



قوانین و مقررات شورای اسلامی شهر

قانون نوسازی و عمران شهری
مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ با اصلاحات بعدی
به همراه آئین نامه های مربوطه

قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ با اصلاحات بعدی

ماده ۱ - نوسازی و عمران و اصلاحات اساسی و تأمین نیازمندیهای شهری و احداث و اصلاح و توسعه معابر و ایجاد 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 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 مستحدثات واقع در محدوده قانونی شهر عوارض خاص سالانه بماخذ 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 منحصراً 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.

تبصره ۱: ترتیب ممیزی و تشخیص و طرز وصول عوارض مذکور و ترتیب تعیین نسبی از قیمت ملک که در هر شهر با توجه به مقتضیات و شرایط خاص اقتصادی ماخذ دریافت عوارض قرار می گیرد بموجب آئین نامه ای که از طرف وزارت کشور تنظیم و بتصویب هیئت وزیران می رسد تعیین و اجرا خواهد شد.

تبصره ۲: در شهر تهران عوارض املاک مؤدیانی که مجموع عوارض هر یک از آنان در سال تا مبلغ یکهزار و پانصد ریال باشد، بخشوده می شود و در سایر شهرها انجمنهای شهر می توانند با تایید وزارت کشور تمام یا قسمتی از عوارض املاک کلیه مؤدیانی را که مجموع عوارض هر یک از آنان طبق مقررات این قانون

در سال تا مبلغ یکهزار و پانصد ریال باشد با توجه به مقتضیات خاص اقتصادی شهر با انتشار آگهی مشمول بخشودگی قرار دهند .

تبصره ۳: در شهر تهران از اول فروردین ماه ۱۳۴۸ و در سایر شهرها از تاریخی که وزارت کشور اجرای مقررات این ماده را اعلام می کند عوارض سطح شهر و سایر عوارض دریافتی از اراضی و ساختمانهای شهری ملغی می شود.

تبصره ۴: علاوه بر عوارض مذکور در ماده ۲ حق مرغوبیت و هر نوع درآمد دیگری که در اثر اجرای این قانون تحصیل شود منحصراً بمصرف نوسازی و عمران شهری خواهد رسید.

تبصره ۵: برای تأمین هزینه های اداری و وصول عوارض موضوع این ماده و تجهیز کادر فنی و اداری جهت اجرای این قانون شهرداریها می توانند حداکثر تا میزان ده درصد درآمد وصولی موضوع این قانون را طبق بودجه ای که بتصویب انجمن شهر و تایید وزارت کشور خواهد رسید ، بمصرف برسانند و مصرف بیش از این میزان درآمد ماده ۲ این قانون رقیمی بساختمان دبستان اختصاص دهند.

ماده ۳ : در مورد عوارض سطح شهر و اراضی و ساختمان هائی که در اجرای این قانون در هر یک از شهرها ملغی می گردد بقایای مطالبات شهرداری غیر قابل توافق و بخشودگی است و در صورت بروز اختلاف در اصل عوارض طبق ماده ۷۷ قانون شهرداری ها عمل خواهد شد ولی هرگاه مؤدیان مذکور ظرف یکسال از تاریخ اجرای این قانون به شهرداری مراجعه و نسبت به پرداخت اصل بدهی خود در هر مرحله که باشد نقداً اقدام کنند و یا قرار تقسیط حداکثر سه ساله با منظور نمودن سود صدی شش از تاریخ تقسیط با شهرداری بگذارند از پرداخت زیان دیرکرد و جرائم متعلقه معاف خواهند بود .

تبصره ۱: در مورد مؤدیانی که بقایای بدهی آنان بابت عوارض سطح شهر و اراضی و ساختمانها و مستحقات بیش از پانزده هزار ریال باشد قرار تقسیط با اخذ وثیقه و تنظیم سند رسمی بعمل می آید.

تبصره ۲: شهرداری مکلف است حداکثر ظرف مدت پانزده روز بعد از مراجعه مؤدی میزان بدهی او را روشن و با دریافت مطالبات خود نقداً یا با قرار تقسیط بترتیب فوق مفاسد حساب صادر کند.

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 ممیزی های مذکور را با رعایت ضوابط ذیل بعمل آورند و مادام که ممیزی بعمل نیامده بهائی 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 دارائی با کسب اطلاع از مراجع محلی تعیین و بتصویب هیئت وزیران رسیده باشد و بهای ساختمانها و مستحدثات بر اساس ضوابطی خواهد بود که وزارتخانه های کشور و آبادانی و مسکن تعیین نموده و بتصویب هیئت 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 تامین نشده ۲۵٪ 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 مستحدثات با مأمورین ممیزی همکاری کنند و هرگاه از انجام این تکلیف خودداری کنند مأمورین ممیزی در مورد ساختمانها و باغات و اراضی محصور با اعلام کتبی قبلی و با 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 بطرق 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 قائم مقام یا نمایندگان قانونی آنان مکلفند ظرف ششماه از تاریخ اعلام شهرداری مشخصات کامل ملک را با تعیین بها بتفکیک هر قطعه ملک بترتیب مقرر در ماده ۴ کتباً بشهرداری اعلام دارند و هرگاه در مهلت مقرر نسبت به اعلام بها اقدام نکنند عوارض متعلقه برای مدت تأخیر بدو برابر افزایش خواهد یافت.

ماده ۶: هرگاه پس از اعلام ضوابط طبق ماده ۵ و قطعیت ممیزی معلوم شود که بهای اعلام شده از طرف مالک یا قائم مقام یا نماینده قانونی او کمتر از هفتاد درصد (۷۰٪) قیمت ملک بر طبق ماده ۴ این قانون است مابه التفاوت عوارض از تاریخ برقراری تا تاریخ قطعیت ممیزی بدو برابر افزایش خواهد یافت .

ماده ۷ : شهرداری باید پایان ممیزی هر منطقه را بوسیله نشر آگهی در جراید کثیرالانتشار و الصاق آن در معابر عمومی و وسائل مقتضی دیگر به اطلاع مالکین آن منطقه برساند و علاوه نتیجه ممیزی هر ملک را بوسیله پست به مالک اطلاع دهد مؤدیان عوارض نیز می توانند به مراجع مربوط که در آگهی مذکور تعیین خواهد شد مراجعه و از نتیجه ممیزی ملک خود اعتراض داشته باشند می توانند ظرف چهار ماه از تاریخ نشر آگهی در جرائد دلائل و مدارک اعتراض خود را به کمیسیون رسیدگی مذکور در ماده ۸ این قانون تسلیم دارند و در صورت عدم اعتراض ممیزی قطعی خواهد بود.

ماده ۸: اعتراضات راجع به ممیزی در مورد اختلاف مساحت اراضی و مستحقات و محل وقوع ملک و تطبیق مشخصات ملک با ضوابط موضوع ماده ۴ اعلام شده از طرف شهرداری در شهرهای مشمول ماده ۲ این قانون و همچنین

رسیدگی به اعتراضات راجع به ارزیابی املاک و حقوق کسب و پیشه و میزان آن مربوط به اجرای طرحهای نوسازی و اصلاح و توسعه معابر در کلیه شهرداریهای کشور در کمیسیونی مرکب از سه نفر افراد محلی بصیر و مطلع در تقویم املاک که یکنفر آن از طرف انجمن شهر و یکنفر از طرف رئیس دادگاه شهرستان و یکنفر از طرف وزارت کشور تعیین می شود ، بعمل خواهد آمد . تصمیم اکثریت اعضاء کمیسیون در این مورد قطعی و لازم الاجراء است و رسیدگی بسایر اختلافات ناشی از اجرای این قانون منحصراً در صلاحیت کمیسیون رفع اختلاف موضوع ماده ۷۷ قانون شهرداری می باشد.

