

شیوه نامه امور سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری

ماده ۱. تعاریف و مفاهیم

الف. شیوه نامه سرمایه گذاری

مقرراتی که بمنظور تفسیر و بیان نحوه اجرا و نظارت بر حسن اجراء و تنظیم امور داخلی جریان سرمایه گذاری و مشارکت ابلاغ می شود.

ب. سرمایه

عبارت است از انواع منابع اعم از نقدی و غیرنقدی و منقول و غیر منقول به شرح ذیل که توسط سرمایه گذار یا مشارکت کننده و شهرداری تامین و اظهار می شود:

۱. منابع نقدی بصورت وجوه نقد از طرق مختلف از جمله نظام بانکی وسایر مؤسسات مالی اعتباری مورد تأیید و تسهیلات و اعتبارات و منابع نوین مالی که توسط طرفین مشارکت کننده به جریان سرمایه گذاری تزریق یا تعهد می شود.

۲. منابع غیرنقدی ، اموال منقول و غیرمنقول از جمله : ماشین آلات ، تجهیزات، زمین ، ابنیه ، ابزار و ادوات ، قطعات یدکی ، مواد اولیه ، دانش فنی ، خدمات تخصصی و مدیریت را شامل می شود.

۳. سود سهام و سهام قابل انتقال شرکتها و مؤسسات مورد تأیید

۴. سایر منابع اعم از هدایا و هبه .

۵. شهرداری می تواند عوارض و هزینه های صدور پروانه ساختمانی ، امتیازات و سایر مطالبات ، تجهیزات و ابنیه و زمین و املاک اختصاصی خود را در انواع روشهای سرمایه گذاری و مشارکتی به عنوان آورده خویش منظور نماید..

ج. سرمایه گذار یا مشارکت کننده یا طرف مشارکت یا شریک

عبارتست از شخص حقیقی یا حقوقی ، اعم از دولتی و غیردولتی ، ایرانی و خارجی که با اطلاع از توانایی و امکانات خود و شهرداری ، در چارچوب مقررات و توافقات و قراردادهای منعقد به سرمایه گذاری و مشارکت اقدام می نماید.

تبصره . منظور از سرمایه گذار یا مشارکت کننده خارجی ، اشخاص حقیقی و حقوقی هستند که براساس قوانین جاری کشور جمهوری اسلامی ایران ، حضور و ورود منابع مالی آنان مجاز شمرده شده و می توانند در امر سرمایه گذاری در ایران فعالیت نمایند. بدیهی است که سرمایه گذاران خارجی باید مجوز ماده ۶ قانون تشویق و حمایت از سرمایه گذاری خارجی را اخذ و ارائه نمایند.

د: واحد سرمایه گذاری و مشارکت

جایگاه سازمانی مصوب در ساختار شهرداری که حسب وظایف تعریف شده در چارچوب این شیوه نامه ، مسئولیت جذب و هدایت سرمایه گذاران یا مشارکت کنندگان برای پیشبرد اهداف و سیاستها و همچنین پیگیری و هدایت روند امور مذکور را عهده دار می باشد.

این جایگاه میتواند در شهرداریهای مراکز استانها بصورت معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری یا سازمان یا شرکت و یا تلفیقی از آنها در سایر شهرداریها بصورت مدیریت یا واحد سرمایه گذاری باشد.

ه: هیات عالی سرمایه گذاری

مرجع سیاستگذاری و تصمیم گیری و تصویب در امر سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری که در این شیوه نامه به اختصار هیات عالی گفته میشود.

و: کمیسیون کارشناسی سرمایه‌گذاری

کمیسیونی که مسئولیت بررسی کارشناسی طرحها و پروژه های سرمایه‌گذاری را به عهده دارد ، و در این شیوه نامه اختصاراً "کمیسیون " نامیده می شود .

ز: فراخوان

۱. **تعریف فراخوان عمومی:** عبارت است از اعلان عمومی جهت شناسایی و جذب سرمایه گذاران و علاقمندان به سرمایه گذاری در روزنامه ها یا رسانه های گروهی و ارباب جمعی یا سایر طرق به ترتیبی که در این شیوه نامه مشخص میگردد.

۲. **تعریف فراخوان محدود:** عبارت است از دعوت محدود از سرمایه گذاران و علاقمندان به سرمایه گذاری از طریق ارسال دعوت نامه کتبی یا سایر طرق به ترتیبی که در این شیوه نامه مشخص میگردد.

۳. **تعریف ترک تشریفات فراخوان:** عبارت است از انتخاب مستقیم سرمایه گذاران و علاقمندان به سرمایه گذاری و مشارکت ، بدون انجام فراخوان و یا پذیرش مستقیم تقاضاهای سرمایه گذاری و مشارکت به ترتیبی که در این شیوه نامه مشخص میگردد.

