی خاص از شهر، که قابلیت تسری به سایر نقاط را ندارد.

تراکم ساختمانی مجاز: نسبت سطح کل زیربنای خالص طبقات به مساحت کل همان پلاک یا قطعه زمینی که ساختمان در داخل آن احداث می شود.

سطح زیربنا: مجموع سطوح ساخته شده در کلیه طبقاتی که در یک قطعه زمین احداث می شود.

سطح زیربنای خالص طبقات: سطح خالص مفید طبقات که عبارت است از تفاضل سطح کل ناخالص با کسر تمام فضاهای عمومی و مشاعات (راهروهای عمومی، پارکینگ ها، پله های عمومی، آسانسورها، نورگیرها و مانند آن).

پروانه ساخت: مجوزی است که شهرداری صادر نموده و برای احداث انواع ساختمان در اختیار مالک قرار می دهد. صدور پروانه باید قبل از شروع به ساخت اقدام شود و انجام هرگونه ساخت و ساز بدون پروانه غیرقانونی می باشد و مراجع مربوطه موظف به جلوگیری از ادامه ساخت و ساز می باشد.

تبصره: به استناد ماده ۱۹ دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره (۱) ماده (۲) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها به شماره ۱۶۶۰۵۱ مورخه ۱۴۰۳/۹/۲۸ شهرداریها مکلفند به موجب ماده (۵۹) قانون رفع موانع تولید، رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور حداکثر تا یک هفته پس از پرداخت نقدی یا تعیین تکلیف نحوه پرداخت عوارض به صورت تسویه حساب ضوابط مربوطه، نسبت به صدور و تحویل پروانه ساختمانی متقاضی اقدام نماید. دریافت هرگونه وجه به صورت علی الحساب قبل صدور فیش قطعی عوارض یا بهای خدمات ممنوع می باشد.

واحد مسکونی: فضا یا محوطه ای است محصور که دارای امکانات زیستی بوده و دسترسی مستقل به معبر عمومی (کوچه، خیابان، بازار، میدان و ...) یا به معبر اختصاصی (راهروی مشترک، راه پله مشترک و ...) داشته باشد. (ص ۱۰ طرح تفصیلی)

واحد مسکونی تک واحدی: منظور از واحد مسکونی تک واحدی، اعیانی است که در سطح یا ارتفاع بیش از یک واحد مستقل احداث نگردد.

مجموع مسکونی: منظور از واحد مسکونی چند واحدی، اعیانی است که با اخذ مجوز لازم از شهرداری در سطح یا ارتفاع بیش از یک واحد مسکونی احداث گردد.

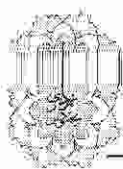
واحد تجاری: عبارتست از کلیه ساختمان هایی که برابر تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری به منظور کسب و پیشه و تجارت احداث گردیده و یا در آنها واحدهای صنفی تحت پوشش قانون نظام صنفی و یا واحدهای تابع قانون تجارت و یا قوانین خاص فعالیت داشته باشند. (مؤسسات عمومی، دولتی، غیردولتی، وابسته به دولت و نهادهای انقلاب اسلامی که با اصول بازرگانی اداره می شوند و مشمول پرداخت مالیات هستند در این تعرفه واحد تجاری محسوب می شوند).

مجموع تجاری: مجتمع تجاری عبارت است از مجموعه واحدهای تجاری و دفتر کار در یک مالکیت یا تعداد ۴ واحد تجاری یا بیشتر که دارای ورودی ها و فضاهای عمومی مشترک یا بصورت خطی در ارتباط با یکدیگر می باشند و غیر از آن تک واحدی محسوب می گردد.

تبصره: ساختمان بانکها و مؤسسات مالی و اعتباری به صورت تجاری می باشند.

واحد صنعتی: کلیه ساختمان هایی که به منظور استفاده صنعتی و ایجاد کارگاه های صنعتی احداث شده و یا می شوند و دارای موافقت اصولی از مراجعی مانند وزارت جهادکشاورزی، صنایع و معادن می باشند.





تبصره: موسسات دولتی و وابسته به دولت و نهادهای انقلاب اسلامی مشروط به اینکه با اصول بازارگانی اداره شده و مشمول پرداخت مالیات باشند از نظر پرداخت عوارض، تجاری محسوب می گردند. بدیهی است در صورت داشتن یکی از شروط فوق عوارض بصورت اداری محاسبه خواهد شد.

تفکیک: تقسیم یک قطعه زمین به دو یا چند قطعه زمین کوچک تر با ایجاد دسترسی های عمومی مناسب به نحوی که بتوان از نظر ثبتی هر یک از اجزای حاصله را به طور مجزا مورد تملک قرار داد.

افراز: افراز عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک با شرکاء به عبارت دیگر تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم آنان یا تقسیم مال منقول و یا غیرمنقول، خواه به تراضی باشد یا به حکم دادگاه، در این زمان افراز در غیرمنقول به کار می رود برعکس تقسیم که عموم و شمول دارد نسبت به هرگونه مال.

مشاغل (واحد صنفی): هر واحد اقتصادی که فعالیت آن در محل ثابت یا وسیله سیار باشد و توسط فرد یا افراد صنفی یا اخذ پروانه کسب دایر شده باشد، واحد صنفی شناخته می شود.

حداقل تفکیک زمین (حد نصاب تفکیک): حداقل مساحتی است که زمین ها را برای کاربرد خاص می توان تفکیک نمود و تفکیک زمین به میزان کمتر از آن مجاز نیست.

قابلیت تجاری: نوعی از کاربری اراضی طبق طرح تفصیلی و متعلق به املاک حاشیه معابر بیشتر از ۱۲ متر می باشد که قابلیت احداث واحد یا واحدهای تجاری را داشته باشد.

عدد شاخص تقسیم: مبنای تعیین تعداد واحد مسکونی و تجاری طبق حوزه های تراکمی مصوب طرح جامع، طبق طرح تفصیلی عدد شاخص تقسیم در حوزه تراکمی کم ۴۵ مترمربع، متوسط و زیاد ۴۰ مترمربع و تراکم آپارتمانی ۳۰ مترمربع و کاربری تجاری ۳۰ مترمربع و ۳۵ متر مربع مسکونی در بافت فرسوده و ناکارآمد (به استناد مصوب کمیسیون ماده ۵ مورخه ۱۴۰۳/۲/۲۹) می باشد.

کاربری: نوع استفاده و بهره برداری از زمین و مستحذات ایجاد شده در آن زمین. در جدول شماره ۱ تعاریف کاربری های شهری و در جدول شماره ۲ عملکردهای مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری براساس مصوبه سال ۱۳۸۹ شورای عالی شهرسازی و معماری آمده است. (جداول تعاریف کاربری آخر دفترچه آورده شده است)

کاربری اولیه: منظور از کاربری اولیه شامل سوابق در شهرداری و یا طرح مصوب سال ۱۳۸۱ برای حواشی و سال ۱۳۸۵ برای بافت میانی می باشد

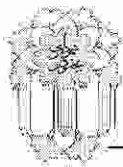
تغییر کاربری: استفاده از زمین یا ساختمان به منظور کاربری غیر از کاربری مصوب در طرح های توسعه شهری یا مجوزهای صادره.

زیر زمین: قسمتی از ساختمان که تمام یا بخشی از آن پایین تر از کف طبیعی (در زمین های شیب دار نقطه میانی طول یا عرض مجاور معبر) قرار گرفته و ارتفاع روی سقف آن از کف متوسط گذر مساوی یا کم تر از ۱۴۰ سانتی متر باشد.

همکف: بخشی از ساختمان که هم تراز کف و یا به اندازه کمتر از یک طبقه بالاتر از کف قرار گرفته باشد و حداکثر ۲۰٪ آن پایین تر از کف زمین طبیعی باشد.

پیلوت: تمام یا قسمتی از طبقه همکف ساختمان که بصورت فضای سرپوشیده بوده و از یک یا چند طرف فاقد دیوار محصور کننده می باشد و در زیر تمامی یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می گیرد. پیلوت جزء فضاهای مشاع ساختمان بوده و استفاده مسکونی از آن صورت نمی گیرد.

نیم طبقه (میان طبقه): طبقه ای واقع بین هر یک از طبقات اصلی ساختمان که حداکثر یک سوم مساحت طبقه زیر خود را داشته باشد.



ارتفاع بنا: فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان تا رقوم کف براساس معبر مجاور قطعه زمین است که در معابر شیب دار بر اساس رقوم وسط طول یا عرض قطعه مجاور گذر محاسبه می شود. ارتفاع خرپشته، اتاقک آسانسور، برج خنک کننده، دودکش، منبع آب ذخیره، آنتن و مانند آن در محاسبه ارتفاع منظور نمی شوند.

پیش آمدگی ساختمان (کنسول): قسمتی از ساختمان که در مجاورت گذر یا معبر قرار دارد و نسبت به پرنهایی قطعه زمین بعد از رعایت بر اصلاحی دارای بیرون زدگی است.

تعمیرات اساسی ساختمان: هر نوع تعمیر، ترمیم و تغییر در اسکلت ساختمان اعم از ستونها، سقف، دیوارهای باربر، فنداسیون که از نظر ایمنی و ایستای ساختمان ضروری می باشد و انجام آن نیاز به اخذ مجوز از شهرداری دارد.

۱- تا مادامی که مالکین و یا قائم مقام آنها تغییری در وضعیت ملک، خود اعم از واحدهای مسکونی، اداری، تجاری، آموزشی، ورزشی، مذهبی، پزشکی، درمانی و غیره بوجود نیاورند که مغایر با مفاد پروانه ساختمان و نقشه تأیید شده از سوی شهرداری نباشد، عوارض تحت عنوان تعمیرات به آنان تعلق نخواهد گرفت.

۲- این عوارض شامل تعمیرات جزئی یا داخلی (نقاشی، کف سازی، تعویض درب مسکونی و تجاری در صورت داشتن مجوز تجاری، مرمت دیوار، تماسازی و نازک کاری مشروط به عدم افزایش سطح زیربنا) نخواهد شد، لذا تعمیرات جزئی قابلیت وصول ندارد و صرفاً تعمیرات و تغییرات اساسی مطابق ضوابط طرح تفصیلی نیاز به اخذ مجوز از شهرداری و اخذ تعهد محضری دارد.

۳- چنانچه مالک یا قائم مقام قانونی وی بدون دخل و تصرف و یا تغییر در ارتفاع ساختمان و ارتفاع طبقه و سقف بی آنکه از مفاد پروانه ساختمانی و نقشه مورد تأیید شهرداری عدول نماید و صرفاً نسبت به تعویض سقف اقدام کند، پس از تأیید واحد فنی و شهرسازی این عوارض از وی قابل وصول می باشد.

۴- تعویض سقف املاک مسکونی موجود قدیمی (با مصالح اولیه گل و چوب) در حال تخریب که امکان نوسازی ندارند مشمول تعمیرات اساسی نمی گردد.

۵- مجوز تعمیرات اساسی ساختمان در املاکی که در تعریض می باشند امکانپذیر نمی باشد و می بایست عقب نشینی رعایت گردد.

تعمیر (تغییرات غیر اساسی): هر نوع عمل ساختمانی که در آن به تغییر اساسی یا تعمیر اساسی پرداخته نشود، تعمیر نامیده می شود.

اختصارات:

P = ارزش معاملاتی املاک که در محاسبه عوارضات در عرصه های مسکونی از ارزش معاملاتی ردیف مسکونی، عرصه های تجاری از ارزش معاملاتی ردیف تجاری و عرصه اداری از ارزش معاملاتی ردیف جداول اداری دفترچه الگوی ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک سال ۱۴۰۳ استفاده می گردد

V = ضریب تعدیل محاسبه عوارض

S = مساحت

H = ارتفاع

M : ۱۰۰ (میانگین سطح واحد)

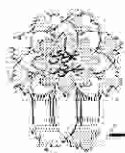
L = طول دهانه موجود

L_0 = طول دهانه مجاز برابر ضوابط طرح تفصیلی

n = تعداد دریند

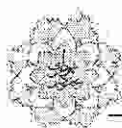
K = ضریب منطقه a, b, c: بلوک بندی مناطق شهر بر اساس تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها

Q = ارزش معاملاتی اعیان تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها



عوارض مربوط به مستحذات

- ✓ عوارض زیربنا (مسکونی)
- ✓ عوارض زیربنا (غیر مسکونی)
- ✓ عوارض تراکم تا حد مجاز مسکونی
- ✓ عوارض تراکم تا حد مجاز غیر مسکونی (تجاری، اداری و سایر)
- ✓ عوارض تجدید پروانه ساختمانی
- ✓ عوارض بر بالکن و پیش آمدگی ساختمان
- ✓ عوارض مستحذات واقع در محوطه املاک (الاحیق، پارکینگ مسقف، استخر، ...)
- ✓ عوارض آتش نشانی در هنگام صدور پروانه ساختمانی
- ✓ عوارض صدور مجوز احداث و نصب تاسیسات شهری



۱- عوارض زیربنا مسکونی

زمان وصول عوارض:

مهلت پرداخت:

۱۰۰ (صیغته سطح واحد) $M =$ حداقل $M = 1$ ضرب $V =$ ضریب محاسبات

طریق محاسبه عوارض:

جدول	ردیف	نوع بنا	سال ۱۴۰۳	سال ۱۴۰۴
شماره	۱	تک واحدی	$V \times P$	$V \times P$
	۲	چند واحدی	$V \times P \times M$	$V \times P \times M$

تبصره ۱: منظور از واحد مسکونی تک واحدی، اعیانی است که در سطح یا ارتفاع بیش از یک واحد مستقل احداث نگردد.

تبصره ۲: منظور از واحد مسکونی چند واحدی، اعیانی است که با اخذ مجوز لازم از شهرداری در سطح یا ارتفاع بیش از یک واحد مسکونی احداث گردد.

تبصره ۳: مساحت رمپ، پارکینگ، راه پله، آسانسور، شوتینگ زباله و خریشته (با ابعاد راه پله) شامل محاسبه عوارض نمی گردد.

تبصره ۴: به استناد ماده ۱۹ دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره (۱) ماده (۲) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها به شماره ۲۰۲۸۶۵ تاریخ ۱۴۰۲/۹/۲۸ شهرداریها مکلفند به موجب ماده (۵۹) قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور حداکثر تا یک هفته پس از پرداخت نقدی یا تعیین تکلیف نحوه پرداخت عوارض به صورت نسیه حسب ضوابط مربوطه، نسبت به صدور و تحویل پروانه ساختمانی متقاضی اقدام نماید. دریافت هرگونه وجه به صورت علی الحساب قبل صدور فیش قطعی عوارض یا بیهای خدمات ممنوع می باشد، نکته: در صورت نقص مدارک و عدم مراجعه مالک و همچنین عدم تمکین مالک جهت اخذ پروانه ساختمانی در مهلت مقرر در تبصره فوق، عوارض برابر ضوابط به نرخ روز محاسبه و دریافت میگردد.

تبصره ۵: در انباری مسکونی تا ۲ مترمربع به ازای هر واحد با اخذ مجوز با رعایت ضوابط طرح تفصیلی، عوارض زیربنا با ضریب صفر محاسبه و مازاد بر آن تا حداکثر حد مجاز طرح تفصیلی مطابق جدول فوق محاسبه و اخذ گردد.

تبصره ۶: در صورتیکه ارتفاع بنا با رأی مراجع ذیربط مانند کمیسیون ماده ۵ و کارگروه امور زیربنایی و یا ابقاء در کمیسیون ماده ۱۰۰ بیشتر از مقداری باشد که در طرحهای توسعه شهری تعیین شده است معادل هر متر مربع سطح، به ازای هر متر اضافه ارتفاع، ۲۰٪ تعرفه فوق محاسبه می گردد. (به ازای مقادیر کمتر از یک متر اضافه ارتفاع یا بیشتر از آن به همان نسبت درصد فوق الذکر کاهش یا افزایش خواهد یافت) نکته: منظور از سطح بنا سطح طبقه ای است که اضافه ارتفاع دارد.

تبصره ۷: در صورتی که برابر ضوابط طرح تفصیلی عدد شاخص تقسیم برای یک واحد حداکثر ۵٪ کمتر از مساحت کسری یک واحد مطابق تراکم منطقه باشد بشرح ذیل محاسبه و اخذ می گردد:

۱- تا ۱۰ مترمربع ۲- مساحت بیش از ۱۰ تا ۲۲.۵ مترمربع در مجموع ۳- در واحد تجاری تا ۱۵ متر مربع، با ضریب $V \times P$ نکته یک: در یافت فرسوده و ناکارآمد کسری عدد شاخص تا ۱۷/۵ مترمربع می باشد.

نکته دو: در صورتی که به هر دلیل و عنوان، شاخص های بیش از تبصره فوق مورد درخواست مالک یا سرمایه گذار در پروژه های مشارکتی شهرداری درخواست گردد فروش شاخص با توافق و پس از تایید کمیسیون ماده ۵ و تصویب شورای اسلامی شهر با توجه به ارزش افزوده حاصل از افزایش تعداد واحد براساس ۳۰٪ ارزش عرصه ملک بابت هر مترمربع محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره ۸: در خصوص پروانه هایی که مالک پس از اخذ پروانه احداث بنا اقدام به تفکیک اعیانی (فقط مسکونی) اضافه بر تعداد مندرج در نقشه های ارائه شده می نماید:

- در صورتیکه شاخص عرصه و پارکینگ و سایر ضوابط طرح تفصیلی پاسخگو باشد پس از شروع عملیات ساختمانی (اجرای عملیات عمرانی) به ازای هر واحد اضافه شده کوچکتر (تبدیل نشده) مسکونی ۲۰٪ عوارض زیربنا محاسبه و اخذ گردد و در صورت داشتن شرایط فوق و تبدیل واحد بدون مجوز شهرداری ۴۰٪ عوارض زیر بنا محاسبه و اخذ گردد و در صورت داشتن کسری پارکینگ و صدور رأی کمیسیون ماده ۱۰۰ مبنی بر جریمه کسری پارکینگ علاوه بر جریمه، عوارض فوق قابل وصول می باشد.



تبصره ۹: املاکی که در مسیر تعریض طرح های توسعه شهری قرار گرفته و مالک طبق ضوابط قانونی و بودجه مصوب

سال مراجعه، متقاضی دریافت خسارت طبق کارشناسی براساس مساحت زمین قبل و بعد از عقب نشینی می باشد، در صورت پرداخت خسارت یا تسهیلات پروانه توسط شهرداری، مبنای احتساب شاخص تقسیم و صدور پروانه زمین باقی مانده با رعایت ضوابط شهرسازی بوده و طبق عناوین عوارض مربوطه عمل می گردد در صورت درخواست مالک برای استفاده از عرصه قبل از عقب نشینی به شرط عدم دریافت خسارت و پرداخت عوارضات مربوطه، شهرداری می تواند بر مبنای زمین قبل از عقب نشینی و براساس ضوابط طرح تفصیلی، مجوز صادر نماید.

تبصره ۱۰- احداث پارکینگ در ساختمان هایی که امکان احداث آن وجود دارد اجباری است و شهرداری حق دریافت عوارض در هنگام صدور پروانه را ندارد لذا صدور پروانه ساختمانی بدون در نظر گرفتن پارکینگ برای اینگونه ساختمانها ممنوع است ولی در شرایط ذیل در هنگام صدور پروانه املاک با هر کاربری (غیر مسکونی) که دارای یک بر می باشند، شهرداری می تواند براساس ضوابط طرح تفصیلی نسبت به دریافت عوارض جهت تأمین پارکینگ عمومی جایگزین، یک برابر تعرفه اقدام یا مالک ملزم به تأمین پارکینگ برابر ضوابط می باشد.

۱- چنانچه ساختمان در بر خیابانهای سریع السیر به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.

۲- چنانچه ساختمان در فاصله یکصد متری تقاطع خیابانهای به عرض ۲۴ متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.

۳- چنانچه ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان کهن باشد که شهرداری اجازه قطع آن را نداده است.

۴- چنانچه ساختمان در بر کوچه هایی قرار گرفته باشد که به علت عرض کم کوچه، امکان عبور اتومبیل نباشد.

۵- چنانچه ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد، احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد.

۶- چنانچه وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات احداث پارکینگ نمود.

*این تبصره طبق موارد فوق منوط به لحاظ آنان و الزامات قید شده در طرح تفصیلی می باشد

جدول شماره ۲		
فرمول محاسبه $A = K \times (V \times P + Q)$		
K = ضریب منطقه ($a=1.4, b=1.2, c=1$) P = ارزش معاملاتی عرصه Q = ارزش معاملاتی اعیان V = ضریب محاسبات		
تأمین پارکینگ عمومی	سال ۱۴۰۳ Q	سال ۱۴۰۴ Q
تجاری، اداری و سایر کاربریهای موجود در طرح تفصیلی که در این تعرفه وجود ندارد	۵۰,۷۴۹,۰۰۰	۶۷,۲۴۰,۰۰۰
مسکونی	۳۴,۷۰۰,۰۰۰	۴۵,۱۱۰,۰۰۰
بانک ها و موسسات مالی و اعتباری و بیمه ها	۵۸,۵۵۶,۰۰۰	۷۷,۵۸۰,۰۰۰

نکته ۱) ارزش معاملاتی ساختمان کلیه قطعاتی که در نقشه بلوک بندی در حاشیه گذرهای ۲۴ متر و بالاتر جزء منطقه C قرار دارند، با ضریب K منطقه b محاسبه می گردد.

نکته ۲) شهرداری موظف است درآمد حاصل از این تبصره را به حساب پارکینگ عمومی واریز و صرفاً در امر تأمین پارکینگ عمومی جایگزین در سطح شهر هزینه نماید.



نکته ۳) براساس رأی قطعی شماره ۱۴۸۱-۱۴۷۷ مورخ ۸۶/۱۲/۱۲ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری نظر به اینکه قانون گذار به شرح تبصره ۵ ماده ۱۱ قانون شهرداری تکلیف عدم رعایت پارکینگ و یا کسری آن را ملغی و منسوخ را براساس رأی کمیسیون های مقرر در آن ماده به پرداخت جریمه محکوم نموده وصول عوارض در مورد عدم رعایت پارکینگ و یا کسری آن، خلاف است. در حذف پارکینگ برابر تبصره ۵ ماده ۱۰۰ فقط جریمه وصول خواهد شد.

نکته ۴) ملاک محاسبه هر پارکینگ برابر ضوابط طرح تفصیلی ۲۵ مترمربع می باشد.

نکته ۵) طبق طرح جامع و تفصیلی در صورت عدم تأمین پارکینگ در ملک مورد نظر، مالک می تواند حداکثر در فاصله طولی ۲۵۰ متر پیاده روی ملک خود برابر ضوابط طرح تفصیلی پارکینگ جایگزین نماید. در اینصورت سند ملک با کاربری پارکینگ به نام مالک بوده و استفاده دیگری نمی شود و در پروانه ساختمانی و سند ملک فوق به عنوان پارکینگ قید می گردد.

نکته ۶) در خصوص کسری مساحت پارکینگ در مواردی که آرایش پارکینگ با رعایت ضوابط شهرسازی مشکل نداشته باشد تا متراژ ۲/۵ مترمربع، به ازای هر پارکینگ، به ازای هر متر مربع این تعرفه محاسبه و اخذ گردد.

