

کمبود منابع مالی در شهرداری‌ها و جایگزینی درآمدهای پایدار

تاریخ دریافت: ۹۹/۰۱/۳۱

تاریخ پذیرش: ۹۹/۰۳/۰۴

کد مقاله: ۷۵۱۳۷

مهدی راغب^۱، رضا شهری^{۲*}

چکیده

شهرداری نهادی عمومی غیردولتی است که واجد شخصیت حقوقی مستقل بوده و به حکم قانون مأمور به انجام خدمات عمومی شده است. یکی از مهم‌ترین چالش‌های پیش روی مدیران شهری کمبود منابع درآمدی مورد نیاز با داشتن دو خصیصه تداوم داشتن در طول زمان و مطلوب بودن در چارچوب توسعه پایدار، برای ارائه خدمات و ایجاد زیرساخت‌های شهری است. راهی مؤثر برای حفظ فعالیت‌های استراتژیک، تفکیک بودجه شهرداری‌ها به دو قسمت بودجه‌ی عملیاتی و بودجه‌ی استراتژیک است. روش تحقیق به صورت توصیفی و تحلیلی انجام پذیرفته و همچنین با شیوه استدلالی، به منابع و متون معتبر کتابخانه‌ای، استنادی و شبکه جهانی اینترنت نیز ارجاع شده است. علت روی آوردن به منابع درآمدی پایدار این می‌باشد که هزینه‌های شهری پایدار، اما درآمدهای شهرداری ناپایدار می‌باشد، از این رو کسب درآمد از منابع پایدار در طول زمان موجب تقویت شهرداری‌ها و فعال‌تر و مفیدتر شدن نقش آن‌ها در مدیریت امور شهری می‌شود و سبب می‌گردد پاسخ‌گویی مناسبی به نیازهای شهروندان در محیط شهری داشته باشند.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

واژگان کلیدی: منابع مالی، درآمدهای پایدار، برنامه‌ریزی، شهرداری‌ها.

۱- کارشناس مدیریت دولتی، کارشناس امور مالی شهرداری خوی، خوی، ایران.

۲- کارشناس ارشد مهندسی معماری، مدرس دانشگاه آزاد اسلامی واحد خوی، خوی، ایران. (نویسنده مسئول) arch.rezashahri@com

۱- مقدمه

بودجه شهرداری طبق آیین‌نامه مالی شهرداری‌های ایران به این شرح تعریف شده است: یک برنامه جامع مالی که در آن کلیه خدمات و فعالیت‌ها و اقداماتی که باید در طی سال مالی انجام شود، همراه با پیش‌بینی مبلغ و میزان مخارج و درآمدهای لازم برای تأمین هزینه آن‌ها پیش‌بینی می‌شود و پس از تصویب انجمن (شورای) شهر قابل اجراست. طبق ماده ۷۳ قانون شهرداری‌ها، شهرداری، موسسه‌ای عمومی و غیردولتی است و با توجه به ماهیت عمومی آن، عملکرد غیرانتفاعی دارد و کلیه درآمدهای شهرداری منحصرأ باید به مصرف همان شهر برسد. آنچه تمامی شهرداری‌ها در حوزه درآمدی در پی آن هستند ایجاد ساختاری نظام‌یافته و منسجم است که منجر به کسب درآمدهای پایدار برای شهرداری شود. توسعه سریع اقتصادی و رشد جمعیت، زیرساخت‌های ناکافی و تخصص، و کمبود زمین مدیریت شهر برای شهرداری‌ها را دچار مشکل کرده است. همچنین از مسائل مهمی که در اکثر شهرهای جهان مورد بحث و تمرکز می‌باشد کسب درآمد پایدار جهت تأمین هزینه خدمات شهری است. اتکای بیش‌ازحد بسیاری از شهرداری‌ها به درآمدهای ناپایدار، شهرداری را با مشکلات مالی مواجه ساخته است (دانش جعفری و همکاران، ۱۳۹۲:۱). فقدان نگرش جامع به منابع درآمدی شهرداری‌ها در قالب نظام کلان اقتصادی کشور، تغییرات و مداخلات موردی و اجرای سیاست خوداتکایی و خودکفایی شهرداری‌ها باعث شده بخش درآمدی شهرداری در وضعیت ناپایداری قرار گیرد. محدود شدن عرصه‌های قانونی و معقول کسب درآمد شهرداری منجر به وابستگی شدید بخش درآمدی شهرداری به ساخت‌وسازهای شهری و فروش تراکم مازاد شده است، به‌نحوی که ادامه این وضعیت آثار و تبعات نامطلوب و هزینه‌های اجتماعی، فرهنگی و زیرساختی را برای مدیریت شهری ایجاد نموده است. از تأسیس بلدیة در سال ۱۲۸۶ (ش) تا تصویب قانون جدید شهرداری در سال ۱۳۰۹ هر چند در زمینه تأمین هزینه‌های شهری، قوانینی وضع گردید اما درآمد حاصل از آن‌ها درصد زیادی از بودجه شهرداری‌ها را شامل نمی‌شد و بیشتر اتکای آن‌ها بر روی کمک‌های دولت بود. قانون مالیات بلدی بر وسائط نقلیه، قانون تعیین مقبره نادر شاه، قانون مالیات مستقلات و... که در مجلس شورای ملی وقت به تصویب رسیدند، مبین آن است که ضوابط ثابت و مستمر برای تأمین درآمد شهرداری‌ها وجود نداشته و دولت به‌صورت موضعی سعی در حل مشکلات آن‌ها نموده است (مهندسین مشاور هامونپاد، ۱۳۸۳). شهرداری‌ها بخشی از این نیاز را از طریق مالیات‌های محلی، وجوه انتقالی از دولت مرکزی و دیگر منابع درآمدی شان برآورده می‌کنند. اما این منابع درآمدی نمی‌تواند تمام نیازهای سرمایه‌گذاری و عمرانی شهرداری‌ها را پوشش دهند. از این‌رو روی آوردن شهرداری‌ها به بازارهای مالی و مشارکت با بخش خصوصی به منظور تجهیز منابع مالی ضروری به نظر می‌رسد (آبگون؛ ۱۳۸۸:۲۲۴). متأسفانه در ایران به دلیل توسعه نیافتگی بازارهای مالی از یک سو و فقدان بیتر مناسب نهادی و قانونی لازم در این حوزه، شهرداری‌ها تاکنون قادر به بهره‌گیری مناسب از امکانات بازارهای مالی نبوده‌اند. با توجه به جوان بودن تجربه استفاده از بازارهای مالی در شهرداری‌های کشور، بررسی تجارب شهرداری‌های سایر کشورها در این حوزه می‌تواند راهنما و راهگشا باشد (نصر اصفهانی و همکاران، ۱۳۸۸:۱۵۵).

