

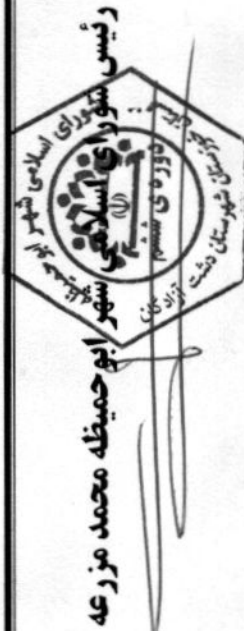


بسم الله الرحمن الرحيم

دفتر چه تعرفه عوارض محلی و بهای خدمات شهری

سال ۱۴۰۵

شهر داری ابوحمیظه



فصل اول

کلیات و تعاریف

رئیس شورای ابوحمیظه محمد مزرقه



شهردار ابوحمیظه سید حسین نوری

الف : مستندات قانونی مرتبط با وضع عوارض و بهای خدمات

قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری ها و دهیاری ها:

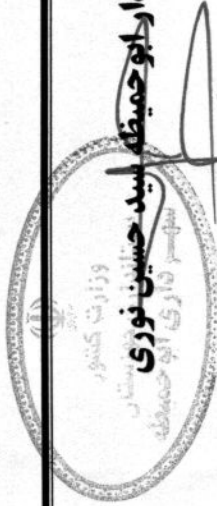
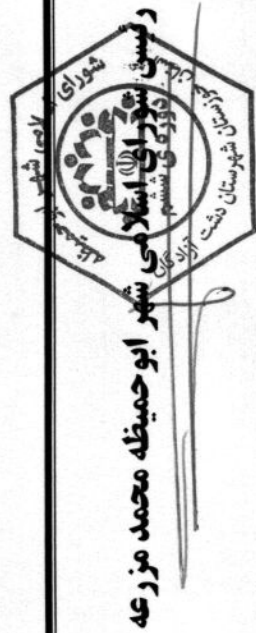
ماده ۱: شهرداری ها و دهیاری ها می توانند در چهارچوب قوانین و مقررات از انواع ابزارهای تأمین منابع مالی و روشهای اجرایی مناسب برای اجرای طرحهای مصوب شهری و روستایی و طرحهای سرمایه گذاری و مشارکتی با پیش بینی تضامین کافی استفاده کنند.

ماده ۲- کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در محدوده و حریم شهر و محدوده روستا ساکن هستند و یا به نوعی از خدمات شهری و روستایی بهره می برند، مکلفند عوارض و بهای خدمات شهرداری و دهیاری را پرداخت نمایند

ماده ۹- کلیه دستگاههای اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶/۷/۸ با اصلاحات و الحاقات بعدی و ماده (۵) قانون محاسبات عمومی کشور مصوب ۱۳۶۶/۱۶/۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی و نیروهای مسلح جمهوری اسلامی ایران (موضوع ماده ۲) قانون استخدام نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۲۰/۱۳۸۲/۱۲ 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 دو درصد (۲٪) به ازای هر ماه نسبت به مدت تأخیر و حداکثر تا میزان بیست و چهار درصد (۲۴٪) خواهد بود.

قانون مالیات های مستقیم:

ماده ۶۴: تعیین ارزش معاملاتی املاک بر عهده کمیسیون تقویم املاک میباشد. کمیسیون مزبور موظف است ارزش معاملاتی موضوع این قانون را در سال اول معادل دو درصد (۲٪) میانگین قیمت های روز منطقه تعیین کند. این شاخص هر سال به میزان دوواحد درصد افزایش مییابد تا زمانی که ارزش معاملاتی هر منطقه به بیستدرصد (۲۰٪) میانگین قیمت های روز املاک برسد.



