



معاونت مالی و اقتصاد شهری شهرداری تهران

سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی شهرداری تهران

دستورالعمل اجرایی سند جامع سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری تهران

اردیبهشت ۱۳۹۹

مقدمه

نظر به الزام سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی مبنی بر تهیه و تدوین و ابلاغ دستورالعمل های اجرایی مندرج در سند جامع سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری تهران در راستای یکسان سازی رویه ها و روش های جذب مشارکت و سرمایه گذاری در شهرداری تهران اعم از معاونت ها، مناطق ۲۲ گانه شهرداری، سازمان ها، شرکت ها و موسسات تابعه و وابسته، دستورالعمل ذیل مشتمل بر سه بخش بر اساس مفاد سند جامع به ویژه با طبقه بندی قید شده در ماده هفت سند مذکور به شرح ذیل تدوین می گردد.

بخش اول: کلیات و دستورالعمل فرایند ملاک عمل

ماده یکم: هدف

هدف از تدوین دستورالعمل حاضر یکسان سازی رویه ها و روش های جذب مشارکت و سرمایه گذاری در شهرداری تهران مطابق با سند جامع سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری تهران مصوب یکصد و هشتاد و نهمین و یکصد و نودمین جلسات رسمی شورای محترم اسلامی شهر تهران و همچنین بودجه مصوب سالیانه شهرداری تهران می باشد.

ماده دوم: دامنه کاربرد

دامنه کاربرد دستورالعمل حاضر شامل واحد های اجرایی شهرداری تهران مشتمل بر معاونت ها، مناطق ۲۲ گانه شهرداری، سازمان ها، شرکت ها و موسسات تابعه و وابسته می باشد.

ماده سوم: سیاست گذاری، اجرا و نظارت

مسئولیت سیاست گذاری در خصوص جذب مشارکت و سرمایه گذاری در شهرداری تهران بر عهده سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی شهرداری تهران می باشد. اجرای این دستورالعمل در چارچوب سیاستهای مذکور بر عهده معاونت ها، مناطق ۲۲ گانه شهرداری، سازمان ها، شرکت ها و موسسات تابعه و وابسته می باشد و در هر واحد اجرایی مسئولیت حسن اجرا این دستورالعمل بر عهده بالاترین مقام آن واحد می باشد. مسئولیت نظارت بر حسن اجرای این دستورالعمل بر عهده سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی شهرداری تهران می باشد.

ماده چهارم: تعاریف و اصطلاحات

در این دستورالعمل، اصطلاحات زیر در معانی مشروح به کار میروند.

۱- طرح / پروژه: کلیه طرح ها و پروژه های عمرانی و غیر عمرانی سرمایه پذیران اعم از پروژه های جدید، نیمه تمام، تکمیل شده و آماده بهره برداری و در حال بهره برداری و سایر پروژه های طرف عمومی و طرح های پیشنهادی متقاضیان سرمایه گذاری که به عنوان فرصتهای سرمایه گذاری و مشارکت با بخش خصوصی از طریق فراخوان عمومی، حضور در نمایشگاههای تخصصی فرصتهای سرمایه گذاری داخلی و خارجی و ... اعلام شده اند.

۲- طرف عمومی: واحدهای اجرایی شهرداری تهران (واحد های سرمایه پذیر) شامل معاونت‌ها، مناطق ۲۲گانه شهرداری، سازمان‌ها، شرکت‌ها و موسسات تابعه و وابسته که در چارچوب سیاست‌ها و مجوزهای سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت های مردمی شهرداری تهران قرارداد مشارکت را امضا می‌نماید.

۳- طرف خصوصی: اشخاص حقیقی یا حقوقی داخلی، خارجی یا ترکیبی از داخلی و خارجی که به صورت انفرادی یا در قالب کنسرسیوم طرف قرارداد مشارکت با طرف عمومی است که با اطلاع از پتانسیل خود و پروژه های سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری در چارچوب قوانین و مقررات جاری کشور جمهوری اسلامی ایران متقاضی انعقاد قرارداد سرمایه‌گذاری یا مشارکت با شهرداری می‌باشند. طرف خصوصی نباید به طور مستقیم یا غیر مستقیم در مالکیت شهرداری و شرکت‌ها و سازمان‌های وابسته به آن قرار داشته باشد.

ماده پنجم: در راستای اجرایی شدن ماده ۸ سند جامع به منظور حفظ حقوق شهرداری و بهره‌برداری حداکثری از ظرفیت املاک و اراضی دارای مالکیت قطعی شهرداری، لازم است کلیه واحدهای اجرایی شهرداری تهران پیش از واگذاری یا فروش هرگونه املاک و اراضی بمنظور ارزیابی قابلیت سرمایه‌گذاری در آنها نسبت به استعلام از سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکتهای مردمی اقدام و پس از دریافت پاسخ سازمان در صورت عدم قابلیت سرمایه‌گذاری برای واگذاری یا فروش در چارچوب ضوابط اقدام لازم به عمل آورند.

ماده ششم: سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکتهای مردمی می‌بایست بمنظور توسعه سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی نسبت به انجام مطالعاتی با همکاری مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران در خصوص شناسایی فرصتهای سرمایه‌گذاری در مناطق و محلات متناسب با طرح تفصیلی در پهنای کالبدی شهر و حوزه های مختلف مأموریت های شهرداری تهران اقدام نماید همچنین سازمان می‌بایست اطلاعات فرصتهای سرمایه‌گذاری را از طریق راه اندازی پایگاه فرصتهای سرمایه‌گذاری و برگزاری همایش های فرصت های سرمایه‌گذاری در شهر تهران در اختیار متقاضیان سرمایه‌گذاری قرار دهد.

