

بنام خدا

طرح ایجاد ساختار اقتصادی در شهرداریهای کشور

داود ندیم

شهرداری تبریز

بهار سال ۱۳۹۳

فهرست:

- لزوم و اهمیت موضوع
- آسیب شناسی ساختار مالی سنتی در شهرداریها
- آثار و عواقب سیستم سنتی
- رقبای جهانی
- پیشنهاد ساختار اقتصادی برای شهرداریهای کشور
- چارت های پیشنهادی
- نتیجه گیری و جمع بندی
- پیوست ها (سه مدل شیوه نامه)

- لزوم و اهمیت موضوع

طی تحقیقی که در سالهای اخیر از شهرداریهای کشور بعمل آمده است بطور متوسط هر ساله در هر شهرداری، نیازهای واقعی با منابع مالی حاصله ده برابر اختلاف دارند.

بطور فرض اگر شهرداری تهران در سال ۱۳۸۷ برای اداره بهینه تهران نیاز به پانصد هزار میلیارد ریال منابع مالی داشت اما فقط توانسته است یک دهم آن را (پنجاه هزار میلیارد ریال) در قالب درآمدهای شهرداری از محل عوارض محلی تحصیل و هزینه نماید تکرار این اختلاف در سالهای قبل و بعد موجب شده است در چندین دهه گذشته شکاف عظیمی بین نیازهای واقعی شهرها و درآمدهای واقعی شهرداریها بوجود آید که اسم آن شکاف، را می توان شکاف عدم توسعه یافتگی شهرهای کشورمان دانست.

شهرهای ایران از نظر وسعت و جمعیت در زمره شهر و کلان شهر محسوب میشوند اما به لحاظ عدم برخورداری از بسیاری از استانداردهای اولیه شهرنشینی شاید نتوان اسم واقعی شهر را به آنها اطلاق نمود و این عدم برخورداری از استانداردهای اولیه شهرنشینی دقیقاً برمی گردد بر عدم تکافوی درآمدهای شهرداریها برای اداره شهرها، از سوی دیگر گرچه در قانون شهرداریها شهرداری موظف به نگهداری، مدیریت و اداره شهر می باشد و مسکن و شهرسازی موظف به ساخت و هزینه کردن در زیر ساختهای شهر می باشد لیکن در کشورمان هر دو وظیفه فوق الذکر که بسیار هزینه بر نیز می باشد به گردن شهرداریها افتاده در حالیکه بودجه لازم برای ساخت شهر را به شهرداریها نمی دهند.

- آسیب شناسی ساختار مالی سنتی در شهرداریها

بیش از یک قرن از تاسیس اولین شهرداری ایران (بلدیه تبریز- ۱۲۸۶ هجری شمسی) میگذرد در طول این سالها مقررات شهرداریهای کشورمان که عمدتاً بر اساس آئین نامه مالی و معاملاتی شهرداریها مصوب ۱۳۴۶ هجری شمسی بوده اداره میشوند.

شالوده آئین نامه مذکور این است که شهرداریها توسط انجمن شهر(شورای اسلامی شهر) عوارضی را وضع مینمایند و با وصول آنها از شهروندان، منابع لازم را برای اداره شهر بدست میآورند و بر همین اساس نسبت به انجام بودجه ریزی و برنامه ریزی برای مدیریت شهر اقدام مینمایند.

آئین نامه مذکور در سالهای قبل توانسته بود جواب نیازهای شهرداریها را پاسخگو باشد اما توسعه شهرنشینی و به تبع آن افزایش خواسته ها و ارتقای سطح توقعات شهروندان موجب شد تا این روش کارایی خود را از دست بدهد بطوریکه طبق آخرین بررسیهای انجام گرفته در شهرهای ایران مابین سالهای ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۰ حدود ده برابر اختلاف مابین منابع مالی شهرداری ها و نیازهای واقعی شهر ها فاصله وجود دارد این اختلاف، هر سال به روی هم انباشته و بیشترشده و فاصله زیادتر میشود و شکاف بزرگی بین درآمد ها و نیاز ها بوجود میاید بطوریکه شهرهای ما از نظر وسعت و جمعیت بزرگ و بزرگتر شده و کلانشهر میشوند اما از نظر خدمات اولیه شهرنشینی و استانداردهای اولیه شهرنشینی توان پاسخگویی به نیاز های شهروندان را ندارند اسم این شکاف را میتوان عدم توسعه یافتگی شهرهای ایران نامید.

تجربه کلانشهرهای موفق دنیا نشان میدهد که چنین سیستمهای سنتی را سالها پیش کنار گذاشته اند و از شیوه های نوین تامین مالی برای توسعه شهرها بهره میبرند.

به بیان دیگر باید گفت: عصر مدیریت شهرها بر مبنای عوارض وصولی از مردم در همه جای دنیا و نیز ایران با تمام رسیده و باید بدنبال راهکارهای جدید منابع مالی برای مدیریت شهرها بود.

هر شورای شهر یا شهرداری که بخواهد با توسل به همان آیین نامه سال ۴۶ و روش سنتی، شهر را اداره نماید به مثابه این است که بخواهد با یک قایق پارویی و چوبی وپوسیده و شکسته، کالایی را از طریق اقیانوس ترانزیت نماید.

شهرهای پیشرو در توسعه در دنیا سالهاست که این نسخه را کنار گذاشته اند و از سیستمهای جدید مالی و سرمایه ای برای توسعه شهر ها بهره مندند.

- اگر بخواهیم بصورت گذرا و مختصر آثار مخرب روش سنتی را بر شهرهایمان بنگریم ذیلا و اختصارا مواردی بیان میشود.

- آثار و عواقب سیستم مالی سنتی شهرداریها

ذیلا به عواقب سوء سیستم مالی سنتی شهرداریها بر پیکره شهر و شهرداری در چند بخش بصورت نمونه بررسی میشود.

- حوزه شهرسازی و معماری

اساس کار توسعه هر شهر مطالعات جامع کاربردی و تفصیلی آن میباشد.

فرض کنیدبهترین گروه مشاوران را برای مطالعه شهر انتخاب فرمودین و به روز ترین طرح نیز بر اساس آخرین یافته های شهرسازی در مدل جهانی را برای شهرتان پیشنهاد نماینداما وقتی همین طرح جهت تصویب روی میز مدیران قرار میگیرد ابتدا منابع مالی آن را سوال مینمایندو چون در سیستم سنتی منابع مالی شهرداری محدود است فلذا طرح اولیه را برای بازنگری عودت میدهند.

مجددا طرح دیگری با هزینه های مالی کمتری از سوی مشاور مطرح میشود باز در مرحله بررسی مالی، طرح رد میشود. این پروسه تا آنجا ادامه می یابد که بالاخره مشاوران مجبور میشوند برنامه ی شهر را بر مبنای پول تو جیبی شهرداری ترسیم نمایند نه بر اساس خواسته های واقعی شهروندان و نیازهای واقعی شهر.

اینجاست که خشت اول کج نهاده میشود و بدلیل اینکه نقشه راه و برنامه و مدل توسعه شهر از اول غلط طراحی میشود فلذا کارکنان شهرداری و شورا و شهروندان هرچقدر هم تلاش نمایند نهایتاً شهری خواهند داشت که مورد نظرشون نیست.

- حوزه معاونت عمرانی

عدم وجود منابع مالی و نیز قید و بندهای موجود در مقررات مناقصه موجب دو انحراف بسیار بزرگ در همان ابتدای شروع کار پروژه های عمرانی می گردد.

