**شيوه نامه امور سرمايه‌گذاري و مشاركت شهرداري .....**

**ماده 1 . تعاریف و مفاهیم**

**الف .** شيوه نامه سرمایه گذاری

مقرراتی كه بمنظور تفسير و بيان نحوه اجرا و نظارت بر حسن اجراء و تنظيم امور داخلي جریان سرمايه گذاري و مشاركت ابلاغ مي شود .

**ب .**سرمایه

عبارت است از انواع منابع اعم از نقدی و غیرنقدی و منقول و غیر منقول به شرح ذيل که توسط سرمایه‌گذار يا مشارکت‌کننده و شهرداري تامين و اظهار می‌شود:

1. منابع نقدی بصورت وجوه نقد از طرق مختلف از جمله نظام بانکی وساير مؤسسات مالي اعتباري مورد تائيد و تسهیلات و اعتبارات و منابع نوين مالي كه توسط طرفين مشارکت‌کننده به جریان سرمایه‌گذاری تزریق یا تعهد می‌شود.

2. 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.

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

4. سایر منابع اعم از هدايا و هبه .

5. شهرداري مي‌تواند عوارض و هزينه‌هاي صدور پروانه ساختماني ، امتیازات و ساير مطالبات ، تجهيزات و ابنيه و زمين و املاك اختصاصي خود را در انواع روشهای سرمایه گذاری و مشاركتي به عنوان آورده خویش منظور نمايد..

**ج. سرمایه‌گذار یا مشارکت کننده یا طرف مشارکت یا شریک**

عبارتست از شخص حقیقی يا 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 منعقده به سرمایه‌گذاری و مشاركت اقدام می‌نماید.

**تبصره .** منظور از سرمایه‌گذار يا مشاركت كننده خارجی ، اشخاص حقيقي و حقوقي هستند که براساس قوانین جاری کشور جمهوری اسلامی ایران ، حضور و ورود منابع مالي آنان مجاز شمرده شده و می‌توانند در امر سرمايه گذاري در ايران فعاليت نمايند. بديهي است كه سرمايه گذاران خارجي بايد مجوز ماده 6 قانون تشويق و حمايت از سرمايه گذاري خارجي را اخذ و ارائه نمايند.

**د: واحد سرمایه‌گذاری و مشاركت**

جایگاه سازمانی مصوب در ساختار شهرداری که حسب وظایف تعریف شده در چارچوب این شيوه نامه ، مسئولیت جذب و هدايت سرمایه‌گذاران يا مشاركت كنندگان برای پیشبرد اهداف و سیاست‌ها و همچنين پیگیری و هدایت روند امور مذکور را عهده دار می‌باشد.

جایگاه سرمایه گذاری در شهرداری فعلا در حد مدیریت **سرمایه گذاری و مشارکت** زیر نظر شهردار تعریف میشود که به مرور زمان و با توسعه امورات مربوطه به جایگاه معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری ارتقا خواهد یافت که میتواند زیر نظر حوزه معاونت اقتصادی ، سازمانها و شرکتهای متعددی با فراخور نیاز شهرداری تاسیس گردد.

**ﻫ : هيات عالي سرمايه‌گذاري**

مرجع سياستگزاري و تصميم گيري و تصويب در امر سرمايه‌گذاري و مشاركت‌ شهرداري كه اختیارات مالی آن توسط شورای اسلامی شهر تعریف میشود و در اين شيوه نامه به اختصار هيات عالي گفته ميشود.

**و: كميسيون كارشناسي سرمايه‌گذاري**

كميسيوني كه مسئوليت بررسي كارشناسي طرحها و پروژه هاي سرمايه‌گذاري را به عهده دارد ، و در این شیوه نامه اختصاراً "کمیسیون " نامیده می شود .

**ز: فراخوان**

**1.تعريف فراخوان عمومی** : عبارت است از اعلان عمومي جهت شناسايي و جذب سرمايه گذاران و علاقمندان به سرمايه گذاري در روزنامه ها یا رسانه هاي گروهي و ارباب جمعي یا سایر طرق به ترتيبي كه در اين شيوه نامه مشخص ميگردد.

**2.تعريف فراخوان محدود** : عبارت است از دعوت محدود از سرمايه گذاران و علاقمندان به سرمايه گذاري از طریق ارسال دعوت نامه کتبی یا سایر طرق به ترتيبي كه در اين شيوه نامه مشخص ميگردد.

**3.تعريف ترک تشریفات فراخوان** : عبارت است از انتخاب مستقیم سرمايه گذاران و علاقمندان به سرمايه گذاري ومشارکت ،بدون انجام فراخوان ویا پذیرش مستقیم تقاضاهای سرمایه گذاری و مشارکت به ترتيبي كه در اين شيوه نامه مشخص ميگردد.

**4. 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 گنندگان 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 پیشنهادنماید 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:

1. **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 وکاربریها به فراخوان گذاشته میشود و بدون اعلام درصد پایه ، از متقاضیان درخواست میشود که خودشان محاسبات لازم را انجام داده ودرصد سهم الشرکه برای طرفین اعلام نمایند.

