جناب آقای مهندس حسن زاده

شهردار محترم محمدشهر

سلام علیکم؛

احتراماً، بازگشت به **لایحه شماره ۱۴۲۴۳ مورخ ۱۴۰۵/۰۶/۲۵** و با عنایت به طرح موضوع پیشنهادی آن شهرداری، مراتب طی **بند ۱** از مصوبات **دویست و سی و پنجمین** جلسه مورخ ۱۴۰۵/۰۷/۰۵ شورای اسلامی شهر به شرح ذیل مورد بررسی قرار گرفت:

بررسی لایحه شماره ۱۴۲۴۳ مورخ ۱۴۰۵/۰۶/۲۵ شهرداری در خصوص آیین نامه اجرایی ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها

در راستای اجرای ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها و تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها و با عنایت به آرای متعدد دیوان عدالت اداری از جمله بند (هـ) رای شماره ۲۱۵-۲۲۰ مورخ ۱۳۹۶/۳/۱۶ و رای شماره ۲۹۸۷۰۱۲ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۰ و به منظور ایجاد وحدت رویه در اخذ سهم سرانه خدماتی ، آیین نامه ای به شرح ذیل تعیین و جهت استحضار تقدیم می گردد.

آیین نامه نحوه اجرای ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها و تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها

تعاریف :

سند : منظور اسنادی است که بر اساس قوانین و مقررات ثبتی در دفاتر و اسناد رسمی به نام مالک ثبت گردیده است و مشمول ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک می باشد .

حریم شهر : منظور تعریف مقرر در قانون تعاریف محدوده و حریم شهر ، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن می باشد .

محدوده شهر : منظور تعریف مقرر در قانون تعاریف محدوده و حریم شهر ، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن می باشد .

ماده ۱۰۱ : منظور ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداریها مصوب ۱۳۹۰/۰۱/۲۸ می باشد که در این آیین نامه به اختصار ماده ۱۰۱ اصلاحی نامیده می شود .

تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت : منظور تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها می باشد که در آیین نامه به اختصار تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت نامیده می شود .

سهم خدمات عمومی : در این آیین نامه منظور از سهم خدمات عمومی ، تمام سهم و حقوق شهرداری ناشی از اعمال قوانین فوق الاشاره شامل سهم سرانه فضای عمومی و خدماتی ، شوارع ، سطح و سطوح کاربری های مورد نیاز طرح می باشد .

۱۴۰۵/۷/۲۵
۵/۱۰۱۶

بخش اول : ضوابط اجرای تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک :

۱-۱- بر اساس نصّ صریح قانون تعیین وضعیت املاک « در مواردی که تهیه زمین عوض در داخل محدوده های مجاز برای قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی میسر نباشد و احتیاج به توسعه محدوده مزبور طبق طرح های مصوب توسعه شهری مورد تأیید مراجع قانونی قرار بگیرد ، مراجع مزبور می توانند در مقابل موافقت با تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه و عمران شهر ، علاوه بر انجام تعهدات مربوط به عمران و آماده سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی ، حداکثر ۲۰ درصد از اراضی آنها را برای تأمین عوض اراضی واقع در طرح های موضوع این قانون و همچنین اراضی عوض طرح های نوسازی و بهسازی شهری به صورت رایگان دریافت نماید » .

۱-۲- علی رغم اینکه قانون مذکور در تاریخ ۱۳۶۷/۰۸/۲۹تصویب و ابلاغ گردیده و کلیه اراضی که پس از این تاریخ به محدوده الحاق میگردند مشمول اخذ سهم سرانه میگردند لکن مقرر گردید سهم سرانه ۲۰٪ الحاق به محدوده برای املاکی که با ابلاغ اولین طرح جامع شهر محمدشهر (سال ۱۳۹۰) یا پس از آن به محدوده خدماتی الحاق شده اند محاسبه و اخذ گردد .

۱-۳- در صورتی که ملکی در حریم شهر واقع و در راستای ساماندهی مشاغل شهری یا به منظور مدیریت شهری ، طرح های شورای برنامه ریزی و توسعه استان و شورای عالی شهرسازی و معماری ، کمیسیون ماده ۵ و طرح های جامع و تفصیلی و غیره مورد تصویب قرار بگیرد و به محدوده شهر الحاق گردد مشمول سهم خدمات می گردند .

