



جغرافیا و روابط انسانی، بهار ۱۴۰۱، دوره ۴، شماره ۴، صص ۲۴۱-۲۲۳

بررسی تأمین درآمد پایدار شهرداری‌ها برای مدیریت شهری

داوود جمراسی^{۱*}، حمیدرضا قربانپور^{۲*}، محبوبه صلواتچی فشکی^۳

۱- فارغ التحصیل مقطع کارشناسی رشته حقوق دانشگاه فراهان

۲- دانشجوی مقطع کارشناسی ارشد، مدیریت دولتی گرایش مدیریت پیشرفت توسعه شهری و روستایی، دانشگاه خمین

۳- دانشجوی ارشد رشته مدیریت دولتی گرایش بودجه و مالی عمومی دانشگاه پیام نور اراک

jamrasidavood@gmail.com

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۸/۲۲

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۸/۰۳

چکیده:

در دهه‌های اخیر مدیریت شهری در ایران به طور فزاینده‌ای با چالش‌های فراوانی روبرو بوده است که این امر ناشی از عوامل گوناگون اجتماعی، فرهنگی، سیاسی، اجرایی، مالی و حقوقی متعددی است و توسعه سریع و شتابزده و غالباً بی‌رویه شهرها به واسطه رشد سریع جمعیت شهری، یکی از مسائلی که بر ابعاد مشکلات و معضلات حاضر افزوده است وجود بیش از ۴۷ درصد از جمعیت کشور در شهرها، بالاتر بودن نرخ رشد جمعیت شهری نسبت به نرخ رشد جمعیت ملی و اختصاص درآمد بسیار بالایی از ارزش افزوده و اشتغال کشور به شهرها، نشان از جایگاه اقتصاد شهری در ایران دارد. از دید اقتصاد شهری عواملی چون گسترش دامنه فعالیت‌های شهرداریها و بالا بردن سطح انتظارات مردم از آنها و مشکلات ناشی از افزایش جمعیت شهری نیاز به گسترش منابع مالی و درآمدی شهرداریها را بیشتر میکند. بنابراین، در میان بخش‌های مختلف مدیریت شهری، تأمین منابع مالی و درآمدی شهرداریها اهمیت ویژه‌ای دارد؛ زیرا از یک سو کسب درآمد شهرداریها تأثیر عمده‌ای در ارائه خدمات به شهروندان دارد و از سوی دیگر فقدان درآمد کافی نه تنها سبب عدم ایجاد خدمات ضروری در شهر میشود بلکه، اساساً اجرای تمامی طرحها و برنامه‌های شهری را با مشکل مواجه خواهد ساخت. در این پژوهش با استفاده از منابع کتابخانه‌ای روش‌های تأمین درآمد پایدار شهرداری‌ها برای مدیریت شهری بررسی شده و در نهایت راهکارهایی جهت توانمندسازی درآمد شهرداری‌ها و مدیریت مطلوب شهری ارائه گردیده است.

واژگان کلیدی: شهرداری، منابع مالی، درآمد پایدار، مدیریت شهری



۱- شرح مساله:

اهمیت دادن به فعالیت های اقتصادی شهروندان و واگذاری استقلال کاری به آنان و ارائه آموزش های گوناگون مهم منجر به بازخورد منابع مالی (درآمد) و نتیجه گیری به شهرداری ها می گردد. مطابق دیدگاه سرمایه با در نظر گرفتن سرمایه سازمانی که سه نوع می باشد (انسانی، سازمانی و اجتماعی) سرمایه معنوی در کنار سرمایه مادی در سند راهبردی نیز مورد توجه و تأکید قرار می گیرد. دستیابی به الگوی پایدار منابع اقتصادی برای تأمین هزینه های جاری و عمرانی شهرداری ها از طریق تمایل به پرداخت مصرف کنندگان کالا و خدمات در شهر مطابق با تحلیل تجربه انتخاب متقاضیان و مصرف کنندگان، روش هزینه سفر، روش قیمت گذاری و... می باشد در رویکرد اقتصاد شهری عواملی چون گسترش دامنه فعالیت های شهرداری ها و بالا رفتن سطح انتظارات مردم از مدیریت محلی (مدیریت شهری) و مشکلات ناشی از افزایش جمعیت شهری نیاز به گسترش منابع مالی و درآمدی شهرداری ها (تأمین منابع مالی پایدار) بیشتر شده است. بنابراین در میان بخش های مختلف مدیریت شهری، تأمین منابع مالی و درآمدی شهرداری ها اهمیت ویژه ای دارد. زیرا از یک سو کسب درآمد شهرداری ها تأثیر عمده ای در ارائه خدمات به شهروندان دارد و از سوی دیگر فقدان درآمد کافی نه تنها سبب عدم ایجاد خدمات ضروری در شهر می شود بلکه، اساساً اجرای تمامی طرح ها و برنامه های شهری را با مشکل مواجه خواهد ساخت (Nallathiga, ۲۰۰۸: ۱۹)

در راستای تأمین مالی شهرداری و نهادهای مدیریت محلی شهری حرکت درآمدزایی بایستی با توجه به ساختار اقتصادی کلی منطقه صورت پذیرد. راهبردهای جدید در سند راهبردی درآمدزایی شهرها (روش ارزیابی اقتصادی) بهره گیری از توان صنعت گردشگری (صنعت سبز و پاک)، صنایع و خدمات وابسته به آن در توسعه اقتصاد شهری و درآمدزایی برای شهرداری می باشد که با تحلیل توان محیطی شهر و مناطق اطراف آن و برنامه ریزی گردشگری شهر با اقدامات توسعه ای و زیباسازی در شهر (سرمایه گذاری زیرساخت ها) و ایجاد اشتغال برای شهروندان و درآمدزایی پایدار صورت خواهد پذیرفت (Besley, 2013: 22)

کسب درآمد در شهرداری از ها اموری است که تأثیر عمده ای در ارائه خدمات شهری به شهروندان دارد، اگر شهرداری ها نتوانند درآمد کافی به دست آورند، نخواهند توانست تأسیسات ضروری در شهر را ایجاد و اداره کنند. اتکای بیشتر شهرداری به درآمدهای ناپ ایدار موجب میگردد تا شهر در همه ابعاد خود از جمله فرم کالبدی و منظر شهری، دچار مشکل اساسی گردد به و تبع آن کاهش کیفیت در زندگی شهری پدیدار شود (برسم و همکاران، ۱۳۹۸: ۱۸۲)

چگونگی و نحوه تهیه و تأمین منابع مالی پایدار شهری یکی از اساسی ترین چالش های پیشروی برنامه ریزان و سیاست مداران شهری است. با رشد نیاز به خدمات عمومی در شهرها و معذوریت های مالی شهرداری ها از سوی

دیگر، این چالش روزبه روز بیشتر می شود (Khmel & Zhao, 2015: 81) سرآغاز مشکلات اساسی مدیریت تأمین منابع مالی شهرداری ها در ایران را روشن نبودن جایگاه این مبحث در قوانین و مباحث اقتصاد عمومی کلان کشور می داند (سعادت آملی: ۱۳۸۲: ۴۱)

ساختار مطلوب درآمدی برای شهرداری باید دارای شش ویژگی باشد. اول توزیع بار عوارض وضع شده باید عادلانه باشد. دوم عوارض باید به گونه ای انتخاب شود که حداقل مزاحمت را برای تصمیمات اقتصادی ایجاد کند. سوم به سایر اهداف اقتصادی کمک کند (سرمایه گذاری). چهارم راه های استفاده از سیاست های مالی را برای حصول به هدف های تثبیت و رشد اقتصادی تسهیل کند. پنجم شفاف و روشن باشد. ششم هزینه اداره و دریافت عوارض و مالیات باید حداقل باشد (اکبری و همکاران، ۱۳۸۳: ۱۴)