1. **بدون اعلام درصد پایه و درخواست اعلام توانمندی ها و یا طرح ویا 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 اولا نسبت به اثبات توانمندی خویش برای انجام پروژه حاضر اقدام مینمایند ثانیا طرح مورد نظر خود را ارائه مینمایند و شهرداری بابرسی لازم نسبت به انتخاب شریک اقدام مینماید و سپس با همان شریک مشترکا اقدام به ارزیابی آورده ها و تعیین سهم الشرکه ها مینمایند.

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

**ماده 2. اهداف شيوه نامه**

1.ایجاد و مدیریت سیستمی که بواسطه آن بتوان با سرمایه های خارج از شهرداری ( اعم از سرمایه های مادی و معنوی ، داخلی و خارجی ، دولتی و تعاونی و بخش خصوصی ) نسبت به اجرای پروژه های شهرداری و شهری اقدام نمود.

2. فراهم آوردن زمينه و بستر مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی در امور مربوط به شهرداری و اشاعه فرهنگ مشاركت در توسعه شهر و فرهنگ شهرنشيني.

3. تلاش در جهت افزایش ضریب اطمینان و امنيت براي سرمایه‌گذاران و جذب سرمایه‌هاي مردمي.

4. به کارگیری و بهره مندی از فکر و اندیشه و سرمایه اشخاص حقيقي و حقوقي در امر سرمايه گذاري .

5. شفاف سازی ، تسهيل و روان سازي فعالیتهای مربوط به امور سرمایه‌گذاری و مشاركت‌ .

6. اعمال مدیریت راهبردی و هدفمند در امر سرمایه‌گذاری و مشاركت‌.

7. فراهم آوردن الگوي كارآمد در تامين منابع مالي پايدار براي شهرداري.

8. تلاش جهت افزايش سرانه هاي عمومي و خدماتي از طريق سرمايه گذاري و مشاركت .

9. ايجاد اعتدال در توزيع خدمات از طريق سرمايه گذاري و مشاركت در راستاي رشد و توسعه متوازن شهر.

10. استقرار نظام يكپارچه و سامان یافته امور سرمایه‌گذاری و مشاركت.

**ماده 3. زمینه های سرمایه گذاری و مشاركت**

1. سرمايه گذاري و مشاركت در مسكن ارزان قيمت ، تجاري ، مسكوني ، صنعتی ، خدماتي ، اداري ، فرهنگی ، گردشگري ،ورزشي و.. با اولویت بافت هاي فرسوده و سكونت گاههاي غير رسمي و همچنين مطالعه ، طراحي و اجراي پروژه هاي مذکور.

2. ايجاد و احداث تجهيزات و تاسيسات شهري .

3. احداث ، نگهداري و توسعه فضاهاي سبز.

4. احداث شهربازي و ساير كاربريهاي خدماتي مورد نياز.

5. احداث سالنهاي ورزشي .

6. احداث لونا پارك در تفرجگاهها ، پاركها و فضاهاي سبز و ساير محلهاي مورد نياز.

7. احداث و بهره برداري ازكارخانجات وكارگاههاي توليد مصالح و تجهيزات ساختماني و بهره برداري از نمايشگاهها.

8. احداث و بهره برداري از سامانه هاي حمل و نقل عمومي بار و مسافر درون شهري و برون شهري .

9. مطالعه ، طراحي و احداث كارخانجات و كارگاههاي مرتبط با مديريت پسماند .

10. طراحي ، اجراء و نظارت بر طرحهاي زيباسازي ، مبلمان شهري ، نورپردازي و تابلوهاي تبليغاتي .

11. طراحي ، اجراء ، نظارت و بهره برداري از طرحهاي گردشگري.

12. برنامه ريزي در جهت مشاركت وجذب سرمايه گذاران داخلي و خارجي ، بانكها و موسسات مالي و اعتباري .

13. برنامه ريزي جهت مشاركت در تاسيس مؤسسات مالي ، اعتباري و بنگاههاي واسطه پولي و بيمه ها و صندوق ها و بنگاههاي قابل عرضه در بورس اوراق بهادار ، مطابق با قوانين مربوطه .

14. برنامه ريزي جهت استفاده از منابع و ابزارهاي مالي مجاز از جمله فاينانس ، انتشار اوراق مشاركت ، اخذ وام و مشاركت بانكها و موسسات مالي ، جهت اجراي طرحهاي توسعه شهري .

15. اجراي طرحهاي مربوط به شهر الكترونيك ، شهروند الكترونيك و شهرداري الكترونيك.

**ماده 4 . تركيب هيات عالي سرمايه‌گذاري**

به منظور سياست‌گذاري و تصميم‌گيري در كليه امور سرمايه‌گذاري و مشاركت شهرداري ، هياتي مركب از اشخاص زير تحت عنوان « هيات عالي سرمايه‌گذاري » تشكيل مي‌شود:

اعضای این هيات مرکب از:

1. شهرداربعنوان رییس هیات عالی سرمایه گذاری
2. رییس شورای اسلامی شهر
3. نماینده فرمانداری یا استانداری به تقاضای شهردار و معرفی اداره مربوطه.
4. معاون اقتصادی و سرمایه گذاری شهردار
5. معاون شهرسازي و معماري شهردار
6. یک نفر دیگرازاعضاء شوراي اسلامی شهر باانتخاب آن شورا
7. مدير امور سرمايه گذاري بعنوان عضو ودبیر هیات عالی.

