

ارزیابی و تحلیل درآمد شهرداری قم، شناسایی عوامل مؤثر بر توسعه آن

حسین احدی نیا (کارشناس درآمد شهرداری منطقه 3 قم)¹

علی علی مددی²

اقدس فتاحی (کارشناس درآمد شهرداری مرکز قم)³

چکیده :

برای دستیابی به ساختار مطلوب تامین منابع درآمدی شهرداری‌ها، بررسی و تجزیه و تحلیل منابع درآمدی شهرداری‌های کلان شهرها می‌تواند به عنوان راهنما و الگوی مناسبی برای اطلاع و تدوین ساختار بهینه درآمدی مورد استفاده قرارگیرد. در این این پروژه به ارزیابی و تجزیه و تحلیل منابع درآمدی شهرداری قم طی سالهای 1384 تا 1388 پرداخته شد.

فرضیه اول در خصوص رابطه بین رشد درآمد و رشد جمعیت مطرح شد که در نهایت تأیید نگردید. فرضیه دوم در خصوص رابطه بین درآمد شهرداری قم و مؤلفه‌های عمرانی ساخت و ساز (متشکل از سرمایه گذاری بخش خصوصی، هزینه یک متر بنا، تعداد پروانه‌های صادره، مساحت زیربنا و شاخص قیمت سالانه) مطرح شد که در نهایت فقط رابطه با شاخص قیمت سالانه تأیید گردید. فرضیه سوم در خصوص رابطه بین درآمد شهرداری و آیتم‌های درآمدی ناشی از ساخت و ساز (متشکل از عوارض بر پروانه، مازاد تراکم، تفکیک اراضی، بالکن و پیش آمدگی، معاملات غیر منقول، توسعه ایستگاه‌های آتش نشانی، حذف پارکینگ، آماده سازی، جریمه ماده صد، حق تشرف و تغییر کاربری ها) مطرح گردید که رابطه بین عوامل اول، ششم، هشتم، نهم و یازدهم در سطح اطمینان 95% و بالاتر و عوامل دوم و هفتم در سطح اطمینان 90% پذیرفته شد. فرضیه چهارم به بررسی معنادار بودن اختلاف بین درآمدهای پیش بینی شده و تحقق یافته در 6 سرفصل بودجه پرداخت که نتایج حاصل، بیانگر انحراف معنی دار در 4 سرفصل عوارض عمومی، عوارض اختصاصی، بهای خدمات و مؤسسات انتفاعی و هم چنین اعانات و هدایا بود. در نهایت با استفاده از پرسشنامه، عوامل مؤثر بر درآمد شهرداری به منظور دستیابی به منابع درآمدی پایدار در سه بخش جذب منابع درآمدی، توسعه فرهنگی اجتماعی و کاهش هزینه‌ها از دیدگاه خبرگان امر شناسایی و رتبه بندی گردید.

کلمات کلیدی

شهرداری، درآمد پایدار، عوارض، بودجه

۱. کارشناس ارشد مدیریت مالی دانشگاه تهران

۲. کارشناسی ارشد مدیریت اجرایی گرایش استراتژیک پردیس قم دانشگاه تهران

۳. کارشناسی ارشد حسابداری دانشگاه کاشان

1- مقدمه

به طور کلی آنچه تمامی شهرداری‌ها در حوزه درآمدی در پی آن هستند ایجاد ساختاری نظام یافته و منسجم است که منجر به کسب درآمدی پایدار برای شهرداری¹ شود. برای دستیابی به ساختار مطلوب تامین منابع درآمدی شهرداری‌ها، بررسی ساختار درآمدی شهرداری‌های کلان شهرها می‌تواند به عنوان راهنما و الگوی مناسبی برای اطلاع و تدوین ساختار بهینه درآمدی مورد استفاده قرارگیرد.

گسترده‌گی حوزه عمل شهرداری به عنوان نهادی عمومی، ارائه خدمات² متنوعی نظیر ایجاد بهبود محیط شهری، ساخت زیر ساخت‌های شهری، روشنایی معابر، احداث خیابان‌ها، سیل بندها، تامین بهداشت عمومی و اساسا این نوع از خدمات به علت ویژگی‌ها و خصوصیات خاصی که دارند نمی‌توانند به صورت مستقیم از طرف بخش خصوصی ارائه شوند. براین اساس چگونگی و ترکیب تامین منابع درآمدی شهرداری‌ها به منظور ارائه بهینه خدمات مزبور امری ضروری به نظر می‌رسد.

به طور کلی شهرداری‌ها در تمامی کشورها به دنبال ایجاد سیستمی علمی و عملیاتی برای کسب درآمد هستند و تلاش می‌کنند با استفاده از این سیستم و راه‌های تکمیلی نوسانات درآمدی خود را به حداقل برسانند. در این بین نکته‌ی مهمی که باید به آن پرداخت تناسب وظایف شهرداری و منابع درآمدی اوست. به عبارت دیگر هر چه وظایفی که بر عهده شهرداری گذاشته می‌شود بیشتر باشد منطقی‌تر است منابع درآمدی بیشتری نیز به شهرداری تخصیص یابد.