سه شیوه را برای تأمین مالی بخش عمومی شهری مطرح می کند: شیوه اول بر اساس نوع پایه اخذ مالیات، شیوه دوم، دولت های محلی از مالیات سطح ملی، سهم می گیرند. شیوه سوم، سهم شدن در درآمدهای مالیاتی ملی است؛ یعنی دریافت سهمی از درآمدهای مالیاتی دولت مرکزی بر مبنای محل گرفتن مالیات (جمشید زاده، ۱۳۹۲: ۱۳)

بررسی های انجام گرفته نشان می دهد که نقش و سهم هریک از گروه های فوق بستگی به سیستم حکومتی کشور مربوط دارد. در کشورهایی که به نوعی ماهیت سوسیالیستی با حکومت مقتدر مرکزی دارند، معمولاً گروه نقل و انتقال های دولتی رقم عمده را در منابع مربوطه تشکیل می دهد، اما در کشورهای دارای حکومت غیرمتمرکز، بیشترین اتکای شهرداری ها بر مالیات های محلی، بهای خدمات تنظیم شده است و سهم منابع مربوط به نقل و انتقال های دولتی بسیار محدود است اصولاً شهرداری های کشورهای پیشرفته با توجه به این که به صورت علمی منابع درآمدی خود را تعریف کرده اند و به صورت مدیریت واحد شهری اداره می شوند به ندرت با معضل و مشکل کمبود منابع مالی مواجه هستند. ضمن این که به دلیل عملکرد شفاف شهرداری ها در مدیریت هزینه، مشارکت شهروندان در پرداخت های قانونی بالا می باشد. علاوه بر آن انتخاب شهرداران با رای مستقیم مردم، شهرداران منتخب را صرفاً وامدار مردم کرده و از تاثیر پذیری سایر عوامل تا حدود زیادی مصون می باشند (نصر اصفهانی، ۱۳۹۳: ۳۱)

۲- پیشینه موضوع:

موسوی حسنی و همکاران (۱۳۹۷) در پژوهشی پیمایشی با عنوان «ارزیابی پایداری منابع مالی و درآمدی شهرداری منطقه ۱۹ تهران در راستای نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهری با رویکرد مشارکتی» نشان دادند: روش تأمین مالی مناسب در وضع موجود و آینده نزدیک برای تأمین مالی نوسازی مسکن به دست آمده می

توان چنین گفت: ۱- مشارکت دادن وام دهندگان در منافع قابل انتظار از مسکن با قیمت گذاری مجدد تسهیلات ۲- انتشار اوراق مشارکت با نرخ سود قابل رقابت با سایر انواع اوراق به میزان تسهیلات تکلیفی بافت های فرسوده ۳- وضع مالیات های خاص بافت فرسوده ۴- انتشار اوراق مشارکت پروژه های مشخص مسکن با تاسیس شرکتهای مستغلات ۵- تاسیس شرکت تضمین معاملات پیش فروش توسط نهاد مسوول در بافتهای فرسوده ۶- ایجاد زمینه و دعوت خیرین به تامین مالی ساخت مسکن در بافتهای فرسوده از محل وجوه اداره شده خیرین نزد بانکها از جمله راهبردهای بیرون رفت از وضع موجود می باشد.

آذرشیریانی (۱۳۹۷) در پژوهشی با عنوان «بررسی تطبیقی منابع درآمدی شهرداری ها در ایران و جهان» نشان داد: با در نظر گرفتن منابع درآمدی پایدار و توجه به نتیجه بررسی تفاوت ساختار درآمدی شهرداریها در کلیه کشورهای توسعه یافته و کشورهای تازه صنعتی شده دنیا، درآمدهای مالیاتی منشا اصلی درآمد های شهرداری ها هستند. بنابر نتایج این تحقیق، پایدارترین نوع درآمد برای شهرداری ها که ظرفیت اجرایی نیز دارد اخذ سهم مناسبی از مالیات های دولت چه در قالب مالیات بر ارزش افزوده و چه به صورت انتقال درصدی از مالیات های ملی به عنوان سهم شهرداری می باشد.

حاجیلو و همکاران (۱۳۹۶) در پژوهشی با عنوان «بررسی منابع درآمدهای پایدار شهرداری ها (مورد مطالعه: شهر شبستر استان آذربایجان شرقی)» نتیجه گرفتند: طی سال های ۹۳-۱۳۸۳، حدود ۲۵/۳۹ درصد از درآمدهای شهرداری، از عوارض عمومی (۳۰ درصد سهم عوارض بر ساختمان ها و اراضی) و ۳۶/۲۵ درصد از سایر منابع تامین اعتبار؛ یعنی فروش اموال شهرداری تامین شده است. در واقع، حدود ۴۳ درصد از درآمدهای شهرداری را درآمدهای با مطلوبیت پایین، ۸۵/۱۰ درصد را درآمدهای با مطلوبیت متوسط و ۱۵/۴۶ درصد را درآمدهای با مطلوبیت بالا تشکیل می دهند.

مظفری و همکاران (۱۳۹۵) در مقاله ای با عنوان «ارائه قالب پایدارسازی درآمد پایدار» پس از بیان مسئله با طرح دو پیشنهادی و سنجش آن با ابزار پرسش نامه به این نتیجه رسیدند که الگوی شماره اول در دو محور با عنوان (کنترل، کاهش و حذف تدریجی منابع درآمدی ناپایدار و ناسالم) و (مدیریت، بهبود و افزایش نقش منابع درآمدی پایدار) موجب پایدارسازی نظام درآمدی در دو بازه میان مدت و بلندمدت خواهد شد. الگوی شماره دوم نیز بر ارائه روش های جدید جهت ورود شهرداری ها به بازارهای مالی و پولی تأکید دارد.

سالم (۱۳۹۴) در پایان نامه خود با عنوان «ارائه الگوی تامین درآمد پایدار برای مدیریت شهری مورد مطالعه: منطقه شهرداری تهران» به این نتیجه رسید که روند درآمدی شهرداری منطقه هفت نشان داد که میزان درآمد شهرداری منطقه هفت تهران نسبت به هزینه های آن دارای تغییرات زیادی بوده است به نحوی که طی سال

های ۱۳۹۰-۱۳۹۳ همیشه میزان هزینه های شهرداری نسبت به درآمدهای انجام شده بیشتر بوده و یک توازن منفی در فرایند درآمدها و هزینه های شهرداری شیده شده است.

شرزه ای و ماجد (۱۳۹۰) در مقاله ای تحت عنوان «تأمین مالی پایدار شهر؛ چگونگی تأمین مالی به منظور توسعه پایدار شهری» پس از ارائه عوامل عدم توانایی شهرداری ها در عرضه خدمات عمومی شهری، به مفاهیم توسعه پایدار شهری و درآمدهای پایدار پرداخته اند و بعد از آن منابع درآمدی شهرداری ها از نقطه نظر پایداری مورد بررسی قرار داده اند. نتایج حاکی از آن است که بخش عمده ای از درآمدهای حاصله توسط شهرداری های کشور با مفاهیم پایداری و مطلوب بودن همخوان نیستند و معمولاً از منابع ناپایدار بدست می آیند. در حالی که منابع پایدار همچون عوارض نوسازی، مالیات بر زمین و مستغلات و درآمدهای حاصله از فروش خدمات به طور نسبی مغفول مانده اند، تمرکز بر درآمدهای ناپایدار از جمله عوارض فروش تراکم، عوارض تخلفات ساختمانی و جرائم ماده صد سهم خود را در کل درآمدها افزایش داده اند.

