



شیوه‌نامه امور سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری

ماده ۱: تعاریف و مفاهیم:

الف. شیوه‌نامه سرمایه‌گذاری

مقرراتی که به منظور تفسیر و بیان نحوه اجرا و نظارت بر حسن اجرا و تنظیم امور داخلی جریان سرمایه‌گذاری و مشارکت ابلاغ می‌شود.

ب. سرمایه

عبارت است از انواع منابع مالی اعم از نقدی و غیر نقدی و منقول و غیر منقول به شرح ذیل که توسط سرمایه‌گذار یا مشارکت کننده و شهرداری اظهار و تامین می‌شود:

۱. منابع نقدی به صورت وجوه نقد از طرق مختلف از جمله نظام بانکی و سایر مؤسسات مالی اعتباری مورد تایید و تسهیلات و اعتبارات و منابع نوین مالی که توسط طرفین مشارکت کننده به جریان سرمایه‌گذاری تزریق یا تعهد می‌شود.
۲. منابع غیر نقدی، اموال منقول و غیر منقول از جمله: ماشین الات، تجهیزات، زمین، ابنیه، ابزار و ادوات، قطعات یدکی، مواد اولیه، مواد افزودنی، هرگونه حقوق مالکیت فکری، حق اختراع، اسامی و علائم تجاری، دانش فنی، خدمات تخصصی، ایده‌ها و مدیریت را شامل می‌شود.
۳. سود سهام و سهام قابل انتقال شرکت‌ها و مؤسسات.
۴. سایر منابع اعم از هدایا و هبه

۵. شهرداری می‌تواند عوارض و هزینه‌های صدور پروانه ساختمانی، امتیازات، تجهیزات و ابنیه و زمین و املاک اختصاصی خود را در انواع روش‌های سرمایه‌گذاری و مشارکت به عنوان آورده خویش منظور نماید و نیز بدهی‌های خود به اشخاص حقیقی یا حقوقی را از پروژه دیگری به روش سرمایه‌گذاری مشارکتی عمل نماید.

ج. سرمایه‌گذار یا مشارکت کننده یا طرف مشارکت یا شریک

عبارتست از شخص حقیقی یا حقوقی، اعم از دولتی و غیر دولتی، ایرانی و خارجی که با اطلاع از توانایی و امکانات خود و شهرداری، در چارچوب مقررات و توافقات و قراردادهای منعقد شده به سرمایه‌گذاری و مشارکت اقدام می‌نماید.
تبصره: منظور از سرمایه‌گذار یا مشارکت کننده خارجی، اشخاص حقیقی و حقوقی هستند که براساس قوانین جاری کشور جمهوری اسلامی ایران، حضور و ورود منابع مالی آنان مجاز شمرده شده و می‌توانند در امر سرمایه‌گذاری در ایران فعالیت نمایند. بدیهی است که سرمایه‌گذاران خارجی جهت بهره‌مندی از حمایت‌ها و پوشش‌های قانونی در صورت نیاز می‌توانند مجوز ماده ۶ قانون تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی را اخذ و ارایه نمایند. در این صورت شهرداری موظف است نتیجه سرمایه‌گذاری های خارجی را به سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اقتصادی و فنی ایران گزارش نماید.



د: هیئت عالی سرمایه‌گذاری



مرجع سیاست‌گذاری و تصمیم‌گیری در امر سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری که در این شیوه‌نامه به اختصار مشخص شده است، عالی» گفته می‌شود.

ه: کمیسیون کارشناسی سرمایه‌گذاری

کمیسیونی که مسئولیت بررسی کارشناسی طرح‌ها و پروژه‌های سرمایه‌گذاری را به عهده دارد و در این شیوه‌نامه اختصاراً «کمیسیون» نامیده می‌شود.

و: فراخوان

۱. تعریف فراخوان عمومی: عبارت است از اعلان عمومی جهت شناسایی و معرفی پروژه‌های سرمایه‌گذاری و مشارکت جهت اطلاع و جذب سرمایه‌گذاران و علاقه‌مندان به سرمایه‌گذاری در روزنامه‌های کثیرالانتشار یا رسانه‌های گروهی، وب سایت شهرداری یا سایر طرق به ترتیبی که در این شیوه‌نامه مشخص می‌گردد.