اولاً در اکثر مناقصه ها شرکتهایی برنده میشوند که ضعیف ترین شرکتهاست فلذا رقم بالایی زده تا برنده شود. جبران ضرر مذکور از محل کسری از مصالح و کاستن از کیفیت جبران خواهد شد. ثانیاً چون منابع مالی لازم در اختیار شهرداری نیست یک پروژه سه ماهه، ممکن است تا سه سال طول بکشد و بهای تمام شده آن خیلی بیشتر از اونی باشه که در ابتدا برآورد شده.

- حوزه اداری مالی

بدلیل کمبود منابع، شهرداری نمیتواند نیروهای هوشمند و متخصص به اندازه کافی استخدام کرده و یا نیروهای موجود را با کیفیت نگهداری و ساپورت نماید فلذا انگیزه کارکنان همیشه در حد پایینی قرار دارد و کارایی نیز پایین تر.

شهرداریها در اواخر هر ماه در دلهره ی اینکه حقوق خیل عظیم پرسنل را چگونه تامین خواهند کرد میباشند.

وقتی صحبت از امکانات رفاهی یا مسافرت برای خانواده های کارکنان شهرداریها مطرح است همیشه چنین سخنانی در شهرداریها بدلیل عدم وجود منابع ابتر میماند .

تصور نمایید دو نفر از یک خانواده یکی در شهرداری کارمند باشد و دیگری در یکی از شعب بانکها. آنکه در بانک کارمند است :

- برای خرید خودرو از بانک تسهیلات ارزان قیمت دریافت مینماید و پرداخت آن بصورت دراز مدت از حقوقش کسر خواهد شد.
 - برای خرید خانه تسهیلات ارزان قیمت و با تقسیط طولانی مدت دریافت میکند.
 - کمک هزینه های بلا عوض دریافت میکند.
 - بیمه های تکمیلی متعدد.
 - مسافرت های تفریحی در هتل های پنج ستاره یا کمپ های از قبل تدارک دیده شده توسط بانک و به هزینه بانک با تامین خوراک برای تمام وعده ها و وسیله ایاب و ذهاب و ..
 - ...
- و آنکه در شهرداری کارمند است:

- برای خرید خودرو باید از حقوق ماهانه اش پس انداز نماید و تسهیلاتی در زمینه نیست و بدلیل اینکه مقدار پس انداز با تورم سالانه همخوانی ندارد فلذا در تامین خودرو با مشکل مواجه است.
- برای خرید خانه هیچ تسهیلات از سوی شهرداری ارائه نمیشود و مجبوراً باید از حقوق ماهانه اش از طریق پس انداز اقدام نماید که بدلیل سرعت بالای تورم نسبت به سرعت پایین پس انداز، ایشان در خرید خانه نیز ناکام خواهد ماند.
- هیچ امکانی برای سفر خانواده اش با هزینه اداره وجود ندارد و مسافرت سالانه اش با خانواده از اولین قدمش از منزل خودش با هزینه از محل پس اندازش شروع میشود و تمام هزینه توسط خودش خواهد بود اگر در موارد نادری شهرداری اقدام به تدارک مهمانسرای نه چندان مناسبی هم بنماید هیچگاه سابقه نداشته که در شهرداریهای کشور در همان مهمانسرا اقدام به تامین غذا نیز بنماید.

همین موارد گرچه شاید به نظر بی اهمیت بیایند اما تاثیر شگرفی در زندگی افراد داشته و نوعی مقایسه و احساس تبعیض در افراد بوجود میآورد و در کارایی و انگیزه افراد موثر است.

- نکته:

متولی شهرها، شهرداریها هستند و شهرداری هم یعنی کارکنان شهرداری.

در سیستم سنتی، شما شهرتان را برای توسعه به کسانی سپرده اید که کوچکترین انگیزه را برای کار ندارند چه برسد به توسعه؟

کارکنانی که در تابستان کولر نداشته باشند و در زمستان رادیاتور، کارکنانی که ده ها سال میگذرد اما دریغ از یک مسافرت تفریحی با خانواده توسط اداره، کارکنانی که از مزایای پایینی برخوردارند اما از سختی کار بالا!

چنین کارکنانی چگونه شهر را به توسعه خواهند رساند؟

توسعه در خلا اتفاق نمیافتد توسعه را انسانهای توسعه یافته رقم میزنند پس برای توسعه شهرهایمان اجبارا کارکنان شهرداریها را باید توسعه دهیم توسعه در تمام مفاهیم هم توسعه فکری و نگرشی و هم توسعه دانش و تکنولوژی.

پیشنهاد میگردد هر شهری، یک شهر الگو را در سطح جهان شناسایی نماید و با عقد خواهر خواندگی نسبت به اعزام کارکنان خویش به آن شهر، برای آموزش دیداری کارکنان خویش اقدام نماید.

کارگر فضای سبز به همراه خانواده اش، یک هفته به آن شهر الگو اعزام شود و قبل از ظهرها در دوره های از قبل تدارک دیده شده شرکت نماید و بعد از ظهرها با خانواده در آن شهر گردش و تفریح و زندگی نماید تا با زوایای مختلف زندگی و کار و سیستم های مدیریت شهری در حوزه فعالیت خویش آشنا شود.

مهندس شهرسازی هم به همین منوال و نیز سایر کارکنان.

باز موضوع منابع مالی برای انجام این برنامه مطرح خواهد شد که سیستم سنتی عاجز از حل آن میباشد اما در روش تامین مالی نوین ، روشها و مدل‌هایی هست که میتوان همین برنامه آموزشی را بدون تحمیل هزینه به بودجه شهرداری انجام داد.

- حوزه خدمات شهری

بیش از یکصد سال است که سیستم خدمات شهری در شهرهایمان در بحث رفت و روب داخل جوبها اینگونه است:

کارگر خدمات شهری با زحمت زیاد جوب را تمیز نموده و محتویات و آشغالهای موجود را در کنار جوب انباشته مینماید، آشغالها بعد از چند ساعت توسط ماشین ها جمع آوری میشوند اما ته مانده آشغالها چند روز آنجا میماند و خشک میشوند و در روزهای بعد همان کارگر که به خیابان جارو میکشد همان ته مانده های آشغالها را به جوب جارو میکند و به جوب میریزد و این است سیکل یکصد ساله در شهرداریهای کشورمان.

در حالیکه چنین روش جاروب و روفت و روب سالهاست که در دنیا منسوخ گردیده و شیوه ها روشها و سیستم ها و ماشین آلات مخصوص برای این کار وجود دارند که ما کماکان از آنها بی بهره ایم و علت اساسی آن مجدداً بر میگردد به کمبود منابع مالی شهرداریهایمان که همان بلای حاصله از سیستم سنتی است.

عصر شیلنگ و بیل و کلنگ در دنیا باتمام رسیده در حالیکه اگر موارد مذکور را از سیستم فعلی شهرداریها حذف نماییم عملاً شهرداری به تعطیلی کشیده میشود.

- حوزه فرهنگی و اجتماعی

کمبود منابع مالی که از شاخصه های اصلی سیستم سنتی شهرداریهاست موجب گردیده که متولی شهرها (شهرداریها) در عمل نمودن به یکی از اصلی ترین وظایف خویش ناتوان باشند.

مسایل فرهنگی و اجتماعی امروزه در دنیا یکی از بحث انگیز ترین مسایل در هر کشوری میباشد

و تمام کشورها در صدد حفظ هویت ملی و بومی هر منطقه در حد مقدورات میباشند.

به اعتقاد یکی از دانشمندان علوم اجتماعی اگر شهرداریها حتی باندازه یک صدم هزینه های مسیر گشایی و خیابان سازی های جدید و سایر امورات ترافیکی را صرف آموزش فرهنگ ترافیک نمایند مطمئناً چالش بزرگ ترافیک بهتر از این حل خواهد شد.

- رقبای جهانی

شهرداریهای کشورمان رقبای جدی در سطح جهان دارند و گاها فاصله ی شهرداریهای کشورمان با همتهای خارجی خویش یقدری زیاد است که شاید نتوان اسم رقابت را به ان نهاد .

