

بسمه تعالی

با عرض سلام و ادب خدمت شهروندان محترم شهر سرخنگلاته

با توجه به گذشت حدود 19 سال از تاسیس شهر سرخنگلاته و تبدیل روستای سرخنگلاته به شهر و وجود املاک مسکونی و غیر مسکونی متعدد در سطح محلات شهری، تا کنون بانک اطلاعاتی و شناسنامه شهری مناسب و دقیقی از املاک موجود و اراضی شهری تهیه و تدوین نشده است. لذا این شهرداری از سال گذشته با تعیین پیمانکار واجد شرایط، روال اداری و اجرایی تهیه ممیزی املاک سطح شهر سرخنگلاته را آغاز نموده و در این مسیر برای اولین بار در استان گلستان از نرم افزار ADR در راستای تهیه طرح مذکور استفاده نموده است که تجربه ای جدید و علمی با استفاده از عکس های هوایی گرفته شده توسط پهپاد با دقت حدود 97٪ می باشد. همچنین برداشت زمینی توسط تیم های فنی مجرب بصورت پلاک به پلاک و امار برداری و کنترل ابعاد عرصه و اعیان ها و اطلاعات مالکین هر قطعه مورد بازدید نیز مکمل کننده اطلاعات بدست آمده از نرم افزار ADR بوده و موجب هرچه دقیقتر شدن امار و اطلاعات بدست آمده از مطالعات و بررسی های میدانی و برداشت شده است. مسلماً همکاری و مساعدت شما شهروندان محترم در این امر باعث ایجاد بانک اطلاعاتی قوی و دقیق از وضعیت موجود شهر خواهد بود و این امر موجب بالاتر رفتن سطح دقت در تصمیم گیریهای مدیریتی شهری و امکان برنامه ریزی دقیق تر در امور عمرانی و اجتماعی خواهد بود. همچنین همکاری و مساعدت شهروندان محترم شهر در قسمت نهایی ممیزی املاک در امر پرداخت عوارض نوسازی شهری موجب بهبود توان شهرداری جهت ارائه خدمات عمرانی و خدمات شهری و رفاهی بهتر و بیشتر میگردد که این امر عزم جدی و همکاری گسترده شهروندان محترم با شهرداری را می طلبد.

طرح ممیزی املاک جزو امور اساسی و زیربنایی در مدیریت شهری است که هر پنج سال یک بار باید به اجرا در آید.

اطلاعات و داده ها نقش موثری در مدیریت شهری دارد زمانی که اطلاعات و داده های درست در اختیار افراد باشد به قطع تصمیمات به درستی اتخاذ می شود، در گذشته تصمیماتی که اتخاذ می شد مبتنی بر فرضیات بود، اما اکنون همه چیز به درستی و بر روی اصول انجام می شود.

همانگونه که توسعه شهری، حمل و نقل فضای سبز دارای اهمیت است طرح ممیزی املاک نیز در خور توجه است.

جمع آوری اطلاعات، مشخصه اصلی طرح ممیزی املاک است

مشخصه ویژه طرح ممیزی املاک برداشت و جمع آوری اطلاعات است در حال حاضر این اطلاعات با کمک ابزارهای روز دنیا و نرم افزارهای یارانه ای گردآوری می شود.

در طرح ممیزی املاک همه سازمان ها، نهادها و مردم باید در راستای هر چه بهتر اجرا شدن این طرح همکاری کنند.

ممیزی املاک شامل تولید اطلاعات شهری خاص املاک، ساختمان‌ها، واحدهای صنفی و... است که توسط گروه‌های ویژه و آموزش دیده و ثبت اطلاعات بر روی فرم‌های مشخص با اقلام اطلاعاتی مورد نظر مصرف کننده انجام می‌پذیرد.

امروزه با رشد روز افزون جمعیت، شاهد گسترده‌گی شهرها و در نتیجه پیچیدگی انجام امور روزمره شهروندان هستیم که دسترسی به مراکز را با مشکل و صرف وقت زیاد مواجه ساخته است. آنچه باعث کاستن از مشکلات و تسهیل در انجام امور می‌شود مدیریت مدرن شهری است که ابزارهایی را می‌طلبد و داشتن اطلاعات صحیح یکی از این ابزارها است که می‌توان به آمار و اطلاعات املاک، آپارتمان‌ها، معابر و... اشاره کرد و این امر از طریق انجام درست ممیزی املاک حاصل می‌شود.

ثبت و نگهداری سوابق املاک، معابر و مشاغل در سیستم، آگاهی از اطلاعات به روز از وضعیت موجود تمام املاک، معابر و مشاغل در سطح شهر نظیر تعداد، مساحت، کاربری‌ها و... از جمله فواید اجرای عملیات ممیزی و برداشت اطلاعات است.