۴. انواع فراخوان:

- فراخوان های عمومی یا محدود به دو شکل زیر برگزار میگردد:

- با اعلام درصد پایه

در این روش ، بعد از ارزیابی آورده های طرفین فرضی ، نسبت به تعیین سهم الشرکه طرفین فرضی اقدام مینمایند . یکی از سهم الشرکه ها را بعنوان درصد پایه در فراخوان اعلام مینمایند . چنانچه سهم الشرکه شهرداری بعنوان درصد پایه در فراخوان اعلام شود بعد از بازگشایی پاکت های الف و احراز توانمندی مالی شرکت کنندگان نسبت به بازگشایی پاکت های ب که حاوی درصد پیشنهادی شرکت کنندگان است اقدام میشود و شرکت ننده ای که بیشترین درصد را به نفع شهرداری اعلام نماید بعنوان شخص برنده برگزیده و اعلام میشود . اگر سهم الشرکه شهرداری بعنوان درصد پایه اعلام شود شخصی که بیشترین درصد را پیشنهاد نماید بعنوان برنده اعلام میشود و برعکس اگر سهم الشرکه طرف مشارکت فرضی بعنوان درصد مشارکت اعلام شود شخصی که کمترین درصد را اعلام نماید بعنوان برنده فراخوان انتخاب میشود البته با لحاظ سایر شرایط در پاکت الف .

- بدون اعلام درصد پایه

این نوع از فراخوان به دو شکل قابل انجام است:

۱- بدون اعلام درصد پایه و درخواست پیشنهاد درصد مشارکت از سوی شرکت کنندگان.

در این روش کلیات طرح و پروژه با اطلاعات فرضی اولیه از سطح و سطوح و زیربناها و کاربریها به فراخوان گذاشته میشود و بدون اعلام درصد پایه ، از متقاضیان درخواست میشود که خودشان محاسبات لازم را انجام داده و درصد سهم الشرکه برای طرفین اعلام نمایند .

۲- بدون اعلام درصد پایه و درخواست اعلام توانمندی ها و یا طرح و یا تلفیقی از آنها از سوی شرکت کنندگان.

در این روش ، نه از سوی شهرداری و نه از سوی شرکت کنندگان ، درصد پایه یا محاسبات اعلام نمیشود بلکه صرفاً شناسایی بهترین طرح و شناخت مناسب ترین شریک مطرح میباشد .

شهرداری کلیات پروژه را طی فراخوانی اعلام مینماید و شرکت کنندگان با ارائه مدارک و اسناد لازم اولاً نسبت به اثبات توانمندی خویش برای انجام پروژه حاضر اقدام مینمایند ثانیاً طرح مورد نظر خود را ارائه مینمایند و شهرداری بابررسی لازم نسبت به انتخاب شریک اقدام مینماید و سپس با همان شریک مشترکاً اقدام به ارزیابی آورده ها و تعیین سهم الشرکه ها مینمایند.

تبصره: فراخوان هایی که صرفاً برای انتخاب طرح میباشد جزو روشهای انتخاب سرمایه گذار یا فراخوان سرمایه گذاری تلقی نمیشود.

ماده ۲. اهداف شیوه نامه

۱. استقرار نظام یکپارچه و سامان یافته امور سرمایه گذاری و مشارکت.
۲. فراهم آوردن زمینه و بستر مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی در امور مربوط به شهرداری و اشاعه فرهنگ مشارکت در توسعه شهر و فرهنگ شهرنشینی.
۳. تلاش در جهت افزایش ضریب اطمینان و امنیت برای سرمایه گذاران و جذب سرمایه های مردمی.
۴. به کارگیری و بهره مندی از فکر و اندیشه و سرمایه اشخاص حقیقی و حقوقی در امر سرمایه گذاری .
۵. شفاف سازی ، تسهیل و روان سازی فعالیتهای مربوط به امور سرمایه گذاری و مشارکت .
۶. اعمال مدیریت راهبردی و هدفمند در امر سرمایه گذاری و مشارکت.
۷. فراهم آوردن الگوی کارآمد در تامین منابع مالی پایدار برای شهرداری.
۸. تلاش جهت افزایش سرانه های عمومی و خدماتی از طریق سرمایه گذاری و مشارکت .
۹. ایجاد اعتدال در توزیع خدمات از طریق سرمایه گذاری و مشارکت در راستای رشد و توسعه متوازن شهر.

