رضا نصر اصفهانی <sup>۱</sup> الهام مومنی <sup>۲</sup>

## بررسی وضعیّت مطلوب درآمدی برای شهرداری (مورد مطالعه شهر اصفهان)

#### چکیده

در این مقاله از دیدگاه نظریه پردازی ، وضعیت مطلوب درآمدی برای شهرداری ، مورد مطالعه قرار گرفته است ، ترکیب موجود درآمد شهرداری، بررسی مسائل و معضلات ناشی از این ترکیب ، معرفی و شبیه سازی اخذ عوارض نوسازی برای تامین مالی هزینه های عمرانی شهرداری به عنوان یک درآمد مطلوب در شهر اصفهان در قسمت دیگری از مقاله مورد بررسی قرار گرفته است.

از نتایج این بررسی می توان به تاثیر ترکیب موجود عوارض بر متغیرهای اقتصادی در شهر، و همچنین مسائل و مشکلات موجود و ریشه یابی علل به اجرا در نیامدن صحیح قانون نوسازی اشاره کرد ؛ بر این اساس می توان گفت: مهمترین دلیل به اجرا در نیامدن قانون نوسازی ، عدم کارشناسی صحیح و به موقع مطابق قانون در تغییر مبنای محاسبه عوارض نوسازی بوده است.

بر اساس محاسبات انجام شده در گذشته عوارض نوسازی بیش از ۲۵ درصد از بودجه عمرانی را پوشش میداده، در صورتی که بـر اساس شاخصهای قیمت و متوسط رشد ۵ درصدی بـه پایـه سال ۱۳۲۹ عوارض در سال ۱۳۸۵ اخذ می شد: در حال حاضر شهرداری اصفهان

۱. دانشجوی دکتری اقتصاد شهری دانشگاه اصفهان و مشاوره مدیریت درآمد شهرداری اصفهان <u>nasresfahani\_reza@yahoo.com</u>

۲. كارشناس حقوق از دانشگاه آزاد اسلامی واحد خوراسگان

www.SID.ir

باید در حدود ۵۰۰ میلیارد ریال از محل عوارض نوسازی در آماد داشته باشاد.

کلید واژها: اقتصاد شهری، شهرداری اصفهان، عوارض نوسازی و عمران شهری.

#### ۱. مقدمه

شهرداری که عمدتاً وظیفه خدمات رسانی به مردم و تولید کالاها و خدمات عمومیمورد نیاز شهر را بر عهده دارد، برای جبران هزینه های خود متکی به منابع درآمدی است که عمدتاً به صورت عوارض از شهروندان اخذ می کند. با نگاه به ترکیب منابع درآمدی شهرداریها، می توان در یک تقسیم بندی کلی درآمدهای وصولی را به عوارض مستمر (یعنی به طور سالیانه دریافت شود)و غیر مستمر تقسیم کرد. از آنجایی که در حال حاضر عمده درآمد شهرداری را عوارض غیر مستمری چون ارزش افزوده تراكم تشكيل مي دهد، تامين مالي از اين طريق نه تنها باعث بالا رفتن سطح قيمتها می شود (در مورد مسکن و زمین شهری) بلکه از منظر اقتصادی اتکای شهرداریها به این عوارض ، مشكلات زيادي را در نوسانات اقتصادي براي تامين مالي اجراي پـروژههـاي عمرانی به وجود می آورد. در این خصوص استفاده از منابع درآمدی کـه بتوانــد از نظــر تامین مالی ظرفیت بالا، مستمر و پایدار برای شهرداری داشته باشد و از منظر اقتصادی نیز مطلوب باشد ضروری به نظر می رسد. مطابق بررسی به عمل آمده یکی از انواع عوارض مستمر و پایدار، عوارض نوسازی و عمران شهری است. که از ظرفیت اقتصادی مناسبی برای تامین منابع مالی شهرداری برخوردار بوده و از نظر عدالت مالیاتی نیز مطلوب به نظر میرسد. ولی متاسفانه در حال حاضر مشکلات اجرایی در محاسبه، نحوه وصول و ضمانت اجرایی اخذ عوارض باعث شده توجه کمی به این منبع مهم درآمدی در شهرداری بشود.

این مقاله ضمن بررسی ترکیب مطلوب درآمدی برای شهرداری ، وضعیت حال حاضر درآمدی شهرداری اصفهان و مشکلات و معضلات ترکیب موجود را مطرح می کند و به عنوان نمونه عوارض عمران و نوسازی شهری را به عنوان نمونه ای از درآمد مطلوب برای تامین مالی هزینه های شهرداری مورد بررسی قرار می دهد.

#### ۲. مبانی نظری بخش عمومی

در چرخه اقتصادی ، قیمت به مثابه چراغ راهنمایی است که جریان تولید و مصرف کالاها و خدمات را تنظیم می کند. نظام قیمت در مواردی همراه با ضعف می باشد که در علم اقتصاد معروف به موارد شکست بازار است. برای برطرف کردن موارد مطرح شده تشکیل بخش عمومی مطرح می شود، تا با اتکا به منابع مالی جذب شده از طریق حقوق شهروندی اقدام به تولید کالاها و خدمات مورد نیاز که در نظام قیمت تولید نمی شود بیر دازد.

بر این مبنا در شهرها نهادی به عنوان شهرداری تشکیل شد. در ابتدا وظایفی همچون حفظ امنیت شهرها، نظافت محیطهای زندگی و ... از وظایف آن بود و شهرداری برای انجام وظایف محوله عوارض از شهروندان اخذ و برای مصارف شهر هزینه می کرد. با گسترش روزافزون شهرهاو نیازهای شهروندان برای خدمات شهری و ارائه خدمات به اقشار کم درآمد وظایف شهرداریها در سه بعد گسترش پیدا کرد:

۱. لزوم ارائه خدمات رفاهی به اقشار پایین درآمدی ؟

۲. اتخاذ سیاستهای مالی و دخالت در تقاضا برای به حرکت درآوردن بخش خصوصی ؟

۳. تصدی گری برخی فعالیتها .

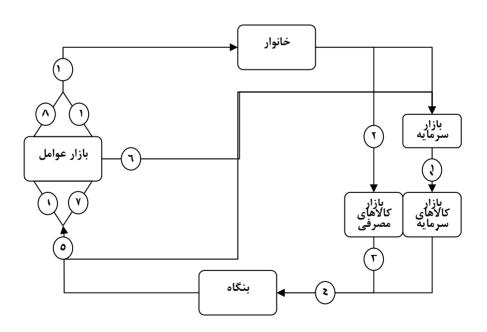
پس از جنگ جهانی دوم و همگام با ارائه نظریات جدید اقتصادی مانند دولت رفاه و دولت توسعه ، شهرداریها نیز از این چرخه دور نماند نه و وظایف توسعه و توزیع عادلانه تر امکانات در میان شهروندان بر عهده این نهاد گذشته شد. شهرداریها برای تامین مالی وظایف محوله با توجه به ظرفیتهای اقتصادی شهرها (با تصویب انجمنهای شهر و یا مراجع قانونی دیگر از راههای گوناگون ) اقدام به دریافت عوارض و مالیاتهای محلی از شهروندان کردند.

این فرآیند در ایران با تشکیل نهادهایی به عنوان بلدیه و گسترش آن به عنوان شهرداری دنبال شد. تجربه سالهای اخیر نشان داد که گاه دریافت عوارض از شهروندان، اقتصاد شهرهای ایران را با مشکلات فرآوانی همچون افزایش قیمت و ... مواجه کرد. در جهت کاهش و یا به حداقل رساندن اثرات نامطلوب دریافت عوارض، لازم است و پژگیهای الگوی مطلوب عوارض برای شهرداریها مورد بررسی قرار گیرد.

یکی از معمولی ترین روشهای تامین مالی بخش عمومی اخذ عوارض می باشد که در واقع برداشت شهرداری از منابع بخش خصوصی بوده بدون آنکه تعهد در جهت باز

پرداخت داده شود. عوارض ، نوعی تحمیل اجباری است که از منظر اقتصادی موجب تاثیرات زیادی در چرخه اقتصادی میشود. در شکل شماره (۱) چرخه اقتصادی و نقاطی که به صورت بالقوه می تواند پایه اخذ عوارض و مالیات محلی قرار گیرد ترسیم شده است.

شكل شماره (١) چرخه اقتصادى شهر و نقاط بالقوه مالياتى



در این چرخه انواع عوارض را می توان به سه دسته تقسیم نمود.

۳۱۵

 ۱. عوارض بر بازار مصرف یا بازار عوامل ۲. عوارض بر فروش یا خرید ۳. عوارض بر خانوار یا بنگاه

### جدول شماره(۱) توزیع پایه های مالیاتی در چرخه اقتصادی

| بر خانوار |                              | نگاه   | بر ب                                     | عوارض              |                              |
|-----------|------------------------------|--|--|--------------------|------------------------------|
| خريدار    | فروشنده                      | خريدار   | فرو شنده                                 | عوارض              |                              |
| بر مخارج  | -                            |  | بر خرده<br>فروشی<br>بر ارزش<br>افزوده(۳) | همه<br>محصولات     | در بازار<br>محصولات<br>تولید |
| بر بنزین  | _                            | _  | بر سیگار                                 | برخی از<br>تولیدات | نو نید                       |
| -         | بر درآمد<br>(۱)              | ارزش افزوده<br>انواع<br>درآمد(۵)                   | -  | همه عوامل          | در بازار                     |
| -         | بر حقوق<br>و دستمزد<br>(۸) و | بر حقوق<br>پرداختی ، بر<br>سود شرکتها،<br>بر املاک | -  | برخی از<br>عوامل   | عوامل<br>توليد               |

شایان ذکر است که وضع مالیات و عوارض در چرخه اقتصادی همراه با معضلات زیادی است که به نوعی می تواند در وضعیت چرخه ، ناکارایی ایجاد نماید، برای به حداقل رساندن معایب مالیات و عوارض وضع شده باید دارای ویژگیهای زیر باشد:

- ١. توزيع بار عوارض وضع شده بايد عادلانه باشد؛
- ۲. عوارض باید به گونه ای انتخاب شود که حداقل مزاحمت برای تصمیمات اقتصادی ایجاد کند؛
  - ۳. به سایر اهداف اقتصادی کمک کند(سرمایه گذاری)؛
- داههای استفاده از سیاستهای مالی برای حصول به هدفهای تثبیت و رشد اقتصادی را تسهیل کند؛
  - ٥. شفاف و روشن باشد؛
  - ٦. هزينه اداره و دريافت عوارض و ماليات بايد حداقل باشد.