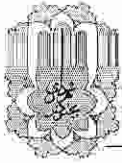
نکته ۷) در کلیه مواردی که بر اساس ضوابط طرح تفصیلی پس از تأیید کمیسیون ماده ۵ با پرداخت عوارض پارکینگ عمومی، تجاری موافقت می گردد، شهرداری می تواند به ازای هر متر مربع عدم تأمین پارکینگ تجاری و خدماتی با ضریب ۱/۸ برابر این تعرفه محاسبه و اخذ نماید.

نکته ۸) در خصوص تجاری های موجود که دارای مجوز از شهرداری بوده و مالک تقاضای افزایش یا تجدید و توسعه بنای تجاری را دارد و بابت تجاری موجود بصورت متر مربعی پارکینگ خریداری نموده است با تبدیل متراژ به یک واحد بابت کسری مساحت پارکینگ مطابق ضوابط طرح تفصیلی و با تعرفه مذکور با لحاظ نکته ۷ محاسبه و اخذ گردد.

تبصره ۹) در صورت پاسخگو نبودن شاخص عرصه چنانچه توسط مالک، دبلکس مسکونی و یا یک واحد مسکونی به دو واحد تبدیل گردد و یا سقف مازاد احداث نماید و کمیسیون ماده صد رای به ابقاء آن صادر نماید به ازای هر واحد تبدیلی یا احداثی برای (بلوک A: مبلغ ۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال)، (بلوک B: مبلغ ۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال)، (بلوک C: مبلغ ۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال) محاسبه و اخذ گردد و صرفاً برای یک واحد امکان پذیر است.

تبصره ۱۰) املاکی که علی رغم عدم رعایت عدد شاخص تقسیم صرفاً یک واحد مسکونی را به دو واحد تبدیل نموده اند و موضوع در کمیسیون ماده صد مطرح و تبدیل واحد ابقاء می گردد در صورت کسری شاخص عرصه بیش از تبصره شماره ۱۰ تعرفه ۱ عوارض محلی، به ازای هر متر مربع کسری $V \times P$ محاسبه و اخذ گردد. تبدیل واحد مسکونی بیش از این امکان پذیر نیست.

تبصره ۱۱) در صورتی که انباری مسکونی در همکف یا زیرزمین خارج از نقشه یا پروانه صادره به نحوی احداث گردد که باعث افزایش بنا نشده و یا تغییری در چیدمان پارکینگ ایجاد ننماید و باعث حذف یا کسر پارکینگ نگردد و همچنین متراژ انباری به شرطی که از حد مجاز طرح تفصیلی بیشتر نگردد، مطابق تبصره ۵ تعرفه ۱ عوارض محاسبه و اخذ گردد. این تبصره شامل انباری هایی که خارج از سطح اشغال مجاز و نیم طبقه احداث می گردند، نمی شود. نقشه اصلاحی نیز بایستی به شهرداری ارائه گردد.



۱- عوارض زیربنای غیر مسکونی

مهلت پرداخت:

زمان وصول عوارض:

جدول شماره ۳

ردیف	طبقه	تجاری	پارکینگ	حرف پزشکی	آموزشی، آموزش - تحقیقات و فناوری، ورزشی، فرهنگی - هنری، مذهبی، اداری و انتظامی، تفریحی و توریستی، حمل و نقل و پایانه، انبارداری، جایگاه سوخت، صنعتی - کارگاهی، درمانی
۱	زیرزمین	$V \times P \times Z$	0	$V \times P$	$V \times P$
۲	همکف				
۳	اول				
۴	دوم	$V \times P \times Z$	$V \times P$		
۵	سوم به بالا				
۶	نیم طبقه				

تبصره (۱) عوارض زیربنای تجاری در طبقات زیرزمین (پایین تر از همکف) چنانچه قابلیت تجاری شدن را داشته باشد به ازای هر طبقه پایین تر از زیرزمین اول ۱۰٪ کمتر از عوارض زیربنای تجاری زیرزمین اول برای هر متر مربع محاسبه خواهد شد.

تبصره (۲) در مجتمع های تجاری، علاوه بر فضای باز طبقات، راهروی جلوی مغازه ها، راه پله ها، سرویس بهداشتی و نمازخانه مشمول عوارض (زیربنای غیر مسکونی) تجاری می گردد.

تبصره (۳) درخصوص انباری تجاری و خدماتی تجاری، عوارض متعلقه به ازای هر متر مربع معادل ۳۵٪ عوارض یک مترمربع زیربنای تجاری محاسبه و قابل وصول می باشد.

تبصره (۴) در صورت نوسازی بناهای تجاری موجود که قبل از تصویب اولین طرح شهر بجنورد وجود داشته اند و یا دارای سابقه پرداخت عوارض زیربنای تجاری، ویژه یا مجوز پروانه تجاری از شهرداری می باشند، عوارض زیربنای تجاری با ضریب ۵۰٪ محاسبه می گردد. از املاکی که سابقه پرداخت عوارض پارکینگ تجاری دارند، عوارض پارکینگ اخذ نمی گردد در صورت پرداخت عوارض پارکینگ در سالهای قبل بصورت مساحتی، درصد مساحت پرداختی به مساحت تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز می بایست محاسبه و عوارض الباقی آن به نسبت درصد باقیمانده به قیمت روز اخذ گردد. (کسری پارکینگ برای یک واحد تجاری درخواستی تا ۵۰ متر مربع مطابق فرمول ذیل و مازاد بر ۵۰ متر مربع مطابق ضوابط طرح تفصیلی با لحاظ نکته ۷ تعرفه یک محاسبه و اخذ می گردد) این تبصره مشمول بنای تجاری فاقد سابقه تجاری نمی باشد.

$$A = \frac{\text{مترمربع موجود تجاری دارای سابقه - مترمربع تجاری درخواستی}}{50}$$

$$(A \times 25\% = \text{کسری مساحت پارکینگ})$$

نکته ۱: ملاک محاسبه تراکم پایه مالی شامل زیربنای تجاری و مسکونی مطابق ضوابط طرح تفصیلی ۱۲۰٪ می باشد.

نکته ۲: در صورتی اعیان ملکی تجاری موجود تلفی می گردد که دارای مجوز تجاری یا پروانه ساخت تجاری یا سابقه پرداخت عوارض پارکینگ و عوارض ویژه تجاری به شهرداری بوده و یا سند صادره یک باب دکان مربوط به تاریخ اخذ سند قبل از سال ۱۳۵۹ که بصورت تجاری استفاده شده باشد. در صورتی که مطابق موارد فوق تجاری مورد تایید قرار گرفت و در صورت تایید سابقه تجاری و عدم پرداخت عوارض، ۵۰٪ عوارض زیربنای تجاری و پارکینگ بصورت ۱۰۰٪ (به قیمت روز) محاسبه و دریافت می شود.

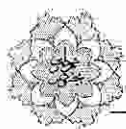
تبصره (۵) بمنظور تشویق مالکین املاکی که در مناطق ناکارآمد شهری (موضوع بند ۴ کمیسیون ماده ۵ مورخه ۱۴۰۲/۰۴/۰۳، غیر از بافت فرسوده) قرار دارند به شرط رعایت عقب نشینی قبل از صدور پروانه عوارض این تعرفه با ضریب ۷۵٪ اعمال می گردد.

تبصره (۶) عوارض زیربنای صرفاً مشاغل خانگی بدون دسترسی مستقیم از معبر، با ضریب ۵۰٪ عوارض زیربنای تجاری و در صورت دسترسی به معبر اصلی تجاری برابر ضوابط شهرسازی محاسبه و اخذ گردد.

تبصره (۷) در صورت درخواست مالک جهت تبدیل صرفاً یک دربند تجاری به دو دربند و پاسخگو بودن شاخص عرصه، پارکینگ، تعداد واحد مجاز و سایر ضوابط شهرسازی و طرح تفصیلی، عوارض زیربنای ۲۰٪ مبلغ محاسبه و اخذ گردد.

تبصره (۸) در محاسبه عوارض زیربنای تجاری تک واحدی و چند واحدی به استثناء نیم طبقه و انباری تجاری، فرمول مبتای محاسبه قرار می گیرد

$$Z = \left(1 + \frac{n}{10} + \frac{L - L_0}{10}\right)$$



L = طول دهنه موجود هر دربند ، $L0$ = طول دهانه مجاز هر دربند برابر طرح تفصیلی ، Z = ضرایب جدول فوق ، S = مساحت ، n = تعداد دربند در هر طبقه که حداقل معادل عدد یک می باشد

تبصره ۸) بانکها، موسسات مالی و اعتباری، بیمه ها و سایر ادارات و شرکت هایی که برابر قانون تجارت اداره می شوند یا کاربری تجاری محاسبه می گردد.

تبصره ۹) اماکن و مستحقات فاقد سقف مانند زمین ورزشی، آمفی تئاتر، پیست موتورسواری، دوچرخه سواری و... که فاقد سقف هستند، ۵۰٪ عوارض به ازای هر مترمربع مساحت با لحاظ ارزش معاملاتی دارای کاربری عرصه مربوطه (P دارای) مورد استفاده محاسبه و اخذ گردد.

تبصره ۱۰) با توجه به ماده ۱۷ قانون درآمد پایدار و هزینه «شهرداریها و دهیاری های کشور، شهرداریها برای صدور پروانه ساختمانی موظف به رعایت طرح تفصیلی شهرها بوده و فروش تراکم و نیز تغییر کاربری اراضی بر خلاف طرح تفصیلی فقط با تصویب کمیسیون ماده ۵ مجاز است. در صورت موافقت کمیسیون ماده ۵ با احداث بنا بیشتر از تراکم مجاز طرح تفصیلی در کلیه کاربریهای مورد اشاره به غیر از مسکونی در جدول فوق، برای تراکم اضافه شده عوارض تراکم تا حد مجاز از غیرمسکونی ۲ برابر جدول فوق محاسبه می گردد.

تبصره ۱۱) عوارض زیربنا و تراکم تا حد مجاز کاربری اداری و انتظامی در قطعات واقع در سایت ارکان و گلستان شهر یا ضریب $200 \times P$ محاسبه می گردد.

تبصره ۱۲) در صورت درخواست تبدیل به اعیان اداری در اراضی با کاربری مسکونی پس از تصویب کمیسیون ماده ۵ به ازای هر مترمربع عوارض زیربنا، برابر کاربری اداری و انتظامی مطابق جدول محاسبه و اخذ گردد.

تبصره ۱۳) چنانچه در قسمتی از کاربری های مورد اشاره در جدول بهره برداری دیگری نیز غیر از کاربری اصلی برابر ضوابط طرح تفصیلی وجود داشته باشد، عوارض آن مطابق کاربری مربوطه محاسبه و اخذ خواهد شد.

تبصره ۱۴) مساحت زمین برای هر کاربری بایستی بیشتر از مساحت تعیین شده در طرح تفصیلی برای تفکیک زمین باشد و یا مجوز مراجع زیربط در این خصوص داشته باشد.

تبصره ۱۵) استخرهای آب کشاورزی ۲۵٪ کاربری مربوطه (ورزشی) محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره ۱۶) استخرهای روباز آب با کاربری تأسیسات برابر با $1 \times V$ به ازای هر مترمربع عمل گردد.

تبصره ۱۷) در صورتیکه ارتفاع بنا با رأی مراجع زیربط مانند کمیسیون ماده ۵ و کارگروه امور زیربنایی و یا ابقاء در کمیسیون ماده ۱۰۰ بیشتر از مقادیری باشد که در طرحهای توسعه شهری تعیین شده است معادل هر متر مربع سطح، به ازای هر متر اضافه ارتفاع ۲۰٪ تعرفه فوق محاسبه می گردد. (به ازای مقادیر کمتر از یک متر اضافه ارتفاع یا بیشتر از آن به همان نسبت درصد فوق الذکر کاهش یا افزایش خواهد یافت)

نکته: منظور از سطح بنا سطح طبقه ای است که اضافه ارتفاع دارد.

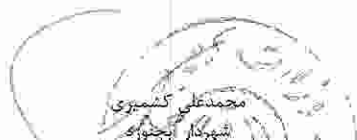
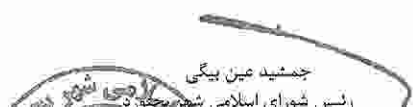
تبصره ۱۸) در کاربری صنعتی و کارگاهی در صورت تقاضای مالک برای احداث بیش از سه واحد کارگاهی در ملک، به ازای هر واحد اضافه ۱۰٪ به عوارض زیربنا یا تراکم تا حد مجاز کاربری صنعتی کارگاهی تا حد ۱۰۰٪ اضافه می گردد.

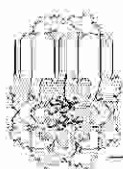
تبصره ۱۹) در خصوص تبدیل یک واحد تجاری به دو واحد:

۱- در صورت تبدیل صرفاً یک دربند تجاری به دو دربند یا واحد مزاد تجاری، پاسخگو بودن شاخص عرصه، پارکینگ، تعداد واحد مجاز و سایر ضوابط شهرسازی و طرح تفصیلی پس از ابقاء توسط کمیسیون ماده صد، برای بلوک A: ۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ (ریال)، ۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ (ریال)، بلوک B: ۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ (ریال) و بلوک C: ۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ (ریال) محاسبه و اخذ گردد.

۲- در صورت تبدیل صرفاً یک دربند تجاری به دو دربند یا واحد مزاد تجاری، پاسخگو نبودن شاخص عرصه پس از ابقاء توسط کمیسیون ماده صد برای بلوک A: ۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ (ریال)، بلوک B: ۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ (ریال)، بلوک C: ۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ (ریال) محاسبه و اخذ گردد. همچنین برای کسری شاخص عرصه به ازای هر متر مربع کسری $V \times P$ محاسبه و اخذ گردد.

تبصره ۲۰) برای سایر کاربری ها (بجز اداری) و بنای تجاری مزاد بر پروانه در حد مجاز و یا کمتر از ضوابط درج شده در طرح تفصیلی علاوه بر جرایم ماده ۱۰۰، عوارض زیربنا محاسبه و اخذ گردد.





۳- عوارض تراکم تا حد مجاز مسکونی

مهلت پرداخت:

زمان وصول عوارض:

طریق محاسبه عوارض:

جدول شماره ۴			
ردیف	عوارض مازاد بر تراکم پایه	سال ۱۴۰۳	سال ۱۴۰۴
۱	از تراکم ۱۲۰ تا ۱۸۰ درصد	$V \times P$	$V \times P$
۲	از تراکم ۱۸۰ تا ۲۴۰ درصد	$V \times P$	
۳	از تراکم ۲۴۰ تا ۳۰۰ درصد	$V \times P$	
۴	از تراکم ۳۰۰ به بالا	$V \times P$	

تبصره ۱: عوارض مازاد بر تراکم پایه در ردیف ۱ نباید کمتر از مبلغ ۷,۸۰۰,۰۰۰ ریال - ردیف ۲ نباید کمتر از مبلغ ۱۲,۳۵۰,۰۰۰ ریال - ردیف ۳ نباید کمتر از مبلغ ۱۶,۹۰۰,۰۰۰ ریال ردیف ۴ نباید کمتر از مبلغ ۲۸,۶۰۰,۰۰۰ ریال باشد.

تبصره ۲: در خصوص محاسبه تراکم املاکی که در کمیسیون ماده ۵ سطح اشغال صد درصد موافقت شده است در صورتی که مساحت ملک کمتر از ۹۰ متر مربع باشد تراکم مازاد از ۱۰۰ تا ۱۸۰ درصد بر اساس ردیف یک جدول فوق و مازاد بر ۱۸۰ درصد طبق ردیفهای ۲ و ۳ و ۴ جدول فوق محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره ۳: در یافت ناکارآمد شهری (موضوع بند ۴ کمیسیون ماده ۵ مورخه ۱۴۰۲/۰۴/۰۳، غیر از بافت فرسوده) مصوب به منظور تشویق مالکین و سازندگان تا پایان سال ۱۴۰۴ چنانچه مبادرت به دریافت پروانه ساختمان نمایند، در صورت پرداخت نقدی پروانه ساختمانی شامل عوارض زیربنا و تراکم مسکونی با ضریب ۷۵٪ (علاوه بر تخفیفات فصلی) محاسبه و اخذ میگردد و یا از تقسیط ۳۶ ماهه عوارض فوق، برخوردار می شوند. تسهیلات مذکور منوط به اجرای عقب نشینی قبل از صدور پروانه می باشد.

تبصره ۴: در معابر کندرو مشرف به باند تندرو، در خیابان های با عرض معبر اصلی حداقل ۳۲ متر و بیشتر که برابر ضوابط طرح تفصیلی و الباقی موارد تایید شده در کمیسیون ماده ۵ از اضافه طبقه و تراکم استفاده می نمایند، مبلغ اضافه تراکم و اضافه طبقه با ضریب ۲ برابر جدول فوق محاسبه می گردد.

تبصره ۵: در صورتیکه ملکی در معبر با تراکم مشخص و یا با مساحت کمتر از حد نصاب ضوابط باشد و به هر دلیلی در کمیسیون ماده ۵ مطرح و تراکم آن افزایش یابد، مبنای محاسبه تراکم اضافه شده در مناطق A و B با ضریب ۱/۲ محاسبه و اخذ گردد.

تبصره ۶: با توجه به ضوابط طرح تفصیلی شهر بجنورد تراکم پایه ۱۲۰٪ شامل مجموع تجاری و مسکونی مورد درخواست می باشد و مازاد بر ۱۲۰٪ می بایست برابر جدول فوق عوارض تراکم اخذ گردد.

تبصره ۷: با توجه به ضوابط طرح تفصیلی شهر بجنورد تراکم پایه ۴۰٪ شامل اداری مورد درخواست می باشد و مازاد بر ۴۰٪ می بایست برابر جدول فوق عوارض تراکم اخذ گردد. در تعرفه تراکم غیر مسکونی نیز آورده شود



۴- عوارض تراکم تا حد مجاز کاربری غیر مسکونی (تجاری، اداری و سایر)

مهلت پرداخت:

زمان وصول عوارض:

جدول شماره ۵				
ردیف	سال ۱۴۰۳		سال ۱۴۰۴	
	تجاری های تک واحدی	مجتمع های تجاری و پاساژها	تجاری های تک واحدی	مجتمع های تجاری و پاساژها
۱	VxP	VxP	VxP	VxP
۲	VxP	VxP	VxP	VxP
۳	VxP	VxP	VxP	VxP
۴	VxP	VxP	VxP	VxP
۵	VxP	VxP	VxP	VxP
۶	VxP	VxP	VxP	VxP
۷	فضا های تجاری داخل هتل ها بیش از ۱۵٪		VxP	

تبصره ۱: مجتمع تجاری عبارت است از مجموعه واحدهای تجاری و دفترکار در یک پلاک ثبتی با تعداد ۴ واحد تجاری یا بیشتر که دارای ورودی ها و فضاهای عمومی مشترک یا بصورت خطی در ارتباط با یکدیگر می باشند و غیر از آن تک واحدی محسوب می گردد.

تبصره ۲: در مورد عوارض تراکم تا حد مجاز کاربری تجاری تا تراکم ۲۰٪ براساس طرح تفصیلی و جامع برابر جدول بالا و مازاد بر ۲۰٪ تا ۴۰٪، ۳ برابر جدول فوق و مازاد بر ۴۰٪ تا ۶۰٪، ۳.۵ برابر جدول فوق و مازاد بر ۶۰٪ تا ۸۰٪، ۵ برابر جدول فوق و مازاد بر ۸۰٪ پس از موافقت کمیسیون ماده ۶ برابر جدول فوق به نسبت طبقات تقسیم، محاسبه و اخذ گردد، این تعرفه شامل ردیف ۶ و ۷ نمی شود.

الف: درصدهای تعیین شده فوق برای املاک مسکونی که بر اساس طرح تفصیلی دارای قابلیت احداث تجاری می باشند در نظر گرفته شده و در صورت احداث بنا با شرایط کاربری صرفاً تجاری پس از تأیید کمیسیون ماده ۵ مبنی بر تغییر کاربری زمین، بایستی عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه اخذ گردد.

ب: اگر یک واحد یا متوسط واحدهای تجاری بیش از ۵۰ تا ۷۵ متر مربع باشد با ضریب ۰/۸۵ و چنانچه یک واحد یا متوسط واحدهای تجاری از ۷۵ متر مربع بیشتر باشد با ضریب ۰/۷۵ برخورد خواهد شد. لازم به ذکر است موسسات مالی و اعتباری، بانک ها و شرکت های بیمه شامل این بند نمی باشند.

تبصره ۳: با توجه به ماده ۱۷ قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاری های کشور، شهرداریها برای صدور پروانه ساختمانی موظف به رعایت طرح تفصیلی شهرها بوده و فروش تراکم و نیز تغییر کاربری اراضی بر خلاف طرح تفصیلی فقط با تصویب کمیسیون ماده ۵ مجاز است، در صورت موافقت کمیسیون ماده ۵ با احداث بنا بیشتر از تراکم مجاز طرح تفصیلی در کلیه کاربریهای مورد اشاره در جدول، برای تراکم اضافه شده عوارض تراکم تا حد مجاز غیر مسکونی ۲ برابر جدول ذیل و لحاظ ضرایب تبصره ۲ محاسبه می گردد.

تبصره ۴: در مجتمع های تجاری، علاوه بر فضای باز طبقات، راهروی جلوی مغازه ها، راه پله ها، سرویس بهداشتی، پارکینگ و نمازخانه مشمول عوارض فوق نمی گردد و صرفاً عوارض زیربنا بایستی محاسبه و دریافت گردد.

تبصره ۵: در مورد موسسات مالی و اعتباری، بانک ها، شرکت های بیمه و شرکت های مشمول قانون تجارت معادل ۲ برابر موارد تبصره ۲ مربوط به ستون مجتمع های تجاری و پاساژها ملاک عمل می باشد.



تبصره ۶: در صورتی اعیان ملکی بصورت تجاری موجود تلقی می گردد که دارای مجوز تجاری یا پروانه ساخت تجاری یا سابقه پرداخت عوارض پارکینگ و عوارض ویژه تجاری به شهرداری بوده و یا سند صادره یک باب دکان مربوط به تاریخ اخذ سند قبل از سال ۱۳۵۹ که بصورت تجاری استفاده شده باشد. در صورتی که مطابق موارد فوق تجاری مورد تایید قرار گرفت و در صورت تایید سابقه تجاری و عدم پرداخت عوارض، ۵۰٪ عوارض زیربنا تجاری و پارکینگ بصورت ۱۰۰٪ (به قیمت روز) محاسبه و دریافت می شود.

تبصره ۷: در صورتیکه مساحت زمین کمتر از ضوابط طرح تفصیلی باشد پس از تایید کمیسیون ماده ۵ یا ابقاء در کمیسیون ماده ۱۰۰ برای املاک با قابلیت تجاری براساس هر متر مربع $V \times P$ محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره ۸: در کاربری مذهبی عوارض زیربنا بیش از حد تراکم پایه برابر $3 \times P$ محاسبه و اخذ گردد.

تبصره ۹: در صورتی که مالکین در کاربری مسکونی تا سقف ضوابط طرح تفصیلی درخواست احداث بنای تجاری دارند این بنا جزء تراکم مسکونی محاسبه و می بایست علاوه بر جدول فوق عوارض تراکم برابر جدول ذیل اخذ گردد.

تبصره ۱۰: در سایر کاربریها (تجاری و سایر) که در طرح تفصیلی تراکم مشخص شده در صورت افزایش تراکم از حد مجاز طرح، (پس از اخذ مجوز از کمیسیون ماده پنج و یا ابقاء برابر رأی کمیسیون ماده ۱۰۰) مازاد بر تراکم، از ۱۲۰٪ به بالا برابر جدول ذیل محاسبه و اخذ می گردد.

