

جناب آقای مرتضوی

شهردار محترم مشهد مقدس

موضوع: بهای خدمات بهره برداری موقت

سلام علیکم

با احترام، لایحه شماره ۲۱/۱۰۵۹۷۸ مورخ ۹۲/۰۷/۰۴ شهرداری محترم مشهد مقدس در زمینه بهای خدمات بهره برداری موقت در جلسه علنی مورخ ۹۲/۱۱/۰۱ شورای اسلامی شهر مشهد مقدس مطرح شد و به شرح زیر به تصویب رسید.

مَنْ مَكْتُوبَه

ماده ۱- به منظور تسهیل در اجرایی نمودن قوانین و مقررات فنی و شهرسازی و در راستای استیفای حقوق شهروندان، مصوبات شماره ۳/۱۸۶۱ ش مورخ ۸۶/۵/۲۳ و شماره ۳/۹۰/۱۶۶۷ ش مورخ ۹۰/۴/۲۰ شورای اسلامی شهر مشهد مقدس در ارتباط با بهای خدمات بهره برداری موقت بر اساس شرایط و ضوابط مندرج در مواد و تبصره های زیر اصلاح و شهرداری مشهد مقدس موظف است به شرح زیر اقدام نماید:

ماده ۲- شرایط اعطای مجوز بهره برداری موقت: در راستای تحقق سیاستهای کلی نظام و مفاد قانون برنامه پنجم توسعه کشور برای تامین درآمدهای پایدار شهری، شهرداری مشهد مقدس مکلف است حقوق واگذاری بهره برداری های موضوع این مصوبه را با اولویت در قالب بهره برداری موقت سالانه دریافت نموده و هر سه ماه یکبار گزارش عملکرد خود را در این خصوص به شورای اسلامی شهر مشهد مقدس ارائه نماید.

تبصره ۱- اولویت اول شهرداری مشهد مقدس رعایت ضوابط و مقررات ملاک عمل در خصوص محل استقرار، نوع فعالیت، مقدمات لازم و سایر ضوابط قانونی برای واحدهای موضوع این مصوبه است و در مواردی که به موجب آیین نامه ضوابط پاسخگویی به واحدهای بهره برداری موقت (پیوست شماره ۱ مهر شده از سوی شورای اسلامی شهر مشهد مقدس) منعی در پاسخگویی به آنها وجود نداشته باشد، شهرداری مکلف است بر اساس مفاد این مصوبه به شهروندان پاسخگویی نماید.

تبصره ۲- تمدید مجوزهای بهره برداری موقت قبلی تا تعیین تکلیف طرح تفصیلی جدید شهر مشهد مقدس، بلامانع است مگر در مواردی که با آیین نامه یاد شده تبصره ۱ مغایرت داشته باشد.

تبصره ۳- چنانچه از نظر شهرداری مشهد مقدس امکان صدور مجوز بهره برداری دائم (در کاربری غیر) برای یک فعالیت در ملکی وجود داشته باشد، در صورت تقاضای ذینفع (مالک، مستاجر، بهره بردار و ...) برای صدور مجوز بهره برداری موقت همان فعالیت، شهرداری موظف است بر اساس مفاد این مصوبه به متقاضیان پاسخگویی نماید.

تبصره ۴- مجوز بهره برداری موقت از زمان دریافت حقوق شهرداری برای مدت یکسال خورشیدی صادر می شود و به منظور کاهش هزینه ها در صورت تقاضای ذینفعان (مالک، مستاجر، بهره بردار و ...) با پرداخت بهای خدمات سال دوم به ماخذ ۱,۱۵ برابر بهای خدمات سال اول؛ صدور مجوز به صورت ۲ ساله خواهد بود.

تبصره ۵- ثبت اطلاعات، تعیین بهای خدمات و صدور مجوزهای بهره برداری موقت باید صرفا در قالب سیستم یکپارچه شهرسازی صورت پذیرد.

تبصره ۶- صدور مجوزهای بهره برداری موقت به منزله تایید ضوابط قانونی احداث ساختمان مجاز و سایر وجوه حقوقی و فنی آن نیست و این مجوزها هیچگونه حقوق پایدار و معنوی مثل سرقتی، حق پیشه و غیره، به استثنای مجوز فعالیت تعیین شده در مجوز در مدت زمان تعیین شده در آن، ایجاد نمی کند.

مَنْ مَكْتُوبَه

ماده ۳- مبنای مشمولیت پرداخت بهای خدمات: مبنای محاسبه بهای خدمات موضوع این مصوبه از تاریخ اولین ابلاغ اخطار شهرداری با موضوع بهره برداری غیرمجاز در کاربری مصوب ملک یا پایان مهلت مجوز قبلی می باشد.