پژوهش الکس و همکاران (۲۰۱۹) با عنوان «چگونگی تامین منابع درآمدی و اقتصادی به منظور توسعه پایدار در کشورهای در حال توسعه» نشان دادند: بخش اعظمی از درآمدهای حاصله توسط شهرداری های کشورهای در حال توسعه با مضامین پایداری و مطلوب بودن یکسان نیستند.

پژوهش واشیرا (۲۰۱۸) با عنوان «درآمدهای پایدار دولت های محلی در کنیا» نشان دادند: استفاده از منابع مالی، مدیریت سرمایه کار، سرمایه گذاری های مالی و مدیریت ریسک مالی تاثیر مثبتی بر پایداری مالی داشته است. در این مطالعه توصیه می شود که نیازهای سازمانی با توجه به بودجه موجود با تاکید بر ارزیابی پروژه های مناسب و اولویت بندی آنها قبل از اختصاص منابع به پروژه سودآور، مورد نیاز است.

پژوهش

گالرا و همکاران (۲۰۱۶) با عنوان «سنجش پایداری مالی و عوامل تاثیر گذار آن در دولت های محلی» نشان می دهد: استفاده از رویکرد درآمدهای پایدار در شهرداریها یک رویکرد بلندمدت است بنابراین تکیه شهرداریها بر درآمدهای ضروری کوتاه مدت تنها می تواند بخشی از درآمدهای آنها را تامین نماید. در حالی که درآمدهای پایدار نظیر عوارض مربوط به زباله، جمع آوری حیوانات، فضای سبز محلی می تواند به عنوان درآمدهای پایدار محلی در بلندمدت تعریف شود.

۳- روش تحقیق:

این پژوهش از نظر شیوه انجام، توصیفی تحلیلی و از نظر هدف، کاربردی می باشد. گردآوری داده ها بر اساس روش کتابخانه ای و اسنادی انجام شده است. بدین ترتیب که پس از مشخص شدن چارچوب موضوع، اطلاعات

مربوط به ویژگی های نظام درآمدی در شهرداری های کشور از منابع مختلف استخراج شده و در قالب چارچوب نظری تبیین می شود. سپس با توجه به ویژگی هایی که درآمدزایی پایدار باید داشته باشد ابتدا وضعیت درآمدی شهرداری ها بررسی و سپس راهکارهای تأمین درآمدهای پایدار سنجیده می شود.

۴- چارچوب نظری:

۴-۱- مدیریت شهری

امروزه به سبب فقدان هماهنگی در ارکان نظام برنامه ریزی، اقدامات بخشی از سوی نهادها و تصدی گری و تداخل وظایفشان در فقدان نگاه جامع به امر برنامه ریزی شهری منجر به ناکارآمدی های بیشماری در ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی شهرها شده است (خزایی و شیاعی، ۱۳۹۹: ۲۶۶) مدیریت شهری، روندی از مسئولیت ها و اقدامات مرتبط که دارای، برنامه ریزی، سیاست گذاری، سازمان دهی، اجرا، نظارت و کنترل است که برای رسیدن به هدفهای عملیاتی مخصوصی در سطح جوامع شهری تنظیم شده است (لاله پور، ۱۳۹۳: ۱۸) با توسعه جوامع انسانی و رشد شهرها نیاز به بروز و ظهور مدیریت شهری در زمینه های خدماتی، عمرانی، فرهنگی، شهرسازی و ... به وضوح احساس می شود؛ بنابراین پیشرفت هر کشوری، در گرو مدیریت بهینه شهرها است. در بیشتر کشورهای جهان، مدیریت شهری به صورت جامع و در زمینه های مرتبط با مسائل شهری بر عهده شهرداری هاست و شهرداری ها به عنوان دولت های محلی شناخته می شوند و در واقع مؤثرترین نهاد شهری بوده و وظایف و خدمات گسترده ای را نیز عهده دار هستند (موید فر و کریمی، ۱۳۹۵: ۷۸)

در دهه های گذشته مدیریت شهری در کشور ایران به طور چشمگیری با چالش ها و مسائل فراوانی مواجه بوده است که این امر عللی از عوامل گوناگون اجتماعی، فرهنگی، سیاسی، اجرایی، مالی و حقوقی متعددی را در بر میگیرد. پیشرفت و توسعه سریع و شتاب آلود و اکثرابی رویه شهرها به علت رشد سریع جمعیت شهری، یکی از معضلاتی است که بر ابعاد مشکلات و معضلات مذکور اضافه شده است (درویشی و همکاران، ۱۳۹۵: ۳۶)

از دیگر سو باید اشاره کرد که امروزه توزیع خدمات شهری یکی از مؤلفه های مهم و کارآمد علم اقتصاد شهری است و می تواند بستری مناسب برای توسعه یافتگی اقتصاد شهری آن هم از نوع پایدار باشد. توزیع خدمات شهری با زیرساخت های مطلوب و جامع بر اساس تدوین و برنامه ریزی مدون در شهرها می تواند یکی از پرسودترین و تأثیرگذارترین عامل رشد و توسعه اقتصادی، اجتماعی، شیوه ای مهم برای کسب درآمد در شهرها، حلقه واسطه میان توسعه اقتصاد شهری و مهم ترین مکانیسم در تعامل مدیریت خدمات شهری و شهروندان و گردشگران و همچنین توسعه پایدار در شهرها محسوب شود (مهر افزون، ۱۳۹۶: ۱۹۰)

با توجه به نگرش اقتصاد شهری از جمله: افزایش دامنه فعالیت های شهرداری ها و افزایش سطح انتظارات مردم از آن ها و مشکلات ناشی از افزایش جمعیت نیاز به گسترش منابع مالی و درآمدی شهرداری ها را افزایش میدهد(قلمه دار: ۱۳۸۲: ۲)

۴-۲- اقتصاد شهری

علم اقتصاد شهری شاخه و بخشی از اقتصاد خرد محسوب میشود که در آن ساختار فضایی شهر و مکان‌گزینی خانوار و مؤسسات اقتصادی مطالعه می‌شود. اقتصاد شهری، اقتصاد و جغرافیا را به هم پیوند می‌دهد. ایفای نقش مناسب شهرداری ها در اقتصاد و مدیریت بهینه شهری جز اساسی ترین مسائل در اقتصاد شهری می‌باشد(واعظی و جلیلی مهربانی، ۱۳۹۵: ۵۴)

۴-۳- مدیریت شهر و روش های تأمین منابع مالی:

بر اساس نظریه های اقتصادی، درآمدهای پایدار توسعه شهری باید خصیصه ادامه پذیری و سالم بودن (مطلوب بودن) را دارا باشند. ادامه پذیری اقلام درآمدی یعنی اینکه به نحوه ای باشند که در طول زمان قابل اتکا باشند و برای کسب آن بتوان برنامه ریزی های لازم را صورت داد، بر این اساس تمامی اقلام درآمدی که به هر علت تحت تأثیر شوک، بحران ها، تغییر قوانین و مقررات و نوسانات اقتصادی اند، قابل اتکا نبوده و خصیصه اول پایداری در آن ها ضعیف خواهد بود. مطلوب بودن درآمدهای پایدار یعنی اینکه به گونه ای باشند که کسب آن ها شرایط کیفی شهر به عنوان یک پدیده زنده و پویا را در موقعیت تهدید قرار ندهد(لاله پور، ۱۳۹۳: ۱۹) یعنی اگر درآمدهای بدست آمده توسط مدیریت شهری موجب کاهش شرایط کیفی زندگی در شهر گردند به عنوان درآمدهای پایدار تلقی نمی‌شوند(عندلیب و ثابت قدم، ۱۳۸۸: ۹۰)

