



جمهوری اسلامی ایران
وزارت کشور

تاریخ ۹۹/۱۲/۹

شماره ۱۹۹۰۴۹

پیوست

۵
۵۵

بسمه تعالی

استانداران محترم سراسر کشور

سلام علیکم

در اجرای ماده ۶۲ قانون شهرداری، ماده ۳۵ آیین نامه مالی شهرداری ها و بندهای ۹، ۶، ۵ و ۱۴ ماده ۸۰ قانون اصلاح موادی از قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور، به منظور ایجاد وحدت رویه در فرآیند امور سرمایه گذاری در شهرداری ها و رفع ابهامات موجود، به پیوست اصلاحیه "شیوه نامه سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری های کشور" که در چارچوب قوانین و مقررات و اهداف برنامه های توسعه کشور تنظیم گردیده، برای ابلاغ به شهرداری ها به منظور طرح و تصویب در شورای اسلامی شهرها ایفاد می گردد.

ضمن تاکید بر اینکه اصلاحیه مذکور، به جایگزینی "شیوه نامه سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری ها" ارسالی طی نامه شماره ۱۲۴۰۴/۱/۳/س مورخ ۱۳۹۱/۰۲/۰۴ می باشد، با عنایت به سیاست های وزارت کشور مبنی بر اهمیت و ضرورت نظارت بر اجرای صحیح فرآیند سرمایه گذاری در شهرداری ها و اجرای پروژه ها و فعالیت های مرتبط با آن، لازم است استانداری ها نسبت به نظارت بر اجرای مفاد شیوه نامه فوق اقدام نمایند.


عبدالرضا رحمانی فضلی

دبیرخانه سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور

شماره نامه: 52991
تاریخ نامه: 1399/12/11



جمهوری اسلامی ایران
وزارت کشور

شوه نامه سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری های کشور

معاونت عمران و توسعه امور شهری و روستایی
سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور

اسفندماه ۱۳۹۹

فهرست

صفحه	عنوان
۱	مقدمه:
۲	فصل اول- اهداف و کلیات :
۲	ماده ۱- اهداف
۲	ماده ۲- دامنه کاربرد
۲	ماده ۳- مستندات قانونی
۳	ماده ۴- تعاریف و مفاهیم
۵	فصل دوم- محورها و روش های سرمایه گذاری و مشارکت
۵	ماده ۵- موضوعات سرمایه گذاری و مشارکت
۶	ماده ۶- روش های تأمین مالی در سرمایه گذاری و مشارکت
۶	فصل سوم- ساختار و فرآیند اجرایی:
۶	ماده ۷- جایگاه سرمایه گذاری در بودجه و امور مالی شهرداری
۷	ماده ۸- برنامه ریزی و مدیریت امور سرمایه گذاری و مشارکت
۸	ماده ۹- وظایف امور سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری
۹	ماده ۱۰- هیات عالی سرمایه گذاری
۹	ماده ۱۱- وظایف و اختیارات هیات عالی سرمایه گذاری
۱۰	ماده ۱۲- وظایف و اختیارات رئیس هیات عالی سرمایه گذاری
۱۰	ماده ۱۳- کارگروه کارشناسی سرمایه گذاری
۱۱	ماده ۱۴- وظایف و اختیارات کارگروه کارشناسی سرمایه گذاری
۱۲	فصل چهارم- تأمین مالی:
۱۲	ماده ۱۵- نحوه برآورد/تقویم آورده های طرفین
۱۴	فصل پنجم- تکالیف طرفین سرمایه گذاری:
۱۴	ماده ۱۶- تکالیف شهرداری
۱۴	ماده ۱۷- تکالیف طرف مشارکت
۱۴	ماده ۱۸- تشویقات و معافیت ها
۱۵	ماده ۱۹- نحوه تهیه گزارش امکان سنجی فنی و اقتصادی
۱۶	ماده ۲۰- برگزاری فراخوان
۲۲	ماده ۲۱- عقد قرارداد
۲۳	ماده ۲۲- تضامین
۲۴	ماده ۲۳- اجرا و نظارت قرارداد
۲۴	ماده ۲۴- تحویل، خاتمه قرارداد و نحوه تسویه حساب طرفین
۲۵	فصل ششم- مقررات عمومی:
۲۵	ماده ۲۵- بهره برداری، پیش فروش، فروش، اجاره و واگذاری سرقفلی
۲۶	ماده ۲۶- مکسورات قانونی/بیمه و مالیات متعلقه

مقدمه:

امروزه یکی از اصول توسعه پایدار شهری، رشد و گسترش فیزیکی شهر با معیارهای اصولی و منطقی می باشد. توسعه پایدار شهری، توسعه ای مبتنی بر نیازهای واقعی و تصمیم گیری های عقلایی با در نظر گرفتن ملاحظات مختلف اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی محسوب می شود. در بین عوامل موثر بر توسعه فیزیکی شهر، درآمدهای پایدار است که در آن، میزان بهره مندی و دسترسی به درآمدهای پایدار، نوع و میزان توسعه شهری با برنامه را رقم خواهد زد.

جذب سرمایه گذار در حوزه های مختلف همواره عاملی برجسته برای تداوم رشد اقتصادی هر شهری به شمار می رود. در این میان شهرداری ها، یکی از نهادهای عمومی با توان مالی بالا و ظرفیت های متعدد می باشند که قادرند با بهره گیری از تمامی قابلیت ها و ویژگی های آن شهر ظرفیت توسعه اقتصادی و شهری را انباشته ساخته و پیشبرد اهداف کلان در شهرها را میسر سازند. دستیابی به اهداف توسعه شهری، درآمدهای پایدار و تأمین خدمات مورد نیاز شهروندان، نیاز به مشارکت سرمایه گذاران با شهرداری را طلب می کند. تأمین منابع مالی، یکی از مهم ترین وظایف نهادهای عمومی غیر دولتی، از قبیل شهرداری ها است. هرچند منابع مالی شهرداری ها به صورت های مختلف قابل حصول می باشند، اما همه آنها، از خصوصیات درآمدهای پایدار برخوردار نیستند.

لذا توجه به ظرفیت های نهفته شهرها در حوزه سرمایه گذاری و مشارکت، سازماندهی و تبیین جایگاه سرمایه گذاری در انجام پروژه های شهرداری، علاوه بر فزونی جایگاه این عنصر مهم در فرآیندهای شهری، خواهد توانست پاسخی درخور برای چالش تأمین مالی پروژه های شهری بیابد.

فصل اول - اهداف و کلیات :

ماده ۱- اهداف

هدف از تهیه و تنظیم این شیوه نامه ایجاد وحدت رویه در جلب مشارکت شهروندان و هدایت سرمایه های خرد و کلان اشخاص حقیقی و حقوقی به منظور توسعه متوازن شهر می باشد و بیان نحوه اجرا و نظارت بر امور سرمایه گذاری و مشارکت در شهرداری ها می باشد که از طرق ذیل قابل اعمال است:

۱. 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، تعاونی و بخش خصوصی) نسبت به اجرای پروژه های شهرداری اقدام نمود.
۲. فراهم آوردن زمینه و بستر مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی توسط شورای شهر (در چارچوب وظایف تعیین شده) 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 ایده ها، اندیشه و سرمایه اشخاص حقیقی و حقوقی در امر سرمایه گذاری.
۵. شفاف سازی، تسهیل و روان سازی فعالیت های 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 تأمین 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.
۱۰. استقرار نظام یکپارچه و سامان یافته امور سرمایه گذاری و مشارکت.

ماده ۲- دامنه کاربرد

دامنه کاربرد این شیوه نامه در شهرداری ها و سازمان های وابسته و طبق وظایف و تکالیف قانونی تعیین شده، شامل جذب و هدایت سرمایه گذاران یا مشارکت کنندگان برای پیشبرد اهداف و سیاست ها و همچنین پیگیری و هدایت روند امور مذکور می باشد.

ماده ۳- مستندات قانونی

این شیوه نامه مستند به ماده ۶۲ قانون شهرداری، ماده ۳۵ آیین نامه مالی شهرداری ها و وظایف مندرج در بندهای ۵، ۶، ۹ و ۱۴ ماده ۸۰ قانون اصلاح مواردی از قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران و اصلاحات بعدی، به منظور ایجاد وحدت رویه در شهرداری ها توسط وزارت کشور تهیه شده است که با پیشنهاد توسط شهرداری و تصویب شورای اسلامی شهر، پس از تعیین اعضای هیات عالی سرمایه گذاری، قابلیت اجرا خواهد داشت.

در فرآیند انجام کلیه امور سرمایه گذاری، رعایت مفاد این شیوه نامه الزامی است، مگر در موارد سکوت یا ارجاع که از طریق مراجعه به سایر قوانین انجام می شود.

ماده ۴- تعاریف و مفاهیم

۱- سرمایه

عبارت است از انواع منابع اعم از اموال مادی و معنوی، نقدی و غیر نقدی و منقول و غیرمنقول به شرح ذیل که توسط سرمایه گذار یا مشارکت کننده و شهرداری اظهار و تأمین می شود:

الف) منابع نقدی به صورت وجوه 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 مشارکت کننده به جریان سرمایه گذاری تزریق یا تعهد می شود.

ب) منابع غیر نقدی، اموال منقول و غیرمنقول از جمله: ماشین آلات، تجهیزات، زمین، هزینه های صدور مجوز، ابنیه، ابزار و ادوات، قطعات یدکی، مواد اولیه، دانش فنی، خدمات تخصصی و مدیریت را شامل می شود.