**تبصره :**این ترکیب میتواند حسب مقتضیات شهر و شهرداری با پیشنهاد شهردار و تصویب شورای اسلامی شهر تغییر نماید.تا زمانی که معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری ایجاد نشده باشد به جای ایشان معاون اداری و مالی شهردار عضو خواهد بود.

**تبصره** :تصميمات هيات عالي با دو سوم آراء مشروط به اينكه شهردار يا معاون اداري مالي جزء موافقين باشند واجد اعتبارات لازم است ( به لحاظ موضوع ذیحسابی).

**ماده 5 . وظایف و اختیارات هيات عالی سرمایه گذاری**

1. تصويب موضوعات و عناوين سرمايه‌گذاري و مشاركت و همچنين تعيين اولويت موضوعاتي كه توسط كميسيون يا اداره سرمايه‌گذاري پيشنهاد ميشود.
2. صدور مجوز فراخوان .
3. بررسي پيشنهادات كميسيون كارشناسي و اتخاذ تصميم در خصوص آنها.
4. بازگشايي پاكت ب فراخوان عمومي یا محدود. ( پاکت حاوی درصد سهم الشرکه طرفین ) و تعیین برنده فراخوان.
5. انتخاب سرمايه گذار يا مشاركت كننده از طرق فراخوان عمومي ، فراخوان محدود و يا ترك فراخوان براي هر يك از طرحهاي سرمايه گذاري و مشاركت.
6. تصويب پروژه هاي سرمايه گذاري و مشاركت .

**تبصره1 ‌:** هياتعالی و اعضای آن نمی توانند اختیارات خود را در زمینه موضوعات این شيوه نامه به دیگران تفویض نمایند.

**تبصره 2.** حق الجلسه اعضاي هيات عالي و اعضاء كميسيون كارشناسي واعضای هیئت ارزیابی و دستمزد كارشناسان خارج از شهرداري با پیشنهاد شهردار وتصويب شورای اسلامی شهر توسط شهرداری محاسبه و پرداخت خواهد شد .

**ماده 6 . وظایف و اختیارات رئیس هيات عالی سرمایه گذاری**

1. صدور احکام اعضاء هيات عالي سرمايه گذاري و كميسيون كارشناسي سرمايه گذاري و مشاركت و اعضای هیئت ارزیابی.
2. نظارت بر حسن اجراي شيوه نامه .
3. نظارت عاليه بر فرآيند انعقاد و اجراي قراردادها .
4. قرارداد هاي سرمايه گذاري و مشاركت توسط شهردار بعنوان رئيس هيات عالي سرمايه گذاري با رعايت اين شيوه نامه امضاء خواهد شد .

**ماده 7 .كميسيون كارشناسي سرمايه گذاري**

**الف: اعضاء كميسيون**

1. معاون اقتصادی و سرمایه گذاری شهردار ( رییس کمیسیون)
2. مدير امور سرمايه گذاري ( عضو و دبیر)
3. كارشناس مسئول شهرسازی
4. كارشناس مسئول عمران
5. كارشناس مسئول حقوقي
6. كارشناس مسئول مالي
7. كارشناس مسئول حراست
8. کارشناس مسئول املاک
9. یک نفر از اعضای شورای اسلامی شهر به انتخاب آن شورا( غیر از نفراتی که در هیات عالی حضور دارند ).

**تبصره.**این ترکیب میتواند حسب مقتضیات شهر وشهرداری با پیشنهاد شهردار و تصویب شورای اسلامی شهر تغییر نماید. تا زمانی که معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری ایجاد نشده باشد به جای ایشان معاون اداری و مالی شهردار عضو و رییس کمیسیون خواهد بود.

**تبصره .** حسب مورد، کارشناسان یا افراد خبره مرتبط با موضوع سرمايه گذاري و مشاركت اعم از داخل مجموعه شهرداری یا خارج از آن ، بدون حق راي و با دعوت دبیر کمیسیون حضور خواهند داشت .

**ب: وظايف كميسيون**

1. بررسي كارشناسانه كليه برنامه ها ، طرحها و پروژه و فراخوان هاي مربوط به سرمايه گذاري و مشاركت .
2. تصميم گيري در خصوص برنامه ها ، طرحها و پروژه هاي ارجاع شده از طرف امور سرمايه گذاري براساس توافق و دستورالعملهاي جاري كشور و مقررات اين شيوه نامه .
3. ارائه نظرات كارشناسان نسبت به طرحهاي ارائه شده از طرف هيات عالي.
4. ارائه پيشنهادات درخصوص حوزه فعاليتهاي مشاركت و سرمايه گذاري به هيات عالي .
5. تدوین و پیشنهاد شرایط اختصاصی برای نحوه فراخوان پروژه ها.
6. بررسي کلیه جهات بسته هاي سرمايه گذاري و مشاركت ارائه شده از طرف اداره سرمایه گذاری اعم از مالکیت ، ضوابط ، حرایم ، ارزیابی های آورده هاو بررسی سهم الشرکه طرفین.
7. بررسي پيش نويس برخی از قراردادهاي ارجاع شده از طرف مديريت سرمايه گذاري .
8. بررسي فرآيندهاي انجام پروژه هاي سرمايه گذاري و مشاركت و ارائه طریق جهت تسهیل وتسریع فرآیندها.
9. بازديد و معاينات محلي از طرحها و پروژه هاي مشاركتي و سرمايه گذاري.