2- بیان مسأله تحقیق

در زمانی که در قانون بودجه سال 1362 وزارت کشور مکلف شد طرح خودکفایی شهرداری‌ها را ظرف شش ماه تهیه کند، تا به امروز موضوع تامین منابع درآمدی برای شهرداری‌ها به بحثی جدی تبدیل شده و تلاش‌هایی از سوی وزارت کشور و نیز شهرداری‌ها در این خصوص به عمل آمده است. سهم دولت در تامین منابع اعتباری شهرداری‌ها به تدریج کم و کمتر شد به گونه‌ای که نسبت کمک‌های دولتی به بودجه شهرداری‌ها از حدود 55 درصد در سال 1356 به کمتر از 10 درصد در سالیان اخیر رسیده است و شهرداری‌ها به ناچار به سمت منابع درآمدی رفتند که قانونی برای دریافت آن در اختیار نداشتند، صدور پروانه ساختمانی و فروش تراکم و کاربری خارج از طرح جامع و طرح‌های تفصیلی شهری تبدیل به محور اصلی تامین درآمد برای شهرداری‌ها شد. به گونه‌ای که در برخی از کلانشهرها 80 درصد درآمد شهرداری از محل عوارض ساختمان‌ها و اراضی و فروش تراکم و کاربری بوده است. با توجه به اینکه شهرداری‌ها تمایل بیشتری به وصول درآمدهای پایدار دارند و بودجه خود را در سالهای اخیر به سمت درآمدهای پایدار سوق می‌دهند. در این تحقیق نیز سعی شده است تا طی سال‌های 1384 تا 1388، معنی دار بودن رابطه بین درآمد شهرداری و جمعیت شهر قم، مؤلفه‌های 5 گانه عمرانی (ساخت و ساز)، آیت‌های 11 گانه درآمدی ناشی از ساخت و ساز مورد بررسی قرار گیرد و بررسی شود انجراف در کدام یک از سرفصل‌های بودجه در سال‌های مذکور وجود داشته است. سپس به شناسایی و رتبه بندی عوامل مؤثر بر ایجاد درآمد پایدار در شهرداری قم پرداخته خواهد شد تا با کاهش از منابع درآمدی ناشی از عدول از ضوابط کالبدی به سمت ایجاد و افزایش منابع درآمدی جدید و پایدار حرکت نمود.

3- اهمیت و ضرورت انجام تحقیق

شهرداری‌ها به عنوان یکی از ارگانهای تاثیر گذار در حکومت داری و یکی از پایه‌های حکمرانی خوب بایستی به سمت بهره‌وری مطلوب حرکت کرده و ناگزیرند در این مسیر به سمت ایجاد منابع درآمدی سالم و پایدار حرکت کنند. خدمات شهری مناسب به شهروندان در سایه احترام به ضوابط شهرداری‌ها نظیر پرداخت به موقع عوارض تحقق می‌یابد و غیر این صورت شهرداری جهت تامین هزینه‌های خود به سمت

۱ . municipality

۲ . Service Delivery

منابعی که چالشهای فراوانی برای شهرداری و جامعه به همراه دارد سوق داده می شود. با یک نگاه ساده می توان دریافت که ایجاد منابع درآمدی سالم و پایدار از یک سو به ارائه خدمات مناسب و از سوی کاهش چالش های شهرداری ها می انجامد.

شهرداری قم نیز از آنجا که بحث ایجاد درآمد پایدار را در دستور کار خود دارد، این ضرورت را احساس کرد که در مرحله اول، منابع درآمدی عمده خود را شناسایی و آن ها را ارزیابی و تحلیل نماید. چرا که بدون شناسایی، ارزیابی، تحلیل و تعیین اهمیت هر یک از منابع درآمدی در بودجه شهرداری، شناخت قوتها، ضعفها، و فرصتها و موانع پیش روی تحقق درآمد پایدار امکان پذیر نیست. در این تحقیق سعی می شود بودجه شهرداری قم طی سالهای گذشته مورد ارزیابی و تجزیه و تحلیل قرار گیرد و راهکارهای جدید جهت افزایش منابع درآمدی شهرداری قم پیشنهاد گردد.

3- اهداف اساسی از انجام تحقیق

1. ارزیابی و تحلیل منابع درآمدی شهرداری

2. شناسایی عوامل موثر بر درآمد شهرداری

3. معرفی منابع درآمدی جدید و پایدار

4- ادبیات تحقیق

4-1- واژه کاوی اصطلاحات تحقیق

شهرداری: بنگاهی است ملی و دارای شخصیت حقوقی ماده 3 قانون تشکیل شهرداری مصوب 1328/5/4 (عباس زاده، 1388، ص 73)

درآمد: استفاده جنسی یا نقدی که شخصی در سال از سرمایه یا معلومات یا نیروی کار خود کند و قابل تقویم به پول باشد. به همین معنی در اصطلاح (مالیات بر درآمد) بکاررفته درآمد در مقابل سرمایه Capital بکار می رود و شامل بهره ملک (مانند مال الاجاره و اجرت مزرعه و بهره مضاربه می شود) می شود در بیان ماهیت درآمد گفته اند (عباس زده، 1389، ص 22)

عوارض: جمع عارضه به معنی حادثه و پیش آمد و بیماری در فارسی به معنی باج، خراج و مالیات فوق العاده که علاوه بر مالیات مقرر از مردم گرفته می شود نیز می گویند (فرهنگ لغت عمید).

عوارض: به مبالغی گفته می شود که برای جبران بخشی از هزینه های اداره امور شهر به طور مستقیم و غیر مستقیم دریافت شود و تفاوت هایی از نظر ماهیت و مبنا با (جریمه) و (مالیات) دارد. (ماهنامه شماره 18 سازمان شهرداری ها)

عوارض: عبارت است از مبلغ یا مبالغی که مستند به قوانین جاری، نوع و میزان آن به تصویب مرجع قانونی رسیده و به صورت آگهی عمومی توسط شهرداری اعلام می شود. (عباس زاده، 1389، ص 22)

عوارض: عبارت است از مبلغ یا مبالغی که مستند به قوانین جاری، نوع و میزان آن به تصویب مرجع قانونی رسیده و به صورت آگهی عمومی توسط شهرداری اعلام می شود. (لنگرودی، 1387، ص 11)