ج) عوارض و وجوه مربوط به صدور پروانه ساختمانی و مطالبات شهرداری، دارایی های جاری و غیرجاری، مشهود و نامشهود.

د) مالکیت فکری و معنوی اعم از مالکیت ادبی و هنری (کپی رایت) و مالکیت صنعتی (حق اختراع، علائم تجاری و ...)

هـ) سایر منابع اعم از هدایا و هبه مطابق بند ۱۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری

۲- سرمایه گذاری:

به کارگیری دارایی است که شهرداری برای ایجاد ارزش افزوده یا دستیابی به اهداف توسعه شهری نگهداری می کند.

۳- مشارکت:

عبارت است از درآمیختن سرمایه های مادی و معنوی متعلق به شهرداری، اشخاص حقیقی یا حقوقی با تعیین سهم الشرکه در چهارچوب توافق و قرارداد مربوطه

۴- امور سرمایه گذاری و مشارکت:

عبارت است از بسترسازی، برنامه ریزی، مدیریت، پیگیری، ظرفیت سازی و انجام فعالیت های منتهی به هدایت و جذب سرمایه گذاران طبق ساختار سازمانی مصوب

۵- سرمایه گذار یا طرف مشارکت

عبارت است 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 شده به سرمایه گذاری و مشارکت اقدام می نماید.

تبصره - منظور از سرمایه گذار یا مشارکت کننده خارجی ، اشخاص حقیقی و حقوقی هستند که بر اساس قوانین جاری کشور جمهوری اسلامی ایران ، حضور و ورود منابع مالی آنان مجاز شمرده شده و می توانند در امر سرمایه گذاری در ایران فعالیت نمایند.

۶- هیات عالی سرمایه گذاری

مرجع تصمیم گیری و تصویب در امر سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری است و در این شیوه نامه به اختصار " هیات عالی " نامیده می شود.

۷- کارگروه کارشناسی سرمایه گذاری

کارگروهی که مسئولیت ارزیابی فنی اقتصادی متقاضیان و ارزیابی کیفی ، فنی و حقوقی پیشنهادات و همچنین سایر وظایف مقرر در این دستورالعمل را به عهده دارد ، و در این شیوه نامه اختصاراً "کارگروه کارشناسی" نامیده می شود .

۸- امکان سنجی فنی و اقتصادی

عبارت است از ارزیابی و تجزیه و تحلیل پتانسیل یک پروژه پیشنهادی که بر اساس تحقیقات و مطالعاتی پایه ریزی شده و روند تصمیم گیری را پشتیبانی می کند. یک مطالعه امکان سنجی، ارزیابی عملی بودن یک پروژه یا سیستم پیشنهادی است.

۹- فراخوان

فرایندی است رقابتی برای تأمین کیفیت موردنظر (طبق اسناد فراخوان)، که در آن تعهدات موضوع سرمایه گذاری/مشارکت را به متقاضی که مناسب ترین پیشنهاد اقتصادی متناسب (بسته به نوع فراخوان و مدل اقتصادی سرمایه گذاری) با در نظر گرفتن صرفه و صلاح شهرداری پیشنهاد کرده باشد، واگذار می شود.

۱۰- ارزیابی فنی، اقتصادی و کیفی

عبارت است از ارزیابی فنی، اقتصادی متقاضیان سرمایه گذاری و ارزیابی کیفی، فنی پیشنهادات آنها برای انجام تعهدات که از سوی شهرداری توسط کارگروه کارشناسی بنا به درخواست هیات عالی انجام می شود.

۱۱- ارزیابی پیشنهاد اقتصادی

فرایندی است که در آن از بین پیشنهادهایی که از نظر کیفی، فنی و توان مالی پذیرفته شده اند، مناسب ترین پیشنهاد اقتصادی، بر مبنای این شیوه نامه ، با در نظر گرفتن صرفه و صلاح شهرداری، توسط هیات عالی برگزیده می شود.

فصل دوم - محورها و روش های سرمایه گذاری و مشارکت

ماده ۵ - موضوعات سرمایه گذاری و مشارکت

موضوعات سرمایه گذاری و مشارکت در ۴ سرفصل اصلی ۱- تحقق کاربری های طرح جامع و تفصیلی، ۲- وظایف و تکالیف قانونی شهرداری، ۳- واگذاری تصدی ها به بخش خصوصی و ۴- مشارکت به قصد کسب درآمد و انتفاع می باشد که اهم موضوعات قابل سرمایه گذاری و مشارکت به شرح ذیل می باشد :

- ۱) سرمایه گذاری و مشارکت در احداث ابنیه تجاری ، مسکونی ، صنعتی ، خدماتی ، اداری ، فرهنگی ، گردشگری ، ورزشی، پارکینگ های عمومی
- ۲) ارائه خدمات آماده سازی، زیربنایی و روبنایی شهری .
- ۳) امور عمران و شهرسازی مانند بازآفرینی فضاهای شهری، ارتقاء کارایی و تحقق پذیری طرح های توسعه شهری، زیباسازی شهری، طرح های موضعی و موضوعی شهری، طرح های تفریحی و توریستی، امور مرتبط با ماشین آلات، کارخانه ها، محصولات و کارگاه های شهرداری
- ۴) امور محیط زیست و خدمات شهری مانند توسعه فضای سبز، آرامستانها، طرح های مدیریت پسماند، توسعه و نگهداری تأسیسات و تجهیزات شهری، بهبود محیط زیست شهری و بهداشت عمومی، ساماندهی صنوف و مشاغل مزاحم شهری، هدایت و دفع آب های سطحی و ساماندهی سیل ها و رودخانه ها
- ۵) امور ایمنی و مدیریت بحران مانند طرح های ایمنی و کاهش خطرپذیری شهری، ارتقاء تاب آوری شهری، مدیریت بحران و پدافند غیرعامل
- ۶) امور حمل و نقل و ترافیک مانند بهبود عبور و مرور، توسعه، تجهیز و نگهداری ناوگان حمل و نقل عمومی، ریلی، پایانه های مسافری، ساماندهی بار و مسافر، توسعه و ساماندهی پارکینگ های عمومی، سامانه های هوشمند حمل و نقل و ترافیک، توسعه زیرساخت های عبور و مرور
- ۷) امور خدمات مدیریت مانند توسعه شهرداری و شهر الکترونیک، ارتقاء زیرساخت ها و فناوری های نوین، پژوهش های کاربردی شهری، توسعه درآمدهای پایدار، شهر هوشمند، مدیریت بهره برداری و واگذاری اموال و دارایی های ایجاد شده توسط امور سرمایه گذاری
- ۸) امور اجتماعی و فرهنگی مانند توسعه زیرساخت ها، فعالیت ها و طرح های فرهنگی ، اجتماعی و ورزشی، طرح های گردشگری، طرح های حوزه سلامت اجتماعی
- ۹) استفاده از منابع و ابزارهای مالی مجاز از جمله فاینانس، اوراق مشارکت، اخذ وام و مشارکت بانک ها
- ۱۰) مشارکت و سرمایه گذاری در زمین های متعلق به سایر سازمان ها نظیر منابع طبیعی، زمین و مسکن، اوقاف و امور خیریه و سایر طبق تفاهم نامه های فی مابین شهرداری ها و سازمان های مربوطه با رعایت قوانین و مقررات

- (۱۱) مدیریت بهره برداری از اموال، تأسیسات و تجهیزات احداث شده توسط امور سرمایه گذاری
- (۱۲) مدیریت واگذاری در قالب فروش، اجاره، سرقفلی و غیره
- (۱۳) سایر زمینه های متناسب با ساختار بودجه شهرداری و بخشنامه های بودجه سالانه ابلاغی وزارت کشور

ماده ۶- روش های تأمین مالی در سرمایه گذاری و مشارکت

روش های تأمین مالی سرمایه گذاری و مشارکت بر اساس تسهیم خطرپذیری (ریسک) بین طرفین، مسئولیت ها و وظایف و نیز نحوه بازگشت سرمایه، با توجه به نوع پروژه و ویژگی های مرتبط با آن، حجم مالی و زمان پروژه و شرایط شهر، براساس روش های معمول در شهرداری ها نظیر موارد ذیل انجام می گیرد:

مشارکت مدنی در ساخت، ساخت، بهره برداری و انتقال (BOT)، ساخت، بهره برداری، پرداخت اجاره به شهرداری و انتقال (BOLT)، تجهیز، بازسازی، بهره برداری، پرداخت اجاره به شهرداری و انتقال (ROLT)، پرداخت اجاره به شهرداری و انتقال (BLT)، ساخت، مالکیت و بهره برداری (BOO)، بهره برداری، پرداخت اجاره به شهرداری (OL)، تجهیز، بازسازی، مالکیت و بهره برداری (ROO)، مدیریت بهره برداری و نگهداری (Q&M)، تجهیز، بازسازی، بهره برداری و انتقال (ROT)، انتقال، بهره برداری و انتقال (TOT)،

بیع متقابل (Buy Back) و یا سایر روش های متناسب با نوع پروژه

فصل سوم- ساختار و فرآیند اجرایی:

ماده ۷- جایگاه سرمایه گذاری در بودجه و امور مالی شهرداری

۱- جایگاه سرمایه گذاری در بودجه

به استناد مواد ۶۵ و ۷۹ قانون شهرداری، کلیه هزینه ها، اقدامات و پروژه های سرمایه گذاری با رعایت قوانین، آیین نامه های مالی و معاملاتی، بخشنامه های بودجه سنواتی شهرداری ها و در قالب اعتبارات پیش بینی شده در بودجه مصوب سالانه شهرداری قابل اجرا است که شامل ثبت آورده شهرداری در ردیف اعتبارات پروژه سرمایه گذاری شده و ثبت درآمدها در ردیف های مربوطه می باشد.