برای انجام پروژه های سرمایه‌گذاری می‌بایست بمنظور حصول اطمینان از توجیه فنی، اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی طرح اولیه تجاری پروژه تهیه گردد و کلیه واحدهای اجرایی مکلف هستند بهنگام پیشنهاد طرح یا پروژه مطالعات مورد نیاز، اسناد و مجوزهای لازم بر اساس چک لیست ارسالی سازمان (به شرح پیوست ۱) تهیه و ارائه نمایند.

ماده هفتم: بمنظور اجرایی شدن ماده ۱۰ سند جامع شیوه نامه توانسنجی و تشخیص صلاحیت متقاضیان سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی متعاقباً توسط سازمان جهت اجرای مفاد آن توسط واحدهای اجرایی ابلاغ خواهد گردید.

ماده هشتم: در صورت نیاز به خرید خدمات پروژه برای پروژه هایی که نیاز به ضمانت طرف عمومی داشته باشند می بایست واحد های اجرایی پیشنهادات خود را به معاونت برنامه ریزی ، توسعه شهری و امور شورای شهرداری و سازمان ارسال نمایند معاونت مذکور مکلف است از طریق ایجاد ردیف اختصاصی در بودجه سنواتی برای پرداخت تعهدات مالی مذکور اقدام نماید و می بایست واحدهای اجرایی این نوع تعهدات را با اولویت و از محل اعتبارات و ردیف های مصوب بودجه سالیانه تأمین و پرداخت نمایند.

ماده نهم: به منظور ثبت و ضبط کلیه هزینه ها، درآمدها و یا دارائی های قابل انتقال به شهرداری تهران در آینده، واحد های اجرایی با همکاری ادارات کل امور مالی، حسابرسی و درآمد پس از انعقاد قراردادهای مشارکتی تفویضی به واحدهای اجرایی، نسبت به مستندسازی کلیه وقایع و تعهدات مالی پروژه های مشارکتی اقدام می نمایند. ضمناً کلیه درآمدهای حاصل از این دست پروژه ها می بایست در سرفصل مشارکت ثبت گردیده و در صورت عدم ثبت وقایع و تعهدات مالی در سرفصل مربوطه مسئولیت پاسخگویی به مراجع نظارتی بعهده بالاترین مقام واحد اجرایی می باشد.

ماده دهم: کلیه واحد های اجرایی مکلف می باشند مطابق ماده ۳۰ سند جامع نسبت به پیش بینی اعتبار مورد نیاز در بودجه سنواتی خود و پرداخت حق کارگزاری سازمان در خصوص انواع پروژه های مشارکتی مطابق نرخ و نحوه پرداخت مقرر در ماده مذکور اقدام نمایند.

ماده یازدهم: کلیه واحد های اجرایی مکلف می باشند مطابق ماده ۳۱ سند جامع نسبت به ارائه گزارش شش (۶) ماهه پیشرفت و دلایل عدم پیشرفت پروژه های مشارکتی و سرمایه گذاری به سازمان سرمایه گذاری بر اساس چارچوب ارسالی توسط سازمان (به شرح پیوست ۲) جهت انعکاس آن به شورا ارائه دهند.

ماده دوازدهم: سازمان و کلیه واحد های اجرایی مکلف هستند اطلاعات مربوط به فرصتها و مشارکت را مطابق ماده ۳۳ سند جامع بر روی نقشه تهران در وب سایت شفافیت بروز رسانی نماید.

بخش دوم: دستورالعمل نحوه عقد قرارداد های پروژه های مشارکتی

ماده سیزدهم: با توجه به بند پنجم ماده چهاردهم سند جامع سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری تهران در خصوص تفویض انعقاد قرارداد مشارکتی کمتر از ۵۰۰ میلیارد ریال با نظارت سازمان به واحدهای اجرایی نسبت به انجام هرگونه مشارکت اعم از مشارکت های مدنی و مشارکت عمومی - خصوصی در شهرداری تهران (معاونت ها ، مناطق، سازمانها و شرکتهای و موسسات تابعه شهرداری تهران) و با عنایت به تبصره یکم ذیل ماده چهاردهم سند مذکور مبنی بر تفویض پروژهها در سقف اختیارات بودجه مصوب سالیانه را به مناطق، معاونت‌ها، سازمان‌ها و شرکت‌های تابعه، بدینوسیله مناطق ۲۲گانه شهرداری تهران مجازند تا سقف اختیارات بودجه مصوب سالیانه خود با رعایت آیین نامه معاملات سازمان (ماده یازدهم سند جامع) و سایر ضوابط راسا اقدام نمایند.

در خصوص پروژه های بالاتر از سقف اختیارات بودجه مصوب سالیانه و تا سقف ۵۰۰ میلیارد ریال می بایست واحد های اجرایی پیشنهاد خود را بهمراه طرح اولیه تجاری پروژه و سایر مستندات آن (منطبق با چک لیست) به سازمان ارسال و پس از بررسی های لازم توسط سازمان در خصوص امکان تفویض پروژه مذکور تصمیم گیری اتخاذ و به واحد اجرایی ذیربط اعلام خواهد گردید بدیهی است در صورت تأیید تفویض پروژه با امضاء متولی اصلی پروژه (بالاترین مقام واحد اجرایی) و مدیر عامل سازمان اجرایی خواهد شد.

تبصره ۱: در قراردادهای تفویض اختیاری، مسئولیت بررسی صلاحیت عمومی، فنی و مالی سرمایه گذاران (مطابق ماده هفتم این دستورالعمل) با واحد های اجرایی خواهد بود و قراردادها در سربرج واحد های اجرایی و با رعایت مفاد این دستورالعمل نافذ خواهد گردید.

تبصره ۲: اسناد فرادستی و بخشنامه های مرتبط با پروژه مورد مشارکت می بایست به طور کامل رعایت گردد.