عوارض پایدار: عوارض تداوم پذیر (داری ثابت بوده و حداقل در کوتاه مدت دچار نوسانات شدید نشود) مطلوب (کسب درآمد از آن موجب ارتفاع عدالت محوری شود) انعطاف پذیر (شاید درآمدی در طی زمان بزرگ شود و همپای با کسترش مخارج افزایش یابد) را عوارض پایدار می نامند (گاراگاه آموزشی مالیه شهرداری ، 1389)

کاربری : کاربری در ارتباط با طرح جامع ، تفضیلی و یا هادی دارای مفهوم و کاربرد میباشد بطور کلی تعیین نحوه استفاده از زمین را کاربری مینامند. (ماهنامه شماره 18 سازمان شهرداری ها، 1389)

کاربری غیر مرتبط : مالکین مکلفند برابر ضوابط شهرسازی در کاربری تعیین شده ساخت و ساز انجام و بر اساس کاربری تعیین شده از ملک استفاده نمایند . هرگونه ساخت و ساز و استفاده در غیر از کاربری تعیین شده در ضوابط طرح و دفترچه شناسنامه ساختمانی تعریف کاربری غیر مرتبط را مشمول میگردد. (جهانگیر، 1389، ص 34)

مازاد تراکم : عبارت است از تراکمی که شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در قالب مصوبه مورخ 1369/10/22 علاوه بر تراکم مصوب موجود طرحهای جامع و تفضیلی هر شهر تصویب و اعلام نماید (مصوبه تعرفه عوارض شماره 14208- 1371/3/21 رییس جمهوری)

مبنای جریمه کمیسیون ماده 100 : بر اساس ارزش معاملاتی ساختمان ، آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن شهر در مورد اخذ جرایم قابل اجرا است . و این ارزش معاملاتی سالی یکبار قابل تجدید نظر خواهد بود (تبصره 11 ماده صد قانون شهرداری ها)

مشاع : هرگاه عده ای به صورت مساوی یا غیر مساوی مشترکاً ملکی را خریده و با هم شراکت کرده باشند به نحوی که مقدار سهم هر کدام از کل ملک مشخص باشد ولی حد و حدود قسمت مالکیت مشخص نباشد این نوع مالکیت را مشاع گویند . (شرزه ای ، 1385، ص 34)

4-2- منابع درآمدی در شهرداری دنیا

4-2-1- منابع درآمدی در شهرداری آنتالیا

11% کل مالیاتهای کشور	2% کل مالیاتهای کشور
باز توزیع مالیاتهای اخذ شده توسط حکومت مرکزی	اخذ مالیات توسط حکومتهای محلی به صورت مستقیم

4-2-2- منابع درآمدی در شهرداری بارسلونا

مالیات محلی	مالیات های مشترک	وجوه انتقالی	هزینه خدمات	فروش کالا	درآمدهای عملیاتی دیگر	صندوق سرمایه گذاری کمکی
30%	3%	7%	6%	12%	9%	33%

4-2-3- منابع درآمدی شهرداری برلین

مالیاتها	بازتوزیع مالیاتها توسط دولت	بخش کمکههای دولتی	درآمد فروش داراییها	درآمدهای دولتی درون	سایر درآمدها	سوسپید دولتی
31%	23%	1%	17%	1%	5%	22%

4-2-4- قلام درآمدی شهرداری‌ها در ایران

به موجب ماده 29 آیین نامه مالی شهرداری‌ها، اقلام درآمدی ذیل به عنوان مهم‌ترین اقلام درآمدی شهرداری‌های ایران هستند (قربانی، 1385: 23)

عنوان	نوع عوارض
عوارض گمرکی	وصول توسط سایر مؤسسات
عوارض آب	
عوارض گاز	
عوارض برق	
عوارض تلفن	
عوارض اسناد رسمی	
عوارض بلیط هواپیما	
عوارض بر پروانه‌های ساختمانی	عوارض بر ساختمان‌ها و اراضی
عوارض بر تفکیک اراضی و ساختمانی	
عوارض بر مازاد تراکم	
عوارض بر سطح شهر	
عوارض بلیط مسافرت و باربری	عوارض بر ارتباطات و حمل و نقل
عوارض بر معاملات وسائط نقلیه	
عوارض صدور پروانه تاکسی	