۲- روش ثبت حسابداری و نگهداری حساب ها در امور سرمایه گذاری

روش ثبت حسابداری و نگهداری حساب ها در امور سرمایه گذاری، در چارچوب استانداردهای بخش عمومی و بر اساس دستورالعمل حسابداری وزارت کشور در اجرای ماده ۴۲ آیین نامه مالی شهرداری ها، می باشد.

تبصره: جهت انجام عملیات مرتبط با امور مالی و حسابرسی هر پروژه، شهرداری ها مجاز به استفاده از خدمات مؤسسات بخش خصوصی ذیصلاح با رعایت آیین نامه مالی و معاملاتی می باشند.

ماده ۸- برنامه ریزی و مدیریت امور سرمایه گذاری و مشارکت

کلیه امور سرمایه گذاری و مشارکت در شهرداری به صورت متمرکز از طریق جایگاه تعریف شده برای امور سرمایه گذاری شامل سازمان سرمایه گذاری ، معاونت اقتصادی ، مدیریت یا کارشناس سرمایه گذاری و مشارکت تعریف می شود که به مرور زمان و با توسعه فعالیت ها و احراز شرایط مربوطه و با تصویب وزارت کشور ارتقا می یابد، انجام خواهد شد و براساس این شیوه نامه، هیچ یک از واحدهای تابعه شهرداری رأساً حق انعقاد قرارداد یا انجام مراحل استصوابی امور سرمایه گذاری و مشارکت را ندارند.

تبصره: در شهرداری های فاقد ساختار فوق، انجام امور سرمایه گذاری به تشخیص شهردار، توسط مدیر درآمد یا امور مالی بر اساس این شیوه نامه و تشکیل هیات عالی سرمایه گذاری، انجام می شود. فرآیند برنامه ریزی امور سرمایه گذاری به شرح ذیل می باشد:

۱- برنامه ریزی مرتبط با امور سرمایه گذاری در شهرداری ها ، به منظور افزایش مشارکت و ایجاد انگیزه و استفاده از توانمندی های مدیران ، عوامل انسانی و کارشناسی واحدهای تابعه شهرداری ، در قالب موارد زیر قابل اجرا است:

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

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

ج) مدیریت، سازمان دهی، ترویج و گسترش امور سرمایه گذاری و مشارکت در سطح شهرداری، مناطق و سازمان های تابعه در اختیار مدیرعامل / مدیر/مسئول امور سرمایه گذاری شهرداری خواهد بود.

د) از زمان تصویب و ابلاغ این شیوه نامه، شهرداری مکلف است نسبت به تهیه اطلس جامع سرمایه گذاری و مشارکت شهر (به عنوان طرح موضوعی)، 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. طرح فوق هر ۵ سال یکبار مورد بازنگری قرار گیرد.

۲- تا زمان تهیه اطلس جامع سرمایه گذاری و مشارکت، مدیریت امور سرمایه گذاری توسط کارشناسان شهرداری و یا از طریق به کارگیری کارشناس رسمی/خبره دادگستری رسته مرتبط و یا مشاورین ذیصلاح (دارای سابقه کاری مرتبط و مورد تأیید هیات عالی) تحت نظارت امور سرمایه گذاری شهرداری نسبت به انجام مطالعات و تهیه بسته های سرمایه گذاری پروژه های اولویت بندی شده، اقدام خواهند نمود.

۳- در شهرداری هایی که دارای سازمان سرمایه گذاری و مناطق شهری می باشند، در صورت صلاح دید می توانند بخشی از انجام فرآیند جذب سرمایه گذار را طبق روش اجرایی مشخص با پیشنهاد شورای سازمان (هیات عالی) و تصویب شورای اسلامی شهر، در چارچوب بودجه مصوب مناطق (با سقف

معین اعتبار)، به معاونت ها، مدیران سرمایه گذاری مناطق یا سازمان های وابسته به شهرداری تفویض نمایند. مدیر مربوطه موظف است گزارش ها دوره ای و نحوه اجرای پروژه را بر اساس ترتیبی که هیات مدیره سازمان سرمایه گذاری مقرر می دارد، به سازمان ارائه نماید. بدیهی است در این خصوص برنامه ریزی در سطح کلان، از طریق جایگاه تعریف شده جهت سرمایه گذاری انجام خواهد شد.

ماده ۹- وظایف امور سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری

۱. شناسایی فرصت های سرمایه گذاری و تهیه بسته حاوی طرح ها و پروژه های مورد سرمایه گذاری همراه با اطلاعات جامع و کلی اقتصادی و فنی برای ایجاد فرصت های سرمایه گذاری و اطلاع رسانی برای جذب سرمایه گذار
 ۲. اخذ مجوز لازم جهت انعقاد قراردادهای سرمایه گذاری و رفع موانع اداری برای تسریع در اجرای طرح های سرمایه گذاری و مشارکتی و پیگیری کلیه تعهداتی که شهرداری مطابق با قرارداد به عهده گرفته است.
 ۳. ایجاد زمینه و بستر مناسب برای ترغیب و تشویق سرمایه گذاری و پیشنهاد اعطای تسهیلات و امکانات کافی از طرف شهرداری.
 ۴. فراهم آوردن شرایط برابر برای ایجاد رقابت بین سرمایه گذاران جهت انجام امور سرمایه گذاری.
 ۵. ایجاد هماهنگی با مناطق و سازمان ها و شرکت های وابسته و واحدهای تابعه شهرداری.
 ۶. ابلاغ مصوبات هیات عالی و پیگیری نحوه اجرای آن ها.
 ۷. تهیه گزارش سه ماهه از روند امور سرمایه گذاری جهت ارائه به هیات عالی و شورای اسلامی شهر.
 ۸. تهیه گزارش جامع سالانه از روند امور سرمایه گذاری جهت ارائه به استانداری و سایر دستگاه های فرادستی
 ۹. انجام بازاریابی و تبلیغات برای جلب سرمایه گذاران و معرفی طرح ها
 ۱۰. اخذ گزارش عملکرد امور سرمایه گذاری از مناطق و واحدهای تابع شهرداری
 ۱۱. برنامه ریزی و انجام هماهنگی جهت راه اندازی، واگذاری و بهره برداری از پروژه های سرمایه گذاری
 ۱۲. برگزاری تشریفات فراخوان ها یا ترک فراخوان
- تبصره: در شهرداری های دارای سازمان سرمایه گذاری، وظایف حاکم بر اساسنامه سازمان ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۱۰ – هیات عالی سرمایه گذاری

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

الف) شهرداری های فاقد سازمان سرمایه گذاری

اعضای این هیات مرکب از:

- ۱- شهردار به عنوان رئیس هیات عالی
 - ۲- بالاترین مقام امور مالی شهرداری اعم از معاون مالی یا اقتصادی یا مدیر امور مالی
 - ۳- بالاترین مقام امور سرمایه گذاری شهرداری (دبیر هیات عالی)
 - ۴- یک نفر کارشناس بصیر به پیشنهاد شهردار و تصویب شورای اسلامی شهر
 - ۵- یک نفر به انتخاب معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری به عنوان نماینده وزارت کشور
- تبصره ۱: تصمیمات هیات عالی با سه رأی مشروط به اینکه شهردار و بالاترین مقام امور مالی (اعضای هیات عالی معاملات شهرداری) جزء موافقین باشند لازم الاجرا می باشد.
- تبصره ۲: در صورت لزوم، یک نفر از اعضای شورای اسلامی شهر، بدون حق رأی به عنوان ناظر با دعوت دبیر کمیسیون در جلسات حضور خواهد یافت.

ب) شهرداری های دارای سازمان سرمایه گذاری

در شهرداری های دارای سازمان سرمایه گذاری، ترکیب هیات عالی می تواند هماهنگ با ساختار پیش بینی شده در اساسنامه سازمان (شورای سازمان/ هیات مدیره) با رعایت آیین نامه معاملات سازمان و پس از تصویب شورای اسلامی شهر تعیین گردد.

ماده ۱۱ – وظایف و اختیارات هیات عالی سرمایه گذاری

- ۱) بررسی و تصویب اطلس جامع سرمایه گذاری و مشارکت شهر
- ۲) تصویب موضوعات و عناوین سرمایه گذاری و مشارکت و همچنین تعیین اولویت موضوعاتی که توسط کارگروه کارشناسی سرمایه گذاری پیشنهاد می شود.
- ۳) تعیین فرآیند انتخاب سرمایه گذار/ طرف مشارکت از طرق فراخوان عمومی، محدود یا ترک فراخوان برای هر یک از طرح های سرمایه گذاری
- ۴) بررسی پیشنهادات و گزارش های کارگروه کارشناسی سرمایه گذاری و اتخاذ تصمیم در خصوص آنها.
- ۵) بازگشایی پاکت حاوی پیشنهاد اقتصادی طرف مشارکت در فراخوان عمومی یا محدود و تعیین برنده فراخوان.