تبصره ۳: واحد های اجرایی میبایست کلیه مجوزهای قانونی مورد نیاز جهت اجرای پروژه را از مبادی ذیربط اخذ نماید.

تبصره ۴: برای آن دسته از پروژه هایی که چند سازمان تخصصی شهرداری تهران و یا معاونتهای ستادی به نوعی بعنوان ذینفع پروژه میباشند، کلیه مجوزات لازم از ایشان می بایست توسط واحد های اجرایی قبلاً اخذ و در صورت نیاز به انجام هرگونه تعهدی در آتی توسط ذینفعان مذکور، موضوع طی توافقات مکتوب فی مابین سرمایه پذیر و آن ذینفعان طرح و تعیین شود.

ماده چهاردهم: نحوه اقدام، گردش کار و اطلاع رسانی

رعایت موارد ذیل توسط واحد های اجرایی جزو پیش نیازهای اساسی و الزامی این دستورالعمل خواهد بود:

الف- برگزاری جلسه و تنظیم صورتجلسه کمیسیون اجرایی طرح (اطلاع رسانی مکتوب به سازمان سرمایه گذاری و تأیید نماینده سازمان الزامیست).

تبصره ۱: کمیسیون اجرایی فراخوان پروژه های مشارکتی کمیسیونی است که وظیفه ی آن انجام کلیه امور مربوط به شناسایی، تعریف و تأیید طرح مشارکت، اخذ و تأیید مدارک و مستندات لازم پرونده طرح، برگزاری فراخوان، انتخاب سرمایه گذار، تنظیم و امضاء قرارداد (بالاترین مقام واحد اجرایی) و سپس نظارت بر اجرای قرارداد است که اعضای آن به شرح ذیل می باشند:

- بالاترین مقام واحد اجرایی (رئیس کمیسیون)
- نماینده معاونت تخصصی مرتبط (مدعو)
- نماینده سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی شهرداری تهران (ناظر)
- معاون تخصصی مربوطه واحد اجرایی بنا به ماهیت پروژه (نائب رئیس کمیسیون)
- معاون مالی و اقتصادی واحد اجرایی (عضو کمیسیون)
- مدیر سرمایه گذاری و مشارکتهای واحد اجرایی (دبیر کمیسیون)
- رئیس اداره املاک واحد اجرایی (عضو کمیسیون)
- رئیس اداره حقوقی واحد اجرایی (عضو کمیسیون)
- سایر معاونین، مدیران و کارشناسان واحد اجرایی به تشخیص بالاترین مقام اجرایی به عنوان مدعو.

ب- اخذ نظریه کارشناسان رسمی دادگستری بمنظور ارزش گذاری آورده های طرفین مشارکت و سرمایه گذاری و محاسبه ارزش ریالی قرارداد.

ج- اعتبار سنجی و احراز صلاحیتهای عمومی، فنی و مالی سرمایه گذاران.

د- واحد های اجرایی موظفند قبل از طی تشریفات قانونی مشارکت، اطلاع رسانی لازم به سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی را انجام و نسخه نهایی آگهی فراخوان مربوطه را جهت انتشار همزمان در سایت سازمان سرمایه گذاری به صورت مکتوب ارسال نمایند.

تبصره ۲: واحد های اجرایی موظفند در پایان هر ماه گزارش انعقاد و روند پیشرفت قراردادهای تفویض اختیاری صورت پذیرفته را مطابق جدول پیوست شماره ۲ تکمیل و به سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی ارسال نمایند.

ماده پانزدهم: نحوه انتخاب طرف خصوصی

نحوه انتخاب طرف خصوصی (سرمایه گذار) جهت مشارکت بر روی املاک (یا اموال منقول و یا غیرمنقول) شهرداری، براساس فراخوان عمومی صورت می پذیرد.

الف- عملیات اجرایی فراخوان عمومی

واحد های اجرایی مسئولیت انجام اقدامات اجرایی مرتبط با برگزاری فراخوان، رعایت تشریفات قانونی آن و سایر امور مربوط به تشکیل جلسات و تنظیم صورتجلسات، اعلام و نگهداری صورتجلسات و مصوبات، حفظ ایمن مستندات و محتویات پاکات (الف) و (ب)، اطلاع رسانی در خصوص کلیه مراحل مرتبط با فراخوان به سازمان بازرسی کل کشور و سایر نهادهای تابعه شهرداری تهران، متناسب با پیشنهاد طرح از سوی هر کدام از نهادها را به عهده دارند.

تبصره ۱: فرایند برگزاری فراخوان عمومی و تشکیل جلسات کمیسیون اجرایی فراخوان و همچنین دعوت از افراد متخصص به عنوان مدعو به شرح مندرج در آیین نامه معاملات و دستور العمل برگزاری فراخوان سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی با حضور نهادهای نظارتی واحد اجرایی (بازرسی و حراست) می باشد.

پس از تهیه و تکمیل پرونده طرح (طرحی که همراه با مطالعات جامع و کامل فنی و اقتصادی باشد)، تهیه آگهی و اسناد فراخوان و چاپ آگهی در روزنامه های داخلی و خارجی وفق آیین نامه معاملات و دستور العمل برگزاری فراخوان سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی، واحد های اجرایی طرح مذکور را به منظور درج در وب سایت سازمان سرمایه گذاری ارسال خواهند نمود.

مدارک فراخوان ۲ هفته پیش از چاپ آگهی می بایست برای سازمان بازرسی کل کشور ارسال گردد و متن آگهی فراخوان وفق شرایط مندرج در آیین نامه معاملات و دستور العمل برگزاری فراخوان سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی تهیه و تنظیم گردد و به تأیید اعضای کمیسیون اجرایی فراخوان واحد های اجرایی برسد.

