



سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور

روش سرمایه گذاری مشارکتی B.O.T

معاونت توسعه منابع و پشتیبانی

دفتر امور اقتصادی و خدمات مالی

مهر ۱۳۹۷



شماره

فهرست مطالب

۱	چکیده
۱	مقدمه
۲	تأمین مالی پروژه‌های شهری
۳	B.O.T چیست؟
۵	امتیازات و انحصارات پروژه‌های شهری
۵	مشخصات کلی پروژه
۸	ظرفیت‌های قانونی B. O. T
۹	نحوه محاسبه طول دوران مشارکت
۱۰	انواع روش‌های B.O.T
۱۱	مختصری بر روش B.O.T
۱۱	متغیرهای فرمول
۱۲	فرمول محاسبه دوران مشارکت
۱۲	تمرین کسب‌وکار برای مبتدیان
۱۲	ریسک پایین
۱۲	حل مشکل زمین
۱۳	شهرداری به‌عنوان شریک
۱۳	اراضی شهرداری چند نوع هستند
۱۳	سرعت عمل در اجرا و بهره‌برداری
۱۴	عملکرد آزمایشی برای برنامه درازمدت
۱۴	حفاظت از املاک
۱۴	شناسایی و رفع معارض و تثبیت مالکیت
۱۴	چهار سود پنهان
۱۵	تئوری مثلث معکوس
۱۶	نمونه قرارداد سرمایه‌گذاری مشارکتی به روش B.O.T
۲۲	منابع

چکیده

بخش عمده‌های منابع شهرداری‌ها به‌ویژه در کلان‌شهرها به انجام پروژه‌های عمرانی موردنیاز شهرها مانند ساختن معابر، بزرگراه‌ها، میادین، پارک‌ها و فضاهای عمومی اختصاص می‌باید بر پایه‌ی ماده‌ی یکم قانون عمران و نوسازی شهری، شهرداری‌ها متولی انجام طرح‌های توسعه‌ی شهری و ساخت معابر و فضای عمومی می‌باشند و این کار مستلزم صرف هزینه‌های بسیار کلان و قابل‌توجهی (به‌طور متوسط بالای ۵۰ درصد اعتبارات شهرداری است که البته توجه و اجرای آن به دلیل نیازهای شهر کاملاً ضروری و حیاتی به نظر می‌رسد.

از دیگر سو این پروژه‌ها در بطن خود از ویژگی‌هایی برخوردارند که می‌توان با تعریف مدل‌های جدید امکان سرمایه‌گذاری و مشارکت بخش خصوصی را در آن فراهم نمود. مدل‌های مختلف و پرشمار مشارکت و سرمایه‌گذاری در حوزه‌هایی مانند انرژی - پتروشیمی به کار گرفته شده است، اما در پروژه‌های شهری به دلیل بی‌توجهی به ظرفیت‌ها و امتیازات پروژه‌های عمرانی به این موضوع کمتر توجه شده است،

در این مقاله سعی شده است با بررسی تأثیرات اجرای پروژه‌های شهری بر فضای پیرامون، اقدام به طرح مدل و پیشنهادهایی نماید که بتواند پروژه‌های مختلف شهری را با بهره‌برداری از ظرفیت‌های آن پروژه و همچنین با تکیه بر مبانی قانونی موجود و یا موردنیاز به اجرا برساند که البته در صورت تحقق، تحولی شگرف در نظام مالی و تأمین منابع شهرداری و نظام اجرایی پروژه‌های عمرانی شهری رخ خواهد داد.

کلیدواژه: B.O.T سرمایه‌گذاری، مشارکت، شهرداری

مقدمه

یکی از دغدغه‌های اساسی مدیران شهری انجام پروژه‌های شهری است ضرورت سرعت در انجام پروژه‌ها به دلیل ارتباط مستقیمی که با زندگی روزمره‌ی شهروندان پیدا می‌کنند، همواره محسوس و ملموس بوده است. اما متأسفانه به دلایل گوناگونی اجرای پروژه‌ها، بر مبنای زمان‌بندی و سرعت قابل‌قبول همواره دچار چالش‌های جدی بوده و از آنچه پیش‌بینی شده، زمانی بسیار طولانی‌تر هزینه انجام آن می‌گردد.

یکی از مهم‌ترین دلایل آن را می‌توان عدم تأمین مالی و وجود جریان متناسب نقدینگی در پروژه نام برد به‌ویژه در پروژه‌های شهری، به دلیل ویژگی‌های ذاتی شهرداری که مدیریت درآمد و هزینه، توأمان باید انجام گیرد، این موضوع خود را بیشتر نشان می‌دهد. از این رو توجه به سازوکارهای تأمین مالی پروژه‌های شهری، به‌واسطه‌ی ویژگی‌های حاکم بر آن اهمیت فراوانی دارد. از سوی دیگر، متأسفانه باوجود ظرفیت‌های فراوان نهفته در این پروژه‌ها، عنصر مشارکت جایگاه خود را نیافته و فرض بر این است که بی‌شک منابع مالی پروژه باید به دست کارفرما مدیریت شهری تأمین گردد، بدین‌سان، بررسی جایگاه مشارکت در انجام

پروژه‌ها و شیوه‌ی تحقق آن، افزون بر فزونی جایگاه این عنصر مهم در فرایندهای شهری، خواهد توانست پاسخی درخور برای چالش تأمین مالی پروژه‌های شهری بیابد.

تحقیق پیش‌گفته با بررسی ظرفیت‌های مشارکت‌پذیری پروژه‌های شهری و گونه‌های مشارکت به‌ویژه B.O.T و زمینه‌ها و بسترهای قانونی به پیشنهاد مدلی برای تحقق مشارکت در پروژه‌های شهری می‌پردازد.

B.O.T یک روش سرمایه‌گذاری مشارکتی است. **B.O.T** مخفف **Build, operate, Transfer** (ساخت- بهره‌برداری- واگذاری) می‌باشد. در این روش که محل انجام سرمایه‌گذاری متعلق به شهرداری می‌باشد، سرمایه‌گذار یا طرف مشارکت یا شریک اقدام به ساخت مجموعه‌ای در زمین یا محل متعلق به شهرداری می‌نماید، مدت معینی که ابتدا و انتها آن کاملاً در قرارداد به‌صورت شفاف مشخص می‌شود از پروژه بهره‌برداری می‌کند. در مدت معین که طول دوران مشارکت نامیده می‌شود درصدی از درآمدهای پروژه را به شهرداری می‌پردازد و درصدی از درآمدها را برای جبران اصل و سود سرمایه‌گذاری خویش برمی‌دارد، پس از پایان دوران مشارکت، پروژه را به شهرداری کلاً منتقل می‌نماید.

تأمین مالی پروژه‌های شهری

شهرداری‌ها بر پایه‌ی ماده ۱ قانون عمران و نوسازی شهری مصوب ۷/ ۹/ ۴۷، متولی اجرای طرح‌های توسعه‌ی شهری هستند:

« نوسازی، عمران، اصلاحات اساسی، تأمین نیازمندی‌های شهری، احداث، اصلاح و توسعه‌ی معابر، ایجاد پارک‌ها پارکینگ‌ها، میدان‌ها، حفظ و نگهداری پارک‌ها و باغ‌های عمومی موجود، تأمین دیگر تأسیسات موردنیاز عمومی، نوسازی محلات و مراقبت در رشد متناسب و موزون شهرها از وظایف اساسی شهرداری‌هاست و شهرداری‌ها در اجرای وظایف پیش‌گفته مکلف به تهیه برنامه‌های اساسی و نقشه‌های جامع هستند» (انصاری، ۱۳۸۳). البته روشن است که اجرای موارد پیش‌گفته در قانون نیاز به منابع مالی فراوانی دارد که تأمین نشدن این منابع در اجرای پروژه‌ها و طرح‌های توسعه‌ی شهری، مشکلات بسیاری را پدید می‌آورد و بخش‌های عمده‌ای از طرح‌های توسعه‌ی شهری به انجام نمی‌رسد.

تأمین مالی این پروژه‌ها به گونه‌های مختلف امکان‌پذیر است که به بخشی از آن‌ها اشاره می‌کنیم.