آیین نامه مالی شهرداریها مصوب ۱۳۴۶

ماده - ۳۰- هر شهرداری دارای تعرفه ای خواهد بود که در آن کلیه انواع عوارض و بهای خدمات و سایر درآمدهایی که به وسیله شهرداری و مؤسسات تابعه و وابسته به آن وصول یا تحصیل میشود، درج و هر عنوان تعرفه عوارض یا بهای خدمات جدیدی که وضع و تصویب میگردد یا هر تغییری که در نوع و میزان نرخ آنها صورت میگیرد در تعرفه مذکور منعکس میشود. قانون اصلاح موادی از قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ اصلاحات بعدی) مصوب ۱۳۹۶)

ماده - ۸۰- وظایف شورای اسلامی شهر به شرح زیر است:

بند- ۱۶- تصویب لوایح برقراری یا لغو عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان آن با در نظر گرفتن سیاست عمومی دولت که از سوی وزارت کشور اعلام میشود.



محمد مزرحه



شهر دار ابوحمیظه سید حسین نوری

قانون شهرداری :

ماده - ۷۷

رفع هر گونه اختلاف بین مؤدی و شهرداری در مورد عوارض به کمیسوی مریکب از نمایندگان وزارت کشور و دادگستری و انجمن شهر ارجاع میشود و تصمیم کمیسیون مریبور قطعی است. بدهیهائی که طبق تصمیم این کمیسیون تشخیص شود طبق مقررات اسناد لازم الاجرا، به وسیله اداره ثبت قابل وصول میباشد اجرای ثبت مکلف است بر طبق تصمیم کمیسیون مریبور به صدور اجرائیه و وصول طلب شهرداری مبادرت نماید در نقاطی که سازمان قضائی نباشد رئیس دادگستری شهرستان یک نفر را به نمایندگی دادگستری تعیین مینماید و در غیاب انجمن شهر انتخاب نماینده انجمن از طرف شورای شهرستان به عمل خواهد آمد.

ماده ۵۵) در شرح وظایف شهرداری ها

بند-۲۴ صدور پروانه برای کلیه ساختمانهایی که در شهر احداث می شود.

ماده ۱۰۰-

مالکین اراضی و امالک 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 میتواند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه بوسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد، جلوگیری کند



قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور (مصوب ۱۳۹۵)

بند ۲۳ ماده ۲۳:
ت - هرگونه تخفیف و بخشودگی عوارض شهرداری ها توسط دولت ممنوع است
تبصره بند ا قسمت ۳ ماده ۳۷:
مساجد از پرداخت هزینه های عوارض ساخت و ساز صرفا برای فضاهای اصلی معاف می باشند.
بند ۲: مالکان مجتمع های تجاری، اداری و خدماتی جدید الاحداث موظفند نمازخانه مناسبی را در اماکن مذکور احداث نمایند.

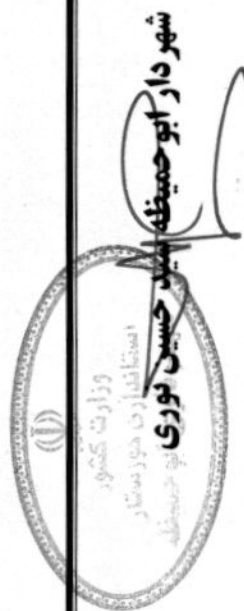
ب: تعاریف و اصطلاحات

عوارض محلی:
و جوهی است که برای تأمین بخشی از هزینه های شهر و روستا بر مواردی اعم از اراضی، مستحقات، تأسیسات، تبلیغات معابر و فضاهای درون شهری و روستایی و ارزش افزوده ناشی از اجرای طرحهای توسعه شهری و روستایی و دارایی های غیرمنقول مطابق قوانین و مقررات تعیین می گردد
بهای خدمات: کارمزدی است که شهرداری، سازمان ها، مؤسسات و شرکتهای وابسته به شهرداری ها و یا دهیاری ها در چهارچوب قوانین و مقررات در ازای ارائه خدمات مستقیم، وصول می کنند

*در اجرای این تعرفه رعایت تعاریف، ضوابط و مقررات شهرسازی مطابق با طرح جامع تفصیلی شهر ابوحمیظه الزامی است.