جدول شماره ۶				
ردیف	عوارض مازاد بر تراکم پایه	سال ۱۴۰۳	سال ۱۴۰۴	
۱	از تراکم ۱۲۰ تا ۱۸۰ درصد	$V \times P$	$V \times P$	
۲	از تراکم ۱۸۰ تا ۲۴۰ درصد	$V \times P$	$V \times P$	
۳	از تراکم ۲۴۰ تا ۳۰۰ درصد	$V \times P$	$V \times P$	
۴	از تراکم ۳۰۰ به بالا	$V \times P$	$V \times P$	

تبصره ۱۱: با توجه به ضوابط طرح تفصیلی شهر بجنورد تراکم پایه ۴۰٪ شامل اداری مورد درخواست می باشد و مازاد بر ۴۰٪ می بایست ۱۰۰٪ عوارض تراکم محاسبه و اخذ گردد.

تبصره ۱۲: برای اضافه بنای تجاری مازاد بر پروانه (بناهای تجاری احداثی بیشتر از ضوابط درج شده در طرح تفصیلی) و بنای تجاری احداثی بدون پروانه، پس از ابقاء توسط کمیسیون ماده ۱۰۰، به استناد دستورالعمل اجرایی عناوین عوارض و بهای خدمات و جدول ضوابط ترتیبات وصول آنها (ابلاغی وزارت کشور به شماره ۲۰۲۸۶۵ مورخه ۱۴۰۲/۹/۲۸) علاوه بر جرایم ماده ۱۰۰، عوارض تراکم جهت بنای احداث شده محاسبه و اخذ گردد.

تبصره ۱۳: برای کلیه اضافه بناهای مازاد بر پروانه و احداثی بدون پروانه اداری، ادارات و اشخاص حقوقی، پس از ابقاء توسط کمیسیون ماده ۱۰۰، به استناد دستورالعمل اجرایی عناوین عوارض و بهای خدمات و جدول ضوابط ترتیبات وصول آنها (ابلاغی وزارت کشور به شماره ۲۰۲۸۶۵ مورخه ۱۴۰۲/۹/۲۸) علاوه بر جرایم ماده ۱۰۰، عوارض تراکم جهت بنای احداث شده محاسبه و اخذ گردد.



۵- عوارض تجدید پروانه ساختمانی

زمان وصول عوارض:

مهلت پرداخت:

عوارض تجدید پروانه ساختمانی:

براساس دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره ۱ ماده ۲ قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها به شماره ۲۰۲۸۶۵ مورخه ۱۴۰۲/۰۹/۲۸ در مواردی که تاریخ اتمام عملیات ساختمانی درج شده در پروانه ساختمانی به پایان رسیده باشد و عملیات ساختمانی طبق نظر مهندس ناظر شروع نشده باشد، در صورتی که ضوابط طرحهای توسعه شهری تغییر نموده و با پروانه صادره مغایرت داشته باشد صرفاً در صورت وجود همه شرایط پیش گفته پروانه قبلی غیر قابل اجراء بوده و پروانه جدید صادر می گردد. در این حالت عوارض پروانه جدید به نرخ روز و عوارض پرداخت شده قبلی بعنوان طلب مودی لحاظ می گردد. لازم به توضیح است در مواردی که مودی درخواست اصلاح پروانه ساختمانی را داشته باشد صرفاً عوارض زیربنای مازاد بر پروانه به نرخ روز طبق تعرفه عوارض محاسبه و وصول می گردد.

مطابق تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی و عمران شهری، شهرداریها و دهیاریها موظفند با رعایت مقررات ملی ساختمان و مقتضیات محلی، تاریخ اتمام عملیات ساختمانی را طبق ضوابط مندرج در جدول ذیل در پروانه صادره درج نمایند.

جدول شماره ۷		
ردیف	مساحت زیربنا (متر مربع)	حداقل زمان اتمام عملیات (به ماه)
۱	تا ۳۰۰	۱۲
۲	۳۰۰ تا ۲۰۰۰	۲۴
۳	۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰	۳۶
۴	۵۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰	۴۸
۵	بیش از ۱۰۰۰۰	۶۰

- ملاک محاسبه زمان جدول فوق، زمان شروع عملیات ساختمانی ثبت شده در دبیرخانه شهرداری حداکثر یک سال از تاریخ صدور پروانه ساختمانی می باشد.



۶- عوارض بر بالکن و پیش آمدگی ساختمان

مهلت پرداخت :

زمان وصول عوارض :

فرمول محاسبه عوارض: $A=V \times P \times S$ P = ارزش معاملاتی V = ضریب محاسبات S = مساحت A = مبلغ عوارض

تبصره ۱) در صورتیکه پیش آمدگی سقف آخرین طبقه صرفاً بصورت سایه بان مورد استفاده قرار گیرد و در نقشه ها پیش بینی شده باشد مشمول این تعرفه نخواهد شد.

تبصره ۲) کلیه ضوابط مقرر در بخشنامه ۳۴/۲/۱/۲۵۷۹۸ مورخ ۱۳۷۲/۱۲/۰۸ وزیر محترم کشور به شرح ذیل الزامی می باشد :

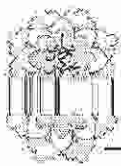
در صورتیکه پیش آمدگی در معبر عمومی، بصورت روبسته و زیربنای مفید مورد استفاده واحدهای مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی قرار گیرد، علاوه بر اینکه جزو زیربنای مفید محسوب و عوارض زیربنا و عوارض این تعرفه وصول خواهد شد و عوارض مازاد بر تراکم بر پیش آمدگی تعلق نمی گیرد.

تبصره ۳) پیش آمدگی سقف آخرین طبقه در حد ۵۰ سانتی متر در سمت حیاط و سمت معبر با اخذ مجوز از اداره برق و رعایت ضوابط طرح تفصیلی و لحاظ در نقشه ارائه شده به شهرداری، مشمول پرداخت عوارض این تعرفه نخواهد بود .

تبصره ۴) چنانچه پیش آمدگی پس از ساخت بنا و خارج از درصد مجاز بوده باشد در صورت ابقاء توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ علاوه بر جریمه کمیسیون ماده صد، عوارض زیربنا بر مبنای تعرفه مربوطه نیز محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره ۵) بدیهی است صدور مجوز پیش آمدگی در سمت معبر با رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و منظر شهری خواهد بود.

تبصره ۶) بمنظور تشویق مالکین املاکی که در مناطق ناکارآمد شهری (۲۳ محله سکونت گاه غیر رسمی مصوب و ارکان محله) قرار دارند به شرط رعایت عقب نشینی قبل از صدور پروانه عوارض این تعرفه با ضریب ۷۵٪ اعمال می گردد.



۲- عوارض مستحدثات واقع در محدوده املاک (الاحقیق) پارکینگ مستحدثه (استخر)

زمان وصول عوارض:

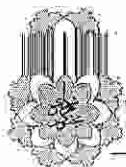
مهلت پرداخت:

طریق محاسبه عوارض:

در صورت درخواست متقاضیان جهت احداث استخر، سونا، جکوزی و آلاچیق با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی به ازای هر متر مربع $V \times P \times S$ قابل وصول می باشد. چنانچه قسمتی از اعیانی برای این منظور استفاده شود در عوارض زیرینا مورد محاسبه قرار نمی گیرد.

تبصره: احداث سایبان با سازه سبک در حیاط در صورتیکه از سطح اشغال مجاز طرح تفصیلی تجاوز ننماید صرفاً برای پارک خودرو و در پشت بام برای تاسیسات مشمول عوارض نمی گردد.

P = ارزش معاملاتی V = ضریب محاسبات S = مساحت



۸- عوارض آتش نشانی در هنگام صدور پروانه ساختمانی

زمان وصول عوارض :

مهلت پرداخت :

طریق محاسبه عوارض:

جدول شماره ۸		
ردیف	نوع عوارض	درصد ضریب
۱	آتش نشانی	۴٪ عوارض صدور پروانه ساختمانی

تبصره (۱) این عوارض هنگام صدور پروانه ساختمانی (عوارض صدور مجوز حصار کشی و دیوار کشی، زیربنا مسکونی، زیربنا غیر مسکونی، تراکم مسکونی، تراکم غیر مسکونی، عوارض بالکن و پیش آمدگی، عوارض مستحذات واقع در محوطه املاک) توسط شهرداری محاسبه و به حساب سازمان آتش نشانی و یا حساب معرفی شده از سوی شهرداری در این زمینه واریز می گردد.

تبصره (۲) عوارض فوق از زیربنای بناهایی که توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ رای به ابقاء نیز صادر می شود تعلق می گیرد.

تبصره (۳) عوارض آتش نشانی صرفاً از عوارض وصول خواهد شد و مشمول جرایم کمیسیون ماده ۱۰۰ نمی گردد.





۹- عوارض صدور مجوز احداث و نصب تأسیسات شهری

زمان وصول عوارض:

مهلت پرداخت:

جدول شماره ۹

ردیف	عنوان	عوارض سال ۱۴۰۳ (ریال)	عوارض سال ۱۴۰۴ (ریال)
۱	دکل های مخابراتی	دکل های مستقر در فضای سبز	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		دکل های مستقر در املاک عمومی و بلااستفاده عمومی	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		دکل های مستقر در املاک شخصی و نظایر آن ها	۱,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		دکل های مستقر در معابر	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	دکل های ارتباطی	۱ تا ۶ متر ارتفاع	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		۶ تا ۱۲ متر ارتفاع	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		۱۲ تا ۱۸ متر ارتفاع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		بیش از ۱۸ متر به ازای هر متر	۲۲,۱۰۰,۰۰۰
۳	تجهیزات و دستگاه های الکترومکانیکی، منبع آب، پست ترانسفورماتور، پست گاز، پست مخابرات و غیره، کیوسک تلفن و سایر	$P \times Z \times S$	

S = مساحت Z = ضرایب بلوک بندی P = قیمت پایه ۱۶,۰۰۰,۰۰۰ ریال

ضرایب بلوک بندی: بلوک $a=2$ بلوک $b=1.5$ بلوک $c=1$

تبصره ۱: صدور مجوز دکل های BTS و دکل های ارتباطی پس از ارائه مجوز از ادارات و دستگاه های مربوطه صورت می گیرد.

تبصره ۲: در صورت استفاده از قابلیت شیرینگ بر روی دکل های احداث شده، مازاد بر مجوز اولیه صادره، به ازای هر تجهیز جدید، عوارض صدر مجوز آن معادل ۵۰ درصد تعرفه اخذ می گردد.

تبصره ۳: هر گونه تغییر در شرایط مجوز اولیه، مستلزم اصلاح مجوز اولیه و صدور مجوز جدید بر اساس محاسبه عوارض به نرخ روز با کسر میزان پرداخت اولیه خواهد بود.

تبصره ۴: اجاره نهایی املاک و فضاهای متعلق به شهرداری به منظور انواع دکل، آنتن و تأسیسات مخابراتی و ارتباطی و همچنین کیوسک های ارائه خدمات بانکی نظیر نت شهر، کافو و یا تأسیسات اطلاع رسانی الکترونیکی و گردشگری و فرهنگی، برابر نظریه کارشناسی رسمی دادگستری انجام می گردد.



عوارض مربوط به اراضی

=====

عوارض صدور مجوز حصار کشی و دیوار کشی برای املاک فاقد مستحقات



۱۰- عوارض صدور مجوز حصار کشی و دیوار کشی برای املاک فاقد مستحقات

مهلت پرداخت :

زمان وصول عوارض :

طریق محاسبه عوارض:

جدول شماره ۱۰			
ردیف	نوع حصار کشی یا دیوار کشی به ازای هر متر طول	سال ۱۴۰۳	سال ۱۴۰۴
۱	اراضی داخل محدوده شهر	$V \times P \times L$	$V \times P \times L$
۲	اراضی واقع در حریم شهر		

$L =$ طول

$V =$ ضریب محاسبات

$P =$ ارزش معاملاتی

تبصره (۱) عوارض فوق در مواردی اخذ می گردد که مالکین صرفاً درخواست احداث دیوار در ملک خود را دارند یا سطح اشغال بنای احداثی کمتر از ۳۰٪ مساحت عرصه باشد.

تبصره (۲) عوارض صدور مجوز حصار کشی از سوی شهرداری با ارائه سند مالکیت رسمی و ... و با درخواست مالک انجام می پذیرد. برای زمینهای زراعی، باغی، کشاورزی و غیره، واقع در حریم شهر، حصار کشی طبق استعلام از مراجع قانونی مربوطه با طرح های مصوب اقدام گردد.

تبصره (۳) صدور مجوز حصار کشی بنام مالک صرفاً به منزله محصور نمودن آن تلقی، هیچگونه مجوزی در جهت احداث بنا محسوب نمی شود و مراتب می بایست در مجوز صادره از سوی شهرداری صراحتاً قید شود. بدیهی است در هنگام صدور پروانه ساختمانی با هر کاربری، عوارض این تعرفه مازاد بر سطح اشغال اخذ گردد.

تبصره (۴) چنانچه مدارک معتبری همچون صدور احکام و آراء قطعی از سوی مراجع و محاکم قضائی و دیصلاح مبنی بر عدم مالکیت و یا داشتن معارض ارائه شود، صدور مجوز حصار کشی متوقف خواهد شد.

تبصره (۵) به استناد ماده ۱۱۰ قانون شهرداری نسبت به زمین یا بنای مخروبه و غیر مناسب با وضع محل و یا نیمه تمام واقع در محدوده شهر که در خیابان یا کوچه و یا میدان قرار گرفته و متافی با پکی و پاکیزگی و زیبایی شهر با موازین شهرسازی باشد. شهرداری با تصویب شورای اسلامی شهر می تواند به مالک اخطار کند منتها ظرف دو ماه به ایجاد نرده یا دیوار یا مرمت آن که منطبق با نقشه مصوب شورای اسلامی شهر باشد اقدام کند اگر مالک مسامحه و یا امتناع کرد شهرداری می تواند به منظور تامین نظر و اجرای طرح مصوب شورا در زمینه زیبایی و پاکیزگی و شهرسازی هرگونه اقدامی را که لازم بداند معمول و هزینه آن را به اضافه صدی ده از مالک یا متولی و یا متصدی موقوفه دریافت نماید. در این مورد صورت حساب شهرداری بدو به مالک ابلاغ می شود در صورتی که مالک ظرف مدت ۱۵ روز از تاریخ ابلاغ به صورت حساب شهرداری اعتراض نکرد صورت حساب قطعی تلقی می شود و هرگاه ظرف مهلت مقرر اعتراض کرد موضوع به کمیسیون مذکور در ماده ۷۷ ارجاع خواهد شد.

صورت حساب هایی که مورد اعتراض واقع نشده و همچنین آراء کمیسیون رفع اختلاف مذکور در ماده ۷۷ در حکم سند قطعی و لازم الاجرا بوده و اجراء ثبت مکلف است بر طبق مقررات اجرای اسناد رسمی لازم الاجراء نسبت به وصول طلب شهرداری اجرائیه صادر و به مورد اجراء بگذارد.

تبصره (۶) حداکثر ارتفاع مجاز جهت حصار کشی با ترکیب مصالح بنایی، ۸۰ سانتی متر پایه با مصالح بنایی و ما بقی تا ارتفاع ۲/۲۰ با فنس یا نرده مطابق ضوابط طرح تفصیلی اجرا گردد و حداکثر ارتفاع مجاز جهت دیوار کشی حیاط با مصالح بنایی ۲/۲۰ متر می باشد. متراژ صدور مجوز میزان نامحصور بودن ملک می باشد. (شهرداری مکلف است ارتفاع حصار و فنس را به تفکیک در مجوز صادره درج نماید)

تبصره (۷) بمنظور تشویق مالکین املاکی که در مناطق ناگوارآمد شهری (۲۳ محله سکونت گاه غیر رسمی مصوب و ارکان محله) قرار دارند به شرط رعایت عقب نشینی قبل از صدور پروانه عوارض این تعرفه با ضرب ۷۵٪ اعمال می گردد.



ارزش افزوده ناشی از اجرای طرحهای توسعه شهری

=====

عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرحهای عمران و توسعه شهری

عوارض بر ارزش افزوده ناشی از تعیین و تغییر کاربری عرصه در اجرای طرحهای توسعه شهری



۱۱- عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرحهای عمران و توسعه شهری

زمان وصول عوارض:

مهلت پرداخت:

ماده ۱) کلیه اراضی و املاک دارای سند شش دانگ مالکیت، که بر اثر طرح های اصلاحی، تعریض، توسعه ای و احداثی، در برگذر اصلاحی یا تعریض و یا آزادسازی و مسیر بازگشایی واقع میشوند در صورت پرداخت خسارت به مالک به قیمت روز، عوارض ارزش افزوده یکبار برای ملک و اراضی موصوف تعلق میگیرد و عوارض مذکور به هنگام فروش و انتقال سند و یا در موقع درخواست مجوز احداث و یا نصب و ایجاد درب از صاحب آن و مالکین اینگونه املاک برابر مفاد این ماده و تبصره های ذیل آن توسط شهرداری دریافت خواهد شد. بدیهی است در صورت عدم استفاده مالک از ضوابط تشویقی، خسارت وارده مطابق بودجه سال جاری و ضوابط قانونی با قیمت کارشناسی روز ملک قبل و بعد از عقب نشینی محاسبه و بصورت نقدی یا معوض و یا تسهیلات پرداخت خواهد شد.

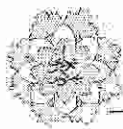
تبصره ۱) مبنای محاسبه خسارت ملک، گذر قبل از اجرای طرح می باشد و همچنین ارزش افزوده گذر بعد از اجرای طرح در کلیه معابر برابر ۴۰ درصد مابه التفاوت قیمت کارشناسی ملک قبل و بعد از تعریض می باشد.

تبصره ۲) اراضی و املاکی که بر اثر اجرای طرح های احداث یا تعریض معابر و احداث پارک و فضای سبز برای آنها ارزش افزوده ایجاد می گردد حداکثر به میزان ۴۰ درصد ارزش افزوده ایجاد شده، یا نظر کارشناس، برای یک بار قابل وصول می باشد.

تبصره ۳) چنانچه ملکی که قبلاً به دو یا چند قطعه تفکیک شده و تقاضای بازگشت به حدودات سند اولیه مالکیت بدون تغییر مالکیت پلاکها را داشته باشند، مشمول عوارض فوق نمی گردد.

تبصره ۴) املاکی که مشمول ارزش افزوده می گردند و بر اثر تعریض املاک مقابل، عرض معبر مجاور آنها بیشتر شده و یا مشرف به معبر جدید (با هر عرض معبری) می شود، ۴۰٪ ارزش افزوده ملک به نرخ روز و برابر نظر کارشناس رسمی دادگستری قابل محاسبه و وصول می باشد.

تبصره ۵) املاکی که بر اثر تعریض معبر دارای عقب نشینی می باشند و دچار خسارت گردیده اند، برابر نظریه کارشناس رسمی، ارزش روز ملک قبل و بعد از اجرای طرح محاسبه و خسارت وارده بنا به درخواست مالک بصورت ارائه تسهیلات توافقی (وجه نقد، ملک معوض و غیره) قابل پرداخت است و در صورت دریافت خسارت توسط مالک املاک عمل بابت صدور پروانه، مساحت باقیمانده ملک بعد از عقب نشینی می باشد.



تبصره ۶) به استناد ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی (مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷) و ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها مصوب (۱۳۷۰/۰۸/۲۸)، املاک دارای سند مالکیت رسمی که بطور کامل در مسیر بازگشایی می باشند، پس از ارجاع به کارشناسی، ارزیابی توسط کارشناس رسمی دادگستری بدون تاثیر گذاری طرح و با کاربری اولیه انجام گیرد.

تبصره ۷) املاکی که از طریق قانون ماده ۸ و ۹ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت یا از طریق مراجع قضایی بدون مراجعه به شهرداری برای قسمت واقع در تعریض یا هرگونه طرح شهرداری خسارت دریافت می گردد و مالک جهت اخذ هر گونه استعلام یا مجوز برای باقیمانده ملک به شهرداری مراجعه نماید، بابت ارزش افزوده ناشی از تغییر معبر ۴۰ درصد ارزش افزوده باقیمانده ملک طبق نظر کارشناس رسمی یا معبر قبل و بعد از اجرای طرح محاسبه و اخذ گردد.

تبصره ۸) تراکم پایه ۱۲۰٪ می باشد و در صورت درخواست مالک جهت احداث بنای مازاد بر تراکم ۱۲۰٪ می بایست علاوه بر عوارض زیربنا و ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری، عوارض تراکم مازاد بر ۱۲۰٪، برابر جدول ذیل تبصره ۱۰ تعرفه ۴ پرداخت نماید.

تبصره ۹) تراکم پایه اداری ۴۰٪ می باشد و در صورت درخواست جهت احداث بنای مازاد بر تراکم ۴۰٪ می بایست علاوه بر عوارض زیربنا و ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری، عوارض تراکم مازاد بر ۴۰٪ به مقدار 100P پرداخت نماید.



۱۲- عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرحهای توسعه شهری برای موارد تغییر کاربری عرصه

زمان وصول عوارض :

مهلت پرداخت :

* در صورتی که به درخواست مالک، ملک فاقد کاربری، تعیین کاربری شده و یا کاربری قبلی آن تغییر یابد، و از این اقدام برای ملک ارزش افزوده ایجاد شود، مشمول پرداخت این عنوان می گردد. میزان این عوارض نباید بیشتر از ۴۰٪ ارزش افزوده ایجاد شده باشد. میزان این عوارض برای باغات خشک شده و بی حاصل حداکثر ۴۰٪ ارزش افزوده و برای باغات شمر و زنده پس از اخذ مجوز لازم حداکثر ۷۰٪ ارزش افزوده خواهد بود. اگر درخواست مالک جهت تغییر کاربری ثبت نشده باشد، تا زمانی که مالک درخواست بهره برداری از کاربری جدید را نداشته باشد مشمول پرداخت این عوارض نمی گردد. اخذ عوارض تغییر کاربری صرفاً به موجب مصوبه کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری و یا براساس طرح تفصیلی امکانپذیر است و در سایر موارد از جمله ابقاء زیربنای با کاربری مخالف پروانه ساختمانی و یا در موارد اجرای ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها، این عوارض اخذ نمی گردد.

* آن دسته از املاک داخل محدوده که به استناد طرح تفصیلی و یا جامع و یا تایید کمیسیون ماده ۵ تغییر کاربری می یابند پس از تصویب مراجع مربوطه عوارض بر ارزش افزوده ناشی از تغییر و تعیین کاربری برای هر مترمربع به شرح ذیل محاسبه و اخذ می گردد:

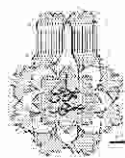
* این تعرفه فقط شامل ارزش افزوده ناشی از تغییر و تعیین کاربری بوده و درخواست تفکیک یا افراز توسط مالکین مطابق ماده ۱۰۱ قانون شهرداری اعمال خواهد شد.

تبصره ۱) کلیه املاکی که مطابق طرح تفصیلی و جامع، کاربری آن تغییر نموده در صورت اعاده به کاربری اولیه از طریق کمیسیون ماده ۵ یا طرح های آتی شهرسازی هیچگونه عوارض تغییر کاربری به آن تعلق نمی گیرد. مشروط به اینکه سند مالکیت باغ، زمین کشاورزی، باغچه، گاراژ، حمام، پارکینگ، محوطه و سایر عناوین مشابه نباشد.