۱- تأمین مالی توسط شهرداری

- ۱-۱- تأمین مالی پروژه به دست کارفرما (شهرداری) از محل درآمدهای شهرداری و
- ۱-۲- وام داخلی یا خارجی و بازپرداخت از محل درآمدهای شهرداری

۲- مشارکت بخش خصوصی

۲ - ۱- فروش اوراق مشارکت برای پروژه

۲ - ۲- تأسیس صندوق‌های سرمایه‌گذاری و فروش سهام و جز آن و

۲ - ۳- بهره‌برداری از امتیازات و انحصارت پروژه B.O.T

همان‌گونه که گفته شد دو شیوهی اصلی تأمین مالی برای اجرای پروژه‌های شهری وجود دارد که در شیوهی نخست، تأمین اعتبار پروژه از محل درآمدهای شهرداری انجام می‌پذیرد. در این روش تأمین مالی و اجرای پروژه ارتباط مستقیمی با یکدیگر نداشته و پروژه بر پایه‌ی یکی از شیوه‌های اجرایی به انجام رسیده و پیمانکار از محل درآمد شهرداری مطالبات خود را دریافت خواهد نمود، در این روش به دلیل مشکلات پیش‌گفته، پروژه‌ها همواره با مسائل مختلف اجرایی روبه‌رو بوده و نبود نقدینگی روند انجام پروژه را با مشکل روبه‌رو می‌سازد، هرچند در شیوهی دریافت وام داخلی یا خارجی تأمین اولیه برای پروژه صورت می‌گیرد و پروژه با نبود نقدینگی روبه‌رو نیست، اما همچنان باید بازپرداخت وام با اتکا به درآمدهای شهرداری صورت پذیرفته و امتیازات و انحصارت پروژه نقش مستقیمی در تأمین مالی آن ندارد.

در شیوهی دوم فرض بر این است که تأمین مالی پروژه از درآمدهای حاصل از آن امکان‌پذیر بوده و نیاز به تأمین مالی از دیگر منابع موجود در شهرداری ندارد. البته این فرض دریا ردی برخی از پروژه‌ها میسر و امکان‌پذیر است، بهره‌برداری از یک شهرسازی در یک بازه‌ی زمانی، پس از ساخت توسط سرمایه‌گذار استفاده و بهره‌برداری از فضاهای درآمدزا و جذاب گردشگری و ترابری انجام این فرایند را در ذهن نزدیک می‌کند. اما در دیگر پروژه‌های شهری که درآمد تعریف‌شده‌ای به همراه ندارند این موضوع دور از ذهن می‌نماید. اینکه ساخت یک گذرگاه شهری، زیرگذر، پارک و جز آن چگونه می‌تواند هزینه‌های خود را تأمین نماید، پرسشی است که می‌کوشیم در این تحقیق به آن پاسخ دهیم.

نکته‌ی دیگری که از دید نظام فنی - اجرایی پروژه مهم است، وابسته نمودن تأمین مالی و اجراست، که در گونه‌هایی از مشارکت مانند فروش اوراق مشارکت، تأسیس صندوق‌های سرمایه‌گذاری و سهام این پیوستگی اجرایی رخ نمی‌دهد. البته تأمین مالی در این شیوه‌ها با توجه به ظرفیت‌های پروژه صورت گرفته و اجرای پروژه مسیر دیگری را طی می‌کند، اما در شیوه B.O.T می‌تواند این وابستگی و پیوستگی رخ داده و به تکامل و اصلاح نظام فنی - اجرایی پروژه بینجامد.

B.O.T چیست؟

B.O.T از سه عنصر کلیدی درست شده است: **Build** (ساخت)، **Operate** (بهره‌برداری) و **Transfer** انتقال

در این روش اغلب بسته به نوع قرارداد، تأمین مالی، طراحی، ساخت، بهره‌برداری و گاهی مالکیت پروژه نیز به منبعی بیرون از سازمان کارفرما، واگذار می‌شود، برحسب شرایط در نظر گرفته‌شده در هر یک از این

قراردادها، موارد بسیار فراوانی در این گونه سامانه جای می‌گیرند که امروزه در پروژه‌های بزرگ و پیچیده به کار می‌روند این گونه قراردادها باهدف انتقال وظایف دولت و بخش عمومی به بخش خصوصی و بهره‌برداری از منابع مالی این بخش در انجام پروژه‌های بزرگ و پیچیده، به‌خصوص پروژه‌های زیربنایی و تسهیلات رفاهی و همگانی پدید آمده‌اند و روزبه‌روز برشمار آن‌ها افزوده می‌شود. بیشترین استقبال از این پروژه‌ها را می‌توان در کشورهای در حال توسعه به‌خصوص در کشورهای آسیای جنوب خاوری و کشورهای آفریقایی به چشم دید.

از جمله این سامانه‌ها که کاربرد بیشتری در پروژه‌ها داشته‌اند می‌توان موارد زیر را نام برد:

انتقال ساخت، مالکیت، بهره‌برداری، انتقال طراحی، ساخت، بهره‌برداری، انتقال

B.O.T (build, operate, transfer) ساخت، بهره‌برداری، انتقال

B.O.O.T (build, own, operate, transfer) ساخت، مالکیت، بهره‌برداری

D.B. O.T (design, build, operate transfer)
طراحی، ساخت، بهره‌برداری، انتقال

B.O. O (build, own, operate) ساخت، مالکیت، بهره‌برداری

B.T.O (build, transfer, operate) ساخت، انتقال، بهره‌برداری

دکتر محمدحسن سبط، (۱۳۸۵)

بنابراین در این روش بر پایه‌ی یکی از شیوه‌های بالا و یا آمیزه‌ای از آن‌ها سرمایه‌گذار اقدام به تأمین مالی پروژه نموده و سپس از انحصارات و امتیازات پروژه در یک بازی زمانی مابه‌ازاء سرمایه‌گذاری بهره‌برداری نموده و بعد از آن پروژه به کارفرما بازگردانده می‌شود.

B.T.O، هزینه‌ی سنگین سرمایه‌گذاری اولیه را از دوش دولت و بخش عمومی برداشته و به‌جای آن بخش خصوصی مسئولیت برآمده از مطالعات، طراحی، ساخت و بهره‌برداری و همچنین تأمین مالی همه‌ی مراحل را می‌پذیرد.

بنابراین زمانی یک پروژه، ظرفیت انجام بر مبنای **B.T.O** را می‌یابد که دارای امتیازات و انحصاراتی باشد که بتواند در یک بازه زمانی معین، میزان سرمایه‌گذاری و سود حاصل از آن را برای سرمایه‌گذار تأمین نماید.

امتیازات و انحصارات پروژه‌های شهری

پرسشی که در این بحث مطرح می‌شود این است که آیا پروژه‌های شهری از امتیازات قابل بهره‌برداری مناسبی برخوردار هستند که بتواند سرمایه‌گذاران را به سوی خود بکشد و در گام بعد میزان سرمایه و سود موردنظر را تأمین کند یا خیر؟

به‌هرروی یکی از اجزای اساسی B. O. T که بر پایه‌ی آن امکان سرمایه‌گذاری اولیه (ساخت) فراهم می‌گردد برآوردی است که از درآمدهای دوره‌ی بهره‌برداری وجود دارد از این رو در صورتی تحقق خواهد یافت که این ویژگی در پروژه وجود داشته باشد. در این ارتباط، اگر به پروژه‌هایی که عموماً در کشور به اجرا درآمده یا در مرحله‌ی واگذاری هست توجه کنیم، به این نکته‌ی اساسی پی خواهیم برد که محصول نهایی قابل بهره‌برداری به‌صورت کامل روشن و شفاف بوده و سود و زیان پروژه محاسبه شدتی است. برای نمونه، یکی از پروژه‌های اجراشده با این روش، نیروگاه سد در می‌باشد که شرکت توسعه‌ی منابع آب و نیروی ایران « تصمیم به اجرای پروژه‌ای نیروگاه به روش B. O. T گرفته است.