۲. تعریف فراخوان محدود: عبارت است از دعوت محدود از سرمایه‌گذاران و علاقه‌مندان به سرمایه‌گذاری از طریق ارسال دعوت نامه کتبی یا سایر طرق به ترتیبی که در این شیوه‌نامه مشخص می‌گردد.

۳. تعریف ترک تشریفات فراخوان: عبارت است از انتخاب مستقیم سرمایه‌گذاران و علاقه‌مندان به سرمایه‌گذاری و مشارکت، بدون انجام فراخوان و یا پذیرش مستقیم تقاضاهای سرمایه‌گذاری و مشارکت به ترتیبی که در این شیوه‌نامه مشخص می‌گردد.

۴. پاکت‌های فراخوان:

پاکت الف) سپرده شرکت در فراخوان.

پاکت ب) مستندات مربوط به سوابق و توانمندی فنی و اجرایی و مالی متقاضی.

پاکت ج) فرم پیشنهاد سهم شرکت.

۵. انواع فراخوان:

- فراخوان‌های عمومی یا محدود به دو شکل زیر برگزار می‌گردد:

- با اعلام درصد پایه

در این روش، بعد از ارزیابی آورده‌های طرفین، نسبت به تعیین سهم شرکت‌ها اقدام می‌شود و سهم شرکت‌ها شهرداری به عنوان درصد پایه در فراخوان اعلام می‌شود.

- بدون اعلام درصد پایه

این نوع از فراخوان به دو شکل قابل انجام است:

۱- بدون اعلام درصد پایه و درخواست پیشنهاد درصد مشارکت از سوی شرکت‌کنندگان

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

۲- بدون اعلام درصد پایه و درخواست اعلام توانمندی‌ها و یا طرح و یا تلفیقی از آن‌ها از سوی شرکت‌کنندگان





در این روش، بدون اعلام درصد پایه کلیات پروژه طی فراخوان اعلام عمومی یا محدود می‌شود و شرکت کنندگان با ارزیابی مدارک و اسناد لازم نسبت به اثبات توانمندی خویش برای انجام پروژه حاضر اقدام نموده و طرح مورد نظر خود را ارائه خواهند نمود و کمیسیون کارشناسی با بررسی لازم نسبت به معرفی شریک اقدام نموده و پس از تایید هیئت عالی اقدام به ارزیابی آورده‌ها و تعیین سهم‌الشرکه‌ها به ترتیبی که در این شیوه نامه آمده است، می‌نمایند.

تبصره: فراخوانی‌هایی که صرفاً برای انتخاب طرح می‌باشد جزو روش‌های انتخاب سرمایه‌گذار یا فراخوان سرمایه‌گذاری تلقی نمی‌شود.

ماده ۲: اهداف شیوه‌نامه

۱. ایجاد ساختار مدیریتی و حقوقی و مدیریت سیستمی که به واسطه آن بتوان با سرمایه‌های خارج از شهرداری (اعم از سرمایه‌های مادی و معنوی، داخلی و خارجی، دولتی و تعاونی و بخش خصوصی) نسبت به اجرای طرح‌های شهرداری و تقویت اقتصاد پایدار شهری اقدام نمود.
۲. فراهم آوردن زمینه و بستر مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی در امور مربوط به شهرداری و اشاعه فرهنگ مشارکت در توسعه شهر و فرهنگ شهر نشینی.
۳. ایجاد اطمینان و امنیت برای سرمایه‌گذاران و جذب سرمایه‌ها
۴. به کارگیری و بهره‌مندی از افکار، اندیشه‌ها و سرمایه‌های اشخاص حقیقی و حقوقی در امر سرمایه‌گذاری و درآمدهای پایدار.
۵. شفاف سازی، تسهیل و روان سازی فعالیت‌های مربوط به امور سرمایه‌گذاری و مشارکت و کاهش تصدی‌گری شهرداری.
۶. اعمال مدیریت راهبردی و هدفمند در امر سرمایه‌گذاری و مشارکت.
۷. فراهم آوردن الگوی کارآمد در تامین منابع مالی پایدار برای شهرداری.
۸. تلاش جهت افزایش سرانه‌های عمومی و خدماتی از طریق سرمایه‌گذاری و مشارکت
۹. ایجاد اعتدال در توزیع خدمات از طریق سرمایه‌گذاری و مشارکت در راستای رشد و توسعه متوازن شهر.
۱۰. استقرار نظام یکپارچه و سامان یافته امور سرمایه‌گذاری و مشارکت