تبصره ۲) کلیه ساختمانها و املاکی که در سطح شهر دارای سابقه کاربری مثل گاراژها، گرمابه ها، کاروانسرا ها، هتل ها، مسافرخانه ها و سایر موارد می باشند، طبق طرح جامع، تفصیلی و یا رأی کمیسیون ماده ۵ به مسکونی یا کاربری های دیگر تغییر یافته باشد، مشمول پرداخت عوارض بر ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری برای هر متر مربع پس از رأی کمیسیون ماده پنج یا تغییر طرح تفصیلی به میزان ۴۰٪ ارزش افزوده مطابق قیمت کارشناسی روز طبق طرح مصوب سال ۱۳۸۱ برای حواشی و سال ۱۳۸۵ برای بافت میانی و کاربری فعلی محاسبه می گردد.

تبصره ۳) ملاک تعیین کاربری اراضی باغی و زراعی، کاربری طبق طرح مصوب سال ۱۳۸۱ برای حواشی و سال ۱۳۸۵ برای بافت میانی و کاربری فعلی و یا اسناد ملکی ارائه شده که دارای سابقه زراعی و یا باغ هستند، می باشد. لازم به توضیح است اراضی باغی و زراعی که قبلاً به موجب مصوبه کمیسیون ماده ۵ یا طرحهای مصوب تغییر کاربری یافته و حق و حقوق مربوطه را پرداخت ننموده اند مشمول تبصره ۱ نمی باشند و می بایست عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری را پرداخت نمایند.





عوارض بر مشاغل

=====





۱۳- عوارض بر مشاغل (دائم و موقت)

مهلت پرداخت :

زمان وصول عوارض :

طریق محاسبه عوارض:

این نوع عوارض بصورت سالیانه از اشخاص حقیقی و حقوقی صنفی و حرف خاص از جمله مشاغل موضوع بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداریها، جایگاه سوخت، بازارهای میدین میوه و تره بار و نظائر آنها که در محدوده و حریم شهر مشغول فعالیت می باشند اخذ می گردد. (برابر دستورالعمل اجرایی عناوین عوارض و بهای خدمات اجرای تبصره (۱) ماده (۲) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها)

ردی ف	نوع گروه مشاغل	سال ۱۴۰۳ به ازای هر دهانه	سال ۱۴۰۴ به ازای هر دهانه	حداکثر مبلغ ریال (سال ۱۴۰۳)	حداکثر مبلغ ریال (سال ۱۴۰۴)
۱	مشاغل گروه سوم	$۱.۴ \times P \times S$	$۱.۴ \times P \times S$	۶,۴۸۰,۰۰۰	۸,۵۵۳,۰۰۰
۲	مشاغل گروه دوم	$۰.۷۸ \times P \times S$	$۰.۷۸ \times P \times S$	۵,۴۰۰,۰۰۰	۷,۱۴۸,۰۰۰
۳	مشاغل گروه اول	$۰.۳۹ \times P \times S$	$۰.۳۹ \times P \times S$	۳,۹۶۰,۰۰۰	۵,۲۳۷,۰۰۰
گروه مشاغل پیوست دفترچه می باشد					

$$S = \text{مساحت واحد کسبی} \quad P = \text{ارزش معاملاتی}$$

تبصره (۱) محاسبه عوارض بر مشاغل بر مبنای روز فعالیت قابل محاسبه و دریافت می باشد.
تبصره (۲) محاسبه این عوارض در همکف و زیرزمین پاساژها و سایر املاک برابر فرمول مصوب، طبقه اول ۸۰٪ فرمول، طبقه دوم ۷۰٪ فرمول و از سوم به بالا ۶۰٪ فرمول ملاک عمل می باشد.

تبصره (۳) چنانچه در حال حاضر و یا در آینده مشاغل جدیدی که در جدول مشاغل متناظری ندارد، ایجاد یا شناسایی شوند، براساس نزدیکترین شغل موجود در جدول مورد محاسبه قرار گیرد و در پایان سال برای سال بعد ردیف شغلی مربوطه برای آن ایجاد گردد.
تبصره (۴) بیمارستان های دولتی مشمول پرداخت عوارض مشاغل نخواهند شد.

تبصره (۵) مشاغل خاص مثل تعاونی های مصرف، مطب پزشکان، دفاتر وکالت، دفاتر نقشه کشی، فروشگاه های زنجیره ای، تعاونی های محلی، آموزشگاه های رانندگی، دفاتر بیمه، باشگاه ها و تالارهای پذیرایی نیز براساس جدول مشاغل، مشمول پرداخت عوارض سالیانه می باشد.

تبصره (۶) شهرداری مکلف است تسهیلات پیش بینی شده در قانون ساماندهی مشاغل خانگی را تدبیر و اجرا نماید.

**پروانه موقت مشاغل = محاسبه عوارض مشاغل مجاز یکسال $\times 2$**

تبصره ۱: به منظور جلوگیری از کسب و پیشه، افرادی که بدون مجوز شهرداری در سطح شهر فعالیت می نمایند و تشویق افراد جهت اخذ مجوز های لازم به منظور کنترل دولت در نوع فعالیت و جلوگیری از مفاسد اجتماعی به شهرداری اجازه داده می شود در املاکی که قابلیت تجاری برابر ضوابط طرح تفصیلی دارند پس از تشکیل پرونده عوارض تجاری موقت برای یکسال از شاغلین وصول، تا آنان بتوانند در طول سال نسبت به اخذ مجوز اقدام نمایند. بدیهی است در صورتیکه در طول سال نتوانند مجوز اخذ نمایند برابر مقررات اقدام و برای سال دوم امکان صدور پروانه موقت برای آن ملک نبوده و ممنوع می باشد به عبارت دیگر برای یک ملک فقط یکبار پروانه موقت کسب صادر می شود.

تبصره ۲: عوارض مشاغل موقت یکساله که مبلغ آن دو برابر حق عوارض مشاغل دائم مجاز یکسال می باشد، الزامی می باشد.

تبصره ۳: چنانچه به دلیل تغییر شغل در طول سال پروانه موقت مجدداً صادر شود، صرفاً عوارض یکسال وصول می گردد.

تبصره ۴: پروانه موقت هیچگونه حقی را برای آن ملک در خصوص قابلیت تجاری شدن آن ایجاد نمی کند.

تبصره ۵: مودی مالک می باشد و مالک می بایست مستأجر را ملزم به ارائه مفاسد حساب از شهرداری نماید.

انتقال محل کسب توسط صاحب پروانه: مابه التفاوت عوارض صدور پروانه کسب از محل قدیم با عوارض صدور پروانه کسب محل جدید ملاک وصول است.

عوارض سالیانه انباری مجزا از واحد کسبی و بالکن تجاری = ضریب گروه شغلی $\times$ مساحت انباری $\times P \times 0.024$

ردیف	نوع گروه مشاغل	سال ۱۴۰۳	سال ۱۴۰۴	حداکثر مبلغ (ریال سال ۱۴۰۲)	حداکثر مبلغ (ریال سال ۱۴۰۴)
جدول شماره ۱۲	۱ مشاغل گروه سوم	$1.08 \times P \times S$	$1.08 \times P \times S$	۴,۶۹۴,۴۰۰	۶,۱۹۶,۰۰۰
۲	۲ مشاغل گروه دوم	$0.73 \times P \times S$	$0.73 \times P \times S$	۳,۹۱۶,۸۰۰	۵,۱۷۰,۰۰۰
۳	۳ مشاغل گروه اول	$0.36 \times P \times S$	$0.36 \times P \times S$	۲,۸۸۰,۰۰۰	۳,۸۰۰,۰۰۰
گروه مشاغل پیوست دفترچه می باشد $S =$ مساحت واحد کسبی $P =$ ارزش معاملاتی					

تالارها و باغ تالارها:

تمامی تالارها و باغ تالارها که بدون مجوز از شهرداری احداث گردیده اند و دارای بدهی معوق می باشند تا زمانی که مفاسد حساب دریافت ننموده اند، می بایست نسبت به پرداخت عوارضات مشاغل برابر فرمول ذیل اقدام نمایند.

$$10 \times S \times P = \text{عوارض سالانه تالار و باغ تالارها}$$

$S =$ مساحت تالار یا باغ تالار $P =$ ارزش معاملاتی

تبصره: تالار باغ هایی که عوارضات شهرداری را پرداخت نموده و دارای پروانه کسب می باشند این تعرفه از آن وصول نخواهد شد و فقط عوارض بر مشاغل اخذ می گردد.

عوارض بر مشاغل بانکها و مؤسسات مالی و اعتباری

ردیف	نوع عوارض	مبلغ عوارض	مستند قانونی
جدول شماره ۱۳	۱ عوارض سالیانه	$3 \times P \times \text{مساحت اعیانی}$	بند ۱۶ ماده ۸۰ قانون موسوم به شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده

تبصره: ملاک محاسبه عوارض یاد شده مساحت مورد استفاده تجاری می باشد و شامل سرویس بهداشتی، اتاق نگهبانی مجزا، لابی، بایگانی، نورگیر و راه پله و ساختمان مسکونی مدیر شعبه، نمازخانه و ... نمی شود.



۱۴- عوارض قطع درختان

مهلت پرداخت:

زمان وصول عوارض:

جدول شماره ۱۴		طریق محاسبه عوارض	
ردیف	نوع عوارض	سال ۱۴۰۳ (ریال)	سال ۱۴۰۴ (ریال)
۱	عوارض قطع اشجار به ازای هر اصله درخت در صورتیکه محیط از بن درخت حداقل ۵۰ سانتیمتر باشد.	۴۰,۹۰۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	عوارض قطع اشجار تا ۱۰۰ سانتی متر از بن علاوه بر مبلغ ردیف ۱ به ازاء هر سانتی متر مازاد	۴,۹۰۰,۰۰۰	۳,۵۰۰,۰۰۰
۳	عوارض قطع اشجار به ازای هر اصله درخت علاوه بر عوارض ردیف های ۱ و ۲ به ازای هر سانتیمتر قطع درخت از یک متر بیشتر	۵,۷۰۰,۰۰۰	۴,۵۰۰,۰۰۰
۴	عوارض قطع اشجار برای درختان کمتر از ۵۰ سانتی متر بن درخت به ازای هر سانتی متر	۸۳۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰

ماخذ این تعرفه آیین نامه اجرایی ماده ۱ قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۴۰۱/۴/۲۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام (تنقیحی مورخه ۱۴۰۱/۶/۱۷ شورای عالی استانها) میباشد.

تبصره (۱): بن درخت محل تلاقی تنه درخت یا نهال با سطح زمین است. در صورتی که درخت در سطح زمین به چند ساقه منشعب شده باشد بن قطورترین ساقه ملاک عمل خواهد بود و بقیه ساقه ها شاخه محسوب میشود.

تبصره (۲): شمولیت این تعرفه ناظر به قطع اشجار در معابر عمومی، باغات و پارکها و فضای سبز شهری متعلق به شهرداری می باشد و بنابراین قطع اشجار توسط مالکین (داخل ملک) از تعلق این تعرفه مستثنی خواهد بود، و پس از طرح و موافقت در کمیسیون قطع اشجار صرفاً مالک مکلف است، به میزان ۲ برابر بن (قطر پایین ترین قسمت تنه درخت) درختان قطع شده در ملک خود یا در محلی که شهرداری تعیین میکند، درخت با حداقل بن ۱۰ سانتی متر بکار د، به عنوان مثال اگر بن درختی که قطع شده ۵۰ سانتی متر باشد، مالک باید حداقل ۱۰ نهال با بن حداقل ۱۰ سانتی متری بکار د. ضمناً در مواردی که بنا به دلایلی امکان کاشت درخت توسط مالک وجود ندارد، شهرداری بابت هزینه کاشت و نگهداری درخت به تعداد مورد تعهد مالک را محاسبه و به ازای هر اصله نهال مبلغ ۲,۲۰۰,۰۰۰ ریال از مالک اخذ مینماید، تا صرف کاشت و نگهداری درخت در فضاهای سبز عمومی شهر شود. در غیر اینصورت و قطع بدون مجوز از شهرداری وفق جدول فوق محاسبه و اخذ میگردد.

تبصره (۳): عوارض جدول فوق برای خسارت غیر عمدی با اخذ مجوز از کمیسیون ماده ۷ می باشد.

تبصره (۴): حفاری ادارات خدمات رسان که منجر به قطع غیر عمدی درخت شود، وفق نرخ جدول فوق محاسبه میشود.

تبصره (۵): برای پروانه های صادر شده اشخاص حقیقی توسط شهرداری جهت ورود و خروج وسائط نقلیه به پارکینگ و یا موارد دیگر با مجوز کمیسیون ماده ۷ اقدام به قطع درخت کرده، برابر جدول فوق دریافت گردد. و با هماهنگی سازمان، مالک مکلف به کاشت یک نهال به ازای هر ۱۰ سانتی متر محیط بن درخت در مکانی که شهرداری جانمایی (فضای پیش بینی شده) مینماید، خواهد بود. ضمناً در مواردی که بنا به دلایلی امکان کاشت درخت توسط مالک وجود ندارد، شهرداری بابت هزینه کاشت و نگهداری درخت به تعداد مورد تعهد مالک را محاسبه و به ازای هر اصله نهال مبلغ ۲,۲۰۰,۰۰۰ ریال از مالک اخذ مینماید، تا صرف کاشت و نگهداری درخت در فضاهای سبز عمومی شهر شود.

تبصره (۶): هر گونه شاخه زنی توسط ادارات و افراد حقوقی با اخذ مجوز از کمیسیون ماده ۷، در صورتیکه باعث آسیب کلی به درخت نگردد و باعث از بین رفتن درخت نشود، ۵۰٪ مبلغ جدول فوق محاسبه و اخذ گردد.

تبصره (۷): در صورت مراجعه مالکین باغاتی که داخل محدوده شهری بوده و درخواست صدور مجوز تغییر کاربری به مسکونی یا تجاری را دارند و در صورت موافقت کمیسیون ماده ۵ و پس از اخذ مجوز از کمیسیون ماده ۷ برابر جدول فوق محاسبه و اخذ گردد.

**۱۵- عوارض بر تابلوهای تبلیغاتی محیطی به غیر از تابلوهای معرفی**

مهلت پرداخت :

زمان وصول عوارض :

۱- تابلوهای معرفی :

در صورتی که تابلو نصب شده در سطح شهر دارای این سه ویژگی باشد تابلوی معرفی بوده و مشمول پرداخت عوارض نمی گردد:

الف - مندرجات روی تابلو کاملاً منطبق بر مجوز فعالیت واحد باشد.

ب- تابلو صرفاً بر سر درب یا نمای محل فعالیت نصب شده و بیش از یک عدد نباشد.

ج- ابعاد تابلو کاملاً منطبق بر مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری در خصوص ضوابط و مقررات ارتفاع کیفی سیما و منظر شهری همچنین دستورالعمل موضوع بند ۲۵ ماده ۸۰ قانون شوراهای اسلامی (در صورت وجود دستورالعمل) باشد. (ارتفاع تابلو ۱/۵ متر به دهانه مغازه) در صورتی که تابلوی نصب شده هر یک از این ویژگی ها را نداشته باشد مشمول پرداخت عوارض این عنوان می گردد.

۲- تابلوهای تبلیغاتی :

- این تابلوها نیز در همان مکانها نصب می شوند اما به دلیل گستردگی و پراکندگی در سطح شهر فرصتهای تبلیغاتی ارزان قیمت و مناسبی را برای شرکتهای تولیدی و خدماتی فراهم می آورند. شرکتهای یا عقد قرارداد با مغازه ها و واحدهای تجاری و درج نام برند خود به این تبلیغ اقدام می نمایند. این تابلوها از دو جهت برای شهرداری جاذب اهمیت اند.

- الف : تأثیر در سیمای شهری به دلیل ابعاد و اندازه و رنگ بندی.

- ب : اخذ عوارض تبلیغات در شهر از شرکتهای.

در این گونه تابلوها اندازه برند بر روی تابلو خیلی اهمیت ندارد بلکه با درج هر برند کل تابلو متعلق به آن خواهد شد. این گونه تابلوها بر روی سردرب مغازه ها، بام ساختمان ها، بام واحدهای تجاری و ... نصب می شوند و شرکتهای را از پرداخت میلیونها تومان به شرکتهای تبلیغاتی در طول سال معاف می نمایند.

مثال :

سونی - فروشگاه لوازم خانگی مینایی

۱-۲- تابلوهای تبلیغاتی عمومی

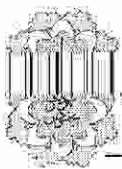
این تابلوها عموماً به بیلوردهای شهری معروف هستند و بر خلاف تابلوهای قبلی در معابر عمومی نصب می شوند. مجوز نصب این تابلوها توسط شهرداری ها برای شرکت های تبلیغاتی صادر و آنها فضای بدست آمده را به اجاره می دهند.

ویژگی این رسانه محل نصب آنهاست که به دلیل در معرض دید بودن و نصب در مکان های شلوغ و پرتردد شهری با استقبال شرکت های خصوصی و کارخانجات و ... قرار می گیرند.

این رسانه در صورت کاربری و هدایت صحیح می تواند به یکی از منابع درآمدی مناسب در شهرداری ها تبدیل شود.

الف : قوانین زیبا سازی :

نصب و استفاده از هر گونه پارچه، پرده و آویز برای مضارف تجاری و معرفی صنعتی و یا مکانی ممنوع است مگر به صورت موقت و با مجوز ستاد زیباسازی. حداکثر زمان استفاده نباید بیش از ۱۵ روز باشد استفاده کننده موظف به جمع آوری انواع موارد فوق پس از پایان مهلت مقرر بوده در غیر اینصورت مشمول جریمه خواهد شد.



نصب تابلوهای معرفی صنفی و یا تجاری بر سردرب کلیه فروشگاه و واحد های صنفی در سطح شهر منوط به صدور مجوز از ستاد زیباسازی است .

ابعاد و اندازه تابلوها در هر خیابان توسط کارشناسان ستاد زیباسازی تعیین و واحد های تجاری و صنفی ملزم به رعایت آن می باشند .

ابعاد و اندازه هر تابلو بستگی به تابلوهای واحد های مجاور در هر خیابان خواهد داشت .

ستاد زیباسازی ملزم به تعیین خط آسمان برای تعیین عرض تابلوهای هر خیابان با توجه به بافت معماری و تجاری آن خواهد بود . حتی المقدور تابلوها با عرض واحد و در یک ارتفاع نصب شوند .

تابلوهای تبلیغاتی منصوبه در معابر در خیابانهای اصلی شهر نباید بیش از ۱۵ متر (۵*۳) و در خیابان های با عرض بیشتر نباید بیش از ۲۴ متر (۸*۳) باشد . ابعاد این تابلوها در ورودیها و کمربندی ها محدودیتی نخواهد داشت .

کلیه تابلوها در سطح شهر باید با طراحی یکسان ساخته و نصب گردند .

نصب رول فلکس و تلویزیون در میادین و خیابان ها که محل توقف ندارند ممنوع است .

نصب انواع تابلو در حاشیه میادین خیابانهای اصلی مرکز شهر به غیر از کمربندی ها ممنوع است .

نصب تابلو بر روی بام ساختمان ها و یا املاک خصوصی با توجه به ارتفاع ساختمان های مجاور و توسط کارشناسان ستاد زیباسازی تعیین میگردد .

کلیه نهادها ، ادارات و واحد های صنفی موظف به نگهداری و تعمیر تابلوهای خود بوده و تابلوهای قدیمی را باید اصلاح نمایند .

کلیه شرکتهای تبلیغاتی موظف به رنگ آمیزی تابلوهای در اختیار و اصلاح نابسامانی های تابلو در اسرع وقت می باشند . هیچ تابلویی نباید خالی از طرح باشد در غیر اینصورت در تمام مدت خالی بودن مشمول جریمه ای معادل دو برابر قیمت اجاره در این ایام می باشد

فروشگاه ها موظف به ارائه تعهد برای نگهداری مناسب از تابلوهای فلکس سردرب می باشند .

نصب هرگونه تابلو در سطح شهر نیازمند اخذ مجوز از ستاد زیباسازی می باشد .

کلیه تابلوهای فلکس باید با شیوه ای طراحی و ساخته شوند تا سرویس دهی به تابلو به سادگی صورت پذیرفته و سیستم روشنایی آن اصلاح گردد

متقاضیان نصب تابلو موظف با ارائه طرح تابلو به صورت کولاز شده در محل واقعی و یا رعایت تناسبات صحیح به ستاد زیباسازی می باشند .

محل دقیق نصب تابلوها بر مبنای مجوز صادره توسط کارشناسان ستاد زیباسازی تعیین و بهره بردار موظف به اجرای دقیق آن می باشد .

بهره بردار موظف است قبل از ساخت و نصب تابلو ، طرح فرم و سازه را به تأیید ستاد زیباسازی برساند

ب - قوانین تجاری :

۱- تابلوهای سردرب فروشگاهها و واحد های صنفی

هر واحد تنها مجاز به نصب یک تابلو به ابعاد اندازه دهته مغازه و ارتفاع ۱.۵ متر و به موازات خیابان و صرفاً جهت معرفی صنف و یا نام فروشگاه به صورت رایگان می باشد. تابلوی دوم بر روی بام و یا ارتفاعات بالاتر مشمول پرداخت هزینه می باشد .

کلیه تابلوهای سردرب و یا منصوبه بر روی بام که به هر نوعی اقدام به درج نام کالا ، برند و یا شرکت خاصی نمایند (برابر تعاریف ارائه شده) جزء تابلوهای تجاری معرفی شده و ملزم به پرداخت اجاره سالیانه می باشند .

شرکتهایی که اقدام به نصب تابلو بر روی سردرب واحدهای صنفی در شهر می نمایند مسئول اخذ مجوز و سپردن تعهدات مربوطه به شهرداری می باشند .

چگونگی محاسبه فرمول تعیین عوارض بر روی تابلوهای ارتفاعات و سردرب به مدت یکسال $s \times k \times p =$

توضیح فرمول :

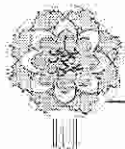
S= مساحت تابلو به cm^2

K= ضریب نوع تابلو مطابق جدول ذیل

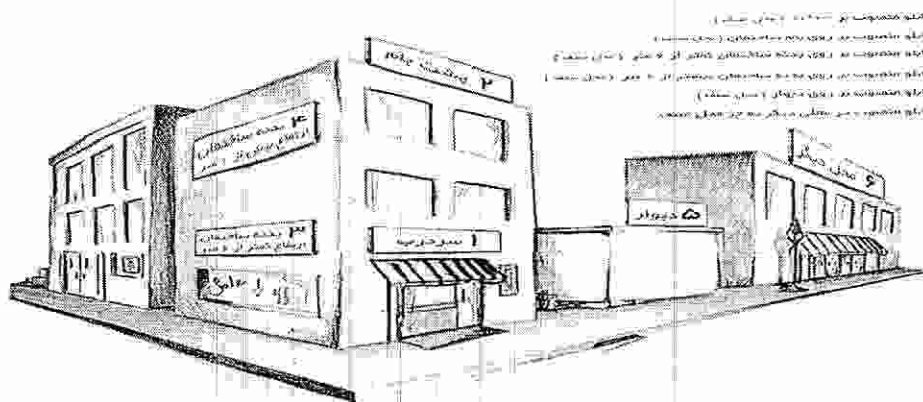
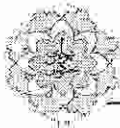
P= ارزش معاملات ملکی منطقه

منظور قیمت پایه املاک در مناطق مختلف شهر است که در کتابچه های مخصوص و توسط اداره دارایی هر شهر تهیه و تدوین و منتشر می نماید .