مشخصات کلی پروژه به شرح زیر بیان می‌شود

- اولین پروژه‌ای نیروگاه برقایی به روش B. O. T ایران؛
- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی داخلی (کنسرسیومی به رهبری شرکت آذر آب)
- پیش‌بینی آغاز عملیات اجرایی از اول سال ۸۴ به مدت ۳۰ ماه |
- مجموع سرمایه‌گذاری پیش‌بینی شده در حدود ۴۰ میلیون دلار نسبت اهرمی ۷۰ درصد وام، ۳۰ درصد آورده؛
- مدت بهره‌برداری ۲۰ سال پس از پایان دوره‌ی ساخت و
- ظرفیت پروژه شامل ۲ واحد ۱۴ مگاواتی (محمدحسن سیط - ۱۳۸۵ ° P۱۷۱).
- در نمونه‌ی بالا واگذاری برق تولیدشده در مدت بهره‌برداری، امتیازی است که سرمایه‌گذار از آن بهره‌برداری می‌نماید.

در دیگر پروژه‌هایی که در ایران این روش به محک اجرا درآمد، مانند: ساخت نیروگاه‌ها، توسعه‌ی ترابری کشور بزرگراه‌ها و تأسیسات ریلی و ساخت و توسعه بنادر، امکان بهره‌برداری و جایگزینی درآمد آن در طول دوره‌ی بهره‌برداری، نسبت به سرمایه‌گذاری صورت گرفته سنجیده شده است.

اما در پروژه‌های شهری از چه چیزی می‌توان بهره‌برداری کرد؟ در ساخت یک گذرگاه، بزرگراه، پارک یا بهسازی بافت فرسوده امتیاز و انحصاری که می‌تواند مابه‌ازاء سرمایه‌گذاری صورت گرفته بهره‌برداری شود چیست؟ آیا چنین امکانی وجود دارد یا خیر؟

در پاسخ به این پرسش، نگاه اولیه در مدیریت شهری نگاهی همراه با شک و تردید است، زیرا عمده هزینه‌ها در شهرها، موارد بالا را دربرمی‌گیرد و پروژه‌های پیش‌گفته به‌عنوان پروژه‌های هزینه‌بر شهری تلقی می‌گردد. بنابراین چگونه امکان سرمایه‌گذاری توسط بخش خصوصی می‌تواند به وجود آید؟ |

ساخت یک گذرگاه شهری، هزینه‌های مختلفی مانند تملک، طراحی، اجرا و بهره‌برداری و نگهداری را دربرمی‌گیرد و همواره به دلیل نبود تأمین مالی و وجود نقدینگی با مشکلات اجرایی بسیاری روبه‌رو می‌گردد.

چنین به نظر می‌رسد که این سرمایه‌گذاری، با استفاده از ظرفیت‌ها و امتیازات نهفته‌ی هر پروژه امکان‌پذیر و قابل‌اجراست. اما چگونگی آن جای پرسش دارد.

برای نمونه، گذرگاهی به طول یک کیلومتر و عرض ۲۰ متر در یک شهر متوسط را بررسی می‌کنیم. فرض کنیم قیمت زمین در زمان اجرای معبر ۵۰۰۰۰۰ ریال باشد و یک گذر ۶ متری هم موجود است. محاسبات اجرایی این گذرگاه به‌طور تقریبی به شرح زیر است:

$$\text{مترمربع} = ۱۴ * ۱۰۰۰ = ۱۴۰۰۰ = \text{میزان تملک}$$

$$\text{ریال} = ۱۴.۰۰۰ * ۵۰۰.۰۰۰ = ۷.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ = \text{هزینه تملک}$$

$$\text{ریال} = ۱.۰۰۰ * ۲.۰۰۰.۰۰۰ = ۲.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ = \text{هزینه‌ی اجرایی}$$

هر متر طول معبر با احتساب جدول - پیاده و سواره‌رو در حدود دو میلیون ریال در نظر گرفته‌شده)

(نه میلیارد ریال) ریال، ۹.۰۰۰.۰۰۰ = هزینه‌ی کل به‌طور تقریبی

اگر هزینه‌ی اجرایی این گذرگاه را به‌طور تقریبی ۹.۰۰۰ ، ۰۰۰ ، ۰۰۰ ریال (نه میلیارد ریال) فرض کنیم، این مبلغ برای یک شهر متوسط و برای اجرای یک گذرگاه یک کیلومتری، بسیار سنگین بوده و موجب می‌شود پروژه زمان بسیار زیادی را به خود اختصاص دهد، اما اگر از دیدگاه دیگری این موضوع را بررسی کنیم، نتیجه متفاوت خواهد بود.

املاک پیرامون گذر ۶ متری اولیه پس از اجرای گذرگاه ۲۰ متری جدید به‌طور تقریبی به مترمربعی ۱.۵۰۰.۰۰۰ ریال (یک‌میلیون و پانصد هزار ریال) تغییر می‌یابد. اگر فرض کنیم که این تغییر مربوط به بر اول تا عمق ۵۰ متر و از عمق ۵۰ تا ۱۰۰ متر به‌عنوان بر دوم قیمت از ۴۰۰.۰۰۰ ریال (چهارصد هزار ریال) به ۱،۰۰۰.۰۰۰ ریال (یک‌میلیون ریال) تغییر کند، میزان ثروت شهری به وجود آمده از محل املاک اطراف این گذرگاه (صرفاً تا عمق ۱۰۰ متر) به شرح زیر است:

$$\text{مترمربع} \ ۱۰۰۰.۰۰۰ = ۱۰۰۰ * ۲ * ۵۰ = \text{املاک پیرامون گذر}$$

برای نمونه، در ارتباط با مثال بالا، اگر ۱۰ متر از هر طرف گذرگاه، بر اساس قانون عمران و نوسازی، افزون بر طرح در نظر گرفته شده و آزاد گردد و مجوز احداث تجاری برای آن صادر شود، باقیمت پایه ۱.۰۰۰.۰۰۰ ریال به ازای هر مترمربع بهره‌برداری از املاک به شرح زیر امکان پذیر خواهد بود (۵۰ درصد املاک تبدیل به تجاری و بقیه برای کاربری‌های عمومی استفاده گردد).

$$۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰ \text{ ریال} = ۱۰۰۰۰ * ۱۰۰۰۰ = ۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰ * ۵۰\% * ۱۰۰۰۰ * ۲ * ۱۰ * ۱۰۰۰۰۰۰۰$$

هزینه‌ی گذرگاه قابل‌شمارش است

قیمت‌گذاری را کمیته‌ای کارشناسی می‌تواند انجام دهد و میزان واگذارشده‌ی آن بر اساس هزینه‌ی اجرای طرح به‌علاوه‌ی سود سرمایه‌گذاری در طول اجرا و فروش محاسبه می‌گردد.

ظرفیت‌های قانونی B. O. T

در قوانین وابسته با موضوع شهرداری‌ها، به‌ویژه قانون عمران و نوسازی شهری، زمینه‌های مناسبی برای بهره‌گیری از انحصارات و امتیازات پروژه‌های شهری دریافت می‌شود برای نمونه، ماده‌ی ۲۴ قانون عمران و نوسازی بیان می‌کند که:

شهرداری‌ها می‌توانند در موقع تنظیم و اجرای طرح‌های نوسازی و همچنین توسعه با احداث معابری که عرض آن‌ها حداقل ۲۰ متر باشد با رعایت نقشه جامع با نقشه هادی شهر، طرح‌های مربوط را به تناسب موقعیت محل و ضوابطی که وزارت کشور تعیین و اعلام خواهد کرد، از میزان مورداحتیاج طرح تنظیم و اجرا نموده و اراضی مازاد را در صورت عدم احتیاج از طریق مزایده با رعایت آیین‌نامه معاملات شهرداری به فروش رسانیده، وجوه حاصله را به حساب درآمد نوسازی و عمران شهری موضوع این قانون منظور کننده انصاری، ۱۳۸۳).