ماده ۳: زمینه‌های سرمایه‌گذاری و مشارکت

۱. سرمایه‌گذاری و مشارکت در ساخت اماکن تجاری، مسکونی، صنعتی، خدماتی، اداری، فرهنگی، گردشگری، ورزشی و... با اولویت دهی به بافت‌های فرسوده، قدیمی و سکونت‌گاه‌های غیر رسمی و همچنین مطالعه، طراحی و اجرای پروژه‌های مذکور.
۲. ایجاد، احداث و نگهداری و تجهیزات و تاسیسات شهری و ایجاد و بهره‌برداری از نمایشگاه‌های مختلف.
۳. احداث، نگهداری و توسعه و بهره‌برداری فضاهای سبز
۴. احداث و نگهداری شهرسازی‌ها و سایر کاربرهای خدماتی مورد نیاز





۵. احداث و نگهداری سالن‌های ورزشی

۶. احداث اماکن رفاهی و تفریحی در تفرجگاه‌ها، پارک‌ها و فضاهای سبز و سایر محل‌های مورد نیاز

۷. احداث و بهره‌برداری از کارخانجات و کارگاه‌های تولید مصالح و تجهیزات عمرانی و ساختمانی

۸. احداث و بهره‌برداری از پایانه‌های حمل و نقل عمومی بار و مسافر درون شهری و برون شهری

۹. مطالعه، طراحی، احداث، نگهداری و بهره‌برداری از کارخانجات و کارگاه‌های مرتبط با مدیریت پسماند

۱۰. طراحی، اجرا و نظارت بر طرح‌های زیباسازی، مبلمان شهری، نورپردازی و تابلوهای تبلیغاتی

۱۱. طراحی، اجرا، نظارت و بهره‌برداری از طرح‌های گردشگری

۱۲. جذب سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی، مشارکت و همکاری با بانک‌ها و موسسات مالی و اعتباری داخلی و خارجی،

بانک توسعه اسلامی، بانک جهانی، صندوق بین‌المللی پول و موارد مشابه

۱۳. برنامه‌ریزی جهت مشارکت در تاسیس مؤسسات مالی، اعتباری و بنگاه‌های واسطه پولی و بیمه‌ها و صندوق‌ها، مطابق

با قوانین مربوطه

۱۴. برنامه‌ریزی جهت استفاده از منابع و ابزارهای مالی مجاز از جمله فاینانس، انتشار اوراق مشارکت، اخذ وام و مشارکت

بانک‌ها و موسسات مالی، جهت اجرای طرح‌های توسعه شهری مطابق قوانین و مقررات مربوطه.

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

۱۶. تلاش و برنامه‌ریزی و ایجاد ساختار رعایت‌الگوی مصرف، صرفه‌جویی در هزینه‌های جاری، و افزایش بهره‌وری و

تلاش برای واگذاری امور شهری به بخش خصوصی.

ماده ۴: ترکیب هیئت عالی سرمایه‌گذاری

به منظور سیاست‌گذاری و تصمیم‌گیری در کلیه امور اقتصادی، سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری، هیئتی مرکب از

اشخاص زیر تحت عنوان «هیئت عالی سرمایه‌گذاری» تشکیل می‌شود:

اعضای این هیئت مرکب از:

۱. شهردار به عنوان رئیس هیئت عالی سرمایه‌گذاری

۲. معاونت مالی و اقتصادی (اداری و مالی) شهرداری

۳. چهار نفر از بین اعضای شورای اسلامی شهر به پیشنهاد شورای اسلامی شهر

۴. یک نفر کارشناس امور حقوقی به پیشنهاد شهردار و تصویب شورای اسلامی شهر

۵. یک نفر کارشناس امور مالی یا اقتصادی به پیشنهاد شهردار و تصویب شورای اسلامی شهر

۶. یک نفر به انتخاب معاون امور عمرانی استانداری

تبصره ۱: مدیر امور سرمایه‌گذاری شهرداری به عنوان دبیر هیئت عالی سرمایه‌گذاری (بدون حق رأی) می‌باشد.