۲- روش تحقیق

روش تحقیق به‌صورت توصیفی و تحلیلی انجام پذیرفته و همچنین با شیوه استلالی، به منابع و متون معتبر کتابخانه‌ای، استنادی و شبکه جهانی اینترنت نیز ارجاع شده است، که در این راستا به بررسی و شناخت علمی ساختار درآمدی پایدار شهرداری‌های شهری مختلف کشور و با بهره‌گیری از نظریات اقتصادی، مقررات و قوانین حقوقی، برنامه‌های توسعه‌ای کشور و پتانسیل‌های موجود در شهرها پرداخته شده است.

۳- پیشینه پژوهش

سابقه قانونی مربوط به لایحه درآمد پایدار به قانون بودجه سال ۱۳۶۲ باز می‌گردد. در بند «ب» تبصره ۵۲ قانون بودجه سال ۱۳۶۲ دولت مکلف به ارائه لایحه خودکفایی شهرداری‌های کشور حداکثر ظرف ۶ ماه شد (مالیه شهرداری‌ها، ۱۳۹۶). در این زمینه پژوهش‌های متعددی انجام شده است که به مواردی از آن اشاره می‌شود. اسدپور (۱۳۹۶)، در پژوهشی به واکاوی درآمد پایدار شهرداری‌ها با رویکرد توسعه پایدار شهری مطالعه موردی در شهر بندر عباس پرداخته است. شریزه ای و همکاران (۱۳۸۵)، در پژوهشی مشابه، تحت عنوان اصلاح و تأمین منابع درآمدی شهرداری کشور نشان داده‌اند که در شهرداری‌های سایر کشورها استفاده از منابعی همچون دریافت عوارض و مالیات‌های محلی، در صدر قرار دارد. خان محمدی و همکاران (۱۳۹۸)، در پژوهشی به بررسی رابطه بین منابع درآمدی و وظایف شهرداری (مطالعه موردی: شهرداری تهران)، پرداخته‌اند. حسینی اصل (۱۳۹۶)، به بررسی تأثیر مالیات بر ارزش افزوده، بر درآمدهای پایدار شهرداری‌ها اشاره داشته است. این تحقیق بیانگر رابطه معنی‌داری بین سهم درآمدی ناشی از مالیات بر ارزش افزوده با نسبت درآمد پایدار، نسبت کل درآمد و منابع، و هزینه‌های جاری شهرداری‌ها

می‌باشد. در نتیجه منابع درآمدی شهرداری‌ها پس از سالیان طولانی از ناپایداری به سمت پایداری هدایت می‌شوند و باعث توزیع عادلانه درآمدهای هر شهرستان و منابع درآمدهای عمومی دولت (اخذ مالیات بر ارزش افزوده) جهت اداره مطلوب شهرها و ارائه خدمات مناسب به شهروندان و هدایت پروژه‌های عمرانی می‌شوند. حاجی لو و همکاران (۱۳۹۶)، به بررسی منابع درآمدهای پایدار شهرداری‌ها (مورد مطالعه: شهر شبستر استان آذربایجان شرقی)، وصالی آذر شریبانی (۱۳۹۵)، به بررسی تطبیقی منابع درآمدی شهرداری‌ها در ایران و جهان و همچنین اکبری و حمیدزاده خیابوی (۱۳۹۵)، نیز در این راستا به بررسی منابع درآمدی و راهکارهای افزایش آن در شهرداری اهر به روش تحلیلی سوات، پرداخته‌اند. عباسی کشکولی و باقری کشکولی (۱۳۹۳)، در مقاله راه‌های تأمین درآمد پایدار برای شهرداری‌های کشور نیز به ساختار درآمدی، درآمدهای پایدار و مدیریت مطلوب اشاره کرده‌اند. یگانگی دستگردی (۱۳۹۰)، به نقش پر اهمیت اژانس‌های توسعه شهری در این زمینه تأکید می‌کند. حسن زاده و خسرو شاهی (۱۳۸۸)، در مقاله الگوی تأمین مالی کارآمد برای شهرداری‌های کلان شهرها، الگویی را برای تأمین شهرداری‌ها پیشنهاد کردند که شامل مالیات محلی بر زمین‌ها و مستغلات (عوارض نوسازی، عوارض سطح شهر، عوارض بر جداسازی زمین‌ها و ساختمان‌ها، عوارض بر زمین‌ها و املاک رها شده و...) می‌باشد. هاشمی و همکاران (۱۳۹۱)، برای ارائه الگو، شش اصل پایداری و ادامه دار بودن، منعطف بودن، حکمروایی شهری، همبستگی با توسعه اجتماعی، همبستگی با توسعه اقتصادی و همبستگی با توسعه محیطی را معرفی کرده‌اند. بصیری پارسا و اکبری (۱۳۸۹)، به پایداری درآمد شهرداری‌ها و توسعه شهری پایدار: مطالعه موردی شهر همدان پرداخته‌اند. نتایج حاصل از تحقیق حاکی از آن است که همواره در طی سال‌های مورد نظر درآمد شهرداری همدان متکی بر عوارض ساخت و ساز و مسکن بوده است. از این بین بیشترین سهم درآمدی مربوط به پروانه‌های ساختمانی و تراکم و تفکیک اراضی می‌باشد که جزء درآمدهای ناپایدار بوده و با رکود و رونق در بخش مسکن این درآمد نیز تغییر می‌کند. بنابراین ناپایداری درآمدها شرایط دستیابی به توسعه شهری پایدار را نامساعدتر می‌نماید. آل اسحاق و هداوند (۱۳۹۲)، در بررسی منابع نوین درآمدی شهرداری‌ها، به این موارد اشاره داشته‌اند که رشد سریع جمعیت شهری به همراه واگذاری برخی از وظایف دولت به شهرداری‌ها (که انتظار می‌رود در آینده وظایف بیشتری نیز به شهرداری‌ها واگذار شود)، موجب افزایش شدید نیازهای مالی شهرداری‌ها شده است. بخشی از این نیازها را از طریق مالیات‌های محلی، وجوه انتقالی از دولت مرکزی و دیگر منابع درآمدی شان بر آورده می‌کنند. اما این منابع درآمدی نمی‌توانند تمام نیازهای سرمایه‌گذاری و عمرانی شهرداری‌ها را پوشش دهند. از اینرو، در این روند شهرداری‌ها برای تأمین منابع مالی مورد نیاز به دنبال یافتن منابع جدیدی بودند. ولی متأسفانه به علت اقتصاد ضعیف و بیمار ایران، چندان موفق نبودند ولی این مسأله مانع از روی آوردن شهرداری‌ها به بازارهای مالی و مشارکت با بخش خصوصی به منظور تجهیز منابع مالی نشد. قلی پور، درویش زاده و پیران نژاد (۱۳۹۸)، به بررسی روش‌ها، منابع‌ها و مانع‌های دستیابی به درآمد پایدار شهری (مطالعه موردی: شهرداری ارومیه)، پرداخته‌اند. در این پژوهش روش‌ها، منابع‌ها و مانع‌های دستیابی به درآمدهای پایدار در شهرداری ارومیه شناسایی شدند و پیشنهادهایی برای افزایش این نوع درآمدها ارائه شد. به طور خلاصه باید گفت که شهرداری ارومیه زمانی به سطح مناسبی از درآمدهای پایدار دست می‌یابد که بتواند بسته پیشنهادی ارائه شده در این پژوهش را در کانون توجه قرار دهد.