در ارتباط با نمونه بیان‌شده، اگر بر اساس ماده قانونی فوق ۱۰ متر از هر طرف مازاد بر طرح در نظر گرفته شده و آزاد گردد و قیمت پایه بعد از آزادسازی ۱.۵۰۰.۰۰۰ ریال برای هر مترمربع محاسبه شده ۶۵ درصد آن جهت بهره‌برداری به سرمایه‌گذار واگذار گردد و بقیه برای کاربری‌های عمومی در نظر گرفته شود محاسبات زیر قابل انجام است:

$$۱۹.۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰ = ۱۰۰۰۰ * ۱۰۰۰۰ * ۶۵\% * ۱.۵۰۰ * ۲ * ۱۰ * ۱۰۰۰۰۰۰$$

(نوزده میلیارد و پانصد میلیون ریال)

طول معبر

عرض آزادشده‌ی مازاد

درصد کاربری مسکونی و تجاری

$$۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰ = ۱۰۰۰۰ * ۱۰۰۰۰ * ۲۰\% = \text{هزینه اضافه‌شده به هزینه‌های قبلی به خاطر آزادسازی مازاد بر طرح}$$

ریال $10.000.000.000 + 9.000.000.000 = 19.000.000.000$ جمع هزینه‌ها

(نوزده میلیارد و پانصد میلیون ریال) $19.500.000.000 =$ درآمد حاصل از بهره‌برداری از املاک مجاور طرح

بنابراین به نظر می‌رسد که هزینه‌ی تملک و اجرای معبر قابل‌شمارش است و می‌توان با استفاده از ظرفیت‌های قانونی موجود به‌سوی تحقق آن گام برداشت، |

در ماده ۲۳ قانون پیش‌گفته چنین می‌آید:

شهرداری‌ها مجازند اراضی و املاکی را که طبق این قانون به مالکیت خود درمی‌آورند (به‌استثنای اراضی و املاک موضوع ماده ۲۳ این قانون)، به‌منظور نوسازی به‌موجب قرارداد و در قبال اخذ تضمینات کافی به شرکت‌ها و مؤسساتی که با سرمایه‌ی کافی و صلاحیت فنی تشکیل یافته‌اند واگذارکننده (انصاری، ۱۳۸۳).

در جای دیگر در ماده ۱۶ «آیین‌نامه اجرایی نحوه وصول عوارض، توسط شوراهای اسلامی شهر، بخش و شهرک موضوع قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران بیان شده است که: |

(شوراها می‌توانند بر اساس اختیارات قانونی خود از طریق جلب مشارکت مردم با استفاده از روش انتشار اوراق مشارکت و سایر روش‌ها با رعایت قوانین مربوط، نسبت به تأمین منابع مالی موردنیاز اتخاذ تصمیم نمایند).

ازاین‌رو با توجه به ظرفیت‌های قانونی موجود امکان پیاده‌سازی روش پیش‌گفته فراهم است. اما بی‌گمان کمبودهای بسیاری نیز وجود دارد که در اجرا خود را نشان خواهد داد و برای آن باید چاره‌ای اندیشید چنین به نظر می‌رسد که ورود به این عرصه بتواند با جلب مشارکت بخش خصوصی، دگردیسی و سرعت قابل‌توجهی در انجام پروژه‌های شهری پدید آورد.

– نحوه محاسبه طول دوران مشارکت:

برای محاسبه طول دوران مشارکت فرمولهای متعددی وجود دارند اما ساده‌ترین فرمول به شرح زیر می‌باشد که در آن همه چیز به قیمت‌های ثابت بوده و قیمت‌های سال اول به‌عنوان قیمت پایه قرار داده می‌شود.

در قسمت اول این فرمول برگشت سرمایه طرف مشارکت (سرمایه‌گذار یا میهمان) عمل می‌شود و در قسمت دوم فرمول نیز سود لازم برای سرمایه‌گذار پیش‌بینی می‌شود.

طول دوران مشارکت = (ارزش سرمایه‌گذاری طرف مشارکت / سود سالانه پروژه) * ۱.۵

انواع روش‌های B.O.T:

روش B.O.T مدل‌های مختلفی دارد.

۱- B.O.T کامل: در این روش، پس از پایان دوران مشارکت، همه‌چیز اعم از منقول و غیرمنقول و تجهیزات و ... کلاً و ۱۰۰٪ به میزبان یا شهرداری واگذار می‌شود. اصطلاحاً می‌گویند سرمایه‌گذار یا میهمان یا شریک، در پایان دوران مشارکت فقط "کت" خود را برداشته و مجموعه را ترک می‌نماید.

۲- B.O.T به شرط اموال منقول:

در این روش، پس از پایان دوران مشارکت، اموال غیرمنقول (اعم از: زمین، ساختمان، تأسیسات منصوبه در زمین) به شهرداری واگذار می‌شود ولی اموال منقول (تجهیزات، دستگاه‌ها، لوازم) توسط سرمایه‌گذار یا شریک جمع‌آوری خواهد شد یا شهرداری هزینه مستهلک‌شده‌ی و به‌روز آن را داده و تصاحب خواهد نمود.

۳- B.O.T به شرط قسمتی از اموال منقول:

مشابه مورد فوق‌الذکر است با این تفاوت که در پایان دوران مشارکت فقط قسمتی از اموال به شریک تعلق خواهد گرفت که لیست آن‌ها از همان ابتدا مشارکت یا در ضمایم بعدی در قرارداد خواهد آمد.

B.O.T می‌تواند بسته به توافق طرفین مدل‌های دیگری هم عمل شود مشروط به اینکه از ساختار کلی B.O.T خارج نشود

تذکره: هر پروژه‌ای را نمی‌شود به روش B.O.T عملیاتی نمود. پروژه‌هایی از قبیل مجتمع‌های بزرگ تجاری یا مسکونی و هتل سه ستاره به بالا به‌هیچ‌عنوان در قالب B.O.T نمی‌گنجد ولی پروژه‌هایی از قبیل: سیتی سنتر، شهربازی، جایگاه بنزین یا CNG، اقامتگاه موقت، هتل آپارتمان (یک یا دو ستاره)، کارت بلیت الکترونیک و صدها پروژه مشابه دیگر که بتواند در ارزیابی اقتصادی پروژه در قالب B.O.T بگنجد، یعنی پروژه‌هایی که در طول دوران مشارکت (که مدت آن معمولاً یک و نیم برابر مدت بازگشت سرمایه در عرف ملی است) نسبت به برگشت اصل و سود سرمایه‌گذاری قابلیت داشته باشد.

نکته ۱: در B.O.T زمین متعلق به شهرداری (یا میزبان) بوده و به‌هیچ‌عنوان حتی موقت و یا حتی قسمتی از سند آن به شریک واگذار نخواهد شد.

نکته ۲: ممکن است سرمایه‌گذاری بر روی عرصه یا زمین صورت نگیرد مثلاً بر روی اتوبوس‌های شرکت واحد یا پله‌ای مکانیزه یا تاکسی‌های شهر صورت گیرد.

مختصری بر روش B.O.T:

در این روش، شهرداری زمین خود را به صورت موقت در اختیار سرمایه‌گذار قرار می‌دهد و کل پروژه توسط سرمایه‌گذار احداث می‌شود. به مدت معینی، شهرداری و سرمایه‌گذار از منافع آن بهره‌مند می‌شوند و پس از اتمام مشارکت، کلیه اموال منقول و غیرمنقول پروژه، در اختیار شهرداری خواهد بود.

چنانچه قرار باشد پس از دوران مشارکت، قسمتی از وسایل و تجهیزات، به سرمایه‌گذار تعلق می‌گیرد، ارزش وسایل مستهلک شده ارزیابی شده و از مبلغ حجم سرمایه‌گذاری میزبان، کسر خواهد شد.

متغیرهای فرمول:

درآمد سالانه پروژه:

پیش‌بینی کلیه درآمدهای پروژه اعم از درآمدهای اصلی و جنبی با توجه به ظرفیت و ایام کاری و سایر شرایط و مشخصات مربوط به بهره‌برداری.

هزینه سالانه پروژه: پیش‌بینی کلیه هزینه‌ها و مخارج پروژه اعم از: پرسنلی، مصارف انشعابات، مواد اولیه، بیمه، مالیات، کسورات، سهم شهرداری و...

سود خالص سالانه پروژه:

تفاضل درآمدهای سالانه و هزینه‌های سالانه.