ترتیب ممیزی

ماده 1- برای ممیزی هر شهر محدوده قانونی شهر به یک یا چند منطقه تقسیم میشود.

ماده 2 - مامور ممیزی مکلف است هنگام ممیزی املاک موقعیت و مساحت عرصه و اعیان و مستحدثات هر ملک و نوع ساختمان و تعداد طبقات و سایر مشخصات مندرج در برگ ممیزی و حتی المقدور نام و نشانی مالک و شماره ملک) پلاک ثبتی (را به مسئولیت خود تعیین و در اوراق ممیزی قید نموده و اوراق مزبور را به واحد ممیزی تسلیم کند

ماده 3 - شهرداری مکلف است براساس اوراق ممیزی شناسنامه ای حاوی مشخصات کامل هر ملک برای املاک واقع در حوزه شهرداری تهیه نماید و در شهرهائی که برای املاک و اراضی و مستحدثات واقع در محدوده شهر قبلاً "شناسنامه شهری تهیه شده باشد شهرداری میتواند با استفاده از اصلاحات مندرج در آن شناسنامه ها بر طبق ضوابط مندرج در ماده 4 قانون نوسازی و عمران شهری اوراق ممیزی را تکمیل و ملاک عمل قرار دهد.

ماده 4 - شهرداری مکلف است براساس شناسنامه مذکور در ماده 3 این آئین نامه و بر طبق ضوابط مندرج در ماده 4 قانون نوسازی و عمران شهری بهای هر ملک را تعیین نموده و براساس آن عوارض متعلقه را طبق مصدحات قانون تشخیص نماید.

ماده 5- آگهی پایان ممیزی هر منطقه باید در یکی از جرائد کثیرالانتشار تهران و همچنین در یکی از جرائد کثیرالانتشار محل (در صورتیکه وجود داشته باشد) در سه نوبت بفاصله 5 روز منتشر شود و علاوه بر آن باید پایان ممیزی از طریق الصاق آگهی در معابر عمومی و وسائل مقتضی دیگر باطلاع مالکین منطقه برسد.

ماه 6- در آگهی پایان ممیزی هر منطقه باید نکات و موارد زیر مشخص شود.

الف - اعلام پایان ممیزی منطقه 0

ب - حدود دقیق منطقه ای که ممیزی در آن خاتمه یافته است 0

ج - نشانی محل مراجعه صاحبان املاک برای استحضار از نتیجه ممیزی املاک خود که این محل باید در درجه اول در

شهرداریهای نواحی یا برزندهای تابعه باشد.

د - تاریخ شروع چهار ماه مهلت اعتراض که از روز انتشار نوبت اول آگهی خواهد بود.

ه - ذکر شرط مذکور در تبصره 2 ماده 8 قانون راجع بقبول اعتراض با قید اینکه معترض مکلف است نشانی کامل و صریح خود را ذیل برگ اعتراض بنویسد.

و - نشانی کامل محل پذیرفتن اعتراضات 0

ماده 7- شهرداری مکلف است نتیجه ممیزی املاک واقع در هر منطقه را در محلی که در آگهی معین شده است بترتیب شماره ملک) پلاک ثبتی (در تابلوهائیکه برای اینکار اختصاص داده میشود اعلان نماید بطوریکه مالکین در صورت مراجعه براحتی بتوانند از نتیجه ممیزی ملک خود اطلاع حاصل نمایند.

ماده 8 - شهرداری مکلف است کلیه تغییرات و انتقالات املاک را در شناسنامه املاک عمل نموده و عملیات را طوری اداره و انجام دهد که همیشه در جریان آخرین تغییرات و انتقالات ملک باشد.

تبصره - در نقاطی که ماده 2 قانون نوسازی و عمران شهری اجرا میشود ادارات ثبت موظفند در آخر هر ماه یک نسخه از فهرست انتقالات قطعی املاک را به شهرداری ارسال دارند.

ماده 9- هرگاه نتیجه ممیزی قبل از انقضای مهلت ماه مذکور در ماده (5) قانون که برای اعلام بها تعیین گردیده است طبق مقررات ماده (7) قانون اعلام شود مالکین که بر مبنای ممیزی اعلام شده عوارض ملک خود را پردازند و یا نسبت بنتیجه ممیزی اعتراض نکنند عدم اعتراض و یا پرداخت عوارض از ناحیه آنان در حکم اعلام بهای ملک میباشد.