ماده ۳. زمینه های سرمایه گذاری و مشارکت

۱. سرمایه گذاری و مشارکت در مسکن ارزان قیمت ، تجاری ، مسکونی ، صنعتی ، خدماتی ، اداری ، فرهنگی ، گردشگری ، ورزشی و.. با اولویت بافت های فرسوده و سکونت گاههای غیر رسمی و همچنین مطالعه ، طراحی و اجرای پروژه های مذکور.
۲. ایجاد و احداث تجهیزات و تاسیسات شهری .
۳. احداث ، نگهداری و توسعه فضاهای سبز.
۴. احداث شهرسازی و سایر کاربریهای خدماتی مورد نیاز.
۵. احداث سالنهای ورزشی .
۶. احداث لونا پارک در تفرجگاهها ، پارکها و فضاهای سبز و سایر محلهای مورد نیاز.
۷. احداث و بهره برداری از کارخانجات و کارگاههای تولید مصالح و تجهیزات ساختمانی و بهره برداری از نمایشگاهها.
۸. احداث و بهره برداری از سامانه های حمل و نقل عمومی بار و مسافر درون شهری و برون شهری .
۹. مطالعه ، طراحی و احداث کارخانجات و کارگاههای مرتبط با مدیریت پسماند .
۱۰. طراحی ، اجراء و نظارت بر طرحهای زیباسازی ، مبلمان شهری ، نورپردازی و تابلوهای تبلیغاتی .

۱۱. طراحی ، اجراء ، نظارت و بهره برداری از طرحهای گردشگری.

۱۲. برنامه ریزی در جهت مشارکت و جذب سرمایه گذاران داخلی و خارجی ، بانکها و موسسات مالی و اعتباری .

۱۳. برنامه ریزی جهت مشارکت در تاسیس مؤسسات مالی اعتباری و بنگاههای واسطه پولی و بیمه ها و صندوق ها و بنگاههای قابل عرضه در بورس اوراق بهادار ، مطابق با قوانین مربوطه .

۱۴. برنامه ریزی جهت استفاده از منابع و ابزارهای مالی مجاز از جمله فاینانس ، انتشار اوراق مشارکت ، اخذ وام و مشارکت بانکها و موسسات مالی ، جهت اجرای طرحهای توسعه شهری .

۱۵. اجرای طرحهای مربوط به شهر الکترونیک ، شهروند الکترونیک و شهرداری الکترونیک.

ماده ۴. ترکیب هیات عالی سرمایه گذاری

به منظور سیاست گذاری و تصمیم گیری در کلیه امور سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری ، هیاتی مرکب از اشخاص زیر تحت عنوان « هیات عالی سرمایه گذاری » تشکیل می شود:

اعضای این هیات مرکب از:

۱. شهردار بعنوان رئیس هیات عالی سرمایه گذاری
۲. رئیس شورای اسلامی شهر
۳. نماینده فرمانداری
۴. معاون اقتصادی و سرمایه گذاری شهردار
۵. معاون شهرسازی و معماری شهردار
۶. یک نفر دیگر از اعضای شورای اسلامی شهر با انتخاب آن شورا
۷. مدیر امور سرمایه گذاری بعنوان عضو و دبیر هیات عالی.

تبصره: این ترکیب میتواند در شهرهای مختلف حسب مقتضیات شهر و درجه شهرداری متفاوت باشد. در شهرداریهایی که معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری ایجاد نشده باشد به جای ایشان معاون اداری و مالی شهردار عضو خواهد بود.

تبصره: تصمیمات هیات عالی با دو سوم آراء مشروط به اینکه شهردار یا معاون اداری مالی جزء موافقین باشند واجد اعتبارات لازم است (به لحاظ موضوع ذیحسابی).

ماده ۵. وظایف و اختیارات هیات عالی سرمایه گذاری

۱. تصویب موضوعات و عناوین سرمایه گذاری و مشارکت و همچنین تعیین اولویت موضوعاتی که توسط کمیسیون یا اداره سرمایه گذاری پیشنهاد میشود.
۲. صدور مجوز فراخوان .
۳. بررسی پیشنهادات کمیسیون کارشناسی و اتخاذ تصمیم در خصوص آنها.
۴. بازگشایی پاکت ب فراخوان عمومی .
۵. انتخاب سرمایه گذار یا مشارکت کننده از طرق فراخوان عمومی ، فراخوان محدود و یا ترک فراخوان برای هر یک از طرحهای سرمایه گذاری و مشارکت.
۶. تصویب پروژه های سرمایه گذاری و مشارکت .

تبصره ۱: هیات عالی و اعضای آن نمی توانند اختیارات خود را در زمینه موضوعات این شیوه نامه به دیگران تفویض نمایند.