۴- مبانی نظری و یافته‌های تحقیق

۴-۱- شهرداری‌ها

شهرداری به عنوان نهاد اجرایی حکومت محلی، سازمان عمومی و غیردولتی است و در چارچوب قوانین ایالتی یا ملی تشکیل می‌شود و مسئول اداره خدمات عمومی در محدوده‌ای تعریف شده می‌باشد. این خدمات در کشورهای مختلف، متفاوت است. اما به طور معمول شهرداری‌ها موظف به ارائه این خدمات هستند. برنامه‌ریزی شهری، حمل و نقل عمومی، محافظت از آتش و سایر بلایا، تأمین فضای سبز، تأمین پاکیزگی، زیباسازی فضای عمومی، اداره امور آرامستان‌ها، اداره بازارهای عمومی و میادین میوه و تره بار، تأمین خدمات فرهنگی و فراغتی، جذب توریست، ارائه خدمات انتظامی شهری و راندگی، ارائه خدمات رفاهی و تأمین اجتماعی، ارائه خدمات زیست محیطی و بهداشتی، تسهیل سرمایه‌گذاری تجاری و صنعتی، تأمین ساختمان‌ها، تأسیسات و تجهیزات شهری (ساخت، نگهداری و تأمین نور خیابان‌ها، ساخت پل‌ها، کانال‌ها، پارکینگ‌ها، پایانه‌ها، سردخانه‌ها و انبارها، تأمین آب، برق، گاز، سوخت، فاضلاب و...). در ایران به علت عدم وجود مدیریت واحد شهری، وظایف شهرداری‌ها در بین سازمان‌ها و شرکت‌های دولتی و غیردولتی محل متعددی توزیع شده است. بر همین اساس می‌توان وظایف شهرداری‌ها را به پنج گروه تقسیم بندی کرد:

الف) **وظایف عمرانی:** مانند ساخت خیابان، راه‌ها، میدان‌ها، اعلام نظر نسبت به طرح‌های جامع و هادی شهری، اعلام نظر در خصوص نقشه‌های تفکیکی، الزام به رعایت مقررات ملی ساختمان و الزام به پذیرش نقشه ساختمانی از اعضا سازمان نظام مهندسی.

ب) **وظایف خدماتی:** ایجاد تأسیسات عمومی نظیف و نگهداری و هموار کردن راه ها و مجاری آب، تعیین محل هایی مخصوص برای تخلیه زباله، نخاله و فضولات ساختمانی، ساخت غسلخانه و گورستان، پیشگیری از آلودگی محیط زیست، نگهداری و تعمیر تونل های شهری.

ج) **وظایف نظارتی و حفاظتی:** اجرا آرا کمیسیون ماده ۱۰۰، صدور پروانه ساختمان، نظارت بر تمامی ساختمان‌هایی که در شهر ایجاد می‌شود، جلوگیری از بروز تخلفات ساختمانی، حفظ اموال و دارائی شهر، بر پا کردن دعوا علیه اشخاص و دفاع از دعاوی اشخاص علیه شهرداری و حفظ فضای سبز.

د) **وظایف رفاهی:** ساخت بناها و ساختمان‌های مورد نیاز شهر از قبیل سرویس های بهداشتی، کشتارگاه، بوستان و جلوگیری از سد معابر عمومی.

ه) **مدیریت منابع:** بودجه شهرداری، عوارض ساختمان و ترتیب ممیزی و وصول آن، سایر عوارض شهرداری در تعیین ارزش معاملاتی ساختمان‌ها (برجلی نویسی، ۱۳۹۶).

۲-۴- برنامه ریزی

شهرداری ها باید در بودجه خود برای فعالیت‌های استراتژیک، منابع مالی مناسب تخصیص داده و آن‌ها را جدا از هزینه های جاری خود مدیریت کنند. با استفاده از نظام نوین بودجه بندی شهرداری می توان بین نظام برنامه ریزی استراتژیک و نظام بودجه بندی ارتباط برقرار نمود و با تدوین بودجه دوگانه (تفکیک بودجه شهرداری ها به دو بودجه استراتژیک و عملیاتی) به طور مؤثر منابع را برای فعالیت استراتژیک اختصاص داد و از رخنه فعالیت عملیاتی در فعالیت استراتژیک جلوگیری کرد. در حال حاضر فرایند تدوین بودجه شهرداری‌های کشور به شیوه سنتی شامل دو بخش جاری و عمرانی است که تطابقی با چارچوب برنامه استراتژیک ندارد، لذا بعضی از شهرداری های کشور نیز که اقدام به تدوین برنامه استراتژیک نموده اند، در پیاده سازی برنامه استراتژیک با شکست مواجه شده اند، زیرا در اجرای برنامه استراتژیک شهری، این فعالیت‌های استراتژیک هستند که اولویت را به فعالیت عملیاتی می دهند و اجرای برنامه استراتژیک را با اختلال مواجه می کنند. راهی مؤثر برای حفظ فعالیت‌های استراتژیک، تفکیک بودجهی شهرداری ها به دو قسمت بودجهی عملیاتی و بودجهی استراتژیک است (شیره پزآرانی و رسولی منش، ۱۳۹۴).

۳-۴- کمبود منابع مالی شهرداری ها

مهم‌ترین چالش ها در این زمینه را می توان این گونه بیان کرد:

- یکی از مشکلات نظام شهری در ایران سیستم مدیریت شهری است که تحقق درآمد پایدار را با مشکل مواجه می‌سازد. همچنین در مدیریت جامع شهری مؤلفه‌هایی چون شفافیت، قانون‌مداری، مشارکت طلبی و پاسخ‌گویی وجود دارد. آنچه به عنوان نقاط ضعف در سیستم مدیریت شهری در ایران دیده می‌شود، وجود ویژگی‌هایی چون تمرکزگرایی و برون‌زا بودن برنامه‌ها است.

- بحث تمرکز و وابستگی شهرداری به دولت و نبود استقلال همه جانبه در امور مدیریتی شهرداری‌ها؛

- عدم دسترسی به بازار های مالی و عدم توسعه یافتگی این بازارها؛

- به روز نبودن قوانین و مقررات؛

- تمرکزگرایی در امور اجرایی و منافع؛

- نبود درآمدهای پایدار؛ (فلاحی، ۱۳۹۵).

روی هم رفته با نگاه به تصویب لایحه درآمدهای پایدار شهرداری‌ها از سوی هیئت دولت، ۳۰ درصد از همه هزینه‌های شهرداری از سوی مردم، ۳۰ درصد از سوی دولت و ۳۰ درصد از راه منابع و دارایی های شهرداری از بخش مشارکت و سرمایه گذاری فراهم شود و این نقطه هدفی است که شهرداری‌ها باید در جهت وصول به آن حرکت نمایند (حاتمی، ۱۳۹۰: ۸۳).