شهریار ابوحمیظه محمد مزرحه



شهر دار ابوحمیظه ابوالحسن نوری

قیمت منطقه ای: p

قیمت منطقه ای مالک عمل عبارت است از آخرین ارزش معاملاتی تعیین شده در کمیسیون ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم که تا زمان تصویب این تعرفه، تعیین و قطعی شده است. ملاک عمل جهت ضریب تبصره (۳) ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم برای محاسبه عوارض در سال ۱۴۰۳ مصوبه شماره ۲۰۲۸۶۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۸ هیات محترم وزیران معادل ۱۴ درصد می باشد.

تبصره ۱: ارزش های معاملاتی عرصه مندرج در جداول پیوست این مجموعه، مربوط به معابر با عرض ۱۲ متر می باشد و به ازای هر متر (یا ضریبی از متر)، مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور، ۶ درصد می باشد.

تبصره ۲: افزایش های مذکور در ارزش معاملاتی عرصه املاک برای معابر بالای ۴۰ متر محاسبه نمی گردد.

تبصره ۳: در محاسبه ارزش عرصه هایی که دارای ۲ یا بیشتر می باشند، بالاترین ارزش معبر مربوطه ملاک عمل خواهد بود، مشروط بر اینکه از معبر مذکور راه عبور داشته باشد.

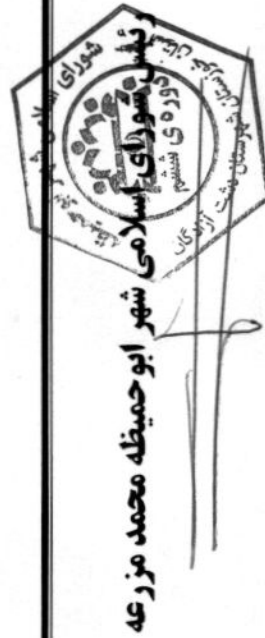
*تبصره ۴: ارزش عرصه املاک واقع در بر میداین، معادل بالاترین ارزش معبری است که از آن میدان منشعب می شود.

*نزدیکترین محل مشابه استفاده می شود.

*با توجه به دادنامه شماره ۵۸۷ مورخ ۲۵/۱۱/۸۳ و همچنین دادنامه شماره ۴۸ مورخ ۳/۲/۸۵ هیات عمومی دیوان عدالت اداری پس از وصول جرائم ساختمانی به نرخ زمان وقوع تخلف، عوارض متعلقه به نرخ روز محاسبه خواهد شد.

*عوارض موضوع این تعرفه در داخل محدوده و حریم شهر قابل وصول است.

*قیمت منطقه ای برای اراضی خارج از محدوده و داخل حریم شهر برابر با ارزش قیمت منطقه ای نزدیکترین منطقه مجاور آن در محدوده محاسبه و لحاظ می گردد.



واحد مسکونی:

کل یک ساختمان و یا قسمتی از یک ساختمان که برای سکونت یک خانوار در نظر گرفته شده و دارای سرویس بهداشتی و آشپزخانه مستقل و همچنین ورودی مستقل از ابتدای بنا (نه ورودی مستقل از درب حیاط) باشد. این بدین معنی است که ساختمان هایی که دارای نیم طبقه (دوبلکس) بوده، که راه دسترسی آن از میان همان طبقه یا واحد مسکونی می باشند، آن نیم طبقه به عنوان یک واحد مسکونی مستقل محسوب نمی شوند.

واحد تجاری:

عبارت است از کلیه ساختمانهایی که برابر تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها به منظور استفاده کسب و پیشه و تجارت احداث گردیده و یا در آنها واحدهای صنفی تحت پوشش قانون نظام صنفی و یا واحدهای تابع قانون تجارت فعالیت داشته باشند. (بانک ها و موسسات 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)

واحد صنعتی:

عبارت است از کلیه ساختمان هایی که به منظور استفاده صنعتی و یا ایجاد کارگاههای صنعتی و تولیدی احداث می شوند (صنعت توریسم، جهانگردی و ایرانگردی با تأیید سازمان ایرانگردی و جهانگردی اگر مشمول تعریف تجاری نگردد در این قسمت قرار می گیرد.)



