

منابع درآمدی شهرداریها:

- درآمدهای ناشی از عوارض عمومی (درآمد مستمر)
- درآمد ناشی از عوارض اختصاصی
- درآمد ناشی از عوارض پس از کمیسیون
- بهای خدمات و درآمدهای موسسات انتفاعی
- درآمدهای حاصل از وجوه و اموال شهرداری
- کمکهای اهدایی دولت از سازمان های دولتی
- اعانات و هدایا و دارائیهها
- سایر منابع تامین اعتبار

مستندات قانونی وضع عوارض:

دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره (۱) ماده (۲) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری ها و دهیاری ها مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۲۸

سایر مستندات قانونی مرتبط با عوارض

ماده ۷۷: رفع هرگونه اختلاف بین مودی و شهرداری در مورد عوارض به کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارت کشور و دادگستری و انجمن شهر ارجاع می شود و تصمیم کمیسیون مذکور قطعی است . بدهی هائی که طبق تصمیم این کمیسیون تشخیص شود طبق مقررات لازم اجراء بوسیله اداره ثبت (اداره اجرا) قابل وصول می باشند. اجرای ثبت مکلف بر طبق تصمیم کمیسیون مذکور به صدور اجرائیه و وصول طلب شهرداری مبادرت نماید در نقاطی که سازمان قضائی نباشد رئیس دادگستری شهرستان یک نفر را به نمایندگی تعیین می نماید و در غیاب انجمن شهر انتخاب نماینده انجمن از طرف شوراهای شهرستان خواهد بود.

تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۴۰۴ شهرداری کوهسار

تعاریف:

عوارض محلی: وجوهی است که برای تامین بخشی از هزینه های شهر و روستا بر مواردی اعم از اراضی ، مستحدثات ، تاسیسات ، تبلیغات معابر و فضاهای درون شهر و روستایی و ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری و روستایی و دارایی های غیرمنقول مطابق قوانین و مقررات وضع می گردد و عناوین و ترتیبات وصول آن در دستوالعمل اجرایی تعیین شده است.

عوارض ملی: به کلیه عوارضی اطلاق می شود که مرجع برقراری آن شورای اسلامی شهر نبوده و قانونگذار صلاحیت برقراری آن را تعیین نموده است.

عوارض ناپایدار: مانند عوارض مازاد بر تراکم مجاز / جرائم ناشی از آراء قطعی کمیسیون ماده ۱۰۰ و...

عوارض پایدار: مانند عوارض ملی /نوسازی یا سطح شهر/ خودرو ۵ /درصد بلیط مسافر / صدور پروانه ساختمانی /کسب و پیشه ، حرفه و مشاغل خاص و...

P: منظور از (P) یا قیمت منطقه ای، ارزش معاملاتی زمین می باشد که در قسمت قیمت منطقه بندی این تعرفه آورده شده است.

K: ضریب (P) است و در تعرفه های مختلف حسب صلاحدید شورای اسلامی شهر متفاوت است.

یک واحد مسکونی: عبارت است از کلیه ساختمان هایی که برای سکونت افراد و یا خانواده ساخته می شود و شامل اتاق ، آشپزخانه و سرویس های لازم می باشد.

واحد تجاری: عبارت است از کلیه ساختمانهایی که برابر تبصره ذیل بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها به منظور استفاده کسب و پیشه و تجارت احداث گردیده و یا در آنها واحدهای صنفی تحت پوشش قانون نظام صنفی و یا واحدهای تابع قانون تجارت فعالیت داشته باشند

(موسسات عمومی ، دولتی ، غیردولتی ، وابسته به دولت و نهادهای انقلاب اسلامی (شرکتهای آب، گاز، برق، تلفن، مخابرات و بانکها) که با اصول بازرگانی اداره می شوند و مشمول پرداخت مالیات هستند در این تعرفه واحد تجاری محسوب می شوند.)

واحد صنعتی: عبارت است از کلیه ساختمان هایی که به منظور استفاده صنعتی و یا ایجاد کارگاههای صنعتی و تولیدی احداث می شوند.

(صنعت توریسم ، جهانگردی و ایرانگردی با تایید سازمان ایرانگردی و جهانگردی اگر مشمول تعریف تجاری نگردد در این قسمت قرار می گیرد.)

واحد اداری: عبارت است از کلیه ساختمان هایی دولتی و نهادهای انقلاب اسلامی ، ساختمان هایی که از مشمول تعریف بندهای ۱ و ۱ و ۳ خارج باشند در ردیف واحد اداری قرار می گیرد.

واحد آموزشی: عبارت است از کلیه ساختمان هایی که در کاربری آموزشی با تأییدیه سازمان آموزش و پرورش و وزارت آموزش عالی به منظور احداث مهدکودک ، کلیه مدارس آموزشی (اعم از کودکستان ، دبستان ، مدارس راهنمایی ، دبیرستان ها ، دانشگاه ها ، حوزه علمیه و سایر مراکز آموزشی) احداث و مورد بهره برداری قرار می گیرد.

تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۴۰۴ شهرداری کوهسار

مراکز بهداشتی و درمانی : عبارت است از کلیه ساختمان هایی که در کاربری مربوطه (بهداشتی و درمانی) با تأیید سازمان بهداشت و درمان به منظور احداث حمام عمومی تاسیسات بهزیستی خانه بهداشت بیمارستان ها درمانگاه ها مراکز بهداشتی ، آزمایشگاه ها ... احداث و مورد بهره برداری قرار می گیرد.

اماکن ورزشی : عبارت است از اماکن ورزشی و ترییتی که در کاربری مربوطه با تأیید اداره کل تربیت بدنی احداث و مورد بهره برداری قرار می گیرد.

تاسیسات و تجهیزات شهری : عبارت است از تاسیسات و تجهیزات شهری مانند : آب ، پست ترانسفورماتور ، پست برق ، گاز ، مخابرات و ... جهت رفاه عمومی شهروندان احداث می گردد.

اماکن تاریخی و فرهنگی : عبارت است از ساختمان هایی که در کاربری مربوطه از قبیل موزه ها ، کتابخانه ها ، سالن اجتماعات ، نمایشگاه ها (فرهنگی ، هنری و) ... سالن سینما ، تئاتر ، احداث و مورد بهره برداری قرار میگیرد.

اماکن تفریحی توریستی: به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می شود.

تجاری متمرکز : به ساختمان هایی اطلاق می شود که فقط به عنوان تجاری مورد بهره برداری قرار می گیرد و طبقات آن به صورت مسکونی یا کاربری غیرتجاری مورد استفاده واقع نمی شود . مانند ، پاساژها ، مغازه های واقع در محدوده بازار و ...

قیمت ساختمان : قیمت ساختمان موضوع بند ج ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفند ۱۳۶۶ مجلس شورای اسلامی که توسط کمیسیون تقویم املاک تعیین و ابلاغ می گردد که به طور اختصار قیمت معاملاتی ساختمان نیز گفته می شود

عوارض موضوع این آیین نامه از اماکن، واحدهای صنفی، تولیدی، خدماتی، صنعتی و هرگونه منبع درآمدی دیگری که محل استقرار آن در محدوده قانونی و حریم شهر کوهسار که کنترل ساخت و ساز ساختمان و خدمات به عهده شهرداری است قابل وصول می باشد.

تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۴۰۴ شهرداری کوهسار

ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک

ارزش معاملاتی عبارت است از مجموع ارزش معاملاتی عرصه و اعیان به شرح ذیل:
طبق ماده (۱۹) دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره (۱) ماده (۲) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری ها و دهیاری ها
مبنای محاسبات ، ۱۱,۵٪ ارزش معاملاتی اعیانی و عرصه سال ۱۴۰۳ دارایی می باشد.

بخش اول: ارزش معاملاتی عرصه املاک:

ارزش معاملاتی عرصه املاک بر اساس میانگین ارزشهای روز عرصه املاک به تفکیک کاربری های مسکونی ، تجاری و اداری و در مورد سایر کاربری ها بر اساس ضرائب تعدیل ارزش های معاملاتی املاک مسکونی (مندرج در نقشه های هر بلوک) به شرح جدول ذیل و مطابق مجموعه پیوست تعیین می گردد:

ردیف	نوع کاربری	ضرایب تعدیل
۱	خدماتی ، آموزشی، فرهنگی، بهداشتی-درمانی ، تفریحی- ورزشی، گردشگری، هتلداری...	۰,۷
۲	صنعتی-کارگاهی ، حمل و نقل ، انبار و توقفگاه	۰,۶
۳	کشاورزی الف) باغات ، اراضی مزروعی آبی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و صنایع تبدیلی و کشاورزی و.... ب) اراضی مزروعی دیمی ج) اراضی ملی و باغات	۰,۴ ۰,۳ ۰,۰۲
۴	سایر	۰,۴

۲- تشخیص نوع کاربری عرصه املاک به شرح ذیل صورت می پذیرد:

- ۲-۱- کاربری املاک براساس نوع کاربری مندرج در سند رسمی و یا سایر اسناد مثبته مربوط می باشد.
- ۲-۲- در خصوص املاکی که کاربری آنها مشخص نمی باشد، براساس نوع کاربری اعیانی احداث شده در آنها در خصوص اعیانی های با کاربری متفاوت (مختلط) بر اساس قدرالسهم عرصه هر یک از تعیینی های مستحدثه و نوع کاربری آنها تعیین می گردد.
- ۲-۳- در خصوص عرصه املاک فاقد کاربری و فاقد اعیانی ، طبق ردیف (۴) جدول فوق عمل خواهد شد.
- ۳- در محاسبه ارزش عرصه هایی که دارای ۲ بر یا بیشتر می باشند، بالاترین ارزش معبر مربوط ملاک عمل خواهد بود، مشروط بر این که از معبر مذکور راه عبور داشته باشد.
- ۴- ارزش عرصه املاک واقع بر میادین ، معادل بالاترین ارزش معبری است که از آن میدان منشعب می شود.

سعید فلاح پور
رئیس شورای اسلامی شهر کوهسار

حسین حشمتی پور
شهردار کوهسار

تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۴۰۴ شهرداری کوهسار

- ۵- ارزش عرصه املاکی که در بر بزرگراه ، اتوبان ، مسیل، حریم راه آهن و نهر قرار دارند، تا زمانی که شرایط استفاده و عبور و مرور آنها ، نظیر خیابان های داخلی شهر جهت دسترسی به ملک موردنظر مهیا نباشد و رفت و آمد آنان از خیابان های دیگر صورت پذیرد، برابر خیابان مورد استفاده محاسبه می شود.
- ۶- ارزش معاملاتی عرصه سراها ، پاساژها و کاروانسراها براساس بالاترین ارزش معاملاتی معبری که از آن منشعب می شوند، محاسبه می شود.
- ۷- چنانچه برای املاک واقع در حریم قانونی شهر، بخش و روستای موردنظر ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد معادل ۷۰٪ ارزش معاملاتی نزدیکترین محل مشابه حسب مورد مبنای محاسبه خواهد بود.
- ۸- حداقل قیمت منطقه بندی برای داخل بافت و حریم طبق ارزش معاملاتی با عرض گذر ۲۰ متر میباشد.
- ۹- افزایش عوارض سال ۱۴۰۴ نسبت به سال ۱۴۰۳ با توجه به درصد تورم اعلامی توسط بانک مرکزی، ۳۶٪ می باشد. در صورتیکه محاسبات عوارض از نرخ تورم بیشتر باشد، ملاک محاسبه حداکثر نرخ تورم اعلامی سازمان شهرداریها و دهیاری های کشور می باشد.
- ۱۰- مبنای محاسبه عوارض بعد از کمیسیون ماده ۱۰۰ همانند عوارض صدور مجوز می باشد.
- ۱۰- ارزش معاملاتی عرصه مندرج در جداول پیوست این مجموعه ، مربوط به معابر با عرض ۲۰ متر می باشد و به ازای هر متر (با ضریبی از متر)، مزاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور، املاک با کاربری تجاری ۳٪ و در سایر کاربری ها ۲٪ به ارزش های مزبور اضافه یا از آن کسر می گردد.
- تذکر: افزایش های مذکور در ارزش های معاملاتی عرصه املاک برای معابر بالاتر از ۲۵ متر در خصوص املاک با کاربری مسکونی و معابر بالاتر از ۳۵ متر برای کاربری ها محاسبه نمی گردد.

