

اطلاعیه اعلان عمومی عوارض و بهای خدمات شهرداری نجف شهر در سال ۱۴۰۳

به اطلاع شهروندان محترم شهر نجف شهر می رساند در راستای اجرای ماده ۵۷ قانون شهرداریها و به استناد تبصره ۳ ماده ۲ قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری ها و دهیاری ها مصوب سال ۱۴۰۱ و ماده ۲۱ و ۲۷ دستورالعمل اجرایی شماره

۲۰۲۸۶۵ مورخ ۱۴۰۲/۹/۲۸وزیر محترم کشور، بندهای ۹، ۱۶ و ۲۶ ماده ۸۰ و ماده ۸۵ قانون تشکیلات،وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور وانتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ واصلاحات بعدی آن، تعرفه عوارض محلی شهرداری نجف شهر

برای سال ۱۴۰۳ پس از تهیه و تقدیم لایحه مربوطه در شهرداری و تصویب توسط شورای محترم اسلامی شهر طبق مصوبه شماره ۸۳ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۱۸ به تأیید کمیته تطبیق شهرستان ۱۴۰۲/۴/۱۵ - ن تاریخ ۱۴۰۲/۱۱/۳۰ رسیده است .

این اطلاعیه به منظور اعلان عمومی می باشد .

روابط عمومی شهرداری و شورای اسلامی شهر نجف شهر

فهرست تعرفه عوارض ، بهای خدمات و سایر منابع در آمدهای پایدار شهرداری نجف شهر ۱۴۰۳

نکته: عوارض محلی که توسط شهرداری پیشنهاد و توسط شورای اسلامی تصویب و پس از رعایت تشریفات قانونی توسط شهرداری باید وصول گردد به شرح ذیل می‌باشد:

عوارض زیر بنا (احداث اعیانی) از نوع مسکونی بصورت تک واحدی

| ردیف | شرح | نحوه محاسبه عوارض هر مترمربع |
|------|---|------------------------------|
| ۱ | تا زیر بنای ۶۰ متر مربع | 3/75P |
| ۲ | مازاد بر ۶۰ مترمربع تا زیر بنای ۱۰۰ متر مربع | 4/5P |
| ۳ | مازاد بر ۱۰۰ مترمربع تا زیر بنای ۱۵۰ متر مربع | 5/5P |
| ۴ | مازاد بر ۱۵۰ مترمربع تا زیر بنای ۲۰۰ متر مربع | 6P |
| ۵ | مازاد بر ۲۰۰ مترمربع تا زیر بنای ۳۰۰ متر مربع | 5/5P |
| ۶ | مازاد بر ۳۰۰ مترمربع تا زیر بنای ۴۰۰ متر مربع | 5/75P |
| ۷ | مازاد بر ۴۰۰ مترمربع تا زیر بنای ۵۰۰ متر مربع | 5P |
| ۸ | مازاد بر ۵۰۰ مترمربع تا زیر بنای ۶۰۰ متر مربع | 5/25P |
| ۹ | از زیر بنای ۶۰۰ متر مربع به بالا | 5/5P |
| ۱۰ | زیرزمین | 3P |

عوارض صدور مجوز حصار کشی یا دیوارکشی

| ردیف | نوع حصار کشی یا دیوار کشی به ازای هر متر طول | ماخذ و نحوه محاسبه عوارض |
|------|--|--------------------------|
| ۱ | حصارکشی | T.7/75.P |
| ۲ | حصار سطح اشغال بنای احدائی کمتر از ۳۰درصد مساحت عرصه | T.6.P |

P: قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات بعدی

Z: ضریب تصویبی شورای اسلامی شهر

T: طول حصارکشی به ارتفاع۲/۵متر

۱- در زمانی که مالکین صرفا درخواست احداث دیوار در ملک را دارند، یا در زمان درخواست صدورپروانه ساختمانی سطح اشغال بنای احدائی کمتر از ۳۰درصد مساحت عرصه باشد عورض حصار کشی اخذ میگردد. عوارض صدور مجوز حصارکشی از سوی شهرداری با ارائه سند مالکیت رسمی و با درخواست مالک انجام می‌پذیرد. برای زمینهای زراعی، باغی و کشاورزی، و سایر واقع در حریم شهر، حصار کشی طبق استعلام از مراجع قانونی مربوطه یا طرح‌های مصوب اقدام می‌گردد.

۲. ارتفاع مجاز برای دیوارکشی یا فنس و یا نرده برابر ضوابط شهرسازی خواهد بود.