تبصره ۱: تشریفات رسیدگی و پرداخت حق الزحمه اعضاء کمیسیون طبق آئین نامه ای که بتصویب وزارت کشور خواهد رسید مشخص می شود . وزارت کشور تعداد کمیسیونهای رسیدگی و کمیسیونهای رسیدگی و کمیسیونهای رفع اختلاف را در هر شهرداری با توجه به وسعت شهر و میزان اعتراضات تعیین می کند.

تبصره ۲: قبول اعتراض مؤدی راجع به ممیزی در کمیسیون ماده ۸ موکول به آن است که عوارض ملک خود را بر اساس اعلام بهائی که خود مالک طبق ماده ۴ نموده است بپردازد و رونوشت یا فتوکپی قبض پرداخت را به ضمیمه برگ اعتراض به دفتر شهرداری برای ارسال به کمیسیون تسلیم کند مگر اینکه بهای اعلام شده از طرف مالک مشمول حد نصاب بخشودگی باشد.

ماده ۹: ممیزی هائی که طبق مقررات این قانون از طرف شهرداری بعمل آید تا پنجسال ملاک وصول عوارض خواهد بود مگر اینکه ظرف این مدت تغییرات کلی در اعیان ملک داده شود بنحوی که قیمت آن را بیش از پنجاه درصد افزایش یا کاهش دهد که در اینصورت مؤدی مکلف است مراتب را به شهردار اعلام نماید و سال بعد ملاک وصول خواهد شد.

شهرداریهای مشمول این قانون مکلفند هر پنجسال یکبار ممیزی عمومی را تجدید کنند و هرگاه در پایان مدت پنجسال تجدید ممیزی بعمل نیامده باشد ممیزی قبلی تا اعلام نتیجه ممیزی جدید معتبر خواهد بود.

ماده ۱۰: عوارض هر سال در اول فروردین ماه آن سال تحقق می یابد و باید حداکثر تا پایان همان سال بشهررداری پرداخت گردد.

تبصره ۱: از عوارض مؤدیانی که ظرف مدت مذکور عوارض متعلق به هر ملک را بپردازند ده درصد عوارض آن سال بعنوان جایزه منظور و کسر خواهد شد.

تبصره ۲: ساختمانهای اساسی که بجای ساختمانهای کهنه و قدیمی نوسازی و تجدید بنا شود بمدت 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 یکسال بعد از پایان مهلت مقرر در ماده ۵ مالکین یا قائم مقام یا نمایندگان قانونی آنان مشخصات و بهای ملک خود را بشهررداری اعلام نکنند شهرداریهای مشمول ماده ۲ این قانون مکلفند اینگونه املاک را بتصرف درآورده و به قائم مقامی مالک از طریق مزایده و با رعایت آئین نامه معاملات شهرداری و بر اساس قیمت منطقه ای بفروش برسانند ومطالبات خود را به انضمام جرائم و هزینه های متعلقه باضافه ۵٪ قیمت ملک بسود 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 دهسال مالک ملک یا نمایندگان قانونی آنان مراجعه ننمایند وجوه مذکور بحساب درآمد نوسازی منظور خواهد شد.

تبصره ۱: هرگاه مالکیت ملک محل اختلاف باشد مدت ۱۰ سال مذکور در این ماده از تاریخ صدور حکم نهائی مبنی بر رفع اختلاف شروع می شود.

تبصره ۲: ساختمان اساسی مذکور در این قانون بساختمانی اطلاق می گردد 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 صورتجلسه کند.

تبصره ۴: در صورتی که مالکین اینگونه اراضی قبل از انتقال قطعی ملک مشخصات بهای ملک خود را بشهررداری اعلام دارند و عوارض و جرائم مربوط را نقداً بپردازند عملیات شهرداری در هر مرحله ای 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 نکرده اند به مؤسسات برق و گاز تسلیم کنند 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.

تبصره: آئین نامه اجرائی این ماده وسیله وزارت کشور و وزارت آب و برق تنظیم و پس از تصویب هیئت دولت بمورد اجرا گذارده می شود.

ماده ۱۳: در هر مورد که عوارض یا حق مرغوبیت موضوع این قانون به یک ملک تعلق گیرد و قطعی گردد علاوه بر مالک که مسئول پرداخت است عین ملک وسیله تأمین مطالبات شهرداری بوده و شهرداری مکلف است در صورتی که مالک عوارض یا حق مرغوبیت را ظرف مهلت های مقرر با رعایت آئین نامه مذکور در تبصره ۱ ماده ۲ نپردازد با صدور اجرائیه نسبت بوصول طلب خود از مالک یا استیفاء آن از عین ملک اقدام کند.

تبصره ۱: ادارات و دوائر اجرای ثبت بنا بتقاضای شهرداری مکلف بصدور اجرائیه و تعقیب عملیات اجرائی طبق مقررات مربوط به اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا می باشد.

تبصره ۲: در قبال اجرائیه های صادره مربوط به این ماده بازداشت شخص مؤدی مجاز نیست .

ماده ۱۴: مؤدیانی که تا پایان هر سال عوارض مقرر در این قانون را نپردازند از آغاز سال بعد ملزم به پرداخت صدی ۹ زیان دیرکرد در سال به نسبت مدت تأخیر خواهند بود و شهرداری مکلف است پس از پایان ششماه اول سال بعد طبق مقررات ماده ۱۳ این قانون نسبت به استیفای مطالبات خود اقدام کند.

ماده ۱۵: شهرداری های مشمول ماده ۲ این قانون مکلفند با راهنمایی وزارت کشور برنامه عملیات نوسازی و عمران و اصلاحات شهر را برای مدت پنجسال بر اساس نقشه جامع شهر و در صورتیکه فاقد نقشه جامع باشند بر اساس احتیاجات ضروری شهر و با رعایت اولویت آنها در حدود منابع مالی مقرر در این قانون و سایر امکانات مالی شهرداری تنظیم کرده و پس از تصویب انجمن شهر و تایید وزارت کشور طرحهای مربوط را بر اساس آن اجرا کنند.

ماده ۱۶: شهرداریها مکلفند برای هر یک از طرحهای نوسازی و عمران و ایجاد تاسیسات شهری و توسعه و احداث و اصلاح معابر بدو نقشه کاملی تهیه و سپس توسط هیئتهای ارزیابی فهرست جامعی حاوی مقدار مساحت و تعداد اشجار و میزان حق ریشه هر ملک که در معرض عملیات قرار می گیرد و تصرف می شود با تعیین بهای هر یک از آنها بر اساس ماده ۱۸ این قانون و همچنین میزان مرغوبیتی که مالک مکلف به پرداخت آن می باشد و در صورت امکان نام مالک و شماره پلاک تنظیم نموده و ضمن تأمین اعتبار کافی برای تصویب انجمن شهر فرستاده و پس از تصویب انجمن برای تایید به وزارت کشور ارسال دارند.

تبصره ۱: شهرداری مکلف است بمحض شروع عملیات نقشه کشی و ارزیابی مراتب را در جراید کثیرالانتشار و با الصاق آگهی در محل باطلاع عموم برساند.

تبصره ۲: نحوه تشکیل هیئت های ارزیابی و طرز اعلام طرحهای مصوب و تعیین مدت قبول اعتراضات و ترتیب رسیدگی به آنها طبق آئین نامه ای که

بوسیله وزارت کشور تهیه و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید معین می گردد.

تبصره ۳: هیئت های ارزیابی و همچنین کمیسیون رسیدگی موضوع ماده ۸ این قانون مکلفند در ارزیابی و اعلام نظر نسبت به بهای املاکی که مشمول پرداخت حق کسب و پیشه می باشند مقررات تبصره ماده ۲۷ این قانون را رعایت کنند.