حجم سرمایه‌گذاری:

کلیه هزینه‌هایی که سرمایه‌گذار جهت احداث و راه‌اندازی پروژه، متقبل می‌شود.

ضریب فرمول:

ضریب ۵/۱ (عدد ثابت است که بر اساس تورم جامعه، بهره بانکی و سایر آیتم‌ها، به دست آمده است) البته عدد فوق برای اقتصاد ایران پیشنهاد شده است و در کشورهایی که بهره بانکی یا تورم حدود دو الی چهار درصد می‌باشد این ضریب نیز ۱.۵ نبوده بلکه حدود ۱.۱ یا ۱.۲ می‌باشد که در آن عدد یک مربوط به زمان بازگشت سرمایه است و عدد ممیز دار نیز مربوطه به مدت اختصاص داده شده به پروژه بابت سودمیباشد.

در هر حال ضریب مذکور عبارت است از یک ضریب توافقی برای مدت دوران مشارکت و مربوط به تحلیل مالی پروژه نمی باشد.

فرمول محاسبه طول دوران مشارکت در روش B.O.T :

۱.۵* سود سالانه / حجم سرمایه گذاری = طول دوران مشارکت

- مزایای B.O.T برای سرمایه گذار یا میهمان :

این روش یکی از متداول ترین روش های مشارکت موقت می باشد که به دلیل مزایای خاص آن در پروژه های متعددی مورد استقبال سرمایه گذار و متقابلاً سرمایه پذیر قرار می گیرد.

مزایای این روش برای سرمایه گذار عبارت است از :

تمرین کسب و کار برای مبتدیان

اشخاص حقیقی یا حقوقی که قصد انجام کار جدیدی را داشته باشند و اطمینانی از آینده آن خصوصاً از بازار هدف نداشته باشند و نخواهند به طور کامل با خرید زمین و انجام هزینه های ثابت زیادی خود را به طور دائم درگیر آن کار نمایند می توانند با انتخاب روش حاضر اقدام نمایند تا تجربیات خود را در بازار ، با سرمایه کمتری نسبت به سایر روش ها به مورد آزمایش بگذارند و پس از اخذ تجربیات لازم نسبت به اجرایی نمودن کار با روش دائمی اقدام نمایند.

ریسک پایین

اشخاصی که اطمینان یا شناخت کاملی از بازار هدف نداشته و قصد اجرای کار دائمی را ندارند یا نمی خواهند قسمتی از سرمایه خود را صرف خرید زمین و اخذ مجوزات بنمایند می توانند با این روش به صورت موقت زمینی را برای اجرای طرح خویش در اختیار داشته باشند. در صورت عدم مقبولیت یا موفقیت طرح ، ریسک و خطر آن به حداقل می رسد.

حل مشکل زمین

اجرای برخی پروژه ها خصوصاً در داخل شهرها به لحاظ گران بودن قیمت زمین ، مقرون به صرفه نبوده و خرید زمین برای پروژه خاص مستلزم پرداخت هزینه های زیادی بوده که پروژه را غیراقتصادی می نماید مثلاً در وسط شهر تهران خرید زمینی به مساحت دو هزار مترمربع برای کسب و کاری شبیه کارواش به هیچ عنوان مقرون به صرفه نمی باشد. در حالی که در صورت استفاده از این روش نیازی به خرید زمین و پرداخت هزینه های زیاد نمی باشد بلکه زمین به صورت موقت از سوی شهرداری تأمین خواهد شد و سرمایه شریک صرفاً برای احداث و راه اندازی پروژه صرف خواهد شد.

شهرداری به عنوان شریک

شهرداری به عنوان حاکم و متولی شهر، پتانسیل بزرگی برای شرکای خود می‌باشد. پروژه‌ای که شهرداری در آن سهامی باشد به گونه‌ای از بسیاری جهات و حاشیه‌ها مصون می‌باشد و شریک از اطمینان بیشتری برای کسب و کار برخوردار می‌شود.

– عدم انتقال مالکیت – مزایای B.O.T برای سرمایه پذیر یا میزبان یا شهرداری :

در این روش زمین پروژه به صورت موقت در اختیار سرمایه‌گذار قرار می‌گیرد و بعد از اتمام مدت مشارکت مجدداً به شهرداری (میزبان یا سرمایه پذیر) برمی‌گردد به بیان دیگر سرمایه پذیر هیچ منبعی را از دست نمی‌دهد.

– مشارکت در اراضی که مالکیت قطعی هم نداشته باشد.

اراضی شهرداری چند نوع هستند:

اراضی دارای مالکیت شش‌دانگ و قطعی منقوله دار و اراضی فاقد مالکیت که به واسطه صورت‌جلسه‌ای از سوی اداره یا دولت به شهرداری بدون انتقال مالکیت سپرده شده اند و شهرداری هم اجازه فروش یا انتقال قطعی آن را ندارد و یا اراضی که در تصرف شهرداری است ولی هیچ‌گونه سندیت دائم یا موقت در دست شهرداری نیست.

در این روش شهرداری می‌تواند بر روی اراضی که مالکیت قطعی هم ندارند اقدام به مشارکت نماید چراکه این نوع مشارکت از انواع مشارکت موقت می‌باشد و صرفاً بهره‌برداری می‌باشد البته این بدان مفهوم نیست که بدون بررسی مالکیت و معارض و معارضین احتمالی، مشارکت شود.

به‌طور مثال ممکن است در یک شهری حدود یک‌صد هکتار از اراضی موات یا دولتی را به شهرداری بسپارند برای کاشت فضای سبز انبوه و جنگل کاری. شهرداری می‌تواند برای جبران قسمتی از هزینه‌های این طرح با عقد قراردادهای متعدد به روش B.O.T با اشخاص حقیقی و حقوقی به‌طور مثال در قسمتی از عرصه مذکور کاربری‌های موقتی مانند رستوران^۱ شهربازی^۲ سالن یا زمین ورزشی و سایر کاربری‌های متناسب با کاربری اصلی طرح را مشارکت نماید. مشارکت به روش B.O.T در اراضی دارای سند مالکیت هم، طبیعی است که می‌تواند اتفاق بیافتد.

سرعت عمل در اجرا و بهره‌برداری

بر مبنای تئوری ساعت شنی از روز ابلاغ قرارداد، شمارش معکوس برای ساخت پروژه و همچنین دوران بهره‌برداری آغاز می‌شود غذا سرمایه‌گذار برای رسیدن به حداکثر سود و از دست ندادن حتی یک روز سود، سعی خواهد کرد دوره

ساخت پروژه را در حد اقل زمان ممکن و با سرعت به انجام برساند، و این موضوع یعنی به وجود آمدن پروژه‌ای در شهرمان در حداقل زمان ممکن.

عملکرد آزمایشی برای برنامه درازمدت

شهرداری قطعه زمینی خالی را در اختیار دارد که هیچ نوع کاری بر روی آن تجربه نشده است در این مشارکت شهرداری اقدام به آزمایش محل مذکور می‌نماید در واقع در این نوع مشارکت یک نفر با هزینه خویش زمین شهرداری را مورد آزمایش برای کسب و کار قرار می‌دهد و در صورت موفقیتان شهرداری می‌تواند برای آن قطعه زمین برنامه درازمدت مناسبی طرح‌ریزی نماید.

حفاظت از املاک

بسیار اتفاق افتاده که اراضی متعلق یا در اختیار شهرداری به دلیل عدم بهره‌برداری از سوی شهرداری توسط دیگران تصاحب شده‌اند گاهی از سوی ادارات مختلف و حتی گاهی از سوی زمین‌خواران و نیز اشخاص عادی.

حتی بعضاً برخی زمین‌خواران، در اراضی شهرداری، شبانه ساخت‌وساز نموده و به‌زور آن را تصاحب می‌نمایند و معمولاً در این‌گونه موارد در دادگاه‌ها، رای به نفع شهرداری‌ها صادر نمی‌شود و زمین از دست شهرداری خارج می‌شود.

روش B.O.T یک ابزاری است که می‌توان به‌واسطه آن این مشکل را رفع نمود یعنی با عقد قراردادهای متعدد مشارکتی در اراضی موصوف می‌توان اقدام به حفظ مالکیت و حفظ زمین نمود.