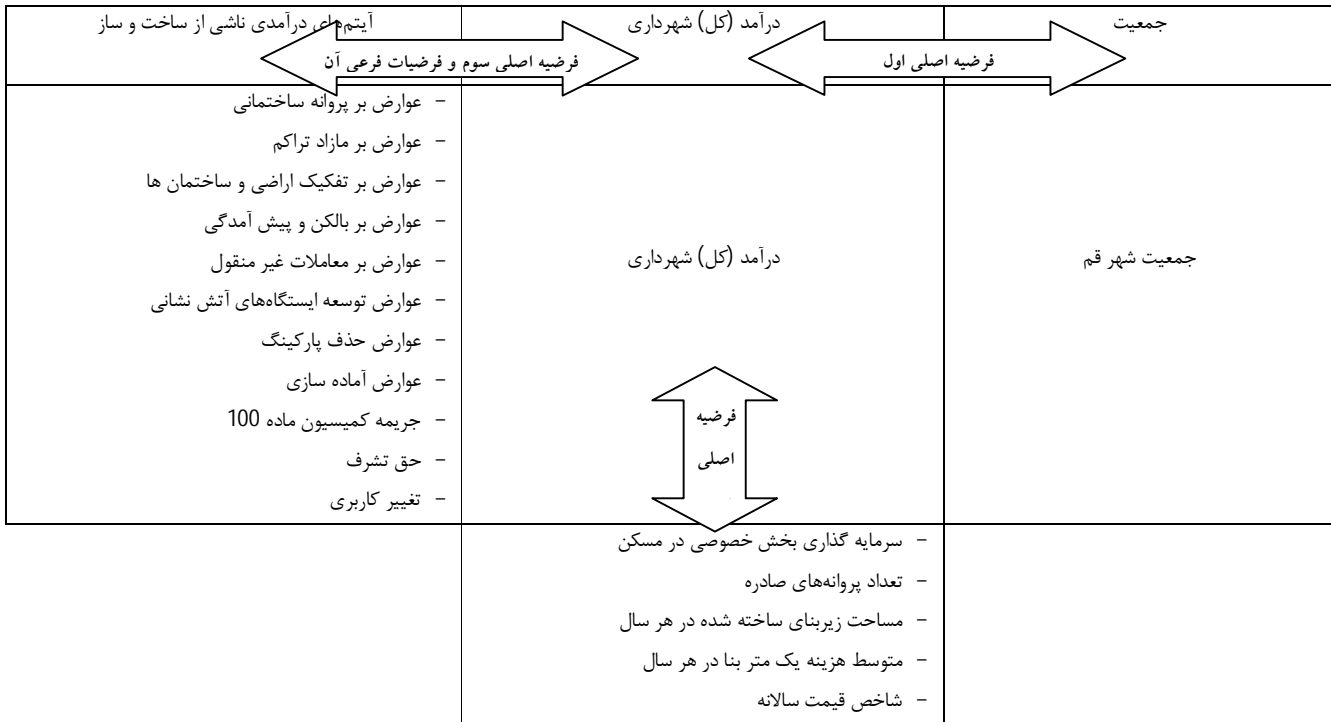
عوارض بر پروانه‌های کسب و پیشه و صدور پروانه	عوارض بر پروانه کسب و فروش خدماتی
عوارض بر نوشابه	
عوارض بر قراردادها	
عوارض بر تولید با فروش محصولات	
عوارض حذف پارکینگ	وصولی توسط شهرداری و سایر موسسات
عوارض یک درصد کارخانجات	
عوارض نوسازی و عمران شهری	
عوارض سالانه خودروهای سواری	
درآمد آسفالت و لکه گیری و ترمیم حفاری	درآمد ناشی از بهای خدمات شهری
درآمد حاصل از خدمات پیمانکاری	
درآمد حاصل از خدمات آماده سازی (فروش و جمع آوری)	
حق کارشناسی و فروش نقشه	
درآمد حاصل از فروش کارخانجات	درآمد تاسیسات شهرداری
درآمد حاصل از فروش آسفالت	
درآمد حاصل از سرمایه گذاری بخش خصوصی	درآمد حاصل از وجوه شهرداری
درآمد حاصل از سرمایه گذاری بخش خصوصی	
درآمد حاصل از وجوه سپرده	
مال الاجاره ساختمان‌ها	درآمد حاصل از اموال شهرداری
درآمد حاصل از کرایه ماشین آلات	
درآمد حاصل از پارکینگ و پارکومتر	کمک‌های اعطایی دولت
خودباری شهروندان	اعانات و هدایا و دارایی‌ها
جریمه کمیسیون ماده صد	دارایی که به طور اتفاقی یا به موجب قانون به شهرداری‌ها تعلق می‌گیرد
درآمد حاصل از تغییر کاربری	
جرایم تخلفات ساختمانی و شهری و غرامت	
وام دریافتی از وزارت کشور	سایر درآمدها
وام دریافتی از بانک‌ها	
فروش اموال شهرداری	
فروش اموال غیر منقول	
فروش اموال منقول	

5- روش تحقیق

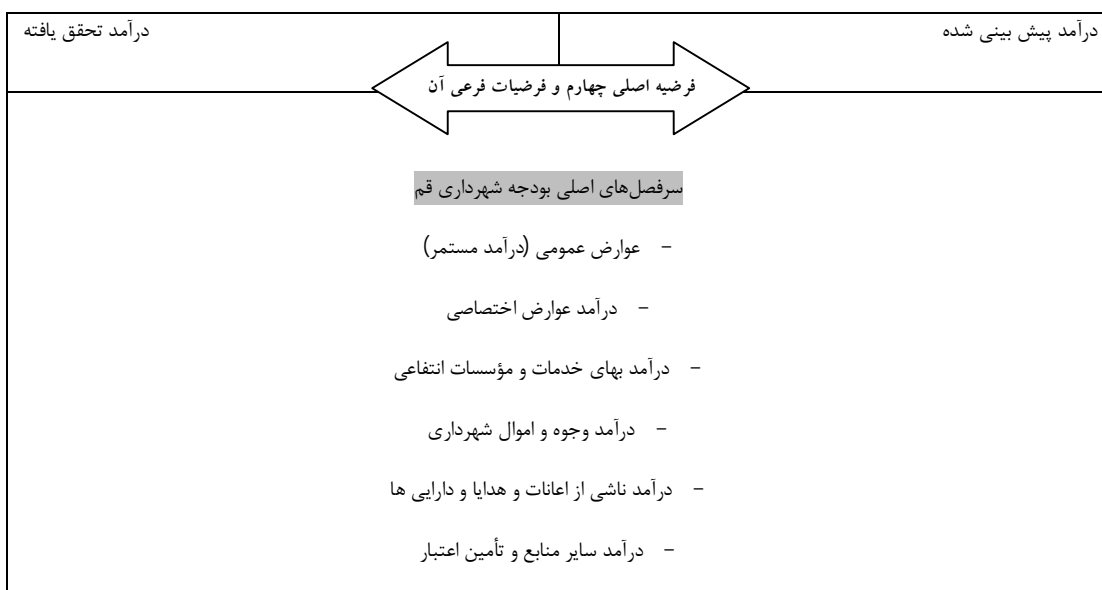
پژوهش حاضر از نظر هدف کاربردی و از نظر شیوه گردآوری اطلاعات تحقیق توصیفی همبستگی با استفاده از ابزار پیمایشی است.