ماده ۱۷: همین که طرح مصوب انجمن شهر از طرف وزارت کشور مکلف است ظرف یکماه جزئیات طرح مصوب و تاریخ شروع و مدت تقریبی اجرائی آن را جهت اطلاع عموم اعلام و ظرف سه ماه پس از اعلام مزبور نسبت به پرداخت قیمت اراضی و اماکن و مستحقات مشمول طرح مصوب با رعایت ماده ۲۰ این قانون به صاحبان املاک یا متولیان یا متصدیان موقوفه یا قائم مقام یا نمایندگان قانونی آنان اقدام و سپس با دو ماه مهلت برای تخلیه ملک نسبت بتصرف و تخریب آن عمل کنند و عدم مراجعه مالک نسبت بتصرف و تخریب آن عمل کنند و عدم مراجعه مالک یا مالکین برای دریافت بها مانع از اجرای طرح نخواهد بود لکن در مواردی که مالکین به ارزیابی انجام شده در مهلت مقرر اعتراض نموده باشند شهرداری مکلف است قبل از تخریب بنا وضع اعیانی را با حضور مالک یا متولی موقوفه و نماینده دادستان شهرستان و یکی از مأمورین فنی خود صورتمجلس کند هر گاه با وجود دعوت کتبی شهرداری مالک یا متولی موقوفه برای تنظیم صورتمجلس حاضر نشود حضور نماینده دادستان برای تنظیم صورتمجلس کافی است و این صورتمجلس ملاک رسیدگی و اظهار نظر خواهد بود.

تبصره: اعتراض به ارزیابی مربوط به طرحهای توسعه و اصلاح و احداث معابر و نوسازی محلات و تأمین نیازمندیهای عمومی شهر در هیچ مورد مانع عملیات شهرداری در اجرای طرحهای مزبور نخواهد بود.

ماده ۱۸: ارزیابی املاک و تعیین غرامت و پرداخت آن به مالکینی که تمام یا قسمتی از ملک آنها در اجرای طرحهای نوسازی و احداث و اصلاح و توسعه معابر

و تأمین نیازمندیهای عمومی شهر مورد تصرف قرار می گیرد و دریافت حق مرغوبیت از کسانی که ملک آنها بر اثر اجراء طرحهای مذکور مرغوب می شود بشرح زیر خواهد بود.

الف - در مورد اعیانی به نسبت خسارت وارده بملک ارزیابی و پرداخت می شود و در مورد عرصه ارزش آن بمأخذ بهای یکسال قبل از تاریخ ارزیابی به اضافه ۶ درصد تعیین می گردد و در صورتی که این قیمت بیش از بهای ملک در تاریخ انجام ارزیابی باشد بهای زمان ارزیابی ملاک عمل خواهد بود.

تبصره در صورتی که صدور پروانه ساختمانی اعم از مسکونی و تجاری و غیره بر اثر اجرای طرح در باقیمانده ملک از نظر مقررات شهرسازی برای شهرداری مقدور نباشد و مالک پیشنهاد فروش آنرا به شهرداری کند ، شهرداری مکلف است باقیمانده ملک را هم به بهای قطعی شده خریداری و تصرف کند که در این صورت دیگر مطالبه و دریافت حق مرغوبیت موضوعاً منتفی است.

ماده ۱۹: هرگاه در نتیجه اجرای طرحهای شهرداری تمام یا قسمتی از معابر بصورت متروک درآید آن قسمت متعلق بشهررداری بوده و هرگاه شهرداری قصد فروش آنرا داشته باشد ، مالک مجاور در خرید آن حق تقدم خواهد داشت .

ماده ۲۰: شهرداری مکلف است بهای عرصه و اعیان ابنیه و اماکن و مستحدثات مشمول طرحهای عمرانی و نوسازی و احداث و اصلاح و توسعه معابر و همچنین حق کسب و پیشه و تجارت موضوع ماده ۲۷ این قانون را نقداً پرداخت کند. در مورد بهای اراضی فاقد ساختمان در تهران تا دو میلیون ریال و در سایر شهرها تا پانصد هزار ریال نقد و بقیه اقساط مساوی پنجساله با بهره صدی ۹ در سال از طرف شهرداری پرداخت می شود.

تبصره ۱: پرداخت اقساط مذکور در این ماده بموجب قبوض مخصوص قابل انتقال خواهد بود که اصل و بهره آن در سر رسید از طرف شهرداری به دارنده قبض پرداخت می شود و بهره این قبوض از پرداخت هر گونه مالیات معاف است .

ترتیب اجرای این تبصره بموجب آئین نامه ای خواهد بود که بوسیله وزارت کشور تهیه و بتصویب هیئت وزیران خواهد رسید .

تبصره ۲: شهرداری مکلف است قبوض اقساطی مذکور در این ماده را بطور کلی بابت بهای اراضی و املاکی که بفروش می رساند و قبوض اقساطی هر سال را بابت عوارض همانسال قبول کند. تبصره ۳- در مورد املاکی که طبق این قانون به شهرداریها منتقل می شود آن قسمت از هزینه های ثبتی و مالیاتی و تنظیم سند که بعهده مالک است وسیله شهرداری پرداخت از مانده طلب انتقال دهنده کسر خواهد شد لکن مطالبات قطعی شده شهرداری بابت عوارض ملک مورد معامله از وجوه نقدی که بمالک پرداخت می شود کسر می گردد.

ماده ۲۱: در مورد اراضی و املاکی که قبل از تصرف شهرداری بموجب اسناد رسمی مورد معاملات شرطی و رهنی واقع گردیده در صورتی که تمامی مساحت ملک بتصرف شهرداری درآمده و موعد پرداخت طلب دائن نرسیده باشد موعد آن حال می شود و پس از اجرای مقررات این قانون در موقع تنظیم سند انتقال اگر مالک دین خود را نپرداخته و ملک آزاد نشده باشد شهرداری طلب دائن را حداکثر تا میزان بهای ملک مورد تصرف (با رعایت مقررات ماده ۲۰ این قانون) به دائن می پردازد و با این ترتیب معامله رهنی یا شرطی قانوناً فک شده محسوب می شود و در صورتیکه بهای املاک و اراضی مورد تصرف زائد بر اصل طلب دائن باشد مازاد بمالک پرداخت و ملک بشهرداری منتقل می شود.

هرگاه شهرداری قسمتی از ملک را تصرف نماید پرداخت غرامت بمالک موکول بتوافق مالک و دائن خواهد بود در صورت عدم توافق غرامت در صندوق ثبت تودیع و اداره ثبت مکلف است به درخواست شهرداری نسبت به قسمتی که بتصرف شهرداری درآمده است سند تفکیکی بنام شهرداری صادر کند و بقیه ملک در رهن دائن باقی خواهد ماند .

تبصره: در موردی که تمامی ملک بتصرف شهرداری در می آید شهرداری به بستانکار اخطار می کند که در روز مقرر جهت دریافت طلب خود و انجام تشریفات فک رهن مشمول تصرف در دفترخانه اسناد رسمی حاضر شود و هرگاه

بستانکار به این اخطار عمل نکند شهرداری حداکثر تا میزان ملک (وجه نقد یا قبوض اقساطی) بابت طلب بستانکار در اداره ثبت تودیع می کند و دفترخانه اسناد رسمی مربوط مکلف است معامله رهنی یا شرطی را فک کند.

ماده ۲۲: شهرداری ها مجازند اراضی و املاکی را که طبق این قانون به ملکیت خود در می آورند (به استثناء اراضی و املاک موضع ماده ۲۴ این قانون) بمنظور نوسازی بموجب قرارداد و در قبال اخذ تضمینات کافی به شرکتها و مؤسساتی که با سرمایه کافی و صلاحیت فنی تشکیل یافته اند واگذار کنند.

صلاحیت فنی و مالی اینگونه شرکتها بطور کلی و برتری طرحهای عمرانی آنها بر اساس نقشه جامع شهر در هر مورد باید از طرف شهرداری پیشنهاد شده و انجمن شهر آنها تصویب و وزارت کشور تایید کند.