تبصره ۲: متن آگهی در شرایطی باید شامل اطلاعات ضروری طرح، محل توزیع پاکت ها و هزینه خرید اسناد فراخوان، سپرده شرکت در فراخوان برای هر طرح، (ساعت، روز، تاریخ (خرید اسناد فراخوان طرح، عودت پاکت ها، جلسه بازگشایی پاکت ها) باشد.

از تاریخ چاپ آگهی فراخوان، به مدت ۷ روز کاری دبیرخانه کمیسیون در قبال ارائه اصل فیش واریزی مربوط به خرید اسناد فراخوان و همچنین مدارک شناسایی معتبر از سوی سرمایه گذاران ضمن رویت و اخذ کپی از آن ها، اسناد فراخوان را به متقاضیان تحویل می دهد. مهلت عودت اسناد فراخوان از سوی متقاضیان ۱۰ روز کاری از تاریخ اتمام مدت خرید اسناد فراخوان از واحد های اجرایی می باشد.

تبصره ۳: به علت جلوگیری از اتلاف زمان در برگزاری فراخوان عمومی، پاکت های الف و ب همزمان با هم تحویل متقاضیان می گردد و ۷ روز کاری زمان خرید اسناد فراخوان و مدت ۱۰ روز کاری (پایان روز دهم و در طول ساعات مشخص) جهت عودت پاکت ها در نظر گرفته شده است.

تبصره ۴: زمان های مورد اشاره فوق الذکر با تشخیص کمیسیون اجرایی فراخوان و تأیید بالاترین مقام واحد اجرایی قابل افزایش است.

تبصره ۵: در صورت چاپ آگهی در روزنامه های خارج از کشور، مدت زمان پذیرش پیشنهادها به ۶۰ روز کاری افزایش می یابد.

ب- اسناد فراخوان

پاکت الف محتوی متن آگهی فراخوان دعوت به مشارکت، توضیحات در خصوص نحوه ارائه پیشنهاد، پاکت های پیشنهاد و نحوه تعیین برنده، چک لیست مدارک مورد نیاز جهت ارائه به منظور مشارکت (پاکت الف)، فرم مشخصات سرمایه گذار، معرفی اجمالی طرح، مشخصات فنی و اجرایی پایه، پیش نویس قرارداد متناسب با هر طرح، سایر موارد حسب ضرورت بنا به تشخیص کمیسیون اجرایی فراخوان، مدارک و رزومه درخواستی در آگهی فراخوان یا شرایط خصوصی.

اصل فیش های واریزی خرید اسناد فراخوان و اصل فیش های واریزی یا ضمانت نامه بانکی سپرده شرکت در فراخوان، درون پاکت الف قرار داده می شود.

تبصره ۱: در صورت عدم وجود فیش واریزی یا ضمانت نامه بانکی سپرده شرکت در فراخوان طرح در پاکت الف، به هیچ عنوان پاکت الف بررسی نخواهد شد و پاکت ب بازگشایی نخواهد گردید.

محتویات پاکت ب شامل فرم پیشنهاد قدرالسهم در فراخوان مشارکت مدنی یا فرم پیشنهاد دوره بهره برداری در فراخوان BOT یا فرم پیشنهاد دوره بهره برداری و اجاره بهای سالیانه در فراخوان BOLT و سایر فرم های پیشنهاد به تناسب نوع قرارداد می باشد.

تبصره ۲: دبیرخانه کمیسیون اجرایی فراخوان (واحد سرمایه گذاری و مشارکتهای واحد اجرایی) موظف است یک نسخه از کلیه محتویات پاکت های الف و ب را پیش از تحویل به متقاضیان به عنوان سابقه در مستندات مربوطه در دبیرخانه کمیسیون حفظ و نگهداری نماید.

تبصره ۳: متقاضیان می بایست پاکت الف و ب را با امضا و مهر در مهلت مقرر در دبیرخانه واحد های اجرایی ثبت نموده و رسید آن را اخذ نمایند. دبیرخانه مرکزی واحد های اجرایی موظف است بلافاصله پاکت های لاک و مهر شده را به واحد حراست واحد های اجرایی تحویل دهند. پاکت های الف و ب تا روز بازگشایی پاکت ها و انتخاب برنده فراخوان نزد واحد حراست باقی می ماند.

پ- نحوه انتخاب سرمایه گذاران پاکت الف

در نخستین جلسه بازگشایی پاکت ها، دبیر کمیسیون ضمن دریافت کلیه پاکت ها از نماینده حراست واحد های اجرایی، اقدام به بازگشایی پاکت الف هر یک از متقاضیان طرح موردنظر می نماید. اصل فیش واریزی یا ضمانت نامه بانکی سپرده شرکت در فراخوان که در پاکت الف موجود می باشد باید پس از تأیید معاون مالی و اقتصادی واحد های اجرایی به رویت کلیه اعضای کمیسیون برسد و در نهایت تحویل معاونت مالی و اقتصادی واحد های اجرایی گردد.

تبصره ۱: با تأیید فیش سپرده شرکت در فراخوان، دبیر کمیسیون واحد های اجرایی اقدام به بررسی سایر مدارک موجود در پاکت الف مربوط به متقاضیان نموده و محتویات پاکت الف را به رویت کلیه اعضای کمیسیون می رساند.

به منظور بررسی صلاحیت های عمومی (حقوقی، بازرسی و حراست)، مالی و فنی واحد های اجرایی، دبیر کمیسیون با ارسال نامه ای به پیوست مدارک و مستندات ارائه شده در پاکت الف مربوط به هر متقاضی، به معاونت مالی و اقتصادی (جهت بررسی صلاحیت مالی)، معاونت تخصصی مربوطه (جهت بررسی صلاحیت فنی)، مدیریت حقوقی و امور قراردادهای واحد های اجرایی و مدیریت بازرسی و مدیریت حراست نسبت به اخذ تایید صلاحیت های متقاضیان اقدام می نماید. واحدهای مذکور (بعجز مدیریت بازرسی و مدیریت

حراست) نظر تخصصی خود را در خصوص سرمایه گذاران و اولویت بندی آنان به صورت کتبی به کمیسیون اجرایی فراخوان واحد های اجرایی ارائه می دهند.