- ۶) انتخاب نهایی سرمایه گذار یا مشارکت کننده
- ۷) تصویب پروژه های سرمایه گذاری و مشارکت .
- ۸) تأیید پیش نویس قراردادهای 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 ، اعضاء کارگروه کارشناسی و حق الزحمه کارشناسان خارج از شهرداری، در حدود بودجه شهرداری با تصویب شورای اسلامی شهر پرداخت خواهد شد .

ماده ۱۲ – وظایف و اختیارات رئیس هیات عالی سرمایه گذاری

- ۱) صدور احکام اعضاء هیات عالی سرمایه گذاری و کارگروه کارشناسی سرمایه گذاری.
- ۲) نظارت بر حسن اجرای این شیوه نامه .
- ۳) نظارت عالی بر فرآیند انعقاد و اجرای حسن انجام کار قراردادها .
- ۴) نظارت بر رعایت صرفه و صلاح شهرداری در فرآیند جذب و انعقاد قرارداد با سرمایه گذار
- ۵) انعقاد تفاهم نامه ها و قراردادهای سرمایه گذاری و مشارکت با رعایت این شیوه نامه

ماده ۱۳ – کارگروه کارشناسی سرمایه گذاری

ارزیابی کیفی، فنی، حقوقی و توان مالی متقاضیان سرمایه گذاری، طرح ها و پروژه های سرمایه گذاری و مطالعات مربوطه ، توسط کارگروه کارشناسی سرمایه گذاری بنا به درخواست هیات عالی انجام می شود.

اعضای این کارگروه کارشناسی مرکب از:

- ۱) معاون اداری مالی یا اقتصادی و سرمایه گذاری یا قائم مقام شهردار (رئیس کارگروه)
- ۲) بالاترین مقام امور سرمایه گذاری یا نماینده تام الاختیار وی (دبیر کارگروه)
- ۳) بالاترین مقام شهرسازی یا نماینده تام الاختیار وی
- ۴) بالاترین مقام عمران یا نماینده تام الاختیار وی
- ۵) بالاترین مقام حقوقی یا نماینده تام الاختیار وی
- ۶) بالاترین مقام مالی یا نماینده تام الاختیار وی
- ۷) بالاترین مقام املاک یا نماینده تام الاختیار وی

تبصره ۱: این ترکیب می تواند حسب مقتضیات شهر و شهرداری به تشخیص شهردار تغییر نماید.

تبصره ۲: در شهرداری های دارای سازمان سرمایه گذاری، اعضای کارگروه کارشناسی با حفظ رشته تخصص های اشاره شده در بالا و توسط هیات مدیره سازمان، تعیین می گردند.

تبصره ۳: حسب مورد، کارشناسان یا افراد خبره مرتبط با موضوع سرمایه گذاری و مشارکت اعم از داخل مجموعه شهرداری یا خارج از آن، بدون حق رأی و با دعوت دبیر کارگروه کارشناسی در جلسات حضور خواهند داشت.

ماده ۱۴ – وظایف و اختیارات کارگروه کارشناسی سرمایه گذاری

- ۱) بررسی و کارشناسی کلیه برنامه ها، طرح ها و پروژه و فراخوان های مربوط به سرمایه گذاری و مشارکت
- ۲) ارائه پیشنهادهای فنی اقتصادی در خصوص برنامه ها، طرح ها و پروژه های ارجاع شده از طرف امور سرمایه گذاری بر اساس توافق و دستورالعمل های جاری کشور و مقررات این شیوه نامه.
- ۳) ارائه نظرات کارشناسی نسبت به طرح های ارائه شده از طرف هیات عالی.
- ۴) ارائه پیشنهادات در خصوص حوزه فعالیت های مشارکت و سرمایه گذاری به هیات عالی.
- ۵) تدوین و پیشنهاد شرایط اختصاصی برای نحوه انجام فراخوان پروژه ها به هیات عالی.
- ۶) بررسی و پیشنهاد همه جانبه بسته های سرمایه گذاری و مشارکت ارائه شده از طرف اداره سرمایه گذاری اعم از مالکیت، بلامعارض بودن پروژه، ضوابط و مقررات مربوطه از جمله شهرسازی، مالی و معاملاتی، حرایم، ارزیابی های آورده ها و بررسی سهم الشرکه طرفین بنا به درخواست هیات عالی.
- ۷) بررسی و پیشنهاد پیش نویس قراردادهای ارجاع شده از طرف امور 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 طرح ها و پروژه های مشارکتی و سرمایه گذاری.
- ۱۰) بررسی کارشناسی و ارائه ارزیابی های انجام شده برای عناصر مشارکت (امکان سنجی) و سهم الشرکه ها و مشوق های سرمایه گذاری به هیات عالی.
- ۱۱) بررسی و پیشنهاد نوع قرارداد به هیات عالی
- ۱۲) انجام ارزیابی کیفی، فنی، حقوقی و توان مالی متقاضیان سرمایه گذاری و پیشنهادات آنها و ارائه گزارش لازم به همراه پاکت های مربوطه به هیات عالی بنا به درخواست هیات مذکور.
- ۱۳) انجام ارزیابی کیفی، فنی، حقوقی و توان مالی متقاضیان سرمایه گذاری و پیشنهادات آنها در زمان ترک تشریفات فراخوان و ارائه گزارش لازم به همراه مدارک مربوطه به هیات عالی بنا به درخواست هیات مذکور.

فصل چهارم - تأمین مالی:

ماده ۱۵ - نحوه برآورد/تقویم آورده های طرفین

الف: انجام تشریفات قانونی انعقاد قرارداد:

جهت انجام تشریفات قانونی منتهی به انعقاد قرارداد که مالکیت عرصه از طرف شهرداری باشد:

- (۱) آورده های طرفین شامل زمین، ساخت و تجهیز و سایر هزینه های جانبی در روش های مختلف مشارکت و نیز برآورد فروش یا درآمدهای دوره ای پروژه، ارزیابی توسط کارشناس رسمی دادگستری/هیأت کارشناسی با گرایش مرتبط انجام می گردد. برآورد هزینه های ساخت می تواند پس از محاسبه احجام کار توسط کارشناسان شهرداری انجام شود.
- (۲) میزان عوارض صدور پروانه ساخت/بهره برداری، طبق استعلام کتبی از واحد درآمد بر پایه دفترچه تعرفه عوارض محلی سال مربوطه (زمان تقویم آورده ها)
- (۳) برآورد میزان درآمدهای ناشی از فروش، اجاره و بهره برداری توسط کارشناس رسمی دادگستری (به تاریخ تقویم هزینه ها) انجام می شود.
- (۴) در سایر موارد بسته به نوع آورده (اعم از مشهود و نامشهود) و روش مشارکت، از کارشناسان رسمی با گرایش مرتبط استفاده می شود.
- (۵) تعیین سهم الشرکه پایه طرفین و محاسبه شاخص های اقتصادی بر اساس قیمت ها و برآوردهای انجام شده طبق بندهای ۱ الی ۴ این بند و با در نظر گرفتن جدول زمان بندی تحویل آورده هریک از طرفین، توسط مشاور یا کارشناس ذیصلاح اشاره شده در ماده ۸ این شیوه نامه، در گزارش امکان سنجی، محاسبه و لحاظ می گردد.
- (۶) زمان تقویم آورده های طرفین، به دلیل اجتناب از عقد با ثمن شناور/مجهول، الزاماً باید قبل یا حین انعقاد قرارداد تعیین گردد.
- (۷) قیمت های اعلام شده از سوی کارشناس رسمی دادگستری حداکثر تا شش ماه دارای اعتبار می باشد.
- (۸) مصوبه هیئت عالی سرمایه گذاری و انتشار اولین آگهی فراخوان در روزنامه می بایست در مدت زمان اعتبار تعیین شده برای ارزیابی انجام پذیرد، در غیر این صورت آورده ها مجدداً بایستی توسط کارشناس رسمی دادگستری بررسی و مشخص شود.
- (۹) شهرداری می تواند در برخی پروژه ها، ارزیابی اولیه را توسط هیئت کارشناسی سه نفر (کارشناسان رسمی دادگستری) به انجام رساند.

۱۰) با توجه به بالا بودن حجم ریالی پروژه های سرمایه گذاری، تعیین دستمزد کارشناسان رسمی دادگستری حداکثر مطابق تعرفه کانون کارشناسان رسمی دادگستری یا بر اساس توافق با کارشناس مربوطه و تأیید هیات عالی خواهد بود.

۱۱) در مواردی که آورده شهرداری زمین و پروانه و آورده طرف سرمایه گذار هزینه های ساخت بوده و طرف سرمایه گذار اقدام به اخذ تسهیلات نماید تأمین وثایق مورد نیاز از محل پروژه، با اخذ ضمانت بانکی عندالمطالبه و یا تودیع وثیقه ملکی به میزان یکصد و بیست درصد ارزش روز بلا مانع می باشد.

ب: ترک تشریفات قانونی انعقاد قرارداد:

در موارد ترک تشریفات که مالکیت عرصه متعلق به سرمایه گذار / طرف مشارکت می باشد:

۱) تقویم آورده های طرفین، پس از تهیه نقشه ها و تعیین مشخصات فنی و جزییات اجرایی طبق بند الف این ماده قبل از انعقاد قرارداد، امکان پذیر می باشد.

۲) در صورت اعتراض از سوی سرمایه گذار برای ارزیابی های انجام یافته توسط کارشناس رسمی دادگستری، آورده توسط هیات کارشناسی سه نفر مجدداً مورد ارزیابی قرار گرفته و در محاسبات دفترچه امکان سنجی لحاظ می گردد. به نحوی که 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.