۴-۴- منابع درآمدی شهرداری ها

اولین محدودیت برای حل کردن مسائل شهری و ناکارآمدی خدمات رسانی به شهروندان ناشی از عدم منابع مالی کافی است. اندیشمندان مسائل مالیه عمومی شاخصه ها و راهکارهای مختلفی برای تأمین منابع درآمدی شهرداری ها ارائه کردند. تجارب کشورهای متفاوت نشان می‌دهد با توجه به لازمه مداخله شهرداری ها در تولید کالا و خدمات موردنیاز شهروندان و همچنین رشد مخارج، روشن است که بلافاصله مسئله چگونگی تأمین منابع مالی به منظور ارائه این خدمات مطرح می‌گردد، چرا که هزینه ها با رشد شهرنشینی قطعاً افزایش خواهد یافت اما اینکه درآمدها هم به همان اندازه رشد خواهد یافت، چندان روشن نمی‌باشد. در چنین شرایطی دخالت در نحوه اختصاص

دادن و بهینه سازی استفاده از امکانات شهری بدون دسترسی به منابع کافی توسط شهرداری ها امکان پذیر نیست (نثاری و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۰۴)

منابع درآمدی خارجی شامل ۲ گروه کمک های بلاعوض دولت و استقراض است. این منابع درآمدی درآمدهایی است که خارج از سازمان های شهرداری اخذ می گردد. با توجه به تقسیم بندی بالا می توان به طور اصولی ۴ روش کلی را جهت تأمین منابع مالی شهرداری مطرح نمود (شرزه ای و ماجد، ۱۳۹۰: ۳۰۱)

جدول ۱: نوع درآمدهای شهرداری (شرزه ای و ماجد، ۱۳۹۰: ۳۰۱)

ردیف	منابع درآمدی	دریافت کمک های دولت
۱	داخلی	فروش خدمات
		اخذ مالیات یا عوارض
۲	خارجی	استقراض
		دریافت کمک های دولت

۵- یافته های تحقیق

۵-۱- منابع درآمدی شهرداری از لحاظ پایداری و ناپایداری

با کاهش درآمدهای دولت پس از خودکفایی شهرداریها در سال ۱۳۶۲ پیش بینی درآمد توسط شهرداریها دشوارتر شد. چرا که شهرداریها مجبور بودند به درآمدهای ناپایداری مانند عوارض ساختمانها و اراضی، پروانه های ساختمانی، تراکم و ... متوسل شوند، بدون آنکه به تبعات سوء ناشی از ناپایداری این درآمدها توجه کنند. برخی از این درآمدها نیز هزینه های زیادی بر شهروندان تحمیل می نماید، در حالی که شهروندان نیز از خدمات ارائه شده و نسبت بهره مندی از آنها اطلاعی ندارند. همچنین یکی از اهداف توسعه شهری پایدار فراهم نمودن امکانات عادلانه زندگی برای مردم هر جامعه می باشد که این امر نیز در گرو عملکرد شهرداریها می باشد. بنابراین شهرداریها با داشتن درآمدهای پایدار گامهای سریع تری در جهت توسعه شهری پایدار بر می دارند. به منظور روشن شدن هر چه بهتر منابع درآمدی شهرداریها، در زیر به چندین مورد از منابع مذکور درآمدی با تاکید بر پایداری و ناپایداری پرداخته میشود:

- ۱- درآمدهای کسب شده از عوارض عمومی: این عوارض متعددند. مثلا عوارض ساختمانها و اضافه تراکم، مخصوصا در کلان شهرها، قابل توجه است اما جزو اقلام پایدار ارزیابی محسوب نمیشوند.
- ۲- عوارض کسب شده از صدور پروانه های ساختمانی: هر چند این عوارض تحت تاثیر نوسانات بازار مسکن و قوانین ساخت و ساز در شهرها قرار دارد، اما اگر صدور پروانه های ساختمانی از ضوابط شهرسازی

مدرن و اصولی و مطابق با نقشه های جامع شهری انجام شود درآمد حاصل از آن پایدار ارزیابی میشود (شرزه ای، ۱۳۸۷: ۴۰)

۳- عوارض بر ارتباطات و حمل و نقل: شامل عوارض بر شماره گذاری وسایل نقلیه و عوارض صدور پروانه تاکسیرانی، عوارض بلیط مسافرت و باربری و عوارض بر معاملات وسائط نقلیه عوارضی هستند که میتوان آنها را در یک نظام شهری درآمدهای ادامه دار محسوب کرد، چرا که این عوارض متاثر از فعالیتهایی هستند که همیشه در بدنه شهر وجود دارند و ارائه میشوند (Mesa López González and Callejas, 2008: 331)

۵-۲- تنوع درآمدی در بودجه عمومی مدیریت شهری

تنوع اشاره به فرایند تغییر سطوح درآمدی و انتخاب دارایی هایی که حداقل ریسک را دارند می باشد بزرگترین مزیت تنوع درآمدی این است که در بودجه عمومی به عنوان منبعی با ثبات شناخته می شود و جریان درآمدی سرازیر شده از منابع مختلف را قابل پیش بینی می کند با منابع مالی اضافی، دولت محلی با ظرفیت بیشتری از هزینه هایش برای آمادگی در مقابل تغییرات سیاسی و اقتصادی، بلایای طبیعی، و ... خواهد داشت. گسترش تنوع درآمدی نیز ممکن است برای رسیدن به ثبات بیشتر در مدیریت نقدینگی و انعطاف پذیری بیشتر در برنامه ریزی بودجه ای به کار آید (Fletcher and McArthur 2010: 23)

۵-۳- رشد درآمد و هزینه مدیریت محلی

در بودجه مدیریت شهری، درآمدها و هزینه ها به شدت به هم وابسته اند. رسیدن درآمدی تعیین کننده مقدار منابع در دسترس است، در حالی که تغییرات در سطح درآمد به طور همزمان انعکاس دهنده تغییرات در تقاضا برای مصارف است. درک عموم این است که ارتباط مستقیمی بین تنوع مالیاتی و درآمد و هزینه های مدیریت شهری وجود دارد. اما تحقیقات نشان می دهد اثر تنوع مالیاتی بر هزینه های مدیریت محلی به سختی قطعی است. تعدادی از طرفداران تنوع مالیاتی عقیده دارند، با توجه به ساختار متنوع مالیاتی، مالیات غیراملاک به سادگی به عنوان جایگزینی برای درآمدهای مالیاتی املاک به کار گرفته می شوند و از این رو اثری بر هزینه ها نخواهند داشت. اما موضوع اصلی این است که تنوع مالیاتی می تواند افزایش آگاهی عمومی در زمینه هزینه های مدیریت شهری را به ارمغان بیاورد، لیکن محدود به هزینه های مدیریت شهری می نماید. صاحب نظرانی دیگر عقیده دارند ساختار درآمدی متنوع به افزایش توهم مالی و هزینه های مدیریت شهری منتهی می شود. در ادبیات مربوط به بودجه عمومی و انتخاب عمومی دو دیدگاه درباره اثرات تنوع درآمدی بر اندازه مدیریت محلی وجود دارد: توهم مالی و فشار مالی. فرضیه اصلی توهم مالی این است که درک شهروندان از هزینه های مدیریت محلی را می توان از طریق مالیات ها یا دیگر درآمدهای جمع آوری شده را پنهان نگه داشت (همان: ۲۴)