۴-۴- درآمدهای پایدار شهرداری

آن دسته از درآمدهای شهرداری هستند که از خصایص تداوم پذیری (دارای ثبات بوده و حداقل در کوتاه مدت دچار نوسان شدید نمی شوند)، انعطاف پذیری (پایه درآمدی در طی زمان رشد یابد و همراه با گسترش مخارج آن گسترش یابد تا از مضیقه مالی اجتناب شود) و مطلوب بودن (کسب درآمد از محل مربوطه موجب ارتقاء رویکرد عدالت محوری بوده و موجب لطمه زدن به ساختارهای زیست محیطی، کالبدی، اجتماعی و اقتصادی شهر نشود) برخوردار باشند و برای وصول آن بتوان برنامه‌ریزی های اجرایی لازم را تعریف کرد. از مهم‌ترین وجوه پایداری شهری، دستیابی به الگوی پایدار منابع اقتصادی برای تأمین هزینه‌های جاری و عمرانی مورد نیاز شهر است که امکان سرمایه گذاری در نظام زیرساخت‌های توسعه ای شهر و همچنین خدمات رفاهی مورد نیاز را فراهم می آورد (حسن زاده، ۱۳۹۰).

بررسی منابع درآمدی شهرداری‌ها روشن مسی سازد که منابع درآمدی پایدار سهم ناچیزی در تأمین مالی شهرداری‌ها دارند بنابراین درآمد شهرداری‌ها باید در ماهیت خود به سمت منابع پایدار، منظم و قابل وصول حرکت کند و منابع درآمدی ناپایدار جای خود را در ردیف های درآمدی شهرداری‌ها به منابع پایدار، مستمر و قابل وصول بدهد. به گونه ای که مناسب ترین منبع درآمدی در حوزه اقتصاد شهری می توان کارآمد نمودن نظام تشخیص اقتصادی منابع دانست، که زیر بنای رشد اقتصادی را برای همه شهرداری‌ها فراهم می سازد و عواملی چون نیروی انسانی کارآمد، ساختار سازمانی مناسب، آموزش تخصصی و حرفه ای مدیران، ایجاد و توسعه بانک اطلاعات و ضوابط و آیین نامه ها و دستور کارهای اجرایی در حوزه درآمدی می تواند سبب کارآمدی این نظام گردد (رزایان؛ ۱۳۸۷:۴۵). اولین محدودیت برای حل مسائل شهری و ناکارآمدی خدمات رسانی به شهروندان ناشی از فقدان منابع مالی است. صاحب نظران مسائل مالی عمومی معیارها و راه کارهای متفاوتی برای تأمین منابع درآمدی شهرداری‌ها ارائه کردند. تجارب کشورهای مختلف نشان می دهد مهم ترین منابع مالی شهرداری‌ها را مالیات و عوارض و بعد از آن کمک های دولتی در قالب بودجه های جاری حکومت های محلی و تاسیسات و تجهیزات محلی و در نهایت وام دهی تشکیل می دهد (آیت الهی، ۱۳۸۷). همچنین ترکیب بهینه منابع مالی شهرداری‌ها مجموعه ای از فروش کالا و خدمات شهری، انواع مالیات و عوارض و کمک های مالی دولت مرکزی است. وضعیت شهرداری‌های کشور هم نمی تواند از این قانون مستثنی باشد و نگرش حاکم بر دست یابی به منابع جدید و اصلاح منابع موجود باید به سمت اتکا به درآمدهای پایدار و فاصله گرفتن از درآمد های ناپایدار حرکت نماید (موسوی و همکاران، ۱۳۸۸). در نهایت مالیات وضع عوارض بر املاک و دارائی های غیر منقول اعم از واحدهای صنعتی، مسکونی، تجاری، تفریحی، زمین و جزء این ها می تواند منبع درآمدی مناسبی برای شهرداری‌ها باشد و شهرداری‌های ایران می توانند با استفاده از تجارب سایر کشورها در جهت چگونگی وصول این منبع درآمدی در جهت تأمین منابع جدید درآمدی استفاده کنند (جمشیدزاده زبازی؛ ۱۳۸۰). ماده ۲- ماده (۲۹) آیین نامه مالی شهرداری‌های به شرح زیر اصلاح و دو تبصره به آن الحاق گردید (طرح درآمدهای پایدار شهرداری‌های کشور، ۱۳۹۶):

- درآمدهای ناشی از عوارض عمومی و اختصاصی؛
 - درآمدهای ناشی از خدمات؛
 - پرداخت های دولت بابت جبران بخشی از هزینه خدمات عمومی و توسعه زیر ساخت ها؛
 - درآمد ناشی از مالیات ها و عوارض توأم با مالیات؛
 - درآمد حاصل از جرائم و تخلفات؛
 - واگذاری دارائی های مالی و سرمایه ای و سایر منابع از جمله تسهیلات؛
 - درآمد حاصل از سرمایه گذاری و مشارکت در سرمایه گذاری؛
 - کمک های اشخاص حقیقی و حقوقی و سایر درآمدهای که به موجب قوانین و مقررات مربوط تعیین می گردد؛
- تبصره ۱:** شهرداری‌ها می توانند از ابزارهای تأمین مالی اعم از تسهیلات منابع داخلی و خارجی، اوراق مشارکت، سرمایه گذاری خارجی (فاینانس)، بیع متقابل، صکوک و سهام پروژه برای توسعه زیرساخت‌های شهری و اجرای طرح های توسعه مدیریت شهری با اولویت حمل و نقل عمومی استفاده نمایند.

تبصره ۲: شهرداری‌ها می توانند برای اجرای پروژه های مدیریت شهری از روش های اجرائی مناسب از قبیل منابع مالی و ساخت و بهره برداری و واگذاری (BOT)، تأمین منابع مالی و ساخت و تملک و بهره برداری (BOO)، طرح و ساخت کلید در دست (EPC)، ساخت و بهره برداری و مالکیت و واگذاری (BOOT)، ساخت و اجاره و واگذاری (BLT)، احیاء و بهره برداری و انتقال (ROT)، ساخت و اجاره و بهره برداری (BLO)، مشارکت بخش عمومی و خصوصی (PPP)، با پیش بینی تضمین های کافی، بر اساس آیین نامه معاملاتی که به پیشنهاد وزارت کشور (سازمان شهرداری‌ها و دهیاری های کشور) به تصویب هیأت دولت خواهد رسید اقدام نمایند.

۴-۵- دستیابی به درآمدهای پایدار

- طرح جامع درآمدهای پایدار و سایر منابع مالی شهرداری‌ها در مراکز استان‌ها و شهری در نشست رسمی با اعضای شورای اسلامی شهرها در سال ۱۳۸۶ به تصویب رسید که اهداف زیر را دنبال می کند:
- ایجاد هدفمندی در اقدامات شهرداری برای اصلاح و تأمین منابع درآمدی شهرداری؛
 - سیاست گذاری درآمدی با هدف تسهیل پیشبرد سیاست های توسعه شهری؛
 - ایجاد پایداری و عدالت در تأمین منابع درآمدی شهرداری؛
- بر این اساس درآمدهای پایدار آن دسته از درآمدهای شهرداری که از خصایص زیر برخوردارند:
- **تداوم پذیری:** یعنی دارای ثبات بوده و حداقل در کوتاه مدت دچار نوسانات شدید نشوند.