عرض گذر	داخل محدوده	حریم قلعه چندار - حسن آباد	کردان	آرین	حریم شهر - آردهه - گوزل دره	شهرک حافظیه - فلاح - باغبان کلا	بانوصحرا	هلجرد	حریم شمال شهر	دامداری هرجاب
۲۰	۲۱۲,۷۵۰	۲۵۸,۷۵۰	۵۲۹,۰۰۰	۴۲۵,۵۰۰	۲۱۲,۷۵۰	۵۶۳,۵۰۰	۲۸۱,۷۵۰	۴۷۱,۵۰۰	۲۹۳,۲۵۰	۴۷,۱۵۰

سعید فلاح پور
رئیس شورای اسلامی شهر کوهسار

حسین حشمتی پور
شهردار کوهسار

تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۴۰۴ شهرداری کوهسار

بخش دوم: ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی)

ارزش معاملاتی اعیانی املاک (اعم از مختلط و غیرمختلط) بر اساس متر اعیانی مستحدثه، نوع سازه ساختمان و کاربری آن مطابق جدول و با رعایت مقررات ذیل جهت محاسبه سطح شهر لحاظ می گردد:

قیمت هر مترمربع ساختمان بر مبنای نوع سازه به ریال		نوع کاربری اعیانی	ردیف
سایر	تمام بتن، اسکلت بتنی و فلزی، سوله		
۲۲۰۰۰۰	۴۲۰۰۰۰	تجاری	۱
۱۲۰۰۰۰	۳۲۰۰۰۰	مسکونی و اداری	۲
۱۴۰۰۰۰	۲۶۰۰۰۰	صنعتی - کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی-درمانی، تفریحی - ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و...	۳
۸۰۰۰۰	۱۸۰۰۰۰	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)	۴
تذکر: برای محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک، ۳۰٪ ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه که مبنای محاسبه ارزش معاملاتی عرصه ملک قرار گرفته است. ضریب سطح شهر به ازای هر سال ۲،۵٪ می باشد.			

تبصره ۱: در محاسبه سالیانه سطح شهر، برای املاکی که مشمول ردیف ۴ میشوند، مساحت عرصه لحاظ نمیشود.

سعید فلاح پور
رئیس شورای اسلامی شهر کوهسار

حسین حشمتی پور
شهردار کوهسار

تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۴۰۴ شهرداری کوهسار

عوارض زیر بنا (احداث اعیانی) از نوع مسکونی بصورت تک واحدی طبق فرمول و جدول ذیل محاسبه می گردد:

عوارض صدور پروانه ساختمانی عوارض زیربنای مزاد بر پروانه ساختمانی صادره در صورت صدور رای ابقا در کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها طبق جدول شماره ۱ محاسبه می گردد.

$$A = K \times S \times P$$

K = درصد عوارض مربوطه

S = متراژ مجاز پس از کسر متراژ پارکینگ و تراکم

P = قیمت منطقه ای عرصه

جدول شماره ۱

عوارض ساختمانی مسکونی محدوده قانونی شهر (تک واحدی)

ردیف	سطح بنا یک واحد مسکونی	عوارض مساحت هر متر مربع
۱	تا ۱۰۰ متر مربع	۳,۵ p
۲	تا ۲۰۰ متر مربع	۴,۵ p
۳	تا ۳۰۰ متر مربع	۵,۵ p
۴	تا ۴۰۰ متر مربع	۶,۵ p
۵	تا ۵۰۰ متر مربع	۷ p
۶	تا ۶۰۰ متر مربع	۸ p
۷	تا ۶۰۰ متر مربع و بیشتر	۸,۵ p

تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۴۰۴ شهرداری کوهسار

تبصره (۱): منظور از واحد مسکونی تک واحدی، اعیانی است که در سطح و یا هر طبقه، بیش از یک واحد احداث نشود و چنانچه در هر طبقه و یا طبقات دو واحد ساخته شود تک واحدی محسوب نمی گردد و در اینگونه موارد نحوه محاسبه عوارض زیر بنا (احداث اعیانی مسکونی) از نوع مجتمع های مسکونی ملاک عمل خواهد بود.

تبصره ۲: خیابانهای سرو، اراضی شنده (داخل محدوده)، خ ایستگاه چندار به پایین، خ آزادی، گل شرقی و غربی، خ شهید مهدی فلاح پور، خ شهید نواب، خ چمران، خ طباطبائی، خ سمیه به پایین، خ آزادگان، خ گلها و خ کاج و کوچه های فرعی آن ها، قیمت منطقه بندی برای عرض گذر ۱۲ متری، ضریب ۲,۵ به قیمت منطقه بندی لحاظ می گردد.

تبصره ۳: در کاربری های مختلط بناهای مسکونی طبق قیمت منطقه بندی گران ترین منطقه مسکونی با افزایش ۲۰ درصدی نسبت به آن محاسبه می شود.

تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۴۰۴ شهرداری کوهسار

عوارض صدور پروانه مجتمع های مسکونی تا ۲۰۰ متر مربع و بیش از آن (مجتمع) طبق فرمول و جدول ذیل محاسبه می گردد:

$$A = K \times S \times P \times M$$

K = درصد عوارض مربوطه

S = متراژ مجاز

P = قیمت منطقه ای عرصه

M = میانگین سطح واحدها

میانگین سطح واحدها

$$M = \frac{\quad}{100}$$

صدور پروانه مجتمع های مسکونی

ضریب k	سطح ناخالص کل بنا	ردیف
۴	تا ۴۰۰ مترمربع	۱
۳	تا ۶۰۰ مترمربع	۲
۲	تا ۱۵۰۰ مترمربع	۳
۱	بیش از ۱۵۰۰	۴

تبصره (۱): منظور از واحد مسکونی چند واحدی اعیانی است که با اخذ مجوز لازم از شهرداری و یا در هر طبقه بیش از یک واحد مسکونی احداث گردد.

تبصره (۲): با توجه به امکان دسترسی یکسان به طبقات و نظر به اینکه طبقات بالاتر دارای ارزش بیشتری می باشند لذا در مجتمع های دارای آسانسور ۱۵٪ به ضریب P اضافه می گردد.

تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۴۰۴ شهرداری کوهسار

عوارض پذیره یک متر مربع (تجاری، اداری، صنعتی) با ارتفاع و دهنه مجاز (تک واحدی) طبق فرمول
و جدول ذیل محاسبه می گردد:

$$A = K \times S \times P$$

k = درصد عوارض مربوطه

S = متر اژ مجاز

P = قیمت منطقه ای عرصه

جدول ۱: عوارض هر متر مربع پذیره تک واحدی در محدوده قانونی - همکف (ضریب k)

طبقات	تجاری	اداری و خدماتی	صنعتی	سایر
همکف	۲,۵	۱,۶	۱۰	۸

جدول ۲- عوارض هر متر مربع پذیره تک واحدی در محدوده قانونی - سایر طبقات -

طبقات	ضریب کاربری مربوطه
زیرزمین	۸۰٪ عوارض همکف
اول	۸۰٪ عوارض همکف
دوم و بالاتر	۷۰٪ عوارض همکف
انباری و نیم طبقه	۵۰٪ عوارض همان طبقه

تبصره ۱: فضای مزاد بر بنای مفید کاربریهای فوق الذکر مانند راهرو، راه پله، آسانسور و ... به عنوان مساحت ناخالص

محسوب گردیده و عوارض پذیره آنها معادل ۵۰٪ تعرفه مربوطه محاسبه می گردد

تبصره ۲: عوارض زیرزمینهای پایین تر از زیرزمین اول (زیر همکف) چنانچه قابلیت تجاری شدن را داشته باشد به ازای

هر طبقه پایین تر از زیرزمین اول ۱۰٪ کمتر از عوارض پذیره زیرزمین اول برای هر متر مربع قابل محاسبه می باشد.

سعید فلاح پور
رئیس شورای اسلامی شهر کوهسار

حسین حشمی پور
شهردار کوهسار

تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۴۰۴ شهرداری کوهسار

تبصره ۳: ملاک محاسبه عوارض پذیره تجاری برای املاکی که دارای چند بر می باشند بالاترین قیمت منطقه ای جبهه خیابان یا میدان که از همه بیشتر و دسترسی ملک به آن معبر باشد ملاک محاسبه قرار خواهد گرفت.

تبصره ۴: کاربری تجاری تا عمق ۲۰ متر طبق فرمول فوق الذکر و عمق بیش از ۲۰ متر ۸۰٪ عوارض مربوطه لحاظ می گردد.

تبصره ۵: ارتفاع تجاری در مقیاس محله ای ناحیه ای از کف تمام شده تا زیر سقف در طبقه همکف معادل ۴,۵ متر و در سایر طبقات ۳,۵ متر می باشد . مازاد بر آن به عنوان طبقه بندی لحاظ می گردد.

تبصره ۶: مبنای محاسبه واحد های اداری در داخل محدوده بر اساس قیمت منطقه بندی تجاری می باشد.

تبصره ۷: در واحدهای صنعتی و سیلوها هر ۶ متر ارتفاع یک طبقه صنعتی محسوب و مازاد آن به عنوان طبقه بعدی لحاظ می گردد.

تبصره ۸: در کاربری تجاری بناهای صنعتی و سایر بجز مسکونی ۶۰ درصد تجاری محاسبه می گردد.

تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۴۰۴ شهرداری کوهسار

عوارض پذیره یک مترمربع (تجاری، اداری، صنعتی) با ارتفاع و دهنه مجاز (مجتمع) طبق فرمول
و جدول ذیل محاسبه می گردد:

$$A = K \times S \times P$$

K = درصد عوارض مربوط به نوع کاربری و طبقات

S = متراژ مجاز پس از کسر پارکینگ و تراکم

P = قیمت منطقه ای عرصه

n = تعداد واحد تجاری

جدول عوارض پذیره یک متر مربع از چند واحد تجاری، اداری، خدماتی در محدوده قانونی شهر -

هنگام صدور مجوز

- در املاک تجاری چند دهنه به ازای هر دهنه اضافه تر ۳۰٪ به پذیره تک واحدی اضافه می گردد.
- در املاک اداری چند واحد به ازای هر واحد اضافه تر ۳۰٪ به پذیره تک واحدی اضافه می گردد.
- توضیح: N حداقل ۲ و حداکثر ۲۰ می باشد.

تبصره ۱: در محاسبه عوارض پذیره مجتمع های تجاری مانند پاساژ، تیمچه، سرای و امثالهم، عمق جبهه اول برابر ضرایب مصوب و مازاد بر آن معادل ۸۰٪ قیمت منطقه ای جبهه اول ملاک عمل می باشد.

تبصره ۲: واحدهای تجاری که به صورت مجتمع و پاساژ احداث می شوند، فضای باز مشاعی که در طول ارتفاع ساختمان امتداد داشته و تمام طبقات را از هر طبقه قابل رؤیت می نماید مشمول عوارض پذیره نخواهد بود.

تبصره ۳: واحد های تجاری و اداری که بصورت مجموعه ویا پاساژ می باشند، در صورتیکه کل پلاک دارای سند مالکیت

بنام متقاضی یا متقاضیان باشد و درخواست صدور پروانه برای کل پلاک نمایند کلیه سطوح اعم از راهرو و راه پله و سرویس

مشمول عوارض پذیره خواهد شد چنانچه یک یا چند واحد تجاری از مجموع دارای سند مالکیت مستقل باشد، سطح

تجاری مفید مشمول عوارض پذیره است

سعید فلاح پور
رئیس شورای اسلامی شهر کوهسار

حسین حشمتی پور
شهردار کوهسار

تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۴۰۴ شهرداری کوهسار

جدول ۱- عوارض هر متر مربع بنای تک واحدی در حریم شهر - همکف (ضریب k)

ردیف	مناطق	مسکونی ی	تجاری ی	اداری خدماتی	صنعتی ی
۱	کردان	۵۰	۵,۶	۳۷	۲۷
۲	حریم قلعه چندار و حسن آباد	۶۸	۸,۴	۷۷	۳۸
۳	شهرک آراین	۶۲	۲۰	۴۹	۱۹
۴	حریم شهر- آردهه، گوزل دره	۱۰۷	۲۹	۹۱	۲۶
۵	حریم شمال شهر	۸۷	۸,۴	۵۹	۵۶
۶	شهرک حافظیه، فلاح، باغبان کلا	۴۷	۹,۸	۳۵	۲۶
۷	بانوصحرا	۹۰	۱۰	۶۳	۵۶
۸	هلجرد	۲۷	۵,۶	۴۲	۳۳
۹	شرکت تعاونی مسکن اسپیناس	۶۴	۱۰	۶۳	۵۶

جدول ۲- عوارض هر متر مربع بنای تک واحدی حریم-سایر طبقات

طبقات	ضریب کاربری مربوطه
زیرزمین	۱۰۰٪ عوارض همکف
اول	۱۳۰٪ عوارض همکف
دوم و بالاتر	۱۶۰٪ عوارض همکف
انباری و نیم طبقه	۵۰٪ عوارض همان طبقه

تبصره ۱: برای کاربری غیر از کاربری فوق ۲۰٪ ضریب مسکونی محاسبه می شود.