به طور مشخص تر باید گفت، ساختار مالیاتی پیچیده طراحی شده توسط تصمیم سازان مدیریت شهری ممکن است بار مالیاتی واقعی را پنهان نماید و به درک نادرست از هزینه های مدیریتی با ایجاد اثر توهم مالی شود، به طوری که قیمت مالیات و هزینه های فراتر از انتظار شهروندان دست کم گرفته خواهد شد. با توجه به وجود توهم مالی، در صورتی که مالیات از تعداد زیادی از افراد که منابع مالیاتی محسوب می شوند گرفته شود شهروندان احساس دافعه کمتری برای وضع مالیات خواهند نمود، بنابراین ساختار درآمدی متنوع می تواند افزایش دهنده کل درآمدهای مالیاتی شود. در طرف مقابل دیدگاه فشار مالیاتی این اصل را فرض می گیرد که این آگاهی خوب عمومی و مدیریت محلی است که باعث تنوع درآمدی شده و آن نیز به نوبه خود اطمینان بهتری به تداوم خدمات عمومی و کاهش دیگر هزینه های ناشی از تنوع درآمدی را ارائه دهد. از لحاظ نظری، ناپایداری جریان های درآمدی اثر منفی ای بر اندازه مدیریت شهری می گذارد، لیکن ساختار مالیاتی متنوع بر هزینه های مدیریت شهری ممکن است انعکاس دهنده جریان آهسته درآمدی به جای ادراک نادرست از بار مالیاتی باشد (Dirie, 2005):

(4)

۵-۴- پایه اقتصادی؛ تنوع و پایداری درآمدی در شهرداری

پایه اقتصادی اشاره به ساختار اقتصادی منحصر به فردی از یک منطقه دارد که می تواند در شرایط، طبیعت و ترکیب بسیار متفاوت باشد. ترکیب صنعت تعیین کننده منابع خروجی اقتصاد و از این رو طیف وسیعی از گزینه های درآمدی است. از همه مهمتر، ترکیب یک پایه اقتصادی از قبیل انواع بخش ها و سهام مرتبط با آنها، تعیین کننده ماهیت پایه های اقتصادی است که می تواند توصیف کننده بی ثباتی اقتصادی در یک منطقه باشد. زمانی که اقتصاد منطقه ای چرخه های کسب و کار و یا شوک های تصادفی را تجربه می کند، تغییرات تولید و اشتغال در سرتاسر بازار نیاز به محصولات و خدمات متفاوت منطقه ای را طلب می کند این تغییر به نوبه خود بر درآمدهای مالیاتی مدیریت شهری تاثیر می گذارد. اما با این حال، طبیعت متفاوت پایه های اقتصادی سازنده فعالیت های اقتصادی در منطقه است. ساختار درآمد تأثیر فعالی بر نوسانات درآمد دارد. از لحاظ نظری، به منظور کاهش نوسانات درآمدی، مدیریت شهری می تواند به صورت هدفمندی مجموعه ای فعالیت های اقتصادی یا پایه مالیاتی را تعریف نماید، و سبب از مالیات ها با منابع درآمدی مختلف و تغییر پذیری کم را ایجاد نماید. از آنجا که پایه های اقتصادی دارای حوزه های قضایی متفاوتی هستند، یک سبب مالیاتی با هدف پایداری بهتر است در هر یک از ویژگی های پایه های اقتصادی و حوزه های قضایی، متفاوت تعریف شود. به عبارت دیگر، اگر یک سبب مالیاتی متنوع را به صورت برابر برای منطقه ای طراحی نمائیم، طبیعت پایه اقتصادی را نادیده گرفته ایم، اثر تنوع درآمدی بر نوسانات درآمدی می تواند متفاوت باشد. از آنجا که تغییرات پایه های اقتصادی از طریق فرایندی تدریجی از عدم قطعیت درک می شود،

با دیدی کوتاه مدت طبیعت پایه های اقتصادی از این جنبه معنی دار است که اثرات تنوع درآمدی بر پایداری درآمدی بر طبق طبیعت منحصر به فرد پایه اقتصادی تغییر می کند (همان: ۴۲-۴۳)

۵-۵- درآمد پایدار و درآمدزایی پایدار:

از مهم ترین مسائل شهرداری ها چگونگی و نحوه ی تأمین منابع مالی به منظور ارائه کالا و خدمات مورد نیاز و خواستهی شهروندان است. رویکرد نوین مدیریت شهری در دنیا، تنها بدنبال زمینه هایی که بتوان درآمد موردنیاز را کسب کرد، نیست، بلکه پایدار بودن منابع درآمدی و یا مطلوب بودن آن در اولویت خواهند بود. وضعیت شهرداری های کشور هم نمی تواند از این قانون جدا باشد و رویکرد حاکم بر دستیابی به منابع جدید و اصلاح منابع موجود باید به سوی اتکا به درآمدهای پایدار و جدا شدن از درآمدهای ناپایدار حرکت نماید. در واقع چالش های بیشمار در وضعیت موجود درآمد شهرداری ها باعث شده که تکلیف شهرداری ها به خوبی مشخص نباشد وقتی شهرداری نیاز به بودجه دارد، دولت آن را خود کفواومستقل می داند و در مقابل برای هر اقدام کوچکی باید از نهادهای دولتی دهها مجوز بگیرد در واقع تا وضعیت درآمد شهرداری ها مشخص نشود مسایل آن ها حل نخواهد شد. درآمد ناپایدار ثبات ندارد و وابسته به وضعیت مسکن و شرایط اقتصادی کشور است و شهرداری نمی تواند بودجه ثابتی را براساس آن ها پی بینی کند (عسگری، ۱۳۹۸: ۴۰) یک سیستم تأمین مالی پایدار باید دارای ویژگی های زیر باشد:

جدول ۲: ویژگی های سیستم تامین مالی پایدار (معاونت مالی و اداری اداره کل تشخیص و وصول درآمد،

۱۳۸۶: ۳)

معیارهای اصلی	تعریف	زیر معیار
تداوم پذیری	یعنی ارقام درآمدی در طول زمان مستمر بوده و تحت تأثیر شوک بازار قرار نگیرد	مستمر و همیشگی بودن عدم وابستگی به نوسانات بازار و تحریم های اقتصادی
مطلوبیت	یعنی درآمدها به نحوهای باشند که دستیابی به آن ها شرایط کیفی شهر به عنوان یک پدیده زنده و پویا را تهدید نکند، به عبارتی کسب درآمد موجب ارتقاء رویکرد عدالت محوری شده و به ساختارهای زیست محیطی، کالبدی، اجتماعی و اقتصادی شهر آسیب نزنند.	فقدان تخریب محیط زیست و ایجاد انواع آلودگی ها عدم تخریب ساخت فضایی کالبدی شهر فقدان آسیب رسانی به سیما و منظر شهری فقدان تخریب ساختارهای اقتصادی شهر فقدان آسیب رسانی به کیفیت زندگی شهروندان در طولانی مدت بهره مندی تمام شهروندان از منابع و ثروت های عمومی شهر