تبصره ۲: واحدهای فوق، بنا به صلاحدید مسئولین هر واحد، می توانند کمیته ای از میان همکاران داخلی و یا افراد متخصص خارج از واحد های اجرایی جهت بررسی و تعیین صلاحیت و الویت بندی متقاضیان تشکیل دهند.

تبصره ۳: بررسی صلاحیت های مالی، فنی و عمومی می بایست از طریق مراجعه به شیوه نامه ارزیابی توان و اهلیت اقتصادی سرمایه گذاران و متقاضیان مشارکت ابلاغی توسط سازمان انجام شود.

دبیر کمیسیون با اخذ نظرات واحدهای مذکور، نسبت به ارسال دعوتنامه کتبی حضور در جلسه بررسی صلاحیت ها و بازگشایی پاکت ب هر یک از متقاضیان طرح های مورد نظر برای اعضای کمیسیون و کلیه اشخاص عودت دهنده پاکت الف یا نماینده تام الاختیار ایشان، نماینده سازمان بازرسی کل کشور اقدام می نماید.

تبصره ۴: نماینده سرمایه گذاران متقاضی عودت دهنده پاکت ها در جلسه بازگشایی پاکت ب می بایست جهت شرکت در جلسه بازگشایی پاکت ب معرفی نامه مکتوب ارائه نماید.

تبصره ۵: حضور نماینده سازمان در جلسه بازگشایی پاکت الزامی می باشد. در جلسه بازگشایی پاکت ب، اعضای کمیسیون با دریافت نظر واحدهای مذکور از دبیر کمیسیون، در خصوص صلاحیت هر یک از متقاضیان اظهار نظر می نمایند و در صورتی که صلاحیت هر یک از پیشنهاد دهندگان مورد قبول حداقل نصف بعلاوه یک نفر از اعضای کمیسیون واقع شود. دبیر کمیسیون از متقاضی دعوت ورود به جلسه نموده و پاکت ب شخص مورد نظر در حضور وی بازگشایی می شود.

محتویات پاکت ب توسط دبیر کمیسیون قرائت شده و به رویت و امضاء کلیه اعضای کمیسیون حاضر در جلسه می رسد.

ت- نحوه انتخاب برنده نهایی (منتخب پاکت ب)

پس از تعیین برنده نهایی فراخوان و تایید بالاترین مقام واحد اجرایی، مراتب جهت تنظیم قرارداد به مدیریت حقوقی و امور قراردادهای واحد های اجرایی ابلاغ خواهد شد.

تعداد دفعات مجاز برگزاری فراخوان عمومی، ۲ نوبت برای هر طرح می باشد. در صورت عدم انتخاب سرمایه گذار توسط کمیسیون یا عدم وصول پیشنهاد ظرف مدت مقرر تصمیم نسبت به تمدید فراخوان بر اساس گزارش توجیهی کمیسیون اجرایی فراخوان از اختیارات بالاترین مقام واحد اجرایی و تصمیم گیری در خصوص برگزاری فراخوان محدود و یا ترک تشریفات فراخوان بنا به گزارش توجیهی کمیسیون اجرایی فراخوان از اختیارات بالاترین مقام واحد اجرایی می باشد.

چنانچه برنده فراخوان ظرف مدت ۷ روز کاری از تاریخ ابلاغ نتیجه به استثنای ایام تعطیل رسمی به هر دلیل از مشارکت انصراف دهد یا مقدمات انعقاد قرارداد را که از سوی واحد های اجرایی به ایشان اعلام گردیده انجام ندهد واحد های اجرایی مخیر به ضبط سپرده شرکت در فراخوان وی اقدام نموده و مراتب بلافاصله به برنده دوم اعلام می شود این رويه در مورد برنده دوم و سوم نیز مصداق می یابد.

تبصره ۱: رجوع به برنده دوم (یا سوم) به شرطی میسر است که تفاوت بهای پیشنهادی او با نفر اول (یا دوم) از مبلغ سپرده بیشتر نباشد در غیر این صورت رجوع به برنده دوم (یا سوم) بنا به تشخیص واحد اجرایی خواهد بود.

ث- فراخوان محدود

برگزاری فراخوان محدود، از اختیارات بالاترین مقام واحد اجرایی می باشد به طوریکه معاونت های ذیربط نسبت به معرفی و پیشنهاد سرمایه گذاران توانمند (توانایی مالی، فنی و مدیریتی سرمایه گذار باید متناسب با حجم پروژه باشد) بر اساس سوابق و مستندات مکفی به کمیسیون اجرایی فراخوان اقدام می نماید. کمیسیون اجرایی فراخوان موظف به بررسی و تایید لیست پیشنهادی می باشد و انتخاب و دعوت هریک از سرمایه گذاران باید مستند به سوابق و دلایل کافی باشد که همانند فراخوان عمومی توانمندی آنها باید به تأیید اعضای کمیسیون برسد.

تبصره ۱: حداقل تعداد سرمایه گذاران پیشنهادی جهت برگزاری فراخوان محدود، پنج سرمایه گذار (حقیقی و حقوقی) می باشد.

دبیرخانه کمیسیون پس از تعیین سرمایه گذاران منتخب موضوع ماده فوق، نسبت به دعوت کتبی از آنها اقدام می کند، پاکت های الف و ب را در اختیار سرمایه گذاران قرار می دهد.