 10- بررسی کارشناسی ارزیابی های انجام شده برای عناصر مشارکت و سهم الشرکه ها وپیشنهاد مشوق های سرمایه گذاری.

1. بررسی فرآیند برگزاری فراخوان و تایید صحت برگزاری آن
2. بازگشايي پاكت الف فراخوان عمومي یا محدود جهت انجام ارزيابي كيفي ، فني ، بازرگاني و مالي و ارائه گزارش لازم به همراه پاکت های ب به هیئت عالی .

**ماده 8 . امور سرمايه گذاري و مشاركت**

كليه امور سرمایه گذاری و مشارکت در شهرداری بصورت متمركز 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 راساً حق انعقاد قرارداد یا انجام مراحل استصوابي امور سرمایه گذاری و مشارکت را ندارند.

* به منظور جلب مشارکت و ایجاد انگیزه و استفاده از توانمندی‌های مدیران ، عوامل انسانی و کارشناسی واحدهاي تابعه شهرداري ، موارد زیر قابل اجرا هستند:
1. بخش برنامه‌ای و عملیاتی و مدیریتی طرحهای مصوب اجرا شده ، حسب موقعیت جغرافیایی طرح به عنوان فعالیت‌های آن منطقه منظور مي­شوند.
2. واحدهاي سرمايه‌گذاري مناطق و سازمانهای وابسته شهرداری از حيث انجام وظايف موضوع ، تابع اين شيوه نامه خواهند بود.
3. سازماندهی، ترویج و گسترش امور سرمایه‌گذاری و مشاركت در سطح شهرداری، مناطق و سازمانهاي تابعه در اختیار مدیر امور سرمایه‌گذاری شهرداري خواهد بود.
4. 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 تهيه اطلس جامع سرمايه­گذاري و مشاركت، مدیریت امور سرمايه­گذاري از طريق كارشناسان شهرداری نسبت به انجام مطالعات و تهیه بسته مشارکتی اقدام خواهند نمود.

**ماده 9 . تركيب هيئت ارزيابي**

بمنظور ارزيابي نمودن ارزش ريالي آورده هاي طرفين در روشهای مختلف مشارکت ، هيئت ارزيابي مركب از اشخاص ذيل تشكيل مي گردد:

* كارشناس عمران از شهرداری( خبره در قیمت گذاری ساخت )
* كارشناس املاك از شهرداری ( خبره در قیمت گذاری ملک و سرقفل و اجاره)
* كارشناس رسمي دادگستري با گرايش عمران و خبره در قیمت گذاری ابنیه و ملک و سرقفل.
* تبصره :

در روش انتخاب مستقیم سرمایه گذار ( ترک تشریفات)در صورت اعتراض از سوي سرمايه گذار براي ارزيابي های انجام يافته توسط هيئت ارزيابي ، يكنفر كارشناس رسمي دادگستري به انتخاب و با هزينه طرف سرمايه گذار به همراه كارشناس رسمي حاضر در تركيب هيئت ارزيابي و به همراه يك نفر كارشناس رسمي مرضي الطرفين به انتخاب طرفين مشارکت در خصوص ارزيابي انجام يافته اعلان نظر خواهند نمود كه براي طرفين قرارداد لازم الاجرا مي باشد.

توضيح 1: افراد فوق الذكر با پيشنهاد شهردار و موافقت شورای اسلامی شهر به مدت يكسال انتخاب مي گردند وچنانچه اعضای هیئت ارزیابی از کارآیی لازم برخوردار نباشند در صورت نیاز و به تشخیص شهردار در هر برهه از زمان نفرات دیگری انتخاب وجایگزین خواهند شد.

توضيح 2. قيمت هاي اعلام شده از سوي هئيت ارزيابي حداكثر تا يكسال داراي اعتبار مي باشد.

توضيح 3. مصوبه هیئت عالی سرمایه گذاری وانتشار اولين آگهي فراخوان در روزنامه مي بايست در مدت زمان اعتبار تعيين شده براي ارزيابي انجام پذيرد ، در غير اينصورت آورده ها مجدداً بايستي توسط هئيت ارزيابي بررسي و مشخص شود .

توضيح 4.حداكثر زمان جهت ارائه نظريه كارشناسي هئيت ارزيابي از زمان ارجاع توسط مديريت سرمايه گذاري به مدت پانزده روز خواهد بود .

توضيح 5.شهرداری میتواند در برخی پروژه ها ، ارزیابی را توسط هیئت کارشناسی سه نفره ( کارشناسان رسمی دادگستری)بانجام رساند.

**ماده 10 . روش انتخاب سرمايه‌گذار**

انتخاب سرمايه گذار و مشاركت كننده به سه روش امكان پذير است .