تبصره ۲: بدیهی است ساخت و ساز در حریم شهر صرفاً پس از تثبیت بنا با نظر مراجع ذیصلاح قانونی مشمول پرداخت عوارض مذکور خواهد بود. صدور پروانه در این مورد موکول به رعایت کامل قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و ضوابط شهرسازی است.

سعید فلاح پور
رئیس شورای اسلامی شهر کوهسار

حسین حشمتی پور
شهردار کوهسار

جدول عوارض پذیره یک متر مربع مجتمع در حریم شهر (ضریب K)

- در املاک تجاری چند دهنه به ازای هر دهنه اضافه تر ۳۰٪ به پذیره تک واحدی اضافه می گردد.
- در املاک اداری چند واحد به ازای هر واحد اضافه تر ۳۰٪ به پذیره تک واحدی اضافه می گردد.
- در املاک مسکونی چند واحد همانند ضریب تک واحدی محاسبه می شود.

N: تعداد واحد تجاری یا اداری و حداقل آن برابر با ۲ و حداکثر ۲۰ می باشد.

منظور از ارتفاع و دهنه مجاز ضوابط اعلام شده با توجه به ضوابط شهرسازی و بافت منطقه و شرایط طرح جامع و تفضیلی خواهد بود.

تبصره ۱: بدیهی است ساخت و ساز در حریم شهر صرفاً پس از تثبیت بنا با نظر مراجع ذیصلاح قانونی مشمول پرداخت عوارض مذکور خواهد بود .. صدور پروانه نیز در این مورد موقوف به رعایت کامل قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و ضوابط شهرسازی است.

تبصره ۲: در پذیره های چند واحدی ، ضرایب مذکور شامل پارکینگ نمی شود و پارکینگ تک واحدی محاسبه می شود.

۱) عوارض صدور پروانه شهرسازی

۱. اگر مسقف باشد ۳۰٪ عوارض پذیره تجاری مربوط به همان طبقه محاسبه می گردد.
۲. اگر شهرسازی روباز باشد عوارض ۱۵٪ تعرفه تجاری محاسبه می گردد.
۳. تجاری درون شهرسازی که ورودی آن از معبر بیرونی باشد همانند تعرفه پذیره تجاری مربوط به همان طبقه محاسبه می گردد.
۴. تجاری درون شهرسازی که ورودی آن از داخل شهرسازی باشد ۵۰٪ تعرفه پذیره تجاری مربوط به همان طبقه محاسبه می گردد.

۲) نحوه محاسبه عوارض صدور پروانه سایر کاربری ها در طبقه همکف

$$A = K \times S \times P$$

K = تعرفه عوارض مربوط به نوع کاربری و طبقات

S = متراژمجاز

P = قیمت منطقه ای عرصه

صدور پروانه سایر کاربریها در طبقه همکف

K	نوع کاربری	ردیف
۴	احداث مراکز ورزشی	۱
۱,۵	دارالقرآن و مراکز فرهنگی	۲
۱,۵	اماکن نظامی و انتظامی	۳
۱,۵	سرای سالمندان و معلولین	۴
۷,۵	سینماها و سالن های همایش	۵
۳	کتابخانه	۶
۱,۵	موسسات خیریه (ایتام، کودکان سرطانی، کودکان بی سرپرست و ...)	۷

تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۴۰۴ شهرداری کوهسار

۳) عوارض بر پروانه ساختمانی (غیرمسکونی) با کاربری هتل و سایر اماکن براساس نقشه های مصوب سازمان میراث فرهنگی و گردشگری ۱۱۰۲۰۲:

عنوان کاربری	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض
هتل - اقامتی	براساس ۸۰٪ تعرفه صنعتی محاسبه می شود
فضاهای تجاری و خدماتی درون مجموعه بدون دسترسی به معبر عمومی	براساس ۵۰ درصد تعرفه تجاری
فضاهای تجاری و خدماتی درون مجموعه دارای دسترسی به معبر عمومی	براساس تعرفه تجاری محاسبه می شود
فضاهای تجاری و خدماتی خارج از ساختمان اصلی	براساس تعرفه تجاری محاسبه می شود
<p>- عوارض یک مترمربع ایجاد بنای سایر تاسیسات گردشگری به استناد ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی و مواد ۵ و ۸ قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی، تاسیسات گردشگری از نظر پرداخت عوارض ایجاد بنا مشمول تعرفه بخش صنایع خواهد شد.</p> <p>- عوارض صدور پروانه ایجاد بنا رستوران، سفره خانه، تالار پذیرایی و نظایر آنها طبق نقشه مصوب سازمان میراث فرهنگی و اماکن گردشگری، ضرایب معادل ۵۰٪ تعرفه صنعتی با توجه به محل وقوع محاسبه و اخذ می گردد.</p> <p>- در صورت مجوز نداشتن از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری هتل، متل، هتل آپارتمان، مسافرخانه و سفره خانه، ضرایب ۸۰٪ تجاری محاسبه می گردد.</p>	

سعید فلاح پور
رئیس شورای اسلامی شهر کوهسار

حسین حشمتی پور
شهردار کوهسار

تبصره ها:

- تبصره ۱:** چنانچه ملک دارای چند بر باشد در فرمولها قیمت منطقه بندی گرانترین معبر لحاظ خواهد شد.
- تبصره ۲:** برای فضاهای باز مورد استفاده در کاربری های مختلف که در راستای انجام فعالیت مربوطه مثل باراندازهای دفاتر آهن فروشی، انبارهای علوفه، گاراژ (گرفه هایی با مصالح سبک و سقف سبک ایجاد شده باشد و صرفاً جهت تعمیرات خودرو و تحت عنوان گاراژ مورد استفاده قرار گیرد)، کارواش، ضریب انبار تجاری استفاده شود.
- تبصره ۳:** نگهداری، سرایداری تا ۳۰ مترمربع، اتاق پمپاژ و برج نگهداری مطابق با ۳۰٪ کاربری مربوطه محاسبه می گردد.
- تبصره ۴:** دهنه مورد نظر برای هر مغازه یعنی بر هر مغازه، در این دستورالعمل عبارتست از فاصله بین دو تیغه. بنابراین چنانچه یک مغازه دارای چند درب باشد ملاک محاسبه دهنه مجاز است و به اضافه طول آن عوارض پذیره تعلق خواهد گرفت و چنانچه دهنه ها از جهات مختلف باشند فقط اضافه بر دهنه مجاز از بزرگترین بر مغازه، ملاک عمل خواهد بود و منظور از ارتفاع عبارت است از فاصله کف واحد تا کف طبقه بعدی آن هر چند دارای نیم طبقه داخل مغازه باشد.
- تبصره ۵:** در محاسبه عوارض پذیره برای واحدهای خدمات عمومی مثل میادین میوه و تره بار و بازار عرضه مستقیم کالا (دارای مجوز از مراجع ذیربط) پنجاه درصد (۵۰٪) پذیره تجاری برای داخل بافت و حریم شهر لحاظ می شود.
- تبصره ۶:** املاکی که حدود سند به خیابان اصلی ماورای فضای سبز تعریف شده یا اینکه خیابان اجرا شده ولی سند اصلاح یا به معبر فوق تعریف نشده است ولی از مزایای خیابان اصلی بهرمنند می شوند تعرفه عوارض گرانترین معبر اصلی (طرح تفصیلی) ملاک محاسبه عوارض پروانه ساختمانی خواهد بود.
- توجه: مبنای محاسبه املاک با اسناد عادی مطابق طرح تفصیلی خواهد بود.
- تبصره ۷:** املاکی که بر میادین قرار گرفته و برای آن ارزش خاصی تعیین نگردیده با افزایش ۱۵٪ به ارزش گرانترین جنبه خیابانی که از میدان منشعب می شود محاسبه می گردد.
- تبصره ۸:** در اراضی واقع در محدوده قانونی شهر که قصد تغییر کاربری عرصه را دارند، جهت ارسال به کمیسیون ماده ۵ بایستی با شهرداری توافق کنند.
- تبصره ۹:** در محاسبه عوارض بنای سوله با کاربری انباری، آلاچیق، وید، مشاعات، تاسیسات، کانکس، سایبان و پارکینگ معادل ۵۰٪ عوارض تعرفه مربوطه و در محاسبه سکو، رمپ ورودی، پیش آمدگی طولی، لانه حیوانات (باغ وحش، باغ پرندگان) و سایر بناهای فاقد فونداسیون معادل ۲۰٪ عوارض کاربری مربوطه اعمال می گردد.
- تبصره ۱۰:** بناهای موجود در بافت فرسوده که مالکین درخواست تجدید بنا و اخذ پروانه جدید را دارند صرفاً بنای مسکونی از ۲۰٪ عوارض تعلق می گیرد و زمین تجاری و اداری به غیر از مسکونی مشمول تخفیف بافت فرسوده نیستند.
- تبصره ۱۱:** برابر دستورالعمل وزارت کشور شرکت آب، گاز، برق، تلفن، مخابرات، کلیه بانکها، موسسات مالی و اعتباری و صندوقهای قرض الحسنه چون مشمول مالیات هستند و از قانون تجارت استفاده می کنند، عوارض پذیره آنها میبایست بصورت تجاری محاسبه و دریافت شود.
- تبصره ۱۲:** برای محاسبه بناهای پیش ساخته برابر عوارض مسکونی مربوطه لحاظ می گردد.
- تبصره ۱۳:** مودیانی که قصد دارند عوارض و جرائم خود و یا هر پرونده ایی که از سوی او معرفی میشود را با شهرداری تهاتر کنند، هیچ گونه تخفیفی به عوارض ملکی آنها تعلق نمیگیرد.
- تبصره ۱۴:** مبنای محاسبه نواحی منفصل شهری همانند محاسبات حریم شهر می باشد.

سعید فلاح پور

رئیس شورای اسلامی شهر کوهسار

حسین حشمی پور

شهردار کوهسار

تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۴۰۴ شهرداری کوهسار

تبصره ۱۵: قیمت منطقه بندی مجتمع های تفریحی و سوارکاری ۵۰٪ تعرفه تجاری می باشد و ضرایب به تفکیک کاربری مورد استفاده و اعلامی از سوی شهرسازی طبق جدول صفحه ۱۰ و ۱۳ محاسبه می شود.

تبصره ۱۶: رمپ، پله ورودی در محوطه، سردر منزل، سایبان روی درب منازل و درب حیاط حداکثر ۵۰ سانتی، سایبان در کناره بام ها و بالای پنجره ها حداکثر ۱۰۰ سانتی متر با ضریب ۲۰٪ تعرفه مربوطه محاسبه می گردد
تبصره ۱۷: بنای تجاری در کاربری مسکونی، طبق قیمت منطقه بندی تجاری محاسبه و سایر بناهای مسکونی با همان قیمت مسکونی محاسبه می شود.

تبصره ۱۸: در محاسبه پرونده هایی که بناهای مجاز داشته اند، در صورت درخواست مجوز و یا پس از ابقا در کمیسیون ماده صد، مابتفاوت بناهای جدید محاسبه و دریافت می گردد.

تبصره ۱۹: هنگام صدور مجوز، زیربنای پارکینگ ساختمان که طبق ضوابط الزام به تامین آن وجود دارد مشمول پرداخت عوارض نمی گردد.

تبصره ۲۰: املاکی که در شهرداری سابقه قبلی پرونده ای دارند، در صورت درخواست تشکیل پرونده مجزا با رعایت حد نصاب ضوابط طرح تفصیلی مطابق کاربری مربوطه، بمیزان ۳۰٪ عرصه یا معادل ریالی آن طبق نظریه کارشناس رسمی دادگستری را باید به شهرداری واگذار نمایند.

تبصره ۲۱: کاربری های مورد استفاده در داخل شرکت های صنعتی با قیمت منطقه بندی صنعتی و ضرایب کاربری مورد استفاده محاسبه می شود و اگر دسترسی به معبر عمومی داشته باشد، هم قیمت منطقه بندی و هم ضریب، طبق کاربری مورد استفاده اعمال می گردد.

تبصره ۲۲: املاکی که جهت دریافت سند اقدام نموده و سند ششدانگ مالکیتی اخذ نموده اند، در صورت پرداخت نکردن سهم شهرداری بابت اعمال ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها می بایست به میزان ۲۰٪ قیمت کارشناسی ملک خود را (با لحاظ نمودن میزان اصلاحی ملک) به شهرداری پرداخت نمایند.

تبصره ۲۳: در محاسبه تراکم یا پذیره هر کدام بیشتر باشد اعمال می گردد.