شهرهای پیشرو در دنیای امروز از مرحله تامین زیرساختها گذشته اند و اکنون برنامه های دیگری از جمله برنامه های سلامتی و رفاه و شادابی اجرا میگردد.

معاونتهای سلامت در شهرداریهای دنیا تاسیس شده اند که سبد غذایی شهروندان را پیگیری مینماید و از صبحانه تا میان وعده و نهار و شام تمام خورد و خوراک شهروندان را نظارت مینمایند تا از بروز بیماریهای مختلف در زمان میانسالی و کهنسالی برای شهروندان تا حد ممکن پیشگیری نمایند.

شهرهای کشورمان در تامین سرویس بهداشتی برای شهروندان و گردشگران عاجز مانده اند در حالیکه در شهرهای پیشرو دنیا اکنون برای حیوانات اهلی شهروندان نیز سرویس بهداشتی عمومی در سطح شهر ایجاد مینماید.

در تمام جهات از حمل و نقل تا رفاه و از تکنولوژی ساخت و ساز تا شادابی شهروندان فاصله ی زیادی با رقبا ی جهانی داریم و عمدتاً در قعر جدول رده بندی هستیم و این موضوع بر میگردد به عواقب وحشتناکی که عدم تغییر زیر ساخت قانونی و تشکیلاتی شهرداریهایمان بر سر شهرهایمان و شهروندانمان آورده است.

– پیشنهاد ساختار اقتصادی برای شهرداریهای کشور

با بیان اهمیت موضوع و لزوم ورود شهرداریها برای اصلاح یا ایجاد زیرساختهای قانونی و مقرراتی و تشکیلاتی و با بررسی سیستم وضع موجود شهرداریها در گام اول پیشنهاد میگردد موارد زیر عملی گردد و سه مبحث زیر مورد توجه تصمیم گیران و تصمیم سازان کشور در حوزه شهرداریها قرار گیرد:

الف) زیر ساخت قانونی

ب) زیرساخت تشکیلاتی

ج) زیرساخت فرهنگی

الف) زیرساخت قانونی

- آئین نامه ها ، دستورالعمل ها ، شیوه نامه ها و قوانین ومقررات

از سال ۱۲۸۶ هجری شمسی که اولین شهرداری کشور (بلدیه) در شهر تبریز و متعاقب آن در سالهای بعدی در سایر شهرهای کشور تاسیس شدند، آئین نامه ها و مقررات مختلف جهت اداره شهر

نگاشته، تصویب و به مورد اجراء گذاشته شده‌اند و به مرور زمان اصلاحیه‌ها و الحاقیه‌های بعدی به آنها اضافه شده است خصوصاً آئین نامه مالی و معاملاتی شهرداریها مصوب ۱۳۴۶/۴/۱۲ هجری شمسی مبناء و اساس کار شهرداریها بوده و می‌باشد در مجموع، این مقررات که اکنون کتاب ۱۶۸۸ صفحه‌ای قانون و مقررات شهرداریها را شامل می‌باشد و سالانه دهها صفحه به آن افزوده میشود متأسفانه حتی کلمه یا عبارتی تحت عنوان " ساختار اقتصادی " یا «سرمایه گذاری مشارکتی» پیش بینی نشده و وجود ندارد.

* اولین آئین نامه سرمایه گذاری شهرداریهای کشور:

اولین مقررات (شیوه نامه) سرمایه گذاری برای شهرداریهای کشور در سال ۱۳۸۵ هجری شمسی توسط گروهی از کارشناسان شهرداری تبریز تهیه و تدوین گردید.

بدنبال انتخاب تبریز بعنوان مرکز و دبیرخانه کمیته سرمایه گذاری شهرداریهای کشور، کار گروهی مرکب از کارشناسان این شهرداری اقدام به تهیه و تدوین اولین مقررات سرمایه گذاری تحت عنوان شیوه نامه سرمایه گذاری شهرداریها نمودند. این شیوه نامه در قالب بودجه سال ۱۳۸۶ شهرداری تبریز به تصویب شورای اسلامی شهر و فرمانداری رسیده و در همین شهر بصورت پایلوت از سال ۸۶ به مورد اجراء گذاشته شد.

همین شیوه نامه در جلسات کمیته سرمایه گذاری کلان شهرها بازبینی و نهایتاً ۲ تیپ آئین نامه (تیپ اول برای کلان شهرها و مراکز استانها و تیپ دوم برای سایر شهرها) تهیه و تدوین به مراجع فرادستی پیشنهاد گردید که پس از تایید دبیرخانه کلان شهرهای کشور به وزارت کشور تقدیم شد.

تجربه موفق شهرداری تبریز در اجرای این شیوه نامه موجب شد تعدادی از کلانشهرها و سایر شهرداریهای کشور نیز نسخه ای از آن را تهیه و با اصلاحاتی به تصویب شورای اسلامی شهر خودشان رسانده و اجرایی نمایند.

بطوریکه تا سال ۱۳۹۱ تعداد شهرهایی که از این شیوه نامه استفاده نمودند به بیش از چهل شهر رسید.

شیوه نامه مذکور پس از بررسی های کارشناسی در مجموعه سازمان شهرداریها و وزارت کشور و اصلاحات تکمیلی نهایتا در چهارم اردیبهشت ۱۳۹۱ توسط وزیر محترم کشور به کلیه استانداران کشور جهت ابلاغ به شهرداریهای کشور ابلاغ گردید.

گرچه شیوه نامه سرمایه گذاری ابلاغی توسط وزیر کشور ، بیشتر در حال و هوای آیین نامه مالی و معاملاتی سال ۴۶ شهرداریها میباشد و نگاه کاملا تنگ نظرانه و یکطرفه دارد اما ابلاغ همین شیوه نامه، نقطه ی عطفی شد در تاریخ شهرداریهای کشور که بتوانند از حصار بلند و فولادین (آیین نامه ۴۶) به بیرون راه یابند و کارشناسان مجموعه شهرداریها ، استانداردها و وزارت کشور با نگاهی متفاوت به موضوع بنگرند.

نمونه سه شیوه نامه به پیوست آمده است:

- ۱- اولین شیوه نامه (سال ۸۵ تبریز).
- ۲- دومین شیوه نامه (ابلاغی وزارت کشور).
- ۳- سومین شیوه نامه (سال ۹۳ تبریز و کمیته سرمایه گذاری کلانشهرهای کشور).

نکته مهم :

اگر زیر ساخت ها و بستر های سرمایه گذاری شهرداریهای کشورمان را با زیر ساختهای رقبای خارجی آن مقایسه کنیم همین بس که بدانیم مسیر کاروان سرمایه گذاری در شهرداریهای کشورمان به مثابه جاده صعب العبور کوهستانی (تنگ ، باریک ، شیب خطرناک، سنگلاخ و ...) و مسیر کاروان سرمایه گذاری در شهرهای توسعه یافته دنیا به مثابه یک بزرگراه عریض و طویل و مسطح و بدون مانع میباشد .

با این اوصاف کاملاً مشخص میشود که برای توسعه شهرهایمان قبل از هر گونه اقدام و اولویت مهم و اول تدوین و تصویب مقررات و قوانین لازم در جهت سرمایه گذاری میباشد.

وظیفه سنگین وزارت کشور، سازمان شهرداریها، دبیرخانه کلان شهرها، مرکز پژوهش های مجلس و مجموعه مجلس شورای اسلامی این است که به این مهم اهتمام ویژه داشته باشند و مسیر حرکت شهرداریهای کشورمان را در کنار رقبای خارجی هموار تر نمایند در غیر اینصورت بعد از گذشت چند دهه، شهرهای کشورمان قدرت رقابت با آنها را نخواهند داشت.