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

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

ج) ) ترك فراخوان

**ماده 11 . مفاد فراخوان**

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

1. فراخوان عمومی تا دو نوبت به فاصله حداقل یک هفته و حداكثر دو هفته در يكي از روزنامه‌هاي‌كثيرالانتشار اعم از محلی یا کشوری یا خارجی منتشر ميشود و از زمان چاپ اولين آگهي تا اتمام مهلت پذیرش اسناد نبايد از يك ماه تجاوز نمايد و حداقل آن هفده روز است.
2. ذکر نوع و مقدار آورده و سهم الشركه پایه طرفين و طول دوران مشاركت ( برای روش ساخت ، بهره برداری و تحویل ) در اسناد فراخوان در روش فراخوان با درصد پایه الزامی است.
3. ذکر مدت زمان ارائه پيشنهادها از سوي شركت كنندگان در فراخوان الزامی است.
4. ذکرمحل تحويل پيشنهادها لازم است.
5. دادن سپرده به صورت نقد و اسناد خزانه يا ضمانت نامه بانكي و اوراق مشارکت قابل واگذاری شركت در فراخوان به ازاء آورده شهرداري (به پيشنهاد مدير سرمايه گذاري و تصويب هیات عالی )
6. ذكر حداكثر مدت براي بررسي پيشنهادها و تشخيص برنده فراخوان و ابلاغ به برنده .
7. اعلام روز و ساعت و محل قرائت پيشنهادها و همچنين مجاز بودن حضور پيشنهادهندگان يا نمايندگان آنها در كميسيون كارشناسي.
8. تعيين و اعلان محل تهیه یاتوزيع يا فروش مستندات فراخوان و مشخصات پروژه ها در صورت لزوم.
9. ذكر اينكه برندگان اول و دوم و سوم فراخوان هرگاه حاضر به انعقاد قرارداد نشوند ، در صورت تصويب هئيت عالي، سپرده آنها به ترتيب ضبط خواهد شد
10. پيشنهادات طي 2 بسته جداگانه تحت عنوان پاكت ‹‹ الف ›› و ‹‹ب ›› تسليم دبيرخانه سرمايه گذاري مي گردند كه در صورت تائيد پاكت ‹‹الف›› كه حاوي مشخصات كامل ، سوابق و شناسه توانمندي سرمايه گذار در پروژه مطروحه توسط كميسيون كارشناسي ، پاكت ‹‹ب›› كه پيشنهاد درصد مشاركت را شامل مي گردد در هيات عالي مورد بازگشايي قرار خواهد گرفت
11. بعد از بازگشايي پاكت (ب) در هيات عالي، موارد صورت جلسه شده و طي مراحل مي گردد.
12. تصريح اين نكته كه شركت در فراخوان و دادن پيشنهاد به منزله قبول شرايط و تكاليف شهرداری ‌مي‌باشد.
13. آگهي فراخوان بنا به تشخيص مدیر سرمایه گذاری شهرداري در يكي از روزنامه هاي محلي يا ملي يا بين المللي توسط اين شهرداری انتشار خواهد يافت .
14. هيچ الزامي براي انتشار آگهي فراخوان در روزنامه رسمي كشور وجود ندارد .

**تبصره 1-** در صورتي كه شروط فراخوان كه طبق موارد فوق الذكر بايد در آگهي ذكر شود مفصل باشد و درج آن در روزنامه مستلزم هزينه زياد باشد ، متقاضيان مي توانند با مراجعه به محل تعیین شده يا وب سايت (پورتال رسمی) ، نسبت به اخذ اسناد و مدارك مورد نياز اقدام نموده و مصدق اسناد و مدارك دريافتي را به مدارك خود ضميمه و تسليم نمايند.

**تبصره 2-** کمیسیون کارشناسی مجاز نيست به پيشنهادهاي مبهم و مشروط و بدون سپرده و پيشنهاداتي كه بعد از انقضاي مدت مقرر در آگهي برسد ، ترتيب اثر دهد،‌ در اين صورت سپرده ها مسترد خواهد شد.

**تبصره 3-** در صورتيكه در مدت مقرر ،‌ پيشنهادي نرسيده باشد هيأت عالي مي تواند از روشهاي ذيل نسبت به جذب سرمايه گذار اقدام نمايد ::

1-شناسايي سرمايه گذار از طريق ترك تشريفات حداکثر به فاصله 3 ماه از زمان اتمام دريافت پيشنهادات فراخوان انجام یافته و معرفی آن به هئيت عالي

2-تجديد فراخوان طي يك يا چند نوبت

3-اقدام از طريق فراخوان محدود مطابق شرايط مندرج در شيوه نامه

ب : فراخوان محدود

1. سقف ریالی فراخوان های محدود به استناد مصوبه شورای اسلامی شهر خواهد بود.
2. 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 تاريخ ارسال آن تا وصول پیشنهادها، حداکثر دو هفته زمان تعیین می گردد و هیت عالی نيز ظرف مدت 15 روز بعد اعلام نتیجه خواهد نمود.
3. فراخوان محدود با تصويب هیات عالی انجام مي پذيرد.
4. کلیه مفاد بند های 2 تا 12 بند الف ماده 11 در این نوع فراخوان نیز صادق است.