عادلانه بودن توزیع بار عوارض یکی از اصول اساسی بوده که به صورت زیر تعریف می شود:

هر فرد به تناسب استفاده از خدمات عمومی باید عوارض پرداخت کند. در ادبیات اقتصادی به این مورد اصل منفعت ی گویند که اولین بار آدام اسمیت در کتاب شروت ملل به آن اشاره کرده است. یکی از مشکلات در این بحث چگونگی محاسبه میزان استفاده از خدمات عمومی می باشد. مورد دیگر ، عدالت افقی و عمودی بوده که در تعریف عدالت افقی یعنی افراد با توانایی یکسان به یک میزان عوارض بدهند و عدالت عمودی به این معنی است که افراد با توانمندی بالاتر عوارض بیشتری را باید بدهند.

پایه های اخذ عوارض یکی از مباحث اساسی است که باید در مورد آن بررسی شود. این پایه می تواند مصرف، درآمد، سود و یا دارایی و ثروت باشد.

در این مقاله عوارض بر دارایی مورد بررسی قرار گرفته است.

#### ۳. عوارض بر دارایی

این پایه یکی از پایه های متداول مالیاتهای محلی می باشد. دارایی هر فرد مبنای دریافت مالیات و عوارض است ؛ مثلا مالیات بر املاک ، یعنی هر فرد به تناسب املاکی که دارد بر اساس ممیزی که انجام می گیرد باید عوارض به بخش عمومی بپردازد.

مبنای محاسبه عوارض بر دارایی افزایش ارزش دارایی (املاک) به سبب ارائه خدمات شهری می باشد. مالک قسمتی از اضافه ارزش ایجاد شده را به طور مستمر به شهرداریها می پردازد. مثلا در صورتی که خدمات ارائه شده در منطقه "الف" بیشتر از منطقه "ب" باشد، این اختلاف در ارزش بالاتر خانه های منطقه "الف" انعکاس پیدا می کند پس صاحبان خانه های منطقه "الف" از خدمات بیشتری استفاده می کنند در نتیجه باید عوارض بیشتری پرداخت کنند(ماسگره و ماسگره ، ۱۳۶۹).

از دیگر مزایای استفاده از مالیات بر دارایی نبود آمار و اطلاعات از فعالیتهای اقتصادی افراد می باشد . این مشکلات در کشورهای جهان سوم که سیستمهای اطلاعاتی ضعیف دارند بیشتر خود را نشان می دهد. بالعکس پایه دارایی یا ثروت از نظر محاسبه توانایی پر داخت می تواند مفید باشد (اداه مالیاتهای آمریکا ۱۹۷۲).

در استفاده از این پایه نکات دیگری نیز باید رعایت شود: در گام اول فقط برای مستغلات تجاری باید عوارض وضع کرد ؛ دوم باید بر خالص ثروت هر فرد و نه بر ارزش ناخالص دارایی آنها عوارض وضع شود(اداه مالیاتهای آمریکا ،۱۹۷۲) . سوم نرخ آن باید به صورت یکنواخت(یکسان) وضع شود. چهارم در ممیزی ارزش دارایی باید اصل ارزیابی همه جانبه رعایت شود و در نهایت ترتیب ممیزی هر چند سال یک بار باید تجدید گردد.

مالیات بر ثروت می تواند از نظر اجتماعی نیز به صورت وضع مالیات تصاعدی بر ثروت و نه بر درآمد یک ابزار مناسب باشد (هنری ، ۱۹۹۲).

### ٤. نگاهی به مالیات بر املاک در امریکا

در امریکا عوارض و مالیتهای محلی بر املاک و مستقلات ۱۱٪ از بودجه شهرداریها را به خود اختصاص داده است و یکی از مهمترین منابع درآمدی برای شهرداری می باشد (گزارش مالی دولت آمریکا ، ۱۹۷۵–۷۹).

۱. ممیزی به معنی محاسبه ارزش دارایی توسط بخش عمومی(دولت محلی، شهرداری و...)
 می باشد.

| ٥٠,٠٤٠ |                 | جمع کل   |
|--------|-----------------|--|
|        | 74,944          |  |
|        |                 | کل تجاری                                       |
|        | Ψ,V0Λ           | • موسسات عام المنفعه                           |
|        | 0,9.1           | • مستغلات شخصی                                 |
|        | 11,£10          | ● ساير مستغلات                                 |
|        | 097             | • قطعات مسكوني                                 |
|        | 7,710           | ● مستغلات کشاورزی                              |
|        |                 | تجارى  |
|        | 77,00           | 23 7 3 5                                       |
|        |                 | کل غیر تجاری                                   |
|        | 909             | • مستغلات شخصی                                 |
|        | 7<br><b>4</b> 9 | <ul> <li>قطعات مسكوني</li> </ul>               |
|        | 1,.17           | <ul> <li>مستغلات کشاورزی</li> </ul>            |
|        | ۲۳,٦٨٠          | <ul> <li>مستغلات مسكوني غير كشاورزي</li> </ul> |
|        | ميليون دلار     | غیر تجاری                                      |

جدول (۲)سهم املاک مختلف از کل مالیات بر املاک در آمریکا

ارزش کل املاک ممیزی شده به عنوان مبنا در حدود ۱,۲۱٦ میلیارد دلار گزارش شده است. در صورتی که ارزش بازاری املاک بسیار بالاتر میباشد. بر اساس معیاری تجربی می توان نسبت ۳۳ درصد را برای تفاوت بین ارزش بازار و ممیزی ارائه کرد. شایان ذکر است که از دیدگاه اقتصادی باید بین عرصه و اعیان در ارزش گذاری تفاوت قائل شد.

وضع عوارض بر املاک برای سالمندان سنگین است ؛ یعنی سالمندان که بعضا املاک بیشتر از دیگر رده های سنی دارند از نظر منابع درآمدی محدود می باشند و بعضا برای پرداخت با مشکل مواجه می شوند.

با توجه به موارد مطرح شده می توان گفت مالیات بر املاک در آمریکا بالاترین منبع در آمد برای دولتهای محلی می باشد. سهولت رویت و غیر قابل جابجا بودن املاک و دیگر موارد مطرح شده می تواند ملاک مناسبی برای بررسی فراهم آورد. از طرف دیگر

اعتراضات گسترده مردمی عاملی برای فشار بر دولتهای محلی میباشد. نبرخ مالیات برای خانه های تک خانواده در حدود ۱/۸۹ درصد میباشد و چون سالیانه و مستمر است مبلغ بالایی را در سبد هزینه ها برای خانوارها ایجاد کرده است.

لازم به ذکر است که این مالیات در شرایط تورمی با بالا رفتن قیمت املاک افزایش می یابد ولی درآمدهای خانواده این افزایش را ندارند که دلیلی دیگر برای اعتراضات گسترده مردم در سالهای اخیر بوده است (گروه مشاوران ، ۱۹۸۲).

در مجموع می توان گفت براساس نظریه های اقتصادی ، مالیات و عوارض بر املاک و مسقلات دارای ویژگیهای زیر است:

- ۱. تاثیر چندانی بر افزایش قیمتهای مسکن ندارد؛
  - ۲. مستمر و پایدار است ؛
- ۳. هزینه های وصول آن نسبت به درآمدهای آن کمتر است ؛
  - ٤. محاسبه عوارض بسيار ساده مي باشد؛
- ٥. در وصول عوارض عدالت از نوع افقي و عمودي مورد توجه قرار مي گيرد؛
- آ. می توان با تغییر نرخها در امر سیاستگذاری اقتصادی به عنوان مثال کنترل قیمتهای مسکن -گام بر داشت.

با توجه به ویژگیهای مطرح شده شهرداریها باید برای تامین مالی عوارضی را دریافت کنند که خصوصیات مذکور در آن لحاظ شده باشد و همچنین از پتانسیل خوبی برای تامین مالی برخوردار باشد ؛ به عنوان نمونه یکی از عوارضی که درایران از نظر اقتصادی مطلوب به نظر می رسد و از توان بالقوه و مناسبی برای تامین مالی برخوردار می باشد عوارض نوسازی و عمران شهری می باشد که در سال ۱۳٤۷ به تصویب مجلس رسید است . این عوارض به عنوان یکی از انواع عوارض بر املاک یا دارایی مطرح می باشد که با بررسی اولیه همه مزایای اقتصادی مطرح شده را دارا است.

#### ٥- معرفي عوارض نوسازي به عنوان يک عوارض مطلوب اقتصادي

مطابق قانون نوسازی و عمران شهری عوارضی « بر کلیه اراضی و ساختمانها و مستحدثات واقع در محدوده قانونی شهر وضع شده » و شهرداری مکلف است بر اساس مقررات این قانون عوارض مذکور را وصول و منحصراً به مصرف نوسازی و عمران شهری برساند.

در نگاه قانون این عوارض باید منبع اصلی تأمین هزینه های عمرانی شهر باشد ولی در حال حاضر به دلیل مشکلات اجرایی و نحوه محاسبه و نداشتن ضمانتهای اجرایی لازم سهم کمی را در منابع درآمدی شهرداری به خود اختصاص داده است و شهرداری به عنوان یک منبع درآمدی قابل اتکا به آن نگاه نمی کند، برای بررسی بیشتر قسمتهای از متن قانون در ادامه آمده است (امور حقوقی شهرداری اصفهان ، ماسگر و ماسگر:

ماده ۱. نوسازی و عمران و اصلاحات اساسی و تامین نیازمندیهای شهری و احداث و اصلاح و توسعه معابر و ایجاد پارکها و پارکینگها، توقفگاهها و میدانها و حفظ و نگهداری پارکها و باغهای عمومی موجود و تامین 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 برنامه های اساسی و نقشه های جامع هستند.