۱-٤- املاک و اراضی که در حریم شهر قرار دارند و برای کسب مجوز صنفی می بایست از طریق سازمان ها و نهادهای غیر از شهرداری از جمله صنایع و معادن ، جهاد کشاورزی و غیره اقدام نمایند در صورتی که قصد تفکیک یا افراز اراضی را نداشته باشند و در کاربری های موضوع بند قبل نباشند مشمول پرداخت سهم خدمات عمومی شهر نمی باشند .

بخش دوم : ضوابط اجرای ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری ها

۲-۱- اراضی و املاک واقع در محدوده و حریم شهر مشمول ماده ۱۰۱ اصلاحی می گردند .

۲-۲- هرگونه درخواست افراز یا تفکیک ، مشمول اخذ سرانه فضای عمومی و خدماتی مقرر در ماده ۱۰۱ اصلاحی می باشد . در خواست های ارسال شده از محاکم دادگستری و ادارات ثبت اسناد و املاک نیز مشمول قاعده مذکور می گردند .

۲-۳- در صورتی که مساحت ملکی بیش از ۵۰۰ مترمربع باشد و سابقاً به موجب سایر قوانین (غیر از ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها) از جمله قوانین مرتبط با شهرک های صنعتی ، جهاد کشاورزی و غیره تفکیک شده باشد و مجدداً مالک قصد تفکیک با کاربری شهری را داشته باشد مشمول ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری ها خواهد شد . بدیهی است میزان معابر و شوارع ایجاد شده در سهم شهرداری لحاظ خواهد گردید .

۲-۴- در اراضی و املاکی که قبل از تصویب قانون ماده ۱۰۱ اصلاحی مورد افراز (نه تفکیک) قرار گرفته است مشمول ماده ۱۰۱ اصلاحی می گردند و در این صورت میزان شوارع و خدمات محقق در افراز ، در سهم شهرداری لحاظ خواهد شد .

۵-۲- هرگونه درخواست احداث اعیانی در کابری های گوناگون شهری که در نتیجه آن ، اراضی به واحدهای تفکیکی اعیانی جدید و سهم العرصه مجزی از عرصه با سند ششدانگ تبدیل شود ، در صورتی که مشمول تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت باشد ، تنها سهم مقرر در قانون مذکور اخذ گردیده و در غیر این صورت با حصول شرایط مقرر قانونی ، مشمول ماده ۱۰۱ اصلاحی می شوند .

۶-۲- اراضی با سند ششدانگ و بیشتر از ۵۰۰ متر مربع واگذار شده از طرف دولت به اشخاص که مالکین آنها قصد تفکیک یا افراز دارند مشمول ماده ۱۰۱ اصلاحی می گردند .

۷-۲- ساختمان های مسکونی و تجاری که تا پایان سال ۱۳۶۷ ساخته شده اند و در سال مذکور داخل محدوده روستا بوده اند و همچنین ساختمان هایی که قبل از تاسیس شهرداری (سال۱۳۷۵) احداث شده باشند مشمول ماده ۱۰۱ نمی گردند .

تبصره : در صورتی که ملکی دارای مساحت بالای ۵۰۰ مترمربع بود و مالک تقاضای تفکیک داشت شامل ماده ۱۰۱ می گردد .

۸-۲- املاک و اراضی با مساحت زیر ۵۰۰ مترمربع که ماده ۱۰۱ در مورد آنها اعمال نگردیده است ، به جز ساختمان های مشمول شرایط بند ۸-۲ که مشمول قانون حاکم در زمان ساخت ، مشمول سهم خدمات به صورت درصدی از زمین یا ارزش آن خواهند شد . اخذ درصد سهم خدمات و نیز اخذ ریالی بدهی سهم خدمات در اجرای تبصره چهار ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری ها به میزان پانزده درصد قطعه بعد از رعایت اصلاحی معابر از طریق اخذ نظر کارشناس رسمی دادگستری صورت خواهد پذیرفت .

۹-۲- در اراضی و املاکی که سابقاً اعمال ماده ۱۰۱ صورت نپذیرفته است و به دلایلی از جمله ساخت و سازهای صورت گرفته بعد از سال ۱۳۷۵ امکان اعمال ماده ۱۰۱ وجود نداشته باشد ، اخذ درصد سهم خدمات و نیز اخذ ریالی بدهی سهم خدمات در اجرای تبصره چهار ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری ها به میزان پانزده درصد قطعه بعد از رعایت اصلاحی معابر از طریق اخذ نظر کارشناس رسمی دادگستری صورت خواهد پذیرفت .

بخش سوم : تبصر و نکات

۱-۳- سهم خدمات ناشی از ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری ها و تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت به صورت همزمان اخذ نمی گردد .

