



جناب آقای کلائی

شهردار محترم مشهد مقدس

موضوع: آیین نامه نحوه تشویق یا حق الکشف املاک و مستغلات شهرداری مشهد مقدس

سلام علیکم

با احترام، لایحه شماره ۲۱/۸۲۱۴۱ مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۸ با موضوع آیین نامه نحوه تشویق یا حق الکشف املاک و مستغلات شهرداری مشهد مقدس، در جلسه علنی مورخ ۹۸/۰۸/۱۳ شورای اسلامی شهر مطرح شد و به شرح زیر به تصویب رسید.

ماده واحده

ماده واحده: آیین نامه نحوه تشویق یا حق الکشف املاک و مستغلات شهرداری مشهد مقدس، مستند به تبصره ۴ اختصاصی بودجه سال ۱۳۹۸ سازمان زمین و مسکن (مصوبه شماره ۵/۹۷/۲۲۹۰۵/ش مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۶) و به منظور تکمیل و بروزرسانی بانک اطلاعات املاک و مستغلات در شهرداری، به شرح یوست ممهور به مهر شورای اسلامی شهر و با رعایت تبصره زیر تصویب شد. تبصره- شهرداری مشهد مقدس مکلف است، تا انتهای سال ۱۳۹۸، ضمن اطلاع رسانی عمومی مفاد این مصوبه، به منظور شفاف سازی و رصد املاک و مستغلات گزارش شده توسط کاشفان، نسبت به لحاظ سازوکار اعلام و ثبت مشخصات املاک و مستغلات در سامانه فاش اقدام نماید.

بدیهی است این مصوبه با رعایت قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران لازم الاجراست. ۱۳۹۸/۰۸/۱۴

محمد رضا حدادی

رئیس شورای اسلامی شهر مشهد مقدس

رونوشت

۱. نمایندگان محترم مردم مشهد و کلات در مجلس شورای اسلامی برای استحضار
۲. رئیس محترم شورای اسلامی استان خراسان رضوی برای استحضار
۳. رئیس محترم شورای اسلامی شهرستان مشهد مقدس برای استحضار
۴. مدیرکل محترم بازرسی استان خراسان رضوی برای استحضار
۵. اعضای محترم شورای اسلامی شهر مشهد مقدس برای استحضار
۶. رئیس محترم کمیسیون برنامه، بودجه، فناوری اطلاعات و منابع انسانی برای استحضار
۷. رئیس محترم کمیسیون اقتصادی، سرمایه گذاری و مشارکت ها برای استحضار
۸. رئیس محترم کمیسیون حقوقی، املاک و قراردادها برای استحضار
۹. سرپرست محترم حوزه و مشاور عالی ریاست شورای اسلامی شهر مشهد مقدس برای آگاهی
۱۰. مدیر محترم تدوین و پیگیری اجرای مصوبات شورای اسلامی شهر مشهد مقدس برای آگاهی
۱۱. رئیس محترم مرکز پژوهشهای شورای اسلامی شهر مشهد مقدس برای آگاهی
۱۲. معاون محترم نظارت، بائیس و پیگیری برنامه شورای اسلامی شهر مشهد مقدس برای آگاهی
۱۳. مدیران محترم شورای اسلامی شهر مشهد مقدس برای آگاهی
۱۴. دبیران محترم شورای اسلامی شهر مشهد مقدس برای آگاهی

ماده ۱- مقدمه

شهرداری مشهد مقدس به منظور رصد دقیق و جامع کلیه اموال و دارایی‌های متعلق به خود، به‌ویژه املاک و دارایی‌های غیرمنقول که دارایی عمومی و اختصاصی و متعلق به بیت‌المال محسوب می‌گردند، نسبت به شناسایی و ایجاد بانک اطلاعات املاک و مستغلات در اداره کل خزانه‌داری شهرداری مشهد اقدام نموده است. از طرفی بخشی از املاک و مستغلات گرچه به نام و یا متعلق به شهرداری است لیکن به دلایلی، در سوابق اداره کل خزانه‌داری یا مناطق، فاقد مدارک لازم می‌باشد. لذا به منظور تکمیل و به‌روزرسانی بانک اطلاعات املاک و مستغلات مذکور و بهره‌برداری مناسب از این زمین‌ها، ضرورت دارد با جدیت نسبت به شناسایی، ثبت و ضبط مدارک آن‌ها و صدور سند این پلاک‌ها اقدام گردد. یکی از روش‌های شناسایی املاک و مستغلات فاقد سابقه متعلق به شهرداری، استفاده از گزارش کاشفان اینگونه اراضی می‌باشد و پرداخت تشویقی یا حق‌السهم به کاشفان اینگونه اراضی تأثیر بسزایی در این اقدام خواهد داشت.