5-1-1- چارچوب مفهومی تحقیق

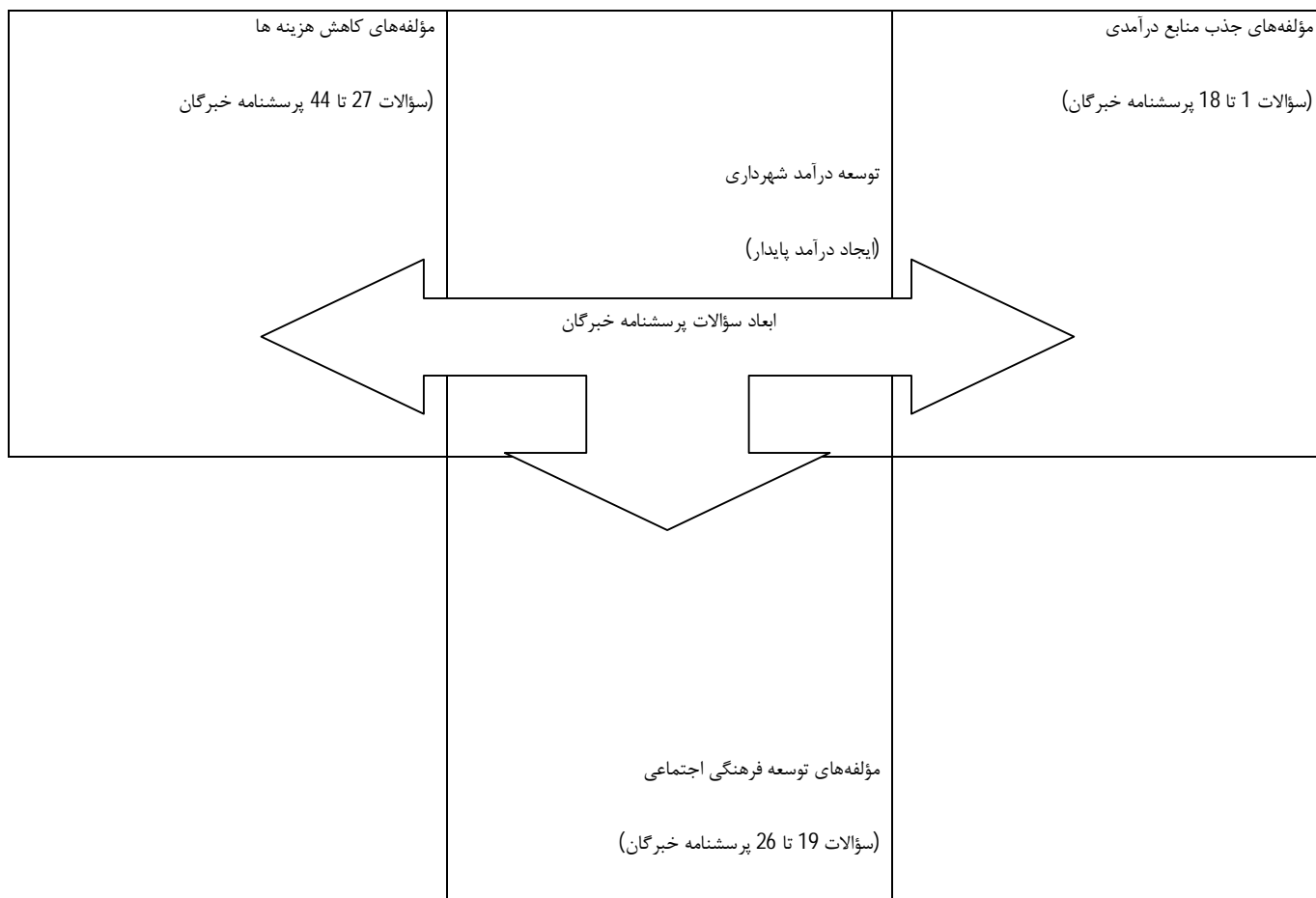
5-1-1-1- چارچوب مفهومی فرضیات اصلی اول تا سوم



5-1-2- چارچوب مفهومی فرضیه اصلی چهارم



5-1-3- چارچوب مفهومی پرسشنامه خبرگان (سؤال اصلی پنجم)



5-2- جامعه آماری

جامعه آماری پژوهش حاضر 2 بخش است . جامعه اول شامل متخصصین و مدیران شهرداری قم هستند که در تکمیل پرسشنامه مشارکت نموده اند تا به سؤال اصلی پنجم در سه بخش جذب منابع درآمدی، توسعه فرهنگی اجتماعی و کاهش هزینه‌ها پاسخ دهند. جامعه دوم کلیه مدارک و مستندات مالی موجود در حوزه درآمد شهرداری قم است. در خصوص جامعه دوم کلیه مدارک و مستندات مورد بررسی قرار گرفته و نمونه گیری مد نظر نبوده است ولی در خصوص جامعه اول (متخصصین و مدیران) نمونه گیری انجام شده که در ادامه نحوه نمونه گیری و حجم آن تشریح گردیده است.

5-3- نمونه آماری و روش محاسبه حجم نمونه

در این تحقیق از آن جایی که جامعه مورد نظر کلیه کارکنان متخصص و مدیران شهرداری قم است، جامعه محدود در نظر گرفته شده است. تعداد جامعه آماری (کارکنان متخصص و مدیران شهرداری قم) 150 می باشد در یک نمونه پیش آزمون 30تایی، واریانس نمونه (s²) برابر با 0/17 بوده است:

با خطای اندازه گیری 0/1 حجم نمونه مورد نیاز برای پژوهش از رابطه زیر محاسبه گردیده است:

$$n = \frac{NZ \frac{s}{\sqrt{e}}}{e^2 (N-1) + Z \frac{s}{\sqrt{e}}^2} = \frac{150 * (1.96)^2 * 0.17}{(0.1)^2 (150 - 1) + (1.96)^2 * 0.17} \approx 46$$

مشاهده می گردد که طبق رابطه فوق حجم نمونه حداقل 46 به دست آمده که برای اطمینان بیشتر تعداد 60 پرسشنامه توزیع و جمع آوری شده است.

