

## عوارض استفاده از کاربری غیر مصوب

عطف به لایحه پیشنهادی شماره ۱۰/۱۳۸۹/۲۶۷۳۶ مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۰۶ متن مصوبه شماره ۱۶۵ در جلسه علنی مورخ ۱۳۸۹/۰۵/۲۶ شورای اسلامی شهر قزوین مشتمل بر ماده واحده و نه تبصره ابلاغ می گردد.

ماده واحده: براساس بند ۱۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات و وظایف شورای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ به شهردار، قزوین اجازه داده می شود:

درخصوص اخذ عوارض استفاده از کاربری غیر مصوب با توجه به اینکه رأی کمیسیون ماده صد براساس قلع تمام یا قسمتی از بنا یا تعطیلی محل می باشد. از آنجایی که گاهی استفاده خلاف کاربری بصورت موقتی می باشد و این موضوع باعث شده و یا خواهد شد تا قلع و یا تعطیلی بنا عملی نباشد، بنابراین جهت تأمین منافع و حق و حقوق شهرداری و به استناد تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده از ابتدای سال ۱۳۸۹ عوارض در غیر کاربری مجاز بابت استفاده موقت از اینگونه املاک بر مبنای رابطه و فرمول و همچنین توضیحات و شرایطی که طی تبصره ها در ادامه خواهد آمد محاسبه و اخذ گردد.

$$\text{عوارض سالانه استفاده موقت غیر کاربری اعیان} = \sqrt[5]{S} \times C \times P \times K$$

$$S = \text{مساحت هر واحد به مترمربع} = \sqrt[5]{S} \times C \times P$$

در ساختمانهای چند طبقه، مساحت کل طبقات یک واحد در رابطه فوق بصورت همکف منظور و سپس ضریب طبقات برای محاسبه مبلغ نهایی اعمال خواهد شد.

C = ضریب مربوط به نوع استفاده است.

نوع استفاده	ضریب C
تجاری - نمایشگاه - سفره خانه - سنگ فروشی	۶
مطب پزشکان	۳
اداری - دفتری - آموزشی	۲
صنعتی - انبار - کارگاه - خوابگاه - مسکونی - سایر موارد	۱/۵
مهمانسرا - هتل - آرایشگاه زنانه - خیاطی زنانه	۱
روزنامه و مجلات	۰/۵

توضیح:

نوع استفاده اداری دفتری شامل دفتر وکالت، دفتر مهندسی، دفتر اسناد رسمی و ازدواج نیز می باشد.

P = قیمت منطقه ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم

K = ضریب طبقات به شرح ذیل:

طبقة	ضریب K
همکف	۲
زیرزمین	۱/۶
اول	۱/۴
دوم و بالاتر	۱/۲
بالکن	۰/۴

تبصره یک: حداقل مساحت ۵۰ مترمربع و حداقل و حداکثر قیمت منطقه ای به ترتیب ۲۵۰۰ و ۱۰۰،۰۰۰ ریال منظور شود.

تبصره دو: این مصوبه مشمول املاکی می شود که دارای رأی کمیسیون ماده صد بوده و یا وفق مقررات قابل طرح و ارائه به کمیسیون ماده صد قانون شهرداری است.

تبصره سه: پرداخت عوارض موضوع این مصوبه موجب ایجاد هیچگونه حق و حقوقی برای مالک جهت تغییر کاربری ملک در طرحهای توسعه شهری نمی شود بلکه صرفاً بابت بهره برداری موقت است.

تبصره چهار: چنانچه در آینده، به هر دلیل با وضع هر مقرراتی، امکان تغییر کاربری فراهم شود اعم از این که انجام این امر مستلزم پرداخت وجهی باشد یا خیر هیچگونه ارتباطی با عوارض موضوع این مصوبه که پیش از آن پرداخت شده نخواهد داشت.

تبصره پنج: املاک و مستحدثاتی که ایجاد مشکلات و مزاحمت های اساسی و غیرقابل تحمل دارند مشمول این مصوبه نمی شوند و اعمال تبصره یک ماده صد ضروری است.

تبصره شش: تشخیص شمول تبصره یک ماده صد بر املاک موضوعه می تواند بدون ارجاع به کمیسیون ماده صد و براساس درخواست و توافق شهرداری و مالک عین یا منفعت ملک انجام گردد.

تبصره هفت: عوارض مطروحه مشمول ساختمانهایی که قبل از این مصوبه دارای سابقه در شهرداری است نیز می شود و بابت مدت زمانی که قبلاً بهره برداری شده، عوارض اخذ معادل یک سوم عوارض سال جاری خواهد شد.

تبصره هشت: رعایت صرفه و صلاح شهرداری در اجرای مصوبه مذکور به عهده شخص شهردار محترم قزوین می باشد.

تبصره نه: این مصوبه از تاریخ ۱۳۹۰/۰۱/۰۱ قابل اجرا است و عطف به ماسبق نمی شود.<sup>۱</sup>

۱- عطف به لایحه پیشنهادی شماره ۱۰/۱۳۹۰/۷۰۳۰ مورخ ۱۳۹۰/۰۳/۰۴ در رابطه با اعمال مفاد مندرج در بند ک مصوبه شماره ۳۶۷ مورخ ۱۳۸۶/۱۱/۱۳ برای عوارض کاربری غیرمصوب، موضوع در کمیسیون برنامه، بودجه و حقوقی و صحن علنی شورا به شماره ۱۲۸ مورخ ۱۳۹۰/۰۴/۱۴ مطرح و اصلاحاتی در مصوبه عوارض کاربری غیرمصوب صورت گرفت که به پیوست ممبر به مهر شورای اسلامی شهر قزوین ارسال می گردد.