تبصره ۱- با توجه به اطلاع رسانی انجام شده، بهای خدمات بهره برداری موقت موضوع این مصوبه؛ برای سالهای ۱۳۹۲ و بعد از آن، به ازای تمامی سالهایی که پرداخت نشود، به نرخ زمان پرداخت محاسبه و دریافت خواهد شد و هر گونه ادعایی از سوی مودیان مبنی بر عدم اطلاع از این مصوبه بعد از تاریخ درج آخرین اطلاعیه، قابل قبول نبوده و ایشان در صورت عدم دارا بودن مجوز از شهرداری؛ موظف به پرداخت کامل بهای خدمات بر اساس مفاد این مصوبه می باشند. همچنین صدور مجوز از طرف مراجع دیگر دال بر موافقت اصولی برای فعالیت کسبی، نافی رعایت مفاد این مصوبه و عدم پرداخت حقوق شهرداری نخواهد بود.

تبصره ۲- حقوق بهره برداری موقت مربوط به سالهای قبل از سال ۱۳۹۲ بر مبنای ضوابط و قیمت منطقه ای همان سال محاسبه می شود.

تبصره ۳- چنانچه به هر دلیل یک واحد دایر با بهره برداری موقت برای مدتی مشخص تعطیل و به کاربری مجاز تغییر وضعیت داده باشد، از زمان اعلام کتبی ذینفع (که در همان زمان به تایید شهرداری رسیده است) تا هنگامی که کاربری مجاز خود را رعایت نماید، از پرداخت بهای خدمات موضوع این مصوبه معاف می شود.

تبصره ۴- تعهد پرداخت بهای خدمات موضوع این مصوبه صرفاً بر عهده مالکان املاک بوده ولی برای تسهیل در روند امور اداری؛ ذینفعان املاک (مالک، مستاجر، بهره بردار و...) می توانند بهای خدمات یاد شده را به شهرداری پرداخت نمایند.

تبصره ۵- ادله ای نظیر عدم فعالیت واحدهای صنفی برای مدتی مشخص به هنگام مطالبه بهای خدمات، نافی دریافت حقوق شهرداری برای مدت فعالیت و بهره برداری غیرمجاز نبوده و در صورت استتکاف مالک از پرداخت بدهی، شهرداری مشهود مقدس موظف است از ادامه فعالیت آن واحد ممانعت نموده و مبلغ را در حساب بدهی ملک ثبت و اقدامات لازم برای وصول آن را انجام دهد.

تبصره ۶- مجوزهای بهره برداری موقت صادره از ابتدای سال ۱۳۹۲ تا زمان ابلاغ این مصوبه، برای مدت زمان یکسال از تاریخ صدور مجوز به قوت خود باقی است و نیازی به تجدید آنها بر اساس ضوابط این مصوبه نمی باشد.

تبصره ۷- متقاضیان می توانند حداکثر تا سقف زمانی مجوز بهره برداری مورد درخواست، در پرداخت بهای خدمات موضوع این مصوبه از تسهیلات و تخفیف مندرج در مصوبه شماره ۵۸۰/۳/۹۲/ش مورخ ۹۲/۰۲/۱۷ شورای اسلامی شهر مشهد مقدس در خصوص چگونگی دریافت و تقسیط مطالبات شهرداری و اصلاحات بعدی آن استفاده نمایند و برای کاهش هزینه های اداری، شهرداری می تواند تعداد چکهای اقساط را تا یک فقره چک با سررسید ۶ ماهه از زمان شروع مجوز کاهش دهد. بدیهی است در هر صورت چنانچه هر یک از چکهای مودی در موعد مقرر وصول شود، شهرداری می تواند تا وصول چک از ادامه فعالیت آن واحد صنفی ممانعت نماید.

ماده ۴- ضرایب بهای خدمات: بهای خدمات بهره برداری موقت برای یک سال خورشیدی، به ازای هر مترمربع زیربنای واحدهای مختلف صنفی بر اساس ضرایب جدول زیر محاسبه و دریافت گردد:

مجلس محلی

ردیف	بهای خدمات واحدهای	ضرائب P در حوزه های درآمدی					توضیحات
		یک	دو	سه	چهار	پنج	
۱	واحدهای تجاری تا مساحت ۱۵ مترمربع (ضرایب پایه)	۱۸	۱۷	۱۴	۱۳	۱۲	برای زیربنایهای مازاد بر ۱۵ مترمربع، بهای خدمات متناظر با آنها بر اساس ضرایب سطر دوم ردیف ۱ جدول محاسبه شود.
	برای کلیه زیربنایهای تجاری مازاد بر ۱۵ مترمربع	۱۸	۱۷	۱۲	۸	۶	
۲	واحدهای صنعتی، تولیدی و انبارداری (به جز واحدهای تولیدی واقع در حوزه های چهار و پنج درآمدی)	۷	۶,۵	۵,۵	۵	۴,۵	۱. برای زیربنایهای مازاد بر ۲۰۰ مترمربع، بهای خدمات متناظر با آن زیربنا بر اساس ضرایب سطر دوم ردیف ۲ جدول محاسبه شود.
	برای کلیه زیربنایهای صنعتی، تولیدی و انبارداری مازاد بر ۲۰۰ مترمربع (بجز واحدهای تولیدی واقع در حوزه های چهار و پنج درآمدی)	۶	۵,۵	۴,۵	۴	۴	۲. واحدهای تولیدی واقع در حوزه های درآمدی چهار و پنج از پرداخت بهای خدمات موضوع این مصوبه معافند.
۳	واحدهای اقامتی، اداری و شرکت های خدمات عمومی دولتی	۹	۸	۷	۵	۴	
۴	فضاهای اداری - آموزشی دولتی، آموزشگاه های زبان های خارجی، آموزشگاه های برگزار کننده دوره های آموزش دروس مدارس و کنکور، آموزشگاه های آزاد هنری، اماکن ورزشی مخصوص بیلارد و بولینگ، شهرسازی ها (بجز شهرسازی های واقع در حوزه های درآمدی چهار و پنج) و آموزشگاه های عالی غیرانتفاعی	۵	۴,۵	۴	۳	۳	شهرسازی های واقع در حوزه های درآمدی چهار و پنج از پرداخت بهای خدمات موضوع این مصوبه معافند.
۵	مدارس غیرانتفاعی، آموزشگاه های آزاد فنی و حرفه ای، کشتارگاه های دام و طیور حریم شهر، فضای مسقف کلینیک ها، درمانگاه ها و اورژانس شخصی	۲,۵	۲	۱,۵	*	*	
۶	کلیه فضاهای مورد استفاده مرتبط با فعالیت موسسات خیریه عام المنفعه، مهد کودک، مدارس دولتی و حوزوی، مساجد، حسینیه ها و فضاهای تجاری غیر مرتبط با فعالیت مساجد تا ۱۵٪ مساحت عرصه مسجد، نگارخانه ها و نمایشگاه های عکس و آثار هنری، فضای باز کلینیک و درمانگاه و اورژانس شخصی، پارکینگ های عمومی، اماکن ورزشی (به جز بیلارد و بولینگ)، مشاغل خانگی، فضاهای عمومی در اماکن قایم (به جز لابی)، پارکینگ و فضای سبز و زیربنای تاسیسات سرمایشی و گرمایشی در کلیه واحدهای بهره برداری موقت	*	*	*	*	*	

مَنْ مَكْتَبَه

تبصره: برای رفع مغایرت های احتمالی و انجام اصلاحات مورد نیاز جدول ماده ۴ و پیوست شماره ۲ (لیست معابر ویژه) این مصوبه کمیسیون پنج نفره مرکب از سه نفر از اعضای شورای اسلامی شهر (یک نماینده از کمیسیون برنامه، بودجه و امور اداری، یک نماینده از کمیسیون امور فنی، عمرانی و طرح ریزی شهری و یک نماینده از کمیسیون فرهنگی و اجتماعی) و معاون مالی و اداری و معاون شهرسازی و معماری شهرداری مشهد مقدس به دبیری مدیر درآمدهای عمومی شهرداری، تشکیل و پیشنهاد مناطق شهرداری یا کمیته های نظارتی در این خصوص، در آن کمیسیون بررسی و تصمیم گیری می شود و رای اکثریت این کمیسیون قطعی و لازم الاجراست.

ماده ۵- ضوابط اختصاصی واحدهای تجاری: با توجه به اینکه ضرایب ماده ۴ برای برخی از معابر خاص در مناطق مختلف شهرداری پاسخگو نیست، حقوق شهرداری مشهد مقدس در این موارد بر اساس ضرایب بهای خدمات بهره برداری موقت معابر خاص مندرج در پیوست شماره ۲ (مهر شده از سوی شورای اسلامی شهر مشهد مقدس) محاسبه می شود.