ج : ترك فراخوان

1. ترک فراخوان ها به استناد مصوبه شورای اسلامی شهر خواهد بود.
2. در موارديكه انجام طرح يا پروژه به روش هاي الف و ب به تشخيص و طبق گزارش توجيهي کمیسیون کارشناسی ميسر و به مصلحت نباشد در اين صورت با توجه به مبلغ مشاركت و آورده شهرداري و با رعايت فرایندی كه هيات عالي معين مي نمايد، روش ترك فراخوان مورد استناد قرار ميگيرد.

**ماده 12 .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:

1. در فراخوان عمومی : تا رقم ..... ریال به هیئت عالی

از رقم ....... تا رقم .....ریال به کمیسیون بودجه شورا

 بیشتراز رقم .... ریال به شورای اسلامی

1. در فراخوان محدود: تا رقم ..... ریال به هیئت عالی

از رقم ....... تا رقم .....ریال به کمیسیون بودجه شورا

 بیشتراز رقم .... ریال به شورای اسلامی

1. در ترک تشریفات فراخوان تا رقم ..... ریال به هیئت عالی

از رقم ....... تا رقم .....ریال به کمیسیون بودجه شورا

 بیشتراز رقم .... ریال به شورای اسلامی

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

 **ماده 13. مفاد قرارداد**

موارد و نكات زير بايد در متن قراردادهاي سرمايه گذاري و مشاركت ذكر شده و رعايت شوند، ساير موارد تابع توافق و تفاهم طرفين قرارداد مي باشد:

1. مشخصات طرفين قرارداد و اقامتگاه قانوني آنها
2. موضوع قرارداد و نحوه اجراي آن
3. مبلغ قرارداد،تعيين سهم طرفين و نحوه تقسيم منافع حاصل از قرارداد
4. مدت اجراي قرارداد، مراحل و زمانبندي آن
5. تعهدات طرفين و امور و اقداماتي كه بر عهده هر يك از طرفين مي باشد.
6. تعيين طرف قرارداد به عنوان طرف متعهد در پرداخت كسورات قانوني از قبيل ماليات، عوارض و بيمه متعلقه به قرارداد.
7. مالیات بر ارزش افزوده ناشی از قرارداد بر اساس میزان درصد درآمد هریک از طرفین می باشد.
8. خسارات ناشي از خودداري يا تاخير در انجام تعهدات و يا كاستي در انجام تعهدات براي هر يك از طرفين متعهد
9. شرايط فسخ قرارداد و فرآيند آن
10. ميزان سپرده و نوع تضمين حسن انجام تعهدات به پيشنهاد امور سرمايه گذاري و تصويب كميسيون كارشناسي
11. ساير شرايط عمومي و شرایط اختصاصي مصوب در کمیسیون برای هر پروژه
12. هرگونه موارد پيش بيني نشده در قراردادها ، تابع شرايط عمومي پيمان خواهد بود.

**ماده 14. نظارت**

بمنظور انجام نظارت مالی و فنی عالیه بر پروژه ها با استفاده از كارشناسان 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 نهادهاي مردمي بخش خصوصي (NGO مربوطه) که با تایید شهردار انتخاب می گردد ، در کارگروه نظارت حضور خواهد داشت.

**ماده 15. وظایف مدیریت سرمایه گذاری و مشاركت**

1. تهيه اطلس جامع سرمايه گذاري و مشاركت از طريق مشاور ذيصلاح.
2. تهیه بسته مشاركتي حاوی طرحها و پروژه های سرمایه‌گذاری همراه با اطلاعات جامع فني و اقتصادي 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.
3. اخذ مجوز لازم جهت انعقاد قراردادهاي سرمايه گذاري و رفع موانع اداري براي تسريع در اجراي طرحهاي سرمايه گذاري و مشاركتي و پيگيري كليه تعهداتي كه شهرداري مطابق با قرارداد بعهده گرفته است .
4. ایجاد زمینه و بستر مناسب برای ترغيب و تشويق سرمایه گذاری و پيشنهاد اعطای تسهیلات و امکانات کافی از طرف شهرداری.
5. ايجاد هماهنگي با مناطق و سازمان‌ها و شركت‌هاي وابسته و واحدهاي تابعه شهرداري.
6. ابلاغ مصوبات هيات عالی و پی‌گیری نحوه اجرای آنها.
7. تهیه گزارش های دوره ای سه ماهه از روند امور سرمايه‌گذاري شهرداري شامل اقدامات ، فرصت ها، تهدیدهاو آسیب شناسی و ارائه آن به شهردار.
8. انجام بازاريابي براي جذب سرمايه گذاران و معرفي طرحهامستقیما و نیز با انعقاد قرارداد بازاریابی با اشخاص حقیقی و حقوقی .
9. اخذ گزارش عملكرد امور سرمايه‌گذاري از کمیسیون، مناطق و واحدهای تابع شهرداري.
10. برگزاري همايش ها و نمايشگاههاي ملي و بين المللي در داخل و خارج از كشور در راستاي بازاريابي پروژه هاي سرمايه گذاري .
11. انتشار فراخوان براساس مجوز هئيت عالي سرمايه گذاري.
12. استفاده از آخرين متدها و روش هاي اطلاع رساني جهت معرفي فرصتها و پروژه هاي سرمايه گذاري .
13. آموزش و پژوهش و مطالعات در حوزه فرمولاسيون ، فرآيندها و فرهنگ سازي سرمایه گذاری.