سهم بری از خدمات شهر بر اساس میزان مشارکت در پرداخت عوارض		
اشتغال زایی و کارآفرینی پایدار افزایش توان تولیدی جامعه در بلند مدت ایجاد رقابت در بخش خصوصی برای سرمایه گذاری نوآوری در ارائه طرح اقتصادی	پایه درآمدی در طی زمان بزرگ شده و همراه با گسترش و بسط مخارج افزایش یابد.	انعطاف پذیری
افزایش مشارکت مالی بانک ها افزایش مشارکت بخش خصوصی افزایش مشارکت بخش بین المللی واگذاری تصمیم گیری ها و کارها به مردم	مشارکت شهروندان، و دولتمردان	مشارکت پذیری
کاهش حوزه ها و فضاهای مدیریتی افزایش نقش شوراهای محله در درآمدزایی افزایش نقش شهردار محله در درآمدزایی افزایش نقش انجمن های محله ای در درآمدزایی	هر کد درآمدی به تدریج منجر به کاهش حوزه ها و فضاهای مدیریتی، افزایش نقش شوراهای محله، انجمن های محله ای در درآمدزایی شود.	محله پذیری

۵-۶- تدوین مقررات جدید جهت تامین درآمد شهرداری ها به منظور قطع ارتباط آن با ضوابط

شهرسازی

شهرسازی خصوصاً زمانی که زیباسازی شهرها، تامین بهداشت عمومی، ایجاد امنیت، ایجاد ترافیک روان، سامانه های گوناگون اجتماعی، تنظیم رفتار ترافیکی، تامین هزینه های تحقیقات اقتصادی و اجتماعی و مطبوعیت شهرها مدنظر باشد بسیار پرهزینه و گران است و به بودجه های مستمر و قابل پیش بینی نیاز دارد. از طرف دیگر هزینه تاسیسات و تجهیزات و خدمات شهری از قبیل فضای سبز، شبکه های ارتباطی از قبیل شریانی درجه یک و درجه دو و سایر خیابان های جمع کننده و محلی و همچنین مدرسه ها و بیمارستانها که خدمات مورد لزوم محلی و ناحیه ای مناطق شهری را در اختیار می گذارند، که همه آنها لازمه حیات فعال شهرها خصوصاً شهرهای بزرگ بایستی به نحوی تامین گردند. به روش های گوناگونی می توان هزینه های شهری را تامین نمود که هر یک دارای محاسن و معایب خاصی می باشند که در شکل زیر ترسیم شده است:

۱- کمکهای دولت

۲- تامین هزینه از ساخت و سازهای جدید

۳- تامین بودجه مصوب سالانه با مشارکت کلیه شهروندان و منبع جدید

شکل ۱: روش های تامین هزینه های شهری. ترسیم از نگارنده

۱- کمک های دولت

نگرش حاکم بر سیستم مالیاتی جهان، بر کانالیزه نمودن عوارض تاکید می کند. این نگرش در قالب برخورد سیستمی شکل گرفته است. معمولاً سعی می شود عوارض دریافت شده بخش ها بابت هزینه خدماتی مرتبط با آنها استفاده شوند. برای مثال از عوارضی که بر سوخت بسته می شده فقط در سیستم حمل و نقل می توان هزینه نمود. در برخورد مستقیم به این نوع پس داد مستقیم، پس داد مثبت^۱ می گویند. بنابراین هر قدر سوخت بیشتر مصرف شود، مالیات بیشتری نیز اخذ می شود و نتیجتاً می توان تسهیلات حمل و نقل عمومی را افزایش داد، خیابان ها و پارکینگ های بیشتری احداث نمود تا نیاز بخش حمل و نقل برآورده شود. پس می توان نتیجه گرفت از آن جایی که کمکهای دولت از مالیات و عوارض اخذ میشوند و دولت مصمم به کمک به شهرداری ها است بهتر است اقلام عوارض دریافتی شهرداری ها را افزایش دهد تا مبلغ ریالی عوارض مستقیماً در اختیار شهرداریهای هر شهر قرار گیرد.

۲- تامین هزینه از ساخت و سازهای جدید

در حال حاضر بخش اصلی درآمد شهرداری ها از تراکم فروشی عوارض پروانه ساختمان و پروانه های تجاری تامین می شود. با اینکه درآمد شهرداری ها حدوداً از ۴۰ منبع عاید می گردد، ولی نقش عوارض نوسازی و سایر عوارض چندان قابل توجه نیست، تامین بخش عمده هزینه ها از ساخت و سازهای جدید دارای خصوصیت های زیر است:

الف: تحمیل هزینه های اضافی به قیمت تمام شده ساختمان

^۱ positive feedback

ب: افزایش قیمت منطقه ای باعث افزایش ضرائب و فرمول های محاسباتی عوارض می گردد (خصوصا در بلندمرتبه سازی).

ج: نگرش شهروندان در مورد حداقل عوارض پروانه را تغییر داده و به کل ساختمان های ساخته شده قبلی تعمیم داده می شود.

د: گرچه ساخت و سازهای سالانه شهرها حدود ۲ تا ۳ درصد کل ساختمان ها و واحدهای تجاری قبلی می باشند، ولی به علت اینکه مردم شاهد افزایش عوارض و همچنین قیمت ساخت و سازها می باشند، قیمت های تمام شده کم و بیش به ساختمان های قبلی تعمیم می دهد و قیمت پایه را بالا برده و آنها را نیز گران می کند (سالم، ۱۳۹۷: ۲۲) برای سودجویی از این بازار آشفته به سوی این گونه سکونت گاهها سرازیر می کند، پخشایش جمعیت و فعالیت را در کشور به هم ریخته و از همه بدتر به تفکر دلالی دامن زده و سرمایه ها را از بخش های ارزشمند کشور به سمت دلالی می کشاند. این گونه کسب درآمد عواقب ناگوار اقتصادی، اجتماعی و روانی خصوصا برای نسل آینده به دنبال دارد، افزایش سالانه قیمت تمام شده مسکن و سود حاصله قابل توجه، مهمترین عامل حرکت پول به سمت شهرها و ایجاد بازار کاذب مسکن در شهرهای بزرگ است که به انتظار افزایش قیمت ها، می توان نتیجه گرفت زندگی شهری برای مالکان املاک ارزان می شود و برای مصرف کنندگان، نیازمندان به مسکن و نسل آینده بسیار گران خواهد شد اعمال چنین روش ابتدایی برای کسب درآمد به علت سهل الوصول بودن عوارض دنبال می گردد. نباید فراموش کرد که شهرداری ها در وصول عوارض نوسازی و یا عوارض سواری های شخصی که مبلغ آن بسیار ناچیز است با مشکل روبرو هستند.