ج. تعیین دوره بهره برداری:

در برخی روش های سرمایه گذاری از جمله BOT و نظایر آن، تعیین مدت زمان بهره برداری و نیز محاسبه شاخص های اقتصادی با در نظر گرفتن جدول زمان بندی تحویل آورده هریک از طرفین و تعیین درآمدها و عواید پروژه، پس از تعیین شاخص ها، در گزارش امکان سنجی با در نظر گرفتن صرفه و صلاح شهرداری، محاسبه و لحاظ می گردد.

فصل پنجم - تکالیف طرفین سرمایه گذاری:

ماده ۱۶ - تکالیف شهرداری

۱- مجوزها و استعلامات قانونی

اخذ مجوزهای قانونی، مالی و معاملاتی و انجام استعلامها از مراجع ذیصلاح قبل از انجام/ترک تشریفات جذب سرمایه گذار

تبصره: چنانچه به دلیل زمان بر شدن فرآیند اخذ مصوبات و مجوزها در مدت زمان یادشده، امکان صدور پروانه ساخت مقدور نباشد، از برگزاری فراخوان، خودداری به عمل آید.

۲- احراز مالکیت/قانونی بودن تصرف

احراز مالکیت یا قانونی بودن تصرف، احصاء اسناد مربوطه و بلامعارض بودن ملک و رفع هرگونه معارض در صورت وجود

ماده ۱۷ - تکالیف طرف مشارکت

۱- اسناد مالکیت/قانونی بودن تصرف

ارائه اسناد و مدارک قانونی لازم به منظور اثبات مالکیت/قانونی بودن تصرف (در مواردی که زمین جزو آورده طرف مشارکت باشد)

۲- مجوزهای بهره برداری

دریافت مجوزهای بهره برداری از جمله تأییدیه های موسسه استاندارد، بهداشت و درمان، محیط زیست، منابع طبیعی و ... جهت پروژه های سرمایه گذاری از دستگاه ها و مراجع ذی ربط در طول دوره بهره برداری با معرفی شهرداری و پرداخت هزینه توسط طرف مشارکت

ماده ۱۸ - تشویقات و معافیت ها

به منظور ایجاد انگیزه در سرمایه گذاران شهرداری ها موظفاند کلیه تشویقات و معافیت ها را در قالب دفترچه تعرفه عوارض و بهای خدمات محلی (موضوع ماده ۳۰ آیین نامه مالی شهرداری ها)، لحاظ نمایند. برخی قوانین با موضوع حمایت از سرمایه گذاران به شرح ذیل می باشد:

- ۱) قوانین مرتبط با بازآفرینی شهری نظیر قانون حمایت از احیاء بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و ناکارآمد شهری، قانون نظام ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
- ۲) قانون رفع موانع تولید و ارتقای نظام مالی کشور
- ۳) قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی
- ۴) قانون توسعه صنعت ایران گردی و جهانگردی
- ۵) آیین نامه اجرایی نحوه تشکیل و اداره مناطق نمونه گردشگری
- ۶) قانون حمایت از شرکت ها و مؤسسات دانش بنیان و تجاری سازی نوآوری ها و اختراعات
- ۷) سایر قوانین مرتبط

ماده ۱۹ – نحوه تهیه گزارش امکان سنجی فنی و اقتصادی

پس از تعریف مشخصات پروژه سرمایه گذاری نسبت به انجام مطالعات جامع بر روی هر پروژه ، تقویم آورده طرفین و برآورد درآمدها اقدام و نتایج آن در قالب گزارش امکان سنجی توسط کارشناسان شهرداری، مشاور یا کارشناس رسمی دادگستری/ خبره مندرج در بند ۲ ماده ۸ این شیوه نامه، تهیه و به کارگروه کارشناسی جهت بررسی و تصویب ارائه می گردد. مطالعات فوق می تواند توسط طرف سرمایه گذار به شهرداری پیشنهاد گردد.

تبصره ۱: چنانچه مطالعات امکان سنجی توسط طرف مشارکت/ سرمایه گذار تهیه و جهت بررسی پیشنهاد گردد، در زمان ارزیابی کیفی متقاضی حداکثر تا سقف ۲۰ درصد کل امتیازات، لحاظ می گردد.

تبصره ۲: هزینه های مطالعات امکان سنجی انجام شده توسط هریک از طرفین (شهرداری/ طرف مشارکت)، به عنوان آورده ایشان منظور می گردد.

تبصره ۳: به منظور عدم تحمیل هزینه های مضاعف و در صورت لزوم به تصمیم گیری های کلان، تعیین اولویت، ضرورت اجرا یا عدم اجرای پروژه های سرمایه گذاری، شهرداری ها می توانند جهت ارائه گزارش ها داخلی به کمیسیون فنی و کیفی اقتصادی سرمایه گذاری، نسبت به تهیه گزارشات خلاصه پیش امکان سنجی بر اساس برآوردهای کارشناسان حوزه های مرتبط، اقدام نمایند. بدیهی است در صورت تصویب و اقدام شهرداری به اجرای پروژه، انجام تشریفات اداری با رعایت مقررات و مفاد این شیوه نامه انجام خواهد شد.

تبصره ۴: شهرداری می تواند پرداخت هزینه های بسته سرمایه گذاری و سایر هزینه های جانبی را به عنوان آورده سرمایه گذار منظور و پس از انتخاب سرمایه گذار، هزینه های مربوطه توسط نامبرده پرداخت گردد.

الف – بخش فنی

ب – مطالعات اقتصادی

- | | |
|---|--------------------------------------|
| - اسناد مالکیت/ تصرف قانونی | - مطالعات بازار |
| - مطالعات محیطی، اقلیمی و زیست محیطی | - مغروضات ساخت و فروش |
| - مطالعات معماری شهرسازی | - هزینه ها و تحلیل جریان نقدی آن |
| - ملاحظات ترافیکی | - درآمدها و تحلیل جریان نقدی آن |
| - ملاحظات ایمنی و آتش نشانی | - شاخص های اقتصادی مرتبط با پروژه |
| - پدافند غیرعامل | - روش سرمایه گذاری و نحوه تأمین مالی |
| - ارزیابی آثار اجتماعی و فرهنگی مذهبی پروژه | - قدرالسهم پایه شرکاء |
| - سایر موارد مورد نیاز | - تعیین دوره بهره برداری پایه |
| | - سایر موارد حسب نیاز پروژه |

ماده ۲۰- برگزاری فراخوان

فرایند برگزاری فراخوان به ترتیب شامل مراحل زیر است:

۱- تعیین نوع فراخوان

الف - فراخوان از نظر مراحل بررسی به انواع زیر طبقه بندی می شوند:

- ۱) فراخوان یک مرحله ای: فراخوانی است که در آن ارزیابی کیفی، فنی، حقوقی و مالی متقاضیان، پیشنهادها و بازگشایی پاکت های پیشنهاد متقاضیان در یک جلسه انجام و در همان جلسه برنده فراخوان تعیین می شود.
- ۲) فراخوان دومرحله ای: فراخوانی است که زمان جداگانه ای برای بررسی فنی، حقوقی و مالی متقاضیان و پیشنهادها لازم باشد. در این فراخوان، کارگروه کارشناسی تشکیل می شود و نتایج ارزیابی فنی اقتصادی پیشنهادها را به هیات عالی گزارش می کند و بر اساس مفاد این شیوه نامه برنده فراخوان تعیین می شود.

ب - فراخوان از نظر روش دعوت متقاضیان به انواع زیر طبقه بندی می شوند :

- ۱) فراخوان عمومی: فراخوانی است که در آن اعلام فراخوان از طریق آگهی عمومی به اطلاع متقاضیان سرمایه گذاری می رسد.
 - ۲) فراخوان محدود: فراخوانی است که در آن به تشخیص هیات عالی، محدودیت برگزاری فراخوان عمومی با ذکر ادله تأیید شود. فراخوان از طریق ارسال دعوت نامه برای متقاضیان طبق شرایط مندرج در این شیوه نامه به اطلاع متقاضیان می رسد.
- تبصره:** ملاک عمل جهت تعیین نصاب معامله درج شده در آیین نامه مالی شهرداری ها و آیین نامه معاملات شهرداری تهران (جزئی، متوسط و عمده)، بر اساس میزان آورده متقاضی می باشد.

ج- ترک تشریفات فراخوان

طبق گزارش توجیهی کارگروه کارشناسی و به تشخیص هیات عالی، انجام طرح به روش های فوق میسر و یا به مصلحت نباشد در این صورت با توجه به مبلغ آورده طرف مشارکت و با رعایت ترتیبی که هیات عالی معین می نماید مطابق مقررات ترک تشریفات فراخوان مندرج در آیین نامه مالی و معاملات شهرداری ها خواهد بود.

- ۱) در حالتی که آورده شهرداری فقط هزینه های صدور پروانه و تغییر کاربری و سایر امتیازات و بها خدمات باشد و آورده سرمایه گذار هزینه های احداث و زمین باشد، انعقاد قرارداد با تأیید هیات عالی سرمایه گذاری و تصویب شورای اسلامی شهر، به صورت ترک تشریفات می باشد.