شناسایی و رفع معارض و تثبیت مالکیت

این روش، این امکان را می‌دهد که شهرداری بتواند معارضین زمین را شناسایی و مشکلات آن را حل و فصل نماید تا در فرصت مناسب نسبت به آینده آن زمین برنامه‌ریزی نماید.

از سوی دیگر عقد قرارداد موقت با سرمایه‌گذار و تقویت حضور شهرداری در زمین پروژه موجب می‌شود مالکیت شهرداری بر روی زمین پروژه تثبیت گردد.

چهار سود پنهان

۱- ایجاد و افزایش ارزش سرقفلی برای آینده

۲- خروج از رکود سرمایه و سودآور نمودن آن

- ۳- افزایش ذاتی ارزش زمین

- ۴- کسب امتیاز یک شغل بر روی زمین پروژه

- تئوری ساعت شنی :

بر اساس زمان بندی ، قراردادهای ساخت ° بهره برداری - تحویل از زمان ابلاغ قرارداد برنامه زمانبندی پروژه آغاز می شود و سرمایه میهمان در واقع با ابلاغ قرارداد مثل اینکه یک ساعت شنی را برگردانیم و از همان لحظه شن های کوچک به پایین میافتند و زمان به سرعت می گذرد.

- تئوری مثلث معکوس :

مثلث متساوی الاضلاعی را در نظر بگیرید که به صورت معکوس قرار گرفته باشد و رأس هرم آن به پایین باشد همین مثلث را از پایین به سه قسمت تقسیم نمایید.

بر اساس این تئوری طول دوران مشارکت در قراردادهای ساخت- بهره برداری- تحویل به سه ثلث مساوی تقسیم می شود:

ثلث اول (یک سوم اول دوران مشارکت) از پروژه نباید زیاد انتظار سودآوری و سود زیاد داشت.

در این ثلث ، کم کم مشتریان ، پروژه و محصولات یا خدمات آن را خواهند شناخت و با کمیت و کیفیت آشنا خواهند شد و سرمایه گذار هم اشکالات و نواقص کار را به مرور برطرف خواهد کرد و معمولاً در این دوره اول هزینه ها با درآمدها برابر بوده و اگر سود هم باشد با تلورانس کمتری نسبت به تراز درآمد و هزینه خواهد داشت.

در ثلث دوم از دوره مشارکت ، پروژه وارد مرحله سودآوری بیشتر شده و درآمدها بیشتر از هزینه ها خواهد بود.

در ثلث سوم ، سودآوری پروژه در بالاترین حد خود خواهد بود بطوریکه سال آخر از ثلث سوم، بیشتر از مجموع ثلث اول و دوم ، سودآوری خواهد داشت.

نمونه قرارداد سرمایه‌گذاری مشارکتی به روش B.O.T

مقدمه :

این قرارداد بر اساس ماده ۱۰ قانون مدنی و بند مصوبه مورخه صورت جلسه هیئت عالی سرمایه‌گذاری شهرداری تبریز منعقد می‌گردد و برای طرفین و قائم مقام قانونی آن‌ها لازم الاجراء می‌باشد.

ماده یک . طرفین

طرف اول: شهرداری ... به نمایندگی (شهردار ...) به اقامتگاه قانونی تلفن : که در این قرارداد « شهرداری » نامیده می‌شود.

طرف دوم: آقای به شماره شناسنامه به اقامتگاه قانونی : تبریز

..... که در این قرارداد « طرف مشارکت » نامیده می‌شود.

تبصره : در صورت تغییر اقامتگاه قانونی هر یک از طرفین می‌بایست ظرف یک هفته آن را به طرف دیگر اعلام نمایند در غیر این صورت ابلاغ اوراق به اقامتگاه‌های قانونی فوق صحیح قلمداد می‌گردد ابلاغ اوراق می‌بایست به وسیله پست سفارشی صورت پذیرد

ماده دو . موضوع قرارداد

عبارت است از آماده‌سازی - تجهیز و راه‌اندازی در محوطه حدود مترمربع واقع در به روش سرمایه‌گذاری B.O.T (ساخت ° بهره‌برداری ° انتقال) با تجهیزاتی که ضمیمه قرارداد می‌باشد.

ماده سه . مدت قرارداد

۳-۱. مدت قرارداد سال از زمان بهره‌برداری می‌باشد.

۳-۲. زمان‌بندی اجرای پروژه به شرح زیر خواهد بود:

۳-۳. تهیه نقشه پروژه شامل (محوطه‌سازی ، آماده‌سازی و جانمایی) به مدت پانزده روز از تاریخ ابلاغ قرارداد و ارائه آن به شهرداری منطقه و بررسی لازم از سوی شهرداری حداکثر تا ... روز.

۳-۴. اجرای عملیات آماده‌سازی حداکثر به مدت ... ماه با توجه به فصل کاری از تاریخ اتمام مدت بند ۳-۳.

۳-۵. موقعیت محل احداث پروژه موضوع قرارداد قبلاً به رؤیت طرفین رسیده و صلاحیت آن جهت احداث و راه‌اندازی پروژه به تأیید طرفین رسیده است و ضمیمه قرارداد می‌باشد .

ماده چهار . آورده طرفین

۴-۱. آورده شهرداری

در اختیار گذاشتن زمین مورد اشاره در ماده ۵ این قرارداد جهت استفاده در راه اندازی پروژه موضوع مشارکت به مدت معین و ارائه مجوزهای بهره‌برداری و سایر مجوزات مرتبط با پروژه بدون دریافت بهاء آن.

تبصره: به‌غیر از آورده معین شده در این قرارداد برای شهرداری ، تأمین سایر هزینه‌های موضوع قرارداد مصرح در ماده ۲ و هزینه‌های جانبی به عهده طرف مشارکت می‌باشد.

۴-۲. آورده طرف مشارکت

تهیه و تأمین کلیه مخارج لازم جهت احداث و راه‌اندازی پروژه اعم از اجرای عملیات زیرسازی ، کف سازی محوطه ، ابنیه به‌صورت سازه فلزی یا بتنی، نگهداری ، نورپردازی محوطه ، هزینه انشعابات و سایر هزینه‌های لازم جهت اجرا و بهره‌برداری از پروژه از بدو تا ختم ، که به‌موجب صورت‌جلسه جداگانه بپیوست و ضمیمه قرارداد می‌باشد .

ماده پنج . مشخصات پروژه

۵-۱. محل اجرای پروژه :

۵-۲. عرصه مترمربع

۵-۳. کلیه اعیانی‌ها اعم از نگهداری ، مدیریت به‌صورت سازه بر اساس نقشه‌های مصوب شهرداری منطقه خواهد بود .

ماده شش . سهم الشرکه طرفین

۶-۱ طرفین توافق نمودند طبق مفاد این قرارداد ، کل پروژه به مدت سال شمسی از تاریخ بهره‌برداری در اختیار طرف مشارکت باشد و بعد از انقضای مدت فوق کلیه اموال غیرمنقول ذاتی و تبعی و حکمی ناشی از انجام پروژه متعلق به شهرداری خواهد بود و طرف مشارکت هیچ‌گونه ادعایی در این خصوص نخواهد داشت .

۶-۲ طرفین توافق نمودند در طول دوران مشارکت% (..... درصد) از کل درآمد ناخالص و سایر درآمدهای متصوره متعلق به شهرداری بوده و آخر هرماه تسویه حساب گردد.

۶-۳ مواردی از قبیل آسفالت ، زیرسازی ، تأسیسات برق و آب (کابل کشی ولوله گذاری) و ابنیه و ساختمان احداثی در این قرارداد جزء مواردی است که بعد از اتمام مدت بهره‌برداری به شهرداری تعلق خواهد گرفت.

۶-۴ انشعاب‌های آب ، برق ، تلفن و گاز که توسط طرف مشارکت خریداری و نصب می‌گردد در خاتمه قرارداد بدون پرداخت هزینه توسط شهرداری جزو اموال شهرداری قرار خواهد گرفت.