تبصره ۲۴: مدارس دولتی بر بلوار اصلی ۳۰٪ قیمت منطقه بندی تجاری محاسبه می گردد.

تبصره ۲۵: بناهای درمانی بهداشتی و آموزشی، ۱۰٪ ضریب مسکونی همان منطقه محاسبه می گردد.

تبصره ۲۶: به منظور حمایت و توسعه گردشگری، ۵۰٪ ضرایب مربوط به عوارض گردشگری محاسبه می گردد.

۴) عوارض پیش آمدگی های به معابر و خیابان های شهر

در صورتیکه بالکن و پیش آمدگی به معابر عمومی نبوده برابر ضوابط و مقررات طرح هادی یا تفصیلی با رعایت ارتفاع مجاز ایجاد و احداث شود به شرح ذیل عمل خواهد شد.

۱- عوارض تراس و بالکن مسقف ۵۰٪ عوارض بنا و تراس و بالکن غیرمسقف ۳۰٪ عوارض بنا طبق کاربری مربوطه لحاظ خواهد شد.

۲- پیش آمدگی مفید در معبر ۵ برابر عوارض بنا محاسبه می شود در صورت مفید نبودن ۳ برابر عوارض بنا محاسبه می شود.

۳- برای محاسبه عوارض پیش آمدگی بناهای غیر مفید مثل باران گیر (تا عمق ۱۰۰ سانتیمتر)، نماسازی و دکورهای برجسته و غیره در کاربری فوق، مشمول عوارض نخواهد شد، بارانگیر بالاتر از عمق ۱۰۰ سانتیمتر بصورت کامل مشمول ۲۰٪ عوارض مربوطه می گردد.

۵) عوارض تخریب و بازسازی

برای صدور پروانه ساختمانی در هنگام نوسازی و تجدید بنا با هر قدمت و حداکثر در حد متراژ بنا و تعداد دهنه و وضعیت مندرج در پروانه قبلی و یا آخرین گواهی های پایانکار و عدم خلاف عوارض زیر بنا و پذیره جهت صدور پروانه به جز عوارض نوسازی معادل ۳۵٪ (سی و پنج درصد) تعرفه عوارض مربوطه لحاظ خواهد شد مشروط به اینکه صدور پروانه ساخت از نظر شهرداری مجاز و بلا مانع باشد.

تبصره ۱: مازاد بنای بیش از پایانکار، عدم خلاف و یا پروانه در زمان صدور پروانه جدید که مطابق با طرح تفصیلی می باشد مشمول بند فوق نخواهد بود.

تبصره ۲: جهت تشویق به نوسازی اراضی واقع شده در محل های بافت فرسوده بر اساس طرح تفصیلی (موضوع ماده ۸ قانون احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری) املاکی که قصد تخریب و بازسازی و احداث بنا دارند، در حد متراژ بنای موجود ۲۰٪ (بیست درصد) عوارض ساختمانی لحاظ می گردند. ضمناً سایر تخفیفات مندرج در دفترچه و همچنین تخفیفات مناسبی های مختلف مشمول میگردد.

تبصره ۳: در محلات هدف مصوب در طرح بازآفرینی در بافت فرسوده شهر کوهسار که در ستاد بازآفرینی استان مورد تایید قرار گرفته است، املاکی که قصد تخریب و بازسازی و احداث بنا دارند، در حد متراژ موجود ۱۰۰٪ (صد درصد) تخفیف عوارض ساختمانی تعلق می گیرد، با همان کاربری و همان متراژ در غیر اینصورت به روز محاسبه می شود.

تبصره ۴: املاکی که در طرح تعریض معابر مصوب طرح تفصیلی معابر قرار دارند بایستی نسبت به اصلاح و عقب نشینی اقدام نمایند تا مشمول تخفیف عوارض بند فوق الذکر قرار گیرند.

تبصره ۵: این تخفیفات شامل زمینهای واقع در بافت فرسوده که فاقد بنا میباشند، نمی شود.

۶) عوارض احداث استخر و مخازن

برای محاسبه عوارض احداث استخر با تشخیص واحد شهرسازی در خصوص اینکه مورد مصرف ذخیره آب کشاورزی می باشد و یا جهت تفریح احداث می گردد، از فرمول ذیل استفاده می گردد:

$$K \times P \times H \times W \times L \quad \text{ضریب مربوطه} \times \text{قیمت منطقه بندی} \times \text{ارتفاع} \times \text{عرض} \times \text{طول}$$

K حریم شهر تفریحی : ۱,۵ برابر ضریب بنای مسکونی

K داخل محدوده تفریحی: ۳۳ کشاورزی: ۱۵

تبصره ۱: عوارض استخر صنعتی، سپتیک در واحدهای مسکونی، تصفیه خانه، مخزن و سیلو ذخیره سازی با ضریب ۶ اعمال می گردد.

تبصره ۲: جکوزی و سونا با ضریب استخر تفریحی و برای مواد سوختی با ضریب صنعتی اعمال می گردد.

تبصره ۳: عوارض احداث استخر با کاربری عمومی ورزشی (مختص باشگاه ها) با ضریب ۲ اعمال می گردد.

تبصره ۴: عوارض آبنا ۲۰٪ ضریب استخر در کاربری مربوطه اعمال می گردد.

تبصره ۵: حوضچه با عمق حداکثر ۰,۵ متر، ۲۰٪ تعرفه استخر تفریحی محاسبه می گردد.

۷) عوارض انبارها و سردخانه ها-

برای محاسبه عوارض ماهیانه انبارها و سردخانه ها با توجه به تنوع مساحت فضای انبارها و سردخانه ها و نوع استفاده از آنها برای گروههای شغلی مختلف از جمله: صنعتی، کشاورزی، بازرگانی، تجاری و ... از فرمول ذیل استفاده می شود

$$A = \frac{N + (P \times S \times K)}{100}$$

A = عوارض ماهیانه

K = ضریب شغلی

S = مساحت انبار یا سردخانه

P = قیمت منطقه ای محل استقرار

N = قیمت پایه صنف انبار یا سردخانه (قیمت پایه انبارها و سردخانه ها ۲۷۰۰۰ ریال می باشد)

ضرایب K در کاربری های مختلف:

کشاورزی = ۱، تجاری = ۳، صنعتی = ۱,۵، بازرگانی = ۲، سایر = ۱

تبصره: فضای مربوط به شوارع، فضای سبز، تأسیسات و ساختمان های اداری، انبارها و سردخانه ها به عنوان فضای انبار تلقی نمی شود

سعید فلاح پور

رئیس شورای اسلامی شهر کوهسار

حسین حشمتی پور

شهردار کوهسار

۸) عوارض حصارکشی

در مواردی که مالکین صرفاً درخواست احداث دیوار در ملک خود را دارند، یا سطح اشغال بنای احداثی کمتر از ۳۰ درصد مساحت عرصه باشد مشمول پرداخت این عوارض خواهند شد.

$$A = K \times P \times L \times H$$

K = درصد عوارض مربوطه

L = طول حصارکشی

H = ارتفاع حصارکشی با هر نوع مصالح

P = قیمت منطقه ای عرصه

عوارض دیوارکشی

ردیف	مناطق	ضریب دیوار
۱	کردان	۱۵
۲	حریم قلعه چندار و حسن آباد	۳۱
۳	شهرک آراین	۱۹
۴	حریم شهر - آردهه، گوزل دره	۳۸
۵	حریم شمال شهر	۲۷
۶	دامداری هرخاب	۱۳
۷	شهرک حافظیه، فلاح، باغبان کلا	۱۴
۸	بانوصحرا	۲۸
۹	هلجرد	۱۷
۱۰	داخل محدوده	۶

تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۴۰۴ شهرداری کوهسار

تبصره ۱: به استناد ماده ۱۱۰ قانون شهرداری نسبت به زمین یا بناهای مخروبه و غیر مناسب با وضع محل و یا نیمه تمام واقع در محدوده شهر که در خیابان یا کوچه و یا میدان قرار گرفته و منافعی با پاکیزگی و زیبایی شهر یا موازین شهرسازی باشد، شهرداری با تصویب انجمن شهر می تواند به مالک اخطار کند نهایتاً ظرف دو ماه به ایجاد نرده یا دیوار و یا مرمت آن که منطبق با نقشه مصوب انجمن شهر باشد اقدام کند اگر مالک مسامحه و یا امتناع کرد شهرداری می تواند به منظور تأمین نظر و اجرای طرح مصوب انجمن در زمینه زیبایی و پاکیزگی و شهرسازی هر گونه اقدامی را که لازم بداند معمول و هزینه آن را به اضافه صدی ده از مالک یا متولی و یا متصدی موقوفه دریافت نماید در این مورد صورت حساب شهرداری بدو به مالک ابلاغ می شود در صورتی که مالک ظرف پانزده روز از تاریخ ابلاغ به صورت حساب شهرداری اعتراض نکرد صورتحساب قطعی تلقی می شود و هر گاه ظرف مهلت مقرر اعتراض کرد موضوع به کمیسیون مذکور در ماده ۷۷ ارجاع خواهد شد.

صورت حساب هائی که مورد اعتراض واقع نشده و همچنین آراء کمیسیون رفع اختلاف مذکور در ماده ۷۷ در حکم سند قطعی و لازم الاجرا بوده و اجراء ثبت مکلف است بر طبق مقررات اجرای اسناد رسمی لازم الاجراء نسبت به وصول طلب شهرداری اجرائیه صادر و به مورد اجراء بگذارد.

تبصره ۲: حداکثر ارتفاع مجاز جهت احصار ۲,۱ متر می باشد که با ترکیب دیوار و فنس یا نرده مطابق ضوابط طرح تفصیلی شهر خواهد شد (شهرداری مکلف است ارتفاع دیوار و فنس را به تفکیک در مجوز صادره درج نماید)

تبصره ۳: اخذ عوارض مربوطه صرفاً برای املاکی که دارای مجوز حصارکشی از اداره جهاد کشاورزی باشند و یا با ضوابط شهرسازی مغایرت نداشته باشند امکان پذیر است.

تبصره ۴: صدور مجوز حصارکشی بنام مالک صرفاً به منزله محصور نمودن آن تلقی شده و هیچگونه مجوزی در جهت احداث بنا محسوب نمی شود و مراتب می بایست در مجوز صادره از سوی شهرداری صراحتاً قید شود.

تبصره ۵: چنانچه مدارک معتبری همچون صدور احکام و آراء قطعی از سوی مراجع و محاکم قضائی و ذیصلاح مبنی بر تشکیک و یا نفی مالکیت متقاضی به شهرداری ارائه شود، صدور مجوز احصار متوقف خواهد شد.

تبصره ۶: برای محاسبه تراس بندی و سنگ چین در سطح خاک، ۲۰٪ دیوار همان کاربری لحاظ می گردد.

تبصره ۷: در صورت تبدیل فنس به دیوار (که قبلاً عوارض فنس پرداخت شده)، مابفاوت عوارض روز دیوار وصول میگردد.

تبصره ۸: برای محاسبه سنگ چین و دیوار نرده ضریب همانند دیوار لحاظ میگردد .

تبصره ۹: نرده روی دیوار (به عنوان حفاظ) و جان پناه تا ارتفاع مجاز اعلامی از سوی شهرسازی معاف از عوارض می باشد ، در غیر اینصورت ارتفاع مازاد مانند دیوار محاسبه می شود.

تبصره ۱۰: در صورت تخریب و بازسازی دیوار مجوزدار (اعم از مجوز و عدم خلاف)، ۵٪ عوارض تخریب بازسازی تعلق می گیرد.

تبصره ۱۱: عقب نشینی دیوار مجوزدار ، طبق اصلاحیه اعلام شده از سوی شهرداری از عوارض تخریب بازسازی معاف می باشد.

سعید فلاح پور
رئیس شورای اسلامی شهر کوهسار

حسین حشمتی پور
شهردار کوهسار

تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۴۰۴ شهرداری کوهسار

تبصره ۱۴: برای محاسبه فنس ، بهاربند و مانژ در داخل محدوده و حریم شهر ضریب ۱,۵ لحاظ می گردد.
تبصره ۱۵: عوارض حصارکشی بیشتر از حد مجاز و مجوز طبق جدول فوق محاسبه می گردد.
تبصره ۱۶: در مواردی که مالکین صرفاً درخواست احداث دیوار در ملک خود را دارند یا سطح اشغال بنای احداثی کمتر از ۳۰٪ مساحت عرصه باشد مشمول پرداخت این عوارض خواهند شد.

