

بناام خدا

طرح بررسی :

روش های سرمایه گذاری

B.O.O و B.L.T

انواع آن

و کاربرد آن در شهرداریها

داود ندیم

شهرداری تبریز

روش B.L.T یکی از روشهای سرمایه گذاری مشارکتی می باشد که مخفف Build, Leasing, Transfer (ساخت، اجاره، واگذاری) می باشد.

در این روش که ملک یا محل انجام سرمایه گذاری متعلق به شهرداری است، سرمایه گذار اقدام به احداث یا به گونه دیگری سرمایه گذاری می نماید، مدت معینی به عنوان طول دوران مشارکت تعریف میشود و اگر درآمدهای پروژه به حساب شهرداری واریز شود در این مدت مشارکت رقم مشخص و ثابتی را که مقدار آن در قرارداد پیش بینی شده است بعنوان اجاره از شهرداری دریافت می کند (دریافتی شهرداری ربطی به درآمد پروژه ندارد، پروژه چه سود دهد چه ضرر، سرمایه گذار این رقم اجاره را خواهد گرفت گرچه رقم مذکور عملاً از محل کارکرد پروژه پرداخت میشود ولی اگر درآمد پروژه کفاف ندهد طرف مقابل باید بقیه آن را تامین نماید) یا برعکس اگر درآمدهای پروژه به حساب سرمایه گذار واریز میشود، رقم مشخص و ثابتی از سوی سرمایه گذار به شهرداری پرداخت میشود. پس از پایان دوران مشارکت، کل پروژه به شهرداری تعلق خواهد گرفت و سرمایه گذار خلع ید خواهد شد.

تفاوت این روش با روش غیر مشارکتی " اجاره " در این است که روش اجاره ، مشارکتی نیست و عملیات ساخت هم ندارد و سرمایه گذار با منابع خویش اقدام به احداث یا ساخت در پروژه ننموده است ولی در روش B.L.T کل یا قسمتی از پروژه توسط (و با منابع) سرمایه گذار ساخته میشود.

تفاوت روش B.L.T با روش B.O.T در این است که در روش B.O.T سهم طرفین ، درصدی از درآمدهای پروژه است ، اگر پروژه درآمد داشته باشد مبالغ وصولی طرفین نیز وجود خواهد داشت و با افزایش یا کاهش درآمدهای پروژه مبلغ وصولی طرفین نیز افزایش یا کاهش خواهد داشت، ولی در روش B.L.T سهم طرفین ارتباطی به درآمد پروژه ندارد گرچه مغل تامین آن از محل درآمد پروژه است اما طرف مقابل، رقم ثابتی را تعهد مینماید و افزایش یا کاهش کارکرد پروژه تاثیری در رقم تعیین شده ندارد.

B.L.T هم مدلهای مختلفی می تواند داشته باشد.

B.L.T= کامل:

B.L.T= به شرط اموال منقول

B.L.T= به شرط قسمتی از اموال منقول

تذکر: هر پروژه‌ای نمی‌تواند به روش B.L.T اجراء شود.

چند نمونه پروژه که به روش B.L.T می‌تواند انجام شود:

- تراموا یا منوریل:

عرصه متعلق به شهرداری است، سرمایه گذار اقدام به مطالعات و احداث خط تراموا یا منوریل با تمامی تجهیزات می‌نماید و در طول دوران مشارکت، نگهداری و بهره برداری می‌نماید و درآمدهای پروژه را به حساب شهرداری واریز مینماید و جهت استهلاک سرمایه و سود خویش در طول دوران مشارکت، رقم مشخص (نه درصدی از سود یا درآمد پروژه) را بعنوان اجاره از شهرداری دریافت می‌نماید. نهایتاً کل پروژه را به شهرداری تحویل داده و تسویه حساب می‌نماید.

- کارت بلیط الکترونیکی اتوبوسرانی

یک شرکت با منابع مالی خویش کل اتوبوسهای شهرداری را به سیستم کارت بلیط الکترونیک مجهز مینماید و درآمد حاصله به حساب شهرداری واریز میشود و شرکت مذکور مبلغ ثابتی را در طول دوران مشارکت در هر ماه از شهرداری دریافت مینماید. این پروژه به روش B.O.T یا برخی دیگر از مدل‌های مشارکت هم قابل اجراست.