**ماده 16. گزارش عملكرد**

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 هماهنگي 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 نياز به وزارت کشور (سازمان شهرداریها و دهیاریها) و نیز اداره کل شهر و شوراهای استانداری و نیز فرمانداری تهیه و ارسال نماید.

**ماده 17. مرجع حل اختلاف**

اختلافات ناشي از قراردادهاي موضوع اين شيوه 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).

-درمرحله 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).

-درمرحله سوم طرح موضوع در هيات عالی با حضورخود 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 18.تضامین**

* اخذ تضامین از سرمایه گذار نسبت به نوع پروژه و روش مشارکت و ترکیب عناصر متفاوت خواهد بود و تشخیص آن با اداره سرمایه گذاری در چارچوب تعیین شده از سوی هیئت عالی سرمایه گذاری و این شیوه نامه خواهد بود.

**1-18- پروژه هایی که عرصه آن متعلق به شهرداری باشد:**

**الف ) مشارکت مدنی یا روشهای منتهی به انتقال مالکیت از قبیل B.O.O :**

* در پروژه هایی که عرصه متعلق به شهرداری باشد مادام که عرصه بطرف مشارکت انتقال نگردد نیازی به اخذ ضمانت نامه بانکی بابت عرصه وجود ندارد ولی چنانچه سرمایه گذار یا طرف مشارکت در ابتدا یا در هر مقطعی از پیشرفت پروژه نیاز به انتقال عرصه بنام خودش را داشته باشد شهرداری مختار است که با اخذ ضمانت نامه بانکی عند المطالبه به ارزش یکصدو بیست درصد ارزش روز عرصه نسبت به انتقال آن اقدام نماید و هر ساله این ضمانت نامه باید تجدید و بر اساس قیمت گذاری جدید رقم آن نیز معین شود.
* در چنین پروژه هایی دو نوع تضمین از طرف مشارکت یا سرمایه گذار قابل اخذ میباشد:
1. ضمانت سهم الشرکه شهرداری: معادل ارزش سهم شهرداری به قیمت های تقریبی امروز تلفیقی از چک و سفته از سرمایه گذار اخذ خواهد شد و هر سه سال یکبار رقم آن تجدید و تعیین خواهد شد.پس از وصول سهم شهرداری ، تضمین های مذکور آزاد خواهند شد.
2. ضمانت حسن انجام کار یا عمل به تعهدات:با عنایت به اینکه در این نوع روش ، عمل سرمایه گذاری در زمین متعلق به شهرداری صورت میگیرد واحیانا تاخیر یا توقف عملیات از سوی سرمایه گذار موجب معطل ماندن عرصه شهرداری و ضرر و زیان شهرداری خواهد بود فلذا جهت جلوگیری از تاخیرها و برای حسن انجام کار و عمل به تعهدات نیز ضمانت نامه ای به شرح زیر از سرمایه گذار اخذ میگردد :

- ضمانت نامه بانکی حداکثر تا بیست در هزار ارزش آورده شهرداری در پروژه هایی که ارزش آورده شهرداری تا یک میلیارد تومان باشد .

- ضمانت نامه بانکی حداکثر تا ده در هزار ارزش آورده شهرداری در پروژه هایی که ارزش آورده شهرداری تا ده میلیارد تومان باشد .

- ضمانت نامه بانکی حداکثر تا پنج در هزار ارزش آورده شهرداری در پروژه هایی که ارزش آورده شهرداری تا پنجاه میلیارد تومان باشد.

- ضمانت نامه بانکی حداکثر تا یک در هزار ارزش آورده شهرداری در پروژه هایی که ارزش آورده شهرداری تا یکصد میلیارد تومان باشد.

- ضمانت نامه بانکی حداکثر تا نیم در هزار ارزش آورده شهرداری در پروژه هایی که ارزش آورده شهرداری تا دویست میلیارد تومان باشد.

- ضمانت های موضوع این بند نیز در خاتمه قرارداد و پس از تسویه حساب نهایی مسترد خواهد شد.

**ب) روشهای موقت بهره برداری که مستلزم انتقال مالکیت نیست ازقبیل B.O.T :**

در این نوع روشهای مشارکت نیز سه نوع ضمانت اخذ میگردد:

1. معادل سه برابر ارزش سهم الشرکه ماهانه شهرداری ضمانت نامه بانکی وصول میگردد.
2. معادل ارزش عرصه شهرداری چک یا سفته یا ترکیبی از آن دو اخذ میگردد بعنوان چک تخلیه زمین.
3. وصول ضمانت نامه بانکی مطابق بند دو بند الف ماده 18 فوق الذکر.