۹) عوارض تفکیک

کلیه اراضی و املاکی که به استناد قانون تعیین تکلیف ، ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ آئین نامه قانون ثبت اسناد و ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم یا از طریق دادگاهها و اداره راه و شهرسازی و یا بصورت تفکیک یا افراز سند و افراز عرصه و اعیان را بدون در نظر گرفتن ضوابط شهرداری و اصول شهرسازی و معماری صورت گرفته است ، عوارض تفکیک به موجب مفاد ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها وصول می گردد.

تبصره ۱: اراضی که قبل از تاسیس شهرداری تفکیک یا افراز گردیده اند مشمول این تعرفه نخواهند شد.
تبصره ۲ : اراضی مشمول قانون اصلاح ماده ۱۰۱ شهرداریها در صورت تفکیک قبل از سال ۹۰ چنانچه ضوابط طرح تفصیلی را رعایت نکرده باشند صرفاً مشمول شوارع براساس طرح تفصیلی می شود.

(۱۰) عوارض مزاد بر تراکم

برای محاسبه عوارض بیش از تراکم پایه اعلامی از سوی واحد شهرسازی در کاربری های مختلف که برابر ضوابط پیش بینی شده در دفترچه طرح جامع باشند، حق تعدیل تراکم پیش بینی گردد. به شرح ذیل:

$$A = K \times P \times S$$

S = مساحت مربوط به افزایش تراکم می باشد.

P = قیمت منطقه بندی زمین.

K = ضریب املاک با کاربریهای مختلف می باشد

عوارض مزاد بر تراکم

ردیف	نوع کاربری	ضریب K
۱	مسکونی	تراکم کم ۸
	مسکونی	تراکم متوسط ۱۱
	مسکونی	باغ مسکونی (باغ- کشاورزی) ۱۴
۲	اداری	۱۷
۳	تجاری	۲۸
۴	صنعتی	۱۱
۵	سایر کاربری ها	۱۱

تبصره ۱: انباری تجاری بدون توجه به اینکه در چه طبقه ای باشد جزء زیربنای مشمول تراکم می باشد.

تبصره ۲: احداث پارکینگ های عمومی مشمول پرداخت تراکم نمی گردد.

تبصره ۳: محدوده محور تاریخی و فرهنگی از قاعده فوق مستثنی می باشد.

تبصره ۴: برای محاسبه عوارض پذیره فروش مزاد بر سطح اشغال در بناهای صنعتی از ۲۵٪ تا ۴۰٪، ۶۰٪ (شش) و در طبقات و نیم طبقه ۵ (پنج) برابر قیمت منطقه ای محاسبه گردد.

تبصره ۵: عوارض فروش بیش از سطح اشغال مجاز، ۱۰۰٪ عوارض پذیره در همان طبقه اضافه خواهد شد.

۱۱) عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری عرصه در اجرای طرح های توسعه شهری:

در صورتی که به درخواست مالک، ملک فاقد کاربری تعیین کاربری شده و یا کاربری قبلی آن تغییر یابد، و از این اقدام ارزش افزوده برای ملک ایجاد شود، مشمول پرداخت این عنوان عوارض می گردد.

میزان این عوارض نباید بیشتر از ۴۰ درصد ارزش افزوده ایجاد شده باشد. میزان این عوارض برای باغات خشک شده و بی حاصل حداکثر ۴۰ درصد و برای باغات مثمر ثمر و زنده پس از اخذ مجوز لازم حداکثر ۷۰ درصد ارزش افزوده خواهد بود. اگر درخواست مالک جهت تعیین کاربری ثبت نشده باشد، تا زمانی که مالک درخواست بهره برداری از کاربری جدید را نداشته باشد مشمول پرداخت این عنوان نمی گردد.

۱۲) عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه در اجرای طرح های توسعه شهری:

در صورتی که به درخواست مالک، ملک فاقد کاربری تعیین کاربری شده و یا کاربری قبلی آن تغییر یابد، و از این اقدام ارزش افزوده برای ملک ایجاد شود، مشمول پرداخت این عنوان عوارض می گردد.

میزان این عوارض نباید بیشتر از ۴۰ درصد ارزش افزوده ایجاد شده باشد. میزان این عوارض برای باغات خشک شده و بی حاصل حداکثر ۴۰ درصد و برای باغات مثمر ثمر و زنده پس از اخذ مجوز لازم حداکثر ۷۰ درصد ارزش افزوده خواهد بود. اگر درخواست مالک جهت تغییر کاربری ثبت نشده باشد، تا زمانی که مالک درخواست بهره برداری از کاربری جدید را نداشته باشد مشمول پرداخت این عنوان نمی گردد.

اخذ عوارض تغییر کاربری صرفاً به موجب مصوبه کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری و یا براساس تغییر طرح تفصیلی امکان پذیر است و در سایر موارد از جمله ابقاء زیربنای با کاربری مخالف پروانه ساختمانی و یا در موارد اجرای ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها، اخذ این عوارض امکان پذیر نمی باشد.

۱۳) عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمران شهری

این عنوان عوارض از اراضی و املاکی که بر اثر اجرای طرح های احداث یا تعریض معابر برای آنها ارزش افزوده ایجاد می گردد، حداکثر به میزان ۴۰٪ ارزش افزوده ایجاد شده برای یکبار قابل وصول می باشد و هزینه کارشناسی به عهده مالک می باشد.

تبصره ۱: چنانچه مقرر است مساحت اصلاحیه با طی تشریفات قانونی (شامل تنظیم صلحنامه و وکالتنامه محضری) بصورت رایگان و بلاعوض به شهرداری انتقال رسمی یابد مشمول عوارض ارزش افزوده نمی گردد.

۱۴) ارزش افزوده ناشی از طرح های توسعه شهری:

سهم شهرداری از ورود به محدوده شهر

مالکین املاکی که تقاضای ورود به محدوده شهر داشته باشند بنا به مقتضات هر شهر طی مراحل قانونی چنانچه مورد موافقت قرار گیرد علاوه بر رعایت مراحل قانونی ورود به محدوده شهر از مبادی ذیربط در اجرای تبصره ۴ ماده واحد قانون وضعیت املاک باید ۲۰٪ درصد کل ملک را بصورت رایگان به شهرداری واگذار نماید. مطالبه این عوارض یا سهم شهرداری از تاریخ تصویب قانون تعیین وضعیت املاک معین سال ۱۳۶۷ خواهد بود.

تبصره ۱: براساس قانون تعیین وضعیت املاک کلیه هزینه های آماده سازی اراضی تفکیک شده پیاده روسازی و کوچه های مرتبط از معابر خیابانها و معابر حاصل از تفکیک به غیر از معابر موجود در طرح توسعه شهری به عهده مالک می باشد.

تبصره ۲: مالکین املاک پس از ورود به محدوده شهری جهت ساخت و ساز و سایر عملیات دیگر باید کلیه عوارض مربوطه را به شهرداری پرداخت نمایند.

۱۵) عوارض تجدید پروانه ساختمانی

در مواردی که تاریخ اتمام عملیات ساختمانی درج شده در پروانه ساختمانی به اتمام رسیده باشد و عملیات ساختمانی طبق نظر مهندس ناظر شروع نشده باشد، در صورتی که ضوابط طرح های توسعه شهری تغییر نموده و با پروانه صادره مغایرت داشته باشد، صرفاً در صورت وجود همه شرایط پیش گفته پروانه قبلی غیرقابل اجرا بوده و پروانه جدید صادر می گردد. در این حالت عوارض پروانه جدید به نرخ روز و عوارض پرداخت شده قبلی به عنوان طلب مودی لحاظ می گردد. در مواردی که مودی درخواست اصلاح پروانه ساختمانی را داشته باشد، عوارض زیربنای مازاد بر پروانه نیز صرفاً به نرخ روز طبق تعرفه عوارض محاسبه و وصول می گردد.

۱۶) عوارض آتش نشانی در هنگام صدور پروانه ساختمانی

به منظور افزایش امکانات ایمنی و سیستم آتش نشانی و به لحاظ ایجاد ایمنی لازم برای ساختمانها در محدوده شهر در موقع صدور پروانه از مالک به مأخذ ۴٪ از مجموع عوارض متعلقه صدور پروانه و عوارض بعد از کمیسیون ماده صد دریافت و فقط صرف گسترش و توسعه ایستگاههای آتش نشانی و امکانات آن می شود

۱۷) عوارض صدور مجوز احداث و نصب تاسیسات شهری (دکله‌ها و تجهیزات)

تبصره ۱: برای حفاری جهت تیرگذاری توسعه برق، مبلغ ۱۹,۵۰۰,۰۰۰ ریال و برای هر دکل ۴۹۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال لحاظ می‌گردد.

تبصره ۲: عوارض سالیانه دکل ها ، ۲۰٪ قراردادشان محاسبه می گردد.

۱۸) نحوه دریافت فیشهای عوارض از مودیان و استرداد مبلغ عوارض

واحدهای شهرسازی باید از دریافت مستقیم فیشهای بانکی از مودیان جدا خودداری نموده و قبول آنرا موکول تائید اداره درآمد نمایند صدور گواهی پایانکار و عدم خلافی و هر گونه امتیاز دیگر موکول به پرداخت و ارائه مفاصا حساب خواهد بود.

۱- عوارض های (تفکیک، نوسازی، آموزش و پرورش و سایر ادارت) به هیچ عنوان قابل استرداد نیستند.

۲- چنانچه متقاضی دریافت پروانه ساختمان قبل از صدور پروانه ساختمانی از دریافت پروانه منصرف گردد ۱۰٪ مجموع عوارض کسر و مابقی به جز (عوارض بند ۱) قابل استرداد خواهد بود.

۳- اشتباه واریزی اشخاص به حساب شهرداری قابل استرداد می باشد.

۱۹) عوارض سالیانه بانکها:

عوارض سالیانه شعب بانکها و مؤسسات مالی و اعتباری و قرض الحسنه و تعاونی های اعتباری فرمول ذیل می باشد:

$$P \times 1/4 \times \text{مساحت اعیانی شعبه}$$

P: قیمت منطقه بندی براساس دفترچه شهرداری

تبصره: ملاک محاسبه عوارض یاد شده مساحت مورد استفاده تجاری می باشد و شامل قسمتهای دیگر نمی شود.

۲۰) عوارض قطع اشجار:

در اجرای بند ۱۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات شوراها به شهرداری اجازه داده می شود عوارضی به شرح ذیل از اشخاص حقیقی یا حقوقی که اقدام به قطع درخت می نمایند وصول نماید:

برای جبران خسارات وارده ناشی از قطع درختانی که در معابر، خیابان ها، میادین و باغهای عمومی توسط مالکین املاک مجاور و املاک خصوصی بنا به ضرورت و نیاز با هماهنگی و مجوز شهرداری قطع می شود عوارض به شرح ذیل پیش بینی و وصول می گردد.

- ۱- درخت با محیط بن از ۱۵ تا ۵۰ سانتی متر هر اصله بصورت پایه ۳۹۴,۴۰۰,۰۰۰ ریال با رعایت لایحه حفظ و گسترش باغات مصوب ۱۳۵۹ در نظر گرفته شود.
 - ۲- درخت با محیط بن ۵۰ تا ۱۰۰ سانتی متر علاوه بر بند ۱ به ازای هر سانت ۱۹,۷۲۰,۰۰۰ ریال با رعایت لایحه حفظ و گسترش باغات مصوب ۱۳۵۹ در نظر گرفته شود.
 - ۳- درخت با محیط بن بیش از ۱۰۰ سانتی متر علاوه بر پایه به ازای هر سانتی متر محیط مازاد بر بند یک و دو به مبلغ ۳۹,۴۴۰,۰۰۰ ریال وصول می شود.
 - ۴- درختان ارزشمند (توت - چنار - گردو) با محیط با بن از ۱۵ تا ۵۰ سانتی متر بصورت پایه ۵۹۱,۶۰۰,۰۰۰ ریال و با محیط بن ۵۰ تا ۱۰۰ سانتی متر به ازای هر سانت ۲۹,۵۸۰,۰۰۰ ریال و با محیط بیش از ۱۰۰ سانت به ازای هر سانت ۵۴,۴۰۰,۰۰۰ ریال وصول گردد.
 - ۵- عوارض مربوط به گیاهان پوششی به ازای هر مترمربع مبلغ ۴۹,۳۰۰,۰۰۰ ریال وصول می شود.
 - ۶- عوارض مربوط به درختچه های زینتی حداقل ۱۹۷,۲۰۰,۰۰۰ ریال و با نظر کمیسیون بند (ب) ماده ۱۴ حفظ و گسترش باغات با در نظر گرفتن هزینه های نگهداری وصول می شود.
- تبصره ۱: در مواردی که درختان مثمر باردهی خود را به علت کهولت آفت و بیماری از دست داده و یا در شرف سقوط باشند و مالک - تقاضای قطع و جابجای آن را داشته باشد بنا به تشخیص اعضای محترم کمیسیون بند (ب) ماده ۱۴ به استناد مقررات و قوانین مربوطه اتخاذ تصمیم خواهد شد.
- تبصره ۲: در تصادفاتی که منجر به قطع اشجار گردد عوارض قطع اشجار مطابق بند الف اخذ می گردد.
- تبصره ۳: در مواردی کسانیکه بدون مجوز عالما "و عامدا" و برخلاف مقررات قانونی مرتکب یا موجبات از بین رفتن درختان را فراهم سازند علاوه بر جزای پیش بینی شده در ماده ۶ قانون (حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹) مشمول پرداخت عوارضات فوق خواهند بود.