5-4- تعیین روایی و پایایی پرسشنامه

سنجش روایی (اعتبار): روایی یا اعتبار پرسشنامه بیانگر این است که آن پرسشنامه تا چه حد آن چه را که باید بسنجد، می سنجد. برای تأیید روایی پرسشنامه، پس از تهیه پرسشنامه مقدماتی، از خبرگان شهرداری و اساتید دانشگاه خواسته شد تا نکات اصلاحی را اعمال نمایند که در نهایت با استفاده از راهنمایی اساتید، پرسشنامه نهایی تهیه و اعتبار آن تأیید گردید.

سنجش پایایی (قابلیت اعتماد): قابلیت اعتماد یا پایایی یکی از ویژگیهای فنی ابزار اندازه گیری است. مفهوم یاد شده به این امر سر و کار دارد که ابزار اندازه گیری در شرایط یکسان تا چه اندازه نتایج یکسانی به دست می دهد. دامنه ضریب قابلیت اعتماد از صفر (عدم ارتباط) تا +1 (ارتباط کامل) است.

بدین منظور یک نمونه اولیه شامل 30 پرسشنامه مقدماتی توزیع گردید و سپس با استفاده از داده های به دست آمده از این پرسشنامه ها و به کمک نرم افزار آماری SPSS میزان ضریب اعتماد با روش آلفای کرونباخ محاسبه شد که عدد 0/912 (بالتر از 0/7) بدست آمد. این عدد نشان دهنده آن است که پرسشنامه مورد استفاده، از قابلیت اعتماد و یا به عبارت دیگر از پایایی لازم برخوردار می باشد.

6- تجزیه و تحلیل داده ها

6-1- نتایج تحلیل توصیفی منابع درآمدی شهرداری قم

بررسی نمودارهای توصیفی درآمد شهرداری قم، گواه این مطلب است که هنگامی که در سال 86 رونق ساخت و ساز را داریم عدول از ضوابط کالبدی شهر نسبت کمتری را به خود اختصاص می دهد؛ ولی با کاهش ساخت و ساز در سالهای بعد و کسری بودجه شهرداری قم در هزینه های جاری و عمرانی باعث شده رو به سوی درآمدی کاذب آورده تا بخشی از هزینه های خود را جبران کنند فروش حذف پارکینگ و جریمه کمیسیون ماده صد منابع درآمدی است که در مدت زمان نه چندان دور بحران آفرین و پر مخاطره خواهد بود.

6-2-2- آزمون فرضیات

6-2-1- آزمون فرضیه اصلی اول:

موضوع	Sig	نتیجه	ضریب همبستگی
ارتباط رشد جمعیت و رشد درآمد شهرداری قم (اصلی)	0/300	رد	

6-2-2- آزمون فرضیه اصلی دوم و فرضیات فرعی آن:

موضوع	Sig	نتیجه	توضیحات
ارتباط درآمد ش. قم و مؤلفه‌های عمرانی (اصلی)	0/504	رد	
ارتباط درآمد ش. قم و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی (فرعی 1)	0/864	رد	
ارتباط درآمد ش. قم و تعداد پروانه‌های صادره (فرعی 2)	0/534	رد	
ارتباط درآمد ش. قم و مساحت زیربنای ساخته شده (فرعی 3)	0/724	رد	
ارتباط درآمد ش. قم و متوسط هزینه یک متر بنا (فرعی 4)	0/055	رد	تأیید در سطح 90%
ارتباط درآمد ش. قم و شاخص قیمت سالانه (فرعی 5)	0/013	رد	$r = +0/950$

6-2-3- آزمون فرضیه اصلی سوم و فرضیات فرعی آن

موضوع	Sig	نتیجه	توضیحات
ارتباط درآمد ش. قم و آیت‌های درآمدی ناشی از ساخت و ساز (اصلی)	0/003	تأیید	$r = +0/983$
ارتباط درآمد ش. قم و درآمد حاصل از عوارض پروانه ساختمانی (فرعی 1)	0/006	تأیید	$r = +0/971$
ارتباط درآمد ش. قم و درآمد حاصل از عوارض بر مازاد تراکم (فرعی 2)	0/077	رد	تأیید در سطح 90%
ارتباط درآمد ش. قم و درآمد حاصل از تفکیک اراضی و ساختمان‌ها (فرعی 3)	0/100	رد	
ارتباط درآمد ش. قم و درآمد حاصل از عوارض بر بالکن و پیش‌آمدگی (فرعی 4)	0/253	رد	
ارتباط درآمد ش. قم و درآمد حاصل از عوارض بر معاملات غیرمنقول (فرعی 5)	0/679	رد	
ارتباط درآمد ش. قم و درآمد حاصل از توسعه ایستگاه‌های آتش‌نشانی (فرعی 7)	0/009	تأیید	$r = +0/962$
ارتباط درآمد ش. قم و درآمد حاصل از عوارض حذف پارکینگ	0/095	رد	تأیید در سطح 90%
ارتباط درآمد ش. قم و درآمد حاصل از عوارض آماده‌سازی	0/003	تأیید	$r = +0/983$
ارتباط درآمد ش. قم و درآمد حاصل از جریمه کمیسیون ماده 100	0/016	تأیید	$r = +0/944$
ارتباط درآمد ش. قم و درآمد حاصل از حق تشریف	0/554	رد	
ارتباط درآمد ش. قم و درآمد حاصل از تغییر کاربری‌ها	0/040	تأیید	$r = +0/895$