ماده ۲. ... بر کلیه اراضی و ساختمانها و مستحدثات واقع در محدوده قانونی شهر عوارض خاص سالانه به ماخذ یک درصد بهای آن که طبق مقررات این قانون تعیین خواهد شد برقرار می شود ...

تبصره ۱. ترتیب ممیزی و تشخیص و طرز وصول عوارض مــادکور و ترتیب تعیــین نسبی از قیمت ملک که در هر شهر با توجه به مقتضیات و شرایط خاص اقتصادی ماخاد در یافت عوارض قرار می گیرد به موجب آیین نامه که از طرف وزارت کشور تنظیم و به تصویب هیات وزیران می رساد تعیین و اجرا خواهاد شاد.

این قانون که قسمتهایی از آن به صورت مستقیم ذکر شده دارای ۳۹ ماده می باشد که در سال ۱۳٤۷ تصویب و از سال ۱۳۴۸ در تهران و از سال ۱۳۴۹ در اصفهان ... به اجرا گذاشته شد.

با توجه به ماده یک در ابتدا شرح وظایف عمرانی برای شهرداری مشخص شده است ( با بررسی به عمل آمده در شهرداری اصفهان وظایف مذکور در حدود ۷۶ درصد از بودجه عمرانی را به خود اختصاص داده است)در ماده دو قانون مذکور محل تامین

۱. جدول شماره (۲) در ضمیمه مقاله

اعتبار وظایف مشخص شده است(با بررسی به عمل آمده در شهرداری اصفهان به طور متوسط سهم عوارض مذکور در بودجه سالانه کمتـر از یـک درصـد مـیباشـد) (نـصر، ۱۳۸۲).

در مواد دیگر قانون می توان معافیتها، ضمانت اجرایی و برخی جریمه ها را دید که همه حاکی از اهتمام قانونگذار در جدی بودن دریافت عوارض مذکور می باشد. به نظر می رسد که قانون گذار ابزارهای لازم را برای دریافت عوارض مذکور که باید به مصرف عمران و آبادانی شهر برسد فراهم کرده است ، ولی در روند زمان این عوارض در شهرداریها بنا به دلایلی فراموش شده است.

در یک نگاه می توان دلایل کوچکی سهم عوارض نوسازی از کل درآمد شهرداریها را موارد زیر عنوان کرد:

- رشد غیر موزون پایه های اخذ عوارض در ۳۰ سال گذشته مطابق رشد
   قیمتها
- کوتاهی مراجع تصمیم گیرنده در مورد تجدید ارزیابی مطابق نظر قانون گذار
- بی توجهی شهرداریها به این عوارض و وصول به موقع آن به دلیل وجود عوارض سهل و وصول
- عدم پیگیری شهرداری در خصوص نپرداختن عوارض و دریاقت از طریق ضمانت اجرایی آن
  - تغییر برخی از مواد قانون به صلاحدید (مانند حق مرغوبیت)
  - زياد بودن سهم عوارض سهل الوصولي همچون ارزش افزوده تراكم
  - فرهنگ سازی غلط در بین شهروندان و عدم کوشش درمورد اصلاح آن

به نظر می رسد که عوارض نوسازی از جنبه های زیر نیاز به بررسی دارد:

- عنوان این عوارض
- ميزان وصول اين عوارض
- بهترین زمان یا زمانهای وصول این عوارض

#### مجموعه مقالات کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری

- نحوه وصول
- مکان یا مکانهای وصول
- نحوه توزیع فیشهای این عوارض
- فرهنگسازی جهت پرداخت این عوارض
- ایجاد ضمانتهای اجرایی برای اخذ این عوارض (در صورت عدم پرداخت توسط شهروندان)
- مبلغ جریمه این عوارض در صورت عدم پرداخت به موقع (نصر، ۱۳۸۱)

بحث و بررسی در مورد دلایل مطرح شده نیاز به مطالعه دیگری دارد:

با توجه به قانون نوسازی و عمران شهری نحوه محاسبه عوارض بر اساس قیمت ممیزی املاک و مستقلات میباشد و نیاز است که هر ٥ سال یک بار ممیزی تجدید شود. در صورتی که در عمل پس از انجام ممیزی اول نحوه ممیزی به قیمتهای منطقه بندی تغییر پیدا می کند و این تغییر صورت گرفته همه ساز و کارهای تعریف شده را تغییر می دهد.

در صورتی که قیمت ممیزی ، صحیح برآورد شود می تواند مبنای محاسبه خوبی برای استفاده از خدمات شهرداری در شهر باشد ؛ به این معنی که یکی از عوامل مهم در قیمت زمین شهری ، خدمات شهرداری می باشد که در اختیار ساکنین قرار داده شده است (دسترسی، خیابان بندی ، ترکیب جمعیتی و ...) . پس می توان گفت که هر چه قیمت زمین بالاتر باشد نشان دهنده استفاده بیشتر صاحبان زمین از خدمات شهرداری می باشد . پس صاحبان باید در تامین مالی شهرداری بیشتر مشارکت کنند و عوارض بیشتری بپردازند، از طرفی در صورتی که عوارض سالانه زمین بالا باشد خود عامل تعدیل کننده قیمت از طریق کاهش تقاضا برای آن است، و بالعکس و در این مورد شهرداری می تواند با سیاستگذاری قیمت زمین شهری را کنترل و متعادل کند .

## ٦. ترکیب منابع در آمدی حال حاضر در شهرداری اصفهان

شهرداری اصفهان دارای ۷۵ کد درآمدی است که از این تعداد تنها در حدود ۵۵ کد فعال و بقیه غیر فعال  $^{7}$  می باشد. در جدول (۲) کدهای فعال درآمدی سهم عملکردی آنها مشخص شده است (نصر ، ۱۳۸۲).

جدول(۲) کدهای درآمدی فعال در شهرداری اصفهان و متوسط سهم عملکرد آنها در ده سال گذشته

| سهم عملكرد |                                       | کد    | 1 .   |
|------------|---------------------------------------|-------|-------|
| (درصد)     | نوع عوارض                             | عوارض | شماره |
| 10,0       | عوارض بر پروانه های ساختمانی          | 17.7  | 1     |
| ٤٩,٨       | عوارض بر ارزش افزوده تراکم            | ١٢٠٣  | ۲     |
| ٤,٤        | عوارض بر تفکیک اراضی                  | 17.8  | ٣     |
| ١,٢        | عوارض بر بالکن و پیش آمدگی            | 17.0  | ٤     |
| ٠,٢        | عوارض بر معاملات غیر منقول            | ١٢٠٦  | ٥     |
| ١,٣٨       | عوارض ۱۰٪ زیر بنا                     | 17.7  | ٦     |
|            | عوارض بر پروانه کسب و پیشه و حق صدور  |       |       |
| ۰,۳        | پروانه                                | 18.4  | ٧     |
| ۰,۰        | عوارض نوسازي                          | 71.1  | ٨     |
| ۲,۲        | عوارض کسر پارکینگ                     | 71.7  | ٩     |
| ٠,٧        | حق آسفالت و لکه گیری و ترمیم حفاریها  | ٣١٠١  | ١.    |
| ۰,۳        | بهای خدمات جمع آوری زباله و نظافت شهر | ٣١٠٦  | 11    |
| ٤, ٠       | خودیاری شهروندان و هدایای دریافتی     | 71.1  | 17    |
| ۸,٦        | عوارض تخلفات ساختماني                 | 77.1  | ١٣    |
| ۰,۳        | دراًمد حق مشرفیت                      | 7٣.٧  | ١٤    |
| ٠,٠٠٢      | جریمه قطع اشجار شهری و غرامتها        | 7٣٠٨  | 10    |
|            | بهای رفع تخلفات ساختمانی شهری و       |       |       |
| ٠,٠٠٨      | غرامتها                               | 7711  | ١٦    |

۱. منظور از کد درآمدی سر عنوان عوارض تعریف شده برای شهرداری میباشد.

۲. منظور از غیر فعال آن دسته از کدهای درآمدی است که هیچ رقمی در آن ثبت نمی شود.

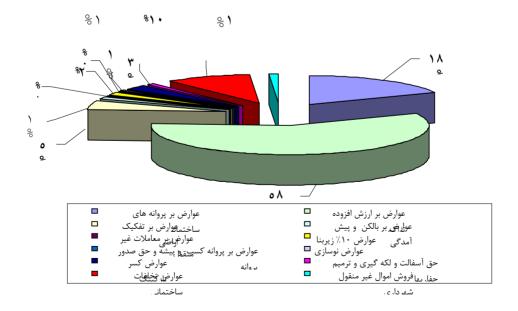
#### مجموعه مقالات كنفرانس برنامه ريزى و مديريت شهرى

| سهم عملکرد<br>(درصد) | نوع عوارض                    | کد<br>عوارض | شماره |
|----------------------|------------------------------|-------------|-------|
| ١                    | فروش اموال غیر منقول شهرداری | ٧٢٠١        | ١٧    |
| 17,71                | ساير                         |             | ١٨    |
| 1                    | جمع                          |             |       |

مأخذ: مديريت درآمد شهرداري مركزي اصفهان و يافته هاي گروه تحقيق

همچنین در نمودار (۱) به ترتیب سهم عملکرد کدهای درآمدی فعال در شهر داری اصفهان مشخص شده است.

نمودار(۱) متوسط سهم کدهای در آمدی فعال شهرداری اصفهان در سالهای 1۳۸-1۳۷



همانطور که در جدول و نمودار (۱) ملاحظه می شود، پراکندگی توزیع درآمدها در بین کدهای درآمدی بسیار زیاد است، به طوری که پنج کد ۱۲۰۲ (عوارض بر پروانه های ساختمانی)، ۱۲۰۳ (عوارض بر ارزش افزوده تراکم)، ۱۲۰۶ (عوارض بر تفکیک اراضی)، ۲۱۰۲ (عوارض کسر پارکینگ) و ۱۳۰۱(عوارض تخلفات ساختمانی) حدود ۸۰ درصد از کل درآمد را تشکیل داده است. به این معنا که در حدود ۸۰درصد از درآمدهای شهرداری از محل ساخت و سازهای جدید در شهر تامین می شود، این نکته در نوسانات اقتصادی ایران و سالهایی که رکود در صنعت ساختمان وجود دارد شهرداری را در تامین مالی پروژه های خود با مشکلات بسیاری مواجه می کند.