در صورتی که ملکی قصد تفکیک نداشته باشد و در صورت حصول شرایط ، مشمول تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت خواهد بود .

۲-۳- صدور هرگونه مفاصاحساب قطعی ، صدور پروانه ، پایان کار ، عدم خلاف ، ارجاع به کارگروه امور زیربنایی ، منوط به تسویه حساب کلیه دیون قطعی شده می باشد.

۳-۳- در صورتی که براساس بررسی سوابق ملکی مشخص گردد که قبلاً ماده ۱۰۱ اعمال نشده است ، حتی اگر پاسخی در ارتباط با مورد مذکور صادر گردیده (در صورت عدم تغییر مالکیت) مشمول ماده ۱۰۱ خواهد شد .

۴-۳- مطابق توافق نامه میان شهرداری و مالک در صورت تصمیم به اخذ ریالی سهم خدمات ، ارزیابی آن به مدت اعتبار ارزیابی تا ۶ ماه از تاریخ ارزیابی می باشد .

۵-۳- با توجه به اینکه سهم خدمات عمومی ، عوارض محسوب نمی شود لذا مشمول هیچگونه تخفیفی نمی باشد .

۶-۳- در خصوص اراضی و املاکی که به دلیل تفکیک بدون اعمال ماده ۱۰۱ دچار تعدد مالکین شده اند و امکان دریافت کامل سهم زمین سرانه عمومی وجود ندارد ، به استناد تبصره ۴ ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری ها میزان سهام پرداختی مالکین بر اساس سهم خدمات تا پانزده درصد از خرده مالکین بوده و شوارع ایجاد شده جزء سهم شهرداری خواهد بود.

در جلسه مطرح و به اتفاق آراء ، با تغییرات اعمال شده در متن لایحه ، مورد موافقت و تصویب قرار گرفت.

فرمانداری شهرستان کرج طی نامه شماره ۲۱۲۱/۱/۲۴۷۹۱ مورخ ۱۴۰۵/۰۷/۲۳ اعلام نمود:

بند ۱ صورتجلسه: با توجه به آرای دیوان عدالت اداری رای شماره ۲۱۵–۲۲۰ مورخ ۱۳۹۶/۳/۱۶ (بند ه) هیات عمومی دیوان عدالت اداری شماره ۲۹۸۷۰۱۲ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۰ هیات تخصصی دیوان عدالت اداری با رعایت بازه زمانی اصلاحی قانون ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها و سایر ضوابط و مقررات موافقت می گردد.

لذا مراتب جهت اقدام قانونی ارسال می گردد.

رضا عزیزی
رئیس شورای اسلامی شهر محمدشهر

- رونوشت: بایگانی

۱۴۰۵/۷/۲۵
۵/۱۰۱۶

استان البرز
شهرستان کرج

شورای اسلامی شهر محمدشهر

تاریخ : .....
شماره : .....
پیوست : .....

جناب آقای مهندس حسن زاده

شهردار محترم محمدشهر

سلام علیکم؛

احتراماً، بازگشت به **لایحه شماره ۱۲۷۶۱ مورخ ۱۴۰۵/۰۶/۱۴** و با عنایت به طرح موضوع پیشنهادی آن شهرداری، مراتب طی **بند ۲** از مصوبات **دویست و سی و پنجمین** جلسه مورخ ۱۴۰۵/۰۷/۰۵ شورای اسلامی شهر به شرح ذیل مورد بررسی قرار گرفت:

بررسی لایحه شماره ۱۲۷۶۱ مورخ ۱۴۰۵/۶/۱۴ شهرداری در خصوص تعیین تکلیف قرارداد فی مابین و اقاله قرارداد بازارچه زیتون

با توجه به اختلافات حادث شده و تأکیدات اداره کل محترم بازرسی استان البرز و مطالب معنونه در نامه به شماره ۲۱۲۱/۲۱/۱/۰۸۹۲۶ مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۰۲ معاون محترم استاندار و فرماندار ویژه شهرستان کرج جناب آقای مهرور در خصوص تعیین تکلیف وضعیت حقوقی و مالکیت عرصه محل اجرای پروژه به منظور حل و فصل اختلافات و جلوگیری از ورود خسارت بیشتر و تعیین تکلیف نهایی پروژه با رعایت کلیه مقررات و اخذ مجوزات قانونی از مبادی ذیربط و با عنایت به تقاضای مدیرعامل شرکت راه و ساختمان مالگه، سرمایه‌گذار بازارچه زیتون در خصوص تعیین تکلیف قرارداد فی مابین و اقاله قرارداد شماره ۴۷۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۰ که طی شماره ۲۶۴۰۹۱ مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۳۰ثبت دبیرخانه شهرداری گردیده است :