- (۲) اخذ مجوز ترک تشریفات فراخوان از شورای اسلامی بر اساس تبصره های ذیل ماده ۴ آیین نامه مالی شهرداری ها و ماده ۱۴ آیین نامه معاملات شهرداری تهران مشروط بر اینکه آورده طرف سرمایه گذار از حدنصاب های تعیین شده تجاوز ننماید.
- (۳) اعمال ماده ۱۹ آیین نامه مالی شهرداری ها
- (۴) انحصاری بودن کالا و خدمات (موضوع تبصره ۳ ماده ۴ آیین نامه مالی شهرداری ها) پس از گواهی هیات عالی
- (۵) در صورتی که دو مرحله فراخوان عمومی انجام و شرکت کننده وجود نداشته باشد، با درخواست متقاضی، تأیید کمیته کارشناسی، هیات عالی و تصویب شورای اسلامی شهر (وفق ماده ۷ آیین نامه مالی شهرداری ها)، واگذاری قرارداد انجام می شود.
- تبصره :** در موضوعاتی که در این شیوه نامه حکمی تعیین نشده ، آیین نامه مالی و معاملاتی ذی ربط مبنای عمل خواهد بود.

۲- تهیه اسناد فراخوان.

- تمامی اسناد فراخوان باید به طور یکسان به همه داوطلبان تحویل شود.
- اسناد فراخوان شامل موارد زیر است:
- (۱) نام و نشانی برگزارکننده فراخوان.
 - (۲) نوع و مبلغ تضمین فراخوان.
 - (۳) محل، زمان و مهلت دریافت اسناد، تحویل پیشنهادهای و گشایش آن ها (حداقل ۱۷ و حداکثر ۳۰ روز از تاریخ چاپ آگهی).
 - (۴) مدت اعتبار پیشنهادها.
 - (۵) شرح کار، مشخصات فنی اقتصادی، استانداردها، نوع، کمیت و کیفیت کالا یا خدمات.
 - (۶) برنامه ریزی انجام کار یا تحویل کالا.
 - (۷) معیارها و روش ارزیابی کیفی متقاضیان.
 - (۸) روش تهیه و مهلت مقرر برای تسلیم پیشنهادهای و تعداد نسخه های آن ها.
 - (۹) متن یا نکات کلیدی قرارداد شامل موافقت نامه، شرایط عمومی و خصوصی و ضمایم آن.
 - (۱۰) صورت جلسات و توضیحات در مورد ایرادات و ابهامات اسناد
 - (۱۱) سایر اسنادی که به تشخیص شهرداری لازم باشد. (خلاصه طرح توجیهی، گزارش امکان سنجی، نقشه های اجرایی مرتبط با پروژه، مشخصات فنی و اجرایی تیپ، نقشه های معماری جهت تعیین سهم الشرکه پایه طرفین و ...)

۳- ارزیابی کیفی، فنی و اقتصادی سرمایه گذاران

ارزیابی فنی، اقتصادی متقاضیان سرمایه گذاری و ارزیابی کیفی، فنی پیشنهادات آنها برای انجام تعهدات، توسط کارگروه کارشناسی که بنا به درخواست هیات عالی انجام می شود.

ارزیابی کیفی و اقتصادی متقاضیان سرمایه گذاری عبارت است از ارزیابی توان انجام تعهدات متقاضیان که به تشخیص کارگروه کارشناسی اقتصادی انجام می شود.

در صورت لزوم به انجام ارزیابی پیشنهادات متقاضیان، بنا به درخواست هیات عالی انطباق کیفی، فنی موارد پیشنهاد شده با اسناد فراخوان توسط کارگروه کارشناسی مورد بررسی قرار گرفته و نتایج به هیات عالی گزارش می گردد. نحوه ارزیابی کیفی، فنی متقاضیان سرمایه گذاری در هر شهر/پروژه به موجب فرمتی خواهد بود که به پیشنهاد کارگروه کارشناسی مورد تصویب هیات عالی قرار گیرد.

الف- در ارزیابی کیفی و فنی متقاضیان سرمایه گذاری، باید حداقل موارد زیر لحاظ شود:

- ۱) توان مالی و اقتصادی متقاضی برای انجام کار.
 - ۲) تضمین کیفیت خدمات و محصولات.
 - ۳) داشتن تجربه و دانش در زمینه مورد نظر.
 - ۴) حسن سابقه.
- تبصره: با توجه به ماهیت انجام پروژه های سرمایه گذاری از طریق اشخاص حقیقی و حقوقی ارائه گواهینامه صلاحیت الزامی نیست. لیکن در برخی پروژه ها بنا به اهمیت و تشخیص هیات عالی داشتن پروانه کار یا گواهینامه های صلاحیت، در صورت لزوم در اسناد فراخوان قید شود.

ب- مراحل ارزیابی کیفی و فنی متقاضیان:

- ۱) تعیین معیارهای ارزیابی و اهمیت نسبی آنها
- ۲) دریافت، تکمیل و ارسال اسناد ارزیابی از سوی متقاضیان.
- ۳) ارزیابی اسناد دریافت شده توسط کارگروه کارشناسی و تعیین امتیاز هر یک از متقاضیان و رتبه بندی آنها.
- ۴) اعلام اسامی نتایج ارزیابی کیفی به هیات عالی.
- ۵) مستندسازی ارزیابی کیفی متقاضیان.

تبصره ۱: در صورتی که ارائه ایده و مدل طرح سرمایه گذاری از سمت اشخاص حقیقی یا حقوقی متقاضی سرمایه گذاری بوده و طرح مربوطه مورد تأیید کارگروه کارشناسی قرار گیرد، در زمان ارزیابی کیفی حداکثر تا سقف ۲۰٪ کل امتیازات به عنوان امتیاز فرصت آفرینی لحاظ می گردد. در هر صورت انتخاب شخص پیشنهاددهنده به عنوان سرمایه گذار منوط به رعایت این شیوه نامه می باشد.

تبصره ۲: پکت پیشنهاد اقتصادی متقاضیانی که در ارزیابی های فنی کیفی اقتصادی پذیرفته نشده اند، باید ناگشوده بازگردانده شود.

ج- نحوه ارزیابی کیفی، فنی و اقتصادی پیشنهادها

در صورت لزوم و بنا به درخواست هیات عالی طبق معیارها و روش های اعلام شده در اسناد فراخوان ارزیابی فنی کیفی پیشنهادها و انطباق آنها با اسناد فراخوان، توسط کارگروه کارشناسی را انجام و نتیجه به هیات عالی اعلام می شود.

۱) زمان بررسی توسط هیات عالی تعیین و به کارگروه کارشناسی احاله می شود. بر اساس گزارش کارگروه کارشناسی، پکت های پیشنهاد اقتصادی متقاضیانی که پیشنهادات آنها منطبق با اسناد فراخوان تشخیص داده شده، توسط هیات عالی گشوده می شود.

۲) هرگونه ارزیابی فنی کیفی، تنها پیش از گشودن پکت پیشنهاد اقتصادی مجاز است.

۳) سرمایه گذاران خارجی عنداللزوم مجوز لازم جهت فعالیت در کشور را برابر مقررات مربوطه اخذ و ارائه نمایند.

۴- انجام فراخوان

الف - مفاد فراخوان سرمایه گذاری حداقل باید شامل موارد زیر باشد:

- ۱) نام و نشانی برگزارکننده فراخوان.
- ۲) نوع، کمیت و کیفیت کالا یا خدمات.
- ۳) نوع و مبلغ تضمین شرکت در فراخوان.
- ۴) محل، زمان و مهلت دریافت اسناد، تحویل و گشایش پیشنهادها.
- ۵) سهم الشرکه/دوره پایه برآورد شده معامله و مبانی آن (در صورتی که تعیین آن میسر یا به مصلحت باشد).

ب - فراخوان عمومی باید به تشخیص شهردار از دو تا سه نوبت حداقل در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار سراسری یا شهرستانی به فاصله زمانی یک هفته منتشر گردد.

ج - شهرداری می تواند علاوه بر موارد مذکور (ب) این ماده از طریق سایر رسانه های گروهی و رسانه های ارتباط جمعی یا شبکه های اطلاع رسانی نیز فراخوان را منتشر نماید.

د - در روش فراخوان محدود که با ارسال دعوت نامه خواهد بود:

حداقل تعداد افراد جهت ارسال دعوت نامه سه نفر تعیین می شود. هیات عالی می بایست در هنگام دعوت نامه، تاریخ تشکیل جلسه بازگشایی پیشنهادها را قید نماید. به هر حال از تاریخ ارسال دعوت نامه تا اعلام نتایج نباید از ۱۵ روز تجاوز نماید.

ح - در صورتی که نیاز به برگزاری فراخوان بین المللی باشد، یا استفاده از تسهیلات اعتباری خارجی مطرح باشد، باید با کسب مجوزهای مربوط و با رعایت موازین قانون تشویق و حمایت از سرمایه گذاری خارجی، آگهی مربوط در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار و حداقل یک نوبت در یکی از روزنامه های انگلیسی زبان داخل و یک مجله یا روزنامه بین المللی مرتبط با موضوع فراخوان، منتشر شود.