رئیس شورای اسلامی شهر ابوحمیظه محمد مزروعه



شهردار ابوحمیظه شهید حسین نوری

واحد اداری:

بند (۱): واحد اداری عبارت است از کلیه ساختمان های دولتی و نهادهای انقلاب اسلامی و بطور کلی سایر ساختمان هایی که از مصادیق واحدهای مسکونی، صنعتی و تجاری خارج باشند و استفاده از آنها اداری می باشد مشمول تعریف واحد اداری می شوند.

واحد آموزشی:

عبارت است از کلیه ساختمان هایی که در کاربری آموزشی با تأییدیه سازمان آموزش و پرورش و وزارت آموزش عالی به منظور احداث مهدکودک، کلیه مدارس آموزشی (اعم از کودکانستان، دبستان، مدارس راهنمایی، دبیرستان ها، دانشگاه ها، حوزه علمیه و سایر مراکز آموزشی (احداث و مورد بهره برداری قرار می گیرد.

مراکز بهداشتی و درمانی:

عبارت است از کلیه ساختمان هایی که در کاربری مربوطه (بهداشتی و درمانی) با تأیید سازمان بهداشت و درمان به منظور احداث حمام عمومی - تأسیسات بهداشتی - خانه بهداشت - بیمارستان ها - درمانگاه ها - مراکز بهداشتی - آزمایشگاه ها احداث و مورد بهره برداری قرار می گیرد.

اماکن ورزشی:

عبارت است از اماکن ورزشی و تربیتی که در کاربری مربوطه با تأیید اداره کل تربیت بدنی احداث و مورد بهره برداری قرار میگیرد.



تاسیسات و تجهیزات شہری:

عبارت است از تاسیسات و تجهیزات شہری مانند: آب، پست ترانسفورماتور، پست برق، گاز، مخابرات و ... جهت رفاه عمومی شہروندان احداث می گردد.

اماکن تاریخی و فرهنگی:

عبارت است از ساختمان هایی کہ در کاربری مربوطہ از قبیل موزہ ہا، کتابخانہ ہا، سالن اجتماعات، نمایشگاہ ہا (فرہنگی، ہنری و ...) سالن سینما، تئاتر، احداث و مورد بہرہ برداری قرار میگیرد.



ج: مفاهیم تعرفه

مفاهیم تعرفه عبارتند از:

- S: مساحت زیربنای ناخالص مسکونی (متر مربع) تقسیم بر ۷۵) حداقل مساحت یک واحد مسکونی طبق طرح هادی شهر ابوحمیظه (، ضریب در حداقل طبقه مورد نیاز برای بنای در حد تراکم پایه طبق طرح تفصیلی) که برای کلیه املاک دو طبقه در نظر گرفته می شود.)
- * حاصل ضرب به دست آمده نباید کمتر از ۲ و بیشتر از ۷ باشد.
- B: مساحت زیربنای غیر مسکونی طبقه مورد نظر به استثنای فضای پیلوت، پارکینگ، رمپ و لیفت پارکینگ، تقسیم بر حداکثر مساحت یک واحد غیر مسکونی، که حاصل به دست آمده نباید از ۲ کمتر باشد و همچنین این عدد برای طبقه همکف حداکثر و برای طبقات دیگر حداکثر ۵ می باشد.
- * منظور از حداکثر مساحت یک واحد غیر مسکونی مساحتی است که برابر ضوابط مالک عمل نیازمند تامین یک واحد پارکینگ است که در کاربری های مختلف به شرح ذیل می باشد:
- تجاری: خدماتی، تفریحی، گردشگری، مذهبی، فرهنگی، هنری و سایر ۵۰ متر مربع، اداری - انتظامی، و درمانی - بهداشتی ۲۵ متر، حمل و نقل و انبارداری (صنعتی - کارگاهی) (۱۰۰ متر مربع، مراکز ورزشی ۲۵۰ متر مربع

N: شماره طبقه بنای مورد نظر

T: مساحت زیربنای ناخالص کل ملک (متر مربع) به استثنای فضای پیلوت، پارکینگ، رمپ و لیفت پارکینگ، تقسیم بر متر از عرصه) متر مربع (که حاصل آن نباید کمتر از ۵/۱ و بیش از ۵ باشد.