تبصره : ضمانت های بند 1 و 2 فوق الذکر پس از اتمام قرارداد و دوران مشارکت و تسویه حساب نهایی مسترد خواهد شدو ضمانت موضوع بند 3 فوق نیز پس از اتمام دوره ساخت و در اوایل دوران بهره برداری مسترد خواهد شد.

2-18- پروژه هایی که عرصه آن متعلق به شهرداری نمی باشد و متعلق به شریک است:

در این نوع پروژه ها که عمدتا در انواع خاصی از مشارکت مدنی مرسوم است به شرح زیر عمل خواهد شد:

آورده شهرداری در این نوع از روشهای مشارکت فقط مجوز یا پروانه ساخت میباشد ودر این روش معادل ارزش آورده شهرداری ، چک یا سفته یا ترکیبی از آن دو اخذ خواهد شد.پس از وصول سهم الشرکه شهرداری ، تضامین مذکور مسترد خواهند شد.

تبصره 1 : هیئت عالی سرمایه گذاری ، حسب مقتضیات هر پروژه میتواند در میزان همه تضامین مذکور در این شیوه نامه اتخاذ تصمیم نماید.

تبصره 2 : ضمانت نامه بانکی که بابت انتقال عرصه اخذ شده است میبایست هرساله تجدید شود ولی سایر ضمانت ها اعم از ضمانت نامه ها چک ها و سفته ها در مقاطع یک یا دو یا سه ساله قابل تجدید میباشد.

**ماده 19. انتقال به غیر و پیش فروش**

* طرف مشارکت شهرداری نمیتواند قرارداد منعقده با شهرداری را به غیر واگذار نماید مگر با توافق شهرداری وپس ازاخذ مجوز بالاترین مرجعی که قرارداد قبلی را تصویب نموده است( هیئت عالی سرمایه گذاری یا شورای اسلامی شهر).
* طرف مشارکت شهرداری اعم از حقیقی یا حقوقی میتواند با مجوز هیئت عالی سرمایه گذاری و درقالب متمم قرارداد نسبت به تغییر ماهیت حقوقی خویش به حقیقی یا بالعکس اقدام نماید.
* در هر دو مورد فوق ملاک اقدام شهرداری ، تقاضای رسمی و ثبتی( امضاِ متقاضی به تصدیق دفتر اسناد رسمی برسد) طرف مشارکت خواهد بود.
* هرگونه پیش فروش با مجوز و نظارت شهرداری بوده ولی شهرداری هیچگونه مسئولیتی در پاسخگویی به خریداران نخواهد داشت .
* پیش فروش میبایست بعد از سی درصد پیشرفت فیزیکی پروژه صورت گیرد و در هرمرحله بیست درصد کمتر از پیشرفت فیزیکی صورت گیرد بعنوان مثال در پیشرفت فیزیکی شصت درصدی حداکثر چهل درصد از سهم طرفین قابل پیش فروش شود.
* نصب تابلوهایی در محل اجرای پروژه مبنی بر ممنوعیت پیش فروش تا سی درصد پیشرفت پروژه با هزینه ی شریک یا سرمایه گذار الزامی است.
* نصب تابلوهایی با مضمون اینکه قراردادهای پیش فروش بدون مهر و تایید شهرداری فاقد اعتبار هستند باهزینه شریک یا سرمایه گذار در محل پروژه و دفتر فروش .
* قیمت پیش فروش توسط هر یک از طرفین برای سهم خویش تعیین خواهد شد ولی هماهنگی لازم بین طرفین میتواند انجام گیرد.

**ماده 20. نوع اراضی قابل مشارکت**

* شهرداری میتواند در کلیه اراضی خویش با طی مراحل مندرج در این شیوه نامه سرمایه گذاری مشارکتی یا غیر مشارکتی نماید.
* انجام سرمایه گذاری اعم از مشارکتی یا غیر مشارکتی به روش مشارکت مدنی یا B.O.O یا سایر روشهایی که مستلزم انتقال مالکیت است صرفا در اراضی دارای سند قطعی ، بدون معارض ، یا املاک توافق شده دارای سند مالکیت قطعی انجام گیرد.
* انجام سرمایه گذاری اعم از مشارکتی یا غیر مشارکتی به روش های موقت بهره برداری اعم از B.O.T یا B.L.T یا سایر روشهایی که مستلزم انتقال مالکیت نیست در تمام اراضی شهرداری اعم از اراضی دارای سند مالکیت، اراضی دارای صورت جلسه واگذاری و نیز اراضی در تصرف شهرداری قابل انجام میباشد.

تبصره : رعایت کاربری ویا سنخیت موضوع قرارداد با کاربری ملک الزامی میباشد.

ماده 21. سایر موارد در خصوص پروژه های سرمایه گذاری اعم از مشارکتی یا غیر مشارکتی که در این شیوه نامه پیش بینی نشده و یا ابهام در تفسیر و تعبیر آن وجود داشته باشد با مصوبه های هیئت عالی سرمایه گذاری و شورای اسلامی شهر و تایید فرمانداری خواهد بود.

**ماده 22.**اين شيوه نامه در 22 ماده پس از تصويب شوراي اسلامي شهر و تایید فرمانداری شهرستان براي شهرداري لازم الاجراء است.