۱- مقرر گردید بهای روز اعیانی‌های احداثی توسط شرکت راه و ساختمان مالگه با جلب نظر هیئت کارشناسان رسمی دادگستری تعیین و متعاقباً هیأت مذکور به موجب نامه شماره ۱۴۰۵/۳۰۶ الف) مورخ ۱۴۰۵/۳/۲۵ نظریه خود را در خصوص ارزش روز کلیه اعیانی‌های احداثی صورت گرفته در پلاک ثبتی ۹۰۵۰۹ فرعی از ۳۶۲ اصلی و با لحاظ تمامی عوامل مؤثر و تأثیرگذار، اعم از خاکبرداری، تهیه مصالح و اجرای اسکلت بتنی و یا لحاظ، هزینه‌های تجهیز کارگاه و تأمین اجتماعی و بدون لحاظ کسورات قانونی، اعم از بیمه تأمین اجتماعی و دارایی و مالیات ارزش افزوده، به مساحت ۹۵۳۸ مترمربع با مشخصات اشاره شده در نظریه اعلامی در مجموع به مبلغ ۱/۴۲۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ریال معادل یکصد و چهل و دو میلیارد تومان برآورد و اعلام نمودند و نظریه ابلاغی مورد توافق طرفین قرارداد گردیده است.

۲- مقرر گردید با توجه به اقدامات و هزینه‌های انجام‌شده توسط شرکت سرمایه‌گذار یاد شده در اجرای پروژه، کلیه هزینه‌ها و مبلغ قطعی اعلامی از سوی هیأت کارشناسان رسمی دادگستری، به عنوان مطالبات شرکت راه و ساختمان مالگه (سرمایه‌گذار بازارچه زیتون)، مبنای تسویه حساب قرار گیرد.

۳- مقرر گردید به منظور تسویه مطالبات شرکت سرمایه‌گذار، ۶۰٪ از مطالبات از طریق تهاتر با املاک متعلق به شهرداری و الباقی طلب شرکت، به میزان ۴۰٪ ، به‌صورت نقدی از محل ردیف اعتباری به شماره ۵۰۴۰۲۰۱ تکمیل پروژه بازارچه زیتون ضمن پادار نمودن در بودجه سال ۱۴۰۵ و یا از محل املاک بدهکار به شهرداری اقدام و در مقابل، صد در صد سهم شرکت یاد شده از اعیانی‌های احداثی در بازارچه به شهرداری تملیک و واگذار گردد.

محمد شهر، بلوار امام خمینی (ره) ، بعد از مسجد جامع ، مقابل اداره پست تلفن: ۸-۳۶۲۰۰۴۰۵ - ۰۲۶ نمابر : ۳۶۲۰۳۸۶۴

۴- مقرر گردید املاک مورد انتقال به ازاء مطالبات، شامل عرصه پلاک‌های ثبتی ۱۱۶۶/۳۶۲ به مساحت ۹۲۲/۲۵ مترمربع با کاربری مسکونی و تجاری، واقع در همایون‌ویلا، ابتدای بلوار شهید سردار سلیمانی، پس از ارزیابی توسط هیأت کارشناسان رسمی دادگستری و به قیمت عادلانه روز، به مبلغ ۹۳۵،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال معادل نود و سه میلیارد و پانصد میلیون تومان و همچنین عرصه پلاک ثبتی ۳۶۲/۹۰۷ به مساحت ۷۱۰/ ۵۰ مترمربع با کاربری مسکونی و تجاری، واقع در بلوار شهید سلیمانی به مبلغ ۵۹۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال تعیین و از بین دو قطعه کارشناسی شده شرکت یاد شده، پلاک ثبتی ۱۱۶۶ فرعی از ۳۶۲ اصلی به مساحت ۹۲۲/۲۵ مترمربع را به مبلغ ۹۳۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال انتخاب نموده که حدود ۶۰٪ مبلغ مطالبات شرکت نامبرده می باشد.

۵- انتقال مالکیت املاک موضوع بند چهار، صرفاً در قبال مطالبات قطعی و مورد تأیید طرفین، به‌عنوان عوض و معوض بابت تسویه حساب ناشی از اقاله قرارداد و مطالبات قطعی و مورد تأیید و در راستای تسویه حساب پروژه بازارچه زیتون انجام خواهد شد و شرکت سرمایه‌گذار متعهد می‌گردد در قبال انتقال رسمی املاک مذکور و تسویه مطالبات، هیچ‌گونه ادعایی از بابت خسارت نسبت به شهرداری نداشته باشد.