تبصره ۲: حق جلسه اعضای هیات عالی توسط شورای اسلامی شهر و حق جلسه اعضای کمیسیون کارشناسی و دستمزد کارشناسان خارج از شهرداری با تصویب هیات عالی محاسبه و پرداخت خواهد شد .

ماده ۶. وظایف و اختیارات رئیس هیات عالی سرمایه گذاری

۱. صدور احکام اعضاء هیات عالی سرمایه گذاری و کمیسیون کارشناسی سرمایه گذاری و مشارکت .
۲. نظارت بر حسن اجرای شیوه نامه .
۳. نظارت عالیه بر فرآیند انعقاد و اجرای قراردادها .
۴. قرارداد های سرمایه گذاری و مشارکت توسط شهردار بعنوان رئیس هیات عالی سرمایه گذاری با رعایت این شیوه نامه امضاء خواهد شد .

ماده ۷. کمیسیون کارشناسی سرمایه گذاری

الف: اعضاء کمیسیون

- ۱- معاون اقتصادی و سرمایه گذاری شهردار (رئیس کمیسیون)
 - ۲- مدیر امور سرمایه گذاری (عضو و دبیر)
 - ۳- کارشناس مسئول شهرسازی
 - ۴- کارشناس مسئول عمران
 - ۵- کارشناس مسئول حقوقی
 - ۶- کارشناس مسئول مالی
 - ۷- کارشناس مسئول حراست
 - ۸- کارشناس مسئول املاک
 - ۹- یک نفر از اعضای شورای اسلامی شهر به انتخاب آن شورا (غیر از نفراتی که در هیات عالی حضور دارند) .
- تبصره.** این ترکیب میتواند در شهرهای مختلف حسب مقتضیات شهر و درجه شهرداری متفاوت باشد. در شهرداریهایی که معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری ایجاد نشده باشد به جای ایشان معاون اداری و مالی شهردار عضو و رئیس کمیسیون خواهد بود.
- تبصره .** حسب مورد، کارشناسان یا افراد خبره مرتبط با موضوع سرمایه گذاری و مشارکت اعم از داخل مجموعه شهرداری یا خارج از آن ، بدون حق رای و با دعوت دبیر کمیسیون حضور خواهند داشت .

ب: وظایف کمیسیون

- ۱- بررسی کارشناسانه کلیه برنامه ها □ طرحها و پروژه و فراخوان های مربوط به سرمایه گذاری و مشارکت .
- ۲- تصمیم گیری در خصوص برنامه ها □ طرحها و پروژه های ارجاع شده از طرف امور سرمایه گذاری براساس توافق و دستورالعملهای جاری کشور و مقررات این شیوه نامه .
- ۳- ارائه نظرات کارشناسان نسبت به طرحهای ارائه شده از طرف هیات عالی.
- ۴- ارائه پیشنهادات درخصوص حوزه فعالیتهای مشارکت و سرمایه گذاری به هیات عالی .
- ۵- تدوین و پیشنهاد شرایط اختصاصی برای پروژه ها.
- ۶- بررسی بسته های سرمایه گذاری و مشارکت ارائه شده از طرف اداره سرمایه گذاری و تعیین سهم الشرکه طرفین.
- ۷- بررسی پیش نویس برخی از قراردادهای ارجاع شده از طرف مدیریت سرمایه گذاری .
- ۸- بررسی فرآیندهای انجام پروژه های سرمایه گذاری و مشارکت و ارائه طریق جهت تسهیل و تسریع فرآیندها.
- ۹- بازدید و معاینات محلی از طرحها و پروژه های مشارکتی و سرمایه گذاری.
- ۱۰- بررسی کارشناسی ارزیابی های انجام شده برای عناصر مشارکت و سهم الشرکه ها و پیشنهاد مشوق های سرمایه گذاری.
- ۱۱- بررسی فرآیند برگزاری فراخوان و تایید صحت برگزاری آن و بازگشایی پاکت الف فراخوان عمومی جهت انجام ارزیابی کیفی ، فنی ، بازرگانی و مالی و ارائه گزارش لازم به همراه پاکت های ب به هیئت عالی .

ماده ۸. امور سرمایه گذاری و مشارکت

کلیه امور سرمایه گذاری و مشارکت در شهرداری بصورت متمرکز از طریق جایگاه تعریف شده برای امور سرمایه گذاری انجام خواهد شد و پس از تصویب شیوه نامه در شورای اسلامی شهر ، هیچ یک از واحدهای تابعه شهرداری رأساً حق انعقاد قرارداد یا انجام مراحل استصوابی امور سرمایه گذاری و مشارکت را ندارند.