۲۱) محاسبه عوارض سطح شهر در محدوده قانونی شهر:

عوارض خاص سالانه به مأخذ دو ونیم درصد (بر اساس نامه شماره ۸۹/۴۲/۱۲۹۵۳ مورخ ۸۹/۲/۲۰ استانداری) بهای آن بر قراری می شود. لازم بذکر است مبنای بهای عرصه املاک و اعیانی آنها طبق ارزش منطقه بندی صفحه ۵ این تعرفه می باشد.

(عوارض سطح شهر عرصه : $s \times p_1 \times k$ + (عوارض سطح شهر اعیانی : $n \times p_2 \times k$)

مساحت عرصه : s ، متراژ اعیانی : n ، قیمت منطقه ای زمین : p_1 ، ارزش معاملاتی اعیانی : p_2

تبصره ۱: عوارض هر سال در اول فروردین ماه آن سال تحقق می یابد و باید حداکثر تا پایان همان سال به شهرداری پرداخت گردد.

۲۲) عوارض ناشی از تابلوهای تبلیغاتی

به استناد بند ۲۵ ماده ۵۵ و ماده ۹۲ قانون شهرداری و بند ۲۵ ماده ۷۱ قانون شوراها و همچنین دانامه شماره ۵۵۱ مورخ ۹۲/۰۸/۲۰ هیات عمومی دیوان عدالت اداری، این عوارض قابل وصول می باشد و عوارض تابلوهای تبلیغاتی عوارض مطابق با نظریه کارشناس وصول می گردد.

بخش کشاورزی و دامداری

$$A = K \times P \times S$$

P = قیمت منطقه بندی ، S: مساحت ، ضریب k:

ضریب k	عوارض ساخت در بخش کشاورزی	ردیف
۰	گلخانه موقت با مصالح سبک	۱
۵	گلخانه دائم با سازه مصالح ساختمانی	۲
۶	استخر ذخیره آب بتونی	۳
۰	استخر ذخیره آب ژئوممبراین	۴
۴	اصطبل ، آغل و هانگار	۵
۴	استخر پرورش آبزیان	۶
۱۲	اتاق کارگری ، دفتر کار	۷
۱۰	دیوارکشی و دیوار نرده (در صورت داشتن مجوز)	۸
۸	صنایع تبدیلی، تکمیلی و بسته بندی محصولات کشاورزی پس از استعلام از جهاد کشاورزی	۹
۵	سالن دامداری	۱۰
۵	سالن مرغداری	۱۱
۵	سالن پرورش قارچ	۱۲
۱	فنس کشی	۱۳
۵	سایر فعالیتهای کشاورزی	۱۴

تبصره ۱: استخرهایی که صرفاً به منظور ذخیره آب در بخش کشاورزی مورد استفاده قرار می گیرند مشمول جدول فوق بوده و مجوز صادره استخر از سوی جهاد کشاورزی برای باغ ویلاها مشمول ردیف ۳ نمیگردد.

تبصره ۲: عوارض از واحدهای تولیدی زیرمجموعه جهاد کشاورزی صرفاً در قالب فرمولهای تعیین شده در جدول فوق قابل دریافت بوده و از عوارض فضای سبز معاف می باشد.

تبصره ۳: اگر متقاضی مطابق با پروانه دیوارکشی را اجرا ننمود و تماماً دیوارکشی انجام داده شود کل ارتفاع دیوار پس از ابقا در کمیسیون ماده صد عوارض دیوارکشی با ضریب ۱۰ محاسبه می گردد.

تبصره ۴: در صورت داشتن مجوز باغداری یا فعالیت از اداره جهاد مشمول عوارض فوق می گردد.

سعید فلاح پور
رئیس شورای اسلامی شهر کوهسار

حسین حشمی پور
شهردار کوهسار

تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۴۰۴ شهرداری کوهسار

(۱) حق کارشناسی (بازدید) توسط مأمورین شهرداری

نظر به روال حاکم بر شهرداری از بدو تاسیس که جهت تعیین نوبت و بازدید میدانی مأمورین شهرداری، توسط واحد درآمد اقدام به صدورفیش های عوارض می شود لذا با توجه به اختلاف های موجود در مساحت عرصه و اعیان املاک به شرح ذیل مبالغ عوارض تعیین میگردد.

ردیف	شرح بازدید	مبلغ کارشناسی به ریال
۱	حق کارشناسی بر روی عرصه اعیان داخل محدوده (مسکونی)	۱,۷۰۰,۰۰۰
۲	حق کارشناسی بر روی عرصه و اعیان (تجاری و اداری مختلط)	۲,۷۰۰,۰۰۰
۳	حق کارشناسی بر روی عرصه و اعیان حریم شهر	۲,۷۰۰,۰۰۰
۳	حق کارشناسی پاسخ استعلام دفترخانه داخل محدوده (مسکونی)	۱۹,۰۰۰,۰۰۰
۴	حق کارشناسی پاسخ استعلام دفترخانه داخل محدوده (تجاری و اداری)	۲۸,۰۰۰,۰۰۰
۵	حق کارشناسی پاسخ استعلام دفترخانه حریم شهر	۹۵,۰۰۰,۰۰۰
۶	حق کارشناسی پاسخ استعلام دفترخانه شرکت ها، کارخانه ها و ...	۹۵,۰۰۰,۰۰۰
۷	حق کارشناسی آتش نشانی بر روی اعیان به ازای هر واحد (مسکونی و اداری)	۷۰۰,۰۰۰
۸	حق کارشناسی آتش نشانی بر روی اعیان به ازای هر واحد (تجاری)	۱,۰۰۰,۰۰۰
۹	حق کارشناسی فضای سبز	۷۰۰,۰۰۰
۱۰	حق کارشناسی آتش نشانی بر روی اعیان در داخل و خارج از محدوده (صنعتی)	۹,۰۰۰,۰۰۰
۱۱	حق کارشناسی بر روی عرصه و اعیان در داخل و خارج از محدوده (صنعتی)	۷,۰۰۰,۰۰۰
۱۲	حق کارشناسی حفاری	۵۰۰,۰۰۰
۱۳	حق کارشناسی اصناف	۷۰۰,۰۰۰
۱۴	هزینه تشکیل پرونده	۵,۰۰۰,۰۰۰

سعید فلاح پور
رئیس شورای اسلامی شهر کوهسار

حسین حشمتی پور
شهردار کوهسار

تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۴۰۴ شهرداری کوهسار

تبصره ۱: در خصوص آن دسته از املاک که با گزارش واحد کنترل و نظارت شهرداری و سایر دستگاههای اجرائی بدون مراجعه مالک یا ذینفع منجر به بازدید فنی می شود عوارض متناسب با مبالغ فوق به عنوان بدهی در پروند درج می گردد تا نسبت به وصول آن اقدام لازم به عمل آید.

تبصره ۲: ارائه خدمات مربوط به نقشه utm دوفرکانسه توسط شهرداری به متقاضیان، بر مبنای قیمت کارشناسی مهندسیین در سال جاری از متقاضی به میزان ۲ برابر دریافت می گردد.

تبصره ۳: در صورت عدم ارائه نظر کارشناسی مورد نیاز در خصوص پرونده ساختمانی توسط مالک پرونده، هزینه آن در زمان اخذ کلیه عوارض جهت تهیه نظریه کارشناسی از مالک به میزان ۲ برابر اخذ می گردد.

تبصره ۴: هزینه کارشناسی پاسخ استعلام ادارات به جز نقل و انتقال تا مدت دو ماه پس از تسویه عوارض و جرایم اخذ نمی گردد.

(۲) بهای خدمات آماده سازی

در اجرای تبصره ۴ ماده واحده قانون، اراضی، کوچه های عمومی، میدان ها، پیاده روها خیابان ها و بطور کلی معابر در سطح شهر را که مورد استفاده عموم است ملک عمومی محسوب نموده و در مالکیت شهرداری به این گونه املاک تأکید شده است. در همین راستا طی سالهای متمادی از طریق تملک، خرید اراضی و به ویژه هزینه های آماده سازی جهت توسعه معابر هزینه های گزافی را تحمل می نماید به طوری که ارزش افزوده زیادی در پی خدمات ارائه شده برای املاک واقع در معابر جدید ایجاد می شود. از طرفی به منظور شفافیت عملکرد شهرداری ها و جلوگیری از عملکرد سلیقه ای و قرائت های مختلف، به منظور تامین بخشی از هزینه های خدمات آماده سازی در اجرای مقررات موارد ۱۴ و ۱۵ قانون زمین شهری و موارد ۱۵ و ۲۲ و ۲۳ آیین نامه اجرای قانون مذکور توسط شهرداری و سایر دستگاه های اجرایی به اجرا در می آید.

$$T = (\text{عرض گذر} \times \text{بر ملک}) \times \text{قیمت کارشناسی آسفالت} \times 50\%$$

$$\text{بر ملک} \times \text{قیمت کارشناسی جهت جدول گذاری} \times 50\%$$

مبنای قیمت کارشناسی طبق فهرست بهای اعلامی از واحد عمران می باشد.

۳) بهای خدمات تمدید پروانه ساختمانی

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، تمدید پروانه می گردد.

در این صورت عوارض تمدید پروانه برای سال اول رایگان و برای سال دوم ۳ درصد عوارض صدور پروانه ساختمانی به نرخ روز تعیین می شود. اگر همچنان در پایان سال دوم ساختمان تکمیل نشود، عوارض تمدید پروانه هر سال به میزان ۲ درصد عوارض صدور پروانه ساختمانی به نرخ روز افزایش می یابد تا به ۲۰ درصد عوارض صدور نرخ روز بالغ گردد.

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

املاکی که به دستور مراجع قضایی و شبه قضایی توقیف شده اند از این ضوابط مستثنی می باشند.

۴) نحوه صدور پروانه ساختمانی المثنی، صدور هرگونه استعلام

۱. صدور پروانه ساختمانی المثنی فقط با تأیید مراجع ذیصلاح از جمله نیروی انتظامی در موقع مفقودی، سرقت، آتش سوزی و سایر حوادث غیر مترقبه بعد از محرز شدن وقوع حادثه با اخذ مبلغی معادل بند ۲
۲. در صورتیکه بعلت تغییرات در مفاد پروانه ساختمان (حسب نظر مالک و نیاز به صدور پروانه جدید باشد) مبلغ ۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال اخذ خواهد شد.
۳. صدور، تمدید و یا تجدید هرگونه استعلام با اخذ مبلغ ۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال انجام خواهد شد.

۵) بهای خدمات نوار حفاری

بهای خدمات حفاری جهت نوار حفاری اداره های آب، گاز، مخابرات، برق و بر اساس مترائ طول و عرض محل حفاری و با توجه به فهرست بهای اعلامی از سازمان برنامه و بودجه وصول می گردد.

تبصره ۱: برای نصب انشعاب بدون حفاری، در صورتی که از واریزی قبلی اش ۲ ماه گذشته باشد داخل بافت مبلغ: ۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال و حریم شهر مبلغ: ۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال لحاظ می گردد.

تبصره ۲: برای حفاری خاکی، ۱۰٪ بهای خدمات و برای حفاری آسفالت صرفا بخش کشاورزی و صنعتی ۲۰٪ بهای خدمات فوق وصول می گردد.

۶) بهای خدمات کسری فضای سبز

مالکین احداث بنای مسکونی و تجاری و سایر مکلف به اختصاص عرصه به فضای سبز طبق طرح تفصیلی می باشند در صورتیکه مالک بعد از احداث بنا عرصه مورد نظر به فضای سبز را اجراء و تبدیل ننماید پس از رسیدگی در کمیسیون ماده ۷ و تایید آن برای یکبار به شرح فرمول مشمول پرداخت بهای خدمات به شرح ذیل می باشند.

$$A = S \times (M + N + VP) \times 10\%$$

M: عدد ثابت هزینه اجرای فضای سبز در یک متر مربع برای کلیه شهرهای استان البرز ۱۰۰,۰۰۰ ریال در نظر گرفته شده است.