شهرداریها بهای اینگونه اراضی و املاک و هزینه های پرداختی را برترتیبی که پرداخت و تعهد نموده اند بعلاوه ده درصد از شرکتها و مؤسسات مذکور دریافت خواهند داشت.

شرکتها و مؤسسات مذکور در این ماده مادام که طرح مصوب را طبق قرارداد منعقدہ اجرا ننموده اند حق واگذاری تمام یا قسمتی از اراضی و املاک مورد قرارداد را بغیر ندارند.

تبصره: آئین نامه اجرائی این ماده و شرایط فسخ قرارداد وسیله وزارت کشور تهیه و بتصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

ماده ۲۳: شهرداریها دارای اختیار نظارت بر طرز استفاده از اراضی داخل محدوده و حریم شهر از جمله تعیین تعداد طبقات و ارتفاع و نوسازی و کیفیت ساختمانها بر اساس نقشه جامع شهر و منطقه بندی آن با رعایت ضوابط و معیارهایی که از طرف شورایعالی شهرسازی تعیین و وسیله وزارت کشور ابلاغ خواهد شد هستند و با استفاده از اختیارات فوق مکلف بمراقبت در رشد متناسب و موزون شهرها و تامین تسهیلات لازم برای زندگی اجتماعی خواهند بود.

تبصره ۱: شهرداریها مجازند مادام که نقشه جامع شهر تهیه و تصویب نشده است ایجاد ساختمان و احداث هرگونه بنا و تأسیساتی را در قسمتی از محدوده شهر فقط برای یکبار و با ذکر علت از تاریخ اجرای قانون نوسازی حداکثر برای مدت سه سال ممنوع اعلام کنند و پس از تهیه و تصویب نقشه جامع شهر مکلفند حداکثر ظرف دوسال نقشه های تفصیلی را تهیه و اراضی و باغها و املاکی را که بر اساس نقشه مذکور در معرض طرحهای احداث و توسعه معابر و میادین واقع می شود مشخص نموده و احداث هرگونه بنا و تأسیسات را در این گونه اراضی ممنوع کنند. اینگونه اراضی و همچنین اراضی بایر و مزروعی و باغها واقع بین محدوده خدمات شهری مصوب انجمن شهر و محدوده قانونی شهر مادام که اجازه ساختمان داده نمی شود از پرداخت عوارض نوسازی معاف می باشند.

تبصره ۲: شهرداریهای مشمول ماده ۲ این قانون مکلفند از تاریخ اعلاموزارت کشور ظرف سه سال نقشه جامع شهر را تهیه و تنظیم و برای تصویب پیشنهاد کنند.

ماده ۲۴: شهرداریها می توانند در موقع تنظیم و اجرای طرحهای نوسازی و همچنین توسعه یا احداث معابری که عرض آنها حداقل بیست متر باشد با رعایت نقشه جامع یا نقشه هادی شهر طرحهای مربوط را متناسب موقعیت محل و ضوابطی که وزارت کشور تعیین و اعلام خواهد کرد وسیعتر از میزان مورد احتیاج طرح تنظیم و اجرا نموده و اراضی مازاد را در صورت عدم احتیاج از طریق مزایده و با رعایت آئین نامه معاملات شهرداری بفروش رسانیده وجوه حاصله را بحساب درآمد نوسازی و عمران شهری موضوع این قانون منظور کنند.

تبصره: در اجرای مقررات ماده فوق شهرداری ها مکلفند راه عبور متعارفی برای باقی مانده ملک تأمین کنند.

ماده ۲۵: در هر مورد که بموجب این قانون ملکی باید به شهرداری منتقل شود هرگاه مالک از امضاء سند انتقال ملک استنکاف کند یا مالکیت زمین و اعیانی بنحوی از انحاء متنازع فیه بوده و مالک مشخص نباشد و همچنین در

اجرای مفاد ماده ۱۱ این قانون دادستان شهرستان یا نماینده او اسناد انتقال و دفاتر مربوط را امضاء خواهد کرد . در صورتی که تملک یا خرید شهرداری برای اجرای طرحهای نوسازی و عمران و اصلاح و احداث و توسعه معابر باشد بهای ملک با رعایت تبصره ۳ ماده ۲۰ این قانون بصندوق پست سپرده خواهد شد.

ماده ۲۶: مساجد و اماکن مقدسه اسلامی و معابد اقلیت های مذهبی (مسیحی - زردشتی - کلیمی) و مدارس قدیمه طلاب علوم دینی بگواهی سازمان اوقاف از پرداخت عوارض و حق مرغوبیت و اراضی و ساختمانهای متعلق به وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی و تأسیسات سازمان تربیت بدنی و پیشاهنگی ایران و کتابخانه های عمومی شهر و همچنین آن قسمت از اراضی و املاک شرکتها و مؤسسات آب و برق و گاز و تلفن متعلق به دولت که برای فعالیتهای مربوط به آب و برق و گاز و تلفن مورد استفاده می باشد از پرداخت عوارض موضوع این قانون معاف خواهند بود.

تبصره ۱: شرکتها و مؤسسات دولتی و وابسته بدولت که با اصول بازرگانی اداره می شود یا مشمول پرداخت مالیات هستند مشمول پرداخت عوارض و حق مرغوبیت موضوع این قانون نیز می باشند.

تبصره ۲: اراضی و املاک و مستحدثات ملکی متعلق به موقوفات خاندان شاه معدوم و سازمان خدمات اجتماعی و هلال احمر ایران از پرداخت عوارض موضوع این قانون معاف می باشند . معافیت سایر مؤسسات خیریه منوط به پیشنهاد شهرداری و تصویب انجمن شهر و تایید وزارت کشور خواهد بود.

تبصره ۳: موقوفاتی که تولیت آنها با نایب ولیعصر است بطور کلی و همچنین اراضی و املاک و مستحدثات موقوفات عام بشرط گواهی سازمان اوقاف از پرداخت عوارض موضوع این قانون معاف می باشند ولی عوارض موقوفات خاص از موقوف علیهم و یا متولی (به اختیار شهرداری) دریافت می شود در صورتیکه اراضی موقوفات موضوع این تبصره یا اراضی غیر موقوفه به اشخاص حقیقی یا حقوقی واگذار و یا اجاره داده شده یا بشود و در سند اجاره و یا واگذاری حق

ایجاد بنا و مستحقات و اخذ سند مالکیت اعیانی برای اشخاص منظور شده باشد اشخاص مذکور از نظر پرداخت عوارض موضوع این قانون در حکم مالک محسوب و مکلفند طبق مقررات این قانون نسبت به پرداخت عوارض عمل و اقدام کنند.

تبصره ۴: وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی وابسته بدولت و مؤسسات خیریه برای ایجاد ساختمان مؤسسات خود مکلف بدریافت پروانه ساختمان از شهرداری و رعایت ماده ۱۰۰ قانون اصلاحی شهرداری مصوب سال ۱۳۴۵ و سایر مقررات مذکور در قانون شهرداری ها و این قانون راجع به ایجاد بنا می باشد .

تبصره ۵: خانه ها و اماکنی که در تصرف یا مالکیت اشخاص حقیقی یا حقوقی است و طبق قانون حفظ آثار ملی مصوب آبانماه ۱۳۰۹ شمسی یا ماده واحده قانون مصوب آذرماه ۱۳۵۲ شمسی در فهرست آثار ملی ایران به ثبت رسیده یا می رسند در صورتی که محل کسب و پیشه و تجارت نباشد از پرداخت عوارض و حق مرغوبیت موضوع این قانون معاف می باشند.