- **مطلوب بودن:** یعنی کسب درآمد از آن محل موجب ارتقاء رویکرد عدالت محوری شود و به ساختارهای زیست محیطی، کالبدی، اجتماعی و اقتصادی لطمه نیاورد.

- **انعطاف پذیر بودن:** یعنی کسب درآمدی که در طی زمان بزرگ شود و همپای با گسترش مخارج گسترش یابد تا از مضیقه مالی اجتناب شود و برای وصول آن بتوان برنامه‌ریزی‌های اجرایی لازم را تعریف کرد (شرزه ای و قطمیری؛ ۱۳۸۰).

اهمیت موضوع زمانی روشن می‌شود که بدانیم بیش از ۹۵ درصد از منابع مالی شهرداری‌ها از محل درآمدهای محلی درون شهرها تامین می‌شود و وابستگی به کمک‌های بلاعوض دولتی کمتر از ۵ درصد است. در شهرهای ما برای تامین منابع مالی هر آن چه از منابع طبیعی و غیر طبیعی که متعلق به آیندگان است به پول تبدیل گردیده و با آن، نگره داشتن شهرها در وضعیت کنونی امکان پذیر شده است. در شهرها، حریم‌ها و فضای سبز به فروش می‌رسد، کاربری‌ها تغییر داده می‌شود و سرانه‌ها زیر پا گذاشته می‌شود. همه این موارد در واقع زیر پا گذاشتن حقوق شهروندی و دست درازی به منافع نسل‌های آینده است. در زیر به برخی از مشکلات و معضلاتی که ناشی از مشکلات مالی شهرداری‌هاست و گریبان گیر شهرها شده است، اشاره می‌شود:

فروش مازاد تراکم و تأثیر آن بر سیستم‌های شهری، میزان و نوع ارائه خدمات، شبکه ارتباطی، تراکم جمعیت و کاهش فضای عمومی و باز را به دنبال دارد.

فشارهای بیش از حدی که در ساخت و سازها برای کسب درآمد به شهروندان وارد می‌شود، نوع و میزان گرفتن عوارض خارج از قاعده، باعث تغییر نگرش فرهنگی مردم درباره شهرداری شده است (مقیمی، ۱۳۸۱).

در حریم و حاشیه محدوده‌های شهرها، در نقاطی که بخشداری‌ها اقدام به صدور پروانه ساختمانی می‌کند، علاوه بر اینکه زمینه ساخت و سازهای غیر اصولی و غیر مهندسی فراهم می‌شود، توسعه‌ی قارچ گونه شهر را به دنبال خواهد داشت. باید توجه داشت که به احتمال زیاد این مناطق در آینده نزدیک به محدوده‌ی شهری اضافه می‌شود و منجر به پیدایش مشکلات پر شمار برای مدیریت شهری خواهد شد، زیرا شهرداری مجبور به ارائه خدمات در کاربری‌های شکل گرفته خواهد شد. ارائه خدماتی که نه تنها هیچ درآمدی برای شهرداری نداشته بلکه شهرداری نیز با دادن خدمات شهری مجبور به صرف هزینه‌هایی نیز می‌شود.

تأخیر در ارائه طرح‌های مطالعاتی و اجرایی به ویژه تأخیر در ارائه طرح تفصیلی که به متوقف ماندن بسیاری از پروژه‌های عمرانی انجامیده و نارضایتی شهروندان را نیز به دنبال دارد.

پیش‌بینی‌های بیش از اندازه‌ی درآمد تفکیک اراضی در مناطق حاشیه‌ای شهرها در بلند مدت باعث از میان رفتن زمینه‌های کشاورزی، باغ‌ها، فضای سبز و منابع تولید اکسیژن شهر خواهد شد.

۴-۶-۱- استفاده مناسب و صحیح از املاک و مستغلات شهرداری از طریق ساماندهی بازارهای هفتگی و ...؛

شهرداری می‌تواند از طریق نمایشگاه‌های هفتگی، ماهانه، فصلی و مناسبتی و... را برگزار کند و با فراخوان از کشاورزان و صنعت‌گران عرصه فرهنگی و هنری اقدام به برپایی نمایشگاه‌های دائمی و موقت و همچنین جشنواره‌های فصلی نماید.

۴-۶-۲- مدیریت پسماند

برای پایداری و کارکرد صحیح یک سیستم مدیریت پسماند، وجود قوانین و استانداردهای مناسب و کافی که بر اساس مطالعات و تحقیقات علمی و عملی و نیازهای آینده و ظرفیت‌های موجود تدوین می‌شوند. در ایران با توجه به شرایط اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی شهرهای مختلف می‌توان از شیوه‌های ترکیبی پسمان سوزی، کمپوست، بازیافت کاغذ، پلاستیک، شیشه و فلز و دفن بهداشتی با رعایت استاندارد‌های لازم استفاده کرد. این روش‌ها در نهایت می‌تواند با یک مدیریت استراتژیکی نه تنها کشور را از مشکلات زیست محیطی برای نسل‌های آینده نجات دهد بلکه هزینه‌های شهری را کم و درآمد زایی مناسبی برای این مدیران داشته باشد تا بتوانند در مسایل مهم دیگر شهری برای رفاه و سلامتی شهروندان هزینه کنند.

۴-۶-۳- راه‌اندازی کارگاه تولید سنگ فرش، بلوک سیمانی، قطعات بتنی درجا و موزائیک و...

مزایایی که این طرح برای شهرداری‌ها به ارمغان می‌آورد عبارتند از:

- فروش مازاد تولید به مصرف کنندگان در سطح شهر بدون کرایه حمل؛
- فروش محصولات به شهرداری‌های اطراف؛
- استفاده محصولات تولیدی در مصارف داخلی شهر و اشتغال زایی؛

۴-۶-۴- ارائه زمین به سرمایه گذاران

شهرداری‌ها می‌توانند با ارائه زمین به سرمایه گذاران و اصناف درون شهری برای راه اندازی فضای بازی کودک در کنار پارک‌های شهری و نصب دکه‌های فروش مواد غذایی، مطبوعاتی و... اقدام نمایند.

۴-۶-۵- خصوصی سازی

شهرداری‌ها اگرچه طبق قانون جزو نهادهای عمومی غیردولتی طبقه بندی می‌شوند و مشمول مقررات عام اصل ۴۴ نمی‌باشند، ولی دلایل اقتصادی متعددی وجود دارند که ضرورت واگذاری فعالیت‌های شهرداری‌ها به بخش خصوصی را مورد تأکید قرار می‌دهد. این مسأله می‌تواند یک رویکرد مثبت در تأمین منابع مالی برای خدمات شهری باشد.