ترکیب نامناسب درآمدی می تواند علاوه بر مشکل مطرح شده دلایل و پیامدهای دیگری نیز داشته باشد که در ادامه به آن اشاره شده است:

- وصول این عوارض تا حدود زیادی سهل الوصولتر از سایر عوارض است. پس تلاش زیر مجموعه شهرداری در این اخذ درآمد موثر نیست.
  - برای وصول عوارض دیگر مطالعه جامعی صورت نگرفته است.
    - استراتژی مشخصی برای وصول عوارض دیگر وجود ندارد.
- توجه بیش از حد به برخی عوارض ، نظیر عوارض ارزش افزوده تراکم،
   موجب توجه کمتر به سایر عوارض شده است.
- در برخی کدها زمینه های لازم برای وصول عوارض وجود ندارد که لازم است ساز و کارهای وصول آنها مورد مطالعه قرار گیرد.
- نمی توان سیستم نظارتی مناسبی برای کنترل بودجه مطرح کرد چرا که عوامل بیرونی بر درآمدها موثر بوده که خارج از کنترل می باشد.

از سوی دیگر این ترکیب ، پیامدهای اقتصادی زیر را به دنبال خواهد داشت:

- برنامه ریزی برای آینده را دچار مشکل خواهد کرد (نصر ، ۱۳۸۱).
- با توجه به وابسته بودن شدید درآمدهای شهرداری اصفهان به امر ساخت و احدهای جدید، فشار برای دریافت عوارض بیشتر از ساخت و ساز با توجه به افزایش هزینه ها هر ساله بیشتر شده و قیمت تمام شده ساخت واحدهای جدید را افزایش می دهد. همچنین به این دلیل که زمینهای اختصاص داده شده

به طرحهای تفصیلی شهر محدود می باشد. دریافت مجوز برای ساخت و ساز نوعی رانت اقتصادی ایجاد می کند و بازار قیمت نهایی بالایی را برای واحدهای جدید ارائه می دهد. با بالا رفتن سطح قیمتها به تناسب قیمت زمین در محدوده های دارای مجوز نیز افزایش پیدا کرده و بر سطح عمومی قیمتها تاثیر می گذارد و همه شهروندان از تورم ایجاد شده متضرر می شوند. در این میان تنها سرمایه گذاران در ساختمان سازی سود می برند.

- با افزایش قیمت زمین شهری ناشی از اخذ عوارض به شیوه موجود هزینه های شهرداری را از این بعد که شهرداری عمده تر ین مصرف کننده زمین در شهر می باشد افزایش می دهد ؛ به این معنا که قیمت تمام شده پروژه های شهری افزایش و به منابع بیشتر درآمدی نیاز است .
- تاثیر عوامل بیرونی و محیطی ارا افزایش خواهد داد. به طور مثال هنگامی که در حدود ۵۸ درصد درآمد مربوط به عوارض بر ارزش افزوده تراکم باشد، تغییر یک سیاست به راحتی ۵۸ درصد درآمد را تحت شعاع قرار می دهد.
- عوارض مستمر و پایداری همچون نوسازی و کسب و پیشه کمتر مورد توجه قرار می گیرد.
- فروش تراکم با هدف جذب درآمد مناطق شهری را با مشکلات ازدحام و پیامدهای آن دچار می کند.
- با توجه به ترکیب فوق ، تصمیم گیری در برنامه ریزی شهری کاملا تحت تاثیر عوامل بیرونی است .
- ضوابط و مقررات جامع فروش تراکم در چهارچوب استراتژیهای آتی شهرداری تهیه و تدوین نشده است ، لذا مشکلات زیادی را ایجاد می کند.

 ۱. عوامل بیرونی یا محیطی عواملی هستند که در کنترل فرد نبوده و قابل پیش بینی نیستند.
 به عنوان مثال حادثه ۱۱ سپتامبر و تاثیر آن در رکود صنعت گردشگری اصفهان و یا توقف فروش تراکم در تهران و تاثیر آن در افزایش ساخت و ساز در اصفهان .

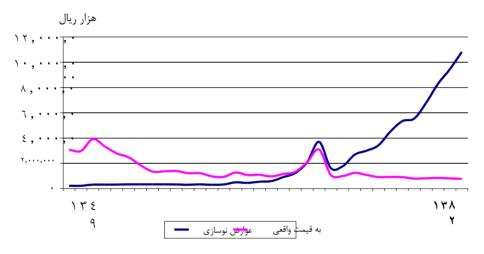
- افزایش عملکرد این عوارض منجر به عدم توجه کافی به وصول سایر عوارض مستمر گردیده است ، در حالی که دریافت عوارض قانونمند ، زمینه فرهنگی و اعتقاد به پرداخت عوارض را در میان شهروندان تقویت می کند.
- با توجه به اینکه عمده درآمدها در چند کد محدود میباشد ، و این منابع به صورت مستمر وجود ندارد محدودیت هر یک از منابع در سالهای آتی ما را مجبور به تعریف منابع جدید درآمدی خواهد نمود که فشارهای اقتصادی زیادی را به شهروندان وارد میسازد. بنابراین لازم است ارقام این منابع محدود به صورت بهینه تعیین شود.
- اتکای درآمد به ساخت و سازهای شهری موجب نداشتن برنامه صحیح ، هدف مند و هماهنگ با سایر برنامههای عمرانی و توسعه شهری شده و امر برنامه ریزی بلند مدت و سیاست گذاری را با مشکل مواجه کرده و درآمد زایی در شهرداری مهمتر از مدیریت صحیح و نظارت برنامهای بر ساخت و ساز شهری شده است.
- توانمندی درآمدی در مناطق مختلف شهر نابرابر بوده و به این دلیل که بودجه مناطق از یکدیگر مستقل است ، مناطق با بافت جدید و مناسب با داشتن درآمدهای بیشتر روند توسعه بیشتری را دارند و مناطق دیگر توسعه کمتری به لحاظ محدود بودن منابع درآمدی داشته اند .
- عمر مفید ساختمان سازی که در برخی کشورهای دنیا تا صد سال نیز ارائه شده ، در ایران کمتر از ۲۰ سال می باشد (در قوانین بانکی ۱۲ سال ).

## ۷. بررسی عوارض نوسازی در شهرداری اصفهان

مطابق قانون در ابتدا هیأتهای ممیّزی برای ارزیابی املاک و .. در شهرها تشکیل شد و ارزش املاک و مستقلات برای دریافت عوارض ارزیابی شد (در اصفهان در سال ۱۳٤۸) و بعد از آن هر ۵ سال یک بار تجدید ارزیابی باید انجام می گرفت . با توجه به بررسی به عمل آمده تجدید ارزیابی در سالهای ۱۳۵۱ و ۱۳۵۵ انجام گرفته ولی با توجه به مشکلات اجرایی بوجود آمده دیگر انجام نشد . به عنوان جایگزین برای تعیین ارزش

زمین قیمتهای منطقه بندی جایگزین آن شد. برای ساختمان نیز روند پیش بینی شده در قانون نوسازی انجام نگرفت. بر این اساس هر ساله مبنای محاسبه عوارض نوسازی کاهش چشمگیر پیدا کرده که روند عوارض مذکور در جدول و نمودار شماره (۲) آمده است و در صورتی که با توجه به شاخصهای قیمت مسکن به ارقام واقعی تبدیل شود می توان روند کاهش عوارض را مشاهده کرد.

نمودار شماره (۲) مقایسه عوارض نوسازی دریافت شده در شهرداری اصفهان به قیمت اسمی و واقعی



## ۸. تامین مالی شهرداری از طریق عوارض نوسازی

در این بخش از مقاله به عنوان نمونه عوارض نوسازی و عمران شهری برای شش مورد از املاک واقع در مرکز شهر اصفهان (با توجه به محدودیتهای تحقیق) از سال ۱۳٤۸ تا ۱۳۸۸ مورد محاسبه قرار گرفت (موارد انتخاب شده بدون هیچگونه تغییر در ساخت و از بین گروههای مختلف در سالهای مورد بررسی انتخاب شد). نتایج به دست آمده در جدول شماره (۳) ارائه شده است، بر این اساس مجموع عوارضی که شهرداری دریافت کرده محاسبه شد. همچنین با توجه به شاخص قیمت مسکن (سال پایه ۱۳۲۹) عوارض محاسبه شد. بر این اساس روند عوارض واقعی نه تنها افزایش (به غیر از سال ۱۳۵۱) نداشته ، بلکه در سال

## بررسی وضعیّت مطلوب درآمدی برای شهرداری

pyq

۱۳۸۲ که مطابق قانون تجمیع نرخ عوارض دو برابر شد نیز افزایشی به لحاظ ارقام واقعی نشان نمی دهد .

بر مبنای محاسبات انجام گرفته عوارض محاسبه شده برای سال ۱۳٤۹ به قیمتهای ثابت برابر با ۱۹۲۱ هزار ریال است ؛ به این معنا که عوارض دریافتی از نمونه مورد بررسی از سال ۱۳۲۹ تا ۱۳۸۲در حدود ۷۷ درصد کاهش نشان می دهد و از طرف دیگر براساس محاسبات انجام گرفته قیمتهای مسکن در حدود ۱۹۱۵۱ درصد افزایش پیدا کرده است.