ماده 10- برای تهیه طرحهای ممیزی و استفاده از روشها و وسائل نوین علمی و تعلیم افراد فنی ممیزی و وصول و هم آهنگ کردن آن در شهرداری های مشمول ماده 2 قانون نوسازی و عمران شهری تعلیمات لازم از طرف وزارت کشور صادر و وسیله شهرداریها بموقع اجرا گذارده خواهد شد.

فصل دوم - وصول

ماده 11 - شهرداری مکلف است بمنظور تسهیل در امر وصول عوارض موضوع قانون نوسازی و عمران شهری در شعب و نمایندگیهای بانک ملی ایران حساب خاصی بنام حساب درآمد قانون نوسازی و عمران شهری باز کند فرمهای مخصوص با نظر وزارت کشور تهیه و در شعب و نمایندگیهای مذکور در دسترس مودیان قرار دهد مودیان مشمول پرداخت عوارض قانون نوسازی و عمران شهری مکلفند با مراجعه ببانک فرمهای مربوط را تکمیل و عوارض مقرر را پرداخت و رسید دریافت دارند.

ماده 12 - شهرداری مکلف است مندرجات رسید یا رسیدههای پرداخت عوارض را باشناسنامه املاک تطبیق و ظرف 15 روز از تاریخ پرداخت نسب بصدور برگ مفصلا حساب اقدام کند و در صورتیکه مودی برای دریافت آن مراجعه ننماید وسیله پست سفارشی برای او ارسال دارد0 در اوراق مفصاحساب باید صریحا "قید شود(این مفصا صرفا" مربوط بعوارض قانون نوسازی و عمران شهری است)

ماده 13 - شهرداری مکلف است در هر مورد و در هر موقعیکه نتیجه ممیزی طبق مقررات مواد 7 و 8 قانون قطعیت پیدا میکند، طبق مقررات زیر نسبت بوصول عوارض اقدام نماید.

الف - در مورد املاکی که نتیجه ممیزی آنها در مهلت مقرر در ماده 10 قانون قطعی شده است.

قطعیت و مبلغ عوارض و تاریخ انقضای مهلت پرداخت و عواقب عدم پرداخت ، با ارسال نامه وسیله پست بمودیان اعلام

میشود هرگاه پس از پایان مهلت مقرر در ماده 10 قانون عوارض متعلقه پرداخت نشود، ظرف دو ماه و مشخصات مودیان ضمن فهرست و یا فهرستهائی برای قطع برق و گاز به موسسات مربوطه فرستاده میشود و پس از انقضای مدت ششماه مذکور در ماده 14 قانون علیه مودیانی که عوارض متعلقه را پرداخت نکرده اند اجرائیه صادر خواهد شد.

ب - در مورد املاکی که نتیجه ممیزی آنها پس از پایان مهلت مقرر در ماده 10 قانون قطعی میگردد.

1- در صورتیکه تاریخ قطعی ظدن ظرف ششماه پس از پایان مهلت مقرر در ماده 10 باشد قطعیت و عواقب عدم پرداخت بر طبق بندالف ، بمودیان اعلام میگردد و تا پایان ششماه مذکور مهلت داده میشود که عوارض مربوط را پردازند و هرگاه تاریخ اعلام تا پایان ششماه کمتر از 15 روز باشد مهلت 15 روز خواهد بود.

2- در صورتیکه تاریخ قطعی شدن پس از انقضای ششماه مذکور در ماده 14 قانون باشد، قطعیت طبق بند الف ، بمودیان اعلام میگردد و فقط 15 روز به آنان مهلت داده میشود که عوارض مربوطه را پرداخت نمایند.

شهرداری همراه با اقدامات مذکور مشخصات مودیانی را که عوارض املاک خود را نپرداخته اند در اجرای ماده 12 قانون بموسسات برق و گاز تسلیم و بر طبق ماده 14 قانون بصورت اجرائیه مبادرت خواهد کرد

ماده 14- نسبتی از قیمت هر ملک که در هر شهر با توجه به مقتضیات و شرایط خاص اقتصادی ماخذ دریافت عوارض قرار میگیرد با کسب نظر شهردار و استاندار و فرماندار کل بنا به پیشنهاد وزارت کشور و تصویب کمیسیون مرکب از وزیر کشور - وزیر اقتصاد و مدیر عامل سازمان برنامه تعیین میشود و ملاک عمل قرار میگیرد.

ماده 15- اجرای مدلول این آئین نامه موکول به تعیین نسبتی از قیمت ملک که ماخذ دریافت عوارضی خواهد بود از طرف کمیسیون مذکور در ماده 14 و انتشار آگهی از طرف شهرداری میباشد.

با احترام : مهدی مقصودلو