

عوارض نوسازی چیست و چرا باید پرداخت شود؟

همانگونه که شهروندان گرامی استحضار دارند فیشهای نوسازی مربوط به املاک سالی یک مرتبه در سطح شهر توزیع می شود که متأسفانه با بی مهری گسترده شهروندان مواجه می شوند و بعضاً این قبضها سر از سطلهای زباله در می آورند. 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 می سازد. 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 می پردازند.....

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 شاخصه های شهر ما انتظارات از شهرداری به مراتب بیشتر از شهرهای بزرگ وکلان شهرهاست. (چرا که در شهر های بزرگ سازمانها برای نیازهای متفاوت شهروندان به اجزاء کوچکتر تقسیم می شوند.) 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 می کنند و شهرداری را ملزم به اجابت تمام نیازهای خود می دانند. مسلماً پاسخ به تمامی این انتظارات پشتوانه مالی قوی را می طلبد 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 می شود و سهمی از اعتبارات دولتی نمی برند.

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

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

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 باغ های عمومی موجود و تأمین سایر تأسیسات مورد نیاز عمومی و نوسازی محلات و مراقبت در رشد متناسب و موزون شهرها از وظایف اساسی شهرداری ها است و شهرداری ها در اجرای وظایف 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 مستحقات 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 ر عوارض مذکور را وصول کرده و منحصرأ 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 مأخذ دریافت عوارض قرار می گیرد به موجب آیین نامه ای از که از طرف وزارت کشور تنظیم و به تصویب هیئت وزیران می رسد 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 شهرداری های مشمول ماده ۲ مکلفند حداکثر ظرف دو سال از تاریخ شمول، ممیزی های 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 می گردد ملاک عمل محسوب خواهد شد.

بهای اراضی طبق قیمت منطقه ای خواهد بود که به وسیله وزارت کشور و وزارت دارائی با کسب اطلاع از مراجع محلی تعیین و به تصویب هیأت وزیران رسیده باشد و بهای ساختمانها و مستحقات بر اساس ضوابطی خواهد بود که وزارتخانه های کشور و آبادانی و مسکن تعیین نموده و به تصویب هیأت 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 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 دو ماهه به مؤدی هرگاه مطالبات شهرداری تا انقضاء 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 می توان طعم توسعه را چشید و شهر را به جایگاهی رساند که در شأن شهروندان فهمیم آن باشد.

گذشته از این آیا شهرداری می تواند 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 سبد هزینه سالیانه خود چه مبلغی را برای شهرداری کنار میگذارند؟ در یک معادله ساده از مقایسه این هزینه با سایر هزینه ها چه نسبتی به دست می آید؟! این معادله زمانی جالبتر و قابل تأمل می شود که یک طرف معادله بهای خدماتی باشد که شهرداری به ازای هر خانوار در طول سال متحمل می شود. بطور مثال هزینه جمع آوری هر کیلو زباله در روز برای هر خانوار را در نظر بگیرید. اگر این هزینه را برای هر کیلو 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 بپردازیم 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 شهر جایگاه 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 .