۵- ارزیابی پیشنهادها

الف - ارزیابی کیفی و فنی اقتصادی پیشنهادها

- ۴) در فراخوان، شهرداری موظف است بر اساس معیارها و روش های اعلام شده در اسناد فراخوان و انجام ارزیابی کیفی متقاضیان و نیز ارزیابی فنی اقتصادی پیشنهادها را انجام و اعلام نماید.
- ۵) در صورتی که بررسی فنی اقتصادی پیشنهادها لازم باشد، نتیجه بررسی طی مهلتی که هیات عالی معین می کند به کارگروه کارشناسی احاله می شود و بر اساس گزارش کارگروه کارشناسی، پاکت های قیمت پیشنهاددهندگان که امتیاز کیفی و فنی اقتصادی لازم را احراز کرده اند، توسط هیات عالی گشوده می شود.
- ۶) هرگونه ارزیابی فنی و کیفی اقتصادی، تنها پیش از گشودن پیشنهادها مجاز است.
- ۷) پاکت پیشنهاد متقاضیانی که در ارزیابی های فنی کیفی اقتصادی پذیرفته نشده اند، باید ناگشوده بازگردانده شود.
- ۸) سرمایه گذاران خارجی عنداللزوم مجوز لازم جهت فعالیت در کشور را برابر مقررات مربوطه اخذ و ارائه نمایند.

ب- ارزیابی پیشنهاد اقتصادی

- ۱) هنگام ارزیابی پیشنهاد اقتصادی پس از انجام ارزیابی فنی و کیفی اقتصادی، متقاضی که مناسب ترین پیشنهاد را حائز شده باشد، به عنوان برنده اول اعلام خواهد شد و برنده دوم و سوم در صورتی اعلام می شود که تفاوت پیشنهاد وی با برنده اول و دوم، کمتر از مبلغ تضمین یا $\frac{1}{20}$ دوره بهره برداری باشد. روش ارزیابی اقتصادی باید در اسناد فراخوان به صورت مشروح با ذکر نحوه تأثیرگذاری ارزیابی فنی و کیفی اقتصادی بر پیشنهاد اعلام شود.
- ۲) پس از گشودن پاکت های پیشنهاد، چنانچه بررسی پیشنهادها و تجزیه و کنترل مبانی آن لازم باشد، هیات عالی می تواند بررسی آن را به کارگروه کارشناسی ارجاع نماید و کارگروه کارشناسی حداکثر ظرف دو هفته نتیجه ارزیابی را به هیات عالی اعلام نماید.

۳) پس از گشودن پیشنهادهای، تضمین برنده اول، دوم و سوم تا زمان انعقاد قرارداد نزد شهرداری نگهداری و تضمین سایر متقاضیان بازگردانده می شود.

۶- تعیین برنده فراخوان و انعقاد قرارداد.

الف - قرارداد با برنده فراخوان، باید پیش از پایان مدت اعتبار پیشنهادهای منعقد شود. این مدت حداکثر برای یکبار و برابر مدت پیش بینی شده در اسناد فراخوان قابل تمدید است. بعد از عقد قرارداد تضمین برنده دوم و سوم مسترد می گردد.

ب - قرارداد با برنده اول در مهلت پیش بینی شده در اسناد، باید منعقد گردد. چنانچه برنده اول از انعقاد قرارداد امتناع نماید و یا ضمانت انجام تعهدات را ارائه ننماید، تضمین فراخوان وی ضبط و قرارداد با برنده دوم منعقد می گردد. در صورت امتناع نفر دوم، تضمین وی نیز ضبط قرارداد با نفر سوم منعقد می شود. در صورت امتناع نفر سوم، تضمین وی نیز ضبط و فراخوان تجدید خواهد شد.

ج- در نوبت دوم فراخوان در صورتی که در مدت مقرر، پیشنهادی نرسیده باشد هیات عالی می تواند فراخوان را تجدید نماید و در صورتی که در مدت مقرر پیشنهاد رسیده باشد، هیات عالی تشکیل می شود و پیشنهادهای رسیده را اعم از اینکه یک یا بیشتر باشد رسیدگی و بدین شرح اتخاذ تصمیم خواهد نمود:

در صورتی که به نظر هیات عالی، پیشنهاد در موردی که فقط یک پیشنهاد رسیده باشد عادلانه باشد هیات عالی، پیشنهاددهنده را به عنوان برنده فراخوان اعلام خواهد نمود. در غیر این صورت می تواند اظهار نظر کند که فراخوان تجدید یا حداقل از سه نفر استعمال بها شود و نتیجه در هیات مطرح گردد.

ماده ۲۱ – عقد قرارداد

موارد و نکات زیر باید به تناسب نوع قرارداد در متن قراردادهای سرمایه گذاری و مشارکت ذکر شده و رعایت شود. سایر موارد تابع اسناد فراخوان می باشد:

(۲۳) نحوه حل اختلاف	(۱) مقدمه
(۲۴) شرایط فسخ قرارداد و فرآیند آن	(۲) مشخصات طرفین قرارداد و اقامتگاه قانونی آنها
(۲۵) فورس ماژور	(۳) موضوع قرارداد و نحوه اجرای آن
(۲۶) تضمین حسن اجرای تعهدات/حسن انجام کار که مبلغ و نوع آن به نسبت آورده طرف سرمایه گذاری و بر اساس آیین نامه مالی شهرداری ها و یا آیین نامه تضمین معاملات دولتی، تعیین می گردد.	(۴) مبلغ قرارداد ، تعیین آورده و سهم طرفین و نحوه تقسیم منافع حاصل از قرارداد
(۲۷) واگذاری به پیمانکاران دست دوم	(۵) مدت اجرای قرارداد، مراحل و زمان بندی آن
(۲۸) محرمانه بودن اطلاعات	(۶) تعهدات طرفین و امور و اقداماتی که بر عهده هر یک از طرفین می باشد.
(۲۹) مالکیت مصالح و تجهیزات	(۷) دستگاه و نحوه نظارت بر اجرای قرارداد
(۳۰) تغییرها و اصلاحات	(۸) ایمنی در هنگام اجرای قرارداد
(۳۱) مدارک چون ساخت (Asbuilt)	(۹) تضمین کیفیت مطابق استانداردها و مقررات مربوطه
(۳۲) فروش و پیش فروش	(۱۰) عدم تعلق تعدیل قرارداد
(۳۳) پاک سازی کارگاه	(۱۱) اجتناب و مزاحمت عمومی
(۳۴) تسهیلات	(۱۲) تأمین ماشین آلات و کالای مورد نیاز
(۳۵) اسناد ضمیمه و پیوست	(۱۳) رعایت آیین نامه ها و ضوابط زیست محیطی
- اسناد مالکیت عرصه/تصرف قانونی	(۱۴) اشتراکات (آب، برق، گاز)
- نقشه ها و طراحی ها	(۱۵) نحوه تهیه و ارائه گزارش های پیشرفت
- مصالح ، تجهیزات و کالای مورد توافق	(۱۶) امنیت کارگاه
- برنامه زمانی کلی	(۱۷) استانداردهای فنی و مقررات لازم الرعایه
- برنامه زمانی تفصیلی	(۱۸) رعایت قانون منع مداخله کارکنان دولت
- مشخصات فنی	(۱۹) تحویل موقت و تحویل قطعی پروژه همراه با تعیین دوره تضمین
- صورت جلسه تعیین سهم سرمایه گذار و شهرداری	(۲۰) رفع نقایص
- ساختار شکست کار (WBS)	(۲۱) تعیین طرف قرارداد به عنوان طرف متعهد در پرداخت کسور قانونی از قبیل مالیات ، عوارض و بیمه متعلقه به قرارداد
- جریان نقدینگی	(۲۲) خسارت ناشی از خودداری یا تأخیر در انجام تعهدات یا کاستی در انجام تعهدات برای هر یک از طرفین تعهد
- توزیع نسخ	

ماده ۲۲- تضامین

۱- تضمین سپرده فرآیند ارجاع کار

سپرده شرکت در فراخوان برای شهرداری تهران و شهرداری‌های مراکز استان، تابع آئین‌نامه معاملات شهرداری تهران یا آئین‌نامه تضامین معاملات دولتی و برای سایر شهرداری‌ها مطابق آئین‌نامه مالی شهرداری‌ها یا آئین‌نامه تضامین معاملات دولتی می‌باشد. مأخذ محاسبه سپرده، آورده طرف مشارکت خواهد بود.

۲- تضمین انجام تعهدات و حسن انجام کار

الف- روش‌های مستلزم انتقال مالکیت شهرداری (از قبیل: مشارکت مدنی، BOO)

نوع و میزان تضمین انجام تعهدات و حسن انجام کار قراردادهای مشارکت مدنی، به مأخذ آورده طرف مشارکت، به استناد قوانین مندرج در بند ۱ این ماده خواهد بود.

تبصره ۱: چنانچه سرمایه‌گذار/طرف مشارکت در ابتدا یا در هر مقطعی از پیشرفت پروژه نیاز به انتقال عرصه بنام خودش را داشته باشد شهرداری مختار است با اخذ ضمانت‌نامه بانکی عندالمطالبه و یا تودیع وثیقه ملکی به ارزش یک‌صد و بیست درصد ارزش روز عرصه، نسبت به انتقال آن اقدام نماید و هر دوساله این ضمانت‌نامه باید تجدید و بر اساس قیمت‌گذاری جدید رقم آن نیز تعیین شود. ضمانت فوق به صورت انتقال ملکی دیگر بنام شهرداری و به ارزش یک‌صد و بیست درصد ارزش روز عرصه نیز قابل قبول بوده و در این صورت نیازی به تجدید قیمت در سال‌های آتی نخواهد بود.

تبصره ۲: ضمانت‌نامه‌های موضوع این بند در خاتمه قرارداد و پس از تسویه حساب نهایی مسترد خواهد شد.

