

ویژه کارکنان شهرداری‌ها، دهیاری‌ها و شوراهای اسلامی شهر و روستا

استفاده از ظرفیت کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری در افزایش ایمنی شهر

چکیده:

ایمنی شهر و ساختمان‌های آن از جمله چالش‌های مهمی است که کلانشهرهای کشور با آن روبرو هستند و ضرورت پرداختن به آن پس از حوادث تأسفبرانگیزی همچون آتش‌سوزی ساختمان پلاسکو و کلینیک سینا اطهر در تهران و نیز ساختمان متروپل آبادان، بیش‌ازپیش احساس می‌شود. حوادث ساختمانی در کشور ما در مقایسه با متوسط جهانی به حدود سه برابر می‌رسد که فاصله معناداری را نشان می‌دهد. نظر به تأثیرات و تبعات جانی، اقتصادی و اجتماعی این موضوع، تلاش حداکثری برای ممانعت از تکرار چنین حوادثی باید در اولویت دغدغه‌های مدیریت شهری قرار گیرد. قوانین و مقررات متعدد و دستگاه‌های متولی متکثری جهت تأمین ایمنی در ساختمان‌ها وجود دارند و در این زمینه، شهرداری‌ها وفق بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری نقشی محوری را برای تأمین و تضمین ایمنی ساختمان‌ها و نگهداشت و استمرار بنا بدون احتمال بروز خطر در گذر زمان ایفا می‌کنند. با این حال، به دلایل مختلف و به‌ویژه دشواری دریافت هزینه ایمن‌سازی، شهرداری‌ها کمتر در این زمینه اقدامات پیشگیرانه انجام داده‌اند و این در حالیست که کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری ظرفیت مناسبی برای اجرای بسیاری از وظایف معطل‌مانده شهرداری از جمله بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری و یا ماده ۱۱۰ قانون شهرداری در قبال زیباسازی و رفع مزاحمت بناهای مخروبه یا نیمه‌کاره و اخذ بهای آن خدمات است. بدین منظور موارد ذیل پیشنهاد می‌شود:

۱) تدوین دستورالعمل برای شهرداری‌ها جهت ایمن‌سازی بناهای پرخطر و اخذ بهای آن علاوه ۱۵ درصد (مطابق بند ۱۴ ماده ۵۵) از طریق کمیسیون ماده ۷۷.

۲) تقویت کمیسیون ماده ۷۷ و فعال کردن آن در اخذ مطالبات ناشی از ایمن‌سازی

موضوع و مسئله:

ایمنی شهر و ساختمان‌ها از جمله موضوع‌های مهمی است که کلانشهرهای کشور با آن روبرو هستند. در مرحله پیش و حین ساخت مطابق ماده ۳۰ و ۳۴ قانون نظام مهندسی، شهرداری‌ها و سایر مراجع صادر کننده پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان، به منظور حفظ ایمنی و استحکامات لازم، ملزم به رعایت مقررات ملی ساختمان و اخذ تأییدیه مهندسان دارای صلاحیت در مراحل طراحی و نظارت هستند. در مرحله پس از ساخت از یک سو ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ملاک عمل است که مطابق آن هرگاه ساخت و سازی خلاف پروانه و اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی به عمل آید، شهرداری براساس کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، مکلف به قلع و قمع ساختمان تا زمان رفع تخلف است. همچنین در تمامی مراحل ساختمانی و به‌ویژه برای رفع خطر از ساختمان‌های موجود طبق بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها، شهرداری باید ساختمان‌هایی را که باعث خطر برای شهروندان می‌شود بعد از اخطار به مالک برای رفع خطر و در صورت عدم توجه مالک، با هزینه خود رفع خطر کند و هزینه آن را به انضمام ۱۵ درصد جریمه از مالک مسترد نماید. همچنین اعمال این بند از قانون یک ابزار قوی برای کنترل خطرات گودبرداری‌ها است؛ زمانی که خطر به‌طور جدی پلاک‌های مجاور را تهدید می‌کند، اگر شهرداری بعد از اعلام ناظر، محل گودبرداری یا ساختمان را ایمن نکند (اقدام توسط شهرداری در صورتی که مجری گودبرداری از اخطاریه‌های شهرداری

تمکین ننماید) در صورت بروز حادثه، شهرداری نیز مسئولیت دارد. بر اساس نص قانونی بند ۱۴ ماده ۵۵ تکلیف مذکور به عنوان اقدام اضطراری بر عهده شهرداری به نیابت از مالک و در حمایت از حقوق عمومی و دفاع از جان و مال شهروندان است و نمی‌تواند موجب ادعای مالک بنا بر دایر بر وصول غرامت یا خسارت شود.