ماده ۲۷: پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت اشخاص (اعم از مستاجر یا متصرف یا خود مالک) که محل کار آنان در اثر اجرای طرحهای احداث و توسعه معابر و نوسازی و عمران شهری از بین می رود بعهده شهرداری می باشد مشروط بر اینکه قبل از اعلام مقرر در ماده ۱۶ این قانون ملک محل کسب و پیشه یا تجارت طبق آئین نامه ای خواهد بود که وسیله وزارت کشور تهیه و بتصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

تبصره : غرامت زمین زیربنای محل کسب و پیشه با توجه به اینکه حق کسب و پیشه آن پرداخت گردیده تعیین و به مالک پرداخت می شود.

ماده ۲۸: سایر عوارض شهرداری که بر اساس آئین نامه های اجرائی وصول عوارض شهرداری موضوع ماده ۷۴ قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۴۵ بمرحله قطعیت برسد در صورت عدم پرداخت طبق تبصره های ماده ۱۳ این قانون با صدور اجرائیه وصول خواهد شد.

ماده ۲۹: عوارض اراضی واقع در محدوده شهر که آب لوله کشی و برق آن تأمین شده و فاقد ساختمان اساسی باشد دوبرابر میزان مقرر در ماده ۲ این قانون خواهد بود.

تبصره ۱: در صورتی که مالکین اینگونه اراضی طبق نقشه شهرداری به نرده کشی و ایجاد فضای سبز در اراضی مزبور اقدام کنند مشمول مقررات این ماده نبوده و عوارض بخاذ مقرر در ماده ۲ این قانون وصول خواهد شد .

تبصره ۲: در پروانه های ساختمانی که از طرف شهرداریها صادر می شود باید حداکثر مدتی که برای پایان یافتن ساختمان ضروریست قید گردد و کسانی که در میدانها و معابر اصلی شهر اقدام به ساختمان می کنند باید ظرف مدت مقرر در پروانه ها ساختمان خود را به اتمام برسانند و در صورتی که تا دوسال بعد از مدتی که برای اتمام بنا در پروانه قید شده باز هم ناتمام بگذارند عوارض مقرر در این قانون بدو برابر افزایش یافته و از آن ببعد نیز اگر ساختمان همچنان ناتمام باقی بماند برای هر دو سالی که بگذرد عوارض بدو برابر مآخذ دو سال قبل افزایش خواهد یافت تا به ۴ درصد بالغ گردد. ابنیه نا تمام که از طرف مقامات قضائی توقیف شده باشد مشمول این ماده نخواهد بود .

ماده ۳۰ : شهرداریها مکلفند مفاصا حساب پرداخت کنندگان عوارض را حداکثر ظرف مدت پانزده روز (از تاریخ پرداخت) تسلیم مؤدی کنند یا با پست سفارشی ارسال دارند.

تبصره : هرگاه مؤدی عوارض قطعی شده موضوع این قانون را بشهررداری پرداخت کند و شهرداری ظرف مدت مقرر در این ماده نسبت بصدور برگ مفاصا حساب اقدام نکند قبض پرداخت عوارض در حکم مفاصا حساب عوارض نوسازی آن سال ملک می باشد.

ماده ۳۱: شهرداریها می توانند برای تأمین نیازمندیهای شهری و عمومی و عمران و نوسازی با تصویب انجمن شهر و تایید وزارت کشور اراضی و املاک واقع

بین حد مصوب فعلی هر شهر تا حد نهائی مشخص در نقشه جامع آن شهر را ظرف پنجسال پس از تصویب نقشه جامع با پرداخت بهاء تملک و تصرف کنند.

تبصره ۱: هرگاه تمام یا قسمتی از اراضی و املاکی که در اجرای این ماده خریداری می شود در مناطق صنعتی که در نقشه جامع شهر منظور شده است واقع شده باشد شهرداری ها می توانند برای انتقال کارگاهها و کارخانجات و امثال آن از داخل شهر بمناطق صنعتی از اراضی مزبور بمیزانی که برای استقرار آنها ضرورتشخیص داده می شود به صاحبان مؤسسات مذکور منتقل نموده و بهای آنرا بماخذ تمام شده به اضافه ده درصد از آنان دریافت دارند.

تبصره ۲: مرجع رسیدگی به اختلافات ناشی از اجرای این ماده کمیسیون مذکور در ماده ۸ این قانون می باشد و طرح اختلاف در کمیسیون مزبور مانع تصرفات شهرداری نمی باشد .

تبصره ۳: ملاک و نحوه ارزیابی اینگونه اراضی و املاک و مستحدثات و تعیین مقدار مساحتی از اراضی مزبور که مشمول مقررات این ماده می باشد و مدت و ترتیب پرداخت قیمت املاک مزبور و بطور کلی طرز اجرای این ماده و تبصره ۱ آن طبق آئین نامه ای است که وزارت کشور تهیه نموده و بتصویب کمیسیون کشور و دادگستری مجلسین برسد.

ماده ۳۲: هرگاه ممیزین در اجرای مقررات این قانون در تنظیم اوراق ممیزی تمام واقع را ذکر نکنند یا بر خلاف واقع چیزی ذکر کنند بطوریکه قیمت تعیین شده املاک و مستحدثات در اوراق مذکور با قیمت واقعی آنها بر اساس ضوابط مندرج در این قانون و آئین نامه مربوط بیش از ۲۰ درصد (اعم از اضافه یا نقصان) اختلاف داشته باشد به حبس جنحه ای از سه تا ششماه محکوم خواهند شد.

تبصره: ارزیابی که در اجرای این قانون قیمت ملک را بیش از ۲۰ درصد بیشتر یا کمتر از بهای عادله منظور کنند به کیفر مقرر در این ماده محکوم خواهند شد.

اعضاء کمیسیون ماده ۸ از لحاظ حدود وظائف و تخلفات مشمول مقررات قانون راجع به کارشناسان رسمی می باشند.

ماده ۳۳: سازمانهای مذکور در ماده ۱۱۱ الحاقی به قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۴۵ در تصرف ابنیه و اراضی جهت اجرای طرحهای مربوط از مقررات این قانون استفاده خواهند کرد.

ماده ۳۴: قانون اصلاح قانون توسعه معابر مصوب تیرماه ۱۳۲۰ از تاریخ اجرای این قانون ملغی است لیکن طرحهای مصوب توسعه معابر که از طرف شهرداری قبل از اجرای این قانون آگهی شده باشد تا پایان اجرای آن تابع مقررات قانون اصلاح قانون توسعه معابر خواهد بود.

ماده ۳۵: مقررات مربوط به نوسازی و عمران و توسعه و احداث و اصلاح معابر مندرج در این قانون جایگزین قانون اصلاح قانون توسعه معابر اشاره شده در مواد قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۴۵ و سایر قوانین خواهد بود.

ماده ۳۶: تبصره ۴ ماده ۹۶ و تبصره ۳ ماده ۹۹ قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۴۵ از تاریخ تصویب این قانون ملغی است.

لایحه ی قانونی اصلاح قسمتی از مقررات

قانون نوسازی و عمران شهری

مصوب ۱۳۵۸/۶/۱۳

ماده واحده : ارزیابی و تملک املاک و اراضی واقع در طرح بهسازی و عمران جنوب تهران از شمول مقررات قوانین نوسازی و عمران شهری و آئین نامه های مربوط شهرداری ، خارج و طبق ضوابط زیر نسبت به ارزیابی و تملک عرصه و اعیان و حقوق متصوره از جمله حق کسب و پیشه واقع در طرح مذکور اقدام خواهد شد.

تبصره ۱: تعیین بهای اراضی و ابنیه و مستحدثات و سایر حقوق متصوره اشخاص که ملکشان در طرح قرار می گیرد ضمن دعوت از مالک یا متصرف از طریق توافق بین سازمان بهسازی و عمران جنوب با مالکین و یا متصرفینی که تصرفاتشان مستند بدلائل کافی بوده باشد بعمل می آید و در صورت عدم مراجعه در مهلت مقرر در دعوتنامه و یا عدم حصول توافق نسبت به بهای ملک و سایر حقوق متصوره موضوع ظرف ۵ روز در هیئتی مرکب از شهردار تهران – مدیرکل ثبت تهران و یا نمایندگان آنان مطرح و با جلب نظر کارشناس و یا هیئتی از کارشناسان رسمی دادگستری اقدام به ارزیابی خواهد شد و رأی هیئت مذکور قطعی و لازم الاجراء است.