بر این اساس، شهرداری مشهد مقدس به منظور شناسایی و تشویق کاشفان املاک و مستغلات فاقد سابقه و در راستای اجرای تبصره ۴ اختصاصی بودجه سال ۱۳۹۸ سازمان زمین و مسکن (مصوبه شماره ۵/۹۷/۲۲۹۰۵ ش - ۱۳۹۷/۱۲/۲۶) اقدام به تهیه و تدوین این آیین‌نامه و تشریح فرایند کشف و حق‌الکشف املاک و مستغلات نموده است.

ماده ۲- اهداف:

- ۱-۲- شناسایی و ثبت املاک و مستغلات فاقد سابقه متعلق به شهرداری و تکمیل مدارک و ادله مالکیتی شهرداری (که در سنوات گذشته مغفول و در لیست املاک و مستغلات شهرداری ثبت و درج نشده است) از طریق کاشفان؛
- ۲-۲- تکمیل، ساماندهی و به‌روزرسانی بانک جامع املاک و مستغلات شهرداری؛
- ۳-۲- فراهم‌سازی بسترهای لازم و ایجاد وحدت رویه در خصوص پرداخت حق‌الکشف املاک و مستغلات شناسایی شده.

ماده ۳- دامنه کاربرد و مسئولیت‌ها:

- ۱-۳- دامنه کاربرد این آیین‌نامه شامل کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی (از جمله شهروندان، کارمندان شاغل و بازنشسته شهرداری مشهد و سایر ادارات دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی) است که بتوانند املاک و مستغلات عمومی و اختصاصی در هر مرحله از فرایند تکمیل در هر نوع بیع، توافق منعقد شده، قولنامه، قرارداد و متصرفی متعلق به شهرداری مشهد (ستاد، مناطق، سازمان‌ها، مؤسسات، شرکت‌های وابسته، مدیریت پروژه‌های شهرداری در شهر مشهد مقدس و حومه) را شناسایی نمایند.
- ۲-۳- مسئولیت اجرای این آیین‌نامه بر عهده اداره کل خزانه‌داری شهرداری مشهد و مسئولیت نظارت بر حسن اجرای صحیح این آیین‌نامه بر عهده معاونت مالی و پشتیبانی شهرداری مشهد می‌باشد.

ماده ۴- تعاریف و اختصارات:

- ۱-۴- املاک و مستغلات اختصاصی: املاکی هستند که شهرداری حق تصرف مالکانه نسبت به آن‌ها را دارد. این املاک شامل اراضی و ابنیه، ساختمان‌ها و املاکی که از طرق مختلف به شهرداری تملیک شده‌اند می‌باشد.
- ۲-۴- املاک و مستغلات عمومی: املاکی هستند که متعلق به شهر بوده و برای استفاده عموم اختصاص یافته است؛ مانند معابر عمومی، خیابان‌ها، پارک‌ها، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، ایستگاه‌های مترو، میادین، پل‌ها، گورستان‌ها، سیل برگردان و ...
- ۳-۴- فاقد سابقه: املاک و مستغلاتی می‌باشند که سوابق آن تا انتهای سال ۱۳۹۸ در سامانه جامع املاک و مستغلات شهرداری موجود نباشد. کلیه املاک و مستغلات این سامانه پس از اتمام تاریخ مندرج در بند ۵-۱ این آیین‌نامه در قالب صورتجلسه‌ای (ممه‌ور به مهر شهرداری و شورای اسلامی شهر) پیوست این آیین‌نامه قرار خواهد گرفت.



۴-۴- کارگروه حق‌الکشف: کارگروهی است متشکل از نمایندگانی از اداره کل خزانه‌داری، سازمان اقتصادی، سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی، سازمان زمین و مسکن، اداره کل حقوقی، اداره کل حراست، اداره کل بازرسی شهرداری و نماینده حوزه شهردار و یک نماینده از شورا (به عنوان ناظر) و به دبیری اداره کل خزانه‌داری، که به شرح وظایف و رعایت تبصره‌های زیر تشکیل می‌شود.