تبصره ۲: جلسات هیئت عالی با حضور دو سوم اعضا رسمیت می‌یابد و تصمیمات هیئت عالی با دو سوم آرای حاضرین،

مشروط به اینکه شهردار جزء موافقین باشد و در صورتی که شهردار در جلسه حضور نداشته باشد، معاون مالی و

اقتصادی (اداری و مالی) واجد اعتبار لازم است. (به لحاظ موضوع ذیحسابی)

تبصره ۳: در جلساتی که پروژه سرمایه‌گذاری با مشارکت خارجی مطرح می‌شود، از رئیس مرکز خدمات سرمایه‌گذاری

استان به عنوان عضو میهمان (بدون حق رأی) دعوت به عمل خواهد آمد.

ماده ۵: وظایف و اختیارات هیئت عالی سرمایه‌گذاری





۱. تصویب موضوعات و پروژه های سرمایه گذاری و مشارکت و همچنین تعیین اولویت موضوعاتی که توسط کمیسیون کارشناسی یا معاونت مالی و اقتصادی (اداری و مالی) پیشنهاد می شود.
۲. صدور مجوز فراخوان یا ترک فراخوان با ذکر دلایل مربوطه.
۳. بررسی پیشنهادات کمیسیون کارشناسی و اتخاذ تصمیم در خصوص آن ها.
۴. در پروژه های سرمایه گذاری که ملک متعلق به شهرداری است مبلغ سرمایه گذاری تا میزانی که آیین نامه مالی معاملاتی اجازه می دهد، بر اساس آیین نامه مالی معاملاتی شهرداری و تصویب هیئت عالی سرمایه گذاری می باشد و در صورت تصویب هیئت عالی سرمایه گذاری و تایید شهردار بر اساس موازین قانونی جهت انتخاب سرمایه گذار واگذار می شود. برای بیشتر از سقف مذکور، مطابق با مجوز شورای اسلامی شهر رشت است و در صورت اخذ مصوبه شورا، می تواند واگذار گردد.
- تبصره ۱: در پروژه های سرمایه گذاری منظور از مبلغ سرمایه گذاری، برای پروژه های خانواده BOT که در آن زمین منتقل نخواهد شد، معادل سهم شهرداری و سایر پروژه ها معادل ارزش کل سهام طرفین در پروژه محاسبه می شود.
۵. تصویب ترک تشریفات فراخوان که توسط کارگروه کارشناسی با ذکر دلایل و مستندات پیشنهاد می شود جهت ارسال و اخذ تایید به شورای اسلامی شهر.
- تبصره ۱: هیئت عالی و اعضای آن نمی توانند اختیارات خود را در زمینه موضوعات این شیوه نامه به دیگران تفویض نمایند.
- تبصره ۲: شهرداری نسبت به پرداخت حق جلسه جهت جبران زحمات اعضای هیئت عالی و دبیر آن، به میزان یک بیستم حقوق و مزایای شهردار اقدام می نماید.

ماده ۶: وظایف و اختیارات رئیس هیئت عالی سرمایه گذاری (شهردار)

۱. انتخاب اعضای کمیسیون کارشناسی و صدور احکام آن ها پس از تصویب هیئت عالی سرمایه گذاری
۲. نظارت بر حسن اجرای شیوه نامه.
۳. نظارت بر فرآیند انعقاد و اجرای قراردادها
۴. امضای قراردادهای سرمایه گذاری و مشارکت و نیز تفاهم نامه ها، توافق نامه ها و متمم و اصلاحیه قراردادها
۵. امضای ابلاغ قرارداد و امضای فسخ قرارداد بعد از طی مراحل قانونی.

ماده ۷: کمیسیون کارشناسی سرمایه گذاری

الف: اعضای کمیسیون

۱. معاون مالی و اقتصادی (اداری و مالی) شهرداری (رئیس کمیسیون)
۲. مدیر سرمایه گذاری
۳. معاون شهرسازی و معماری شهرداری
۴. مدیر اداره حقوقی
۵. مدیر حراست
۶. مدیر املاک
۷. دو نفر کارشناس مالی-اقتصادی (خبره در تحلیل اقتصادی پروژه ها)





۸. دو نفر کارشناس فنی (یک نفر از نظام مهندسی ساختمان و یک نفر از انجمن صنفی کارفرمایان شرکتهای ساختمانی و تاسیساتی استان گیلان).