6-2-4- آزمون فرضیه اصلی چهارم

موضوع	Sig	نتیجه	توضیحات
انحراف درآمد پیش‌بینی‌شده و محقق ناشی از عوارض عمومی	0/021	تأیید	
انحراف درآمد پیش‌بینی‌شده و محقق ناشی از عوارض اختصاصی	0/031	تأیید	
انحراف درآمد پیش‌بینی‌شده و محقق ناشی از بهای خدمات مؤسسات انتفاعی	0/045	تأیید	
انحراف درآمد پیش‌بینی‌شده و محقق ناشی از وجوه و اموال شهرداری	0/235	رد	
انحراف درآمد پیش‌بینی‌شده و محقق ناشی از اعانات و هدایا و دارایی‌ها	0/021	تأیید	
انحراف درآمد پیش‌بینی‌شده و محقق ناشی از سایر منابع و تأمین اعتبار	0/353	رد	

6-2-5- تعیین و رتبه بندی عوامل مؤثر بر توسعه درآمد شهرداری (پاسخ به سؤال پنجم تحقیق)

برای تعیین عوامل مؤثر بر توسعه درآمد شهرداری در ابتدا با استفاده از آزمون تی استیودنت، فرضیه‌ای مبنی بر بالاتر بودن میانگین امتیازات داده‌شده به راهکارها از 3 (میانگین طیف لیکرت) به آزمون گذارده شد که به جز یک راهکار، مؤثر بودن تمام راهکارها، تأیید شد. پس از آن بر اساس آزمون فریدمن تفاوت میانگین رتبه‌های راهکارهای مؤثر در سطح اطمینان 95%، به آزمون گذارده شد. بر اساس نتایج، راهکارهای مؤثر دارای میانگین رتبه یکسان نیستند و می‌توان به ترتیب ذیل آن‌ها را رتبه‌بندی کرد:

1. به روز بودن اطلاعات ممیزی املاک
2. خرید املاک محدوده تعریض و احداث نمای مناسب در کنار خیابان و فروش آن
3. ایجاد اطمینان و امنیت سرمایه گذاری در طرح‌های عمرانی
4. ایجاد مدیریت یکپارچه شهری و کاهش هزینه‌های حفاری
5. به تاخیر ننداختن پروژه‌های در دست اقدام
6. احداث انبار مرکزی و الکترونیکی
7. تخصیص درصدی از جریمه راهنمایی و رانندگی
8. آموزش کارمندان در نحوه برخورد با ارباب رجوع
9. ارتقاء فرهنگ پرداخت الکترونیک عوارض
10. استفاده از پیمانکار مناسب
11. احداث رینگ کمربندی جهت هدایت ابهای سطحی
12. افزایش درآمد وصولی توسط سایر مؤسسات
13. بیمه آتش سوزی شخص ثالث و حوادث
14. خرید املاک در محدوده تعریض
15. اقدامات فرهنگی در مدارس
16. آموزش پرداخت به موقع عوارض
17. استفاده از طرح‌های بالادستی به جای طرح جامع و تفصیلی
18. استفاده از آبیاری تحت فشار و قطره ای
19. دسترسی به اطلاعات و اسناد لازم از عاملین وصول مالیات بر ارزش افزوده
20. ایجاد نظام ساماندهی محیط کار

21. ایجاد فرهنگ پرداخت عوارض کسبی
22. تقویت شوراهای محل
23. مدیریت سوخت و شناسایی مسیرهای کوتاه
24. استفاده از لامپ کم مصرف
25. نیم درصد شهرداری از نقل و انتقال خودرو
26. تعریض خیابان از یک سمت که دارای هزینه کمتری هست به جای دو سمت
27. استفاده از ماشین آلات خصوصی و استیجاری
28. تبدیل تعرفه آب و گاز از عمومی به کشاورزی و فضای سبز
29. تخصیص یک درصد درآمد مالیات بیمه و بانک
30. خرید املاک در مسیر قبل از اجرای طرح
31. پیگیری مسئولین شهر جهت احداث شهرک‌های عظیم صنعتی و تجاری
32. اعمال قانون مالیات بر ارزش افزوده
33. اتخاذ و اجرای مالیات بر ارزش زمین
34. اصلاح امور مالیاتی
35. افزایش عوارض کسبی
36. استعلام از چندین فروشنده هنگام خرید قطعات
37. واگذاری بخش‌های مختلف به خدمات
38. ایجاد فرهنگ وقف
39. عوارض شماره گذاری سالیانه انواع موتور سیکلت
40. عوارض سالیانه خودرو
41. استفاده از نرم افزار مالی جهت کاهش نیرو
42. عوارض سالیانه انواع موتور سیکلت
43. بکار بردن طرح‌های بهسازی و مرمت و هویت بخشی به جای تخریب و تعری

7- نتیجه‌گیری و پیشنهادات

7-1- پیشنهادات بر اساس یافته‌های تحقیق

از نتیجه فرضیه اول می‌توان نتیجه گرفت با توجه به مهاجر پذیر بودن شهر قم این افزایش جمعیت تأثیری بر افزایش منابع درآمدی شهر قم نداشته است و باید برای دستیابی به درآمد بیشتر و پایدار تر بایستی به راهکارهای افزایش منابع درآمدی اندیشیده شود.

نتایج فرضیه دوم بیانگر این مطلب است که درآمد شهرداری قم صرفاً با شاخص قیمت سالانه رابطه مستقیم داشته است. این مسئله نشان می‌دهد که شهرداری قم طی سالهای بررسی شده صرفاً به دنبال این بوده است که درآمد خود را مطابق شاخص قیمت سالانه پیش ببرد و هر ساله به واسطه دو عامل تغییر قیمت منطقه ای و ضریب بنا افزایش تورم را جبران نماید؛ به طوری که این میزان درآمد با سرمایه گذاری بخش خصوصی، تعداد پروانه‌های صادره، مساحت زیربنای ساخته شده و هزینه یک متر بنا ارتباط معنی داری نداشته است.