در صورت وجود محل نصب تابلو در دو خیابان و یا دو روش محاسباتی ارزش بالاتر مبنای محاسبات خواهد بود همچنین برای تابلوهای منصوبه در بام و ارتفاع ساختمان ها این ارزش بر اساس خیابان اصلی که تابلو در آن دیده دارد (نه نصب شده) محاسبه خواهد شد . در این روش نیز مینا ارزش بالاتر می باشد .



جدول ضریب های متغیر تابلوهای سطح شهر		ردیف
جدول شماره ۱۵	شرح	
۴	موسسات فرهنگی، هنری، ورزشی و آموزشگاه ها (به جز مراکز خصوصی)	۱
۴	تابلوی دوم ادارات، نهادهای و سازمانهای دولتی	۲
تابلوهای معرفی صنف، ادارات، بانکها و موسسات مالی و اعتباری:		۳
رایگان	۱-۳- منصوب بر سردرب (پیشانی ساختمان) با عرض واحد صنفی و یا ادارات، بانکها حداکثر ۳ متر و ارتفاع ۲ متر (شکل، شماره ۱)	
۱۱	۲-۳- منصوب بر روی دیوار محل صنف و، بانکها (شکل، شماره ۵)	
۱۳	۳-۳- منصوب به ارتفاعات (روی بدنه ساختمان) کمتر از ۶ متر ارتفاع در محل صنف و یا بانکها (شکل، شماره ۳)	
۱۴	۳-۳- منصوب به ارتفاعات (روی بدنه ساختمان) بیش از ۶ متر ارتفاع در محل صنف و یا بانکها (شکل، شماره ۴)	
۱۷	۴-۳- منصوب بر روی بام محل صنف و یا بانکها (شکل، شماره ۲)	
۳۰	۵-۳- نصب تابلو در محل دیگری به جز محل صنف و یا بانکها (شکل، شماره ۶)	
تابلوهای تبلیغاتی (برند) اصناف		۴
۱۶	۱-۴- منصوب بر روی پیشانی محل صنف (شکل، شماره ۱)	
۱۷	۲-۴- منصوب بر روی دیوار محل صنف (شکل، شماره ۵)	
۲۰	۳-۴- منصوب به ارتفاعات (روی بدنه ساختمان) کمتر از ۶ متر ارتفاع در محل صنف (شکل، شماره ۳)	
۴۰	۴-۴- منصوب بر روی دیوار محل صنف و ارتفاعات (روی بدنه ساختمان) بیشتر از ۶ متر ارتفاع در محل صنف (شکل، شماره ۴)	
۲۱	۵-۴- منصوب بر روی بام محل صنف (شکل، شماره ۲)	
۹۰	۶-۴- نصب تابلوی تبلیغاتی در محل دیگری به جز محل صنف (شکل، شماره ۶)	۵
۴۵	تابلوهای منصوب در پمپ بنزین و پمپ گازها	
کارشناسی	تابلو مبلمان شهری و ایستگاه های اتوبوس، تاکسی، مترو و قطار شهری	
کارشناسی	تابلوهای تبلیغاتی بزرگ (بیلپورد) تابلوهای کوچک مقیاس، پل ها	۷
تلوویزیون شهری:		۸
۶۰	۱-۹- تلویزیون منصوب بر پیشانی صنف با پیام خود صنف	
۷۵	۲-۹- تلویزیون منصوب بر روی بام صنف با پیام خود صنف	
۹۰	۳-۹- تلویزیون منصوب بر پیشانی صنف با پیام تبلیغاتی (برند)	
۹۵	۴-۹- تلویزیون منصوب بر روی بام صنف با پیام تبلیغاتی (برند)	
قیمت کارشناسی	۵-۹- تلویزیون منصوب در معابر	۹
۲ درصد	عوارض آگهی در روزنامه های محلی - با توجه به تحمیل هزینه خدمات مضاعف ناشی از افزایش تردد و مراجعه شهروندان به دنبال پخش تبلیغات عوارض مزبور را محاسبه وصول و به حساب شهرداری بجنورد واریز نماید	
رایگان	تابلوهای پارچه ای موقت حاوی پیام شادباش، تسلیت و فرهنگسازی عمومی	۱۰
سال ۱۴۰۴	سال ۱۴۰۳	۱۱
۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۳۰۰,۰۰۰	
۴,۵۷۰,۰۰۰	۳,۴۵۰,۰۰۰	
۶,۰۰۰,۰۰۰	۴,۶۰۰,۰۰۰	
نصب داربست جهت تبلیغات به هر شکل در سطح شهر ممنوع می باشد. (در موارد خاص هماهنگی با شهرداری الزامیست)		۱۲



مثال:

الف: عوارض تابلو با عبارت «سونی - فروشگاه حسن زاده» در ابعاد ۶×۱.۵ به آدرس خیابان طالقانی و محل نصب تابلو پیشانی فروشگاه. ارزش معاملات ملکی بر اساس دفترچه و آدرس متقاضی استخراج می شود. فرض کنیم این رقم برای آدرس فوق برابر ۵۰.۰۰۰ ریال باشد.

با توجه به درخواست متقاضی ضرب ۱۲ اعمال می شود.

ابعاد تابلو ۹ متر می باشد.

$$۹ \times ۱۲ \times ۵۰.۰۰۰ \text{ ریال} = ۵۴.۰۰۰.۰۰۰ \text{ ریال}$$

پس:

یعنی متقاضی برای نصب این تابلو باید مبلغ ۵۴.۰۰۰.۰۰۰ ریال را سالیانه به شهرداری بپردازد.

ب- عوارض همین تابلو با فرض نصب بر روی بام فروشگاه

ارزش معاملات ملکی بر اساس دفترچه و آدرس دقیق متقاضی استخراج می شود. فرض کنیم این رقم برای آدرس فوق برابر ۵۰.۰۰۰ ریال باشد.

با توجه به درخواست متقاضی ضرب ۱۴ اعمال می شود.

ابعاد تابلو ۹ متر می باشد.

$$۹ \times ۱۴ \times ۵۰.۰۰۰ \text{ ریال} = ۶۳.۰۰۰.۰۰۰ \text{ ریال}$$

پس:

یعنی متقاضی برای نصب این تابلو باید مبلغ ۶۳.۰۰۰.۰۰۰ ریال را سالیانه به شهرداری بپردازد.

ج: عوارض تابلو با عبارت «فروشگاه لوازم صوتی و تصویری حسن زاده» در ابعاد ۶×۱.۵ به آدرس خیابان طالقانی و محل نصب تابلو پیشانی فروشگاه چون تابلوی فوق صرفاً معرفی صنف است عوارضی به آن تعلق نمی گیرد.

د- عوارض تابلو با عبارت «فروشگاه لوازم صوتی و تصویری حسن زاده» در ابعاد ۶×۱.۵ به آدرس خیابان طالقانی و محل نصب تابلو بام ساختمان ارزش معاملات ملکی بر اساس دفترچه و آدرس دقیق متقاضی استخراج می شود. فرض کنیم این رقم برای آدرس فوق ۵۰.۰۰۰ ریال باشد. با توجه به درخواست متقاضی ضرب ۸ اعمال می شود.

ابعاد تابلو ۹ متر مربع می باشد.

$$۹ \times ۸ \times ۵۰.۰۰۰ \text{ ریال} = ۳۶.۰۰۰.۰۰۰ \text{ ریال}$$

پس:

یعنی متقاضی برای نصب این تابلو باید مبلغ ۳۶.۰۰۰.۰۰۰ ریال را سالیانه به شهرداری بپردازد

توضیح: در این مورد تفاوتی نمی کند که فروشگاه فوق دارای تابلوی معرفی پیشانی است و یا خیر

و- عوارض تابلو با عبارت «محصولات تصویری سونی» در ابعاد ۴.۵×۶ به آدرس خیابان طالقانی و محل نصب تابلو بام ساختمان و یا حیاط ملک شخصی.

ارزش معاملات ملکی بر اساس دفترچه و آدرس دقیق متقاضی استخراج می شود. فرض کنیم این رقم برای آدرس فوق برابر ۵۰.۰۰۰ ریال باشد.

با توجه به درخواست متقاضی ضرب ۱۶ اعمال می شود.

ابعاد تابلو ۲۴ متر می باشد.

$$۲۴ \times ۱۶ \times ۵۰.۰۰۰ \text{ ریال} = ۱۹۲.۰۰۰.۰۰۰ \text{ ریال}$$

پس:

یعنی متقاضی برای نصب این تابلو باید مبلغ ۱۹۲.۰۰۰.۰۰۰ ریال را سالیانه به شهرداری بپردازد.

**۲- تابلوهای تبلیغاتی در معابر عمومی**

*چگونگی محاسبه تعیین عوارض برای تابلوهای تبلیغاتی به مدت یکسال ممتاز: شامل خیابانهای اصلی شهر و مناطق پرتردد و حاشیه میادین و چهار راه ها برابر کارشناسی رسمی دادگستری درجه یک: شامل ورودی های شهر، کمربندی برابر کارشناسی رسمی دادگستری درجه دو: شامل ورودی شهر، کمربندی، حاشیه شهر و خیابان های با تردد کمتر و غیره برابر کارشناسی رسمی دادگستری

۲-۲- تابلوی پزشکان:

هر پزشک یا مرکز درمانی مجاز می باشد، یک تابلو به اندازه استاندارد (۷۰*۵۰) با پیش آمدگی حداکثر ۱۵ سانتی متر بر روی دیوار ملک شخصی به صورت رایگان نصب نماید.

تبصره: نصب تابلوهای تردبانی در ورودی کوچه ها و حاشیه پیاده روها بر اساس طرح مصوب با مجوز شهرداری و پرداخت عوارض صورت می پذیرد.

۲-۳- بالن های تبلیغاتی:

الف) بالن های تبلیغاتی عرض خیابان: برای هر روز ۱۰٪

ارزش معاملاتی محل نصب * قطر بالن به متر مربع

ب) بالن های تبلیغاتی ایستاده: برای هر روز ۵۰٪ ارزش معاملاتی محل نصب * قطر بالن به متر مربع

ج) بالن های تبلیغاتی هوایی: برای هر روز ۵۰٪ ارزش معاملاتی محل نصب * قطر بالن به متر مربع

۴- توضیحات کلی

کلیه متقاضیان هنگام عقد قرارداد موظف به سپردن ضمانت جهت تضمین تعهدات می باشند، کلیه شرکت هایی که اقدام به نصب تابلو در پیشانی فروشگاه ها می نمایند نیز جهت تضمین تمدید قرارداد در سالهای آتی موظف به سپردن چک ضمانت می باشند.

کلیه تابلوهای منصوبه بر روی بام و تابلوهای بزرگ تبلیغاتی بهتر است توسط بهره بردار بیمه شده و کپی بیمه نامه ضمیمه قرارداد شود. نقشه های فنی تابلوها با امضاء مهندسین ناظر مجاز باید به شهرداری ارائه شود.

«نمونه قراردادهای شرکتها - قرارداد سفته پس از تایید مجدد و اصلاح»

«تعدادی عکس از وضعیت اصلاح شده تابلوها در چند خیابان به همراه چند عکس از تابلوهای نازیبای و اصلاح آنها»



تقسیم و تشویق

ماده ۱۶ دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره (۱) ماده (۲) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها
: شهرداریها می توانند براساس تکالیف مندرج در قوانین (ماده ۳۲ قانون شهرداریها و اصلاحات بعدی) نسبت به تقسیم عوارض و بهای خدمات طبق دستورالعملی که به تصویب شوراها برسد، حداکثر به مدت ۳۶ ماه اقدام نمایند و در صورت تقسیم، شورای اسلامی شهر می تواند هنگام تصویب عوارض صدور پروانه ساختمانی هزینه تقسیم این عوارض را در اجرای ماده ۵۹ قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر ارتقای نظام مالی کشور لحاظ نماید.

ماده ۵۹ قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر: به استناد ماده ۵۹ قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقاء نظام مالی کشور مصوب ۱۳۹۴/۰۲/۰۱ که اشعار میدارد شهرداریها مکلفند حداکثر تا یک هفته پس از پرداخت نقدی یا تعیین تکلیف نحوه پرداخت عوارض بصورت نسیه نسبت به صدور و تحویل پروانه ساختمان متقاضی اقدام نماید. درخواست یا دریافت وجه مازاد بر عوارض قانونی هنگام صدور پروانه یا بعد از صدور پروانه توسط شهرداریها ممنوع است. پرداخت صد درصد (۱۰۰٪) عوارض بصورت نقد شامل درصد تحقیقی خواهد بود که به تصویب شورای اسلامی شهر می رسد، در پرداخت عوارض بصورت نسیه (قسطی و یا یک جا) نیز به میزانی که به تصویب شورای اسلامی شهر میرسد حداکثر تا نرخ مصوب شورای پول و اعتبار به مبلغ عوارض اضافه می شود.

- **تشویق متقاضیان در پرداخت نقدی عوارض (جایزه خوش حسابی):** به استناد قانون فوق الذکر شهرداری بجنورد می تواند در سال ۱۴۰۴ باتوجه به شرایط اقتصادی کشور و موقعیت مالی شهرداری، در صورت پرداخت نقدی عوارض توسط مودیان در طول سال، تعرفه های مربوط به عوارض صدور پروانه ساختمانی این دفترچه (برابر جدول عناوین عوارض شهرداری ها ابلاغی وزارت کشور به شماره ۱۶۶۰۵۱-۱۴۰۳/۹/۲۸) را با ضریب ۰/۸ اعمال نماید.
تبصره (۱): ضریب فوق شامل جرایم کمیسیون ماده ۱۰۰، عوارض پارکینگ، جرایم کمیسیون ماده ۷۷، فروش زمین، چکها (تقسیم و و برگشت خورده)، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری و ارزش افزوده ناشی از تغییر و تعیین کاربری، ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها، تبصره ۴ قانون تکلیف وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری و قانون نهضت ملی مسکن نمی گردد.

تبصره (۲) ضریب فوق شامل ادارات، بانک ها و موسسات مالی و اعتباری نمی گردد.

تبصره (۳) در صورت مشمول شدن مودی به تخفیفات به استناد ماده ۱۵ دستورالعمل تبصره (۱) ماده (۲) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها (کلیه افراد تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره)، سازمان بهزیستی، ماده ۶ قانون جامع خدمات رفاهی به ایثارگران فقط برای یکبار و تا سقف الگوی مصرف) و همچنین تبصره ماده ۱۵ دستورالعمل فوق الذکر (تخفیف های مندرج قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت) پس از اعمال تخفیف ماده ۱۵، تخفیفات تشویقی نیز ارائه گردد.



دستورالعمل تقسیط عوارض : در راستای اجرای ماده ۱۶ دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره (۱) ماده (۲) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها به شماره ۱۶۶۰۵۱ مورخه ۱۴۰۳/۹/۲۸ ابلاغی وزارت کشور و ماده ۵۹ قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقاء نظام مالی کشور و همچنین مکاتبه شماره ۴۱/۳۲/۲۱۸۷ تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۸ مدیر کل دفتر امور شهری و شوراهای مبنی بر اعلام موافقت درخصوص تقسیط جرائم کمیسیون ماده ۱۰۰، تقسیط عوارض قطعی شده به شرح ذیل اقدام می گردد :

مبلغ کل بدهی	حداقل پرداخت نقدی اولیه	تعداد حداکثر اقساط ماهانه	نرخ کارمزد
از مبلغ ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال تا ۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۳۰٪	۱۲	حسب ماده ۵۹ قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر برابر نرخ مصوب شورای پول و اعتبار
از ۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و بالاتر	۳۰٪	۲۴	
	۴۰٪	۳۰	
	۵۰٪	۳۶	
از مبلغ ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و بالاتر	ضمانت نامه بانکی دو ماهه به میزان حداقل ۵۰٪ بدهی	۱۲	

فرمول نحوه محاسبه سود اقساط بر مبنای نرخ تسهیلات
تعداد اقساط (ماه) × نرخ (مصوب شورای پول و اعتبار) × مبلغ قابل تقسیط
۲۴۰۰

فرمول نحوه محاسبه اقساط بر مبنای نرخ تسهیلات
سود + مبلغ قابل تقسیط
تعداد اقساط

تبصره (۱) این آئین نامه مشمول استعلام نقل و انتقالات، سرقتی، فروش اموال غیر منقول، صدور مفاسد حساب مالی و عوارض خودرو نمی شود.

تبصره (۲) ضوابط این دستورالعمل شامل مطالبات شهرداری از اشخاص حقیقی بوده و مطالبات از اشخاص حقوقی قابل تقسیط نمی باشد.

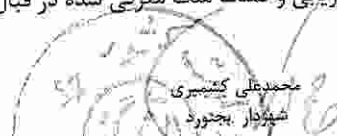
تبصره (۳) شهرداری می تواند نسبت به انعقاد تفاهم نامه با بانکها در جهت تقسیط مطالبات از اشخاص اقدام نموده و مطالبات را از طریق معرفی به بانک عامل شهرداری و تعیین تعداد اقساط مربوطه حداکثر برابر جدول فوق، از مودیان طبق تفاهم نامه فی مابین و با رعایت مفاد دستورالعمل وصول نماید.

تبصره (۴) افرادی که در قبال بدهی عوارض متعلقه، تمایل به تهاتر ملک یا سرمایه گذاری مشترک با شهرداری را دارند در صورت موافقت شهرداری و تصویب شورای اسلامی شهر قابل اقدام خواهد بود.

تبصره (۷) تقسیط مجدد مطالبات تقسیط شده و تعویض چکهای اخذ شده ممنوع می باشد.

تبصره (۸) با تصویب و ابلاغ این آئین نامه کلیه مصوبات قبلی درخصوص تقسیط ملغی می باشد.

تبصره (۹) در مواقعی که بدهکار قصد پرداخت بدهی از طریق واگذاری ملک را داشته باشد، شهرداری می تواند با جلب نظر کارشناس رسمی دادگستری نسبت به ارزیابی و تملک ملک معرفی شده در قبال طلب خویش پس از مصوبه شورای اسلامی شهر اقدام نماید.





تبصره ۱۰) هنگام عقد قرارداد تقسیط بدهی می بایست به ازای حداکثر هر سه ماه یک فقره چک صیادی از مالک یا مالکین قانونی با وکیل قانونی آنها اخذ گردد (حداکثر تعداد اقساط سالیانه ۴ قسط می باشد).

تبصره ۱۱) متقاضی نباید دارای چک برگشتی باشد.

تبصره ۱۲) اخذ تصویر کارت ملی و شناسنامه از متقاضی.

تبصره ۱۳) چنانچه مالک قصد اخذ پایانکار، تفکیک و یا انتقال ملک خود به غیر را داشته باشد می بایست هنگام صدور پایانکار و یا صدور مفاد حساب مالی و یا گواهی نقل و انتقال (هر کدام زودتر) نسبت به تسویه حساب کل مانده بدهی خویش اقدام نموده و موضوع تقسیط منتفی می گردد.

تبصره ۱۴) چنانچه مؤدی هنگام اعمال تخفیفات اقدام به تقسیط عوارض خود نماید هیچگونه تخفیفی به وی تعلق نخواهد گرفت.

تبصره ۱۵) شهرداری مکلف است از پاسخ کلیه استعلام ها (در تمامی دوائر شهرداری) به متقاضیانی که به هر دلیل چکهای آنها در موعد مقرر وصول نشده است خودداری نماید و بدهکار/ مالک/ متقاضی حق هرگونه اعتراضی را در این خصوص از خود سلب می نماید.

تبصره ۱۶) چنانچه شهرداری با بانکهای مستقر در سطح شهر توافقنامه ای مبنی بر پرداخت وام به بدهکاران تنظیم نماید مبلغ وام از طرف بانک مستقیماً به حساب شهرداری واریز و متعاقباً از سوی شهرداری به مالکین پاسخگویی خواهد گردید.



قرارداد تقسیط

این قرارداد براساس آئین نامه تقسیط بدهی مؤدیان فیما بین شهرداری یجنورد و آقای/خانم فرزند به شماره ملی صادره به عنوان مالک یا نماینده قانونی مالک به شماره تماس

و به آدرس محل سکونت : مالک پلاک ثبتی شماره : با کد نویسی و شماره پرونده واقع در (آدرس ملک)

جهت تقسیط مطالبات قطعی شده شهرداری (عوارض، بهای خدمات و سایر مطالبات شهرداری) با رعایت دستورالعمل تقسیط منعقد میگردد .

ماده (۱) اصل بر پرداخت نقدی بدهی های املاک توسط اشخاص به شهرداری می باشد ولی از آنجاکه متقاضی درخواست تقسیط بدهی خود را نموده است لذا شرایط تقسیط و تعهدات متقاضی بشرح مواد بعدی خواهد بود .

ماده (۲) مبلغ بدهی و نحوه پرداخت آن : مبلغ کل بدهی ریال بوده که به اقساط متوالی به تعداد قسط، از قرار هر قسط به مبلغ ریال (به حروف ریال) تبدیل و سررسید اولین قسط می باشد (اقساط به صورت هر سه ماه یک فقره چک می باشد)

ماده (۳) شهرداری می تواند جهت وصول اقساط، به تعداد هرساله ماه یک فقره چک اخذ نماید و متقاضی مکلف است نسبت به ارائه چک صیادی اقدام نماید.

ماده (۴) هنگام صدور پایانکار، تفکیک عرصه و اعیان یا نقل و انتقال ملک کلیه بدهی ها حال می شود و متقاضی موظف به پرداخت کلیه بدهی ها به شهرداری اعم از عوارضات خودیاری، نوسازی و غیره می باشد. در هر صورت صدور پایانکار و پاسخ استعلام نقل و انتقال منوط به پرداخت کلیه بدهی ها و تسویه حساب با شهرداری می باشد.

ماده (۵) در صورت تأخیر در پرداخت یکی از اقساط، کل بدهی حال شده و متقاضی می بایست مانده بدهی خود را بصورت یکجا پرداخت و نسبت به تسویه حساب اقدام نماید در غیر اینصورت شهرداری وفق بندهای ذیل اقدام نموده و متقاضی و مالک حق هرگونه ادعا و اعتراضی را در این خصوص در هر یک از مراجع از خویش سلب و ساقط نمود :

الف- جلوگیری از اقدامات اجرایی درخصوص ساخت و ساز .

ب- ضبط ضمانت نامه تحویلی و وصول کل بدهی از آن

ج- شهرداری پرونده و چک برگشتی را به مراجع ذیربط و یا شرکت حقوقی طرف قرارداد ارجاع داده و متقاضی حق هرگونه اعتراض را در این خصوص در هر یک از مراجع قضایی و انتظامی از خویش سلب و ساقط نموده است. (تمامی هزینه های دادرسی، خسارت، وکیل و ... به عهده بدهکار/مالک/متقاضی می باشد) .

د- عدم پاسخگویی شهرداری به مالک یا متقاضی در پرونده در جریان و سایر املاک و سایر درخواست ها در شهرداری و سازمان های تابعه .

ماده (۶) تصویر آئین نامه تقسیط بدهی مؤدیان به شهرداری یجنورد جزء لاینفک این قرارداد بوده و متقاضی ملزم به رعایت مفاد آن می باشد.