۹. یک نفر از اعضای شورای اسلامی شهر به انتخاب آن شورا (غیر از نفراتی که در هیئت عالی حضور دارند و ترجیحاً خبره یا متخصص در مسایل اقتصادی و سرمایه‌گذاری).

تبصره ۱: این ترکیب می‌تواند حسب مقتضیات شهر و شهرداری با پیشنهاد شهردار و تصویب هیئت عالی سرمایه‌گذاری یا شورای اسلامی شهر تغییر نماید (به غیر از بند ۹ همین ماده).

تبصره ۲: یک نفر کارشناس به پیشنهاد مدیر سرمایه‌گذاری و با تأیید و ابلاغ رئیس کمیسیون کارشناسی به عنوان دبیر (بدون حق رأی) در جلسات کمیسیون کارشناسی حضور خواهد داشت.

تبصره ۳: حسب مورد، کارشناسان یا افراد خبره مرتبط با موضوع سرمایه‌گذاری و مشارکت اعم از داخل مجموعه شهرداری یا خارج از آن، بدون حق رأی و با دعوت رئیس کمیسیون حضور خواهند داشت.

تبصره ۴: چنانچه پروژه مربوط به سرمایه‌گذاری خارجی باشد، نماینده مرکز خدمات سرمایه‌گذاری استان به عنوان میهمان و بدون حق رأی دعوت خواهد شد.

تبصره ۵: جلسات کمیسیون کارشناسی با حداقل ۶ نفر رسمیت می‌یابد و تصمیمات آن نیز با اکثریت مطلق اعضای حاضر در جلسه، واجد اعتبار لازم می‌باشد.

تبصره ۶: شهرداری نسبت به پرداخت حق جلسه جهت جبران زحمات اعضای کمیسیون کارشناسی و دبیر آن، به میزان یک چهلیم حقوق و مزایای شهردار اقدام می‌نماید.

ب: وظایف کمیسیون کارشناسی سرمایه‌گذاری

۱- بررسی کارشناسانه کلیه برنامه‌ها، طرح‌ها، پروژه‌ها و فراخوان‌های مربوط به سرمایه‌گذاری و مشارکت جهت طرح در هیئت عالی.

۲- بررسی و پیشنهاد مشوق‌های سرمایه‌گذاری و تقدیم آن به هیئت عالی.

۳- ارائه نظرات کارشناسی نسبت به پیشنهادات ارائه شده از طرف هیئت عالی.

۴- بررسی ایده‌های سرمایه‌گذاری پیشنهاد شده به دفتر سرمایه‌گذاری و ثبت ایده.

۵- ارائه پیشنهادات در خصوص حوزه فعالیت‌های مشارکت و سرمایه‌گذاری به هیئت عالی.

۶- تدوین و پیشنهاد شرایط اختصاصی برای نحوه فراخوان پروژه‌ها و ارزیابی سرمایه‌گذاران.

۷- بررسی کلیه جهات بسته‌های سرمایه‌گذاری و مشارکت ارائه شده از طرف معاونت مالی و اقتصادی (اداری و مالی) اعم از مالکیت، ضوابط، حرایم، ارزیابی‌های آورده‌ها و بررسی سهم‌الشرکه طرفین.

۸- بررسی پیش نویس قراردادهای ارجاع شده از طرف معاونت مالی و اقتصادی (اداری و مالی).

۹- بررسی فرآیندهای انجام پروژه‌های سرمایه‌گذاری و مشارکت و ارائه طریق جهت تسهیل و تسریع فرآیندها.

۱۰- بازدید از طرح‌ها و پروژه‌های مشارکتی و سرمایه‌گذاری بنا به تقاضای معاونت مالی و اقتصادی (اداری و مالی).

۱۱- بررسی ارزیابی‌های انجام شده برای عناصر مشارکت و محاسبه، تعیین و پیشنهاد سهم‌الشرکه‌ها و طول دوران مشارکت.

۱۲- تصمیم‌گیری در خصوص ارجاع فرصت برای تهیه بسته‌های سرمایه‌گذاری به مشاورین بر اساس موازین قانونی و مفاد این شیوه‌نامه.