فرضیه سوم نشان داد که بین 11 آیتم درآمدی ناشی از ساخت و ساز تنها درآمد شهرداری قم با عوارض بر حذف پارکینگ، تراکم (در سطح اطمینان 90%)، جریمه کمیسیون ماده صد، تغییر کاربری (در سطح اطمینان 95%)، توسعه ایستگاه‌های آتش نشانی، پروانه ساختمانی و آماده‌سازی (در سطح اطمینان 99%)، رابطه معنی داری وجود دارد. وجود وابستگی درآمد شهرداری قم به دو عامل جرائم کمیسیون ماده صد و حذف پارکینگ نشان دهنده عدول از ضوابط کالبدی شهر و بی توجهی به ضوابط و قوانین حاکم بر ساخت و ساز و عمران شهری و ناکارآمدی برخی از طرح‌های عمرانی و ملی سابق در فضای شهری امروز است.

آزمون فرضیه چهارم نشان داد از بین 6 سرفصل‌های اصلی درآمدی مورد بررسی، سر فصل‌های دارای انحراف بودجه ای ناشی از تغییرات ناگهانی ساخت و ساز می باشد که عامل اصلی آن در سال‌های مورد بررسی، رونق بی سابقه ساخت و ساز در سال 1386 و رکود بعد از آن می باشد.

پرسشنامه نقطه نظرات متخصصین و مدیران شهرداری را در خصوص افزایش منابع درآمدی شهرداری در سه بخش 1- جذب منابع جدید 2- راهکارهای فرهنگی و اجتماعی جهت افزایش منابع درآمدی 3- راهکارهای کاهش هزینه ای جهت رسیدن به درآمدی پایدار مطرح شد. رتبه بندی راهکارهای مطروحه نشان می دهد که تصمیمات و اقدامات مدیریتی مناسب در خصوص درآمدهای شهرداری عمدتاً رتبه‌های بالاتر را به خود اختصاص داده اند و بهره گیری از مدیریت یکپارچه و نوین می تواند در افزایش منابع درآمدی و استفاده اثربخش از آنها موثر باشد .

7-2- پیشنهادهای پژوهش بر اساس یافته‌های این تحقیق

شهرداری جهت تامین هزینه‌های خود هنگام رکود ساخت و ساز، روبه سوی درآمدهای کاذب می آورد؛ لذا برنامه ریزی و تامین مالی دقیق هزینه‌های طرح‌های عمرانی و خدماتی شهرداری زمانی صورت می گیرد که بیشتر درآمد شهرداری، منابع درآمدی پایدار باشند.

به نظر مشارکت کنندگان پژوهش یکی از عوامل موثر در افزایش درآمد شهرداری‌ها می تواند افزایش درآمدی از سایر منابع و وضع قوانین جدید باشد پیشنهاد می گردد. قانون گذاران امکان تحقق چنین درآمد هایی را فراهم نمایند.

از جمله موارد مهم دیگری که به منظور توسعه درآمد پایدار شهرداری‌ها توصیه شد دسترسی به اطلاعات و اسناد موجود در اعمال دقیق قانون مالیات بر ارزش افزوده و تمرکز بیشتر بر درآمدهای مالیاتی بود. عدم اطلاع شهرداری‌ها از روند عوارض ملی پرداخت شده به خزانه‌داری کل و همچنین نحوه توزیع این اعتبارات را می‌توان مهمترین تنگنا و چالش‌های شهرداری‌ها در دریافت این قبیل وجوه دانست. پیشنهاد می گردد مسئولین امر اهتمام لازم جهت انجام این مهم را معمول نمایند.

نتایج پژوهش نشان داد از نظر پاسخ دهندگان، از مهمترین عوامل در توسعه درآمد شهرداری، به روز بودن اطلاعات ممیزی املاک، اعمال تخفیفات ویژه در مناسبت‌های مختلف و ایجاد اطمینان و امنیت سرمایه گذاری و تسهیل امور جهت گسترش مشارکت سرمایه گذاران است؛ انجام این امر مستلزم مشارکت بخش خصوصی جهت به روز نمودن اطلاعات املاک، اتخاذ سیاست‌های تشویقی پرداخت عوارض توسط مدیران، و مشاکت جمعی سازمانها و مسؤولین اجرایی کشور جهت کاهش ریسک سرمایه گذار باعث می‌شود سه عامل مهم در پیشبرد درآمد شهرداری محقق گردد.

فهرست منابع:

1. جعفری لنگرودی، 1387، ترمولوژی حقوق، ج 10، گنج دانش
2. جهانگیر، منصور. (1389). مجموعه قوانین و مقررات مربوط به شهرداری موسسه انتشارات آگاه
3. عباس زاده، 1389، کمیسیون ماده 77 شهرداری، سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور
4. عباس زاده، 1389، کمیسیون ماده صد، سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور
5. عباس زاده، 1389، انواع عوارض و بهای خدمات و نحوه وصول آنها، سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور
6. ماهنامه شماره 18 سازمان شهرداری‌ها، 1389
7. مصوبه تعرفه عوارض شماره 14208 - 1371/3/21 رییس جمهوری
8. قانون شهرداری‌ها
9. شریزه ای، غلامی (1385) اصلاح و تامین منابع درآمدی شهرداری کشور، پژوهشکده پولی و بانکی
10. قربانی فرج (1385) اله، مجموعه قوانین و مقررات شهرداری
11. مجموعه مقالات سومین همایش مالییه شهرداری (1389)، مشکلات و راه کارها، مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه صنعتی شریف