ب) ساختار تشکیلاتی مورد نیاز برای استقرار سیستم سرمایه گذاری در یک شهرداری

نتیجه بررسیها و مباحث کارشناسی در کمیته سرمایه گذاری کلان شهرهای کشور که با حضور صاحب نظران و کارشناسان سازمان شهرداریها و مدیران و مسئولین سرمایه گذاری کلان شهرها و دبیرخانه کلان شهرها و امور حقوقی شهرداریها و با لحاظ قوانین و مقررات موجود و نیازهای آینده شهرداریها بانجام رسیده است نهایتاً بهترین ساختار تشکیلاتی در شهرداریها را جهت عملیاتی نمودن امور سرمایه گذاری تشکیل معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری و نیز تأسیس سازمان یا شرکت سرمایه گذاری و مشارکت در هر شهرداری تعریف می نماید، چرا که تشکیل سازمان یا شرکت به گونه ای از بدنه شهرداری جدا بوده و برای خود آئین نامه مالی و معاملاتی و آئین نامه سرمایه گذاری و مشارکت خاصی را با رعایت اساسنامه تعریف می نماید.

پیشنهاد کمیته سرمایه گذاری کلان شهرهای کشور برای ساختار سرمایه گذاری در شهرداریها به شرح زیر میباشد که نیاز است مراحل تصویب را در مراجع ذیصلاح بگذراند:

۱- برای شهرداریهای کلان شهر و مراکز استان، ایجاد ساختار معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری و سپس تأسیس شرکت یا سازمان سرمایه گذاری بعنوان بازوی اجرایی آن پیشنهاد شده است.

۲- برای شهرداریهای مراکز شهرستانها (غیر بند فوق)، تاسیس معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری .

۳- برای سایر شهرداریها نیز در حد مدیریت اقتصادی و سرمایه گذاری پیشنهاد شده است .

ج) ساختار فرهنگی مورد نیاز برای سیستم سرمایه گذاری در شهرداریها .

برای ایجاد و تاسیس سیستم سرمایه گذاری و مشارکت با بخش خصوصی در یک شهرداری ، ایجاد یک بستر فرهنگی برای همین موضوع لازم میباشد.

- آموزش کارکنان شهرداری
- فرهنگ سازی موضوع در بین مدیران میانی و عالی
- توجیه اعضای شورای اسلامی شهر به ضرورت موضوع
- ایجاد بستر فرهنگی در مجموعه دستگاههای اجرایی ، نظارتی ، امنیتی، انتظامی و قضایی استان .
- ایجاد بستر فرهنگی در بین آحاد مردم شهر و اقشار مختلف و تبیین ضرورت موضوع، منافع و اهمیت موضوع
- تغییر نگرش های سنتی جامعه

- چارت سازمانی یا ساختاری پیشنهادی

به نظر میرسد برای شروع کار ساختاری به شکل زیر میتواند کافی باشد کما اینکه با گسترش امورات و ایجاد ظرفیت های جدید و سپری شدن دوران آزمایشی میتوان چارت مربوطه را ارتقا داد:

۱- معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری

۲- ۱- مدیریت سرمایه گذاری

۳- ۱- مدیریت بازرگانی

۴- ۱- مدیریت بازاریابی

۵- ۱- مدیریت برنامه ریزی و مطالعات

۶- ۱- مدیریت حقوقی و امور قراردادها

۷- ۱- شرکتها و سازمانها

زیر مجموعه های هریک از این مدیریت ها در نمودار چارت سازمانی پیوستی آمده است.

- نتیجه گیری و جمع بندی

توسعه کشور در گرو توسعه شهرهاست. شهرداریها بعنوان متولیان شهر، پرچمدار توسعه کشورند اما این نهادهای مردمی مستقل و خودکفا و محلی برای نیل به اهداف توسعه پیش بینی شده در سند چشم انداز توسعه و برنامه های تبعی آن فاقد ساختار و زیر ساخت قانونی لازم در حوزه اقتصادی میباشند.

در این طرح ضمن بیان ضرورت موضوع و بررسی سیستم قدیمی و سنتی ساختار شهرداریها و آثار و عواقب آن در عقب نگه داشته شدن شهرداریها و به تبع آن کشورمان، و نیز بررسی آنچه که در خارج از مرزهای کشورمان صورت میگیرد و شهرداریهای کشورمان در رقابت با آنها باید انجام دهند و نقش ایفا نمایند بر ایجاد ساختار اقتصادی تاکید شده است و تنها راه توسعه شهرها را در این موضوع میداند.

برای تحقق ایجاد این ساختار تشکیلاتی و زیر ساخت های قانونی آن ، اهتمام مسئولین کشور خصوصا مراجع ذیل الذکر لازم میباشد:

- ۱- وزارت کشور
- ۲- دبیرخانه کلانشهرهای کشور
- ۳- سازمان شهرداریها
- ۴- مجلس شورای اسلامی (خصوصا مرکز پژوهش ها)
- ۵- استانداریها (خصوصا ادارات کل امور شهرها و شوراها)
- ۶- شورای استانیهای کشور.

ش/۱۲۴۰۴۱
۹۱،۲،۴



بسمه تعالی

استانداران محترم سراسر کشور

همانطور که ملاحظه می‌نمایید سیستم مالی شهرداریها به عنوان یک نظام مالی خودکفا که بر مبنای عوارض های وصولی از شهروندان، اصناف و صنایع اداره می‌شود، از نظر قانونی تابع مقررات مندرج در آیین نامه مالی شهرداریها می‌باشد که در سال ۱۳۳۶ به تصویب رسیده و مطابق با مقتضیات روز بر اساس سیستم پیمانکاری و معاملات رایج در زمان خود تدوین گردیده است. بدین لحاظ، به دلیل خلاء های قانونی و عدم پیش بینی ضوابط مورد نیاز در مقررات مالی شهرداریها، بهره گیری از شیوه های نوین کسب درآمد های عمومی همچون سرمایه گذاری و مشارکت، علیرغم صرفه ی اقتصادی آن برای تامین منابع درآمد پایدار برای شهرداریها، با توفیق و بازده چندانی روبرو نبوده است. با عنایت به مراتب فوق و با توجه به سیاستهای کلی تشویق سرمایه گذاری ابلاغی ۱۳۸۹/۱۲/۲۶ مقام معظم رهبری (مد ظله العالی) و ضرورت مقررات گذاری در حوزه ی مشارکت و سرمایه گذاری برای گسترش القهای جدید درآمدی در شهرداریها حسب درخواست شهرداران کشور، پیشنهاد می‌شود ضوابط سرمایه گذاری و مشارکت در شهرداریها توسط سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور یا مشارکت کارشناسان خبره شهرداریهای کشور، دفاتر حقوقی سازمان (سازیرا) و وزارت کشور تهیه و تدوین گردیده و در اجرای بندهای ۵ و ۹ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای محلی به موجب جهت ابلاغ به شهرداریها و شوراهای تابعه استان به منظور طرح و تصویب در شورای اسلامی شهر ایفا شود. در صورتی که لازم به ذکر است با توجه به اینکه تغییر در مفاد و مندرجات پیشنهادی این شیوه نامه موجب تغییر مبنای و ارکان قانونی آن نخواهد شد، توقیفی اتخاذ شود که با چارچوب تهیه شده در شورای اسلامی شهر طرح و تصویب شده و ملای عمل شهرداریها در جذب سرمایه و عقود مشارکت قرار گیرد.