ب- روش‌هایی که مستلزم انتقال مالکیت شهرداری نیست از قبیل BOT, BOLT

۱-۲- برای ضمانت فرآیند ارجاع کار و ضمانت انجام تعهدات دوره ساخت و بهره‌برداری معادل تضامین اشاره شده در بند ۲۱-۱

۲-۲- بابت ضمانت انجام تعهدات دوره بهره‌برداری معادل ۵ درصد ارزش آورده سرمایه‌گذار

تبصره ۲: ضمانت‌نامه‌های بند ۲-۱ پس از اتمام قرارداد و دوران مشارکت و تسویه حساب نهایی مسترد خواهد شد. و ضمانت موضوع بند ۲-۲ نیز پس از اتمام دوره ساخت و در اوایل دوران بهره‌برداری مسترد خواهد شد.

ج - عرصه در مالکیت شریک

در این نوع پروژه‌ها که عمدتاً در انواع خاصی از مشارکت مدنی مرسوم است به شرح زیر عمل می‌شود:

(۱) چنانچه آورده شهرداری فقط هزینه‌های مجوز ساخت یا پروانه باشد، معادل ارزش آورده شهرداری، چک یا سفته یا ترکیبی از این دو اخذ خواهد شد و پس از وصول سهم الشرکه شهرداری، تضامین مذکور مسترد خواهد شد.

۲) در صورتی که آورده شهرداری برخی از هزینه های اجرایی پروژه را نیز شامل گردد، تضامین برای این بخش از آورده همان تضامین مندرج در بند ۲۱-۱ خواهد بود.

د - پروژه های با ماهیت مطالعاتی

در این نوع طرح ها، نوع و میزان تضامین همان نوع و تضامین قراردادهای خرید خدمات مشاور در آیین نامه تضمین معاملات دولتی و اصلاحات بعدی آن خواهد بود.

ماده ۲۳- اجرا و نظارت قرارداد

پس از ابلاغ قرارداد و مجوزهای قانونی مربوطه، مرحله اجرایی پروژه آغاز می شود. در این مرحله مهم ترین گام کنترل فرآیند و کیفیت اجرای کار می باشد. مرحله کنترل و نظارت اعم از کنترل پیشرفت فیزیکی، زمان بندی، جریان نقدینگی، نظارت های قانونی و نیز نظارت عالی/کارگاهی تا اتمام اجرا یا فروش کل سهم الشرکه شهرداری (قبل از اتمام پروژه) ادامه دارد. این مرحله قابل واگذاری به بخش خصوصی می باشد.

ماده ۲۴- تحویل، خاتمه قرارداد و نحوه تسویه حساب طرفین

الف - خاتمه قرارداد:

در صورت انجام گرفتن هر کدام از موارد ذیل، قرارداد خاتمه یافته تلقی می گردد:

- ۱) در صورت فروش کل سهم الشرکه شهرداری (قبل از اتمام پروژه)
- ۲) پس از اعلام دستگاه نظارت مبنی بر پیشرفت فیزیکی ۱۰۰٪ پروژه و اتمام تعهدات سرمایه گذار
- ۳) خاتمه بر اساس قرارداد به صلاح دید شهرداری و یا با توافق طرفین
- ۴) عدم امکان اجرای پروژه به دلیل شرایط فورس ماژور
- ۵) اتمام دوره بهره برداری
- ۶) فسخ قرارداد

ب - تحویل موضوع قرارداد:

- ۱) تحویل موقت پروژه پس از اعلام دستگاه نظارت مبنی بر پیشرفت فیزیکی ۱۰۰٪ پروژه و انجام کلیه تعهدات طرف سرمایه گذار، با رعایت آیین نامه مالی شهرداری ها انجام می شود.
- ۲) تحویل قطعی پروژه پس از اتمام دوره تضمین مندرج در قرارداد و یا اتمام دوره بهره برداری، با رعایت آیین نامه مالی شهرداری ها انجام می شود.
- ۳) در صورت توقف عملیات پروژه به دلیل فسخ یا خاتمه قرارداد (قبل از انجام کلیه تعهدات طرف سرمایه گذار)، پیشرفت فیزیکی پروژه با انطباق جدول ساختار شکست، جدول زمان بندی و اسناد و مدارک فنی توسط دستگاه نظارت یا کارشناس رسمی دادگستری تعیین و طبق

مقررات ، آیین نامه مالی و شرایط مندرج در قرارداد، نسبت به تسویه حساب با طرف سرمایه گذار اقدام می گردد.

۴) در صورت احراز قصور طرف سرمایه گذار، شهرداری نسبت به ضبط سپرده و نیز اخذ زیان وارده از طریق مراجع قانونی اقدام می نماید.

۵) انتقال اسناد مالکیت به طرف سرمایه گذار در پایان قرارداد، تحویل قطعی، صدور پایان کار و انجام کلیه تعهدات نامبرده و انجام کامل مراحل مندرج در این ماده امکان پذیر می باشد.

فصل ششم - مقررات عمومی:

ماده ۲۵ - بهره برداری، پیش فروش، فروش، اجاره و واگذاری سرقفلی

۱) در صورت پیش بینی ساختار سازمانی متناسب امور سرمایه گذاری، فرآیند بهره برداری، فروش، اجاره اموال شهرداری (ناشی از امور سرمایه گذاری و مشارکت) می تواند با رعایت قوانین مالی و معاملاتی شهرداری ها از طریق واحد/سازمان سرمایه گذاری انجام شود.

۲) کلیه وجوه حاصله از فروش یا بهره برداری اموال فوق الذکر با رعایت ماده ۳۷ آیین نامه مالی شهرداری ها ، الزاماً باید به حساب خزانه شهرداری واریز شود.

۳) در صورت اخذ مجوزهای لازم و لحاظ نمودن شرایط پیش فروش در تشریفات یا ترک تشریفات انعقاد قرارداد، رعایت قانون و آیین نامه پیش فروش ساختمان از سوی طرفین الزامی می باشد.

۴) فروش یا واگذاری به صورت اجاره یا سرقفلی اموال شهرداری در هر مرحله از اجرای پروژه های سرمایه گذاری، با رعایت آیین نامه مالی شهرداری ها، انجام خواهد شد. چنانچه در اسناد فراخوان عمومی و قرارداد مربوطه شرایط واگذاری سهم شرکت به طرفین ذکر شده باشد، واگذاری سهم شرکت به تعیین ارزش کارشناسی توسط کارشناسان رسمی دادگستری ، بلامانع است.

۵) هرگونه پیش فروش مستلزم تصویب هیات عالی می باشد.

۶) شرایط، فرآیند و نحوه پیش فروش در قراردادهای مشارکتی پیش بینی می شود.

۷) مراجع صدور مجوز پیش فروش فوق الذکر به عنوان مراجع لازم از طرف شهرداری بوده و سایر مراجع الزامی برای پیش فروش برابر قانون پیش فروش ساختمان به قوت خود باقی می باشند.

۸) در صورت پیش بینی در قرارداد و مشروط به انجام حداقل ۵۰٪ پیشرفت فیزیکی طبق تعهدات مندرج در قرارداد، به نسبت تأیید پیشرفت کار توسط دستگاه نظارت، سرمایه گذار می تواند تا سقف ۳۰٪ از سهم خود را با رعایت قوانین مربوطه ، پیش فروش نماید. در صورت انجام حداقل ۸۰٪ از تعهدات ، سرمایه گذار می تواند تا سقف ۵۰٪ سهم خود را پیش فروش نماید.

۹) چنانچه سرمایه گذار قصد پیش فروش قبل از انجام درصدهای پیشرفت فیزیکی فوق را داشته باشند باید معادل ارزش پیش فروش نسبت به ارائه ضمانت نامه بانکی یا ملکی معتبر برابر مقررات به شهرداری اقدام و پس از اخذ مجوز لازم از هیات عالی اقدام نمایند.

۱۰) در صورتی که شهرداری جهت فروش اموال ناشی از سرمایه گذاری، حداقل دو مرحله مزایده عمومی برگزار نماید و متقاضی جهت خرید وجود نداشته باشد، شهرداری می تواند با اخذ مجوز شورای اسلامی شهر نسبت به واگذاری کل یا جزء سهم الشرکه به اشخاص اقدام نماید.

۱۱) در صورت عدم تحقق بند ۵ این ماده و عدم استقبال عمومی جهت واگذاری اموال، شهرداری می تواند با رعایت مقررات، اشخاص حقوقی یا مؤسسات ذیصلاح را، به عنوان کارگزار بازاریابی و فروش، به کارگیری نماید. واریز کلیه وجوه حاصل از واگذاری و بهره برداری به حساب خزانه شهرداری الزامی بوده و با توجه به اینکه محل مصرف درآمدهای فروش اموال در جدول تعیین سهم اعتبارات بودجه، ۱۰۰٪ عمرانی می باشد، مبالغ واریز شده نباید از قیمت پایه کارشناسی مزایده کمتر باشد.

۱۲) شهرداری مختار است هزینه های کارمزد بازاریابی و فروش، علاوه بر مبلغ پایه کارشناسی از متقاضیان دریافت و با رعایت مقررات و قرارداد فی مابین به کارگزاران پرداخت خواهد شد.

ماده ۲۶ – مکسورات قانونی/ بیمه و مالیات متعلقه

در خصوص حق بیمه، مالیات بر درآمد، مالیات بر ارزش افزوده، قوانین موجود از جمله قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور ملاک عمل می باشد.