عوارض پذیره صدور پروانه و یا صدور مجوز برای هتل ها و اماکن گردشگری و

تفریحی ، تالارها ومسافرخانه ها

الف : ضوابط و مقررات :

بند ۱ : به استناد ماده ۸ قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی مصوب ۱۳۷۰/۷/۷ عوارض پذیره صدور پروانه برای هتل ها و اماکن گردشگری و مسافرخانه ها برابر بخش صنایع خواهد بود.

بند ۲ : با توجه به لزوم حمایت از صنعت گردشگری، عوارض فضاهای تجاری داخل ساختمان اصلی هتل برابر این تعرفه خواهد بود.

بند ۳ : در محاسبه عوارض فوق چنانچه زمینی دارای چند بر باشد، قیمت منطقه ای گران ترین بر ملک مشرف به معبر محاسبه خواهد شد.

بند ۴ : زمان وصول عوارض : هنگام صدور پروانه ساختمانی و هنگام تمدید پروانه ساختمانی از مالک اخذ می گردد.

بند ۵ : مدت تعلق عوارض : این عوارض یک بار از مالک اخذ می گردد.

بند ۶ : سطح اشغال و تراکم ساختمانی هتل ها توسط کمیته فنی طرح هادی تعیین می شود.

| ردیف | عنوان تعرفه عوارض | عوارض هر متر مربع |
|------|--|-------------------|
| ۱ | عوارض پذیره صدور پروانه و یا صدور مجوز برای هتل ها و اماکن گردشگری ، تالارها ومسافرخانه ها به ازای هر متر مربع | 4P |
| ۲ | فضاهای تجاری خارج از ساختمان اصلی هتل | 6P |

عوارض خدمات شهر

به منظور حفظ و نگهداری و افزایش سطوح فضای سبز و هم چنین افزایش توان تجهیزاتی جهت حفظ شهر از نظر خدمات ایمنی و آتش نشانی عوارض ذیل طبق جدول ذیل وصول می‌گردد.

| ردیف | شرح | محاسبه عوارض |
|------|--|---|
| ۱ | عوارض آتش‌نشانی به هنگام صدور پروانه ساخمانی برای کلیه کاربری‌ها | معادل چهار درصد از عوارض زیر بنا ساختمانی |

| ردیف | طبقات | تجاری ۱ |
|------|-------------|--|
| ۱ | همکف | $8/5P\left(1+\frac{L-L_1}{10+h-h_1}\right)10$ |
| ۲ | زیرزمین | $5P\left(1+\frac{L-L_1}{10+h-h_1}\right)10$ |
| ۳ | اول | $6/75P\left(1+\frac{L-L_1}{10+h-h_1}\right)10$ |
| ۴ | دوم | $5P\left(1+\frac{L-L_1}{10+h-h_1}\right)10$ |
| ۵ | سوم به بالا | $4/5P\left(1+\frac{L-L_1}{10+h-h_1}\right)10$ |
| ۶ | انباری | $4/5P\left(1+\frac{L-L_1}{10+h-h_1}\right)10$ |
| ۷ | نیم طبقه | $4/5P\left(1+\frac{L-L_1}{10+h-h_1}\right)10$ |

عوارض برای ارزش افزوده تغییر کاربری یا تبدیل (پیلوت، پارکینگ و مسکونی)

عوارض بر ارزش افزوده تغییر کاربری

| ردیف | شرح | مبلغ عوارض |
|------|-----------------------------------|------------|
| ۱ | تغییر کاربری از پیلوت به مسکونی | P×S×2/5 |
| ۲ | تغییر کاربری از پیلوت به تجاری | P×S×6 |
| ۳ | تغییر کاربری از مسکونی به تجاری | P×S×10 |
| ۴ | تغییر کاربری از پارکینگ به مسکونی | P×S×۲/۴ |

P: قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات بعدی

Z: ضریب تصویبی شورای اسلامی شهر

S: مساحت تغییر کاربری یافته

۱- عوارض بر ارزش افزوده تغییر کاربری‌ها جدول فوق پس از تصویب کمیسیون ماده ۵ قابل وصول می‌باشد.

P: قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات بعدی

Z: ضریب تصویبی شورای اسلامی شهر

عوارض تجدید پروانه ساختمانی

الف : ضوابط و مقررات :

۱.پروانه های ساختمانی که تاریخ اتمام عملیات ساختمانی درج شده در پروانه ساختمانی به اتمام رسیده است درصورت عدم شروع عملیات ساختمانی طبق نظر مهندس ناظر ، در صورتی که ضوابط طرح های توسعه شهری تغییر نموده و با پروانه صادره مغایرت داشته باشد با مد نظر گرفتن کلیه شرایط این بند پروانه قبلی غیر قابل اجرا بوده و پروانه جدید صادر می گردد .