تبصره ۲: ملاک تعیین قیمت اراضی و ابنیه و مستحدثات و تاسیسات و سایر حقوق اعم از حق کسب و پیشه و غیره بهای عادلانه زمان ارزیابی خواهد بود.

تبصره ۳: کارشناسان رسمی منتخب هیئت مکلفند ظرف مدت یک هفته از تاریخ ارجاع امر نظریه قاطع خود را به هیئت اعلام نمایند و هیئت در اولین جلسه نسبت به صدور رأی اقدام می نماید .

تبصره ۴: مدلول رأی هیئت در صورتیکه حضوراً بمالکین یا صاحبان حقوق ابلاغ نشده باشد با ذکر محدوده مورد رأی باقامتگاه مالک یا ذوی الحقوق ابلاغ یا در دو روزنامه کثیرالانتشار آگهی و با اعطاء مهلت مناسبی که حداکثر از ۱۰ روز تجاوز ننماید بمالکین و صاحبان حقوق اعلام می شود تا نسبت به تخلیه ملک و تنظیم سند انتقال اقدام نمایند و چنانچه با انقضای مهلت مقرر اراضی و ابنیه و مستحدثات واقعه در محدوده طرح تخلیه نگردد سازمان با حضور نماینده دادستان اقدام به تنظیم صورتمجلس لازم و تخلیه و تصرف املاک و اراضی با مستحدثات موضوع طرح می نماید .

تبصره ۵: اراضی فاقد مستحدثات و اعیانی اعم از حق ریشه و اشجار و غیره پس از تصویب پروژه توسط شهردار تهران بلافاصله با تنظیم صورتمجلس لازم با حضور نماینده دادستان شهرستان تهران بوسیله سازمان تصرف خواهد شد و سپس طبق مقررات فوق اقدام و تصمیم هیئت ابلاغ می گردد .

تبصره ۶: سازمان مکلف است بهاء عرصه یا اعیانی یا حقوق کسب و پیشه و یا سایر حقوق متصوره املاک و اراضی و مستحدثات واقع در طرح را پس از صدور رأی از طرف هیئت مذکور در تبصره یک حداکثر ظرف مدت ۵ روز در قبال انتقال املاک و یا حقوق مرقوم پرداخت و در صورت عدم مراجعه صاحبان حقوق با ایداع آن در صندوق ثبت اسناد و املاک اقدام به تملک و تصرف مورد طرح بنماید اسناد انتقال اینگونه املاک و اراضی و سایر حقوق متصوره بوسیله نماینده دادستان بنماینده از طرف اشخاص ذینفع تنظیم می گردد .

تبصره ۷: املاک مشمول طرح بهسازی و عمران جنوب تهران از پرداخت عوارض و مالیات و حق الثبت معاف بوده و حق التحریر دفاتر اسناد رسمی و هزینه کارشناسی بعهدہ سازمان عمران جنوب است.

تصویب نامه در خصوص محاسبه بهای اراضی، ساختمان ها و مستحدثات برای محاسبه عوارض نوسازی در شهرداری های شهرهای مشمول ماده (۲) قانون نوسازی و عمران شهری

هیات وزیران در جلسه ۲۹/۶/۱۳۹۴ به پیشنهاد مشترک وزارتخانه های کشور ، راه و شهرسازی و امور اقتصاد و دارایی و به استناد ماده (۴) قانون نوسازی و عمران شهری - مصوب ۱۳۴۷- تصویب کرد:

بهای ارضی ، ساختمان ها و مستحدثات برای محاسبه عوارض نوسازی در شهرداری های شهرهای مشمول ماده (۲) قانون نوسازی و عمران شهری از ابتدای سال ۱۳۸۸ تا پایان سال ۱۳۹۰ معادل صد در صد ارزش معاملاتی املاک ملاک عمل در سال ۱۳۸۷ موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم - مصوب ۱۳۶۶- و اصلاحیه های بعدی آن محاسبه می شود

معاون اول رئیس جمهور- محمدرضا رحیمی

آیین نامه ترتیب ممیزی و تشخیص و طرز وصول عوارض
(موضوع تبصره ۱ ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری)
مصوب ۱۳۴۸/۴/۱

فصل اول : ترتیب ممیزی

ماده ۱ - برای ممیزی هر شهر محدوده قانونی شهر به یک یا چند منطقه تقسیم می شود.

ماده ۲ - مامور ممیزی مکلف است هنگام ممیزی املاک موقعیت و مساحت عرصه و اعیان مستحدثات هر ملک و نوع سازمان و تعداد طبقات و سایر مشخصات مندرج در برگ ممیزی و حتی المقدور نام و نشانی مالک و شماره ملک (پلاک ثبتی) را به مسئولیت خود تعیین و در اوراق ممیزی قید نموده و اوراق مزبور را به واحد ممیزی قید نموده و اوراق مزبور به واحد ممیزی تسلیم کند.

ماده ۳ - شهرداری مکلف است بر اساس اوراق ممیزی شناسنامه ای حاوی مشخصات کامل هر ملک برای املاک واقع در حوزه شهرداری تهیه نماید و در شهرهایی که برای املاک و اراضی و مستحدثات واقع در محدوده شهر قبلاً شناسنامه شهری تهیه شده باشد شهرداری می تواند با استفاده از اطلاعات مندرج در آن شناسنامه ها بر طبق ضوابط مندرج در ماده ۴ قانون نوسازی و عمران شهری اوراق ممیزی را تکمیل و ملاک عمل قرار دهد.

ماده ۴ - شهرداری مکلف است بر اساس شناسنامه مذکور در ماده ۳ این آیین نامه و بر طبق ضوابط مندرج در ماده ۴ قانون نوسازی و عمران شهری بهای هر

ملک را تعیین نموده و بر اساس آن عوارض متعلقه را طبق مصدحات قانون تشخیص نماید.

ماده ۵ - آگهی پایان ممیزی هر منطقه باید در یکی از جراید کثیرالانتشار تهران و همچنین در یکی از جراید کثیرالانتشار محل (در صورتیکه وجود داشته باشد) در سه نوبت هر نوبت بفاصله ۵ روز منتشر شود و علاوه بر آن باید ممیزی از طرق الصاق آگهی در معابر عمومی و وسایل مقتضی دیگر به اطلاع مالکین منطقه برسد.

ماده ۶ - در آگهی پایان ممیزی هر منطقه باید نکات و موارد زیر مشخص شود.

الف - اعلام پایان ممیزی منطقه

ب - حدود دقیق منطقه‌ای که ممیزی در آن خاتمه یافته است.

ج - نشانی محل مراجعه صاحبان املاک برای استحضار از نتیجه ممیزی املاک خود که این محل باید در درجه اول در شهرداریهای نواحی یا برزن‌های تابعه باشد.

د - تاریخ شروع چهار ماه مهلت اعتراض که از روز انتشار نوبت اول آگهی خواهد بود.

هـ - ذکر شرط مذکور در تبصره ۲ ماده ۸ قانون راجع به قبول اعتراض با قید اینکه معترض مکلف است نشانی کامل و صریح خود را ذیل برگ اعتراض بنویسد.

و - نشانی کامل محل پذیرفتن اعتراضات

ماده ۷ - شهرداری مکلف است نتیجه ممیزی املاک واقع در هر منطقه را در محلی که در آگهی معین شده است به ترتیب شماره ملک (پلاک ثبتی) در تابلوهایی که برای این کار اختصاص داده می‌شود اعلام نماید بطوری که مالکین رد صورت مراجعه براحتی بتوانند از نتیجه ممیزی ملک خود اطلاع حاصل نمایند.