تبصره ۱- در محاسبه بهای خدمات بهره برداری موقت فعالیت تجاری (موضوع ردیف ۱ جدول ماده ۴)، ضرایب تعیین شده صرفاً برای طبقه همکف بوده و باید در محاسبه بهای خدمات سایر طبقات، ضرایب کاهشی زیر ملاک عمل قرار گیرد:

طبقه منهای یک ۶۰٪، طبقه منهای دو ۴۰٪، نیم طبقه و طبقه اول ۵۰٪، طبقه دوم ۴۰٪ و طبقه سوم و بالاتر ۳۵٪ ضرایب طبقه همکف

تبصره ۲- در خصوص هر یک از فعالیتهای مندرج در ردیف های ۲ تا ۵ جدول ماده ۴، به ازای زیربنایی که با همان فعالیت، گواهی بهره برداری دائم داشته باشند، در صورت تبدیل آن زیربناها به بهره برداری موقت تجاری؛ در محاسبه حقوق شهرداری مشهد مقدس؛ ارزش ریالی معادل بهای خدمات بهره برداری موقت همان فعالیت (به شرح جدول) از بهای خدمات تجاری موقت آن کسر می شود. برای نمونه چنانچه در حوزه یک درآمدی؛ بخشی از فضای دارای گواهی پایانکار اقامتی، به تجاری موقت تبدیل شود حقوق شهرداری بابت بهای خدمات بهره برداری موقت تجاری به این شرح محاسبه خواهد شد:

$$(Z \text{ بر بنا}) = S \times (9P - 18P) = \text{بهای خدمات بهره برداری موقت}$$

بدیهی است در تبدیل این فضاها به تجاری موقت، رعایت ضوابط مندرج در پیوست شماره ۱ (آیین نامه ضوابط پاسخگویی به واحدهای بهره برداری موقت) الزامی است.

تبصره ۳- سالن های نمایش، همایش، کنفرانس، اجتماعات، جلسات، تالارهای پذیرایی، بانک ها، مؤسسات مالی و اعتباری مشمول بهای خدمات این ماده بوده و با توجه به ماهیت کاری متفاوت؛ مشمول ضرایب طبقات (موضوع تبصره ۱ این ماده) نمی شوند.

ماده ۶- ضوابط اختصاصی واحدهای اقامتی: صدور مجوز بهره برداری موقت برای واحدهای اقامتی، منوط به ارائه مجوز فعالیت از سازمان های ذیربط در خصوص گردشگری و زیارت بوده و صدور مجوز بهره برداری موقت به منزله تایید ضوابط ایمنی ساختمان نبوده و ذینفع مکلف است کلیه ضوابط مربوط را رعایت و مسئولیت عدم تامین ملزومات ایمنی ساختمان بر عهده وی خواهد بود.

ماده ۷- ضابطه فضاهای باز: فضاهای باز که مورد بهره برداری با هر نوع فعالیت موضوع این مصوبه (به استثنای موارد معاف مندرج در ردیف ۶ جدول) قرار گیرند، مشمول بهای خدمات معادل ۵۰٪ بهای خدمات بهره برداری موقت همان فعالیت می شوند.

ماده ۸- شهرداری مشهد مقدس موظف است پیگیری لازم برای درج این مصوبه در پایگاه اطلاع رسانی شورای اسلامی شهر و شهرداری مشهد مقدس را انجام داده و دو نوبت اطلاع رسانی لازم در خصوص مفاد این مصوبه را در جراید و سایر وسایل ارتباط جمعی محلی انجام دهد و با اجرای این مصوبه، تمامی دستورالعمل ها، مقررات و مصوبات قبلی در این خصوص ملغی می شود.

بدیهی است این مصوبه با رعایت ماده ۸۰ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور لازم الاجراست.

(۲) ح ۱۱/۲

رونوشت :

محمد کمال سرویا
رئیس شورای اسلامی مشهد

۱. جناب آقای دکتر قاضی زاده نماینده محترم مردم مشهد و کلات در مجلس شورای اسلامی برای استحضار

۲. شورای محترم اسلامی استان خراسان رضوی برای استحضار

۳. شورای محترم اسلامی شهرستان مشهد برای استحضار

۴. فرمانداری محترم شهرستان مشهد برای استحضار

۵. سازمان محترم صنعت، معدن و تجارت خراسان رضوی برای استحضار

۶. اداره کل محترم آموزشگاه های آزاد فنی و حرفه ای خراسان رضوی برای استحضار

۷. سازمان محترم آموزش و پرورش خراسان رضوی برای استحضار

۸. اداره کل محترم ورزش و جوانان خراسان رضوی برای استحضار

۹. دانشگاه محترم علوم پزشکی مشهد مقدس برای استحضار

۱۰. اعضای محترم شورای اسلامی شهر مشهد برای استحضار

۱۱. کمیسیون های محترم تخصصی شورای اسلامی شهر مشهد برای استحضار

۱۲. کمیته های محترم نظارتی شورای اسلامی شهر مشهد برای استحضار

۱۳. مدیر محترم نظارت عالی و ارزیابی شورای اسلامی شهر مشهد برای استحضار

۱۴. مدیریت محترم تدوین و پیگیری مصوبات برای آگاهی

۱۵. مدیریت محترم حوزه ریاست شورای اسلامی شهر مشهد برای آگاهی