تبصره ۲: در فراخوان محدود، بابت دریافت اسناد فراخوان از متقاضیان مبلغی دریافت نمی شود.

تبصره ۳: فرآیند و تشریفات اخذ و نگهداری پاکت ها و نحوه بررسی صلاحیت ها و ارزیابی سرمایه گذاران و انتخاب سرمایه گذار منتخب در فراخوان محدود، همانند فراخوان عمومی می باشد.

ح- فراخوان شناسایی سرمایه گذار

برگزاری فراخوان شناسایی سرمایه گذار با دریافت مدارک و مستندات درخواست شده از سرمایه گذاران و ارائه فیش واریزی یا ضمانت نامه بانکی سپرده شرکت در فراخوان در متن آگهی فراخوان چاپ شده در روزنامه (ها) وفق آئین نامه معاملات و دستور العمل برگزاری فراخوان سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی می باشد.

تبصره ۱: پس از مشخص شدن برنده های فراخوان و تأیید صلاحیت آنها مطابق شرایط فراخوان های محدود اقدام خواهد شد.

تبصره ۲: در فراخوان شناسایی سرمایه گذار، بابت دریافت اسناد فراخوان از متقاضیان هزینه ای دریافت نخواهد گردید.

تبصره ۳: فرآیند و تشریفات اخذ و نگهداری پاکت ها و نحوه بررسی صلاحیت ها و ارزیابی سرمایه گذاران و انتخاب سرمایه گذار منتخب در فراخوان شناسایی سرمایه گذار، همانند فراخوان عمومی و محدود می باشد.

کلیه افراد متقاضی سرمایه گذاری می توانند درخواست کتبی خود را به واحد های اجرایی ارائه نموده و یا از سوی واحد پیشنهاد دهنده طرح معرفی شوند.

خ- میزان سپرده شرکت در فراخوان

میزان سپرده شرکت در فراخوان به شرح جدول ذیل اخذ می گردد.

سپرده شرکت در فراخوان	معاملات متوسط واحد اجرایی	ردیف
۵ در صد	تا ۱۰ برابر معاملات متوسط واحد اجرایی	۱
۲ در صد	از ۱۰ تا ۱۰۰ برابر معاملات متوسط واحد اجرایی	۲
۱ در صد	از ۱۰۰ تا ۱۰۰۰ برابر معاملات متوسط واحد اجرایی	۳
۰/۵ در صد	مازاد بر ۱۰۰۰ برابر معاملات متوسط واحد اجرایی	۴

تبصره ۱: مبلغ فیش خرید اسناد فراخوان در هر سال با تشخیص اعضای کمیسیون اجرایی فراخوان واحد اجرایی تعیین می گردد.

بخش سوم: دستورالعمل اجرایی تعریف انواع پروژه های قابل مشارکت

ماده شانزدهم: قرارداد مشارکت عمومی-خصوصی

قرارداد مشارکت عمومی-خصوصی (PPP) عبارتی با معنای گسترده است که می تواند طیفی از یک فرم و شکل ساده قرارداد کوتاه مدت واگذاری مدیریت بهره برداری تا یک قرارداد بلند مدت شامل تامین منابع مالی، برنامه ریزی، ساخت، عملیات و اجرا، بهره برداری، نگهداری و ... را در بر گیرد.

قرارداد مشارکت عمومی-خصوصی قراردادی است بین طرف عمومی و طرف خصوصی که در چارچوب قوانین و مقررات منعقد شده و در آن «نوع، روش و موضوع مشارکت»، «مشخصات دقیق سطح کمی و کیفی خدمات»، «مسئولیت ها و تعهدات طرفین»، «زمان بندی»، «تضمین ایفای تعهدات طرفین» و «نحوه حل و فصل اختلافات طرفین» و سایر شرایط لازم تعیین می شود.

در واقع، مشارکت عمومی-خصوصی سازوکاری است که در آن طرف عمومی به منظور تولید ثروت یا تامین کالا و خدمات یا هر دو از ظرفیت های طرف خصوصی استفاده می نماید. در این سازوکار طرف خصوصی مسئولیت سرمایه گذاری یا ارائه کالا و خدمات یا هر دو این وظایف را به عهده دارد و حسب مورد تمام یا بخشی از وظایف و مسئولیت های تامین این خدمات مانند پدیدآوری، طراحی، ساخت، تجهیز، نوسازی، بهره برداری و تعمیر و نگهداری را نیز می تواند به عهده بگیرد. در مقابل، طرف عمومی علاوه بر نظارت بر کمیت و کیفیت ارائه کالا و خدمات و سرمایه گذاری، نسبت به ارائه حمایت های لازم از طرف خصوصی اقدام می نماید.

انواع مشارکت عمومی-خصوصی مشتمل بر موارد ذیل می باشد:

۱- ساخت، بهره برداری و انتقال (BOT)

ساخت، بهره برداری و انتقال (BOT) ساز و کاری است که طرح های اقتصادی و زیربنایی با طرف عمومی/شهرداری ها توسط شرکت های سرمایه گذار خصوصی تامین مالی، اجرا و مورد بهره برداری قرار می گیرند. ترتیبات BOT ممکن است با تغییراتی مورد استفاده قرار گیرد که در این صورت عناوین دیگری بر آن اطلاق می شود که به شرح ذیل مورد اشاره قرار می گیرد. به طور کل، در این روش تامین سرمایه بر عهده بخش خصوصی و بهره برداری پروژه به بخش خصوصی واگذار می گردد ولی مالکیت طرح تماما برای بخش عمومی است. مدت زمان دوره بهره برداری در این نوع قرارداد باید حداقل به میزانی باشد که منافع حاصل از آن بتواند اصل و فرع سرمایه را از طریق سود جبران نماید.