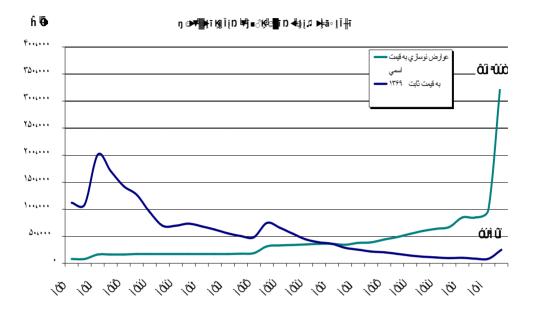
جدول (۳) عوارض نوسازی نمونه های به دست آمده در سطح شهر اصفهان (ارقام به ریال)

|                                    | شاخص                                |                |             | زی           | رض نوساز   | عوا     |            |      |      |
|------------------------------------|-------------------------------------|----------------|-------------|--------------|------------|---------|------------|------|------|
| مجموعه<br>عوارض<br>به قیمت<br>ثابت | قیمت<br>مسکن<br>سال<br>پایه<br>۱۳۹۹ | مجموع<br>عوارض | منزل<br>پنج | منزل<br>چهار | منزل<br>سه | منزل دو | منزل<br>یک | زمين | سال  |
| 111,997                            | ٧,٢٦                                | ۸،۱۳۱          | ٧٦٣         | 071          | 914        | ٣,١١٢   | 377,7      | ٨٨   | 1889 |
| ١٠٨،٨٤٩                            | ٧,٤٧                                | ۸،۱۳۱          | ٧٦٣         | 071          | 914        | ٣،١١٢   | 377,7      | ٨٨   | 180. |
| ۸۱۵،۰۰۲                            | ۸,۱۱                                | ١٦،٢٦٢         | 1,077       | 1.088        | ٢٢٨،١      | 3,778   | ٥،٤٦٧      | ١٧٦  | 1701 |
| ۱۷۰،٦٤٠                            | ۹,٥٣                                | ۱٦،٢٦٢         | 1,077       | 1.028        | ٢٢٨،١      | 37775   | ٥،٤٦٧      | ١٧٦  | 1707 |
| 127,772                            | 11,79                               | 17,777         | 1,077       | 1,. 27       | ٢٢٨،١      | 37775   | ٥،٤٦٧      | ١٧٦  | 1707 |
| ۱۲۲،٦٩١                            | 14,08                               | 17,108         | ١،٨٠٠       | 1,711        | ۱،۹۰۷      | ٦,٣٣٦   | ٤٠٧٥       | 197  | 1808 |
| 98,717                             | ١٨,١٣                               | 17,108         | ١،٨٠٠       | 117,1        | ۱،۹۰۷      | 7,777   | ٤٠٧٥       | 197  | 1700 |
| 79,797                             | 72,77                               | 17,108         | ١،٨٠٠       | 117,1        | ۱،۹۰۷      | 7,777   | ٤٠٧٥       | 197  | ١٣٥٦ |
| 79,077                             | 72,77                               | 17,108         | ١،٨٠٠       | 1,711        | ۱،۹۰۷      | ٦,٣٣٦   | ٤٠٧٥       | 197  | 1800 |
| 77,777                             | ۲۳,٤١                               | 17,108         | ١،٨٠٠       | 117,1        | ۱،۹۰۷      | 7,777   | ٤٠٧٥       | 197  | ١٣٥٨ |
| 737,75                             | 70,1                                | 14,108         | ١،٨٠٠       | 117,1        | ۱،۹۰۷      | ٦,٣٣٦   | ٤٠٧٥       | 197  | 1809 |
| 77,770                             | ۲۷,00                               | 14,108         | ١،٨٠٠       | 117,1        | ۱،۹۰۷      | ٦,٣٣٦   | ٤٠٧٥       | 197  | 177. |
| 00,010                             | ۳۰,۹                                | 14,108         | ١،٨٠٠       | 117,1        | ۱،۹۰۷      | ٦,٣٣٦   | ٤٠٧٥       | 197  | ١٣٦١ |
| ۳۷۳،۰۵                             | ٤, ٣٥                               | 17,771         | 1,989       | ۱،۳۱۰        | ۷۸۹۸۷      | 7,221   | 779,0      | 717  | 1777 |

# Archive of SID مجموعه مقالات کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری

|                                    | شاخص                                |                |             | ری           | رض نوساز   | عوا     |            |       |      |
|------------------------------------|-------------------------------------|----------------|-------------|--------------|------------|---------|------------|-------|------|
| مجموعه<br>عوارض<br>به قیمت<br>ثابت | قیمت<br>مسکن<br>سال<br>پایه<br>۱۳۹۹ | مجموع<br>عوارض | منزل<br>پنج | منزل<br>چهار | منزل<br>سه | منزل دو | منزل<br>یک | زمین  | سال  |
| ٤٨،٢٥٨                             | ٣٩,١                                | ١٨،٨٦٩         | ۱،۹۸۰       | ۲۳۳۲         | 797        | 7,97.   | 7,778      | 717   | ١٣٦٣ |
| 377,37                             | ٤٢,١                                | ۳۱،٤٨٠         | 17.171      | 1,07.        | ۲،۸٤٠      | ۱۳،۸٤٣  | ۲۲۷٬۰۱     | 798   | 1778 |
| 70,077                             | ٥٠,٥                                | ۲۳،۰۹٤         | ۲،۲۰٤       | ١،٦٦٩        | 7,977      | ١٣،٩٦٥  | 11,        | 770   | 1770 |
| 02,728                             | ٦٢,٢                                | ۸۸۶٬۳۳         | ٣،٤٥٠       | ۱٬۷۸۹        | ٣،٠٢٦      | 18,1    | 11,777     | 807   | 1777 |
| ٤٤،١٠٠                             | ٧٩,٣                                | 72,971         | ۳،۷۲۰       | 179,1        | ٣,١٣٢      | 18,789  | 11,001     | 491   | 1777 |
| ۳۸،۸۰۸                             | 97,9                                | ٣٦،٠٥٣         | ٤،٠١٧       | ۲،۰٦٦        | ۲،۲۵۱      | 12,217  | ۱۱،۸۷۷     | ٤٣٠   | ١٣٦٨ |
| ٣٦،٠٥٣                             | 1                                   | ٣٦،٠٥٣         | ٤،٠١٧       | ۲،۰٦٦        | ۲،۲۵۱      | 12,217  | ۱۱٬۸۷۷     | ٤٣٠   | 1779 |
| 135,75                             | 119,7                               | ۳٤،۲۸۳         | ٤،٠١٧       | ۲،۰٦٦        | ۲،۲۵۱      | 12,217  | ۱۰،۱۰۷     | ٤٣٠   | 150. |
| 10,19.                             | 100,7                               | ۵۳۸٬۷۳         | ۲،۷۷٤       | 7,515        | ۲،۸٦۸      | 14,798  | ۱۰،۱۰۷     | ٣٧٨   | 1271 |
| ۲۱،۷۸۰                             | ۱۷۸,٥                               | ۳۸،۸۷۸         | ٤٧٧،٣       | 313,7        | ۳،۸٦۸      | 17,798  | 11,10.     | ٣٧٨   | ١٣٧٢ |
| 773,07                             | 710,7                               | ٤٤،٠٣٠         | ٤،١٥١       | ۲،٦٧٣        | ٤،٢٥٥      | ٥٨٨، ١٩ | ۱۲،٦٥٠     | ٤١٦   | ١٣٧٣ |
| 17,577                             | ۲۷۸                                 | ٤٨،٥٨٣         | ٤،٤٨١       | ٣،١٤٥        | ٤،٦٢٤      | 71,770  | 12,777     | ٤٤٦   | ١٣٧٤ |
| 12.0.2                             | ٤, ٥٧٣                              | ٥٤،٤٤٨         | ٥٥١٥٥       | 377,7        | ٥،٢٢٠      | 7637    | ۲۷۸٬۵۱     | ٥٢١   | ١٣٧٥ |
| ۱۲،۲۳٥                             | ٤٨٩,٥                               | ۲۹۸٬۹٥         | ٥،٨٤٠       | ٤،١١٠        | ٥،٨٣٥      | 77,779  | ۲٦،۸۸۳     | ٥٩٥   | 1777 |
| ١٠،٨٤٥                             | ٤, ٩٨٥                              | 77,919         | ٦،٤٣٨       | ١٤٥،٤        | 3,772      | 77,77   | ۱۸،۳۱۷     | ٦٧٠   | ١٣٧٧ |
| ٥٨٥، ٩                             | ٧٠٠,٩                               | ٦٧،١٨٤         | ٧,٠٩٤       | ٥،٠٠٨        | 7,77       | 1.4.67  | ۱۷،۷۷٥     | V £ £ | ١٣٧٨ |
| ۱۰،۲۳۰                             | ۸۳۰,۱                               | ۸٤،۹۱۸         | ٧,٠٩٤       | ٤،٩٢٧        | 7,079      | ٥٨٢،٨٢  | ۳٦،٨٩٩     | ٧٤٤   | 1779 |
| ۱۱۲،۸                              | 917,7                               | ۸٤،۹۱۸         | ٧,٠٩٤       | ٤،٩٢٧        | 7,079      | ٥٨٢،٨٢  | ۳٦،٨٩٩     | ٧٤٤   | ١٣٨٠ |
| ٧٩٣،٨                              | 1179,5                              | 99.087         | ٩،٠٠٢       | ٥،٦٠٤        | ۸،۱۵۹      | 71.9.77 | 67,73      | ٩٨٠   | ١٣٨١ |
| 10,17.                             | 1447,7                              | 305,107        | 79.1.7      | 17,988       | ۸۰۳،۸۲     | 119,7.7 | 104,415    | ٣،١٣٦ | ١٣٨٢ |

μμη



با نگاه به محاسبات انجام شده می توان گفت مطابق نمونه مورد بررسی مجموعه عوارضی که در سال ۱۳۶۹ باید پرداخت می شده به قیمتهای ثابت ۱۳۹۱ در حدود ۱۱۲٬۰۰۰ ریال بوده است . این عدد در سال ۱۳۵۱ به ۲۰۰٬۵۰۰ ریال رسیده و در سال ۱۳۸۲ تنها ۲۰٬۱٦۰ ریال محاسبه شده است . در نگاه اول در صورتی که عوارض دریافتی بدون تعدیلهای صورت گرفته (فقط بر اساس قیمتهای سال ۱۳٤۹) باشد، می بایستی در حال حاضر از نمونه مورد بررسی ۱۹۱٬۵۵۷٬۱۹۱ یوارض دریافت شود. پس می توان گفت: این قانون در ابتدا با هدف تامین مالی پروژه های عمرانی وضع شده است ولی عدم کارشناسی به موقع در تجدید ارزیابی مبنای محاسبه عوارض موجب شده که سهم عوارض نوسازی به کمتر از یک درصد بودجه کاهش پیدا کند.