مصطفی محمد نجار

وزیر کشور

رونوشت:

- ۱- سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور
- ۲- شورای عالی استانها جهت اطلاع
- ۳- جناب آقای محمدی فرد معاون محترم حقوقی و مجلس برای آگاهی

مقدمه توجیهی:

طبق آمار رسمی مجامع بین المللی تا سال 2050 میلادی تمام مردم جهان شهرنشین خواهند شد و روستایی یا روستانشین مفهوم خود را از دست خواهد داد. اگر پیش بینی فوق، صد در صد هم تحقق نیابد، درصد عظیم آن تحقق خواهد یافت و مفهوم آن، این است که جمعیت شهرها در ایران، نیز رشد روز افزونی خواهد داشت. از نظر وسعت و جمعیت، بصورت کمی بزرگ خواهند شد، اما عدم تکافوی منابع مالی شهرداریها، موجب بروز مشکلات جدی برای ساکنین شهرها خواهد شد جهت تامین حداقل استانداردهای شهرنشینی برای شهروندان، نیازه منابع مالی و اجرای پروژه های متعدد شهری میباشد.

یکی از منابع مالی، بهره مندی از سرمایه های خارج از مجموعه شهرداری میباشد. سرمایه گذاری مشارکتی یکی از روشهای بسیار موثر دراجرای شدن پروژه های شهری میباشد در حالیکه شهرداریهای کشورمان در تامین مالی حداقل ها نیز برای شهرداری با مشکل مواجه هستند و حتی بعضا نمیتوانند هزینه های جاری خود را تامین نمایند، در خارج از ساختار داخلی شهرداریها، منابع مالی عظیم، منتظر محل مناسبی برای سرمایه گذاری هستند چنانچه مدیران شهرداری و شهر بتوانند باریکه ای از اقیانوس عظیم منابع مالی خارج از شهرداریها را به پروژه های شهری متصل نمایند توسعه در حوزه شهرها نیز اتفاق خواهد افتاد. سیستم شهرداریهای کشورمان به گونه ای طراحی شده است که بر مبنای عوارض وصولی از مردم، کارخانجات و صنوف اداره میشوند و همچنین نظام مالی شهرداریها که تجلی آن در آیین نامه مالی و معاملاتی سال شهرداریها، مصوب سال ۱۳۴۶ میباشد، براساس سیستم پیمانکاری و کارفرمایی، مناقصه و مزایده، پاکت الف و ب برنامه ریزی شده است.

در سیستم موجود شهرداریها، جایی برای سرمایه گذاری و مشارکت تعریف نشده است به همین خاطر امور سرمایه گذاری در شهرداریهای کشور سابقه چندانی نداشته و عمر آن حداکثر به یک دهه میرسد. گر چه قبل از آن نیز بصورت موردی، پروژه هایی در سطح شهرداریها به روش سرمایه گذاری مشارکتی اجرا شده اند اما هیچگاه بصورت سیستم یکپارچه نبوده است. گر چه در برخی شهرداریها سازمان سرمایه گذاری یا سایر ساختارها بوجود آمده اند اما بدلیل عدم وجود زیر ساختهای قانونی یا آئین نامه مشارکت، ضوابط و مقررات نحوه ورود شهرداریها به سرمایه گذاری مشارکتی با بخش خصوص توفیق چندانی نداشته و این خلا قانونی همیشه وجود داشته است و نبود سیستم یکپارچه و بستر قانونی و دستور العمل خاص موضوع سرمایه گذاری موجب رشد مشارکت بخش خصوصی در پروژه های مدیریت شهری شده است لذا با عنایت به مراتب فوق و با تاسی از اصل 138 قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران آیین نامه امور سرمایه گذاری و مشارکت شهرداریها جهت برون رفت شهرداریها از کمبود منابع مالی و جذب سیستماتیک بخش خصوصی برای مشارکت پروژه های شهری تقدیم می گردد.

شیوه نامه امور سرمایه گذاری و مشارکت شهرداریها (ابلاغی وزارت کشور)

ماده 1. تعاریف و مفاهیم اصطلاحات شیوه نامه

الف. 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 میشود.
1. منابع نقدی بصورت وجوه نقد از طرق مختلف از جمله نظام بانکی وسایر مؤسسات مالی اعتباری و تسهیلات و اعتبارات و منابع ابزارهای نوین مالی توسط طرفین مشارکت کننده به جریان سرمایه گذاری تزریق یا تعهد می شود.
 2. منابع غیرنقدی، اموال منقول و غیرمنقول از جمله: ماشین آلات، تجهیزات، زمین و ساختمان و ابنیه و ابزار و ادوات و قطعات یدکی، مواد اولیه، دانش فنی، خدمات تخصصی، ایده ها و مدیریت را شامل می شود.

3. سود سهام و سهام قابل انتقال شرکتها و موسسات.

4. سایر منابع.

ب. سرمایه گذار یا مشارکت کننده

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 در پروژه های شهری اقدام می نماید.

تبصره. منظور از سرمایه گذار خارجی، اشخاص حقیقی و حقوقی هستند که براساس قوانین جاری کشور جمهوری اسلامی ایران امکان حضور و ورود منابع مالی آنان مجاز شمرده شده و می توانند به جریان سرمایه گذاری تزریق نمایند.

ج. واحد سرمایه گذاری و مشارکت.

جایگاه سازمانی در تشکیلات شهرداری که پس از تصویب آن جایگاه در درون شهرداری توسط مراجع قانونی ح سب وظایف تعریف شده در چارچوب این شیوه نامه، مسئولیت جذب و هدایت سرمایه گذاران یا مشارکت کنندگان برای پیشبرد اهداف و سیاست ها و همچنین پیگیری و هدایت روند امور مذکور را عهده دار می باشد.

د. هیات عالی سرمایه گذاری

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

ه. کمیسیون کارشناسی سرمایه گذاری

کمیسیونی است که مسئولیت بررسی کارشناسی پروژه ها و طرح های سرمایه گذاری را به عهده دارد، و در این شیوه نامه اختصاراً "کمیسیون" نامیده می شود.

ماده 2. اهداف مورد نظر در این آیین نامه

1. استقرار نظام واحد و یکسان و سامان یافته در امور سرمایه گذاری و مشارکت.
2. فراهم آوردن زمینه و بستر مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی در امور مربوط به شهرداری و اشاعه فرهنگ مشارکت.
3. افزایش ضریب اطمینان و امنیت در سرمایه گذاران و جذب سرمایه ها.
4. به کارگیری و بهره مندی از فکر و اندیشه و سرمایه اشخاص حقیقی و حقوقی در توسعه امور شهری.
5. شفاف سازی و تسهیل و روان سازی فعالیتهای مربوط به امور سرمایه گذاری و مشارکت.
6. اعمال مدیریت راهبردی و هدفمند امور سرمایه گذاری و مشارکت ها.
7. فراهم آوردن الگوی کارآمد در تامین منابع مالی مستمر و پایدار برای شهرداری.
8. تلاش جهت کاهش تصدی گری شهرداری.
9. تلاش جهت افزایش سرانه های عمومی و خدماتی.

ماده 3. ساختار امور سرمایه گذاری و مشارکت ها

در شهرهایی که سازمان سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری تأسیس و تشکیل نشده باشد شهرداری میبایست نسبت به ایجاد ساختار سازمانی مناسب جهت سرمایه گذاری و مشارکت با رعایت ماده 54 قانون شهرداریها ظرف مدت حداکثر یکسال اقدام نمایند.