ماده (۷) آدرس طرفین قرارداد همان است که در قرداد ذکر شده است و در صورت تغییر آدرس هر یک از طرفین قرارداد بایستی ۱۵ روز قبل مراتب را کتباً اعلام نمایند در غیر این صورت مکاتبات ارسالی، وصولی تلقی و عذری پذیرفته نمی شود.

ماده (۸) این قرارداد در ۸ ماده و ۳ نسخه که هر کدام حکم واحد دارند براساس ماده ۱۰ قانون مدنی تنظیم و پس از امضاء طرفین لازم الاجرا می باشد.

امضا

امضا وکیل قانونی

امضا مالک



قوانین و مستندات



نحوه دریافت عوارضات ملکی از اراضی و املاک روستایی الحاق شده به محدوده شهری

۱- املاک دارای پروانه که احداث بنا نموده اند، از پرداخت کلیه عوارضات ملکی معاف می باشند.

۲- اراضی و املاک فاقد بنا خارج از محدوده طرح هادی که سابقه ای از گذشته در دهیاری ندارند و پس از تاریخ الحاق به محدوده شهری اضافه شده اند، بایستی عوارضات ملکی متعلقه برابر ضوابط جاری را پرداخت نمایند.

۳- اراضی فاقد بنا که در طرح هادی روستایی بوده اند:

۱-۳: از اعمال تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداریها معاف می باشند.

۲-۳: کلیه املاکی که در داخل طرح هادی روستایی بوده اند و به محدوده شهر اضافه شده اند از پرداخت قدرالسهم عرصه ماده ۱۰۱ معاف می باشند در صورتی که تاریخ صدور سند مالکیت پس از الحاق به محدوده شهر باشد می بایست قدرالسهم عرصه ماده ۱۰۱ برابر قوانین پرداخت نماید.

۳-۳: املاک واقع در کاربری مسکونی طرح هادی در زمان الحاق و یا دارای سابقه دال بر پرداخت عوارض تغییر کاربری، از پرداخت عوارض مزبور معاف و در صورت وقوع در کاربری غیرمسکونی در زمان الحاق و عدم وجود سابقه پرداخت عوارض تغییر کاربری (کمسیون ماده ۵ یا طرح تفصیلی)، مشروط به تعیین یا تغییر کاربری به مسکونی مطابق طرح تفصیلی، مشمول پرداخت عوارض مزبور میگردند.

۴- املاک دارای اعیان و یا محصور:

۱-۴: املاک خارج از محدوده طرح هادی که سابقه ای از گذشته در دهیاری ندارند، بایستی عوارضات ملکی متعلقه برابر ضوابط جاری را پرداخت نمایند.

۲-۴: در خصوص عوارض تغییر کاربری در صورت بهره برداری یا کاربری طبق طرح هادی بصورت مسکونی در زمان الحاق، از پرداخت عوارضات مزبور معاف میگردند.

۳-۴: کلیه املاکی که در داخل طرح هادی روستایی بوده اند و به محدوده شهر اضافه شده اند از پرداخت قدرالسهم عرصه ماده ۱۰۱ معاف می باشند در صورتی که تاریخ صدور سند مالکیت پس از الحاق به محدوده شهر باشد می بایست قدرالسهم عرصه ماده ۱۰۱ برابر قوانین پرداخت نماید.



عوارض نوسازی:

ماده ۱ - قانون نوسازی و عمران و اصلاحات اساسی و تأمین نیازمندیهای شهری و احداث و اصلاح و توسعه معابر و ایجاد پارکها و پارکینگ ها (توقفگاهها) و میدانها و حفظ و نگهداری پارکها و باغهای عمومی موجود و تأمین سایر تأسیسات مورد نیاز عمومی و نوسازی محلات و مراقبت در رشد متناسب و موزون شهرها از وظائف اساسی شهرداریها است و شهرداریها در اجرای وظائف مذکور مکلف به تهیه برنامه های اساسی و نقشه های جامع هستند

ماده ۲ - در شهر تهران از تاریخ اول فروردین ماه ۱۳۴۸ و در سایر شهرها از تاریخی که وزارت کشور تعیین و اعلام کند بر کلیه اراضی و ساختمانها و مستحدثات واقع در محدوده قانونی شهر عوارض خاص سالانه بپردازند پنج درصد (۵٪) بهای آنها که طبق مقررات این قانون تعیین خواهد شد برقرار میشود. شهرداریها مکلفند بر اساس مقررات این قانون عوارض مذکور را وصول کرده و منحصرأ بمصرف نوسازی و عمران شهری برسانند. مصرف وجوه حاصل از اجرای این قانون در غیر موارد مصرح در این قانون در حکم تصرف غیر قانونی در اموال دولت خواهد بود. (به استناد ماده ۳ قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریهای مصوب ۱۴۰۱/۴/۱ نرخ عوارض نوسازی موضوع ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ با اصلاحات و الحاقات بعدی به میزان (۲/۵٪) دو و نیم درصد ارزش معاملاتی آخرین تقویم موضوع صدر و تبصره ۳ ماده ۶ قانون مالیاتهای مستقیم تعیین می گردد.

ماده ۱۰ - عوارض هر سال در اول فروردین ماه آن سال تحقق می یابد و باید حداکثر تا پایان همان سال به شهرداری پرداخت گردد. تبصره ۱ ماده ۱۰: از عوارض مودیانی که ظرف مدت مذکور عوارض متعلق هر ملک را بپردازند ده درصد عوارض آن بعنوان جایزه خوش حسابی منظور و کسر خواهد شد.

ماده ۱۴ - مودیانی که تا پایان هر سال عوارض مقرر در این قانون را نپردازند از آغاز سال بعد ملزم به پرداخت صدی نه زیان دیر کرد در سال به نسبت مدت تأخیر خواهند بود و شهرداری مکلف است پس از پایان شش ماه اول سال بعد طبق مقررات ماده ۱۳ این قانون نسبت به استیفای مطالبات خود اقدام کند.

عوارض صدور و تمدید گواهینامه، گذر نامه و گذر مرزی

برابر ماده ۴ قانون درآمدهای پایدار ابلاغی ۱۴۰۱/۵/۹ نیروی انتظامی موظف است علاوه بر تعرفه صدور تمدید گذرنامه و گواهینامه رانندگی نسبت به دریافت ده درصد (۱۰٪) سهم شهرداری ها و واریز آن به حساب متمرکز وجوه وزارت کشور نزد خزانه داری کل کشور اقدام کند تا وزارت مزبور وصولی هر شهر را به آن شهرداری پرداخت نماید.

(۴) برابر ماده ۴ قانون درآمدهای پایدار ابلاغی ۱۴۰۱/۵/۹ خزانه داری کل کشور موظف است از محل ماده (۲۳) قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی مصوب ۱۳۸۹/۱۲/۸ با اصلاحات و الحاقات بعدی، هر ماه سهم شهرداریها و دهیاریهای کشور را به حساب متمرکز وجوه وزارت کشور نزد خزانه داری کل کشور و سهم سایر ذینفعان را به حساب درآمد عمومی واریز کند. وزارت کشور موظف است جراثیم وصولی هر استان را میان شهرداریها و دهیاریهای همان استان و بر اساس شاخص جمعیت، توزع و حداکثر تا پانزدهم ماه بعد به حساب آنان واریز نماید.

عوارض خودرو:

برابر آیین نامه اجرایی ماده (۳۹) قانون مالیات بر ارزش افزوده با آخرین اصلاحات به تصویب نامه ۱۴۸۵۸۸/ت/۵۹۴۴۵ هـ مورخه ۱۴۰۰/۱۱/۱۷ به شرح ذیل اعمال میگردد.

ماده ۱- در این آیین نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

- ۱- وسائط نقلیه: هر نوع وسیله نقلیه موتوری تولید داخل یا خارج برای استفاده در معابر عمومی برای حمل سرنشین و بار تا ظرفیت مجاز.
- ۲- عوارض سالانه: پرداخت معادل یک در هزار قیمت فروش کارخانه برای وسائط نقلیه تولید داخل و معادل یک و نیم در هزار مجموع ارزش گمرکی و حقوق ورودی عوارض سالانه برای وسائط نقلیه وارداتی.



۳- عوارض سالانه آلاینده‌گی: علاوه بر عوارض سالانه، در شهرهای آلوده تا ده سال پس از تولید معادل یک بیستم نرخ‌های مندرج در جدول ذیل ماده

(۲۸) قانون مالیات بر ارزش افزوده - مصوب ۱۴۰۰ -

ماده ۲- عوارض سالانه آلاینده‌گی پس از سال دهم تولید، هر سال به میزان ده درصد (۱۰٪) به نرخ پایه عوارض آلاینده‌گی و سائط نقلیه اضافه می‌شود. تا حداکثر به دو برابر نرخ پایه افزایش یابد. و سائط نقلیه‌ای که نرخ عوارض سالانه آلاینده‌گی آنها در جدول ذیل ماده (۲۸) قانون مالیات بر ارزش افزوده - مصوب ۱۴۰۰ - صفر می‌باشد، تا سیری شدن پنج سال از سال تولید، از پرداخت عوارض سالانه آلاینده‌گی معاف می‌باشند و پس از آن، و سائط نقلیه سنگین با نرخ معادل یک دهم نرخ‌های مندرج در ردیف (D) جدول یادشده و سایر و سائط نقلیه با نرخ معادل یک دهم نرخ‌های مندرج در ردیف (C) جدول مذکور مشمول عوارض سالانه آلاینده‌گی می‌باشند. در مورد خودروهایی که تولید یا واردات آنها متوقف می‌شود، مأخذ محاسبه توسط سازمان امور مالیاتی کشور و متناسب با آخرین سال تولید یا واردات تعیین می‌شود.

ماده ۳- فهرست شهرهای آلوده که و سائط نقلیه با پلاک انتظامی متعلق به شهرهای مذکور مشمول عوارض سالانه آلاینده‌گی می‌شوند، تا پایان دی‌ماه هر سال یا پیشنهاد سازمان حفاظت محیط زیست و تصویب هیئت وزیران برای اجرا در سال بعد تعیین می‌شوند.

ماده ۴- مأخذ محاسبه عوارض سالانه و آلاینده‌گی برای انواع و سائط نقلیه تولید داخل یا وارداتی تا پایان دی‌ماه، براساس آخرین نوع (مدل) خودروهای یادشده توسط سازمان امور مالیاتی کشور تعیین و برای اجرا در سال بعد اعلام می‌شود. مأخذ مزبور برای و سائط نقلیه‌ای که جدیداً تولید یا وارد می‌شوند، بلافاصله پس از تولید یا واردات توسط سازمان مذکور تعیین و اعلام خواهد شد.

ماده ۵- وزارت کشور (سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور) مکلف است با ایجاد سامانه ملی الکترونیک متمرکز عوارض و سائط نقلیه (سمیح)، امکان محاسبه عوارض، استعلام، پرداخت و صدور الکترونیکی مقاصحساب عوارض را برای مالکان، فرماندهی انتظامی و دفاتر اسناد رسمی فراهم نماید. شهرداری‌ها، فرماندهی انتظامی (با رعایت طبقه‌بندی)، شرکت ملی پست جمهوری اسلامی ایران، دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت احوال کشور، مراکز اسقاط و سایر دستگاه‌های اجرایی مرتبط مکلفند نسبت به دسترسی برخط اطلاعات مورد نیاز به صورت رایگان ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه به سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور اقدام نمایند. سازمان مذکور نیز موظف است دسترسی برخط سامانه سمیح را برای دستگاه‌های اجرایی مذکور فراهم نماید.

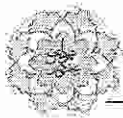
۱) عوارض گمرکی:

بر اساس مصوبه هیأت وزیران مورخه ۱۴۰۰/۱۰/۲۶ در اجرای حکم مندرج در ماده (۴۲) قانون مالیات بر ارزش افزوده، گمرک جمهوری اسلامی موظف است معادل ۱۲ در هزار ارزش گمرکی کالاهای وارداتی که حقوق ورودی آنها وصول می‌شود، را حداکثر تا پانزدهم ماه بعد به حساب تمرکز وجوه وزارت کشور (سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور) واریز نماید. وزارت کشور (سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور) نیز موظف است منابع وصولی را بر اساس نسبت‌های ۱۳ درصد کلان شهرها (شهرهای بالای یک میلیون نفر) و ۵۲ درصد سایر شهرداری‌ها و ۳۵ درصد روستاها و مناطق عشایر، به حساب آنان واریز نماید. سهم شهرداری‌ها و دهیاری‌های هر استان بر اساس شاخص جمعیت محاسبه می‌گردد.

۵) عوارض آلاینده‌گی (ماده ۲۷ و ۴۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده سال ۱۴۰۰ به شماره ۴۰۳۶۴ مورخه ۱۴۰۰/۴/۱۴) عوارض و جریمه‌های آلاینده‌گی موضوع ماده (۲۷) این قانون پس از واریز به حساب تمرکز وجوه اداره کل امور مالیاتی استان برای هر شهرستان به نسبت جمعیت بین شهرداری‌ها، دهیاری‌ها و فرمانداری‌های (سهم روستاهای فاقد دهیاری و مناطق عشایری) همان شهرستان توزیع می‌گردد. در صورتی که آلودگی واحدهای بزرگ تولیدی (پنجاه نفر و بیشتر) به بیش از یک شهرستان در یک استان سرایت کند، عوارض آلاینده‌گی هر شهرستان به نسبت جمعیت، اثرپذیری و فاصله از واحد آلاینده، در کمیته‌ای مرکب از رئیس سازمان برنامه و بودجه استان و فرمانداران شهرستان‌های ذی‌ربط، مدیرکل محیط زیست و مدیرکل امور مالیاتی استان بین شهرستان‌های متأثر توزیع می‌شود.

ماده ۱۴ اجرای تبصره (۱) ماده (۲) قانون درآمد و هزینه شهرداری‌های و دهیاری‌های کشور مصوب ۱۴۰۲:

مستند به بند ۱ ماده ۵۵ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب سال ۱۴۰۰ (تنفیذ تبصره ۳ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب سال ۸۷ قوانین و مقررات مربوط به اعطای تخفیف یا معافیت از پرداخت عوارض یا وجوه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها ملغی شده است.



ماده ۱۵ اجرای تبصره (۱) ماده (۲) قانون درآمد و هزینه شهرداریهای و دهیاریهای کشور مصوب ۱۴۰۲:

کلیه افراد تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره)، سازمان بهزیستی کشور به عنوان اقشار کم درآمد تلقی شده و از پرداخت عوارض صدور پروانه ساختمانی برای یک بار و یک واحد تا سقف الگوی مصرف معاف خواهند بود و در مورد معافیت ایشارگران نیز ماده ۶ قانون جامع خدمات رفاهی به ایشارگران ملاک عمل می باشد. ضمناً این معافیت فقط یک بار شامل افراد مشمول می گردد.

- برابر نامه شماره ۹۹/۱۲/۳-۰۵۱/۳۳۷۰۱۴ بازرس قضایی کل استان: از آنجا که جریمه، به دلیل قانون شکنی و تخلف مالکان پیش بینی گردیده و ارتباط ماهوی با عوارض ندارد، از این حیث در صورت عدم پرداخت عوارض مربوطه، صدور پروانه جدید باید مطابق با وضعیت و کاربری اولیه (قبل از تخلف و تغییر کاربری) صادر گردد.

- طبق بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها دایر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی بوسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی شود. (در صورت تغییر قانون در مجلس تبصره فوق کان لم یکن تلقی می گردد).

تعریف مشاغل خانگی:

طبق ماده ۲ قانون ساماندهی مشاغل خانگی مصوب ۱۳۸۹ مجلس شورای اسلامی منظور از مشاغل یا کسب و کار خانگی، آن دسته از فعالیتهایی است که با تصویب ستاد موضوع ماده (۳)، توسط عضو یا اعضای خانواده در فضای مسکونی در قالب یک طرح کسب و کار بدون مزاحمت و ایجاد اختلال در آرامش واحدهای مسکونی همجوار شکل می گیرد و منجر به تولید خدمت و یا کالای قابل عرضه به بازار خارج از محیط مسکونی می گردد.

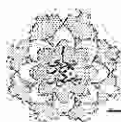
موادی از قانون درآمدهای پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاری های کشور (مصوب ۱۴۰۱/۴/۲۲) ابلاغی طی نامه شماره ۷۹۲۶۱ مورخه ۱۴۰۱/۵/۱۱ وزارت محترم کشور)

ماده (۳) نرخ عوارض نوسازی موضوع ماده (۲) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۷/۹/۱۳۴۷ با اصلاحات و الحاقات بعدی به میزان دو و نیم درصد (۲/۵٪) ارزش معاملاتی آخرین تقویم موضوع صدر و تبصره (۳) ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم تعیین می گردد.

تبصره: مؤدیانی که از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون ظرف یک سال نسبت به تعیین تکلیف نحوه پرداخت عوارض نوسازی معوق خود اقدام نمایند، مشمول بخشودگی جرائم عوارض می شوند.

ماده (۴) نیروی انتظامی موظف است علاوه بر تعرفه صدور و تمدید گذرنامه و گواهینامه رانندگی نسبت به دریافت ده درصد (۱۰٪) سهم شهرداری ها و واریز آن به حساب تمرکز وجوه وزارت کشور نزد خزانه داری کل کشور اقدام کند تا وزارت مزبور براساس میزان وصولی هر شهر به آن شهرداری پرداخت نماید.

ماده (۵) خزانه داری کل کشور موظف است از محل ماده (۲۳) قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی مصوب ۸/۱۲/۱۳۸۹ با اصلاحات و الحاقات بعدی، هر ماه سهم شهرداری ها و دهیاری های کشور را به حساب تمرکز وجوه وزارت کشور نزد خزانه داری کل کشور و سهم سایر ذی نفعان را به حساب درآمد عمومی واریز کند. وزارت کشور موظف است جرائم وصولی هر استان را میان شهرداری ها و دهیاری های همان استان و بر اساس شاخص جمعیت، توزیع و حداکثر تا پانزدهم ماه بعد به حساب آنان واریز نماید.



ماده ۶) ماده (۱۵) قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی و تبصره (۲) آن به شرح زیر اصلاح و یک تبصره به عنوان تبصره (۳) به آن الحاق می‌گردد:

ماده ۱۵- شهرداری ها می توانند به منظور استفاده صحیح از عرض معابر شهری با تعیین محل های توقف حاشیه ای خودرو با هماهنگی پلیس راهور، از ابزار های لازم از قبیل ایست سنج (پارکومتر) یا کارت توقف (کارت پارک) استفاده نموده و مبلغ مناسبی که شاخص های آن را شورای هماهنگی ترافیک استان بر اساس مدت زمان توقف و میزان شد آمد (ترافیک) معابر تعیین می کند، پس از طی مراحل قانونی، از شهروندان اخذ و صرف توسعه حمل و نقل عمومی نماید. توقف بدون مجوز به منزله ارتکاب تخلف «توقف ممنوع» است. تبصره ۲- اشخاص حقیقی و حقوقی متصدی حمل و نقل بار خودرویی درون شهری موظفند نسبت به ثبت بارنامه و پرداخت هزینه صدور آن به میزان بیست هزار (۲۰/۰۰۰) ریال اقدام کنند. صد درصد (۱۰۰٪) درآمد فوق به حساب شهرداری محل واریز می گردد تا صرف توسعه حمل و نقل عمومی و زیرساخت های شهری شود. مبلغ مذکور هر سه سال یکبار به پیشنهاد وزارت کشور و تصویب هیأت وزیران قابل اصلاح می باشد. وزارت کشور موظف است نسبت به راه اندازی سامانه ثبت اطلاعات بارنامه ظرف شش ماه اقدام کند. تبصره ۳- شهرداری های شهر های بالای پانصد هزار نفر جمعیت و مراکز استان ها می توانند عوارض صدور مجوز ورود به محدوده های طرح ترافیک و زوج و فرد را در چهار چوب ضوابط شورای عالی هماهنگی ترافیک شهر های کشور و با رعایت مصوبات شورای هماهنگی ترافیک استان ها (در تهران شورای حمل و نقل و ترافیک شهر تهران) مطابق با قوانین و مقررات با تأیید وزیر کشور وصول نمایند.

ماده ۷) ماده (۲۸۰) قانون مالیات های مستقیم به شرح ذیل اصلاح و یک تبصره به آن الحاق می شود: ماده ۲۸۰- سازمان امور مالیاتی کشور موظف است معادل یک درصد (۱٪) از کل درآمدهای حاصل از این قانون را به حساب تمرکز وجوه وزارت کشور نزد خزانه داری کل کشور واریز کند. وزارت کشور موظف است وجوه مذکور را برای کمک به اجرای طرح های شهری و روستایی با اولویت حمل و نقل عمومی و پرداخت تسهیلات میان شهرداری های زیر دویست و پنجاه هزار نفر جمعیت (هفتاد درصد (۷۰٪) شهر های زیر پنجاه هزار نفر جمعیت و دهیاری های شهرستان های مربوطه و سی درصد (۳۰٪) شهر های پنجاه تا دویست و پنجاه هزار نفر جمعیت و دهیاری های شهرستان های مربوط)، مطابق با دستور العملی که به وسیله وزارت کشور و با همکاری شورای عالی استان ها ظرف شش ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون، تهیه و توسط وزیر کشور ابلاغ می گردد، هزینه نماید. مالیات سازمان ها و مؤسسات وابسته به شهرداری ها که به موجب قانون برای انجام وظایف ذاتی شهرداری در امور عمومی، شهری و خدماتی تشکیل شده اند و صد درصد (۱۰۰٪) سرمایه آن متعلق به شهرداری است، با نرخ صفر محاسبه می شود. تبصره - کلیه باز پرداخت های مربوط به تسهیلات موضوع این ماده، در صندوقی تحت عنوان «صندوق توسعه شهری و روستایی» متمرکز می شود تا به طور اختصاصی توسط وزارت کشور و با همکاری شورای عالی استان ها، صرف ارائه تسهیلات به طرح های اولویت دار گردد. اساسنامه این صندوق ظرف شش ماه پس از ابلاغ این قانون به پیشنهاد وزارت کشور و وزارت امور اقتصادی و دارایی و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید. هزینه های ایجاد و پشتیبانی صندوق توسعه شهری و روستایی از محل منابع این ماده تأمین می گردد.

ماده ۸) مالکین موظفند هنگام پرداخت مالیات ماده (۵۹) قانون مالیات های مستقیم موضوع مالیات نقل و انتقال قطعی املاک و انتقال حق واگذاری به ترتیب دودرصد (۲٪) و یک درصد (۱٪) به عنوان عوارض به حساب شهرداری محل واریز نمایند. تبصره - افراد تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی کشور و سایر افراد ناتوان از پرداخت، از پرداخت عوارض مذکور معاف هستند. آیین نامه اجرایی این تبصره که شامل نحوه تشخیص افراد موضوع این تبصره بر اساس سطح درآمد و دارایی آنها است، توسط وزارت کشور، وزارت

تعاون، کار و رفاه اجتماعی و وزارت امور اقتصادی و دارایی با همکاری کمیته امداد امام خمینی (ره) تدوین می شود و حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ لازم الاجراءشدن این قانون به تصویب هیأت وزیران می رسد .