با توجه به محاسبات انجام گرفته با فرض اینکه شهر اصفهان از سال ۱۳٤۹ تـا حـال حاضر هیچ گونه تغییری پیدا نکرده باشد، به ماخذ سال ۱۳۴۹ باید عوارض دریافتی بـه قیمتهای اسمی ۱۹۱۵۱ درصد افزایش پیدا کند.

در جدول شماره ک بودجه مصوب عوارض نوسازی در سالهای ۱۳۵۸ تا ۱۳۸۲ از کتاب بودجه سالهای مختلف استخراج شده و برای سالها ۱۳٤۹ تا ۱۳۵۷ برآورد شده است. با

#### مجموعه مقالات کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری

توجه به ارقام ارائه شده در سال ۱۳۵۸ عوارض نوسازی در حدود ۲۲ درصد بودجه عمرانی را تامین مالی می کرده که این نسبت در سالهای قبل بیشتر بوده است.

جدول(٤) محاسبه عوارض نوسازی بر اساس سناریو های مختلف

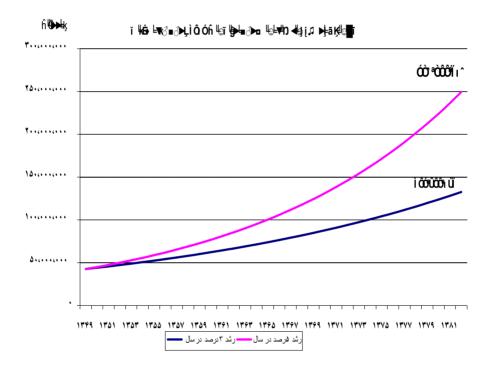
|             |              | عوارض       |                | شاخص   | ارقام         |      |
|-------------|--------------|-------------|----------------|--------|---------------|------|
|             |              | مصوب به     |                | قيمت   | مصوب          |      |
| سناریو ٥    | سناريو ٣     | قيمت        | رشد            | مصرفي  | بودجه         |      |
| درصدی       | درصدی        | واقعى       | قيمت           | مسكن   | نوسازى        | سال  |
| ۸۲۶،۰۲۲،۲3  | ۸۲۹،۰۲۲،۲3   | ٣،٠٦٥،٤٠٨   |                | ٧,٢٦   | P30,777       | 1889 |
| ٤٤،٩٦٥،٠٧٩  | ٤٤،١١٢،٦٦٠   | 7,979,777   | %٢,٩           | ٧,٤٧   | 777.089       | 180. |
| ٤٧،٤٣٨،١٥٨  | ٤٥،٦٥٦،٦٠٣   | ۳،۹۲۰،۱۸۰   | ′.∧,٦          | ۸,۱۱   | ٣١٧،٩٢٧       | 1801 |
| 001,707     | ٤٧،٢٥٤،٥٨٤   | ٣،٣٣٦،٠٦١   | 7.17,0         | ۹,٥٣   | ٣١٧،٩٢٧       | 1707 |
| 701,000,70  | ٤٨،٩٠٨،٤٩٥   | 7.797,779   | 7.19,0         | ۱۱,۳۹  | ٣١٧،٩٢٧       | 1202 |
| ۸٤٨،٣٠٧،٥٥  | 797, 177, 10 | ۲،٤٧٦،٨٥٠   | 7.11,9         | 130,01 | ٥٢٣،٥٣٣       | 1808 |
| ٥٨،٧٦٧،٥٥٩  | 7797,70      | 1,759,777   | %٣٣,٩          | ۱۸,۱۳  | ٥٦٣،٥٣٣       | 1800 |
| 71,999,770  | 777,077,30   | 1,07,707,1  | %٣٦,٣          | 72,77  | ٥٦٣،٥٣٣       | 1802 |
|             |              |             | -              |        |               |      |
| 70,6.9,77   | ۵۲،۱۲۳،۳۲۳   | 1,509,907,1 | ٧,٠,٢          | 78,77  | ٥٦٣، ٥٣٣      | 1800 |
|             |              |             | -              |        |               |      |
| 79,000,000  | ٥٨،٠٨٧،٩٤٩   | 1,791,979   | %0,1           | ۲۳,٤١  | ۲۲۵،۸٦۰       | ١٣٥٨ |
| ٧٠,٨٠٢٧     | ۸۲۰،۱۲۱،۰۲۸  | 1,771,917   | ′.v,۲          | 70,1   | ٣٠٦،٧٠٠       | 1809 |
| ٧٦،٨٠٦،٨٥٠  | 37,770,772   | 7,777,717   | %, P.%         | ۲۷,٥٥  | ۳۳٦،٤٤٥       | ١٣٦٠ |
| ۸۱٬۰۳۱٬۲۲۷  | 75.5.7.157   | ٤٧٠،٨٧٤     | 7,17,7         | ۳۰,۹   | ٣٠٠،٠٠٠       | ١٣٦١ |
| ۸٥،٤٨٧،٩٤٤  | ۸۵۲٬۷۵۲٬۲۵۸  | 977,777     | 7.18,7         | ٤, ٣٥  | ۳۳۰،۰۰۰       | ١٣٦٢ |
| ۹۰،۱۸۹،۷۸۱  | 77.990,777   | 1,777,777   | 7.1 • ,0       | ٣٩,١   | 0 * * ; * * * | ١٣٦٣ |
| 90,100,719  | ٧١،٤٠٤،٩٢١   | ١،٠٦٨،٨٨٤   | ′/.v ,v        | ٤٢,١   | ٤٥٠،٠٠٠       | ١٣٦٤ |
| ١٨٤،٣٨٣،٤٨١ | ٧٣،٩٠٤،٠٩٣   | ١،٠٨٩،١٠٩   | %Y•,•          | ٥٠,٥   | 00+,+++       | ١٣٦٥ |
| 1.0,9.8,077 | ٧٦،٤٩٠،٧٣٧   | 978,780     | % <b>٢٣,</b> ٢ | ٦٢,٢   | 7             | ١٣٦٦ |

|                       |             | مارة        |         | شاخص   | القاء     |      |
|-----------------------|-------------|-------------|---------|--------|-----------|------|
|                       |             | عوارض       |         |        | ارقام     |      |
|                       |             | مصوب به     |         | قيمت   | مصوب      |      |
| سناریو ٥              | سناريو ٣    | قيمت        | رشد     | مصرفي  | بودجه     |      |
| درصدی                 | درصدی       | واقعى       | قيمت    | مسكن   | نوسازى    | سال  |
| 377, P77, 111         | 719,771,97  | 731,701,1   | %YV,0   | ٧٩,٣   | 910,      | 1777 |
| 117,775,520           | ۸۱،۹۳۸،۷۸۹  | ۹۳۵،۱۳۳۱،۱  | 7.17,7  | 97,9   | 1,777,    | ١٣٦٨ |
| 175,707,371           | ۸٤،٨٠٦،٦٤٧  | ۲،۰۹٥،۰۰۰   | ″.v,٦   | 1      | ۲،۰۹٥،۰۰۰ | 1779 |
| 171,197,190           | ۸۷،۷۷٤،۸۸۰  | ٤٨٣،٤٩٠،٣   | 7.19,٧  | 119,7  | ۸۷۶٬۳۰۹۷۸ | 150. |
| 147.514.051           | ٩٠،٨٤٧،٠٠   | 1,.٧٢,٥٧٠   | 7.70,0  | 100,7  | 1,711,    | 1771 |
| 167.070,000           | 98,077,780  | 997,199     | ′.\A,A  | ١٧٨,٥  | ١،٧٨٠،٠٠٠ | 1777 |
| 108.00.178            | ۸۷،۳۱۷،۵۷۸  | 1,757,731,1 | ′.Υ·,Λ  | ۲۱۵,٦  | 779       | 1777 |
| 177,077,771           | 1,٧٢٣,٦٩٣   | 1,. 4, 177  | %YA,9   | ۲۷۸    | ٣٠٠٠٠٠    | ١٣٧٤ |
| ١٧١،٤٦٩،٤٨٧           | 1.5.75972   | 914,797     | %°°°,   | ٤, ٥٧٣ | ٣٤٣٠٠٠    | ١٣٧٥ |
| ۸۰۳،۰۰۹،۰۸۱           | ۸۳۷٬۷۹۸٬۷۴۸ | 9 74,491    | ′.Υ· ,٤ | ٤٨٩,٥  | ٤٥٢٠٠٠    | ١٣٧٦ |
| ٥٢٨، ٩٤٨، ١٩٠         | 111,772,109 | 9.7,7       | ′.Υ·,٤  | ٥,٩,٤  | ٥٣٤٠٠٠    | 1777 |
| 7 • 1 ، 4 5 7 . 0 7 7 | 110,017,000 | ۲۹۱،۸۳۹     | 7.11,9  | ٧٠٠,٩  | 000       | ١٣٧٨ |
| 717,270,777           | 119,777,101 | ۸۱۹،۱۷۸     | 7.11,8  | ۸۳۰,۱  | ٦٨٠٠٠٠    | 1779 |
| 778,1.377             | ١٣٣٨١٥،١٣٦  | ۸٤١،٦٤٩     | 7.11,1  | 9,47,7 | ۸۳۰۰۰۰    | ۱۳۸۰ |
| 777.279.277           | ۱۲۸،۱٤۸،٦٦٦ | ۸۰۱،٦٤٨     | 7.19,7  | 1179,8 | 9800      | ١٣٨١ |
| 7 £ 9 . £ 7           | ۱۳۲،٦٣٣،۸٧٠ | ٧٧٤،١٦٠     | 7.11,0  | 1897,7 | 1.,,,,,,, | ١٣٨٢ |

ماخذ: کتاب بودجه شهرداری اصفهان در سنوات مختلف و محاسبات پژوهشگران

برای محاسبه توان بالقوه در صورتی که پایه اخذ عوارض در سال ۱۳۲۹ مـورد نظر قرار گیرد با توجه به رشد قیمتها در سال ۱۳۸۲ عـوارض محاسبه شـده در حـدود ٤٠ میلیارد ریال می باشد. بر این اساس در صورتی که رشد اقتصادی شهر اصفهان را سالانه به طور متوسط ۳ درصد در نظر بگیریم، این عوارض در سال ۱۳۸۲ باید در حـدود ۱۳۰ میلیارد ریال باشد و در صورتی که شهر اصفهان سالانه ۵ درصد رشد کرده باشد در حال

حاضر باید درآمد شهرداری از محل این عوارض ۲۵۰ میلیارد ریال باشــد کــه در حــدود ۲۵ درصد از بودجه عمرانی در سال ۱۳۸۲ را پوشش می دهد.