ماده 4. عناوین و زمینه های مربوط به امور سرمایه گذاری و مشارکت

- 1- سرمایه گذاری و مشارکت در احداث مسکن ارزان قیمت و اجرای پروژه های مسکونی، تجاری، صنعتی، خدماتی، اداری، فرهنگی و عمومی با اولویت بافت های فرسوده و سکونت گاههای غیر رسمی و مطالعه، طراحی و اجرای پروژه ها و طرحهای مذکور
- 2- ارائه خدمات آماده سازی روینایی و زیر بنایی، احداث تجهیزات و تأسیسات شهری.
- 3- امور مربوط به احداث، نگهداری و توسعه فضاهای سبز شهری، احداث شهرسازی و کلیه اماکن عمومی در پارکها و فضاهای سبز و جنگلی
- 4- احداث و بهره برداری از کارخانجات و کارگاههای تولید مصالح و تجهیزات ساختمانی
- 5- احداث و بهره برداری از سامانه های حمل و نقل عمومی بار و مسافر درون شهری و برون شهری.
- 6- احداث کارخانجات و کارگاههای مرتبط با مدیریت پسماندهای شهری.
- 7- مطالعه، طراحی و اجرای طرحهای حفاظت از محیط زیست و کاهش و رفع آلودگیهای زیست محیطی.
- 8- اجراء و نظارت بر طرحها و پروژه های خدمات شهری شهرداری و سازمانهای وابسته.
- 9- طراحی، اجراء و نظارت بر طرحهای زیباسازی، مبلمان شهری، نورپردازی و تابلوهای تبلیغاتی.
- 10- طراحی، اجراء، نظارت و بهره برداری از طرحهای گردشگری، میراث فرهنگی و بناهای تاریخی.

- 11- برنامه ریزی در جهت مشارکت ، جذب و جلب سرمایه گذاران داخلی – بانکها و موسسات مالی و اعتباری.
- 12- برنامه ریزی جهت مشارکت در تاسیس مؤسسات مالی – اعتباری و بنگاههای واسطه پولی و بیمه ها و صندوق ها و بنگاههای قابل عرضه در بازار بورس مطابق با قوانین مربوطه.
- 13- برنامه ریزی جهت استفاده از منابع مالی مجاز از جمله فاینانس ، انتشار اوراق مشارکت ، اخذ وام و مشارکت بانکها و موسسات مالی جهت اجرای طرحهای توسعه شهری.
- 14- ایجاد زیرساختها و تامین امکانات لازم جهت ارائه خدمات عمومی شهر الکترونیک ، شهروند الکترونیک و شهرداری الکترونیک.
- تبصره -** شهرداری می تواند عوارض و هزینه های صدور پروانه ساختمانی ، امتیازات و سایر مطالبات خود از شهروندان و تجهیزات و ابنیه و زمین و املاک اختصاصی خود را به روش مشارکتی و به عنوان آورده شهرداری منظور نماید..

ماده. 5 ترکیب هیات عالی سرمایه گذاری

هیات عالی « 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:

1. شهردار به عنوان رئیس
2. معاون اداری مالی یا رئیس امور مالی شهرداری
3. مسئول امور سرمایه گذاری بعنوان دبیر
4. یک نفر کارشناس امور حقوقی به انتخاب شهردار
5. یک نفر کارشناس مالی یا اقتصادی به انتخاب شهردار
6. یک نفر کارشناس بصیر و خبره به پیشنهاد شهردار و تصویب شورای اسلامی شهر
7. یک نفر به انتخاب معاون امور عمرانی استانداری

تبصره: تصمیمات هیات عالی با دو سوم آراء مشروط به اینکه شهردار و معاون اداری مالی یا رئیس امور مالی جزء موافقین باشند ملاک عمل و اقدام شهرداری و عوامل اجرایی آن بوده و هیچ یک از اعضای مذکور در این ماده رأساً حق تغییر آن را نخواهند داشت

ماده. 6 وظایف و اختیارات هیات عالی سرمایه گذاری

1. تصویب موضوعات و عناوین سرمایه گذاری و مشارکت و همچنین تعیین اولویتها که توسط کمیسیون پیشنهاد میشود.
2. تصویب فرآیند انتخاب سرمایه گذار یا مشارکت کننده از طرق فراخوان عمومی و یا فراخوان محدودی د ا ترک فراخوان برای هر یک از طرحهای سرمایه گذاری و مشارکت
3. بررسی پیشنهادات کمیسیون کارشناسی و اتخاذ تصمیم درخصوص آنها.
4. انتخاب نهایی سرمایه گذاران و شرکاء.
5. تصویب قراردادهای سرمایه گذاری و مشارکت

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

ماده. 7 وظایف و اختیارات رئیس هیات عالی سرمایه گذاری

1. انتخاب اعضای کمیسیون کارشناسی سرمایه گذاری و صدور احکام آنها پس از تصویب هیات عالی سرمایه گذاری
2. نظارت بر حسن اجرای این شیوه نامه.
3. نظارت عالیه بر فرآیند انعقاد و اجرای قراردادها و حسن انجام کار
4. انعقاد قراردادها رعایت این شیوه نامه

ماده. 8 جایگاه سرمایه گذاری و مشارکت

کلیه امور سرمایه گذاری و مشارکتهای شهرداری با تاسیس سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای از طریق این سازمان و در سایر شهرداریها که فاقد سازمان باشند از طریق واحد سرمایه گذاری و مشارکت انجام خواهد شد و پس از تصویب شیوه نامه در شورای اسلامی شهر هیچ یک از مناطق ، سازمانها و واحدهای تابعه شهرداری رأساً حق انعقاد قرارداد و یا طی مراحل اداری امور سرمایه گذاری و مشارکت را ندارند . مدیریت سرمایه گذاری و کمیسیون مربوطه یا هر واحدی که قبلاً در امور سرمایه گذاری فعالیت می کردند در سازمان مذکور ادغام می شود.

به منظور جلب مشارکت و ایجاد انگیزه و استفاده از توانمندیهای مدیران و عوامل انسانی و کارشناسی مناطق و سازمانها و واحدهای تابعه شهرداری موارد زیر قابل اجرا هستند.

1. بخش برنامه ای و عملیاتی و مدیریتی طرحهای مصوب اجرا شده حسب موقعیت جغرافیایی طرح به عنوان فعالیت ه ای آن منطقه منظور میشود.
2. ارزیابی عملکرد مدیران و عوامل انسانی مرتبط و تأثیر گذار در امر سرمایه گذاری و مشارکت توسط هیات عالی جهت ارتقاء و تشویق آنها.
- تبصره 1 .** واحدهای سرمایه گذاری مناطق و سازمانهای وابسته شهرداری از حیث انجام وظایف موضوع این شیوه نامه تابع واحد سرمایه گذاری و مشارکت خواهد بود.
- تبصره 2.** نظام و سیستم ارزیابی عملکرد با هدف ترویج و گسترش امور سرمایه گذاری و مشارکت در سطح شهرداری، مناطق و سازمانهای تابعه با پیشنهاد امور سرمایه گذاری و تصویب هیات عالی سرمایه گذاری به مورد اجرا گذارده می شود .
- تبصره 3 .** حق جلسه اعضای هیات عالی توسط شورای اسلامی شهر و حق جلسه اعضاء کمیسیون کارشناسی و دستمزد کارشناسان خارج از شهرداری با تصویب هیات عالی و برابر ضوابطی که توسط سازمان شهرداریها و دهیاریها ابلاغ می شود محاسبه و پرداخت خواهد شد.
- تبصره 4 . وظایف هیات عالی و کمیسیون تخصصی در سازمان سرمایه گذاری و مشارکتها به ترتیب بر عهده شورای سازمان و هیات مدیره میباشد

ماده. 9 روش انتخاب سرمایه گذار

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

الف : 1- به روش فراخوان عمومی برای کلانشهر و مراکز استانها بدین شرح:

1. آگهی فراخوان یک نوبت در روزنامه رسمی کشور و از یک تا سه نوبت به اقتضای اهمیت معامله در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار باید منتشر گردد.
2. نوع و مقدار کالا و یا کار یا خدمت با ذکر مشخصات.
3. مدت و محل و تحویل کالا یا انجام کار یا خدمت و ترتیب عمل و میزان خسارت در مواردی که طرف معامله در تحویل کالا یا انجام کار یا خدمت کلاً یا بعضاً تأخیر نماید.
4. تصریح این که بهای پیشنهادی باید از حیث مبلغ مشخص و معین و بدون ابهام بوده و در پاکت لاک و مهر شده تسلیم شود.
5. مدت قبول پیشنهادها.
6. محل تسلیم پیشنهادها.
7. میزان سپرده شرکت در فراخوان ب ن ه طور مقطوع که باید به صورت نقد به حساب سپرده شهرداری در بانک تحویل و رسید آن به ضمیمه پیشنهاد تسلیم شود.
8. میزان تضمین حسن انجام معامله و ترتیب دریافت و استرداد آن.
9. حداکثر مدتی که برای بررسی پیشنهادها و تشخیص برنده فراخوان و ابلاغ به برنده ضرورت دارد.
10. روز و ساعت و محل قرائت پیشنهادها و همچنین مجاز بودن حضور پیشنهاددهندگان یا نمایندگان آنها در هیات عالی .
11. محل توزیع یا فروش نقشه ها و برگ شرایط و مشخصات در صورت لزوم.
12. تصریح این نکته که شرکت در فراخوان و دادن پیشنهاد به منزله قبول شرایط و تکالیف هیات عالی می باشد.
- تبصره 1-** 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 گردد نوع کالا یا کار یا خدمت مورد معامله و مقدار و مدت و محل تحویل و مدت و محل قبول پیشنهادها در آگهی درج شود
- و تصریح محل معینی که نقشه ها و شرح شروط و مشخصات معامله در آن موجود است و ذکر این که پیشنهاددهندگان باید یک نسخه از آن را دریافت و با قید قبولی امضاء کرده و به پیشنهاد خود ضمیمه و تسلیم نمایند.
- تبصره 2-** هیات عالی مجاز نیست به پیشنهادهای مبهم و مشروط و بدون سپرده و پیشنهادهایی که بعد از انقضای مدت مقرر در آگهی برسد ترتیب اثر دهد و در رد یک یا تمام پیشنهادها مختار است ،در این صورت سپرده ها مسترد خواهد شد.
- تبصره 3-** در صورتیکه در مدت مقرری پیشنهادی نرسیده باشد هیات عالی می تواند فراخوان را تجدید نماید و در صورتیکه در مدت مقرر پیشنهاد رسیده باشد ، هیات عالی تشکیل می شود و پیشنهاد های رسیده را اعم از اینکه یک یا بیشتر باشد رسیدگی و بدین شرح اتخاذ تصمیم خواهد نمود.
- در صورتیکه به نظر هیات عالی بهای پیشنهاد شده در موردی که فقط یک پیشنهاد رسیده باشد عادلانه باشد هیات عالی پیشنهاد دهنده را به عنوان برنده فراخوان اعلام خواهد نمود و در غیر اینصورت می تواند اظهار نظر کند که فراخوان تجدید یا حداقل از سه نفر استعلام بها شود و نتیجه در هیات مطرح گردد.

الف 2 - به روش فراخوان عمومی برای سایر شهرداریها بدین شرح:

- 1- آگهی فراخوان در دو نوبت به فاصله حداقل یک هفته به تشخیص شهردار (رئیس هیات عالی) حداقل در یکی از روزنامه های کثیر انتشار با شرح طرح منتشر می گردد.

- 2-مدت انجام کار،مهلت قبول پیشنهادات،محل اخذ اسناد فراخوان و تسلیم پیشنهادهای
- 3-دادن سپرده ای که از پنج درصد مبلغ کل برآورد کمتر نباشد به صورت نقد و اسناد خزانه یا ضمانتنامه بانکی
- 4-ذکر اینکه برندگان اول و دوم و سوم فراخوان هرگاه حاضر به انعقاد قرارداد نشوند سپرده آنها به ترتیب ضبط خواهد شد
- 5-ذکر این که سایر اطلاعات و جزئیات مربوط به مشارکت در اسناد فراخوان مندرج است
- 6-ذکر اینکه هیات عالی در رد یا قبول هر یک از پیشنهادهای مختار است،ضروری می باشد.
- 7-هیات عالی باید در وقت مقرر در آگهی فراخوان که قید گردیده تشکیل شود و پیشنهادهای رسیده را در صورتیکه آنها از سه یا بیشتر باشد مفتوح و مورد رسیدگی قرار دهد. اگر تعداد پیشنهاد های رسیده از سه فقره کمتر بود فراخوان را تمدید و مراتب را در صورت مجلس تنظیمی قید نماید در فراخوان مجدد ولو آنکه تعداد پیشنهاد ها کمتر از سه فقره باشد هیات عالی پیشنهاد ها را باز و مورد رسیدگی و ترتیب اثر قرار خواهد داد هیات عالی مکلف است از روز قرائت پیشنهاد ها حداکثر ظرف یک هفته نظر خود را اعلام کند و در موارد استثنائی این مهلت با تصویب شهردار تا بیست روز دیگر قابل تمدید خواهد بود.
- 8-پیشنهادهای در دو بسته جداگانه تحویل دبیرخانه حوزه سرمایه گذاری شده که پاکت الف حاوی مشخصات کامل و سوابق و شناسه توانمندی سرمایه گذار در سرمایه گذاری طرح مورد نظر می باشد که در صورت تأیید توسط هیات عالی پاکت ب حاوی پیشنهاد مالی و طرح فنی و اقتصادی باشد بازگشایی می شود.

ب : به روش فراخوان محدود برای کلیه شهرداریها که با ارسال دعوتنامه خواهد بود:

فراخوان محدود به تصویب هیات عالی تعیین می شود. حداقل تعداد افراد جهت ارسال دعوتنامه سه نفر تعیین می شود. هیات عالی می بایست در ارسال دعوتنامه، تاریخ تشکیل جلسه و بازگشایی پیشنهادهای را قید نماید، بهر حال از تاریخ ارسال دعوتنامه تا اعلام نتیجه نباید از پانزده روز تجاوز نماید.

ج : به روش ترک فراخوان:

در مواردیکه انجام طرح به روش های فوق به تشخیص و طبق گزارش توجیهی هیات عالی میسر و به مصلحت نباشد در این صورت با توجه به مبلغ مشارکت و آورده شهرداری و با رعایت ترتیبی که هیات عالی معین می نماید به ترتیب ذیل خواهد بود:

- 1.در شهرداریهای شهر های کلان شهر ها و مراکز استان مطابق مقررات ترک تشریفات مناقصه مندرج در آئین نامه معاملات شهر داری تهران
- 2.در سایر شهرداریها مطابق مقررات ترک تشریفات مناقصه مندرج در آئین نامه مالی شهرداریها.