- به منظور جلب مشارکت و ایجاد انگیزه و استفاده از توانمندی‌های مدیران ، عوامل انسانی و کارشناسی واحدهای تابعه شهرداری ، موارد زیر قابل اجرا هستند:

۱- بخش برنامه‌ای و عملیاتی و مدیریتی طرحهای مصوب اجرا شده ، حسب موقعیت جغرافیایی طرح به عنوان فعالیت‌های آن منطقه منظور می‌شوند.

۲- واحدهای سرمایه‌گذاری مناطق و سازمانهای وابسته شهرداری از حیث انجام وظایف موضوع ، تابع این شیوه نامه خواهند بود.

۳- سازماندهی، ترویج و گسترش امور سرمایه‌گذاری و مشارکت در سطح شهرداری، مناطق و سازمانهای تابعه در اختیار مدیر امور سرمایه‌گذاری شهرداری خواهد بود.

۴- از زمان تصویب و ابلاغ این شیوه‌نامه، شهرداری مکلف است حداکثر تا یک سال نسبت به تهیه اطلس جامع سرمایه‌گذاری شهر، حاوی مدل توسعه شهر، نیازهای شهر و شهروندان، سرانه‌ها، پتانسیل‌ها و فرصت‌های سرمایه‌گذاری در راستای توسعه پایدار شهری و بر اساس ظرفیت و اسناد بالادستی اقدام نماید.

تبصره. تا زمان تهیه اطلس جامع سرمایه‌گذاری و مشارکت، مدیریت امور سرمایه‌گذاری از طریق کارشناسان شهرداری نسبت به انجام مطالعات و تهیه بسته مشارکتی اقدام خواهند نمود.

ماده ۹. ترکیب هیئت ارزیابی

بمنظور ارزیابی نمودن ارزش ریالی آورده های طرفین در روشهای مختلف مشارکت ، هیئت ارزیابی مرکب از اشخاص ذیل تشکیل می گردد:

- کارشناس عمران از شهرداری (خبره در قیمت گذاری ساخت)
- کارشناس املاک از شهرداری (خبره در قیمت گذاری ملک و سرقفل و اجاره)
- کارشناس رسمی دادگستری با گرایش عمران و خبره در قیمت گذاری ابنیه و ملک و سرقفل.
- تبصره :

در روش انتخاب مستقیم سرمایه گذار (ترک تشریفات) در صورت اعتراض از سوی سرمایه گذار برای ارزیابی های انجام یافته توسط هیئت ارزیابی ، یک نفر کارشناس رسمی دادگستری به انتخاب و با هزینه طرف سرمایه گذار به همراه کارشناس رسمی حاضر در ترکیب هیئت ارزیابی و به همراه یک نفر کارشناس رسمی مرضی الطرفین به انتخاب طرفین مشارکت در خصوص ارزیابی انجام یافته اعلان نظر خواهند نمود که برای طرفین قرارداد لازم الاجرا می باشد.

توضیح ۱: افراد فوق الذکر با پیشنهاد شهردار و موافقت شورای اسلامی شهر به مدت یکسال انتخاب می گردند و چنانچه اعضای هیئت ارزیابی از کارایی لازم برخوردار نباشند در صورت نیاز و به تشخیص شهردار در هر برهه از زمان نفرا ت دیگری انتخاب و جایگزین خواهند شد.

توضیح ۲. قیمت های اعلام شده از سوی هیئت ارزیابی حداکثر تا یکسال دارای اعتبار می باشد.

توضیح ۳. مصوبات کمیسیون کارشناسی و مجوز صادره از سوی هیئت عالی سرمایه گذاری برای فراخوان و انتشار اولین آگهی فراخوان در روزنامه می بایست در مدت زمان اعتبار تعیین شده برای ارزیابی انجام پذیرد ، در غیر اینصورت آورده ها مجدداً بایستی توسط هیئت ارزیابی بررسی و مشخص شود .

توضیح ۴. حداکثر زمان جهت ارائه نظریه کارشناسی هیئت ارزیابی از زمان ارجاع توسط مدیریت سرمایه گذاری به مدت پانزده روز خواهد بود .

توضیح ۵. شهرداری میتواند در برخی پروژه ها ، ارزیابی را توسط هیئت کارشناسی سه نفره (کارشناسان رسمی دادگستری) بانجام رساند.

ماده ۱۰. روش انتخاب سرمایه گذار

انتخاب سرمایه گذار و مشارکت کننده به سه روش امکان پذیر است .