ماده ۸ - شهرداری مکلف است کلیه تغییرات و انتقالات املاک را در شناسنامه املاک عمل نموده و عملیات را طوری اداره و انجام دهد که همیشه در جریان آخرین تغییرات و انتقالات ملک باشد.

تبصره - در نقاطی که ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری اجرا می‌شود ادارات ثبت موظفند در آخر هرماه یک نسخه از فهرست انتقالات قطعی املاک را به شهرداری ارسال دارند.

ماده ۹ - هرگاه نتیجه ممیزی قبل از انقضا مهلت ۶ ماه مذکور در ماده ۵ قانون که برای اعلام بها تعیین گردیده است طبق مقررات ماده ۷ قانون اعلام شود مالکینی که بر مبنای ممیزی اعلام شده عوارض ملک خود را بپردازند و یا نسبت به نتیجه ممیزی اعتراض نکنند عدم اعتراض و یا پرداخت عوارض از ناحیه آنان در حکم اعلام بهای ملک می‌باشد.

ماده ۱۰ - برای تهیه طرحهای ممیزی و استفاده از روشها و وسایل نوین علمی و تعلیم افراد فنی ممیزی و وصول و هماهنگ کردن آن در شهرداریهای مشمول ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری تعلیمات لازم از طرف وزارت کشور صادر و وسیله شهرداری ها به موقع اجرا گذارده خواهد شد.

فصل دوم - وصول

ماده ۱۱ - شهرداری مکلف است به منظور تسهیل در امر وصول عوارض موضوع قانون نوسازی و عمران شهری در شعب و نمایندگیهای بانک ملی ایران حساب خاصی به نام حساب درآمد قانون نوسازی و عمران شهری باز کند و فرمهای مخصوص با نظر وزارت کشور تهیه و در شعبه و نمایندگیهای مذکور در دسترس مودیان قرار دهد. مودیان مشمول پرداخت عوارض قانون نوسازی و عمران شهری مکلفند با مراجعه به بانک فرمهای مربوط را تکمیل و عوارض مقرر را پرداخت و رسید دریافت دارند.

ماده ۱۲ - شهرداری مکلف است مندرجات رسید را رسیدهای پرداخت عوارض را با شناسنامه املاک تطبیق و ظرف ۱۵ روز از تاریخ پرداخت نسبت به صدور برگ مفصلا حساب اقدام کنند و در صورتی که مودی برای دریافت آن مراجعه ننماید وسیله پست سفارشی برای او ارسال دارد. در اوراق مفصلا حساب باید صریحا قید شود. (این مفصلا مربوط به عوارض قانون نوسازی و عمران شهری است)

ماده ۱۳ - شهرداری مکلف است در هر مورد و در هر موقعی که نتیجه ممیزی طبق مقررات مواد ۷ و ۸ قانون قطعیت پیدا می‌کند طبق مقررات زیر نسبت به وصول عوارض اقدام نماید.

الف - در مورد املاکی که نتیجه ممیزی آنها در مهلت مقرر در ماده ۱۰ قانون قطعی شده است. قطعیت و مبلغ عوارض و تاریخ انقضا مهلت پرداخت و عواقب عدم پرداخت با ارسال نامه وسیله پست به مودیان اعلام می‌شود هرگاه پس از پایان مهلت مقرر در ماده ۱۰ قانون عوارض متعلقه پرداخت نشود ظرف دو ماه مشخصات مودیان ضمن فهرست و یا فهرست هایی برای قطع برق و گاز به موسسات مربوطه فرستاده می‌شود و پس از انقضای مدت ششماه مذکور در ماده ۱۴ قانون علیه مودیانی که عوارض متعلقه را پرداخت نکرده‌اند اجراییه صادر خواهد شد.

ب - در مورد املاکی که نتیجه ممیزی آنها پس از پایان مهلت مقرر در ماده ۱۰ قانون قطعی می‌گردد.

۱- در صورتی که تاریخ قطعی شدن ظرف شش ماه پس از پایان مهلت مقرر در ماده ۱۰ قانون باشد قطعیت و عواقب عدم پرداخت بر طبق بند الف به مودیان اعلام می‌گردد و تا پایان شش ماه مذکور مهلت داده می‌شود که عوارض مربوط را بپردازند و هرگاه تاریخ اعلام تا پایان شش ماه کمتر از ۱۵ روز باشد مهلت ۱۵ روز خواهد بود.

۲- در صورتی که تاریخ قطعی شدن پس از انقضای شش ماه مذکور در ماده ۱۴ قانون باشد قطعیت طبق بند الف به مودیان اعلام می‌گردد و فقط ۱۵ روز به آنان مهلت داده می‌شود که عوارض مربوطه را پرداخت نمایند. شهرداری همراه با اقدامات مذکور مشخصات مودیانی را که عوارض املاک خود را نپرداخته‌اند در اجرای ماده ۱۲ قانون به موسسات برق و گاز تسلیم و بر طبق ماده ۱۴ قانون به صدور اجراییه مبادرت خواهد کرد.

ماده ۱۴ - نسبتی از قیمت هر ملک که در هر شهر با توجه به مقتضیات و شرایط خاص اقتصادی مآخذ دریافت عوارض قرار می‌گیرد با کسب نظر شهردار و استاندار یا فرماندار کل بنا به پیشنهاد وزارت کشور و تصویب کمیسیون مرکب از وزیر کشور و وزیر اقتصاد و مدیرعامل سازمان برنامه [۱] تعیین می‌شود و ملاک عمل قرار می‌گیرد.

ماده ۱۵ - اجرای مدلول این آیین نامه موکول به تعیین نسبی از قیمت ملک که مآخذ دریافت عوارض خواهد بود از طرف کمیسیون مذکور در ماده ۱۴ و انتشار آگهی از طرف شهرداری می‌باشد.

ضوابط بهای اراضی و ساختمان‌ها و مستحدثات

موضوع ماده ۴ قانون نوسازی و عمران شهری

مصوب ۱۳۶۴/۵/۲

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۶۴/۵/۲ بنا به پیشنهاد شماره ۹۷۴۹/۳۰۴۷۰/۳۴/۱۳ مورخ ۶۳/۱۲/۱۳ وزارت کشور و موافقت نامه‌های شماره ۲۰/۲۱۴۸/۲۶۶۶۸ وزارت امور اقتصادی و دارائی و شماره ۱/۸۰۳۹ وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد ماده ۴ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب سال ۱۳۴۷ تصویب نمودند.

۱- بهای اراضی موضوع ماده ۴ قانون نوسازی و عمران شهری به مأخذ ارزش معاملاتی سال ۱۳۶۳ که توسط کمیسیون مقرر در تبصره ۲ ماده ۴۳ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۴۵ و اصلاحیه‌های بعدی آن تعیین گردیده است برای سال ۱۳۶۴ به عنوان سال پایه با تخفیف ۵۰٪ مشروط به اینکه قیمت حاصل از تخفیف کمتر از بهای مصوب سال ۱۳۶۲ موضوع تصویب نامه شماره ۱۲۵۱۲ مورخ ۱۳۲۶/۱/۳۱ هیأت وزیران و نیز ۵۰٪ بیشتر از بهای فوق نباشد و بهای سال ۱۳۶۵ لغایت سال ۱۳۶۸ هر سال به ترتیب با افزایش ۱۰٪ نسبت به سال قبل ملاک عمل و مبنای محاسبه جهت وصول عوارض نوسازی کلیه شهرهای مشمول ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری قرار گیرد.

