

## عوارض نوسازی و پسماند چیست و چرا باید پرداخت شود؟

شهروندان گرامی اگر خواهان خدمت هستیم باید بهای آن را بپردازیم و بهای خدمات شهرداری پرداخت به موقع عوارض است که نهایتاً در همین شهر و برای خود شهر وندان هزینه می‌گردد.



همانگونه که شهروندان گرامی استحضار دارند فیشهای نوسازی مربوط به املاک سالی یک مرتبه در سطح شهر توزیع می‌شود که متأسفانه با بی‌مهری گسترده شهروندان مواجه می‌شوند و بعضاً این قبضه‌ها سر از سطهای زباله در می‌آورند. همین امر ضرورت پرداختن به مقوله نوسازی را برای آگاهی بیشتر شهروندان برای ما ایجاب نمود.

سازمانها و نهادها در چارچوبی که قانون برای آنها تعیین کرده وظیفه دارند در قبال اخذ مبالغی مشخص خدماتی را به شهروندان ارائه دهند. بطور مثال مخابرات از طریق فروش امتیازات خود و همچنین وصول حق مکالمه از تلفنهای شهروندان خدمات ارتباطی را فراهم می‌سازد. شرکتها و اداراتی نظیر برق، آب و گاز و ... نیز به همین منوال و در راستای وظایفی که برای آنها تعریف شده به امر خدمات رسانی به مردم می‌پردازند....

شهرداریها نیز در چارچوب وظایف خود باید خدماتی را به شهروندان ارائه دهند. با این تفاوت که به لحاظ ساختار سازمانی مستقیماً با شهروندان در ارتباط هستند و در شهرهایی با شاخصه‌های شهرها که بالاترین نهاد اداری شهر محسوب می‌شوند انتظارات از شهرداری به مراتب بیشتر از شهرهای بزرگ وکلان شهرهاست. (چرا که در شهرهای بزرگ سازمانها برای نیازهای متفاوت شهروندان به اجزاء کوچکتر تقسیم می‌شوند.) به طوری که شهروندان در شهرهای کوچک تقریباً اکثر نیازها و مطالبات خود را که حتی بعضاً به شهرداری ارتباطی ندارد از طریق همین نهاد دنبال می‌کنند و شهرداری را ملزم به اجابت تمام نیازهای خود می‌دانند. مسلماً پاسخ به تمامی این انتظارات پشتوانه مالی قوی را می‌طلبد تا بتوان رضایت نسبی شهروندان را حاصل کرد. این در حالی است که شهرداریها نهادهایی هستند عمومی که بودجه آنها مستقیماً از طریق ارائه خدمات به شهروندان حاصل می‌شود و سهمی از اعتبارات دولتی نمی‌برند.

شهرداریها بودجه خود را از ردیفهای درآمدی که قانون تعیین کرده تأمین می‌کنند. یکی از ردیفهای درآمدی که قانون برای شهرداریها منظور داشته وصول عوارض نوسازی از کلیه اراضی و ساختمانها و مستحقات واقع در محدوده قانونی شهرهاست.

برای روشن تر شدن موضوع مواردی از قانون نوسازی و عمران شهری را در زیر بیان می‌کنم:

ماده ۱: نوسازی و عمران و اصلاحات اساسی و تأمین نیازمندیهای شهری و احداث و اصلاح توسعه معابر و ایجاد پارکها و پارکینگها و میدانها و حفظ و نگهداری پارکها و باغ‌های عمومی موجود و تأمین سایر تاسیسات مورد نیاز عمومی و نوسازی محلات و مراقبت در رشد متناسب و موزون شهرها از وظایف اساسی شهرداریها است و شهرداریها در اجرای وظایف مذکور مکلف به تهیه برنامه‌های اساسی و نقشه‌های 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 مستحقات واقع در محدوده قانونی شهر عوارض خاص سالانه به مآخذ پنج در هزار 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 منحصراً به مصرف نوسازی و عمران شهری برسانند.

تبصره ۱- ترتیب ممیزی و تشخیص و طرز وصول عوارض مذکور و ترتیب تعیین نسبتی از قیمت ملک که در هر شهر با توجه به مقتضیات و شرایط خاص اقتصادی مآخذ دربیافت عوارض قرار می‌گیرد به موجب آیین‌نامه‌ای از طرف وزارت کشور تنظیم و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد تعیین و اجرا خواهد شد.

ماده ۴: بهای اراضی و ساختمانها و مستحقات 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 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 می‌گردد ملاک عمل محسوب خواهد شد.