۱۳- در مواردی که فراخوان عمومی در یک نوبت برگزار و شرکت کننده یا برنده ای وجود نداشته باشد، کمیسیون کارشناسی می تواند با رایزنی با سرمایه گذاران آن بخش مربوطه و فراخوانی با شرایط جدید و با رعایت مقررات و موازین این شیوه نامه، ارزیابی و پیشنهاد نماید که مصوبه هیئت عالی سرمایه گذاری و شورای اسلامی شهر شهرستان تأیید آن می باشد.

۱۴. در صورتی که نیاز به ترک تشریفات فراخوان باشد کمیسیون موظف است نتیجه بررسی ها، مدارک و مستندات مربوطه را به هیئت عالی گزارش و ارسال نماید.

ماده ۸: ساختار تشکیلاتی حوزه سرمایه گذاری

۱- ساختار تشکیلاتی حوزه اقتصادی و سرمایه گذاری شهرداری ها به موجب ضوابط تشکیلاتی شهرداری ها تحت عناوین: معاونت مالی و اقتصادی (اداری و مالی)، سازمان سرمایه گذاری، مدیریت سرمایه گذاری و یا مسئول سرمایه گذاری تشکیل و اداره خواهد شد و پس از تصویب شیوه نامه در شورای اسلامی شهر، هیچ یک از واحدهای تابعه شهرداری رأساً حق انعقاد یا فسخ قرارداد، تفاهم نامه، توافق نامه، متمم و اصلاحیه در امور اقتصادی و سرمایه گذاری و مشارکتی را ندارند. تبصره: در صورتی که شهرداری دارای سازمان مشارکتها و سرمایه گذاری ها باشد و اساسنامه آن به تصویب وزارت کشور و شورای اسلامی شهر رسیده باشد، این شیوه نامه ملاک عمل سازمان نیز خواهد بود.

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

۳- در هر یک از مناطق، شرکتها و سازمان های وابسته به شهرداری، جایگاه مدیریت سرمایه گذاری زیر نظر معاونت مالی و اقتصادی (اداری و مالی) ایجاد و از حیث انجام وظایف، تابع این شیوه نامه خواهند بود.

۴- سازماندهی، ترویج و گسترش امور سرمایه گذاری و مشارکت در سطح شهرداری، مناطق و سازمان های تابعه در اختیار معاونت مالی و اقتصادی (اداری و مالی) شهرداری خواهد بود.

۵- از زمان تصویب و ابلاغ این شیوه نامه، شهرداری مکلف است نسبت به تهیه بسته های سرمایه گذاری اقدام نماید.

۶- تهیه و تدوین و تنظیم کلیه قراردادها، تفاهم نامه ها، توافق نامه ها، متمم و اصلاحیه های مربوط به امور اقتصادی، سرمایه گذاری و مشارکت و پیگیری امضا و ابلاغ آن با امضای شهردار جزو وظایف معاونت مالی و اقتصادی (اداری و مالی) می باشد.

تبصره: پروژه های ملک از شریک به صورت استثنا تابع شیوه نامه، گردش کار، تفاهم نامه و قرارداد مربوط به خود می باشند و کلیه مراحل اجرایی پروژه های سرمایه گذاری ملک از شریک، در اختیار مناطق شهرداری قرار دارد.

۷- با استناد به ماده ۱۵ قانون نوسازی، برنامه میان مدت و بلند مدت سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری تهیه و به تصویب شورای اسلامی برسد.

ماده ۹: هیئت ارزیابی

به منظور ارزیابی ارزش آورده های طرفین به استثنای عوارض در روش های مختلف مشارکت به روش ذیل اقدام می شود:



۲۹



۱- در پروژه های ملک از شهرداری هیئت ارزیابی به تشخیص کمیسیون کارشناسی، شامل کمیسیون ارزیابی شهرداری یا کارشناسان رسمی دادگستری می تواند باشد. تشخیص تعداد اعضای کارشناسان رسمی دادگستری نیز بر عهده کمیسیون کارشناسی سرمایه گذاری می باشد.

۲- در پروژه های ملک از شریک، هیئت ارزیابی برای ارزیابی آورده سرمایه گذار (زمین و هزینه ساخت) کارشناسان رسمی دادگستری هستند و نیاز است حداقل از هیئت سه نفری کارشناسی رسمی دادگستری استفاده شود.