تبصره ۱: در صورت لزوم از نماینده سازمان، موسسه، شرکت مربوط یا منطقه که ملک مورد نظر در آن قرار دارد (بدون حق رای) دعوت بعمل می‌آید.

تبصره ۲: احکام اعضای کارگروه توسط معاون محترم مالی و پشتیبانی، به مدت یکسال صادر می‌گردد.

الف- تطبیق املاک معرفی شده توسط کاشفان با مصادیق حق‌الکشف املاک و مستغلات شهرداری؛

ب- تعیین میزان مبلغ حق‌الکشف املاک موضوع بند فوق الذکر؛

ج- احراز اینکه گزارش کاشف منتج به نتیجه مثبت برای شهرداری شده است یا خیر؛

د- پیشنهاد تمدید زمان اجرای آئین‌نامه حق‌الکشف.

۴-۵- کاشف: کاشف در این آیین‌نامه شخص حقیقی و حقوقی (خارج از سیستم شهرداری یا کارکنان شهرداری اعم از شاغل و بازنشسته) است که نسبت به شناسایی و معرفی املاک و مستغلات فاقد سابقه متعلق به شهرداری اقدام می‌نماید.

ماده ۵- شرح روش

۵-۱- شهرداری مشهد مقدس موظف است، قبل از اجرایی نمودن موضوع حق‌الکشف و تا پایان سال ۱۳۹۸، نسبت به به‌روز نمودن و تکمیل اطلاعات بانک املاک و مستغلات اداره کل خزانه‌داری از روش‌های موجود اقدام نماید. پرداخت حق‌الکشف موضوع این آئین‌نامه پس از انقضای مدت مذکور، اجرایی خواهد شد.

تبصره ۱: مدت زمان اجرای این آیین‌نامه پس از اتمام مرحله بروزرسانی، به مدت یکسال شمسی می‌باشد. با پیشنهاد شهرداری مشهد مقدس و تأیید کمیسیون حقوقی شورای اسلامی شهر، این زمان برای یک دوره مشخص قابل تمدید می‌باشد.

تبصره ۲: حق‌الکشف صرفاً به املاک و مستغلاتی که قبل از سال ۱۳۹۷ به تملک شهرداری درآمده تعلق می‌گردد. معاونت‌های شهرداری، مناطق، سازمان‌ها، موسسات، شرکت‌های وابسته و مدیریت پروژه‌های شهرداری موظف هستند، کلیه املاک و مستغلاتی که از سال ۱۳۹۸ به بعد به تملک درمی‌آیند را برای درج در بانک اطلاعات املاک و مستغلات، به اطلاع اداره کل خزانه‌داری شهرداری برسانند. چنانچه این اقدام صورت نگیرد، نهادهای نظارتی، بازرسی و حراست مکلفند مراتب را جهت رسیدگی به تخلفات احتمالی به مراجع مربوطه اعلام نمایند.

۵-۲- شهرداری مشهد مقدس مکلف است، بمنظور شفاف‌سازی و رصد املاک و مستغلاتی که توسط کاشفان گزارش خواهد شد، در مهلت زمانی مندرج در بند ۵-۱، بخشی را در سامانه فاش ایجاد و شیوه‌نامه اجرایی آن را پس از تهیه از طریق جراید و بخشنامه‌های داخلی شهرداری به اطلاع عموم برساند. کاشفان، نسبت به اعلام و ثبت مشخصات املاک و مستغلات فاقد سابقه از طریق سامانه فاش اقدام و کد پیگیری را دریافت می‌نمایند.

تبصره: گزارش کاشفان باید حاوی اطلاعات و با مدارکی باشد که اداره کل خزانه‌داری بتواند با استناد به این گزارش، نسبت به شناسایی املاک فاقد سابقه اقدام نماید. ضمناً پیگیری موضوع گزارش باید منتج به نتایج مثبت در جهت کشف مالکیت (عادی و رسمی) املاک و مستغلات متعلق به شهرداری گردد.

۵-۳- اداره کل خزانه‌داری شهرداری مشهد مقدس موظف است، پس از دریافت گزارش کاشف از طریق سامانه و تأیید فاقد سابقه‌دار بودن املاک و مستغلات مزبور، نسبت به محاسبه میزان حق‌الکشف بر اساس بند ۵-۴ این آیین‌نامه اقدام و گزارش آن را در جلسه کارگروه حق‌الکشف بمنظور تأیید مصداق و مبلغ حق‌الکشف ارائه نماید.