N: عدد ثابت هزینه نگهداری دو سال یک متر فضای سبز که برای کلیه شهرهای استان البرز ۱۰۰,۰۰۰ نظر گرفته شده است.

S: مساحت عرصه کل پلاک می باشد.

P: قیمت منطقه ای

A: مبلغ قابل وصول می باشد.

تبصره: محاسبات مربوط به فضای سبز طبق نظر کارشناس فضای سبز می باشد.

۷) بهای خدمات سالیانه مهاجرین و اتباع خارجه

عوارض سالیانه مهاجرین و اتباع خارجه طی آخرین بخشنامه ارسالی از مدیر امور اتباع و مهاجرین خارجی وزارت کشور عمل می شود.

الف) با توجه به اسکان اکثریت مهاجرین در محدوده شهرها و روستاها و استفاده ایشان از کلیه خدمات ارائه شده توسط شهرداریها و دهیاری ها، لذا مقرر گردید عوارض سالیانه به ازای هر نفر از اتباع خارجی به نسبت مدت زمان سکونت سالیانه به شرح جدول ذیل تعیین می گردد.

تبصره: "در صورت تغییر دستور العمل چگونگی دریافت عوارض سالیانه مهاجرین و اتباع خارجی توسط دفتر امور اتباع و مهاجرین خارجی پس از اخذ مجوز از شورای اسلامی شهر ملاک عمل خواهد بود.

تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۴۰۴ شهرداری کوهسار

۸) هزینه خدمات امور تاکسیرانی و حق امتیاز بهره برداری اشخاص حقیقی و حقوقی

ردیف	شرح	عوارض مصوب ریال
۱	هزینه های تمدید سالانه و یا تعویض پروانه های تاکسیرانی	۶۸۰,۰۰۰
۲	حق امتیاز خطوط تاکسیرانی	۱۳۶,۰۰۰,۰۰۰
۳	نقل و انتقال حق امتیاز در مدت اعتبار	۵٪ قیمت فروش خودرو
۴	حق بهره برداری از خطوط حمل مسافر (سالانه)	۳,۲۰۰,۰۰۰
۵	صدور کارنامه برای وانت بارها	۱,۰۰۰,۰۰۰
۶	پروانه اشتغال و تمدید کامیون بالای ۱۰ تن	۳/۸۰۰/۰۰۰
۷	پروانه اشتغال و تمدید مینی بوس و بالای ۶ تن	۲,۷۰۰,۰۰۰

۹) بهای خدمات پسماند

مطابق دستورالعمل وزرات کشور در نحوه تعیین بهای خدمات مدیریت پسماند شهری ضمن رعایت مفاد دستورالعمل به شرح جدول ذیل به عنوان بهای خدمات پسماند اخذ خواهد شد.

ردیف	شرح خدمات	بهای خدمات سالیانه (ریال)
۱	مسکونی داخل بافت	۱,۶۰۰,۰۰۰
۲	اداری به ازای هر واحد	۴,۰۰۰,۰۰۰
۳	مسکونی در حریم شهر واحدهای زیر ۲۵۰ مترمربع بنا (دارای پرونده ساختمانی)	۲۷,۰۰۰,۰۰۰
۴	مسکونی در حریم شهر واحدهای بالای ۲۵۰ مترمربع بنا (دارای پرونده ساختمانی)	۵۴,۰۰۰,۰۰۰
۵	مسکونی در حریم شهر واحدهای زیر ۲۰۰ مترمربع بنا (فاقد پرونده ساختمانی)	۴۰,۰۰۰,۰۰۰
۶	مسکونی در حریم شهر واحدهای بالای ۲۰۰ مترمربع بنا (فاقد پرونده ساختمانی)	۸۰,۰۰۰,۰۰۰
۷	جایگاه سوخت	۲۳۰,۰۰۰,۰۰۰

تبصره ۱ : مراکز ورزشی و مدارس (مهد کودک، ابتدایی، راهنمایی و متوسطه) دولتی و غیردولتی از پرداخت بهای هزینه خدمات معاف می باشند.

سعید فلاح پور
رئیس شورای اسلامی شهر کوهسار

حسین حشمتی پور
شهردار کوهسار

۱۰) بهاء خدمات بهره برداری از معابر و فضاهای عمومی شهری

۲۰ درصد عوارض صدور پروانه ساختمانی و عوارض پس از کمیسیون فقط برای یکبار در سال وصول می گردد. (فقط شامل عوارض زیر بنا می شود)

۱۱) بهاء خدمات ارائه و تصویب طرح ایمن سازی معابر در زمان عملیات گروهی

این عنوان بر اساس ضوابط مبحث ۲۳ مقررات ملی ساختمان و پس از ارائه طرح ایمنی عملیات ساختمان قابل وصول می باشد.

مبلغ این عنوان نیم درصد (۰,۵٪) عوارض صدور پروانه ساختمانی و عوارض پس از کمیسیون خواهد بود. (فقط شامل عوارض زیربنا می شود)

۱۲) بهای خدمات بهره برداری از معابر توسط شرکت های مسافری اینترنتی

این عنوان عوارض بر اساس مجموع مسافت طی شده توسط مسافرهای اینترنتی که در سامانه سماس ثبت شده است، از شرکت های مربوطه وصول می شود و میزان آن نباید از یک درصد مجموع هزینه های سفر در سال بیشتر شود.

۱۳) بهای خدمات حمل و نگهداری تجهیزات عملیات ساختمانی

در اجرای ماده ۱۰۰ قانون شهرداری جهت جلوگیری از ساخت و ساز غیرمجاز ، مشمول پرداخت بهای خدمات ذیل می گردد:

ردیف	وسایل	روزانه
۱	بیل و بشکه و تخته بنایی	۹,۵۰۰ ریال
۲	فرغون	۴۰,۰۰۰ ریال
۳	دستگاه جوش	۲۰۰,۰۰۰ ریال
۴	دستگاه سنگ برش	۲۰۰,۰۰۰ ریال
۵	کلنگ	۹,۵۰۰ ریال
۶	سایر	۲۰۰,۰۰۰ ریال

تبصره ۱ : بهای خدمات انبارداری از تاریخ جمع آوری وسایل به مدت دو ماه معاف می باشد.

۱۴) بهای خدمات ماشین آلات و تجهیزات

هزینه ماشین آلات جهت جمع آوری نخاله و تخریب، به ازای هر یک ساعت ۱۰۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال و بالاتر از آن به ازای هر یک ساعت ۹۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال وصول می گردد.

تبصره ها

تبصره ۱: هزینه بهای خدمات آماده سازی به املاک دارای پایان کار، عدم خلاف و مجوز از بخشرداری و فرمانداری تعلق نمی گیرد.

تبصره ۲: در محاسبه بهای خدمات بهره برداری و بهای خدمات آماده سازی طبق دستور و صلاح دید شهردار تا ۵۰٪ بهای خدمات بلامانع می باشد، لازم به ذکر است با نظر گرفتن تخفیفات دیگر تا سقف ۵۰٪ عبور نکند.

تبصره ۳: به آن دسته از وسایل نقلیه ای که نخاله زباله خود را در جایی خارج از محدوده و بدون هماهنگی تعریف شده تخلیه نمایند، مطابق مقررات مبلغ ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال جریمه تعلق می گردد.

تبصره ۴: در صورت تحویل آرامستانها به شهرداری، هزینه کفن و دفن و قبر برای افراد بومی ۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و برای غیربومی ۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال می باشد.

۱) موارد مستثنی از دریافت عوارض پروانه های ساختمانی

اقدامات زیر از طرف متقاضیان در محدوده خدماتی آزاد شده احتیاج به مراجعه شهرداری و کسب مجوز ندارد:

- ۱- قفسه بندی در داخل مغازه با مصالح غیر ثابت و غیر بنایی از جمله با نبشی و نئوپان و ورق
 - ۲- نماسازی ساختمان یا دیواره های ملک بدون تجدید بنای آن ها به شرطی که به معبر تجاوز نشده باشد
 - ۳- تعمیرات جزئی و مرمت ساختمان و تعویض در و پنجره بدون تغییر در ابعاد آن ها
 - ۴- تغییر در تقسیمات داخلی ساختمان (مشروط به اینکه تبدیل واحد نباشد)
 - ۵- الحاق دو یا چند مغازه به یکدیگر
 - ۶- احداث گلخانه با هر طرحی در داخل خانه
 - ۷- استفاده ادارات ، سازمان ها از اعیانی واحدهای مجاز مربوط به عنوان مهدکودک ، کتابخانه ، واحد آموزشی ، غذا خوری ، باشگاه ورزشی و...
 - ۸- تبدیل قسمتی از اعیانی و نصب درب پارکینگ از ضلع مجاز مطابق طرح توسعه شهری
 - ۹- احداث ساختمان های موقت پروژه های عمرانی و ساختمانی تا مدت موافقت نامه اولیه و یا مدت اعتبار پروانه ساختمانی قابل استفاده و قبول بوده و مالک یا پیمانکار مکلف است بعد از انقضاء مهلت مذکور نسبت به برچیدن تاسیسات فوق الذکر اقدام نماید.
 - ۱۰- اجرای عقب نشینی در املاک مطابق توسعه شهری با هماهنگی شهرداری
 - ۱۱- تعبیه و جابجایی پنجره موجود با اخذ مجوز از شهرداری
 - ۱۲- تعمیر اساسی ساختمان ها با ارزش تاریخی و فرهنگی با تایید سازمان میراث فرهنگی تعمیر اساسی منجر به ستون گذاری در داخل اعیانی موجود به شکلی که ظاهر و دیوارهای جانبی ساختمان تغییر نکند.
- تبصره :** در مواردی که اقدامات فوق صورت می گیرد ، نخاله ها می بایست در اسرع وقت از محل جمع آوری و در محل مجاز که شهرداری تعیین نموده حمل و تخلیه گردد.

۲) معافیت

- ۱- افراد تحت پوشش کمیته امداد و بهزیستی در صورت ارایه مدرک معتبر از سازمان متبوع برای یک بار از کلیه عوارض شهرداری و از صدور پروانه شامل زیربنا، تراکم و غیره تا ۱۲۰ متر مربع بنای مفید با مشاعات مربوطه (پیلوت و خرپشته) معاف می باشند. در مجتمع های مسکونی سهم هر فرد تا ۱۲۰ متر مربع ملاک اقدام خواهد بود.
- ۲- تمامی معافیت ها طبق قانون اعمال خواهد شد.

۳) تشویقات و تسهیلات

- ۱- تجدید بنای ساختمانهای مجاز تخریب شده و یادرحال تخریب ناشی از حوادث غیرمترقبه مثل زلزله، حریق، رانش زمین، بمب باران، سیل، و غیره به اندازه اعیانی موجود مشمول عوارض نمی گردد. در خصوص حریق معافیت در صورت غیر عمدی بودن با نظر مراجع ذیصلاح لحاظ می شود
- ۲- به منظور تشویق مالکین بافتهای فرسوده پیرو نامه شماره ۱۰۶/۲۶۷۱۱ مورخ ۹۴/۰۴/۱۳ اداره کل راه و شهرسازی استان البرز و برابر ماده ۸ قانون احیا، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری ۸۰٪ (هشتاد درصد) تخفیف صدور پروانه در عوارض زیر بنا و ۵۰٪ تخفیف عوارض پس از کمیسیون ماده صد اعمال می شود. این تخفیف فقط شامل ساخت واحد مسکونی می باشد و سایر بناها را شامل نمی گردد.
- ۳- مالکین به هنگام پرداخت عوارض به غیر از عوارض بر مشاغل، نسبت به پرداخت ۱۰۰٪ عوارض در کمتر از یک ماه از تاریخ ابلاغ بدهی اقدام نمایند مشمول پرداخت ۸۰٪ عوارض خواهند بود. (به غیر از هرگونه جرائم)
- ۴- ساخت و سازهای انجام شده قبل از سال تاسیس شهرداری: معاف از عوارض و از سال تاسیس شهرداری تا سال ۹۰ (داخل محدوده): ۵۰٪ عوارض روز به عنوان عوارض ابقاء بنا وصول می گردد.
- ۵- برای املاکی که بدون هیچ چشم داشتی بر اثر عقب نشینی طبق طرح تفصیلی تا ۱۰ متر ۷۰٪ عوارض، تا ۲۰ متر ۶۰٪ عوارض و ۲۰ متر به بالا ۵۰٪ عوارض صدور مجوز و عوارض پس از کمیسیون ماده صد وصول می گردد.
- ۶- تقسیط تا ۱۲ ماه از تاریخ رای کمیسیون ماده صد بدون بهره بانکی و در صورت تقسیط بیشتر از ۱۲ ماه سالانه بهره بانکی ۱۸٪ تعلق میگیرد.
- ۷- حداقل ۱۰٪ و الباقی طی ۳۶ ماه قسط مساوی تقسیط با بهره ۰٫۵ درصد متداول بانکی با شرایط خاص شامل: خانواده شهدا و جانبازان، بیماری های خاص، بانوان سرپرست خانوار، خانواده تحت پوشش کمیته امداد و بهزیستی، دامداریها، گلخانه، بخش کشاورزی و صنعتی و همکاران شهرداری (شامل همسر نیز میگردد).
- ۸- قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت و اجرای آن

تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۴۰۴ شهرداری کوهسار

۹- در صورت عدم پرداخت عوارض پس از کمیسیون از تاریخ ابلاغ به مدت ۲ ماه از ماه سوم شامل ۲٪ دیرکرد و اگر در پایان سال نیز تسویه یا تقسیط نگردید اعم از تقسیط عوارض در سال جدید بروز محاسبه و ۲٪ دیرکرد نیز از ابتدای سال شامل آن می شود.