بند ۲: مالک می بایست جهت شروع عملیات ساختمانی پروانه ساختمانی مجدد که با ضوابط جدید طرح های توسعه شهری تطبیق داده شود و در صورت مغایرت اصلاح گردد را از شهرداری اخذ نماید .

بند ۳: نحوه محاسبه عوارض : عوارض پروانه به نرخ روز طبق عوارض مصوب در دفترچه تعرفه عوارض محاسبه و پس از کسر پرداختهای قبلی مابه التفاوت از مالک اخذ می گردد .

بند ۴:در مواردی که مودی درخواست اصلاح پروانه ساختمانی را داشته باشد صرفا عوارض زیر بنای مازاد بر پروانه به نرخ روز طبق عوارض مصوب در دفترچه تعرفه عوارض محاسبه و وصول می گردد.

بند ۵: مالکینی که در زمان دهیاری از دهیاری پروانه ساختمانی دریافت نموده اند و پروانه ساختمانی خود را تمدید نکرده اند پروانه ساختمانی زمان دهیاری توسط شهرداری اخذ شده و پروانه جدید توسط شهرداری برای مالک صادر می گردد و کلیه عوارض صدور پروانه ساختمانی برای زیربنای موجود به نرخ روز محاسبه ومبلغ پرداختی در زمان دهیاری از عوارض زیر بنا (پذیره) کسر و مابه التفاوت از مالک دریافت میگردد.

بند ۶: در صورتی که اسناد و مدارک مثبته مبنی بر پرداخت عوارض دوره دهیاری موجود نبوده و یا توسط مالک سوایقی ارائه نگردد شهرداری ضمن دریافت رضایت مالک اقدام به محاسبه و دریافت کامل عوارض مصوب در دفترچه تعرفه عوارض به نرخ روز می نماید .

عوارض پیش آمدگی مشرف به معبر

این عوارض برای محل‌هایی که در ضوابط طرح تفصیلی مجاز شناخته شده است و همچنین در صورتیکه مالکین بدون مجوز شهرداری برخلاف ضوابط و مقررات شهرسازی و عدم رعایت سیما و منظر شهری مشرف به معابر (کنسول، تراس، بالکن) ایجاد نمایند پرونده تخلف به کمیسیون ماده صد ارجاع در صورتیکه کمیسیون رای بر ابقاء بنا صادر نماید شهرداری ضمن دریافت جریمه عوارض پیش آمدگی مشرف به معبر بشرح ذیل وصول می‌نماید.

| ردیف | شرح | محاسبه عوارض |
|------|--|--------------|
| ۱ | عوارض پیش آمدگی مشرف به معبر در کاربری‌مسکونی | 16/5P |
| ۲ | عوارض پیش آمدگی مشرف به معبر در کاربری تجاری | 21/5P |
| ۳ | عوارض پیش آمدگی مشرف به معبر در بقیه کاربری‌ها | 10/5P |

حداقل مساحت پیش آمدگی یک مترمربع محاسبه می‌شود.

| | |
|------------------|-------------------------|
| شماره ۷۸۰ | شماره ۳۰بهمن۱۴۰۲ |
| شماره ۳۰ | شماره ۷۸۰ |
| شماره ۳۰ | شماره ۷۸۰ |

اطلاع رسانی

عوارض تمدید پروانه‌های ساختمانی

ضوابط و مقررات :

بند ۱: طبق تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب سال ۱۳۴۸ شهردار یها موظفند با رعایت مقررات ملی ساختمان و مقتضیات محلی تاریخ اتمام عملیات ساختمانی را طبق ضوابط مندرج در جدول ذیل در پروانه های صادره درج نمایند .

| ردیف | مساحت زیر بنا (متر مربع) | حداقل زمان اتمام عملیات (ماه) |
|------|--------------------------|-------------------------------|
| ۱ | تا۳۰۰ | ۱۲ |
| ۲ | ۳۰۰-۲۰۰۰ | ۲۴ |
| ۳ | ۲۰۰۰-۵۰۰۰ | ۳۶ |
| ۴ | ۵۰۰۰-۱۰۰۰۰ | ۴۸ |
| ۵ | بیش از ۱۰۰۰۰ | ۶۰ |

بند ۲ محاسبه عوارض : در مواردی که تاریخ اتمام عملیات ساختمانی درج شده در پروانه ساختمانی به پایان رسیده باشد و پروانه ساختمانی صادره با ضوابط طرح های توسعه شهری مغایرت نداشته باشد ، پروانه تمدید می گردد. مالک می تواند با مراجعه به شهرداری و مطابق جدول زیر نسبت به تمدید پروانه ساختمانی اقدام نماید.