#### ٩. جمع بندى

با توجه به محاسبات انجام شده به نظر می رسد ترکیب درآمدی شهرداری در حال حاضر هزینه های زیادی را برای شهروندان به صورت مستقیم و غیر مستقیم به همراه دارد، همچنین این ترکیب فعالیتهای عمرانی را در نوسانات اقتصادی با کمبود منابع و تاخیر که هزینه های بالای را در بر دارد، مواجه می سازد. عوارض نوسازی که در این مقاله مورد بررسی قرار گرفت یکی از عوارض مستمر و پایدار است که مبنای مناسبی برای تامین مالی هزینه های شهرداری می باشد و لازم است در یک برنامه مدون به سمت این نوع عوارض حرکت کرد. توجه بیشتر به این عوارض و تغییر مبنای محاسبه بر اساس قانون می تواند در این زمینه کمک کند.

همچنین در صورت تعریف عوارض دیگر برای تامین مالی هزینه های شهرداریها لازم است خصوصیات زیر مد نظر قرار گیرد:

- ١. توزيع بار عوارض وضع شده بايد عادلانه باشد ؟
- ۲. عوارض باید به گونه ای انتخاب شود که حداقل مزاحمت برای تصمیمات اقتصادی ایجاد کند ؛
  - ۳. به سایر اهداف اقتصادی کمک کند(سرمایه گذاری) ؛
- د. راههای استفاده از سیاستهای مالی برای حصول به هدفهای تثبیت و رشد
   اقتصادی را تسهیل کند ؛
  - ٥. شفاف و روشن باشد ؟
  - 7. هزینه اداره و دریافت عوارض و مالیات باید حداقل باشد.

#### ۱۰. پیشنهادات

حرکت شهرداری به سمت منابع درآمدی پایدار می تواند معضلات اقتصادی شهر را کاهش دهد ، لذا پیشنهاد می شود مطالعات جامعی در این خصوص انجام گیرد.

تغییر پایه اخذ عوارض از قیمت منطقه بندی به قیمت ممیزی توسط کارشناسان و تجدید ارزیابی هر ۵ سال مطابق قانون می تواند کمک شایانی به اقتصاد شهر کند.

لازم است مطالعات جامعی در خصوص راهکارهای فرهنگ سازی اخـذ عـوارض از جمله عوارض نوسازی برای شهروندان انجام گیرد .

مطالعه جامعی در ساختار اقتصادی شهرهای کشور انجام شود تا بتوان به طور صحیح و کم هزینه عوارض بر مصرف و یا دارایی در شهرها را جایگزین منابع درآمدی موجود (عوارض بر تولید ساختمان ) کرد.

ضمیمه جدول شماره (۱) سهم انواع کدهای درآمدی در شهرداری اصفهان ۱۳۸۲

| سهم عملكرد | à 1.0 o i                    | کد    |       |
|------------|------------------------------|-------|-------|
| (درصد)     | نــوع عوارض                  | عوارض | شماره |
| Y/V        | عوارض مواد نفتی(بنزین)       | 11.1  | ١     |
| •/0        | عوارض اسناد رسمی ( حق الثبت) | 11.7  | ۲     |
| •/•        | عوارض گاز                    | 11.7  | ٣     |
| •/•        | عوارض گمرکی و حق هوایی       | ۱۱۰٤  | ٤     |
| •/1        | عوارض آب بها                 | 11.0  | ٥     |
| •/•٢       | عوارض تلفن                   | ١١٠٦  | ٦     |
| •/•• ٤     | عوارض گذرنامه                | 11.٧  | ٧     |
| •/٣        | عوارض بليط هوايي             | ۱۱۰۸  | ٨     |
| •/•        | عوارض نفت كوره               | 111.  | ٩     |
| 10/0       | عوارض بر پروانه های ساختمانی | 17.7  | ١.    |
| ٤٩/٨       | عوارض بر ارزش افزوده تراکم   | 17.7  | 11    |
| ٤/٤        | عوارض بر تفکیک اراضی         | 17.8  | 17    |
| 1/7        | عوارض بر بالکن و پیش آمدگی   | 17.0  | ١٣    |
| •/٢        | عوارض بر معاملات غیر منقول   | ١٢٠٦  | 1 &   |

| سهم عملكرد | .,                                       | کد      |       |
|------------|--|---------|-------|
| (درصد)     | نـــوع عوارض                             | عوارض   | شماره |
| ١/٣٨       | عوارض ۱۰٪ زیر بنا                        | 17.7    | ١٥    |
|            | عوارض شماره گذاری و سالانه موتورسیکلت    |         |       |
| •/•1       | و  | 14.1    | ١٦    |
| •/٣٥       | عوارض بلیط مسافرت و باربری               | 14.4    | 17    |
| •/1        | عوارض بر معاملات وسائط نقليه             | ١٣٠٣    | ١٨    |
| */*        | عوارض معاينه اتومبيل                     | ١٣٠٤    | 19    |
| •/•٣       | عوارض سینما و نمایش                      | 18.1    | ۲.    |
|            | عوارض بر اماکن عمومی ( هتل ، مسافرخانه و |         |       |
| •/1        | (  | 18.7    | 71    |
|            | عوارض بر پروانه کسب و پیشه و حق صدور     |         |       |
| • /٣       | پروانه                                   | 18.4    | 77    |
| •/•10      | عوارض پلاژها و محلهای تفریحی             | ١٤٠٦    | 74    |
| •/٢        | عوارض بر قراردادها                       | 18.7    | 37    |
| •/٣        | عوارض بر تولید یا فروش محصولات تولیدی    | 18.4    | 70    |
| */**0      | عوارض فخاري                              | 18.9    | ۲٦    |
| */*        | عوارض بر محصولات محلی                    | 181.    | 77    |
| •/٣        | عوارض نوشابه ها                          | 1811    | ۲۸    |
| */*        | عوارض بر صادرات کالا                     | 1817    | 79    |
|            | عوارض ٣٪ حق النظارت مهندسين ناظر         |         |       |
| •/•1       | ساختمان                                  | 1 8 1 9 | ٣٠    |
| */*        | عوارض ۱٪ بانکها                          | 187.    | ٣١    |
| •/0        | عوارض نوسازي                             | 71.1    | ٣٢    |
| ۲/۲        | عوارض کسر پارکینگ                        | 71.7    | ٣٣    |
| •/٢        | عوارض شماره گذاری خودروهای سواری         | 71.7    | ٣٤    |
| •/0        | عوارض سالانه اتومبيل                     | 3.17    | ٣٥    |

# Archive of SID مجموعه مقالات کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری

| سهم عملكرد | . ,                                      | کد    |       |
|------------|--|-------|-------|
| (درصد)     | نـــوع عوارض                             | عوارض | شماره |
| •/• ٤      | افزایش عوارض شماره گذاری                 | 71.7  | ٣٦    |
| ۲/٤        | كمك وزارت كشور ( از محل ١٪و٣٪ اتومبيلها) | 77.7  | ٣٧    |
|            | سهمیه از عوارض وصولی متمرکز وزارت        |       |       |
| •/٤        | كشور                                     | 77.7  | ٣٨    |
| •/1        | عوارض کارخانجات ( استانداری )            | 3.77  | 49    |
| • /V       | حق آسفالت و لکه گیری و ترمیم حفاریها     | ٣١٠١  | ٤٠    |
| /••٣       | حق کارشناسی و فروش نقشه                  | ٣١٠٢  | ٤١    |
| •/•        | درآمد حاصل از خدمات پیمانکاری            | 3.17  | 27    |
| •/٣        | بهای خدمات جمع آوری زباله و نظافت شهر    | ٣١٠٦  | ٤٣    |
| •/•        | درآمد اوراق مناقصه                       | 7110  | ٤٤    |
| 1/V        | درآمد حاصل از اجرای مجموعه مسکونی        | 47.7  | ٤٥    |
| •/•11      | عوايد حاصل از فروش محصولات كارخانجات     | 44.7  | ٤٦    |
|            | درآمد حاصل از فروش محصولات كارخانه       |       |       |
| • / •      | <b>آ</b> سفالت                           | 77.7  | ٤٧    |
| •/•٣       | درآمد سایر تاسیسات شهرداری               | ٣٢١٠  | ٤٨    |
| •/•٢       | درآمد درمانگاه شهرداری                   | 4711  | ٤٩    |
|            | درآمدهای حاصل از سرمایه گذاری در بخش     |       |       |
| •/٣        | خصوصی                                    | ٤١٠٢  | ۰     |
| •/•        | درآمد حاصل از وجوه سپرده های شهرداری     | ٤١٠٣  | ٥١    |
| •/•٢١      | مال الاجاره ساختمانها و تاسيسات شهرداري  | 1.73  | ٥٢    |
| •/•        | درآمد پارکینگ و پارکومتر                 | ۲۰۳   | ٥٣    |
| •/•٣٧      | درآمد حاصل از خدمات زمین و حق مشرفیت     | ٤٢٠٦  | ٥٤    |
| • / •      | كمك بلاعوض جارى دولت                     | 01.1  | 0     |
| •/٢        | كمك بلاعوض عمراني دولت                   | ٥١٠٢  | ٥٦    |
|            | کمک وزارت کشور جهت اماکن فرهنگی و        |       |       |
| •/•18      | مذهبي                                    | 01.0  | ٥٧    |