۲- ساخت، بهره‌برداری، اجاره و انتقال (Built- Operate -Lease-Transfer) BOLT

در این روش شریک بخش خصوصی، طراحی، تامین مالی و ساخت یک پروژه زیرساختی را در زمین شریک بخش عمومی بر عهده می‌گیرد. شریک بخش خصوصی از تاسیسات ساخته شده برای مدت معینی تا پایان مدت اجاره زمین بهره‌برداری می‌کند. وقتی مدت اجاره نامه تمام می‌شود، دارایی‌ها به شریک بخش عمومی بازگردانده می‌شود..

۳- بازسازی، بهره‌برداری، اجاره و انتقال (Refurbish- Operate -Lease-Transfer) ROLT

در این روش سرمایه‌گذار یا شرکت پروژه متعهد می‌شود که طرح موجودی را بازسازی و برای مدت معینی بهره‌برداری کند. هزینه و عملیات بازسازی توسط سرمایه‌گذار انجام می‌شود و سپس طرح بازسازی شده در مدت مشخصی به طرف عمومی طرف قرارداد اجاره داده می‌شود. نهایتاً پس از انقضای مدت قرارداد به طرف عمومی طرف قرارداد یا موسسه دیگر منتقل می‌گردد.

۴- ساخت، اجاره و انتقال (Built-Lease-Transfer) BLT

در این روش طرح مورد نظر پس از ساخت، در مدت مشخصی به طرف عمومی طرف قرارداد اجاره داده می‌شود. اجاره‌بهایی که توسط سرمایه‌گذار دریافت می‌شود برای استهلاک اصل سرمایه و سود اختصاص پیدا می‌کند پس از سپری شدن مدت مذکور طرح توسط سرمایه‌گذار مجاناً به طرف عمومی طرف قرارداد یا موسسه دیگر تملیک می‌شود. به عبارت دیگر می‌توان گفت قراردادهای ساخت، اجاره و انتقال مالکیت یعنی احداث پروژه برای بخش عمومی، اجاره آن به بخش عمومی و سپس انتقال مالکیت پروژه به بخش عمومی می‌باشد.

۵- ساخت، مالکیت، بهره‌برداری (Build- Own – Operate) BOO

در این پروژه‌ها شریک بخش خصوصی، تامین مالی، ساخت، مالکیت و بهره‌برداری از زیرساخت را به صورت مادام‌العمر بر عهده گرفته و عوارض، اجاره‌ها و سایر مخارج و درآمدهای ناشی از اجرای پروژه را به منظور بازگرداندن سرمایه و سود جمع‌آوری می‌کند. در این نوع قراردادهای، طرف عمومی ممکن است بهره‌برداری و نگهداری پروژه را به یک دستگاه سومی محول نماید. منوط به آنکه تضمین لازم را به بخش خصوصی تامین‌کننده مخارج پروژه در خصوص متعهد بودن به اجرای قرارداد اقدام نماید.

۶- نوسازی، بهره‌برداری و مالکیت (Rehabilitate- Operate- Own) ROO

در این حالت قرارداد به منظور نوسازی یکی از پروژه‌های طرف عمومی که نیاز به نوسازی و پشتیبانی داشته باشد بین طرف عمومی و سرمایه‌گذار منعقد می‌شود. این نوسازی می‌تواند در ساختمان و ابنیه یا در ماشین‌آلات، دستگاهها، تجهیزات، ابزار و غیره باشد. پروژه توسط بخش خصوصی طرف قرارداد مورد بهره‌برداری قرار گرفته و سپس تملک می‌شود

۷- مدیریت بهره برداری و نگهداری (Operate-Maintain) O&M

طرف عمومی و طرف خصوصی یک توافقنامه بهره برداری و نگهداری امضا می کنند و طرف خصوصی مسئول بهره برداری و نگهداری از زیرساخت برای کسب منافع تجاری است. بر اساس این توافق طرف خصوصی مسئولیت کامل بهره برداری و نگهداری از زیرساخت را برعهده دارد اما ریسک سرمایه را تقبل نمی کند. هدف از این مدل بهبود کارایی عملیاتی و کیفیت زیر ساخت از طریق معرفی سرمایه گذار بخش خصوصی است.

۸- بازسازی، بهره برداری و واگذاری - ROT (Refurbish- Operate -Transfer)

در این روش سرمایه گذار یا شرکت پروژه متعهد می شود که طرح موجودی را بازسازی و برای مدت معینی بهره برداری کند. هزینه و عملیات بازسازی توسط سرمایه گذار انجام می شود و طرح بازسازی شده پس از انقضای مدت قرارداد به موسسه عمومی طرف قرارداد یا موسسه دیگر منتقل می گردد. این روش بیشتر در طرحهای ساختمانی استفاده می شود.

۹- بیع متقابل Buy Back

در این روش طرفین قرارداد توافق می کنند که بازگشت سرمایه سرمایه گذار از طریق بخشی از محصولات و یا خدمات تولید شده در نتیجه سرمایه گذاری تامین گردد.

تبصره ۱: تعریف یک پروژه بصورت جزئی از پروژه اصلی و تحت عنوان فاز نخست غیر مجاز میباشد .

تبصره ۲: پس از پایان موضوع قرارداد پروژه کلیه حقوق متعلقه از جمله حقوق بهره برداری از آن به شهرداری منتقل میشود.

تبصره ۳: پس از پایان مدت قرارداد، با توجه به نوع قرارداد، تجهیزات و مستحقات پروژه به صورت روزآمد شده با نظر کارشناسان رسمی دادگستری در مالکیت شهرداری باقی می ماند.