| ردیف | تمدید اعتبار | نرخ محاسبه عوارض |
|------|--------------------------------------|---|
| ۱ | سال اول | رایگان |
| ۲ | سال دوم | ۳درصد عوارض صدور پروانه ساختمانی به نرخ روز |
| ۳ | بعد از سال دوم در صورت عدم تکمیل بنا | به ازای هر سال به میزان دو درصدعوارض صدور پروانه ساختمانی به نرخ روز افزایش می یابد تا به بیست درصد عوارض صدور به نرخ روز بالغ گردد |

بند ۳:اگر عملیات ساختمانی طبق نظر مهندس ناظر شروع شده باشد ، علیرغم مغایرت با طرح های توسعه شهری ، طبق این تعرفه تمدید می گردد

بند ۴:املاکی که به دستور مراجع قضایی و شبه قضایی توقیف شده‌اند از این ضوابط مستثنی می باشند .

عوارض بر مشاغل و حرف (براساس نوع شغل،محل استقرار ملک و مساحت)

دایمی و موقت مانند نمایشگاههای فصلی

| ردیف | عنوان تعرفه عوارض | ماخذ ونحوه محاسبه عوارض |
|------|--|--------------------------------|
| ۱ | عوارض حق افتتاح محل کسب | ۱۰۰٪ عوارض کسب |
| ۲ | عوارض تغییر شغل | برابر ۲۰٪ عوارض کسب شغل جدید |
| ۳ | عوارض کسب برای مشاغل و صنوف مشمول و غیر مشمول قانون نظام صنفی | ضریب شغل T×P×S× |
| ۴ | عوارض کسب انباری مجزا از واحد کسبی و بالکن تجاری | ضریب شغل ۵/۰×T×P×S× |
| ۵ | عوارض کسب جایگاه‌های سوخت متعلق یادراجاره‌اشخاص حقیقی یا حقوقی | 500/000 (بیال)×تعداد نازل |
| ۶ | عوارض نقل و انتقال صنوف | ۵۰٪ عوارض کسب |
| ۷ | عوارض سالیانه کسب | عوارض کسب متناسب با نوع هر کسب |

الف : ضوابط و مقررات :

بند ۱ : ضریب شغل براساس نوع شغل و میزان خدماتی که شهرداری بایستی به آنها ارائه نماید تعیین می گردد.

بند ۲ : حداقل مبنای محاسبه عوارض واحد کسبی براساس ضوابط شهرسازی هر شهر تعیین می شود.

بند ۳ : ضریب موقعیت ملک می باشد.

بند ۴ : T: ضریب مساحت واحد کسبی می باشد.

بند ۵ : عوارض سالیانه سایر کاربری ها واقع در جایگاه های سوخت مانند تجاری، خدماتی، پلیس به اضافه ۱۰ و … مطابق جداول مربوطه وصول خواهد شد.

ضریب مساحت واحد شغلی

| ردیف | مساحت واحد شغلی | ضریب مساحت واحد شغلی |
|------|-----------------------|----------------------|
| ۱ | تا ۳۰ مترمربع | 0/6 |
| ۲ | تا ۵۰ مترمربع | 0/7 |
| ۳ | تا ۷۰ مترمربع | 0/8 |
| ۴ | از ۷۰ مترمربع به بالا | 0/9 |

ضریب موقعیت ملک

| ردیف | موقعیت ملک | ضریب موقعیت ملک |
|------|------------------------------|-----------------|
| ۱ | خیابانهای اصلی شهر و میدانها | 0/6 |
| ۲ | سایر خیابانهای فرعی | 0/4 |
| ۳ | کوچه ها و محلات | 0/3 |

عوارض مازاد بر سطح اشغال ومازاد بر طبقات طرح جامع شهری

در صورتیکه مالکین مازاد برسطح اشغال بنا احداث نمایند، باید پرونده تخلف به کمیسیون ماده صد ارجاع گردد. در صورتیکه کمیسیون ماده صد رای بر ابقاء بنا صادر نماید آنگاه شهرداری ضمن دریافت جریمه عوارض مازاد بر سطح اشغال را بشرح ذیل وصول می‌نماید

| ردیف | شرح | محاسبه عوارض |
|------|--|--------------|
| ۱ | به ازای هر مترمربع احداث اعیانی مازاد بر | 14/25P |
| ۲ | سطح اشغال برابر طرح‌های توسعه شهری تراکم مازاد بر طبقات طرح جامع شهر | 21/5P |