۱۰- دستورالعمل تقسیط مطالبات طبق دستور شهردار:

تقسیم عوارض مطابق ماده ۳۲ آیین نامه مالی شهرداری ها و اصلاحی در ماده ۷۳ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت در حدود اختیارات شهرداری و شورای اسلامی شهر می باشد.

درصد نقدی	۱۰٪	۱۵٪	۲۰٪	۲۵٪	۳۰٪	۳۵٪	۴۰٪	۴۵٪	۵۰٪
تعداد قسط ماهانه	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۸	۲۰	۲۴	۳۲	۳۶

اصل بر پرداخت نقدی کلیه عوارض و مطالبات شهرداری است.

تبصره ۱: با عنایت به صراحت مصوبه در خصوص مانده بدهی، بدیهی است در زمان محاسبه پیش پرداخت پرونده های معوقه، می بایست کلیه پرداخت های قبل از مبلغ اصل بدهی کسر و سپس پیش پرداخت محاسبه و نقداً اخذ شود.
تبصره ۲: با توجه به اینکه در بندهای فوق شهرداری به جهت رفاه حال مردم از بابت تقسیط بدهی، بهره دریافت نمی نماید چنانچه هر یک از چکهای مؤدیان در زمان سررسیده درج شده در چک به موقع وصول نگردد شهرداری می بایست بهره روز درصد بانکی را در زمان پرداخت هر یک از چکها از تاریخ سررسید چک محاسبه و دریافت نماید .
تبصره ۳: مودیانی که امکان ارائه چند فقره چک را ندارند به ازای هر ۶ ماه یک فقره چک جهت تقسیط بدهی به شهرداری ارائه نمایند .

تبصره ۴: تقسیط بدهی در صورتی امکان پذیر می باشد که مودی هیچ گونه بدهی به شهرداری نداشته باشد.

تبصره ۵: صدور هرگونه مفاصا حساب منوط به تسویه حساب بدهی خواهد بود

تبصره ۶: در صورت تقسیط پرونده، تاریخ چک ها از تاریخ رای کمیسیون ماده ۷۷ لحاظ می گردد.

تبصره ۷: از زمان ابلاغ رای کمیسیون ماده ۷۷، ۱۵ روز کاری، مهلت برای تعیین تکلیف و ارائه چک می باشد و در غیر صورت با دستور عالی ترین مقام شهرداری قابل اجرا می باشد.

تبصره ۸: افزایش تعداد اقساط ماهانه تا ۲ قسط نسبت به جدول فوق در اختیار بالاترین مقام شهرداری می باشد.

تبصره ۹: مودیانی که بدهی خود را بدون ضوابط و دستور شهردار و یا خارج از رای کمیسیون ماده ۷۷ و دستور شهردار جهت تقسیط به حساب شهرداری به صورت مرحله ای واریز می کنند و یکجا و یا در زمان مقرر واریز نمایند شامل ۱۸٪ سود به کل عوارض و جرائم از تاریخ رای کمیسیون ماده صد می گردند و مبالغی که بدون هماهنگی و صدور فیش از سوی شهرداری واریز گردیده باشد بابت جریمه کمیسیون ماده صد لحاظ می گردد.

ب) تقسیط عوارض صدور پروانه ساختمانی

۱- در صورت درخواست مؤدی مبنی بر پرداخت عوارض بصورت اقساط صرفاً با پیش پرداخت ۳۰٪ نقداً و مابقی با اقساط (۶ ماهه) در شش قسط مساوی بدون دریافت بهره متداول بانکی قابل تقسیط می باشد.

لازم به ذکر است شرایط تقسیط بنا بر شرایط مالی شهرداری و تشخیص شهردار محترم می باشد.

سعید فلاح پور
رئیس شورای اسلامی شهر کوهسار

حسین حشمتی پور
شهردار کوهسار

تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۴۰۴ شهرداری کوهسار

عوارض سالیانه مشاغل: در محاسبه عوارض سالیانه مشاغل فرمول مندرج در جدول ذیل اعمال می گردد.

	$A = H + (S \times P \times K)$ ۱۰۰	A = جمع عوارض یک ماه P = ارزش منطقه بندی عرصه طبق دفترچه دارایی S = مساحت واحد صنفی H = قیمت پایه صنف K = ضریب گروه شغلی برابر با ۱ می باشد (برای کلیه صنوف)
	فروشنندگان مواد غذایی در اماکن عمومی:	
۱	سالنها و رستورانها : $H = 300/000$ قهوه خانه ها، طبخ، جگرکی، ساندویچی و... $H = 30/000$ تالارها : $H = 400,000$	
	اماکن عمومی و اقامتی :	
۲	استخر ، سونا ، گرمابه : $H = 30/000$ باشگاههای تفریحی و ورزشی ، مهد و پیش دبستانی : $H = 20,000$	
	فروشنندگان انواع فرش ، مبیل :	
۳	موکت ، پرده ، سرویس خواب و فرش مبیل $H = 60/000$	
	فروشنندگان لوازم منزل و اجناس لوکس کادوئی:	
۴	$H = 60/000$	
۵	فروشنندگان مصنوعات چرم ، برزنت و ... : $H = 45/000$	
۶	خدمات ، تعمیرات وسایل خانگی، لوله کشی ساختمان و... $H = 50/000$	
۷	دفاتر شرکتها ، مراکز فنی ، مهندسی ، خدماتی ، حقوقی ، بیمه و مشاور املاک: $H = 70/000$	
۸	آموزشگاههای فنی ، هنری و علمی و زبان های خارجه، ویدئو کلپ، کافی نت $H = 40/000$	
۹	اماکن بهداشتی و درمانی ، تشخیصی و داروخانه و ... $H = 100/000$	
۱۰	فروشنندگان انواع گل ، نهال و ... $H = 50/000$	
	فروشنندگان ماشین آلات و لوازم یدکی:	
۱۱	فروشنندگان ماشین آلات و وسایل نقلیه، نمایشگاه ماشین $H = 300/000$ لوازم یدکی و وسایل مربوط به ماشین آلات: $H = 90/000$ فروشنندگان موتور ، دوچرخه و لوازم یدکی مربوطه: $H = 50/000$	
۱۲	خشک شویی ، شویندگان فرش و خدمات نظافتی منازل: $H = 40/000$	
	فروشنندگان لوازم و مصالح ساختمانی و ارائه خدمات ساختمانی:	
۱۳	فروشنندگان لوازم و مصالح ساختمانی، فروشنندگان تیر آهن و آهن آلات، پروفیل، نبشی و لوازم بهداشتی ساختمان $H = 400/000$ خدمات ساختمانی ، نقاشان ، نصابان ، شیشه برها و سازندگان در و پنجره $H = 30/000$	

سعید فلاح پور
رئیس شورای اسلامی شهر کوهسار

حسین حشمی پور
شهردار کوهسار

تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۴۰۴ شهرداری کوهسار

	محصولات ورزشی و خدمات بهداشتی	
H=۳۰/۰۰۰	خرده فروشان محصولات آرایشی ، بهداشتی و ...	۱۴
H=۲۰۰/۰۰۰	سالن های آرایش:	
H=۲۰/۰۰۰	فروشنندگان لوازم ورزشی و اسباب بازی:	
	فروشنندگان انواع منسوجات و البسه:	۱۵
H=۷۰/۰۰۰	فروشنندگان انواع لباس ، پارچه ، کیف و کفش	
H=۲۰/۰۰۰	خیاطی ها و فروشنندگان لوازم خیاطی و لوازم التحریر	
H=۵۰/۰۰۰	خدمات و تعمیرکاران انواع وسایل نقلیه، باتریساز، صافکاری، جلوبندی سازی، تعویض روغنی	۱۶
	فروشنندگان مواد غذایی و آشامیدنی	۱۷
H=۱۰۰/۰۰۰	عمده فروشان:	
	خرده فروشان، خواربارفروشی، میوه فروشی، فروشنندگان مواد پروتئینی و قصابیها و سایر فروشنندگان مواد غذایی	
H=۱۰۰/۰۰۰	غذایی	
H=۴۰/۰۰۰	قنادان و...	
H=۳۰/۰۰۰	بستنی و آبمیوه فروشان و ...	
H=۷۰/۰۰۰	سازندگان وسایل چوبی ، فلزی ، مبل و...	۱۸
H=۲۰۰,۰۰۰	فروشنندگان سنگها و فلزات و..	۱۹
H=۲۰۰/۰۰۰	فروشنندگان طلا و جواهرات قیمتی و	
H=۳۰/۰۰۰	صنایع دستی فلزی و.	
H=۲۰/۰۰۰	سایر موارد: کلید سازی، دام و طیور ، نانوائی، لوازم خیاطی و لوازم تحریر $k=۰,۵$	۲۰

تبصره ۱ : به اصنافی که در خیابان و کوچه های فرعی مشغول به فعالیت می باشند، ۸۰٪ عوارض سالیانه مشخص شده دریافت می گردد.

تبصره ۲ : درخصوص موارد خارج از مشمول این مصوبه شهرداری میتواند با انعقاد موافقت نامه هزینه خدمات جمع آوری پسماند را دریافت نماید .

تبصره ۳: طبق نامه شماره ۲۰۷۴۸ مورخ ۹۸/۱۲/۲۸ شورای اسلامی شهر کوهسار و نامه بشماره ۲۱۲۷/۱/۱۳۹۸/۲۷۸۱۹ مورخ ۲۵/۱۲/۹۸ فرمانداری شهرستان ساوجبلاغ، بهای خدمات اصناف تا پایان سال ۹۸ شامل بخشودگی ۱۰۰ درصد شده است.

تبصره ۴ : بهای خدمات سالیانه محل کسب طلافروشی، مشاورین املاک و نمایشگاه اتومبیل ۳۰ درصد به عوارض بر مشاغل اضافه می گردد.

سعید فلاح پور
رئیس شورای اسلامی شهر کوهسار

حسین حشمی پور
شهردار کوهسار

تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۴۰۴ شهرداری کوهسار

تبصره ۵: صنوف مزاحم که از معابر یا پیاده روها استفاده نمایند مثل (نمایشگاه داران اتومبیل، میل فروشی ها، بستنی فروشی ها، فست فودها و ... که استفاده از معابر موجب اختلال در عبور و مرور عابرین پیاده رو را فراهم می سازد در صورت اخطار و ابلاغ قانونی چنانچه نسبت به جمع آوری آن اقدام ننمایند برای بار اول نسبت به جمع آوری و رفع سد معبر توسط شهرداری اقدام و در صورت تکرار موضوع و عدم توجه به اخطاریه شهرداری به محاسبه عوارض بر مشاغل ۳ برابر تعرفه و در صورت تکرار مجدد موضوع ۵ برابر افزایش می یابد.

تبصره ۶: صنوف مزاحم مانند سنگ فروشان، کاشی و سرامیک مصالح فروشان ساختمانی، آهن فروشان، کابینت سازان، کارواش و صافکاری، نقاشی اتومبیل، سازندگان درب و پنجره آهنی، نجاری، جلوبندی سازان، سازندگان کانکس و خانه های پیش ساخته و کلیه مشاغل مزاحم شهری تا مادامی که در محدوده شهر فعالیت صنفی دارند می بایست ۱,۵ برابر عوارض بر مشاغل محل کسب را بپردازند.

تبصره ۷: فروشندگان مصالح ساختمانی، کارگاههای تولید خانه های پیش ساخته و کانکس به ازای هر ۱۰۰ متر مربع سطح اشغال ۳۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال بهای خدمات مشاغل تعلق می گیرد.

تبصره ۸: انبار صنفی، ۲۰٪ عوارض مربوطه محاسبه می گردد.

تبصره ۹: متراژ اعلامی واحدهای صنفی از سوی واحد شهرسازی مورد تایید باشد.