H: ارتفاع بر حسب متر که حداقل آن ۳ و حداکثر آن در طبقه هم کف ۴.۸ می باشد.



*مبنای محاسبه ارتفاع از کف تمام شده همکف تا کف طبقه فوقانی می باشد.

R: تعداد طبقات ملک

L۱: طول دهنه موجود

L۰: طول دهنه مجاز

R: تعداد طبقات ملک

چنانچه طبقه همکف به عنوان پیلوت یا پارکینگ مورد استفاده قرار گیرد تعداد طبقات روی همکف ملاک عمل خواهد بود در غیر اینصورت تعداد طبقات با لحاظ طبقه همکف محاسبه خواهد شد.

K: ضریب نوع استفاده بنا که به شرح ذیل می باشد:

۱۸: ضریب تجاری:

۱، ۱: ضریب تجاری انباری ، سوله و پارکینگ : ۲

۱، ۲: ضریب تجاری زیر زمین : ۸

۲: ضریب اقامتی ، تفریحی -گردشگری: ۱۵

۳: ضریب خدماتی (انتفاعی و غیر انتفاعی) (اداری و انتظامی ، نظامی ، درمانی ، سایر : ۱۳

۴: ضریب آموزشی ، فرهنگی - هنری ، -تجهیزات و تاسیسات شهری : ۱۰

۵: ضریب کارگاهی :

۶: ضریب صنعتی : ۸

۷: ضریب مسکونی : ۸



د: تخفیفات

قانون جامع خدمات رسانی به ایتارگران مصوب ۱۳۹۵ ماده ۶ - مشمولان این قانون برای احداث یک واحد مسکونی با زیربنای مفید تا یکصد و بیست مترمربع و بیست مترمربع تجاری در شهر محل سکونت خود از پرداخت هزینه های عوارض صدور پروانه های ساختمانی، عوارض شهرداری و نوسازی برای یک بار با معرفی بنیاد معاف میباشند. مفاد این ماده در احداث مجتمع های مسکونی نیز اعمال و مازاد بر تراکم شامل ایتارگران نخواهد بود.

مشمولان دریافت خدمات مسکن عبارتنداز: همسران ، فرزندان و والدین شهدا ، اسرا و مفقود الاثر ، جانبازان ۲۵٪ و بالاتر و آزادگانی که فاقد مسکن بوده یا دارای مسکن نامناسب می باشند مفاد این ماده در احداث مجتمعهای مسکونی نیز اعمال و مازاد بر تراکم ، شامل ایتارگران نخواهد بود و تا زمان اعتبار قانون فوق ، مجری است . همچنین در صورتیکه در زمان صدور پروانه مالک از تخفیفات این بند استفاده نکرده باشد ارزش ریالی تخفیف (طبق تعرفه زمان صدور پروانه) تا زمان گواهی عدم خالف یا پایانکار قابل محاسبه می باشد

قانون برنامه ششم توسعه کشور:

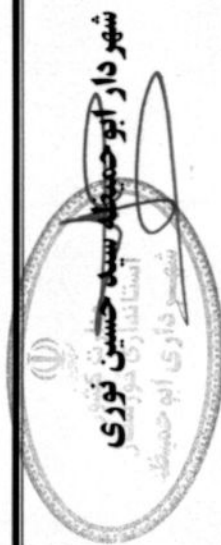
بندپ ماده ۱۶ برنامه ششم توسعه کشور:
وزارتخانه های راه و شهرسازی و کشور و شهرداریها موظفند با اعمال سیاستهای تشویقی و در چهارچوب قانون حمایت از احیای بافتهای فرسوده از اقدامات بخش غیردولتی برای احیاء و بازسازی بافتهای فرسوده در قالب بودجه مصوب حمایت نمایند

بند ۲ قسمت ۳ ماده ۸۰:

افراد تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی و خیرین مسکن ساز برای هر کدام از افراد تحت پوشش نهادهای سازمانهای حمایتی از پرداخت هزینه های صدور پروانه ساختمانی، عوارض شهرداری و دهیاری و هزینه های انشعاب آب، فاضلاب، برق و گاز برای واحدهای مسکونی اختصاص یافته به آنان براساس الگوی مصرف، فقط برای یک بار معافند .