تبصره یک: باتوجه به اصلاحات صورت گرفته در تبصره یک و حذف تبصره هفت مقرر گردید مصوبه جدید در رابطه با شهروندانی که برابر مصوبه قبل تسویه حساب نموده اند اعمال گردد.

تبصره دو: شهرداری ملزم به اجرایی شدن آراء مصوبات کمیسیون های ماده صد در مهلت مقرر در قانون می باشد.

تبصره سه: مقرر گردید شهرداری جهت تشویق و یا تنبیه مودیانی که در اسرع وقت عوارض موبوطه را پرداخت می نمایند یا با تاخیر به پرداخت آن مبادرت می کنند لایحه مجزا به شورا ارسال نماید.

تبصره چهار: املاکی که به دلیل عدم پرداخت بدهی خود برابر رای کمیسیون ماده صد به شهرداری اقدام نموده و مشمول تبصره ۲ و ۳ ماده صد شده اند نیز حکم تخریب را داشته و مشمول مصوبه مذکور خواهند شد.

درخصوص اخذ عوارض استفاده از کاربری غیرمصوب با توجه به اینکه رأی کمیسیون ماده صد براساس قلع تمام یا قسمتی از بنا یا تعطیلی محل می باشد. از آنجایی که گاهی استفاده خلاف کاربری بصورت موقت می باشد و این موضوع باعث شده و یا خواهد شد تا قلع و یا تعطیلی بنا عملی نباشد، بنابراین جهت تامین منافع و حق و حقوق شهرداری و به استناد تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده از ابتدای سال ۱۳۹۰ عوارض در غیر کاربری مجاز بابت استفاده موقت از اینگونه املاک بر مبنای رابطه و فرمول و همچنین توضیحات و شرایطی که طی تبصره ها در ادامه خواهد آمد محاسبه و اخذ گردد.

$$S = \sqrt{S} \times C \times P \times K$$

اعیان = عوارض سالانه استفاده موقت غیر کاربری اعیان

$$S = \sqrt{S} \times C \times P$$

اعیان = عوارض سالانه استفاده موقت غیر کاربری عرصه و فضای باز و غیرمسقف که مورد استفاده قرار می گیرد.

S = مساحت هر واحد به مترمربع

(در ساختمانهای چند طبقه، مساحت کل طبقات یک واحد در رابطه فوق بصورت همکف منظور و سپس ضریب طبقات برای محاسبه مبلغ نهایی اعمال خواهد شد).

C = ضریب مربوط به نوع استفاده است.

نوع استفاده	ضریب C
تجاری - نمایشگاه - سفره خانه - سنگ فروشی	۶
مطب پزشکان	۳
اداری - دفتری - آموزشی	۲
صنعتی - انبار - کارگاه - خوابگاه - مسکونی - سایر موارد	۱/۵
مهمانسرا - هتل - آرایشگاه زنانه - خیاطی زنانه	۱
روزنامه و مجلات	۰/۵

توضیح:

نوع استفاده اداری دفتری شامل دفتر وکالت، دفتر مهندسی، دفتر اسناد رسمی و ازدواج نیز می باشد.

P = قیمت منطقه ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم

K = ضریب طبقات به شرح ذیل:

طبقة	ضریب K
همکف	۲
زیرزمین	۱/۶
اول	۱/۴
دوم و بالاتر	۱/۲
بالکن	۰/۴

تبصره یک: حداقل و حداکثر قیمت منطقه ای به ترتیب ۲۵۰۰ و ۱۰۰،۰۰۰ ریال منظور شود.

تبصره دو: این مصوبه مشمول املاکی می شود که دارای رأی کمیسیون ماده صد بوده و یا وفق مقررات قابل طرح و ارائه به کمیسیون ماده صد قانون شهرداری است.

تبصره سه: پرداخت عوارض موضوع این مصوبه موجب ایجاد هیچگونه حق و حقوقی برای مالک جهت تغییر کاربری ملک در طرحهای توسعه شهری نمی شود بلکه صرفاً بابت بهره برداری موقت است.

تبصره چهار: چنانچه در آینده، به هر دلیل با وضع هر مقرراتی، امکان تغییر کاربری فراهم شود اعم از این که انجام این امر مستلزم پرداخت وجهی باشد یا خیر هیچگونه ارتباطی با عوارض موضوع این مصوبه که پیش از آن پرداخت شده نخواهد داشت.

تبصره پنج: املاک و مستحدثاتی که ایجاد مشکلات و مزاحمت های اساسی و غیرقابل تحمل دارند مشمول این مصوبه نمی شوند و اعمال تبصره یک ماده صد ضروری است.

تبصره شش: تشخیص شمول تبصره یک ماده صد بر املاک موضوعه می تواند بدون ارجاع به کمیسیون ماده صد و براساس درخواست و توافق شهرداری و مالک عین یا منفعت ملک انجام گردد.

عباس ظاهری  
رئیس شورای اسلامی شهر قزوین

---

تبصره هفت: رعایت صرفه و صلاح شهرداری در اجرای مصوبه مذکور به عهده شخص شهردار محترم قزوین می باشد.  
تبصره هشت: این مصوبه از تاریخ ۱۳۹۰/۰۱/۰۱ قابل اجرا است و عطف به ماسبق نمی شود.