تبصره یک : در سه روش فوق در خصوص آورده طرفین بدین شرح اقدام خواهد شد:

- 1.در حالت الف و ب چنانچه آورده شهرداری شامل زمین،هزینه های صدور پروانه و تغییر کاربری و سایر امتیازات باشد. بهای زمین بر اساس ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری بعنوان قیمت پایه در فراخوان اعلام خواهد شدو هزینه های صدور پروانه و تغییر کاربری طبق تعرفه مصوب و سایر امتیازات نیز بر اساس توافق تعیین می گردد و هزینه های احداث توسط سرمایه گذار در قیمت های پیشنهادی مشخص خواهد شد. و بعد از انتخاب سرمایه گذار نسبت سهم الشرکه طرفین بر اساس آورده ها که به تصویب هیات عالی خواهد رسید تعیین می گردد. در این حالت انتقال مالکیت زمین و امتیازات بعد از هر مرحله با رعایت صرفه و صلاح شهرداری مقدور خواهد بود.
- 2.در حالت ج آورده شهرداری در خصوص هزینه های صدور پروانه و تغییر کاربری و سایر امتیازات مشابه بند یک تعیین خواهد شد و بهای زمین بر اساس قیمت روز تعیین شده توسط کارشناس رسمی داد گستری با حفظ مالکیت شهرداری و هزینه احداث نیز براساس توافق طرفین که به تصویب هیات عالی رسیده باشد خواهد بود

تبصره 2: در حالتی که آورده شهرداری فقط هزینه های صدور پروانه و تغییر کاربری و سایر امتیازات باشد و آورده سرمایه گذار هزینه های احداث و زمین باشد انجام توافق بدون فراخوان بوده و هزینه های صدور پروانه و تغییر کاربری طبق تعرفه مصوب و سایر امتیازات و هزینه احداث بر اساس فهرست بها،چنانچه کار یا خدمت در فهرست بها پیش بینی و تعیین نشده باشد بهای عادلانه واحد کار یا خدمت مورد نظر از طرف واحد فنی با موافقت سرمایه گذار و تصویب هیات عالی تعیین خواهد شد و بهای زمین براساس ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری تعیین شده و پس از تصویب هیات عالی نسبت سهم الشرکه طرفین از پروژه مشخص خواهد شد.

تبصره:3 در موضوعاتی که در این شیوه نامه حکمی تعیین نشده،آیین نامه مالی و معاملاتی ذیربط مبنای عمل خواهد بود

ماده. 10 روش اجرا و نظارت

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

1-مشخصات طرفین قرارداد و اقامتگاه قانونی آنها

2-موضوع قرارداد و نحوه اجرای آن

3-مبلغ قرارداد،تعیین سهم طرفین و نحوه تقسیم منافع حاصل از قرارداد

4-مدت اجرای قرارداد، مراحل و زمانبندی آن

5-تعهدات طرفین و امور و اقداماتی که بر عهده هر یک از طرفین می باشد.

6-تعیین طرف قرارداد به عنوان طرف متعهد در پرداخت کسور قانونی از قبیل مالیات، عوارض و بیمه متعلقه به قرارداد.

7-خسارات ناشی از خودداری یا تاخیر در انجام تعهدات و یا کاستی در انجام تعهدات برای هر یک از طرفین تعهد

8-شرایط فسخ قرارداد و فرآیند آن

ماده. 11 وظایف اداره امور سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری:

1.تهیه بسته حاوی طرحها و پروژه های مورد سرمایه گذاری همراه با اطلاعات جامع و کلی اقتصادی و فنی برای ایجاد فرصتهای سرمایه گذاری و اطلاع رسانی

برای جذب سرمایه گذار

2.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 بعهدہ گرفته است.

3.ایجاد زمینه و بستر مناسب برای ترغیب و تشویق سرمایه گذاری و پیشنهاد اعطای تسهیلات و امکانات کافی از طرف شهرداری.

4.فراهم آوردن شرایط برابر برای ایجاد رقابت بین سرمای هگذاران جهت انجام امور سرمایه گذاری.

5. ایجاد هماهنگی با مناطق و سازمان ها و شرکت های وابسته و واحدهای تابعه شهرداری.

6.ابلاغ مصوبات هیات عالی و پی گیری نحوه اجرای آنها.

7.تهیه گزارش جامع و ماهانه از روند امور سرمایه گذاری جهت ارائه به کمیسیون و هیات عالی.

8.انجام تبلیغات برای جلب سرمایه گذاران و معرفی طرحها.

9.اخذ گزارش عملکرد امور سرمای هگذاری از مناطق و واحدهای تابع شهرداری.

ماده . 12 شهرداری موظف است گزارش عملکرد سالانه امور سرمایه گذاری و همچنین بسته و فرصتهای سرمایه گذاری را به فراخور نیاز به وزارت

کشور(سازمان شهرداریها و دهیاریها)تهیه و ارسال نماید.

ماده . 13 این شیوه نامه در سیزده ماده و دوازده تبصره پس از ابلاغ توسط وزارت کشور و تصویب شورای اسلامی شهر برای شهرداری لازم الاجراء است.

شیوه نامه امور سرمایه‌گذاری 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 سرمایه‌گذار یا مشارکت‌کننده و شهرداری تامین و اظهار می‌شود:

۱. منابع نقدی بصورت وجه نقد از طرق مختلف از جمله نظام بانکی و سایر مؤسسات مالی اعتباری مورد تأیید و تسهیلات و اعتبارات و منابع نوین مالی که توسط طرفین مشارکت‌کننده به جریان سرمایه‌گذاری تزریق یا تعهد می‌شود.

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 می‌شود.

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

۴. سایر منابع اعم از هدایا و هبه.

۵. شهرداری می‌تواند عوارض و هزینه‌های 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. سرمایه‌گذار یا مشارکت‌کننده 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 سرمایه‌گذاری و مشارکت اقدام می‌نماید.

تبصره. منظور از سرمایه‌گذار یا مشارکت‌کننده خارجی، اشخاص حقیقی و حقوقی هستند که براساس قوانین جاری کشور جمهوری اسلامی ایران، حضور و ورود منابع مالی آنان مجاز شمرده شده و می‌توانند در امر سرمایه‌گذاری در ایران فعالیت نمایند. بدیهی است که سرمایه‌گذاران خارجی باید مجوز ماده ۶ قانون تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی را اخذ و ارائه نمایند.

د: واحد سرمایه‌گذاری و مشارکت

جایگاه سازمانی مصوب در ساختار شهرداری که حسب وظایف تعریف شده در چارچوب این شیوه نامه، مسئولیت جذب و هدایت سرمایه‌گذاران یا مشارکت‌کنندگان برای پیشبرد اهداف و سیاست‌ها و همچنین پیگیری و هدایت روند امور مذکور را عهده دار می‌باشد.

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

ه: هیات عالی سرمایه‌گذاری

مرجع سیاستگذاری و تصمیم‌گیری و تصویب در امر سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری که در این شیوه نامه به اختصار هیات عالی گفته میشود.

و: کمیسیون کارشناسی سرمایه گذاری

کمیسیونی که مسئولیت بررسی کارشناسی طرحها و پروژه های سرمایه گذاری 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 صرفا 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 بابرسی 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 اعضای 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: اعضای 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 ۵. 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 ۶. 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 توانمندی های مدیران، عوامل انسانی و کارشناسی واحدهای تابعه شهرداری، موارد زیر قابل اجرا هستند:

۱- بخش برنامه ای و عملیاتی و مدیریتی طرح های مصوب اجرا شده، حسب موقعیت جغرافیایی طرح به عنوان فعالیت های آن منطقه منظور می شوند.

۲- واحدهای سرمایه گذاری مناطق و سازمان های وابسته شهرداری از حیث انجام وظایف موضوع، تابع این شیوه نامه خواهند بود.

۳- سازماندهی، ترویج و گسترش امور سرمایه گذاری و مشارکت در سطح شهرداری، مناطق و سازمان های تابعه در اختیار مدیر امور سرمایه گذاری شهرداری خواهد بود.

۴- از زمان تصویب و ابلاغ این شیوه نامه، شهرداری مکلف است حداکثر تا یک سال نسبت به تهیه اطلس جامع سرمایه گذاری شهر، حاوی مدل توسعه شهر، نیازهای شهر و شهروندان، سرانه ها، پتانسیل ها و فرصت های سرمایه گذاری در راستای توسعه پایدار شهری و بر اساس ظرفیت و اسناد بالادستی اقدام نماید. تبصره. تا زمان تهیه اطلس جامع سرمایه گذاری و مشارکت، مدیریت امور سرمایه گذاری 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 روش های 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 هیئت 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 هیئت 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 برآورد 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.