الف) فراخوان عمومی (با درصد پایه و بدون درصد پایه)

ب) فراخوان محدود (با درصد پایه و بدون درصد پایه)

ج) ترک فراخوان

ماده ۱۱. مفاد فراخوان

الف: فراخوان عمومی (با درصد پایه و بدون درصد پایه)

۱. فراخوان عمومی تا دو نوبت به فاصله حداقل یک هفته و حداکثر دو هفته در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار اعم از محلی یا کشوری یا خارجی منتشر میشود و از زمان چاپ اولین آگهی تا اتمام مهلت پذیرش اسناد نباید از یک ماه تجاوز نماید و حداقل آن هفده روز است.
۲. ذکر نوع و مقدار آورده و سهم الشرکه پایه طرفین و طول دوران مشارکت (برای روش ساخت ، بهره برداری و تحویل) در اسناد فراخوان در روش فراخوان با درصد پایه الزامی است.
۳. ذکر مدت زمان ارائه پیشنهادها از سوی شرکت کنندگان در فراخوان الزامی است.
۴. ذکر محل تحویل پیشنهادها لازم است.
۵. دادن سپرده به صورت نقد و اسناد خزانه یا ضمانت نامه بانکی و اوراق مشارکت قابل واگذاری شرکت در فراخوان به ازاء آورده شهرداری (به پیشنهاد مدیر سرمایه گذاری و تصویب هیات عالی)
۶. ذکر حداکثر مدت برای بررسی پیشنهادها و تشخیص برنده فراخوان و ابلاغ به برنده .
۷. اعلام روز و ساعت و محل قرائت پیشنهادها و همچنین مجاز بودن حضور پیشنهاددهندگان یا نمایندگان آنها در کمیسیون کارشناسی.
۸. تعیین و اعلان محل تهیه یا توزیع یا فروش مستندات فراخوان و مشخصات پروژه ها در صورت لزوم.
۹. ذکر اینکه برندگان اول و دوم و سوم فراخوان هرگاه حاضر به انعقاد قرارداد نشوند ، در صورت تصویب هیات عالی، سپرده آنها به ترتیب ضبط خواهد شد
۱۰. پیشنهادات طی ۲ بسته جداگانه تحت عنوان پاکت «الف» و «ب» تسلیم دبیرخانه سرمایه گذاری می گردند که در صورت تأیید پاکت «الف» که حاوی مشخصات کامل ، سوابق و شناسه توانمندی سرمایه گذار در پروژه مطروحه توسط کمیسیون کارشناسی ، پاکت «ب» که پیشنهاد درصد مشارکت را شامل می گردد در هیات عالی مورد بازگشایی قرار خواهد گرفت
۱۱. بعد از بازگشایی پاکت (ب) در هیات عالی، موارد صورت جلسه شده و طی مراحل می گردد.
۱۲. تصریح این نکته که شرکت در فراخوان و دادن پیشنهاد به منزله قبول شرایط و تکالیف شهرداری می باشد.
۱۳. آگهی فراخوان بنا به تشخیص مدیر سرمایه گذاری شهرداری در یکی از روزنامه های محلی یا ملی یا بین المللی توسط این شهرداری انتشار خواهد یافت .
۱۴. هیچ الزامی برای انتشار آگهی فراخوان در روزنامه رسمی کشور وجود ندارد .

تبصره ۱- در صورتی که شروط فراخوان که طبق موارد فوق الذکر باید در آگهی ذکر شود مفصل باشد و درج آن در روزنامه مستلزم هزینه زیاد باشد ، متقاضیان می توانند با مراجعه به محل تعیین شده یا وب سایت (پورتال رسمی) ، نسبت به اخذ اسناد و مدارک مورد نیاز اقدام نموده و مصدق اسناد و مدارک دریافتی را به مدارک خود ضمیمه و تسلیم نمایند.

تبصره ۲- کمیسیون کارشناسی مجاز نیست به پیشنهادهای مبهم و مشروط و بدون سپرده و پیشنهاداتی که بعد از انقضای مدت مقرر در آگهی برسد ، ترتیب اثر دهد، در این صورت سپرده ها مسترد خواهد شد.

تبصره ۳- در صورتیکه در مدت مقرر ، پیشنهادی نرسیده باشد هیأت عالی می تواند از روشهای ذیل نسبت به جذب سرمایه گذار اقدام نماید ::

۱- شناسایی سرمایه گذار از طریق ترک تشریفات حداکثر به فاصله ۳ ماه از زمان اتمام دریافت پیشنهادات فراخوان انجام یافته و معرفی آن به هیات عالی

۲- تجدید فراخوان طی یک یا چند نوبت

۳- اقدام از طریق فراخوان محدود مطابق شرایط مندرج در شیوه نامه

ب: فراخوان محدود

۱. سقف ریالی فراخوان های محدود به استناد مصوبه شورای اسلامی شهر خواهد بود.
۲. در این فراخوان حداقل برای سه شخص (اعم از حقیقی و حقوقی) با تخصص مربوط به پروژه و با انتخاب هیات عالی دعوتنامه ارسال خواهد شد و از تاریخ ارسال آن تا وصول پیشنهادها، حداکثر دو هفته زمان تعیین می گردد و هیات عالی نیز ظرف مدت ۱۵ روز بعد اعلام نتیجه خواهد نمود.
۳. فراخوان محدود با تصویب هیات عالی انجام می پذیرد.