ضمناً شهرهائی که در آینده مشمول ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری خواهند شد در سال شمول تا پایان سال ۱۳۶۸ مشمول مقررات فوق خواهند بود. تبصره ۱- اراضی که در شهرها برای آن ارزش معاملاتی تعیین نگردیده است و یا املاک پشت جبهه‌ای که در اثر طرح‌های جدید شهرداری بر معبر جدید

الاحداث واقع می‌شوند و در ارزش معاملاتی قیمتی برای آن معبر پیش بینی نشده است بهای آن مطابق بالاترین ارزش معابر هم عرض موجود در منطقه و در صورت عدم وجود معبر هم عرض در منطقه مربوط به بالاترین ارزش معابر هم عرض مناطق همجوار محاسبه گردد.

تبصره ۲ - در شهرهائی که ارزش معاملاتی سال ۱۳۶۳ تعیین نگردیده است آخرین مصوبه قبل از سال مذکور ملاک عمل قرار گیرد.

۲- ضوابط بهای ساختمان‌ها و مستحدثات به شرح چهار برگ جداول و توضیحات پیوست که ممهور به مهر وزارت کشور می‌باشد برای کلیه شهرهای مشمول ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری از اول سال ۱۳۶۴ به مدت پنج سال ملاک عمل جهت وصول عوارض نوسازی قرار گیرد.

ضوابط تعیین بهای ساختمان‌ها و مستحدثات موضوع ماده ۴ قانوننوسازی و عمران شهری

نوع دیوار ساختمان (اسکلت)	نوع سقف	بهای هر مترمربع ساختمان‌ها و مستحدثات موضوع ماده ۴ قانون نوسازی و عمران شهری سال‌های ۱۳۶۲ لغایت ۱۳۶۶
اسکلت خشت خام یا گلی	ضریبی خشتی	۷۰۰ ریال
اسکلت خشت خام یا گلی	چوبی	۷۵۰ ریال
اسکلت خشت خام یا گلی	شیروانی	۱۰۰۰ ریال
اسکلت خشت خام یا مخلوط آجر با سنگ لاشه	هر نوع سقف به استثنای شیروانی و تیرآهن	۱۲۰۰ ریال
اسکلت خشت خام یا مخلوط آجر یا سنگ لاشه	شیروانی یا تیرآهن	۱۵۰۰ ریال
اسکلت آجر یا بلوک سیمانی یا سنگ لاشه	هر نوع سقف به استثنای شیروانی و تیرآهن	۱۸۰۰ ریال

اسکلت آجر یا بلوک سیمانی یا سنگ لاشه	شیروانی یا تیرآهن	۱۲۰۰ ریال
اسکلت چوب	سقف صاف یا شیبدار	۲۵۰۰ ریال
اسکلت آجر یا بلوک سیمانی یا سنگ با ستون‌های وسطای فلزی	هر نوع سقف	۳۵۰۰ ریال
اسکلت آجر یا ستون‌های وسطای فلزی یا بتونی	هر نوع سقف	۵۰۰۰ ریال
از سه طبقه به بالا		
اسکلت فلزی	هر نوع سقف	۶۰۰۰ ریال
اسکلت فلزی بیش از چهار طبقه	هر نوع سقف	۸۰۰۰ ریال
اسکلت با قطعات پیش ساخته چوبی	هر نوع سقف	۸۷۵۰ ریال
اسکلت پیش ساخته بتون آرمه	هر نوع سقف	۱۱۵۰۰ ریال
اسکلت بتن آرمه	هر نوع سقف	۱۲۵۰۰ ریال
الف: انبارها (با دهانه بیش از ۴ متر) با اسکلت آجری یا بلوک سیمانی یا سنگی	خرپای چوبی	۱۲۰۰ ریال
با اسکلت آجری یا بلوک سیمانی یا سنگی	خرپای فلزی	۲۵۰۰ ریال
با اسکلت فلزی و مصالح بنائی	خرپای فلزی	۳۰۰۰ ریال
با ستون‌های بتون آرمه و مصالح بنائی	هر نوع سقف	۴۰۰۰ ریال
با اسکلت پیش ساخته سوله و یا مشابه و مصالح بنائی	سقف شیبدار	۴۸۰۰ ریال

۲۶۰۰ ریال	هر نوع سقف	ب: سالن‌ها (با عرض بیش از ۸ متر) با مصالح بنائی: آجر با سنگ یا بلوک سیمانی
۴۸۰۰ ریال	هر نوع سقف	با اسکلت فلزی یا ستون‌های بتون آرمه
۱۱۰۰ ریال	هر نوع سقف	ج: آشپخانه‌ها و سایبان‌ها با پایه‌های فلزی یا ستون‌های بتون آرمه
۱۸۵۰ ریال	هر نوع سقف	با پایه‌های فلزی یا ستون‌های بتون آرمه

د: مستحدثات (که قیمت آنها به بهای ملک افزوده خواهد شد) چاه عمیق با لوله و لوازم و جدار و تأسیسات (قابل بهره‌برداری) مجموعاً ۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال
گلخانه که خارج از ساختمان قرار گیرد با هر نوع مصالح بیش از ۳۰ مترمربع از قرار هر مترمربع ۱۲۰۰ ریال
استخر بیش ۶۰ مترمکعب حجم با هر نوع مصالح (قابل استفاده) از قرار هر مترمکعب ۲۰۰۰ ریال
ه: اضافه بهای تأسیسات مشروحه زیر که به قیمت‌های ساختمان افزوده خواهد شد در صورتی که ساختمان دارای حرارت مرکزی شوفاژ باشد از قرار هر مترمربع ۱۱۵۰ ریال
در صورتی که ساختمان دارای دستگاه تهویه مطبوع (گرمایشی و خنک کننده) باشد از قرار هر مترمربع ۱۴۰۰ ریال
در صورتی که ساختمان دستگاه خنک کننده مرکزی داشته باشد از قرار هر مترمربع (کولرهای آبی جزو دستگاه خنک کننده مرکزی نمی‌باشد) ۱۳۰۰ ریال
در صورتی که ساختمان دارای آسانسور باشد از قرار هر مترمربع ۱۰۰۰ ریال

توضیحات

مساحت موتورخانه شوفاژ و تهویه مطبوع و محل مخزن گازوئیل مربوط و استخرهای کمتر از شصت متر مکعب و گلخانه‌های کمتر از سی مترمربع و زیرزمین‌هایی که غیرمسکونی (منظور اینکه غیرقابل سکونت و فاقد سرویس بهداشتی) باشد و مورد استفاده کار و پیشه نباشد در احتساب عوارض نوسازی منظور نمی‌گردد.

بهای ساختمان انبارهایی که دهانه آنان کمتر از ۴ متر می‌باشد براساس ضوابط ساختمان‌های مشابه محاسبه خواهد شد.

طبقه یک از روی سقف زیرزمین شروع می‌شود.

منظور از شیروانی مذکور در ضوابط فوق سقفی است که خرابای آن از چوب یا فلز و پوشش آن آهن سقفی یا سفال یا ایرانیت و یا انواع مشابه ایرانیت باشد.

به قیمت هر مترمربع ساختمان‌هایی که دارای نمای لوکس می‌باشند مبلغ ۱۲۵۰ ریال افزوده خواهد شد. نمای لوکس عبارت است از:

۱- انواع سنگ‌های پلاک

۲- آجر لعابی و یا آب ساب یا شیشه داری شده و نظایر آن

۳- انواع سرامیک و نظایر آن با ابعاد مختلف

۴- انواع نماهای لوکس فلزی و شیشه‌ای

توضیح: در صورتی نمای ساختمان لوکس شناخته می‌شود که بیش از نصف مساحت‌های ساختمان از مصالح لوکس ساخته شده باشد. ضمناً مساحت درب و پنجره و همچنین نمای حیاط خلوت جزو مساحت نما محسوب نمی‌شود.

بهای ساختمان و مستحدثات موضوع ضوابط فوق بایستی مطابق جدول ضرایب تعدیل منفی مشروحه صفحه چهار در کلیه شهرهای مشمول ماده ۲ قانون نوسازی از طرف شهرداری‌ها ملاک عمل قرار گیرد.