هر چند قانون مذکور گامی مؤثر در جهت بهبود روند حصول به ایمنی در بناها بوده و دارای ظرفیت‌های خوبی جهت بهبود شرایط و تسهیل وضع موجود است، لیکن گهگاه شهرداری‌ها از اختیارات قانونی خود در ورود به ایمن‌سازی ساختمان‌ها مطلع نبوده و به درستی و به موقع اقدام نمی‌کنند. مانع اصلی این موضوع مشکلات مالی ناشی پس از ورود به روند ایمن‌سازی عنوان می‌شود. این در حالیست که

ظرفیت‌های مغفولی در قانون برای این موضوع در نظر گرفته شده است. کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری ظرفیت بسیار مناسبی برای رویارویی با مشکل مالی و وصول مطالبات ارائه خدمات، از جمله ایمن‌سازی بناها طبق بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری است. شرح چگونگی بکارگیری از این ظرفیت در بخش بعد ارائه شده است.

■ تحلیل و توصیه:

به طور خاص از سال ۱۳۹۲ و با اصلاح ماده ۷۷ قانون شهرداری ظرفیت بسیار مناسبی در اختیار شهرداری برای وصول مطالبات ایجاد شده است. مطابق مصوبه مجلس شورای اسلامی در تاریخ ۱۳۹۲/۳/۱۱، ماده ۷۷ قانون شهرداری به این شکل اصلاح شده است:

«رفع هرگونه اختلاف بین مؤدی و شهرداری در مورد عوارض و بهای خدمات ارائه شده توسط شهرداری و

سازمان‌های وابسته به آن به کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارت کشور، دادگستری و شورای اسلامی شهر

ارجاع می‌شود و تصمیم کمیسیون مزبور قطعی است. بدهی‌هایی که طبق تصمیم این کمیسیون تشخیص داده

شود طبق مقررات اسناد لازم‌الاجرا به وسیله اداره ثبت قابل وصول می‌باشد. اجرا ثبت مکلف است بر طبق

تصمیم کمیسیون مزبور به صدور اجرائیه و وصول طلب شهرداری مبادرت نماید.»

در واقع مطابق قانون، این کمیسیون همچون کمیسیون ماده ۱۰۰ ماهیت قضایی دارد و رأی آن لازم‌الاجرا است و به وسیله اداره ثبت قابل وصول است. در نتیجه از آنجا که فعالیت ایمن‌سازی جزء خدمات ارائه شده از طرف شهرداری هست، با ارسال پرونده به این کمیسیون امکان اخذ حکم اجرایی در خصوص اخذ بهای این فعالیت بعلاوه پانزده درصد ضرر شهرداری (مطابق بند ۱۴ ماده ۵۵) محقق می‌شود.

به عبارت دیگر در راستای ایمن‌سازی شهر، شهرداری‌ها باید پس از آنکه مطابق قانون به مالک بنا برای رفع خطر اخطار لازم را دادند، در صورتیکه مالک اقدام نکرد رأساً نسبت به ایمن‌سازی اقدام کنند سپس صورت حساب را به مالک ابلاغ نمایند، در صورتی که مالک ظرف پانزده روز از تاریخ ابلاغ به صورت حساب شهرداری اعتراض نکرد، صورت حساب قطعی تلقی می‌شود و هر گاه ظرف مهلت مقرر اعتراض کرد و یا پرداخت نکرد موضوع به کمیسیون ماده ۷۷ ارجاع خواهد شد. با ارائه اسناد لازم به این کمیسیون، شهرداری می‌تواند حکم اجرایی، به مثابه حکم دادگاه، برای دریافت هزینه خود بعلاوه ۱۵ درصد دریافت کند.

گام‌های اجرایی این پیشنهاد به شرح زیر هستند:

۱. تدوین بخشنامه اجرایی شیوه ایمن‌سازی بناهای خطرآفرین موضوع بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری
۲. تشکیل کمیسیون‌های متعدد ماده ۷۷ با توجه به افزایش احتمالی پرونده‌ها و ارتقاء ساختار سازمانی دبیرخانه کمیسیون ماده ۷۷

۳. بهره‌مندی از ظرفیت کمیسیون ماده ۷۷ در وصول سایر مطالبات از شهروندان و تدوین بخشنامه‌های لازم در این خصوص (همچون اخذ عوارض از آن دسته مودیان معدودی که رقم بدهی آنها قابل توجه است. در زمینه استفاده از ظرفیت کمیسیون ماده ۷۷ باید شرایط اجتماعی و حفظ پشتیبانی عمومی شهروندان از این موضوع مد نظر باشد و از نظر اجتماعی نمی‌توان برای بدهی‌های خرد شهروندان در قبال عوارض نوسازی یا پسماند که بخش زیادی از مردم را در برمی‌گیرد همه را درگیر این کمیسیون قضایی کرد).

این پویش خلاصه مدیریتی و پژوهشی، متمرکز بر مساله خاص مرتبط با مدیریت شهری که با همکاری مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهری تهران تدوین شده است که ضمن تحلیل موضوعات و مسائل، توصیه‌های صریح و روشن برای سیاست گذاران و مدیران ارائه می نماید.



ssafta.imo.org.ir