۴. کلیه مفاد بند های ۲ تا ۱۲ بند الف ماده ۱۱ در این نوع فراخوان نیز صادق است.

ج: ترک فراخوان

۱. ترک فراخوان ها به استناد مصوبه شورای اسلامی شهر خواهد بود.
۲. در مواردیکه انجام طرح یا پروژه به روش های الف و ب به تشخیص و طبق گزارش توجیهی کمیسیون کارشناسی میسر و به مصلحت نباشد در این صورت با توجه به مبلغ مشارکت و آورده شهرداری و با رعایت فرایندی که هیات عالی معین می نماید، روش ترک فراخوان مورد استناد قرار میگیرد.

ماده ۱۲. اختیارات مالی

اختیارات مالی جهت تصویب پروژه های سرمایه گذاری به فرمت زیر و با مبالغ تعیین شده از سوی شورای اسلامی شهر هر ساله تعیین و به شهرداری ابلاغ میگردد:

۱- در فراخوان عمومی: تا رقم ریال به هیئت عالی

از رقم تا رقم ریال به کمیسیون بودجه شورا

بیشتر از رقم ریال به شورای اسلامی

۲- در فراخوان محدود: تا رقم ریال به هیئت عالی

از رقم تا رقم ریال به کمیسیون بودجه شورا

بیشتر از رقم ریال به شورای اسلامی

۳- در ترک تشریفات فراخوان تا رقم ریال به هیئت عالی

از رقم تا رقم ریال به کمیسیون بودجه شورا

بیشتر از رقم ریال به شورای اسلامی

تبصره: ارقام مذکور بر آورد ریالی آورده طرف مشارکت در هر پروژه میباشد.

ماده ۱۳. مفاد قرارداد

موارد و نکات زیر باید در متن قراردادهای سرمایه گذاری و مشارکت ذکر شده و رعایت شوند، سایر موارد تابع توافق و تفاهم طرفین قرارداد می باشد:

۱- مشخصات طرفین قرارداد و اقامتگاه قانونی آنها

- ۲- موضوع قرارداد و نحوه اجرای آن
- ۳- مبلغ قرارداد، تعیین سهم طرفین و نحوه تقسیم منافع حاصل از قرارداد
- ۴- مدت اجرای قرارداد، مراحل و زمانبندی آن
- ۵- تعهدات طرفین و امور و اقداماتی که بر عهده هر یک از طرفین می باشد.
- ۶- تعیین طرف قرارداد به عنوان طرف متعهد در پرداخت کسورات قانونی از قبیل مالیات، عوارض و بیمه متعلقه به قرارداد.
- ۷- مالیات بر ارزش افزوده ناشی از قرارداد بر اساس میزان درصد درآمد هریک از طرفین می باشد.
- ۸- خسارات ناشی از خودداری یا تاخیر در انجام تعهدات و یا کاستی در انجام تعهدات برای هر یک از طرفین متعهد
- ۹- شرایط فسخ قرارداد و فرآیند آن
- ۱۰- میزان سپرده و نوع نوع تضمین حسن انجام تعهدات به پیشنهاد امور سرمایه گذاری و تصویب کمیسیون کارشناسی
- ۱۱- سایر شرایط عمومی و شرایط اختصاصی مصوب در کمیسیون هر پروژه
- ۱۲- هرگونه موارد پیش بینی نشده در قراردادها، تابع شرایط عمومی پیمان خواهد بود.

ماده ۱۴. نظارت

بمنظور انجام نظارت مالی و فنی عالیه بر پروژه ها با استفاده از کارشناسان شهرداری و یا سایر کارشناسان خبره خارج از شهرداری به پیشنهاد کمیسیون و با انتخاب هیات عالی کارگروه نظارت به تعداد حداقل سه و حداکثر پنج نفر انتخاب و معرفی می گردد.

تبصره : حداقل یک و حداکثر دو نفر معتمد سرمایه گذاران از طریق معرفی نهادهای مردمی بخش خصوصی (NGO مربوطه) که با تایید شهردار انتخاب می گردد، در کارگروه نظارت حضور خواهد داشت.