ماده هفدهم: قرارداد مشارکت مدنی

در قرارداد مشارکت مدنی ابتدا آورده های طرفین براساس سه مولفه زمین، عوارض و ساخت ارزیابی و سنجش شده و مقدار آورده های طرفین محاسبه می شود. سپس براساس همین آورده ها، سهم شرکت برای طرفین تعیین می شود. در روش سرمایه گذاری مشترک (Joint Venture-مشارکت مدنی) طرف عمومی لازم است مجوزها، زمین و سایر آورده های قابل ارزش گذاری را به عنوان آورده منظور نماید.

مهمترین نوع مشارکت مدنی غالباً در دو نوع به انجام می رسد: ملک از شهرداری و ملک از شریک .

الف- ملک از شهرداری

در این مدل، شهرداری در عرصه تحت تملک اش، طرحی (مسکونی، تجاری، اداری، ورزشی) را تعریف می نماید که در آن آورده های شهرداری مشتمل بر زمین و عوارض می باشد.

• آورده شهرداری در این قرارداد عبارت است از:

الف) ارزش زمینی که براساس نظریه کارشناس/کارشناسان رسمی دادگستری منتخب تقویم و اعلام می گردد.

ب) کلیه هزینه های مربوط به تغییر کاربری، صدور پروانه ساخت (به استثنای هزینه برکه ها و سازمان نظام مهندسی)، مازاد تراکم، پذیره و پایان کار و عوارض مربوط (به استثناء عوارض مربوط به آتش نشانی، آموزش و پرورش، و مواردی که جزء آورده سرمایه گذار ملحوظ می شود) محاسبه و اعلام گردید.

• آورده سرمایه گذار در این قرارداد که به اسناد فراخوان قید و مورد تایید و امضای وی قرار گرفته است شامل:

الف) هزینه انجام کلیه مطالعات اولیه (فاز صفر) و تهیه طرح های مقدماتی (فاز ۱) و طرح های اجرایی (فاز ۲) و نیز هزینه کلیه برکه های مورد نیاز جهت صدور پروانه ساخت اعم از برکه های سازه، معماری، تاسیسات برقی، تاسیسات مکانیکی، مجری، نظارت، سایر هزینه های سازمان نظام مهندسی ساختمان و صدور شناسنامه فنی

ب) هزینه ساخت و احداث کل مستحدثات موضوع قرارداد.

ج) هزینه بیمه، هزینه اخذ مجوز و تاییدیه های آتش نشانی، هزینه خرید و عملیاتی کردن شبکه ها و انشعاب های برق، آب، فاضلاب،

گاز، آتش نشانی، کابل کشی مخبرات و سایر امور زیر بنایی کل مستحدثات موضوع قرارداد

د) کلیه هزینه های نظارت بر حسن انجام فعالیت های کل قرارداد مربوط به عامل کنترل پروژه .

ب- ملک از سرمایه گذار

در این مدل مشارکت، با توجه به اینکه عرصه پروژه متعلق به سرمایه گذار می باشد، آورده طرفین به صورت ذیل محاسبه می گردد:

• آورده شهرداری در این قرارداد:

کلیه هزینه های مربوط به تغییر کاربری، صدور پروانه ساخت (به استثنای هزینه برکه ها و سازمان نظام مهندسی)، مازاد تراکم، پذیره و پایان کار و عوارض مربوط به آن می باشد.

• آورده سرمایه گذار در این قرارداد که مورد تایید و امضای وی قرار گرفته است، به شرح زیر می باشد:

الف) ارزش زمین که براساس نظریه کارشناس/کارشناسان رسمی دادگستری منتخب تقویم و اعلام می گردد.

ب) هزینه انجام کلیه مطالعات اولیه (فاز صفر) و تهیه طرح های مقدماتی (فاز ۱) و طرح های اجرایی (فاز ۲) و نیز هزینه کلیه برگه های مورد نیاز جهت صدور پروانه ساخت اعم از برگه های سازه، معماری، تاسیسات برقی، تاسیسات مکانیکی، مجری، نظارت، سایر هزینه های سازمان نظام مهندسی ساختمان و صدور شناسنامه فنی

ج) هزینه ساخت و احداث کل مستحدثات موضوع قرارداد.

د) هزینه بیمه، هزینه اخذ مجوز و تاییدیه های آتش نشانی، هزینه خرید و عملیاتی کردن شبکه ها و انشعاب های برق، آب، فاضلاب، گاز، آتش نشانی، کابل کشی مخبرات و سایر امور زیر بنایی کل مستحدثات موضوع قرارداد.

ه) کلیه هزینه های نظارت بر حسن انجام فعالیت های کل قرارداد مربوط به عامل کنترل پروژه.

نحوه تعیین سهم شرکت در مشارکت مدنی

پس از ارزیابی آورده های طرفین (ارزیابی باید توسط مراجع ذیصلاح از جمله هیات ارزیابی شهرداری یا هیات کارشناسی مرکب از کارشناسان رسمی دادگستری)، براساس فرمول زیر سهم شرکت هر طرف مشخص می شود:

$$\text{درصد سهم شرکت شریک} = \frac{\text{آورده شریک}}{\text{جمع آورده طرفین}}$$

$$\text{درصد سهم شرکت شهرداری} = \frac{\text{آورده شهرداری}}{\text{جمع آورده طرفین}}$$

ماده هجدهم: چارچوب همسان قرارداد های مشارکت برای انواع پروژه های مشارکتی از طریق وبسایت سازمان قابل دسترسی است.

ماده نوزدهم: این دستورالعمل مشتمل بر ۱۹ ماده و ۲۷ تبصره از تاریخ ابلاغ لازم الاجرا بوده و کلیه دستورالعمل های قبلی در همین ارتباط لغو می گردد. مفاد این دستورالعمل بعد از دوره شش ماهه قابل بازنگری می باشد لذا واحدهای اجرایی شهرداری تهران می توانند پیشنهادات اصلاحی خود را به سازمان ارائه تا در خصوص اصلاح دستورالعمل اتخاذ تصمیم گردد.