۴-۶-۶- کشت گیاهان دارویی و درختان مثمر در پارک‌ها و محوطه‌های فضای سبز

کشت گیاهان دارویی مثل اسطوخودوس، رزماری، افسنتین که ارزش تجاری بالایی دارد باعث صرفه جویی‌های عمده در هزینه‌های نگهداری، آبیاری، کود و سم در میادین و پارک‌ها و از طرفی شهرداری می‌تواند از طریق برداشت و فروش این نوع گیاهان به درآمد زایی پایدار دست پیدا کند. به طور مثال شهرداری فردوس به جای کاشت درختان غیر مثمر در میادین و بزرگراه‌ها، به کاشت درخت زیتون که میوه‌اش چندان برای مردم و رهگذران مطلوبیتی ندارد پرداخته است و سالانه بین ۹ تا ۱۲ تن زیتون از سطح شهر برداشت می‌کند. یعنی با همان آب، کود و کارگر و با تأمین همان میزان فضای سبز برای شهرداری درآمد زایی کرده است.

۴-۶-۷- صندوق مشترک شهرداران

صندوق‌های توسعه شهرداری (Mfids) مؤسساتی دولتی هستند که به دولت‌های محلی برای سرمایه‌گذاری در تأسیسات زیر بنایی وام می‌دهند.

۴-۶-۸- توسعه مکان‌های با پتانسیل بالای توریستی و گردشگری شهری

گردشگری نه فقط یک استراتژی برای فراهم کردن یک محصول رقابتی در جهت برآورده کردن انتظارات بازدید کنندگان است، بلکه یک روند توسعه خود شهر و فراهم نمودن هر چه بیشتر و بهتر زیر ساخت‌ها و به وجود آوردن موقعیت‌ها برای مدیران شهری و ساکنان منطقه است. شهرداری می‌تواند مکان‌هایی که پتانسیل خوبی دارند تا به قطب توریستی گردشگری تبدیل شوند و جزء درآمدهای پایدار شهرداری‌ها محسوب شوند، اقدام کنند:

- تهیه زیرساخت‌های شهر برای جذب توریست؛
- احداث موزه‌های آثار باستانی در کنار بناهای تاریخی؛
- بازسازی و توسعه کاروانسراهای شهری و بازارهای محلی؛
- توسعه شهر زیر زمینی؛
- ساخت تالار‌های پذیرایی در سطح شهر و تأمین منابع مالی؛ (مسلم پور، ۱۳۹۶).

۴-۶-۹- لزوم توجه به زیبایی شناسی و زیبا سازی منظر شهری و اخذ درآمدهای پایدار از آن‌ها

زیبایی و ادراک فضا و منظر شهری که حاصل تعامل انسان با محیط شهری است، الزاماً امری پویا و چند وجهی است. بررسی عوامل و سازکارهای درگیر در ادراک منظر شهری متعدد و پیچیده است. ادراک منظر شهری مبتنی بر انگیزه‌های انسانی و مبتنی بر ویژگی‌های محیطی است که در سطوح مختلفی چون منظر کالبدی و زیبایی شناختی تا تجسم ذهنی و معنایی شهر شکل می‌گیرد. مبلمان شهری به عنوان یکی از اصلی‌ترین اجزای ارتباطی شهروندان با شهر، فضاها و مناظر آن، ابزاری است که علاوه بر رفع نیاز، در زیباسازی فضای شهر و به تبع آن ایجاد احساس رضایت در ساکنان نقش مؤثری ایفا می‌نماید. ادراک زیبایی در دیدگاه مردمی نیز تا حدودی امری ذهنی تلقی می‌شود یعنی این که زیبایی، کیفیت یک پدیده عینی و مستقل از ادراک آن نیست بلکه ارزشی است که از سوی فرد دریابنده به یک وجود عینی مثل یک منظره‌ی طبیعی، یک بنا، یک شعر، یک موسیقی و... اضافه می‌شود. بنابراین این که چه چیزی زیباست و چه چیزی زشت است به عقیده‌ی فرد بستگی دارد. در ادراک ارزیابی زیبایی محیط و منظر شهری، علاوه بر معیارهای معمول و متداول کالبدی هم چون ریتم، نظم، تناسب و تنوع و ازدحام و محیط ساکت و آرام بخش و... عوامل و معیارهای زیادی هم چون ادراکات معنایی در سنجش زیبایی دخالت دارند که از جمله

ی آن‌ها می‌توان به خاطره انگیزی و خاطرات و حیات اجتماعی و حضور طبیعت و.. اشاره کرد (شهری و زمانی، ۱۳۹۶). با توجه به حجم عظیم عملیات عمرانی مربوط به روسازی راه، هر ساله بودجه کلانی در راستای ساخت معابر شهر و حفظ کیفیت آن‌ها هزینه می‌شود. در این راستا، در صورتی که در برآورد هزینه‌های پروژه تلاش مسئولین به سوی کاهش هزینه‌های اولیه، بدون در نظر گرفتن هزینه‌های فاز بهره برداری پروژه و چرخه عمر آن باشد، ممکن است گزینه ای برای اجرا یا تعمیر و نگهداری انتخاب شود که عملاً از نظر اقتصادی گزینه مناسبی نیست و موجب هدر رفتن منابع شهرداری‌ها در طول عمر خدمت رسانی راه می‌شود. در این راستا، یکی از روش‌های متداول انتخاب گزینه مناسب روسازی، در جلوگیری از اتلاف منابع، استفاده از تحلیل هزینه چرخه عمر برای ارزیابی گزینه‌های مختلف پیش رو است. به این مفهوم که انتخاب یک گزینه ممکن است به دلیل عدم تأمین کیفیت بالاتر، هزینه اولیه کمتری را برای کارفرما به دنبال داشته باشد، اما در طول مدت عملکرد پروژه نیاز به تعمیرات پی در پی، انسداد راه، هزینه بالاتر جهت تعمیرات و عواملی از این دست در نهایت هزینه بیشتری را به کارفرما تحمیل کند. بسیاری از پارامترهای مورد استفاده در ICCA سطوحی از عدم قطعیت را با خود به دنبال دارند با این وجود نه تنها در پروژه‌های روسازی راه و معابر شهری، بلکه در سایر پروژه‌های عمرانی رویکرد قطعی به علت سهولت رواج بیشتری دارد (گل‌صنملو و همکاران؛ ۱۳۹۶).