ماده ۱۵. وظایف مدیریت سرمایه گذاری و مشارکت

۱. تهیه اطلس جامع سرمایه گذاری و مشارکت از طریق مشاور ذیصلاح.
۲. تهیه بسته مشارکتی حاوی طرحها و پروژه های سرمایه گذاری همراه با اطلاعات جامع فنی و اقتصادی برای ایجاد فرصتهای سرمایه گذاری و اطلاع رسانی برای جذب سرمایه گذار با مشارکت یا واگذاری به بخش خصوصی خارج از مجموعه شهرداری و یا مراکز پژوهشی.
۳. اخذ مجوز لازم جهت انعقاد قراردادهای سرمایه گذاری و رفع موانع اداری برای تسریع در اجرای طرحهای سرمایه گذاری و مشارکتی و پیگیری کلیه تعهداتی که شهرداری مطابق با قرارداد بعهد گرفته است .
۴. ایجاد زمینه و بستر مناسب برای ترغیب و تشویق سرمایه گذاری و پیشنهاد اعطای تسهیلات و امکانات کافی از طرف شهرداری.
۵. ایجاد هماهنگی با مناطق و سازمان ها و شرکت های وابسته و واحدهای تابعه شهرداری.
۶. ابلاغ مصوبات هیات عالی و پی گیری نحوه اجرای آنها.
۷. تهیه گزارش های دوره ای سه ماهه از روند امور سرمایه گذاری شهرداری شامل اقدامات، فرصت ها، تهدیدها و آسیب شناسی و ارائه آن به شهردار.
۸. انجام بازاریابی برای جذب سرمایه گذاران و معرفی طرحها.
۹. اخذ گزارش عملکرد امور سرمایه گذاری از کمیسیون، مناطق و واحدهای تابع شهرداری.
۱۰. برگزاری همایش ها و نمایشگاههای ملی و بین المللی در داخل و خارج از کشور در راستای بازاریابی پروژه های سرمایه گذاری .
۱۱. انتشار فراخوان براساس مجوز هیئت عالی سرمایه گذاری.
۱۲. استفاده از آخرین متدها و روش های اطلاع رسانی جهت معرفی فرصتها و پروژه های سرمایه گذاری .
۱۳. آموزش و پژوهش و مطالعات در حوزه فرمولاسیون، فرآیندها و فرهنگ سازی سرمایه گذاری.

ماده ۱۶. گزارش عملکرد

مدیریت سرمایه گذاری شهرداری موظف است گزارش عملکرد امور سرمایه گذاری را در قالب گزارش شش ماهه جهت ارائه به شورای اسلامی شهر به شهردار ارائه نماید. شاخص های ارائه این گزارشات با هماهنگی واحد برنامه ریزی و توسعه شهرداری و یا کمیسیون کارشناسی تعریف و عرضه می گردد.

- شهرداری میبایست، گزارش عملکرد یکساله خود در زمینه سرمایه گذاری و نیز تعدادی از بسته های مشارکتی و فرصتهای سرمایه گذاری را به فراخور نیاز به وزارت کشور (سازمان شهرداریها و دهیاریها) و نیز اداره کل شهر و شوراهای استانداری و نیز فرمانداری تهیه و ارسال نماید.

ماده ۱۷. مرجع حل اختلاف

اختلافات ناشی از قراردادهای موضوع این شیوه نامه به ترتیب اولویت به شرح زیر و در یکی از مراحل زیر حل و فصل خواهند شد:

-در مرحله اول از طریق گفتگو و مذاکره و توافق نمایندگان و یا بالاترین مقامات طرفین(به شرط تصویب در هیئت عالی).

-در مرحله دوم طرح موضوع در کمیسیون کارشناسی مندرج در ماده هفت این شیوه نامه با حضور نماینده یا خود سرمایه گذار (به شرط تصویب در هیئت عالی).

-در مرحله سوم طرح موضوع در هیات عالی با حضور خود سرمایه گذار

- در مرحله چهارم طرح موضوع در شورای اسلامی شهر.

- در مرحله نهایی ، موضوع در هیات سه نفره کارشناسی مرکب از کارشناس رسمی دادگستری از هر طرف یک نفر با تقبل هزینه مربوطه و یک نفر مرضی الطرفین بانتخاب دو کارشناس مذکور یا معرفی کانون کارشناسان که هزینه نفر سوم مشترک بین طرفین خواهد بود.

ماده ۱۸. این شیوه نامه در ۱۸ ماده پس از تصویب شورای اسلامی شهر و تایید فرمانداری شهرستان برای شهرداری لازم الاجراء است.