۳ - تامین بودجه مصوب سالانه با مشارکت کلیه شهروندان

روش سوم که در اکثر شهرهای جهان متداول است، بر اساس تامین بخش اعظم بودجه مصوب شهرداری به صورت ماهانه از صاحبان مستغلات شهری ۱ تا ۲ درصد قیمت روز املاک برای عوارض سالانه املاک اخذ می گردد. در بعضی از کشورها کلا عوارضی بابت صدور پروانه ساختمانی گرفته نمی شود و یا مقدار آن بسیار ناچیز است اما به صورت مستمر هزینه شهر را شهروندان تامین می کنند. در این روش، افزایش سالانه عوارض پروانه و پیش داوری افراد باعث افزایش قیمت مسکن نمی گردد بلکه زندگی در شهر به علت پرداخت مستمر عوارض به صورت مالیات بر مصرف گران می شود. علاوه بر آن مالیات مستقیم بر فروش کالاها نیز به حکومت محلی تعلق می گیرد. در کشور سوئد ۲۰ درصد، آلمان ۱۶ درصد مازاد بر قیمت کالا بابت مالیات بر مصرف اخذ می گردد. اشکال عمده این روش بار سیاسی آن است که نمی توان یکباره عوارض نوسازی را افزایش داد. ولی به هر حال می توان در یک دوره ۱۰ ساله به این روش دست یافت و همزمان از عوارض پروانه های مسکونی و تجاری است تا کل قیمت

کاهش یابد و در واقع بر اساس تعاریف شهر سازی بر این باور برسیم که ضوابط شهر سازی مثل تراکم و کاربری تجاری و غیره برای تحقق طرح هاست و از آنها نباید به غلط برای تامین درآمد شهرداری ها استفاده نمود (کبگانی، ۱۳۸۳: ۴۰۸-۴۰۵).

۶- بحث و نتیجه گیری

نتایج بررسی های تاریخچه شهرداری ها نشان می دهد با گذشت زمان تغییر و تحولات زیادی را متحمل شده اند به گونه ای که برای رفع مسائل شهری و خدمات رسانی به شهروندان منابع مالی گوناگونی را آزمایش کرده اند و بسیاری از این موارد با آشکار شدن نقاط ضعف از منابع درآمدی کنار گذاشته شدند. می توان گفت از تاسیس بلدیة در سال ۱۲۸۶ (ه.ش) تا تصویب قانون جدید شهرداری در سال ۱۳۰۹ هر چند در زمینه تامین هزینه های شهری، قوانینی وضع گردید اما درآمد حاصل از آنها درصد زیادی از بودجه شهرداری ها را شامل نمی شد و بیشتر اتکای آنها بر روی کمک های دولت بود. در سال های بعد با برنامه خود کفایی شهرداریها این کمک های دولتی روند نزولی به خود گرفت که کاهش سهم دولت در بودجه شهرداری ها با وجود کمبود منابع مالی مورد نیاز در انجام خدمات و عمران شهری و عدم تفویض خود باشند که تبعات سوء کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و سیاسی زیادی را به همراه داشتند. شیوه های کسب درآمد و تامین هزینه شهر در شهرهای بزرگ کشورهای پیشرفته دارای تفاوت های اساسی با شهرهای بزرگ کشور ما می باشد. در اکثر شهرهای کشورهای پیشرفته بر اساس هزینه و بودجه ای که به تایید و تصویب نمایندگان مردم شهر در شهرداریها رسیده است میزان و وصول مالیاتهای مربوط به شهر انجام می گیرد و تصویب این مالیاتها، مقدار درآمدی شهرداری را در طی سال به طور یقین مشخص می کند، زیرا سیستمهای مالیاتی به گونه ای است که کلیه شهروندان موظف و ناگزیر به پرداخت آن در موعد مقرر می باشند. این مالیاتها بر بسیاری از اجناس و کالاهای مورد مصرف، خدمات و اراضی و مسکن و همچنین دریافت هزینه های مربوط به نظیف شهر و مواردی از این قبیل وضع می گردد و مردم نیز خود را موظف به پرداخت به موقع آن می دانند. در نتیجه باید گفت در شیوه اداره شهرهای کشورهای جهان چون شهروندان نقش اصلی در انتخاب اعضای انجمن شهر و شهردار دارند، لذا در عمل همه گونه مشارکت و همکاری را در تامین هزینه های شهر، پرداخت عوارض و مالیاتها که نقش عمده و اساسی در کاهش هزینه های شهرداری ها دارند می نمایند اما در شهرهای ایران نقش مشارکت مردم در اداره امور شهر بسیار کم رنگ شده است به گونه ای که یک بدبینی نسبت به نهادهای مدیریتی شهر در بین شهروندان پیدا شده که سبب عدم همکاری و همچنین کاهش درآمدهای پایدار شهرداری گردیده است.

بدست آوردن درآمدهای پایدار شهری، قسمتی محوری و ضروری در پیشرفت و توسعه اقتصادی شهر و بخشی راهبردی در تهیه و تأمین نیازها و خواستههای شهروندان و مردم در شهرها می باشد. در واقع درآمدهای پایدار نقش مهمی در عمران و پیشرفت اقتصادی منطقه و همچنین افق های بالقوه در جهت برنامه ریزی توسعه شهرداری و شهرسازی می کند. پیش بینی و شناخت دقیق میزان درآمدهای پایدار در شهرها موجب ایجاد یک چشم انداز مطلوب در حوزه تفکر استراتژیک در سازمان های متولی امور شهری یعنی شورا و شهرداری خواهد شد و در نهایت موجب افزایش سطح ارائه خدمات و افزایش کیفیت زندگی و رضایتمندی شهروندان خواهد شد. این پژوهش با توجه به اینکه درصدد شناخت راهکارهای کسب درآمدهای پایدار در مدیریت شهری هشتگرد می باشد می تواند به ارائه یک الگوی مناسب برای کسب درآمدهای شهری منجر شود تا سبب بهبود اوضاع اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی این شهر شود. توسعه پایدار بیانگر توسعه با معیارهای اصولی و منطقی می باشد. توسعه ای که بر پایه نیازهای واقعی و تصمیم گیری های عقلایی با در نظر گرفتن ملاحظات مختلف اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی محسوب می شود که در میان این عوامل مؤثر بر توسعه شهر درآمدهای پایدار است که در آن میزان بهره مندی و دسترسی به درآمدهای پایدار نوع و میزان توسعه شهری با برنامه را ایجاد خواهد کرد. در بین بخش های مختلف مدیریت شهری، تأمین منابع مالی و درآمدی شهرداری ها اهمیت بسیار زیادی دارد زیرا از یک جهت کسب درآمد شهرداری ها تأثیر عمده ای در ارائه خدمات به شهروندان دارد و از سوی دیگر عدم درآمد کافی نه تنها موجب عدم ایجاد خدمات ضروری در شهر می شود بلکه اساساً اجرای تمامی طرح ها و برنامه های شهری را با مشکل روبه رو خواهد ساخت. در واقع درآمدهای پایدار نقش مهمی در عمران و پیشرفت اقتصادی منطقه و همچنین افق های بالقوه در جهت برنامه ریزی توسعه شهرداری و مدیریت مطلوب شهر، دارد. پیش بینی و شناخت دقیق میزان درآمدهای پایدار در شهرها موجب ایجاد یک چشم انداز مطلوب در حوزه تفکر استراتژیک در سازمان های متولی امور شهری یعنی شورا و شهرداری خواهد شد و در نهایت موجب افزایش سطح ارائه خدمات و افزایش کیفیت زندگی و رضایتمندی شهروندان خواهد شد. معایبی در شیوه های درآمدزایی شهرداریهای ایران از جمله نبود استراتژی و وصول، نا اطمینانی در برنامه ریزی و بودجه، زیان برای همه، فروش تراکم مازاد برای جذب درآمد وجود دارد که ضرورت توجه به درآمدزایی پایدار و مطلوب را در شهرداریها نشان می دهد. اینک یکی از رویکردهای اصلی در حوزه های مدیریت شهری و روستایی در کشور کاهش دادن وابستگی به کمک های دولتی و عوارض و حرکت به سمت شناسایی درآمدهای پایدار و روش ها و ابزارهای جدید تأمین منابع مالی در مدیریت شهری و روستایی می باشد. همچنین نگرش جدید مدیریت شهری در جهان، فقط بدنبال زمینه هایی که بتوان درآمد موردنیاز را به کسب کند، نیست، بلکه پایدار بودن منابع درآمدی و یا مطلوب بودن آن در اولویت قرار خواهند گرفت. وضعیت شهرداری های کشور هم نمی تواند از این قانون جدا باشد و نگرش حاکم بر دستیابی به منابع

جدید و اصلاح منابع موجود باید به سمت تکیه کردن به درآمدهای پایدار و فاصله گرفتن از درآمدهای ناپایدار حرکت کند.