۵- نتیجه‌گیری

بودجه شهرداری یک برنامه جامع مالی که در آن کلیه خدمات و فعالیت‌ها و اقداماتی که باید در طی سال مالی انجام شود، همراه با پیش‌بینی مبلغ و میزان مخارج و درآمدهای لازم برای تأمین هزینه آن‌ها پیش‌بینی می‌شود و پس از تصویب انجمن (شورای) شهر قابل اجراست. یکی از مهم‌ترین چالش‌های پیش روی مدیران شهری کمبود منابع درآمدی مورد نیاز با داشتن دو خصیصه تداوم داشتن در طول زمان و مطلوب بودن در چارچوب توسعه پایدار، برای ارائه خدمات و ایجاد زیرساخت‌های شهری است. راهی مؤثر برای حفظ فعالیت‌های استراتژیک، تفکیک بودجه‌ی شهرداری‌ها به دو قسمت بودجه‌ی عملیاتی و بودجه‌ی استراتژیک است. درآمدهای شهرداری که همواره با کمبود منابع مالی مواجه بوده است عبارتند از: درآمدهای ناشی از عوارض عمومی و اختصاصی؛ درآمدهای ناشی از خدمات؛ پرداخت‌های دولت بابت جبران بخشی از هزینه خدمات عمومی و توسعه زیر ساخت‌ها؛ درآمد ناشی از مالیات‌ها و عوارض توأم با مالیات؛ درآمد حاصل از جرائم و تخلفات؛ واگذاری دارائی‌های مالی و سرمایه‌های و سایر منابع از جمله تسهیلات؛ درآمد حاصل از سرمایه‌گذاری و مشارکت در سرمایه‌گذاری؛ کمک‌های اشخاص حقیقی و حقوقی و سایر درآمدهای که به موجب قوانین و مقررات مربوط تعیین می‌گردد. علت روی آوردن به منابع درآمدی پایدار این می‌باشد که هزینه‌های شهری پایدار، اما درآمد‌های شهرداری ناپایدار می‌باشد، از این‌رو کسب درآمد از منابع پایدار در طول زمان موجب تقویت شهرداری‌ها و فعال‌تر و مفیدتر شدن نقش آن‌ها در مدیریت امور شهری می‌شود. از آن جایی که درآمدهای پایدار مستلزم وجود توسعه پایدار در اقتصاد است و همچنین توسعه پایدار در اقتصاد بستگی بسیار شدیدی به چگونگی استفاده از امکانات و خدمات زیست محیطی و حفاظت از این منابع از قبیل استفاده از هوا، آب، فضای سبز و کلیه امکانات و فضاهای شهری دارد، این درآمدهای پایدار باید دو خصیصه تداوم‌پذیری و حفظ کیفیت محیط شهری برخوردار باشند. با توجه به بررسی‌های به عمل آمده منابع درآمدی حاصله از ویژگی ناپایدار بودن برخوردار می‌باشند، از این‌رو لازم است شهرداری‌ها برای تحقق درآمد سالیانه خود در راستای کسب درآمد از منابع مالی پایدار اقدام نمایند. با توجه به این که درآمد‌های پایدار از یک استقرار نسبی برخوردارند، لازم است شهرداری‌ها به عنوان یک نهاد عمومی که مسئولیت مدیریت و اداره شهرها را بر عهده دارند با استفاده از تجارب سایر کشورهای توسعه یافته وابستگی خود را به تأمین درآمد از منابع ناپایدار کم و با افزایش سهم درآمدهای پایدار در ارقام درآمدی خود به ارائه خدمات در سطح شهر بپردازد در غیر این صورت در دراز مدت با زیادی عدیده‌ای در مدیریت شهری مواجه خواهند بود. با توجه به بررسی‌های صورت گرفته اعمال راهکارهای مطرح شده تا حدودی می‌تواند درآمدهای پایدار برای شهرداری‌ها ایجاد کند. در حال حاضر فرایند تدوین بودجه شهرداری‌های کشور به شیوه سنتی شامل دو بخش جاری و عمرانی است که تطابقی با چارچوب برنامه استراتژیک ندارد، راهی مؤثر برای حفظ فعالیت‌های استراتژیک، تفکیک بودجه‌ی شهرداری‌ها به دو قسمت بودجه‌ی عملیاتی و بودجه‌ی استراتژیک است. برای استفاده از منابع نوین درآمدی در شهرداری‌ها، آن چه که قبل از فراهم کردن منابع درآمدی حایز اهمیت می‌باشد، بستر سازی مناسب برای استفاده از این منابع است.

۱. آیت اللهی، علیرضا؛ (۱۳۸۷)، منابع مالی سازمان‌های محلی فرانسه، همایش مالی شهرداری‌ها (مشکلات و راهکارها)، معاونت مالی و اداری، تهران: انتشارات شهرداری.
۲. آبگون، امید؛ (۱۳۸۸)، بررسی تطبیقی شیوه تأمین مالی و مشارکت بخش خصوصی، سومین همایش مالی شهرداری با رویکرد بررسی مشکلات و راهکارها.
۳. اسدپور، احمدعلی؛ (۱۳۹۶)، واکاوی درآمد پایدار شهرداری‌ها با رویکرد توسعه پایدار شهری مطالعه موردی در شهر بندرعباس، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۴۶، صص ۹۷-۱۱۲.
۴. آل اسحاق، پریسا؛ هداوند، مهدی؛ (۱۳۹۲)، بررسی منابع نوین درآمدی شهرداری‌ها، نشریه تحقیقات حقوقی آزاد، دوره ۶، شماره ۲۲، صص ۱-۲۸.
۵. اکبری، مصطفی؛ حمیدزاده خیای، سهیلا؛ (۱۳۹۵)، بررسی منابع درآمدی و راهکارهای افزایش آن در شهرداری اهر به روش تحلیلی سوات، سومین کنفرانس بین‌المللی پژوهش در علوم و تکنولوژی، برلین - آلمان.
۶. برجلی نوسی، مریم؛ (۱۳۹۶)، منابع درآمدی شهرداری‌ها و لزوم ایجاد درآمدهای پایدار، مجله علمی پژوهش مدیریت و مطالعات اجتماعی، شماره ۱.
۷. بصیری پارسا و اکبری (۱۳۸۹)، پایداری درآمد شهرداری‌ها و توسعه شهری پایدار: مطالعه موردی شهر همدان، تهران، نخستین همایش توسعه شهری پایدار.
۸. جمشیدزاده زبازی، ابراهیم؛ (۱۳۸۰)، مالیات بر دارایی، مهم‌ترین منبع درآمد شهرداری‌های جنوب آسیا، مجله شهرداری‌ها، دوره جدید، سال سوم، شماره ۳۱.
۹. جعفری، دانش؛ کریمی، سمانه؛ (۱۳۹۲)، خصوصی سازی خدمات شهری روشی پایدار در تأمین مالی شهرداری‌ها، تهران، اولین همایش مالی شهری.
۱۰. حاتمی، بهرام؛ (۱۳۹۰)، مشکلات و مسائل نظام مالی شهرداری‌ها، فصلنامه اقتصاد شهر، شماره نهم، صص ۸۳-۸۰.
۱۱. حاجی لو و همکاران؛ (۱۳۹۶)، بررسی منابع درآمدهای پایدار شهرداری‌ها (مورد مطالعه: شهر شستر استان آذربایجان شرقی)، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، شماره ۵ (پیاپی ۲۰)، صص ۱-۲۲.
۱۲. حسینی اصل، سیدعلی؛ (۱۳۹۶)، بررسی تأثیر مالیات بر ارزش افزوده، بر درآمدهای پایدار شهرداری‌ها، فصلنامه مطالعات مدیریت و حسابداری، دوره ۳، شماره ۳، ۱۸۹-۲۰۲.
۱۳. حسن زاده، علی؛ خسروشاهی، پرویز؛ (۱۳۸۸)، الگوی تأمین مالی کارآمد برای شهرداری‌های کلان شهرها (مطالعه موردی: شهرداری تهران)، پژوهشکده پولی و بانکی بانک مرکزی، همایش مالی شهرداری.
۱۴. حسن زاده، فرهاد؛ (۱۳۹۰)، گزارش خلاصه مدیریتی شهرداری تهران، ص ۵.
۱۵. خان محمدی، محمدحامد؛ خوشکار، فرزین؛ سعادت آگاه، فروه؛ (۱۳۹۸)، بررسی رابطه بین منابع درآمدی و وظایف شهرداری (مطالعه موردی شهرداری تهران)، فصلنامه چشم انداز حسابداری و مدیریت، دوره ۲، جلد دوم، شماره ۱۳، صص ۷۰-۸۲.
۱۶. دانش جعفری، داود، باباجانی، جعفر، کریمی اسبویی، سمانه؛ (۱۳۹۲)، ارزیابی پایداری منابع مالی و درآمدی شهرداری تهران، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، شماره هفتم.
۱۷. رزازیان، محسن؛ (۱۳۸۷)، کارایی بخشی نظام تشخیص و وصول درآمد، همایش مالی شهرداری (مشکلات و راهکارها)، معاونت مالی و اداری، تهران: انتشارات شهرداری.
۱۸. شهری، رضا؛ زمانی، حیدر؛ (۱۳۹۶)، بررسی زیبایی شناسی و ادراک در منظر شهری، کنفرانس ملی پژوهش های کاربردی در عمران، معماری و شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی تبریز.
۱۹. شزره ای، غلامعلی؛ مجتهد، احمد؛ (۱۳۸۵)، پروژه اصلاح و تأمین منابع درآمدی شهرداری‌های کشور.
۲۰. شزره ای، غلامعلی؛ قطمیری، محمدعلی؛ (۱۳۸۰)، مطالعه روش های تأمین منابع مالی شهرداری‌ها (مطالعه موردی: ساختار مناطق مالی شهرداری شیراز)، مجموعه مقالات همایش مدیریت فضای شهری.
۲۱. شیره پزآرانی، علی اصغر؛ رسولی منش، سید مصطفی؛ (۱۳۹۴)، ارتقای کارایی نظام بودجه بندی شهرداری‌ها بر اساس برنامه استرژیک شهر (تجربه ای در شهرداری نیاسر)، مجموعه مقالات سومین همایش مالی شهرداری‌ها با رویکرد بررسی مشکلات و راه کارها.
۲۲. طرح درآمد پایدار شهرداری‌های کشور؛ (۱۳۹۶)، مجلس شورای اسلامی، دوره دهم، سال اول، شماره ۴۵۳.