۵-۶ تعیین نرخ با در نظر گرفتن نرخ مرسوم در سطح شهر تبریز بوده و همچنین مسئولیت پاسخگویی به نرخ فروش در مراجع تعزیراتی با طرف مشارکت خواهد بود .

۶-۶ در صورت واگذاری بهره‌برداری قسمتی از پروژه این قرارداد به اشخاص ثالث و ادعای آن‌ها در خصوص سرقتی و حق کسب و پیشه ، طرف مشارکت شخصاً جوابگو بوده و شهرداری در این خصوص هیچ‌گونه مسئولیت نخواهد داشت.

۶-۷. طرف مشارکت حق واگذاری کل موضوع قرارداد را به غیر ندارد.

ماده هفت . تعهدات طرفین

۷-۱. تعهدات شهرداری

۱-۷-۱. تحویل زمین با تنظیم صورت‌جلسه ظرف مدت حداکثر ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ قرارداد

۲-۷-۱. شهرداری در هماهنگی و رفع موانع احتمالی اجرای پروژه و برای خرید انشعاب تأسیسات شهری توسط طرف مشارکت ، معرفی‌های لازم را صادر خواهد کرد.

۳-۷-۱. نظارت عالی شامل نظارت بر حسن انجام قرارداد و حسن اجرای تعهدات قراردادی توسط طرف مشارکت تا زمان بهره‌برداری موضوع قرارداد و حسن اجرای مفاد قرارداد از سوی طرفین ، رفع موانع اجرایی از طرف اشخاص حقیقی و حقوقی در خصوص محل اجرای پروژه.

تبصره : نظارت عالی شهرداری نافی ، مسئولیت کیفری و مدنی ناشی از عدم رعایت مقررات ایمنی و نظامات دولتی و یا بی‌احتیاطی و بی‌مبالاتی طرف مشارکت در انجام وظایف و تعهدات قراردادی خود که منجر به حادثه و سانحه و یا وقوع خسارت مادی یا معنوی به هر شخص حقیقی یا حقوقی گردد نبوده و طرف مشارکت رأساً مسئول عدم رعایت مقررات ایمنی و نظامات دولتی در شمول قانون کار و قانون مسئولیت مدنی و قانون مجازات اسلامی خواهد بود .

۲-۷-۲. تعهدات طرف مشارکت

۱-۷-۲. رعایت کلیه قوانین و مقررات و دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌های وزارت کار و امور اجتماعی و سازمان تأمین اجتماعی در خصوص پرداخت تمام حقوق و مزایای قانونی کارکنان خود و رعایت نکات ایمنی کارگران و پاسخ‌گویی در خصوص حوادث احتمالی به کارکنان و اشخاص ثالث به عهده طرف مشارکت می‌باشد. ضمناً مسئولیت پاسخگویی به دعاوی حقوقی و کیفری کارکنان و اشخاص ثالث در هر مرجع قضایی و شبه قضایی به عهده طرف مشارکت بوده و شهرداری هیچ‌گونه مسئولیتی در قبال آنان ندارد.

۲-۷-۲. هزینه خرید و مصرف برق ، آب ، تلفن ، گاز و کلیه تأسیسات پروژه به عهده طرف مشارکت می‌باشد . فلذا در

صورتی که از امکانات موجود محل استفاده گردد به طریق ممکن نسبت به برآورد و کنترل هزینه آن اقدام و از طرف مشارکت مطالبه خواهد شد.

۷-۲-۳. نورپردازی محوطه بر اساس نقشه و طرح ارائه شده صورت خواهد پذیرفت.

۷-۲-۴. مسئولیت رفع نقص در طول مدت بهره‌برداری به عهده طرف مشارکت می‌باشد (و این موضوع هیچ‌گونه تأثیری در سهم الشرکه شهرداری ندارد).

تبصره : در صورت تعطیلی بیش از ۱۵ روز طرف مشارکت متعهد است به ازاء هرروز تعطیل (بعد از ۱۵ روز) پرفروش‌ترین روز سال را به‌عنوان خسارت نسبت به سهم الشرکه شهرداری پرداخت نماید .

۷-۲-۵. تهیه و ارائه نقشه محوطه‌سازی و جانمایی و انجام اقدامات پس از تأیید شهرداری و هرگونه عملیات ساختمانی و اجرایی بایستی زیر نظر و با هماهنگی معاونت فنی و عمرانی منطقه انجام گیرد و در صورت عدم همکاری مشارکت‌کننده و برابر ماده ده همین قرارداد اقدام خواهد شد.

۷-۲-۶. طرف مشارکت اجازه تبلیغات تجاری در محوطه را ندارد مگر با موافقت شهرداری در قبال پرداخت حق و حقوق قانونی شهرداری ، ولی تبلیغات موضوع قرارداد در داخل محوطه پروژه بلامانع است.

۷-۲-۷. رعایت موازین شرعی و شئون اسلامی از سوی کارکنان طرف مشارکت و مسئولیت آنها با طرف مشارکت الزامی است.

۷-۲-۸. رعایت اصول بهداشتی و نگهداری سرویس دستشویی و پاکیزه و سالم نگه‌داشتن محیط .

۷-۲-۹. رعایت نکات ایمنی و حفاظتی و تهیه و تأمین جعبه کمک‌های اولیه در دسترس کارکنان و مراجعین .

۷-۲-۱۰. در صورت بروز هرگونه حادثه و سانحه برای مراجعین ، کلیه مسئولیت‌ها و پرداخت خسارات به عهده طرف مشارکت است و شهرداری در این زمینه هیچ‌گونه مسئولیتی ندارد.

۷-۲-۱۱. کسورات قانونی، بیمه ، عوارض ، مالیات و کلیه حق و حقوق و تسویه کارکنان به عهده طرف مشارکت است و شهرداری هیچ‌گونه مسئولیتی در این خصوص نخواهد داشت.

۷-۲-۱۲. کلیه پرداختی‌های لازم برای ادارات و سازمان‌ها جهت دریافت مجوز برای موضوع پروژه به‌استثناء موارد مذکور در بند ۱ .

۷ این قرارداد جزء تعهدات طرف مشارکت می‌باشد از قبیل : نظام‌مهندسی ، تأمین اجتماعی ، بیمه ، آموزش پرورش ، بهداشت ، اماکن و غیره به شرح مفاد این ماده.

۷- ۲- ۱۳. تحویل سالم و بدون عیب و نقص کلیه مستحقات و وسایل لازم جهت اجرای موضوع قرارداد پس از اتمام طول دوران مشارکت به شهرداری بطوریکه حین بهره‌برداری موجود بوده از تعهدات طرف مشارکت می‌باشد و در صورت بروز عیب و نقص طرف مشارکت ملزم به رفع نقص می‌باشد و چنانچه طرف از تمکین به رفع عیب و نقیصه استنکاف نماید شهرداری از محل تضمینات مأخوذه از طرف مشارکت جبران خسارت خواهد نمود و هرگونه ادعائی از طرف در این خصوص از درجه اعتبار سلب و ساقط می‌باشد.

ماده هشت . سایر شرایط

۸-۱. افزایش و کاهش قیمت مصالح و دستگاه‌ها و غیره هیچ‌گونه تأثیری در سهم طرفین نخواهد داشت و ملاک محاسبه ارزش آورده طرفین ، قیمت‌های روز اول بهره‌برداری از پروژه خواهد بود.

۸-۲. طرف مشارکت حق واگذاری کل پروژه را به افراد غیر نداشته و در صورت واگذاری جزئی از پروژه به شخص ثالث ، شهرداری طرف مشارکت را مسئول کل پروژه می‌داند و طرف مشارکت متعهد به انجام تعهدات قراردادی خود بوده و خسارات قانونی ناشی از عمل خود را عهده‌دار خواهد بود .

۸-۳. تأمین کلیه هزینه‌های بیمه ، تأمین اجتماعی ، نگهداری ، نگهداری ، مصرف تأسیسات شهری اعم از برق و آب و تلفن به عهده طرف مشارکت می‌باشد.

۸-۴. نگهداری از اموال و حفظ امنیت اموال به عهده طرف مشارکت می‌باشد.