۵-۴- مبنای محاسبه حق‌الکشف املاک و مستغلات فاقد سابقه، که میزان آن مطابق جدول زیر محاسبه می‌شود، « ارزش املاک در بلوک مربوطه (V) زمان پرداخت» مطابق با مصوبه شماره ۵/۹۷/۱۵۸۱۰ ش مورخ ۹۷/۹/۲۰ می‌باشد. اما در هر صورت میزان حق‌الکشف نباید از مبلغ ۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ (یک میلیارد) ریال بالغ گردد. همراهی کاشف با اداره کل خزانه‌داری در جهت تکمیل شناسایی، لازمه پرداخت حق‌الکشف خواهد بود.



جدول ۱- مبلغ حق الکشف

میزان خالص پاداش پس از کسورات قانونی	ارزش ملک بر اساس V تا (به ریال)	ارزش ملک بر اساس V از (به ریال)
به صورت مقطوع ۵۰ میلیون ریال	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	صفر
۰,۵ درصد ارزش ملک نسبت به مازاد	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۱
۰,۲۵ درصد ارزش ملک نسبت به مازاد	۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۱
۰,۱ درصد ارزش ملک نسبت به مازاد	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۱
نیم در هزار ارزش ملک نسبت به مازاد (تا سقف ۱۰۰ میلیون تومان)	از ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۱ ریال به بالا	

تبصره ۱: ارزش ریالی ملک برای املاک خارج از محدوده که میانگین ارزش املاک در بلوک مربوطه (V) مشخص نشده است، بر اساس میانگین ارزش روز املاک در نزدیکترین بلوک مربوط (V) (با کاربری مشابه)، محاسبه می‌گردد.

تبصره ۲: حق الکشف املاکی که در تصرف شهرداری بوده و فاقد سابقه می‌باشند، به ازای ۵۰ درصد حق الکشف موضوع بند ۴-۵ خواهد بود. ۵-۵- در خصوص حق الکشف، موارد ذیل می‌بایست لحاظ گردد:

الف- حق الکشف پلاک‌های ثبتی اصلی شناسایی شده و دارای چند قطعه، منفک از هر پلاک به صورت سرجمع محاسبه خواهد شد.

ب- شناسایی اراضی واگذاری خدمات دولتی شامل پرداخت حق الکشف مطابق این آئین‌نامه نمی‌شود.

ج- شناسایی اراضی کمتر از حد نصاب تفکیک، مشمول حق الکشف ردیف اول جدول فوق نبوده و در اینگونه اراضی مبلغ حق الکشف معادل ۲٪ عدد V همان ملک خواهد بود. چنانچه مبلغ حق الزحمه بیش از ۵۰ میلیون ریال شود در این صورت از جدول مبلغ حق الکشف پیروی خواهد کرد.

۶-۵- مبلغ حق الکشف تأیید شده در کارگروه مربوط توسط اداره کل امور مالی شهرداری به حساب کاشفان واریز خواهد شد.

تبصره: ارزش داراییهای شناسایی شده از محل حق الکشف، مشمول کارانه، پاداش درآمدی و سایر موارد مشابه نخواهد شد.

تبصره: اسناد هزینه و گزارش‌های حق الکشف مطابق سایر اسناد هزینه‌ای شهرداری در پایان سال توسط اداره کل خزانه‌داری به معاونت مالی و پشتیبانی گزارش می‌شود.

۷-۵- شهرداری مشهد مقدس مکلف است سالانه ردیف خاص با عنوان حق الکشف در بودجه لحاظ نماید.

ماده ۶- تغییرات:

هرگونه تغییر و اصلاح در «آئین‌نامه نحوه تشویق یا حق الکشف املاک و مستغلات شهرداری مشهد»، با پیشنهاد شهرداری و تأیید کمیسیون مشترک حقوقی و برنامه، بودجه، فناوری اطلاعات و منابع انسانی شورای اسلامی شهر اعمال می‌گردد.

ماده ۷- پیوست‌ها:

صورتجلسه بند ۴-۳ ماده ۴. (ممهور به مهر شهرداری و شورای اسلامی شهر مشهد)

ماده ۸- این آئین‌نامه مشتمل بر ۸ ماده و ۹ تبصره، در جلسه علنی مورخ ۱۳۹۸/۰۸/۱۳ شورای اسلامی شهر مشهد مقدس به تصویب رسید و لازم‌الاجرا است.



Handwritten signature of the official.

۱۳۹۸/۰۸/۱۳