## بررسی وضعیّت مطلوب درآمدی برای شهرداری

| سهم عملكرد | 51                                       | کد  | . 1 * |
|------------|--|---|-------|
| (درصد)     | نـــوع عوارض                             | عوارض   | شماره |
|            | اعتبار از بودجه کل کشور برای جبران درآمد |   |       |
| •/•        | جرایم رانندگی                            | ٥١٠٦  | ٥٨    |
| •/•        | اعتبار دریافتی از ما به التفاوت قیمت قیر | 01.7  | ٥٩    |
| •/٤        | خودیاری شهروندان و هدایای دریافتی        | 71.1  | ٦٠    |
| ٨/٦        | عوارض تخلفات ساختماني                    | 73.1  | ٦١    |
| •/•        | جرایم تخلفات ساختمانی شهری و غرامتها     | 734.7   | ٦٢    |
| */*        | ضبط سپرده های معاملات شهرداری            | 73.5  | ٦٣    |
| •/٣        | درآمد حق مشرفیت                          | 7٣.٧  | ٦٤    |
| •/••٢      | جریمه قطع اشجار شهری و غرامتها           | ٦٣٠٨  | ٦٥    |
| • / •      | جريمه سد معبر                            | 74.9  | ٦٦    |
| •/••٨      | بهای رفع تخلفات ساختمانی شهری و غرامتها  | 7771  | ٦٧    |
| •/٢٥       | وام از وزارت کشور                        | V1 · 1  | ٦٨    |
| */*        | وام دریافتی از بانکها                    | ٧١٠٢  | 79    |
| •/•        | وام دریافتی از سایر موسسات               | ٧١٠٣  | ٧٠    |
| ١          | فروش اموال غير منقول شهردارى             | ٧٢٠١  | ٧١    |
| •/•٣٥      | فروش اموال منقول و اسقاطی شهرداری        | VY•7  | ٧٢    |
| •/•10      | درآمد حاصل از واگذاری سر قفلی            | ٧٢٠٣  | ٧٣    |
| 1/A        | فروش معوض زمين جهت تامين خدمات           | ٧٢٠٥  | ٧٤    |
| 1//        | اراضی معوض                               | , , , , <u>, , , , , , , , , , , , , , , </u> | V L   |
| •/•٣٥      | درآمدهای وصولی ۸۰٪ در حریم استحفاظی      | ٧٤٠١  | ٧٥    |
| .,.,.      | شهرها                                    | 76-1  |       |

#### مجموعه مقالات کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری

## جدول(۲) بار مالی وظایف مطرح شده براساس ماده یک قانون نوسازی در بودجه

| درصد              | شرح برنامه                               | ردیف |
|-------------------|--|------|
| %. • , • 0        | نقشه برداری در سطح منطقه                 | ١    |
| %•,٦١             | GIS                                      | ۲    |
| %·,11             | مطالعه پایداری آب                        | ٣    |
| %•, <b>٦٣</b>     | مطالعه بازنگری در طرح تفصیلی             | ٤    |
| ∵. • ,∧∧          | مطالعاتی طراحی شهری و جزئیات شهرسازی     | ٥    |
| 7.17,07           | تملک اراضی                               | ٦    |
| 7.1,97            | تامین معوض                               | ٧    |
| /. <b>・</b> ,٦٨   | سازمان مشاركتها                          | ٨    |
| %·,٣١             | کانالهای دفع آبهای سطحی                  | ٩    |
| %• <b>,</b> ٣١    | لايروبي انهار                            | 1.   |
| %·,1V             | حفر چاه                                  | 11   |
| % <b>*,</b> V•    | خیابان سازی                              | 17   |
| %• <b>,</b> ۲۲    | تعریض و دو بانده کردن گردنه زینل         | ١٣   |
| 7.8,1.            | زیر سازی ، لکه گیری و روکش اَسفالت معابر | 1 &  |
| 7.1,81            | جدول گذاری و سامان دهی خیابانها          | 10   |
| %· ,£∧            | مرمت و نگهداری تاسیسات عمرانی            | ١٦   |
| %. ◆ ,0∧          | كرايه ماشين آلات عمراني                  | ١٧   |
| %. • ,01          | تخریب و جمع اَوری نخاله ها               | ١٨   |
| ′/. • <b>,</b> AV | پیادهرو سازی                             | 19   |
| %٤,٢٥             | تقاطعهای غیر هم سطح                      | ۲٠   |
| <b>٪۰,۳۱</b>      | پل سازی و کانیوسازی                      | 71   |
| %1,9٧             | احداث پارکینگ                            | 77   |
| %·,£1             | ایمن سازی و تعمیر علائم ترافیکی          | 74   |
| /.•,•٦            | خرید تجهیزات اَموزشی ترافیک              | 37   |

## بررسی وضعیّت مطلوب درآمدی برای شهرداری

| درصد                    | شرح برنامه  | ردیف |
|-------------------------|---|------|
| %. • ,0 €               | خط کشی خیابانها                                   | 70   |
| %•,١٦                   | مطالعاتي سامان دهي ترافيكي                        | ۲٦   |
| %·,9Y                   | سامان دهی ترافیکی و اصلاح هندسی                   | 77   |
| %•, <b>**</b>           | مطالعات ITS                                       | 7.7  |
| %• <b>,</b> YA          | مطالعات جامع حمل و نقل و ترافیک                   | 79   |
| %•, <b>٢٣</b>           | مرکز هدایت فرمان دهی ترافیکی                      | ٣.   |
| 7.V,£V                  | احداث رینگ سوم و تقاطعهای آن                      | ٣١   |
| %·, <b>٩</b> ٧          | احداث ایستگاه آتش نشانی                           | ٣٢   |
| %•, <b>٦</b> ٣          | خرید تجهیزات آتش نشانی                            | ٣٣   |
| % <b>٣,</b> ٢٢          | نگهداری فضای سبز                                  | ٣٤   |
| 7.4,+9                  | سامان دهی، تکمیل و احداث پارکهای محلی و درختکاری  | ٣٥   |
| %•,١٦                   | بهبود وضعیت کیفی درختان                           | ٣٦   |
| %·,٣·                   | اجرای المانهای شهری و زیبا سازی                   | ٣٧   |
| 7. • ,77                | رنگ آمیزی   | ٣٨   |
| <sup>7</sup> /.٠,٣٠     | نور پردازی  | ٣٩   |
| %∙,∨٦                   | سامان دهی مادیها و انهار                          | ٤٠   |
| %·, <b>Y</b> ∧          | مطالعات و تحقیقات فضای سبز                        | ٤١   |
| ٦.٠,٨٩                  | بازسازی موتور آلات شبکه و توسعه آب رسانی          | 27   |
| ٪٠,٦٠                   | کوبله کردن شبکه آب                                | ٤٣   |
| % <b>*</b> , <b>*</b> A | بهبود محيط بافت قديمي                             | ٤٤   |
| ٪۱٫۹٦                   | احداث ، تکمیل و تجهیز اماکن ورزشی                 | ٤٥   |
| % <b>٢,٦٦</b>           | احداث تکمیل و تجهیز اماکن فرهنگی ، تفریحی و مذهبی | ٤٦   |
| %·, <b>01</b>           | فرهنگی و باغ بانوان                               | ٤٧   |
| %·,v٩                   | پروژه تعمیر مساجد                                 | ٤٨   |
| % <b>٣,١٧</b>           | پروژه میدان عتیق                                  | ٤٩   |

# Archive of SID مجموعه مقالات کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری

| درصد           | شرح برنامه                                  | رديف |
|----------------|---|------|
| ٪٥,٦٠          | پروژه جهان نما                              | ٥٠   |
| %0,44          | قطار شهری                                   | 01   |
| 7.1,14         | خريد اتوبوس                                 | ۲٥   |
| % • ,٣٩        | احداث ساختمان اداري                         | ٥٣   |
| %•,19          | عمران روستاها                               | ٥٤   |
| %• <b>,</b> YA | احداث سرويسهاي بهداشتي                      | 00   |
| 711,77         | محروميت زدايي                               | ٥٦   |
| 7.£,AA         | سهم عمرانی مرکزی                            | ٥٧   |
| <b>%1</b>      | جمع ۸۸۳،٦۱٤،۰۰۰                             |      |
| %V£,Y£         | سهم براساس ماده یک قانون نوسازی ۲۰۰،۹۷۲،۰۰۰ |      |

## فهرست منابع و مآخذ

- ۱. امور حقوقی، برگزیده قوانین و مقررات مورد نیاز شهرداری، شهرداری اصفهان ،
   ۱۳۸۲
- ۲. جهانگیر منصور، مجموعه قوانین و مقررات شهر و شهرداری، نشر دوران ، ۱۳۸۲
  - ۳. دادگر یدا..، اقتصاد بخش عمومی، دانشگاه مفید ،۱۳۸۱
  - ٤. کتابهای بودجه سالهای ۱۳۸۸الی ۱۳۸۲ اداره بودجه شهرداری اصفهان
  - ٥. شاخصهای قیمت ، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، سنوات مختلف
- ۲. ماسگره و ماسگره ،مالیه عمومی در تئوری و عمل، جلد ۱,۲ سازمان برنامه و بودجه
   ۱۳٦۹
  - ۷. نصر و بیدرام، آسیب شناسی بودجه شهرداری اصفهان در سالهای ۱۳۷۳–۱۳۸۱ ، مدیریت برنامه ریزی و پژوهش شهرداری اصفهان ۱۳۸۱
  - ۸. نصر و بیدرام ، اصلاح ساختار بودجه شهرداری اصفهان، مدیریت برنامه ریزی و یژوهش شهرداری اصفهان ۱۳۸۲
  - ۹. نصر و بیدرام ، تحلیل بودجه و درآمد شهرداری اصفهان در سال ۱۳۸۱، مدیریت برنامهریزی و یژوهش شهرداری اصفهان ۱۳۸۱
    - ۱۰. نصر و بیدرام ، تحلیل درآمد شهرداری اصفهان در سال ۱۳۸۲، مدیریت برنامه ریزی و پژوهش شهرداری اصفهان ۱۳۸۱
- 11. Advisory commission on intergovernmental relations. Op. cit. p1.v.
- 17. Henry George, progress and poverty, New York: Appleton, 1997.
- Net worth taxes, National tax journal, September 1977; and thrown
- 18. The impact of taxes on the American economy, New York: praeger. 1971. chapy.
- 10. U.S.Bureau of the census, Governmental finances in 1970– 77, 1977 p.79