۸-۵. نظارت بر وصول درآمد و اخذ سهم شهرداری با هماهنگی شهرداری منطقه خواهد بود و درآمد وصولی سهم شهرداری به حساب شهرداری منطقه واریز خواهد شد.

۸-۶. پس از پایان دوران مشارکت ، طرف مشارکت حق ادعای کسب و پیشه را نخواهد داشت و هیچ‌گونه تعهدی اعم از سرقفلی ، حق کسب و پیشه و نظایر آن‌ها به شهرداری ایجاد نخواهد شد.

۸-۷ طرف مشارکت پس از انقضاء قرارداد هیچ‌گونه ادعایی در مالکیت زمین واگذاری از سوی شهرداری را نخواهد داشت و همه ادعاهای بعدی را از خود سلب و ساقط می‌نماید.

۸- ۸ طرف مشارکت می‌تواند در بانک شهر شعبه مرکزی تبریز حساب جاری یا قرض‌الحسنه یا کوتاه‌مدت افتتاح نماید و قسمت اعظم گردش مالی این پروژه در بانک شهر شعبه مذکور به انجام رساند.

۸- ۹. محل احداث پروژه اعم از اراضی ، عرصه و اعیان و تأسیسات منصوبه در آن در طول مدت قرارداد مشارکت به صورت امانت در اختیار طرف مشارکت قرار می‌گیرد و لذا نامبرده مکلف به حفظ و حراست کامل از آن‌ها می‌باشد و چنانچه طرف مشارکت در انجام تکالیف قانونی و حرفی خود قصور و یا تقصیر نماید و از این حیث لطمه و خسارتی به اموال موردنظر وارد شود ملزم به جبران خسارت مربوطه می‌باشد همچنین اگر در پایان مدت قرارداد وعدم تمایل

شهرداری به تمدید قرارداد با ابلاغ کتبی شهرداری ، اموال مذکور را ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ به شهرداری تحویل ندهد و اموال منقول متعلق به خویش را از محوطه پروژه خارج و خلع ید ننماید علاوه بر جبران خسارت وارده به شهرداری به استناد ماده ۶۷۴ قانون مجازات اسلامی به اتهام خیانت در امانت نیز قابل تعقیب خواهد بود و تعیین میزان خسارت وارده به اموال شهرداری موضوع این بند توسط کارشناسان فنی شهرداری برآورد و طرف مشارکت حق اعتراض به آن را نداشته و موظف است ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ آن را بپردازد.

۸-۱۰. هرگونه توافق طرفین پس از امضای قرارداد در قالب متمم جداگانه با طی مراحل قانونی آن امکانپذیر خواهد بود که جزء لاینفک قرارداد به حساب خواهد آمد.

ماده نه . ضمانت قرارداد

۹-۱. به منظور حسن اجرای کار و عمل به تعهدات خویش ، طرف مشارکت ضمانت نامه بانکی به مبلغ ریال به عنوان تضمین دوران مشارکت تحویل شهرداری خواهند نمود که پس از اتمام موضوع قرارداد عیناً عودت داده خواهد شد و در غیر این صورت به شهرداری اجازه می دهد برای جبران خسارت از آن استفاده قانونی نماید.

۹-۲. همچنین ارائه چک به مبلغ ریال در وجه شهرداری به عنوان تضمین سهم الشرکه شهرداری و تحویل به موقع پروژه پس از اتمام طول دوران مشارکت که در صورت عدم رعایت موارد مذکور اقدام قانونی در خصوص وصول آن صورت خواهد گرفت.

تبصره ۱. در صورت عدم تخلیه به موقع بعد از انقضای مدت مشارکت و یا عدم حصول توافق در موارد اختلاف در عدم انجام تعهدات ، طرف مشارکت ، از بابت هرروز تأخیر مبلغ پنج میلیون ریال به عنوان وجه التزام تعیین می گردد که طرف مشارکت باید بپردازد .

تبصره ۲ : جهت تجدیدنظر و توافق در میزان ضمانت نامه ها همچنین وجه التزام تعیینی در سال متنی به صورت متمم قرارداد تنظیم و به این قرارداد الحاق خواهد شد و جزء لاینفک قرارداد محسوب می گردد.

ماده ده . موارد فسخ

۱۰-۱ چنانچه طرف مشارکت در فاصله زمانی مشخص نسبت به ایجاد تأسیسات (به معنای عام کلمه) موضوع پروژه اقدام ننماید. این قرارداد پس از اعلام کتبی شهرداری ، به صورت یک طرفه و بدون نیاز به اراده انشائی علی حده و بدون مراجعه به محاکم قضائی منفسخ بوده و شهرداری حق واگذاری موضوع قرارداد را به غیر خواهد داشت و طرف مشارکت حق هرگونه ادعایی را از خود سلب و ساقط می نماید.

۱۰-۲ در صورت تعلل و عدم پرداخت به موقع سهم الشرکه شهرداری به مدت ۳ ماه متوالی یا ۵ ماه متناوب .

۱۰-۳ در صورت عمل نکردن طرف مشارکت به تعهدات مندرج در قرارداد .

۱۰- ۴ در صورت واگذاری کل قرارداد به‌غیراز سوی طرف مشارکت بدون موافقت شهرداری .

۱۰- ۵. در صورت فوت یا محجوریت یا ورشکستگی طرف مشارکت در طول دوران مشارکت .

۱۰- ۶ در صورت تحقق قوه قاهره بطوریکه ادامه اجرای قرارداد غیرممکن گردد.

تبصره : در صورت حصول هر یک از شرایط مندرج دربندهای فوق قرارداد فی‌مابین به‌خودی‌خود منفسخ خواهد گردید در سایر شرایط هرگونه فسخ قرارداد منوط به صدور اختاریه‌های قانونی (۲ اختار) متوالی هرکدام حداقل به فاصله ۱۰ روز از یکدیگر به‌وسیله پست سفارشی خواهد بود.

ماده یازده . حل اختلاف

چنانچه در اجرای این قرارداد و یا در تفسیر مفاد آن و سایر اسناد و ضمیمه و امورات مربوط به اجرای قرارداد ، اختلافی بین شهرداری و طرف مشارکت پیش آید ابتدا از طریق مذاکره طرفین موارد اختلاف حل‌وفصل خواهد شد و در صورت عدم حل‌وفصل ، مطابق ماده ۳۸ آئین‌نامه مالی معاملاتی شهرداری تهران اقدام خواهد شد ماده دوازده . مواد و نسخ قرارداد این قرارداد در ۱۲ ماده و ۴ نسخه یکسان تهیه و تنظیم و بین طرفین امضاء و مبادله گردید و همگی دارای حکم واحد می‌باشند.

منابع :

۱- انصاری، محمدباقر، قوانین و مقررات شهرداری با آخرین اصلاحات - انتشارات جهاد دانشگاهی واحد اصفهان، ۱۳۸۳. ۲

۲- سبط، محمدحسن، B. O. T و کاربرد آن در قراردادهای زیربنایی در ایران - انتشارات دانشگاه صنعتی امیرکبیر، ۱۳۸۵. ۳

۳- طالقانی، سید علی شهبازنیا، مهدی، (بررسی و پیشنهاد روش مناسب تأمین مالی پروژه‌های عمران شهری) کنفرانس ملی توسعه نظام اجرایی پروژه‌های عمرانی، صنعتی، شهری، ۱۳۸۶ ۴- همدانی، حمید؛ ایزدپناه، محبوبه، منشور اجرای مشارکتی یک پروژه شهری « کنفرانس ملی توسعه نظام اجرایی پروژه‌های عمرانی، صنعتی، شهری، ۱۳۸۶.

۴- همدانی، حمید، ایزدپناه، محبوبه (منشور اجرای مشارکتی یک پروژه شهری)، کنفرانس ملی توسعه نظام اجرایی پروژه‌های عمرانی، صنعتی، شهری، ۱۳۸۶.

۵- سید مصطفی رسولی منش؛ تأمین مالی پروژه‌های شهری با استفاده از روش . .

۶- داود ندیم؛ روش سرمایه‌گذاری مشارکتی B.O.T، (ساخت ° بهره‌برداری ° انتقال) و کاربرد آن در شهرداری‌ها