بهای اراضی طبق قیمت منطقه‌ای خواهد بود که به وسیله وزارت کشور و وزارت دارائی با کسب اطلاع از مراجع محلی تعیین و به تصویب هیئت وزیران رسیده باشد و بهای ساختمانها و مستحقات بر اساس ضوابطی خواهد بود که وزارتخانه‌های کشور و آبادانی و مسکن تعیین نموده و به تصویب هیئت وزیران رسیده باشد.

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 وارد اراضی بایر یا بدون حصار با تشخیص علی‌الرأس و در مورد ساختمانها و باغات و اراضی محصور با اعلام کتبی قبلی و با حضور نماینده دادستان وارد ملک شده اوراق ممیزی را تکمیل خواهند نمود.

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.

ماده ۱۲: شهرداریهای مشمول ماده ۲ این قانون مکلفند ظرف مدت دو ماه از انقضای 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 دو ماهه به مؤدی هرگاه مطالبات شهرداری تا انقضای مهلت وصول نشود نسبت به قطع برق و گاز محل سکونت ملکی او اقدام کنند.

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.

موارد فوق فقط گوشه‌ای از قانون نوسازی و عمران شهری است. این قوانین صراحتاً حقوق شهرداری را در خصوص نوسازی بیان کرده و نحوه وصول این عوارض نیز حاکی از آن است که شهرداریها برای احقاق حقوق خود در بحث نوسازی تا چه حد می‌توانند از موضع قدرت وارد عمل شوند.

اما از آنجا که ارتباط بین شهرداری و شهروندان ارتباطی است دوسویه و شأن و منزلت شهروندان نیز فراتر از اعمال چنین اقداماتی است بنابر این بهترین گزینه برای رعایت حقوق طرفین برقراری تعامل و همکاری دوطرفه بین شهرداری و مردم است.

در سایه این تعاملات است که می‌توان طعم توسعه را چشید و شهر را به جایگاهی رساند که در شأن شهروندان فهیم آن باشد.

گذشته از این آیا شهرداری می‌تواند برای ارائه خدمات خود به شهروندان هزینه نکند؟ اصلاً بدون منابع مالی ارائه خدمت از جانب کدام شخص یا سازمان یا نهادی میسر است؟

به راستی شهروندان در سید هزینه سالیانه خود چه مبلغی را برای شهرداری کنار می‌گذارند؟ در یک معادله ساده از مقایسه این هزینه با سایر هزینه‌ها چه نسبتی به دست می‌آید؟! این معادله زمانی جالبتر و قابل تأمل می‌شود که یک طرف معادله بهای خدماتی باشد که شهرداری به ازای هر خانوار در طول سال متحمل می‌شود. بطور مثال هزینه جمع‌آوری هرکیلو زباله در روز برای هر خانوار را در نظر بگیرید. اگر این هزینه را برای هرکیلو زباله در روز

حداقل ۷۰۰ ریال فرض کنیم با یک محاسبه ساده نابرابری معادله عوارض پرداختی توسط هر شهروند در طول سال با بهای ارائه فقط یکی از خدمات شهرداری به ازای هر خانوار در طول سال مشخص میگردد. این در حالی است که بسیاری از شهروندان عوارضی که باید در طول سال به شهرداری پرداخت کنند فقط همین عوارض ناچیز نوسازی است که متأسفانه خیلی ساده از آن می گذرند!

**بدیهی است هرچه توان مالی شهرداریها بالاتر باشد خدمات بیشتر و مطلوبتری می توانند به شهر و شهروندان ارائه دهند.**

مطالب فوق به وضوح مقوله نوسازی و جایگاه آن در توسعه و پیشرفت شهرها را تشریح کرده و جای هیچ تردیدی در پرداخت این عوارض برای شهروندان باقی نمی گذارد. بنابر این شایسته ترین و زیباترین اقدامی که میتواند منجر به استحکام و تقویت روابط بین شهرداری و مردم گردد شناخت حقوق این دو نسبت به یکدیگر و رعایت این حقوق از جانب هر دو طرف است.

**شهروندان گرامی اگر خواهان خدمت هستیم باید بهای آن را پردازیم و بهای خدمات شهرداری پرداخت به موقع عوارض است که نهایتاً در همین شهر و برای خود شهر وندان هزینه میگردد.**

انشاءالله روزی را شاهد باشیم که شهروندان گرامی با اعتماد به خادمان خود در شهرداری و شورای شهرداری شایسته ای را در سبد هزینه سالیانه خود به عوارض شهرداری اختصاص دهند و پرداخت آن را جزئی از هزینه های اجتناب ناپذیر خود قلمداد کنند .

لینک مطلب در سایت : <http://sardroud.ir/?MID=21&Type=News&id=384>