شهردار ابوحمیظه محمد مزرحه



بند ۴ قسمت ۸ ماده ۸۸:

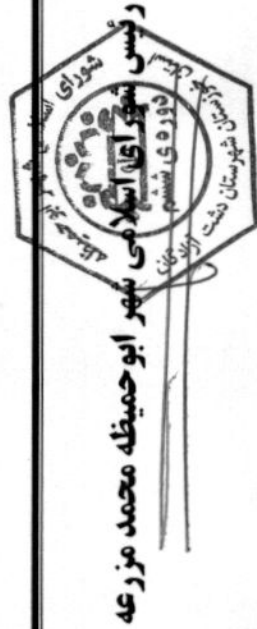
شهر داریها و دهیاریها و سازمان اوقاف و امور خیریه مکلفند به منظور ارج نهادن به والدین، همسران و فرزندان شهدا و آزادگانو همسران و فرزندان آنان، جانبازان و همسران و فرزندان جانبازان بیست و پنجدرصد) ۲۵٪ و بالاتر و رزمندگان با سابقه حضورشش ماه و بالاتر در جبهه را با رعایت مفاد و قفنامه در امامزادگانی که دفن اموات در آنها مجاز میباشد و آرامستانها بدون اخذ هزینه اقدام نمایند.

تبصره بند الف ماده ۹۵:

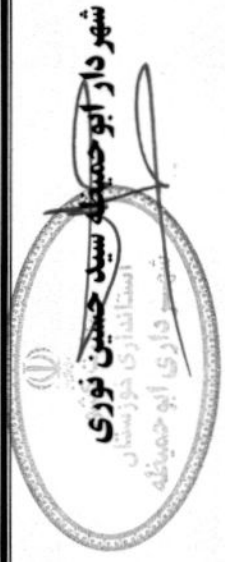
مساجد، مصلی ها، اماکن صرفاً مذهبی اقلیتهای دینی مصرح در قانون اساسی و حوزه های علمیه شامل مراکز آموزشی، پژوهشی و اداری از پرداخت هزینههای حق انشعاب آب، برق، گاز و فاضلاب و عوارض ساخت و ساز فقط برای فضای اصلی معاف میباشند برابر ماده ۵۹ قانون رفع موانع تولید به شهرداری اجازه داده میشود بود بده منظور تهیه آیین نامه تقسیط عوارض که به تصویب شورای اسلامی شهر خواهد رسید، اقدام نماید.

قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری

ماده ۸- به منظور تشویق مالکان، سرمایه گذاران و سازندگان و تسریع در فرآیند احياء، بهسازی و نوسازی طرحهای مصوب موضوع این قانون، کلیه املاک و اراضی واقع در پروژه های اجرایی طرحهای یاد شده و همچنین سایر ابنیه و اراضی واقع در دیگر نقاط محدوده بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری با کاربری مسکونی از حیث عوارض صدور پروانه ساختمانی و تراکم، مشمول ماده (۱۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب سال ۱۳۸۷ میشود و برای کلیه متقاضیانی که نسبت به احداث و نوسازی در این مناطق اقدام نمایند، با اعطای ۱۰۰ درصد تخفیف در عوارض صدور پروانه های ساختمانی در حد تراکم پایه (پذیره) و در مابقی عوارض ساخت و تراکم ساخت معادل ۵۰ درصد تخفیف صرفاً برای کاربریهای مسکونی اعمال میگردد. این تخفیفات شامل تغییر کاربری، حذف پارکینگ و عوارض تجاری نمیشد.



رئیس شورای اسلامی شهر ابوحمیظه محمد مزرحه



شهردار ابوحمیظه سید حسین نوری