۲۳. عباسی کشکولی، محمد علی؛ باقری کشکولی، علی؛ (۱۳۹۳)، راه های تأمین درآمد پایدار برای شهرداری‌های کشور، نشریه شهرداری‌ها، سال دهم، شماره ۹۸.
۲۴. فالاحی، بهاره؛ (۱۳۹۵)، بررسی درآمدهای پایدار در ایران، شماره مسلسل: ۲۶۹-۲۲۰، تهران: مرور سیاست، شبکه مطالعات سیاست گذاری عمومی، مرکز بررسی های استراتژیک ریاست جمهوری.
۲۵. قلی پور، رحمت اله؛ درویش زاده، محمدمهدی؛ پیران نژاد، علی؛ (۱۳۹۸)، بررسی روش ها، منبع ها و مانع های دستیابی به درآمد پایدار شهری (مطالعه موردی: شهرداری ارومیه)، فصلنامه مدیریت دولتی، دوره ۱۱، شماره ۱، صص ۱۵۰-۱۷۸.
۲۶. گلشنملو، ابراهیم خلیل؛ علی نژاد، توحید؛ شهری، رضا؛ (۱۳۹۶)، نقش تحلیل هزینه چرخه عمر (LCCA) در مدیریت روسازی معابر در شهرستان خوی، سومین کنفرانس سالانه پژوهش های معماری، شهرسازی و مدیریت شهری، شیراز.
۲۷. مالیه شهرداری‌ها؛ (۱۳۸۷)، بررسی طرح درآمد پایدار شهرداری‌های کشور، معاونت پژوهش های اقتصادی، دفتر مطالعات اقتصاد بخش عمومی، شماره مسلسل ۱۵۴۳۵، کد موضوعی ۲۳۰.
۲۸. مهندسین مشاور هامونپاد؛ (۱۳۸۳)، شیوه های افزایش درآمد و کاهش هزینه‌های شهرداری‌ها، تهران: انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری های کشور.
۲۹. موسوی، میرنجف؛ باقری کشکولی، علی؛ سعیدآبادی، رشید؛ حسینی امینی، حسن؛ قنبری، ابوالفضل؛ (۱۳۸۸)، استراتژی های توانمندسازی افزایش درآمد شهرداری‌های شهرهای کوچک (مطالعه موردی شهرداری زارچ)، مجله علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه تبریز.
۳۰. مقیمی، محمدحسین؛ (۱۳۸۱)، تنگناهای مالی شهرداری‌ها و تدوین راهکارهای منابع مالی پایدار، شهرداری‌ها، شماره ۴۰، تهران: انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری های کشور، وزارت کشور.
۳۱. مسلم پور، عباس؛ (۱۳۹۶)، واکاوی و بررسی منابع مالی شهرداری‌ها و لزوم ایجاد درآمدهای پایدار، پنجمین کنگره بین المللی مهندسی عمران، معماری و توسعه شهری، تهران، دانشگاه شهید بهشتی.
۳۲. نصر اصفهانی، رضا؛ آخوندی، نادر؛ (۱۳۸۸)، تحلیل عملکرد شهرداری اصفهان از حیث درآمدهای پایدار و ناپایدار (۱۳۸۸-۱۳۷۵) همراه با ارائه راهکار جدید، همایش مالیه شهرداری، صص ۱۷۰-۱۵۴.
۳۳. هاشمی، سیدمناف، بصیرت، میثم، مظلومی، مهرداد؛ (۱۳۹۱)، راهکارهای دستیابی به نظام درآمدی مطلوب کلان شهرها با جهتگیری تحقق توسعه پایدار شهری، مجموعه مقالات پنجمین همایش مالیه شهرداری، مشکلات و راهکارها) با رویکرد اقتصاد مقاومتی)، تهران.
۳۴. وصالی آذر شریانی، محمد؛ (۱۳۹۵)، بررسی تطبیقی منابع درآمدی شهرداری‌ها در ایران و جهان، سومین کنفرانس سالانه پژوهش های معماری، شهرسازی و مدیریت شهری.
۳۵. یگانگی دستگودی، وحید؛ (۱۳۹۰)، نگاهی به نقش آژانس های توسعه شهری در تأمین منابع مالی شهرداری‌ها، مجله اقتصاد شهر، شماره ۱۲، صص ۴۷-۵۸.