- رستورانها و کافی شاپها و سالن های ورزشی و کلا پرووه هایی که امکان کنترل درآمدهای روزانه آن با مشکلاتی همراه باشد بهتر است با روش B.L.T اجرا شود.

- تفاوت ها و تشابه های دو روش B.L.T و B.O.T :

- در B.O.T در طول دوران مشارکت، سهم الشرکه طرف مشارکت یا سرمایه گذار درصدی از درآمد پروژه است. اگر درآمدی تحقق یابد ، سهم الشرکه ای نیز تحقق خواهد یافت. در این روش قسمت عمده ریسک در طرف سرمایه گذار است.

- در B.L.T در طول دوران مشارکت، سرمایه گذار با درآمد پروژه کاری ندارد بلکه رقمی را بابت اجاره سرمایه خویش دریافت می نماید. در این روش کمترین ریسک مالی در طرف سرمایه گذار است.

Nadimiran.ir

- روش B.O.O و انواع آن :

B.O.O یک روش سرمایه گذاری مشارکتی است که مخفف Operate .Own.Build (ساخت- بهره برداری- مالکیت) می باشد براساس این روش ، شهرداری طرحی را در یکی از املاک خود تعریف می نماید و شریک اقدام به ساخت آن می نماید و در طول دوران مشارکت قسمتی از درآمدها به شهرداری تعلق خواهد گرفت پس از اتمام دوران مشارکت همه پروژه اعم از زمین، اموال منقول و غیرمنقول به شریک تعلق خواهد گرفت و شهرداری پروژه را ترک خواهد کرد.

روش B.O.O می تواند به مدل های مختلف اجرایی شود.

B.O.O کامل: در این مدل پس از اتمام دوران مشارکت همه چیز (کل پروژه اعم از زمین، اعیانی، تجهیزات) ۱۰۰٪ به شریک واگذار می شود و شهرداری خلع ید میشود.

B.O.O به شرط اموال منقول: در پایان دوران مشارکت، قسمتی از اموال منقول به شهرداری تعلق گرفته و اموال غیرمنقول از جمله زمین به شریک تعلق می گیرد.

B.O.O به شرط قسمتی از پروژه: در پایان مشارکت، قسمتی از پروژه (اعم از عرصه و اعیان) به شهرداری و قسمت دیگر به شریک واگذار میشود.

B.O.O می تواند به مدل های مختلف دیگری کار شود که بسته به توافق طرفین و رعایت ساختار اصلی آن می باشد.

تذکر: هر پروژه ای نمی تواند در قالب B.O.O باشد بطور مثال پروژه هایی از قبیل: هتل پهار- پنج و هفت ستاره در قالب B.O.O می تواند عملیاتی شود.

نکته: چون در B.O.O مالکیت به شریک واگذار خواهد شد فلذا پروژه بایستی در محلی انجام شود که امکان واگذاری مالکیت وجود داشته باشد.

- روشهای ترکیبی مشارکتی :

در هر پروژه ای میشود دو الی چند روش از روشهای مشارکت را بکار برد که به آن روش ترکیبی میگویند.

مثال:

در یک پروژه ای، عرصه و عوارض از شهرداری و ساخت مجتمع پارکینگ مکانیزه و مجتمع تجاری و خدماتی جنبی آن از سرمایه گذار است مقرر شده است در ازای آورده سرمایه گذار به شرح زیر از همان پروژه عمل شود:

- سه سال درآمدهای پارکینگ مکانیزه (B.O.T)
- دو سال درآمد اجاره چند واحد خدماتی (B.L.T)
- واگذاری امتیاز سرقفل یک باب تجاری (مشارکت مدنی)
- پرداخت مبلغی نقد (نقدی)
- واگذاری یک باب آپارتمان مسکونی در محل دیگری غیر از محل این پروژه (تهارتری و غیر مشارکتی).

همانطور که ملاحظه میشود در مثال فوق از سه روش مشارکتی و یک روش نقدی و یک روش تهاتری غیر مشارکتی استفاده شده است.