۷- پیشنهادات کاربردی

- تدوین راه کارهای تسهیل اخذ عوارض عمومی (عوارض ساختمانها و اراضی شامل عوارض بر پروانه های ساختمانی، عوارض بر اضافه تراکم و عوارض سطح شهر) به ویژه برای اقشار کم درآمد با ارائه مشوق ها مناسب؛
- موظف کردن کلیه موسسات انتفاعی شهرداری و شرکت های زیرمجموعه به واریز وجوه مشخصی از درآمدهای خود به منظور تشکیل یک صندوق ذخیره درآمدی شهرداری برای مواقع بحران اقتصادی؛
- تعریف اخذ عوارض جدید از شهروندان نظیر عوارض پسماند، فضای سبز، توسعه معابر؛
- واگذاری مشارکتی اموال شهرداری به سرمایه گذاران خصوصی با هدف ایجاد درآمدهای پایدار با محوریت ایجاد اشتغال های پایدار و کارآفرینی های کوچک؛
- جلب مشارکت شهروندان با انتشار اوراق مشارکت در توسعه فضاهای تفریحی به عنوان منبعی پایدار برای درآمدزایی؛
- پایش منظم محلات منطقه مورد تحقیق از لحاظ شناسایی وضعیت اقتصادی اجتماعی شهروندان و سنجش میزان تمایلات آن ها برای ارائه عوارض اضافی در صورت درخواست؛
- استفاده از ظرفیت های قانون نوسازی شهری برای تعریف منابع درآمدی پایدار؛
- ایجاد نهادهای مالی مشترک بین شهرداری و بانک های خصوصی از قبیل صندوق های سرمایه گذاری به منظور هم افزایی منابع مالی طرفین در جهت توسعه شهری، و گردش درآمدی ناشی از آن برای ایجاد درآمدهای پایدار؛
- تعریف مجدد مجموعه ای از خدمات شهرداری به شهروندان یا ذینفعان، قیمت گذاری مجدد و ایجاد ظرفیت های جدید ارائه خدمات با مشارکت بخش خصوصی با هدف تداوم منابع درآمدی شهرداری؛
- اعتمادسازی بین مردم از طریق ارائه تسهیلات و تشویقات مناسب برای پرداخت عوارض یا مشارکت در طرح های عمرانی شهرداری
- روزآمدسازی اطلاعات املاک و اخذ مالیات از املاک فاقد ساکن؛

۸- منابع و ماخذ:

اکبری، نعمت الله و مؤذن جمشیدی، هما (۱۳۹۱) مالیات بر ارزش افزوده منبع درآمدی پایدار برای مدیریت شهرها؛ مطالعه موردی: کلان شهر اصفهان، پنجمین کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری، مشهد

برسم، لیدا؛ بهنام مغانی؛ مصطفی خبازی (۱۳۹۸)؛ ارزیابی منابع مالی شهرداری ها و امکان سنجی تأمین درآمدهای پایدار شهری مطالعه موردی شهر جیرفت، مجله جغرافیا و روابط انسانی دوره ۲، شماره ۳، زمستان ۱۳۹۸، صفحه ۱۸۱-۲۰۳

جمشید زاده، ابراهیم (۱۳۹۲)؛ مالیات بر دارایی، مهم ترین منبع درآمد شهرداری های جنوب آسیا، مجله شهرداری ها، دوره جدید، سال سوم، شماره ۳۱

خزایی، زهرا و شیاعی، عباس (۱۳۹۹)؛ ارزیابی نقش بازآفرینی بافت های ناکارآمد بر مدیریت توسعه در اهواز، مجله جغرافیا و روابط انسانی، دوره ۳، شماره ۲، پاییز ۱۳۹۹، صفحه ۲۵۶-۲۷۰

درویشی، یوسف و همکاران (۱۳۹۳)؛ نقش پایداری درآمد شهرداری ها بر توسعه پایدار شهری موردی: شهر کوهدشت، فصلنامه پژوهش نوین علوم جغرافیایی، معماری و شهرسازی شماره ۱، صص ۳۵-۵۰

شرزه ای، غلامعلی (۱۳۸۷)؛ شناخت و تحلیل پایداری اقلام درآمدی شهرداری های کشور. فصلنامه مدیریت شهری، ۶(۲۰)؛ ۲۳-۳۷

شرزه ای، غلامعلی و ماجد، وحید (۱۳۹۰)؛ تأمین کالی پایدار شهر؛ چگونگی تأمین مالی به منظور توسعه پایدار شهری، نشریه مدیریت شهری، صص ۲۹۹-۳۱۶

عسگری، مجتبی (۱۳۹۸)؛ ارائه الگوی تأمین درآمد پایدار برای مدیریت شهری مطالعه موردی: شهرداری هشتگرد، پایان نامه دانشگاه آزاد اسلامی واحد صفادشت

لاله پور، منیژه (۱۳۹۳)؛ تبیین رابطه نظام تأمین منابع مالی مدیریت شهری تهران با سازمان یابی کالبدی فضایی آن، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، شماره ۶

مهر افزون، محمد (۱۳۹۶)؛ تبیین نقش توزیع خدمات شهری در توسعه اقتصاد شهری مطالعه موردی شهر بروجرد، نشریه چشم انداز جغرافیایی زاگرس، شماره ۹، دوره ۳۳

نثاری، رضا و همکاران (۱۳۹۴)؛ راهبردهای تأمین منابع مالی پایداری شهرداری تهران در برنامه پنج ساله، با تأکید بر سیاست های ابلاغی اقتصاد مقاومتی، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، ۳(۱۱)

نصر اصفهانی، رضا (۱۳۹۵)؛ نقد شیوه کنونی تأمین مالی شهرداری ها، ارائه الگوی تأمین مالی توسعه شهری بر مبنای اصول اقتصاد مقاومتی، پژوهش نامه انتقادی متون و برنامه های علوم انسانی، - ویژه نامه اقتصاد مقاومتی

واعظی، سید علی و جلیلی مهربانی، مهدی (۱۳۹۵)؛ جایگاه سرمایه های خصوصی در مدیریت اقتصاد پایدار شهری،
مجله اقتصادی، سال شانزدهم، دوره ۹-۱۰

Dirie, I. (2005). Municipal finance: Innovative resourcing for municipal infrastructure and service provision. In A report prepared for commonwealth local government forum in cooperation with Cohabitated.

Fletcher, J., & McArthur, D. (2010). Local Prosperity: Options for Municipal Revenue Growth in British Columbia. Think City.

Khmel, V., Zhao, S. (2015), Arrangement of financing for highway infrastructure projects under the conditions of Public-Private Partnership, IATSS Research, Article In Press,

López González, M., & Mesa Callejas, R. J. (2008). Improved local public finance : the case of the municipality of Medellín, 2002- 2005. Cuadernos de Administration,