ماده (۹) کلیه دستگاههای اجرائی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۸/۷/۱۳۸۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی و ماده (۵) قانون محاسبات عمومی کشور مصوب ۱/۶/۱۳۶۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی و نیروهای مسلح جمهوری اسلامی ایران (موضوع ماده (۲) قانون استخدام نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۲۰/۱۲/۱۳۸۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی)، مکلفند عوارض و بهای خدمات شهرداری ها و دهیاری های موضوع این قانون را همه ساله حداکثر تا پایان سال مالی به حساب شهرداری یا دهیاری مربوط واریز کنند. ذی حساب و رئیس دستگاه مربوط، مسؤول حسن اجرای این ماده می باشند .

ماده (۱۰) پرداخت عوارض و بهای خدمات شهرداری ها و دهیاری ها پس از موعد مقرر قانونی و ابلاغ، موجب تعلق جریمه ای (در هنگام وصول) و به میزان دودرصد (۰.۲) به ازای هر ماه نسبت به مدت تأخیر و حداکثر تا میزان بیست و چهار درصد (۰.۲۴) خواهد بود. تبصره ۱- اختلاف، استنکاف و اعتراض در مورد عوارض و بهای خدمات شهرداری ها و سازمان های وابسته به آن مشمول ماده (۷۷) قانون شهرداری مصوب ۱۱/۴/۱۳۳۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی می باشد. تبصره ۲- در صورتی که مطالبات قطعی شده شهرداری از اشخاص حقیقی و حقوقی مستند به اسناد قطعی و بیش از یک میلیارد (۱.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال باشد، پس از طی مراحل قانونی مطالبات مذکور در حکم مطالبات مستند به اسناد لازم الاجراء بوده و طبق مقررات مربوط به اجرای مفاد اسناد رسمی عمل می شود. میزان تعیین شده برای مطالبات متناسب با نرخ تورم اعلامی توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران همه ساله افزایش می یابد. تبصره ۳- هرگونه اختلاف، استنکاف و اعتراض در مورد عوارض و بهای خدمات دهیاری، به کمیسیون مرکب از فرماندار شهرستان یا نماینده وی، یک نفر از اعضای شورای اسلامی شهرستان به انتخاب شورای اسلامی شهرستان و یک قاضی از دادگستری شهرستان به انتخاب رئیس قوه قضائیه ارجاع می شود. جلسه کمیسیون باید در مکان مشخص، تشکیل و پس از استماع دفاعیات ذی نفع اتخاذ تصمیم شود. تصمیم کمیسیون مزبور قطعی است و اعتراض در مورد آن قابل رسیدگی در دیوان عدالت اداری می باشد و بدهی هایی که طبق تصمیم این کمیسیون تشخیص داده شود، طبق مقررات اسناد لازم الاجراء به وسیله اداره ثبت اسناد قابل وصول می باشد. اجرای ثبت مکلف است بر طبق تصمیم کمیسیون مزبور به صدور اجرائیه و وصول طلب دهیاری مبادرت نماید.

ماده (۱۱) سازمان امور مالیاتی کشور مکلف است گزارش میزان درآمد وصولی و توزیع عوارض ارزش افزوده سهم شهرداری ها و دهیاری ها (به تفکیک هریک از شهرداری ها و دهیاری ها) را در مقاطع زمانی سه ماهه به کمیسیون های امور داخلی کشور و شوراهای اقتصادی و عمران مجلس شورای اسلامی، شورای عالی استان ها و وزارت کشور اعلام نماید

موادی از قانون شهرداری:

ماده ۴۷) شهردار مکلف است مصوبات شورای اسلامی شهر را در موضوعات مهمه و آنچه جنبه عمومی دارد بلافاصله در تهران به وزارت کشور و در مراکز استان به استانداری و در مراکز شهرستان به فرماندار و در بخش ها به بخشدار اطلاع دهد و همچنین آنچه از مصوبات شورای شهر را که جنبه عمومی دارد به وسایل ممکنه برای اطلاع عموم آگهی نماید.

ماده ۵۵ (بند ۲۴): صدور پروانه برای کلیه ساختمانهایی که در شهر می شود.

تیسره: شهرداری در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه های ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کند. در صورتی که بر خلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیر تجاری محل کسب یا پیشه ویا تجارت دایر شود شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تیسره یک ماده ۱۰۰ این قانون مطرح می نماید و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا





مستأجر یا تعیین مهلت مناسب که نباید از دو ماه تجاوز نماید در مورد تعطیل محل کسب یا پیشه و یا تجارت ظرف مدت یکماه اتخاذ تصمیم می کند. این تصمیم بوسیله مأمورین شهرداری اجرا می شود و کسی که عالماً از محل مزبور ساز تعطیل برای کسب و پیشه و یا تجارت استفاده کند به حبس جنحه ای از ششماه تا دوسال و جزای نقدی از پنج هزار و یک ریال تا ده هزار ریال محکوم خواهد شد و محل کسب نیز مجدداً تعطیل می شود. دایر کردن دفتر و کالت و مطب و دفتراسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی بوسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی شود.

ماده ۵۵ (بند ۲۶): پیشنهاد برقراری یا الغاء عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان عوارض اعم از کالاهای وارداتی و صادراتی و محصولات داخلی و غیره و ارسال یکنسخه از تصویب نامه برای اطلاع وزارت کشور.

ماده ۷۴) شهرداری با تصویب انجمن شهر آئین نامه اجرایی وصول عوارض شهرداری و آب بها و امثال آن را تدوین و تنظیم می نماید. ماده ۷۵) عوارض و درآمد شهرداری بوسیله مأمورین مخصوصی که از طرف شهرداری به نام مأمور وصول تعیین می شوند، دریافت خواهد شد و مأمورین وصول باید طبق مقررات امور مالی تضمین کافی بپایارند.

ماده ۷۷) رفع هرگونه اختلاف بین مؤدی و شهرداری در مورد عوارض به کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارت کشور و دادگستری و انجمن شهر ارجاع می شود. تصمیم کمیسیون مزبور قطعی است. بدهی هایی که طبق تصمیم این کمیسیون تشخیص شود طبق مقررات اسناد لازم الاجرا بوسیله اداره ثبت قابل وصول خواهد بود. اجرای ثبت مکلف است بر طبق تصمیم کمیسیون مزبور به صدور اجرائیه و وصول طلب شهرداری مبادرت نماید، در نقاطی که سازمان قضائی نباشد رئیس دادگستری شهرستان یکنفر را به نمایندگی دادگستری تعیین می نماید و در غیاب انجمن شهر انتخاب نماینده انجمن از طرف شورای شهرستان به عمل خواهد آمد.

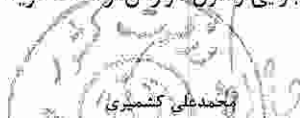
ماده ۷۸) عوارضی که توأم با مالیاتهای دولتی اخذ می شود بوسیله دارایی وصول و همچنین عوارض کالاهایی که باید شرکتهای و مؤسسات بپردازند به ترتیبی که مقرر می دارد بوسیله همان مؤسسات دریافت می گردد و کلیه وجوهی که جمع آوری می شود باید در صورت وجود بانک در بانک متمرکز و در صورت نبودن بانک در شهر یا در محل نزدیک به آن شهرداری با نظارت انجمن شهر در شهرداری متمرکز شود.

ماده ۹۹ (تبصره بنده ۲): عوارضی که از عقد قرارداد ها عاید می گردد بایستی تماماً به شهرداری های محل اجرای قرارداد پرداخت گردد.

ماده ۱۰۰) مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد، جلوگیری نماید.

تبصره ۱: در موارد مذکور فوق که از لحاظ اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی، قلع تأسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد یا بدون پروانه شهرداری، ساختمان احداث یا شروع به احداث شده باشد به تقاضای شهرداری موضوع در کمیسیون هائی مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور و یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن شهر به انتخاب انجمن مطرح می شود. کمیسیون پس از وصول پرونده به ذینفع اعلام می نماید که ظرف ده روز توضیحات خود را کتباً ارسال دارد. پس از انقضای مدت مذکور کمیسیون مکلف است موضوع را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رأی برای ادای توضیح شرکت می کند ظرف مدت یک ماه تصمیم مقتضی بر حسب مورد اتخاذ کند. در مواردی که شهرداری از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری می کند، مکلف است حداکثر ظرف مدت یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح نماید. در غیر این صورت کمیسیون به تقاضای ذینفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد.

در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد، مهلت مناسبی که نباید از دوماه تجاوز کند تعیین نماید. شهرداری مکلف است تصمیم مزبور را به مالک ابلاغ کند. هرگاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا ننماید شهرداری رأساً اقدام کرده و هزینه آن را طبق مقررات آئین نامه اجرایی وصول عوارض از مالک دریافت خواهد نمود.





تبصره ۲: در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی، کمیسیون می تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی در برخیانیهای اصلی یا خیابانیهای فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست (رای به اخذ جریمه ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است بر اساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید). جریمه نباید از حداقل یک دوم کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر مترمربع بنای اضافی بیشتر باشد (در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رای تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رای تخریب اقدام خواهد نمود.

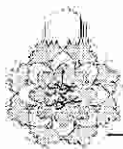
تبصره ۳: در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجاری و صنعتی و اداری کمیسیون می تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی در برخیانیهای اصلی یا خیابانیهای فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست (رای به اخذ جریمه ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است بر اساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید). جریمه نباید از حداقل ۲ برابر کمتر و از ۴ برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر مترمربع بنای اضافی ایجاد شده بیشتر باشد (در صورتیکه ذینفع از پرداخت جریمه خودداری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رای تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رای تخریب اقدام خواهد نمود.

تبصره ۴: در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتی که اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد کمیسیون می تواند با صدور رای بر اخذ جریمه به ازاء هر متر مربع بنای بدون مجوز یک دهم ارزش معاملاتی ساختمان یا یک پنجم ارزش سرقفلی ساختمان، در صورتیکه ساختمان ارزش دریافت سرقفلی را داشته باشد، هر کدام که مبلغ آن بیشتر باشد از ذینفع، بلامانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام نماید. اضافه بنا زائد بر تراکم مجاز براساس مفاد تبصره های ۲ و ۳ عمل خواهد شد.

تبصره ۵: در مورد عدم احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن کمیسیون می تواند با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ رای به اخذ جریمه ای که حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر مترمربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد، صادر نماید (مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش ۲۵ مترمربع می باشد) (شهرداری مکلف به اخذ جریمه تعیین شده و صدور برگ پایان ساختمان می باشد).

تبصره ۶: در مورد تجاوز به معابر شهر، مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی براساس پروانه ساختمان و طرح های مصوب رعایت برهای اصلاحی را بنمایند. در صورتیکه برخلاف پروانه و یا بدون پروانه تجاوزی در این مورد انجام گیرد شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده را به کمیسیون ارسال نماید. در سایر موارد تخلف مانند عدم استحکام بنا، عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی در ساختمان رسیدگی به موضوع در صلاحیت کمیسیون های ماده صد است.

تبصره ۷: مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آنها احداث می گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمراً نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند. هرگاه مهندس ناظر بر خلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره یک ماده صد قانون شهرداری و صدور رای بر جریمه یا تخریب ساختمان گردد شهرداری مکلف است مراتب را به نظام معماری و ساختمانی منعکس نماید. شورای انتظامی نظام مذکور موظف است مهندس ناظر را در صورت ثبوت تقصیر برابر قانون نظام معماری و ساختمانی حسب مورد با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا سه سال محرومیت از کار و در صورتی که مجدداً مرتکب تخلف شود که منجر به صدور رای تخریب بوسیله کمیسیون ماده صد گردد به حداکثر مجازات محکوم



کند. مراتب محکومت از طرف شورای انتظامی نظام معماری و ساختمان در پروانه اشتغال درج و در یکم از حرام کش انتشار اعلام

می گردد. شهرداری مکلف است تا صدور رأی محکومیت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده به کمیسیون ماده صد به مدت حداکثر ۶ ماه از اخذ گواهی امضاء مهندس ناظر مربوطه برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری نماید. مأموران شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمانها نظارت نمایند و هرگاه از موارد تخلف در پروانه به موقع جلوگیری نکنند و یا در مورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب تقصیری شوند طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی می شود و در صورتیکه عمل ارتكابی مهندس ناظر و مأموران شهرداری واجد جنبه جزائی هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود. در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمانی است و دستور شهرداری اجرا نشود می تواند با استفاده از مأموران اجرائیات خود و در صورت لزوم مأموران انتظامی برای توقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.

تبصره ۸: دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمانها گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمانهای ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سندتقید نمایند. در مورد ساختمانهایی که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی به ماده صد قانون شهرداریها (۱۳۵۵/۱۱/۲۴) انجام گرفته و از بد مالک اولیه خارج شده باشد در صورتیکه مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد گواهی عدم خلاف یا برگ پایان ساختمان الزامی نبوده و با ثبت و تصریح آن در سند انجام معامله بلامانع می باشد. در مورد ساختمانهایی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده در صورتی که اضافه بنا جدیدی حادث نگردیده باشد و مدارک و اسناد نشان دهنده ایجاد بنا قبل از سال تصویب طرح جامع شهر باشد با ثبت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلامانع می باشد.

تبصره ۹: ساختمانهایی که پروانه ساختمان آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده است از شمول تبصره ۱ ماده صد قانون شهرداری معاف می باشند.

تبصره ۱۰: در مورد آراء صادره از کمیسیون ماده صد قانون شهرداری هرگاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رأی ظرف مدت ده روز نسبت به آن رأی اعتراض نماید، مرجع رسیدگی به این اعتراض، کمیسیون دیگر ماده صد خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی باشند که در صدور رأی قبلی شرکت داشته اند. رأی این کمیسیون قطعی است.

تبصره ۱۱: آئین نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن شهر در مورد اخذ جرائم قابل اجراست و این ارزش معاملاتی سالی یکبار قابل تجدید نظر خواهد بود.

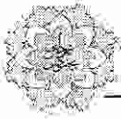
ماده (۱۰۱): (اصلاحی مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸): ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاهها موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افراز را براساس نقشه های انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد. نقشه های که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب در قبال رسید، تسلیم شهرداری می نماید، باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین، از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه تأیید و کتباً به مالک ابلاغ شود.

بعد از انقضای مهلت مقرر و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری مالک می تواند خود تقاضای تفکیک یا افراز را به دادگاه تسلیم نماید. دادگاه با رعایت حداکثر نصابهای مقرر در خصوص معابر، شوارع و سرانه های عمومی با اخذ نظر کمیسیون ماده (۵)، به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می نماید.

کمیسیون ماده (۵) حداکثر ظرف دو ماه باید به دادگاه مذکور پاسخ دهد. در صورت عدم ارسال پاسخ در مدت فوق، دادگاه با ملاحظه طرح جامع و تفصیلی در چهارچوب سایر ضوابط و مقررات، به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر می نماید.

تبصره ۱: رعایت حدنصابهای تفکیک و ضوابط و مقررات آخرین طرح جامع و تفصیلی مصوب در محدوده شهرها و همچنین رعایت حد نصابها، ضوابط، آیین نامه ها و دستورالعملهای مرتبط با قوانین از جمله قوانین ذیل، در تهیه و تأیید کلیه نقشه های تفکیکی موضوع این قانون توسط شهرداریها الزامی است:

- مواد (۱۴) و (۱۵) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶



- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب سال ۱۳۸۱

- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب سال ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن.

- قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی - اقتصادی مصوب سال ۱۳۸۵ و اصلاحات بعدی آن.

- ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و اصلاحات بعدی آن.

تبصره ۲: در مورد اراضی دولتی، مطابق تبصره (۱) ماده (۱۱) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ اقدام خواهد شد.

تبصره ۳: در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند ششدانگ است شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تأمین اراضی مورد نیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افراز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی یا توجه به ارزش افزوده ایجاد شده از عمل تفکیک برای مالک، تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را دریافت می نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرا سهم مذکور را براساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.

تبصره ۴: کلیه اراضی حاصل از تبصره (۳) و معابر و شوارع عمومی و اراضی خدماتی که در اثر تفکیک و افراز و صدور سند مالکیت ایجاد می شود، متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهد کرد.

در مواردی که امکان تأمین انواع سرانه، شوارع و معابر از زمین مورد تفکیک و افراز میسر نباشد، شهرداری می تواند با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت نماید.

تبصره ۵: هرگونه تخلف از موضوع این قانون در تفکیک یا افراز اراضی، جرم تلقی شده و متخلفین، طبق قانون مجازات اسلامی و قانون تخلفات اداری تحت پیگرد قانونی قرار خواهند گرفت.

ماده (۱۱۰) نسبت به زمین یا بناهای مخروبه و غیر مناسب با وضع محل و یا نیمه تمام واقع در محدوده شهر که در خیابان یا کوچه و یا میدان قرار گرفته و منافعی با پاکیزگی و زیبایی شهر و یا موازین شهرسازی باشد، شهرداری با تصویب انجمن شهر می تواند به مالک اخطار کند منتهی ظرف دو ماه به ایجاد نرده یا دیوار یا مرمت آن که منطبق با نقشه مصوب انجمن شهر باشد اقدام کند. اگر مالک مسامحه یا امتناع کرد شهرداری می تواند به منظور تأمین نظر و اجرای طرح مصوب انجمن در زمینه زیبایی و پاکیزگی و شهرسازی هرگونه اقدامی را که لازم بداند معمول و هزینه آن را به اضافه صدی ده از مالک یا متولی و یا متصدی موقوفه نماید، در این مورد صورت حساب شهرداری بدو به مالک ابلاغ می شود در صورتی که مالک ظرف پانزده روز از تاریخ ابلاغ به صورت حساب قطعی تلقی می شود و هرگاه مالک ظرف مهلت مقرر اعتراض کرد موضوع به کمیسیون مذکور در ماده ۷۷ ارجاع خواهد شد.

صورت حساب هایی که مورد اعتراض واقع نشده و همچنین آراء کمیسیون رفع اختلاف مذکور در ماده ۷۷ در حکم سند قطعی و لازم الاجراء بوده و اجراء ثبت مکلف است برطبق مقررات اجرای اسناد رسمی لازم الاجراء نسبت به وصول طلب شهرداری اجرائیه صادر و به مورد اجراء بگذارد.

موادی از قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران :

بند ۱۶ ماده ۸۰ : یکی دیگر از وظایف شورای اسلامی شهر :

تصویب لوایح برقراری یا لغو عوارض شهر و همچنین تعبیر نوع و میزان آن با در نظر گرفتن سیاست عمومی دولت که از سوی وزارت کشور اعلام می شود.

موادی از آئین نامه مالی شهرداری:

ماده ۲۹: درآمد شهرداریها به شش طبقه به شرح زیر تقسیم می شود :

۱ - درآمدهای ناشی از عوارض عمومی (درآمدهای مستمر)

۲ - درآمدهای ناشی از عوارض اختصاصی

۳ - بهاء خدمات و درآمدهای موسسات انتفاعی شهرداری

۴ - درآمدهای حاصله از وجوه و اموال شهرداری





۵ - کمکهای اعطایی دولت و سازمانهای دولتی

۶ - اعانات و کمکهای اهدائی اشخاص و سازمان های خصوصی و اموال و دارائیهائی که به طور اتفاقی یا به موجب قانون به شهرداری تعلق می گردد .

تبصره: از انواع درآمدهای مذکور در ماده فوق فقط درآمدهای ناشی از عوارض عمومی (درآمدهای مستمر) مشمول پرداخت سهمیه ها و حد نصاب های مقرر در ماده ۶۸ قانون شهرداری می باشد .

ماده ۳۰: شهر شهرداری دارای تعرفه ای خواهد بود که در آن کلیه انواع عوارض و بهاء خدمات و سایر درآمدهایی که بوسیله شهرداری و مؤسسات تابعه و وابسته به آن وصول یا تحصیل می شود ، درج و هر نوع عوارض یا بهاء خدمات جدیدی که وضع و تصویب می گردد یا هر تغییری که در نوع و میزان نرخ آنها صورت می گیرد ، در تعرفه مذکور منعکس می شود .

وزارت کشور برای طرز تنظیم تعرفه و درج تغییرات بعدی و همچنین چگونگی وضع و تشخیص وصول انواع عوارض و درآمدها دستور المللی جامع تهیه و برای راهنمایی به شهرداری ها ابلاغ خواهد کرد .

ماده ۳۱: تطبیق وضع هر مؤدی یا هر مورد با تعرفه عوارض درآمدها و تعیین تشخیص بدهی مؤدی به عهده مأمورین تشخیص یا کسانی است که از طرف شهرداری یا سازمانهای تابعه و وابسته اختیار تشخیص به آنها داده شده است . مأمورین مذکور مکلفند کمال دقت بی نظری را در تشخیصهای خود به کار برند و در صورت تخلف به وضع آنها در دادگاه اداری شهرداری رسیدگی و تنبیهات مقرر درباره آنها اتخاذ و به موقع اجرا گذارده خواهد شد .

ماده ۳۲: اصلاحیه ماده - ۳۲ به شهرداریهای کل کشور اجازه داده می شود تا مطالبات خود را با اقساط حداکثر سی و شش ماهه مطابق دستور العملی که بنا به پیشنهاد شهردار به تصویب شورای اسلامی شهر مربوطه می رسد ، دریافت نمایند ، در هر حال صدور مفاسد حساب موکول به تأدیه کلیه بدهی مؤدی خواهد بود .

موادی از قانون مالیات بر ارزش افزوده:

ماده ۵۰: برقراری هر گونه عوارض و سایر وجوه برای انواع کالاهای وارداتی و تولیدی و همچنین ارائه خدمات که در این قانون ، تکلیف مالیات و عوارض آنها معین شده است ، همچنین برقراری عوارض به درآمدهای مأخذ محاسبه مالیات ، سود سهام شرکتها ، سود اوراق مشارکت ، سود سپرده گذاری و سایر عملیات مالی اشخاص نزد بانکها و مؤسسات اعتباری غیر بانکی مجاز ، توسط شوراهای اسلامی و سایر مراجع ممنوع میباشد .

تبصره ۱: شوراهای اسلامی شهر و بخش جهت وضع هر یک از عوارض محلی جدید ، که تکلیف آنها در این قانون مشخص نشده باشد ، موظفند موارد را حداکثر تا پانزدهم بهمن ماه هر سال برای اجراء در سال بعد ، تصویب و اعلام عمومی نمایند .

تبصره ۲: عبارت «پنج در هزار» مندرج در ماده (۲) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ به عبارت یک درصد (۱٪) اصلاح میشود .

تبصره ۳: قوانین و مقررات مربوط به اعطاء تخفیف یا معافیت از پرداخت عوارض یا وجوه به شهرداریها و دهیاریها ملغی میگردد .

تبصره ۴: وزارت کشور موظف است بر حسن اجراء این ماده در سراسر کشور نظارت نماید .

قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها مصوب

ماده واحده - کلیه وزارتخانه ها ، مؤسسات ، سازمانها ، نهادها ، شرکت های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداریها و مؤسساتی که شمول قانون بر آنهاست لازم ذکر نام باشد ، مکلف می باشند در طرح های عمومی یا عمرانی که ضرورت اجراء آنها توسط وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی با رعایت ضوابط مربوطه تصویب و اعلان شده باشد و در اراضی و املاک شرعی و قانونی اشخاص اعم از (حقیقی و حقوق) قرار داشته و در داخل محدوده شهرها و شهرکها و حریم استحفاظی آنها باشد ، پس از اعلام رسمی وجود طرح ، حداکثر ظرف مدت هجده ماه نسبت به انجام معامله قطعی و انتقال اسناد رسمی و پرداخت بهاء یا عوض آن طبق قوانین مربوطه اقدام نمایند .