۶- قرارداد شماره ۴۷۴۹ مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۲۰ با توافق و تراضی طرفین و با رعایت مفاد توافق‌نامه، خاتمه یافته و کلیه تعهدات ناشی از قرارداد مذکور، در حدود مفاد توافق‌نامه، خاتمه یافته تلقی می‌گردد و موضوع پروژه بازارچه زیتون از حیث مالکیت و حقوق مربوط به اعیانی، به نفع شهرداری مسترد گردد و عرصه و اعیانی احداثی واقع در پلاک‌های ثبتی ۳۶۲/۶۷۵۷/۶۷۵۸ در مالکیت شهرداری قرار گیرد تا متعاقباً شهرداری برابر بودجه مصوب سال جاری نسبت به انتخاب پیمانکار واجد شرایط و از طریق مناقصه عمومی نسبت به اجرای عملیات عمرانی تا تکمیل پروژه مذکور اقدام نماید.

در جلسه مطرح و با اکثریت آراء، مورد موافقت و تصویب قرار گرفت.

فرمانداری شهرستان کرج طی نامه شماره ۴۰۰۴۰۵۰۲۴۱۵۸۰۲ مورخ ۱۴۰۵/۰۷/۱۳ اعلام نمود:

بند ۲ صورتجلسه: مصوبه رویت شد، با رعایت ضوابط و مقررات اقدام گردد.

لذا مراتب جهت اقدام قانونی ارسال می گردد.

رضا عزیزی
رئیس شورای اسلامی شهر محمدشهر

- رونوشت: بایگانی

۱۴۰۵/۷/۲۲
۰/۹۹۸

استان البرز
شهرستان کرج

شورای اسلامی شهر محمدشهر

تاریخ : .....
شماره : .....
پیوست : .....

جناب آقای مهندس حسن زاده

شهردار محترم محمدشهر

سلام علیکم؛

احتراماً، بازگشت به **لایحه شماره ۱۵۳۰۵ مورخ ۱۴۰۵/۰۷/۰۵** و با عنایت به طرح موضوع پیشنهادی آن شهرداری، مراتب طی **بند ۳** از مصوبات **دویست و سی و پنجمین** جلسه مورخ ۱۴۰۵/۰۷/۰۵ شورای اسلامی شهر به شرح ذیل مورد بررسی قرار گرفت:

بررسی لایحه شماره ۱۵۳۰۵ مورخ ۱۴۰۵/۰۷/۰۵ شهرداری در خصوص خرید یک دستگاه خودرو دنا

با عنایت به اینکه این شهرداری در نظر دارد یک دستگاه خودرو سواری پژو پارس به شماره انتظامی ۹۵۳ب۱۴ ایران ۶۸ مدل ۱۳۹۳ را با جلب نظر قیمت پایه کارشناسی از طریق مزایده عمومی به اشخاص حقیقی و حقوقی واگذار نماید و با توجه به ضرورت تأمین خودرو جایگزین این شهرداری در نظر دارد یک دستگاه خودرو سواری دنا از محصولات شرکت ایران خودرو به مبلغ حدود ۳۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال از محل ردیف اعتباری ۳۰۲۰۱۰۵ خرید ماشین آلات سبک اقدام و در متمم بودجه سال ۱۴۰۵ پادار نماید.

در جلسه مطرح و به اتفاق آراء ، مورد موافقت و تصویب قرار گرفت.

فرمانداری شهرستان کرج طی نامه شماره ۴۰۰۴۰۵۰۲۴۱۵۸۰۳ مورخ ۱۴۰۵/۰۷/۱۳ اعلام نمود:

بند ۳ صورتجلسه: مصوبه رویت شد ، با رعایت ضوابط و مقررات اقدام گردد.

لذا مراتب جهت اقدام قانونی ارسال می گردد.

رضا عزیزی
رئیس شورای اسلامی شهر محمدشهر

۱۴۰۵/۷/۲۲
۰۱۹۹۷

- رونوشت: بایگانی

محمد شهر، بلوار امام خمینی (ره) ، بعد از مسجد جامع ، مقابل اداره پست تلفن: ۸-۳۶۲۰۰۴۰۵ - ۰۲۶ نمابر : ۳۶۲۰۳۸۶۴