تبصره ۱ - در صورتی که اجرای طرح و تملک املاک واقع در آن به موجب برنامه زمان بندی مصوب به حداقل ۱۰ سال بعد موکول شده باشد ، مالکین املاک واقع در طرح از کلیه حقوق مالکانه مانند احداث یا تجدید بنا یا افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره



مخبر دارند و در صورتی که کمتر از ۱۰ سال باشد مالک هنگام اخذ پروانه تمدید می نماید هر گاه زمان اجرای طرح قبل از ده سال شروع

شود حق مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا را ندارد.

تبصره ۲ - شهرداریها موظفند همزمان با صدور پروانه ساختمان مالکان مشمول قسمت اخیر تبصره ۱ مشخصات دقیق عرصه و اعیان و تأسیسات موجود را معین و در پرونده درج و ضبط نمایند تا ملاک ارزیابی به هنگام اجرای طرح قرار گیرد و در زمانی که به لحاظ تأمین اعتبار آمادگی اجرای طرح مزبور باشد به هنگام اجرای طرح مصوب ملاک پرداخت خسارت قیمت عرصه و اعیان ملک در زمان اجرای طرح خواهد بود.

تبصره ۳ - مالکین املاک و اراضی واقع در طرح های آتی که قبل از تصویب طرح واجد شرایط جهت اخذ پروانه ساختمان بوده و قصد احداث یا تجدید یا افزایش بنا را دارند، جهت اخذ زمین عوض در اولویت قرار خواهند گرفت و در بین آن گونه مالکین اشخاصی که ملک آنها در مسیر احداث یا توسعه معابر و میادین قرار دارند، نسبت به سایرین حق تقدم دارند.

تبصره ۴ ملک مشمول تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک : در مواردی که تهیه زمین عوض در داخل محدوده های مجاز برای قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی میسر نباشد و احتیاج به توسعه محدوده مزبور طبق طرح های مصوب توسعه شهری مورد تأیید مراجع قانونی قرار بگیرد، مراجع مزبور می توانند در مقابل موافقت با تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه و عمران شهر، علاوه بر انجام تعهدات مربوط به عمران و آماده سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی، حداکثر تا ۲۰٪ از اراضی آنها را برای تأمین عوض اراضی واقع در طرح های موضوع این قانون و همچنین اراضی عوض طرح های نوسازی و بهسازی شهری، به طور رایگان دریافت نمایند

موادی از قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷

ماده ۱- در اجرای اصل یازدهم منشور انقلاب شاه و ملت نوسازی و عمران و اصلاحات اساسی و تأمین نیازمندیهای شهری و احداث و اصلاح و توسعه معابر و ایجاد پارکها و پارکینگها (توقفگاهها) و میدانها و حفظ و نگهداری پارکها و باغهای عمومی موجود و تأمین سایر تأسیسات مورد نیاز عمومی و نوسازی محلات و مراقبت در رشد متناسب و موزون شهرها از وظایف اساسی شهرداریها است و شهرداریها در اجرای وظائف مذکور مکلف به تهیه برنامه های اساسی و نقشه های جامع هستند.

ماده ۲- در شهر تهران از تاریخ اول فروردین ماه ۱۳۴۸ و در سایر شهرها از تاریخی که وزارت کشور تعیین و اعلام کند بر کلیه اراضی و ساختمانها و مستحدثات واقع در محدوده قانونی شهر عوارض خاص سالانه به مأخذ پنج در هزار بهای آنها که طبق مقررات این قانون تعیین خواهد شد برقرار می شود. شهرداریها مکلفند بر اساس مقررات این قانون عوارض مذکور را وصول کرده و منحصرأ به مصرف نوسازی و عمران شهری برسانند، مصرف وجوه حاصل از اجرای این قانون در غیر موارد مصرح در این قانون در حکم تصرف غیر قانونی در اموال دولت خواهد بود.

ماده ۴ - بهای اراضی و ساختمانها و مستحدثات مذکور در ماده ۲ این قانون بر مبنای ممیزی شهرداری تعیین و اعلام خواهد شد و شهرداریهای مشمول ماده ۲ مکلفند حداکثر ظرف دو سال از تاریخ شمول، ممیزیهای مذکور را با رعایت ضوابط ذیل به عمل آورند و مادام که ممیزی به عمل نیامده بهایی که از طرف مالک یا مالکین یا قائم مقام یا نمایندگان قانونی آنها بر اساس این ضوابط تعیین و اعلام می گردد ملاک عمل محسوب خواهد شد. بهای اراضی طبق قیمت منطقه ای خواهد بود که وسیله وزارت کشور و وزارت دارایی با کسب اطلاع از مراجع محلی تعیین و به تصویب هیأت وزیران رسیده باشد و بهای ساختمانها و مستحدثات بر اساس ضوابطی خواهد بود که وزارتخانه های کشور و آبادانی و مسکن تعیین نموده و به تصویب هیأت وزیران رسیده باشد.

تبصره ۱ - در مورد کارخانه ها و کارگاهها و مؤسسات صنعتی و اقتصادی و علمی فقط قیمت زمین و ساختمان ملاک پرداخت عوارض قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲ - در مناطقی از محدوده شهر که آب مشروب لوله کشی و برق یا یکی از آنها در دسترس ساکنین آن منطقه گذارده نشده باشد بابت هر یک از آنها که تأمین نشده ۲۵ درصد از عوارض مقرر کسر می گردد ولی زمین های بایر واقع در آن مناطق مشمول این بخشودگی نخواهند شد.



تبصره ۳ - مالکین و متصرفین املاک مکلفند در ممیزی اراضی و ساختمانها و مستحقات با مأمورین ممیزی همکاری کنند و هرگاه از انجام این تکلیف خودداری کنند مأمورین ممیزی در مورد اراضی بایر یا بدون حصار یا تشخیص علی‌الرأس و در مورد ساختمانها و باغات و اراضی محصور بااعلام کتبی قبلی و یا حضور نماینده دادستان وارد ملک شده اوراق ممیزی را تنظیم خواهند نمود.

تبصره ۴ - ضوابط مذکور در این ماده برای تقویم زمین و یا ساختمان باید ساده و مشخص و روشن باشد.

ماده ۵ - محدوده قانونی هر شهر و همچنین ضوابط مذکور در ماده ۴ توسط شهرداری به طرق مقتضی جهت اطلاع عموم اعلام خواهد شد و در شهرهای مشمول ماده ۲ این قانون مالکین زمین‌ها و ساختمانها و مستحقات واقع در محدوده شهر یا قائم‌مقام یا نمایندگان قانونی آنان مکلفند ظرف شش ماه از تاریخ شهرداری مشخصات کامل ملک را با تعیین بها به تفکیک هر قطعه ملک به ترتیب مقرر در ماده ۴ کتباً به شهرداری اعلام دارند و هرگاه در مهلت مقرر نسبت به اعلام بها اقدام نکنند عوارض متعلقه برای مدت تأخیر به دو برابر افزایش خواهد یافت.

ماده ۹ - ممیزهایی که طبق مقررات این قانون از طرف شهرداری به عمل آید تا پنج سال ملاک وصول عوارض خواهد بود مگر این که ظرف این مدت تغییرات کلی در اعیان ملک داده شود به نحوی که قیمت آن را بیش از پنجاه درصد افزایش یا کاهش دهد که در این صورت مؤدی مکلف است مراتب را به شهرداری اعلام نماید و میزان افزایش یا کاهش قیمت بر اساس مقررات این قانون تعیین و از سال بعد ملاک وصول خواهد شد.

شهرداریهای مشمول این قانون مکلفند هر پنج سال یک بار ممیزی عمومی را تجدید کنند و هرگاه در پایان مدت پنج سال تجدید ممیزی به عمل نیامده باشد ممیزی قبلی تا اعلام نتیجه ممیزی جدید معتبر خواهد بود.

ماده ۱۰ - عوارض هر سال در اول فروردین ماه آن سال تحقق می‌یابد و باید حداکثر تا پایان همان سال به شهرداری پرداخت گردد. تبصره ۱ - از عوارض مؤدیانی که ظرف مدت مذکور عوارض متعلق به هر ملک را بپردازند ده درصد عوارض آن سال به عنوان جایزه منظور و کسر خواهد شد.

تبصره ۲ - ساختمانهای اساسی که به جای ساختمانهای کهنه و قدیمی نوسازی و تجدید بنا شود به مدت سه سال از تاریخ اتمام بنا مشخص شده در پروانه ساختمان از پرداخت عوارض موضوع این قانون معاف خواهند بود.

تبصره ۳ - بهای اعیانی پارکینگهای اختصاصی در هر ساختمان در احتساب عوارض منظور نخواهد شد.

ماده ۱۱ - نسبت به اراضی واقع در محدوده شهر که فاقد ساختمان اساسی بوده و یا باغ شهری به آن اطلاق نشود در صورتی که تا یک سال بعد از پایان مهلت مقرر در ماده ۵ مالکین یا قائم‌مقام یا نمایندگان قانونی آنان مشخصات و بهای ملک خود را به شهرداری اعلام نکنند شهرداریهای مشمول ماده ۲ این قانون مکلفند این گونه املاک را به تصرف درآورده و به قائم‌مقامی مالک از طریق مزایده یا رعایت آیین‌نامه معاملات شهرداری و بر اساس قیمت منطقه‌ای به فروش برسانند و مطالبات خود را به انضمام جرائم و هزینه‌های متعلقه به اضافه ۵ درصد قیمت ملک به سود برنامه نوسازی از محل بهای ملک برداشت نموده مابقی را در حساب سپرده ثابت شهرداری در بانک نگهداری کنند تا در صورت مراجعه مالکین یا نمایندگان قانونی آنان در مقابل اخذ رسید به آنها پرداخت شود و هرگاه ظرف ده سال مالک ملک یا نمایندگان قانونی آنان مراجعه ننمایند وجوه مذکور به حساب درآمد نوسازی منظور خواهد شد.

تبصره ۱ - هرگاه مالکیت ملک محل اختلاف باشد مدت ۱۰ سال مذکور در این ماده از تاریخ صدور حکم نهایی مبنی بر رفع اختلاف شروع می‌شود.

تبصره ۲ - ساختمان اساسی مذکور در این قانون به ساختمانی اطلاق می‌گردد که ارزش آن بر اساس ضوابط مندرج در ماده ۴ این قانون برابر حداقل بیست درصد بهای کل زمین باشد مرجع رسیدگی به اختلاف حاصله در این مورد کمیسیون مذکور در ماده ۸ این قانون است. تبصره ۳ - شهرداری مکلف است وضع املاک مشمول این ماده را قبل از انتشار آگهی مزایده با حضور نماینده دادستان شهرستان صورت مجلس کند.

تبصره ۴ - در صورتی که مالکین این گونه اراضی قبل از انتقال قطعی ملک مشخصات بهای ملک خود را به شهرداری اعلام دارند و عوارض وجرائم مربوط را نقداً بپردازند عملیات شهرداری در هر مرحله‌ای که باشد متوقف خواهد شد.



ماده ۱۲ - شهرداریهای مشمول ماده ۲ این قانون مکلفند ظرف دو ماه از تاریخ انقضاء مهلت مقرر در ماده ۱۰ مشخصات مؤدیانی را که نسبت به پرداخت عوارض املاک خود اقدام نکرده‌اند به مؤسسات برق و گاز تسلیم کنند و مؤسسات مذکور مکلفند با اعلام مهلت دوماهه به مؤدی هرگاه مطالبات شهرداری نا انقضاء مهلت وصول نشود نسبت به قطع برق و گاز محل سکونت ملکی او اقدام کنند.

تبصره - آیین‌نامه اجرایی این ماده وسیله وزارت کشور و وزارت آب و برق تنظیم و پس از تصویب هیأت دولت به مورد اجرا گذارده می‌شود. ماده ۱۴ - مؤدیانی که تا پایان هر سال عوارض مقرر در این قانون را نپردازند از آغاز سال بعد ملزم به پرداخت صدی نه زیان دیر کرد در سال به نسبت مدت تأخیر خواهند بود و شهرداری مکلف است پس از پایان شش ماه اول سال بعد طبق مقررات ماده ۱۳ این قانون نسبت به استیفای مطالبات خود اقدام کند.

ماده ۲۹ - عوارض اراضی واقع در محدوده شهر که آب لوله‌کشی و برق آن تأمین شده و فاقد ساختمان اساسی باشد دو برابر میزان مقرر در ماده ۲ این قانون خواهد بود.

تبصره ۱ - در صورتی که مالکین این گونه اراضی طبق نقشه شهرداری به نرده‌کشی و ایجاد فضای سبز در اراضی مزبور اقدام کنند مشمول مقررات این ماده نبوده و عوارض به مأخذ مقرر در ماده ۲ این قانون وصول خواهد شد.

تبصره ۲ - در پروانه‌های ساختمانی که از طرف شهرداریها صادر می‌شود باید حداکثر مدتی که برای پایان یافتن ساختمان ضروری است قید گردد و کسانی که در میدانها و معابر اصلی شهر اقدام به ساختمان می‌کنند باید ظرف مدت مقرر در پروانه‌ها ساختمان خود را به اتمام برسانند و در صورتی که تا دو سال بعد از مدتی که برای اتمام بنا در پروانه قید شده باز هم ناتمام بگذارند عوارض مقرر در این قانون به دو برابر افزایش یافته و از آن به بعد نیز اگر ساختمان همچنان ناتمام باقی بماند برای هر دو سالی که بگذرد عوارض به دو برابر مأخذ دو سال قبل افزایش خواهد یافت تا به ۴ درصد در سال بالغ گردد. البته ناتمام که از طرف مقامات قضایی توقیف شده باشد مشمول این ماده نخواهد بود.

نکته: بر اساس ماده ۱۰ دستورالعمل اجرایی قانون درآمد و هزینه پایدار شهرداریها و دهیاریها، عناوین عوارض و بهای خدمات مصوب شده مغایر با دستورالعمل تا پایان ۱۴۰۱ به قوت خود باقی می‌باشد.

ماده ۵۹ قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر: به استناد ماده ۵۹ قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقاء نظام مالی کشور مصوب ۱۳۹۴/۲/۱ که اشعار میدارد شهرداریها مکلفند حداکثر تا یک هفته پس از پرداخت نقدی یا تعیین تکلیف نحوه پرداخت عوارض بصورت نسیه نسبت به صدور و تحویل پروانه ساختمان متقاضی اقدام نمایند. درخواست یا دریافت وجه مازاد بر عوارض قانونی هنگام صدور پروانه یا بعد از صدور پروانه توسط شهرداریها ممنوع است. پرداخت صد درصد (۱۰۰٪) عوارض بصورت نقد شامل درصد تخفیفی خواهد بود که به تصویب شورای اسلامی شهر می‌رسد، در پرداخت عوارض بصورت نسیه (قسطی و یا یک جا) نیز به میزانی که به تصویب شورای اسلامی شهر میرسد حداکثر تا نرخ مصوب شورای پول و اعتبار به مبلغ عوارض اضافه می‌شود.

شهرداریها مکلفند در صورت عدم اجرای طرح با کاربری مورد نیاز دستگاههای اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری تا پایان مهلت قانونی، بدون نیاز به موافقت دستگاه اجرایی ذریع با تقاضای مالک خصوصی یا تعاونی با پرداخت عوارض و بهای خدمات قانونی طبق قوانین و مقررات مربوطه پروانه صادر کنند.

سال ۱۴۰۴

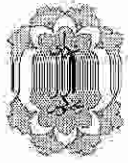
شهرداری بجنورد

آیین نامه

ارزش معاملاتی ساختمان

موضوع تبصره ۱۱ ماده صد

قانون شهرداریها



آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداریها سال ۱۴۰۴

$$A = K \times (V \times P + Q) : 11$$

فرمول محاسبه تبصره ۱۱

K = ضریب منطقه ($c=1, b=1.2, a=1.4$) P = ارزش معاملاتی عرصه Q = ارزش معاملاتی اعیان V = ضریب محاسبات

ردیف	نوع سازه با کاربری گردشگری، مسکونی و سایر کاربریهای موجود در طرح تفصیلی که در این تعرفه وجود ندارد	Q سال ۱۴۰۳ (ریال)	Q سال ۱۴۰۴ (ریال)
۱	ساختمانی با مصالح بنایی	۴,۶۲۰,۰۰۰	۶,۴۶۸,۰۰۰
۲	نیمه اسکلت	۴,۹۲۰,۰۰۰	۶,۸۸۸,۰۰۰
۳	اسکلت فلز	۱۳,۲۰۰,۰۰۰	۱۸,۴۸۰,۰۰۰
۴	اسکلت بتن	۱۳,۲۰۰,۰۰۰	۱۸,۴۸۰,۰۰۰
۵	سازه های جدید با فناوری نوین	۱۵,۰۲۴,۰۰۰	۲۱,۰۳۳,۰۰۰
۶	انبار آشیانه ها و سایه بانها، آلاچیق و دیوار کشی با هر نوع مصالح	۵,۲۴۴,۰۰۰	۷,۳۴۱,۰۰۰
کاربری های اداری، دولتی و صنعتی			
۷	ساختمان های اداری (دولتی، شرکتی و صنعتی) با هر نوع مصالح در کلیه مناطق محدوده و حریم	۲۸,۰۵۳,۰۰۰	۳۹,۲۷۴,۰۰۰
کاربری تجاری (خرده)			
۸	مصالح بنایی	۱۴,۲۲۹,۰۰۰	۱۹,۹۳۰,۰۰۰
۹	نیمه اسکلت	۱۶,۱۲۹,۸۰۰	۲۲,۵۸۱,۰۰۰
۱۰	اسکلت فلز و بتن	۳۱,۵۴۹,۵۰۰	۴۴,۱۶۹,۰۰۰
کاربری تجاری (مجموعه های تجاری، بانکها، بیمه ها، موسسات مالی و اعتباری و شرکتها)			
۱۱	مجموعه های تجاری و شعبات بانکها و موسسات مالی و اعتباری و بیمه (با هر نوع مصالح)	۳۸,۵۵۶,۰۰۰	۵۳,۹۷۸,۰۰۰
۱۲	امور شعب و ساختمان اداری	۳۹,۱۵۰,۰۰۰	۵۴,۸۱۰,۰۰۰
کاربری پارکینگ (حذف و کسر پارکینگ)			
۱۳	مسکونی و سایر کاربریهای موجود در طرح تفصیلی که در این تعرفه وجود ندارد	۴۱,۵۵۶,۰۰۰	۵۸,۱۷۸,۰۰۰
۱۴	تجاری و اداری	۶۳,۰۰۰,۰۰۰	۸۸,۳۰۰,۰۰۰
۱۵	بانک ها و موسسات مالی و اعتباری و بیمه ها	۷۲,۷۳۰,۰۰۰	۱۰۱,۸۲۲,۰۰۰

نکته: تبصره های ذیل پس از صدور رأی کمیسیون ماده صد مبنی بر جریمه به تفکیک برای هر پرونده قابلیت اجرایی دارند.

تبصره (۱) ارزش معاملاتی ساختمان کلیه قطعاتی که در نقشه بلوک بندی در حاشیه گذرهای ۲۴ متر و بالاتر جزء منطقه C قرار دارند، با ضریب K منطقه b محاسبه می گردد.

تبصره (۲) در کلیه موارد فوق علاوه بر جریمه مطابق رأی صادره کمیسیون ماده صد، عوارض زیر بنا طبق ضوابط سال پرداخت، محاسبه و اخذ گردد.

تبصره (۳) ملاک محاسبه جریمه در خصوص احداث بنا، کسر پارکینگ (مقدار مساحت کمتر از یک واحد به شرط تایید آرایش پارکینگ مطابق ضوابط طرح تفصیلی براساس زمان وقوع تخلف خواهد بود). در صورت عدم تأمین آرایش و یا کسر پارکینگ و صدور رأی جریمه در کمیسیون ماده صد، بصورت واحدی محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره (۴) در خصوص روستاهایی که در اثر گسترش محدوده به شهر الحاق شده اند چنانچه سابقه اعیانی (تخلف ساختمانی) واقع در محدوده طرح هادی روستا به قبل از ورود به محدوده برگردد یا فیش آب، برق و گاز هم قبل از الحاق به محدوده داشته باشد، قابلیت طرح در کمیسیون ماده ۱۰۰ را ندارد به عبارت دیگر کمیسیون ماده ۱۰۰ در خصوص تخلفات ساختمانی که بعد از ورود به محدوده اتفاق افتاده است تصمیم گیری خواهد کرد. در صورت نداشتن مجوز از بخشداری و نهادهای ذیربط فقط عوارضات زیربنای مسکونی اخذ می گردد.

تبصره (۵) در خصوص ایجاد نیم طبقه تجاری مازاد بر پروانه و بیش از ۱۰٪ مقدار ۳۵٪ مجاز طرح تفصیلی، کل نیم طبقه به عنوان تجاری منظور می گردد و اضافه بنای آن پس از ابقاء در کمیسیون ماده ۱۰۰ ارزش معاملاتی آن با ۵۰٪ کاربری تجاری محاسبه و اخذ می گردد و همچنین در خصوص نیم طبقه تبدیل شده دارای مجوز می بایست عوارض زیر بنا و تراکم تجاری با ضریب ۵۰٪ همکف پرداخت گردد.

۱- اضافه بنای انباری مسکونی، ۳۰٪ کاربری مسکونی محاسبه و اخذ می گردد.

۲- اضافه بنای احداث پارکینگ مسکونی در زیرزمین و پلوت، ۳۰٪ کاربری محاسبه و اخذ می گردد.



محمد علی کشمیری



آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداریها سال ۱۴۰۴

۳- اضافه بنای احداث نیم طبقه تجاری (بالکن تجاری و انباری تجاری) در حد مجاز طرح تفصیلی ۳۰٪ ارزش معاملاتی کاربری تجاری محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره ۶) با توجه به ضرورت تأمین پارکینگ متناظر با زیربنای خلاف ضابطه توسط مالک در ملک مورد نظر و یا نیاز به تملک عرصه جهت تأمین پارکینگ با رعایت ضوابط طرح تفصیلی، در صورت صدور رأی جریمه توسط کمیسیون ماده صد، مبلغ جریمه بر اساس تبصره یک تعرفه فوق محاسبه و اخذ خواهد شد. شهرداری موظف است درآمد حاصل از کلیه جرائم حذف پارکینگ این تعرفه را به حساب پارکینگ عمومی واریز نماید تا بابت مطالعه، خرید زمین، احداث و تجهیز پارکینگ عمومی هزینه گردد.

تبصره ۷) درخصوص کسر چشم پله و کسری عرض رمپ و عمق پاگرد از حد مجاز ضوابط طرح تفصیلی و ضوابط و مقررات ملی ساختمان برای هر یک از موارد فوق به ازای هر سانتی متر مبلغ ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال برای هر طبقه و بیشتر از آن به ازای هر طبقه دو برابر محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره ۸) اماکن و مستحقات فاقد سقف مانند زمین ورزشی، آمفی تئاتر، پیست موتورسواری، دوچرخه سواری و ... بجز پارکینگ ها که بدون اخذ مجوز شهرداری احداث شده اند در صورت صدور رأی کمیسیون ماده صد مبنی بر جریمه، ۵۰٪ جریمه کاربری مربوطه به ازای هر متر مربع مساحت مورد استفاده محاسبه و اخذ خواهد شد.

جمشید عین بیگی
رئیس شورای اسلامی شهر یزد



محمد علی کشمیری
شهردار یزد