تبصره ۱: قیمت های اعلام شده از سوی هیئت ارزیابی حداکثر تا شش ماه دارای اعتبار می باشد.
تبصره ۲: مصوبه هیئت عالی سرمایه گذاری برای تعیین سهم شرکتها 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 ارزیابی و مشخص شود.

تبصره ۳: حداکثر زمان جهت ارایه نظریه کارشناسی هیئت ارزیابی از زمان ارجاع توسط معاونت مالی و اقتصادی (اداری و مالی) به مدت پانزده روز خواهد بود.

تبصره ۴: محاسبه و برآورد عوارض و هرگونه حق و حقوق شهرداری براساس تعرفه عوارض محلی توسط واحد درآمد صورت خواهد گرفت و کنترل آن توسط معاونت مالی و اقتصادی (اداری و مالی) خواهد بود.

ماده ۱۰: سرمایه گذاری ملک از شهرداری

در صورتی که عرصه متعلق به شهرداری باشد، سرمایه گذاری از نوع مشارکت ملک از شهرداری خوانده می شود و دارای فرآیند و گردش کار و قرارداد مخصوصی می باشد (پیوست شماره یک) که لازم الاجرا می باشد.

ماده ۱۱: سرمایه گذاری ملک از شریک

در صورتی که عرصه متعلق به شریک باشد، سرمایه گذاری از نوع مشارکت ملک از شریک خوانده می شود و دارای فرآیند و گردش کار، شیوه نامه، تفاهم نامه و قرارداد مخصوصی می باشد (پیوست شماره دو) که لازم الاجرا می باشد.

ماده ۱۲: روش انتخاب سرمایه گذار

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

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

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

ج) ترک فراخوان

ماده ۱۳: مفاد و شرایط فراخوان

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

۱- فراخوان عمومی تا دو مرحله به فاصله حداقل یک هفته و حداکثر دو هفته در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار اعم از محلی یا کشوری منتشر می شود و از زمان چاپ اولین آگهی تا اتمام مهلت پذیرش اسناد نباید از یک ماه تجاوز نماید و حداقل آن هفده روز است.





تبصره: در پروژه‌هایی که به منظور جذب سرمایه‌گذار سامانه‌های خارجی انجام می‌گیرد می‌توان علاوه بر روزنامه منتشره در خارج از کشور و رسانه‌های الکترونیکی انتشار داد.

۲- ذکر نوع و مقدار آورده و سهم شرکت پایه، قیمت یا طول دوران مشارکت (برای روش ساخت، بهره‌برداری و تحویل) و سایر موارد ذکر شده در اسناد فراخوان در روش فراخوان با درصد پایه الزامی است.

۳- ذکر مدت زمان ارایه پیشنهادها از سوی شرکت کنندگان در فراخوان الزامی است.

۴- ذکر محل تحویل پیشنهادها

۵- تعیین و اعلان محل تهیه یا توزیع یا فروش مستندات فراخوان و مشخصات پروژه‌ها در صورت لزوم

۶- ذکر نوع و مقدار سپرده شرکت در فراخوان

۷- ذکر اینکه برندگان اول و دوم فراخوان تا یکماه حاضر به انعقاد قرارداد نشوند، سپرده آن‌ها به ترتیب ضبط خواهد شد.

۸- ذکر حداکثر مدت برای بررسی پیشنهادها و تشخیص برنده فراخوان و ابلاغ به برنده.

۹- اعلام روز و ساعت و محل قرائت پیشنهادها و همچنین مجاز بودن حضور پیشنهاد دهندگان یا نمایندگان آن‌ها

۱۰- پیشنهادات در سه پاکت جداگانه اخذ خواهد شد:

پاکت الف) سپرده شرکت در فراخوان

پاکت ب) مستندات مربوط به توانمندی مالی و فنی و اجرایی پیشنهاد دهنده

پاکت ج) فرم پیشنهاد درصد سهم شرکت، قیمت یا طول دوران مشارکت

تبصره: «در روش فراخوان بدون اعلام درصد پایه» که نیازی به پیشنهاد درصد سهم شرکت از سوی شرکت کننده نباشد بدیهی است که پاکت (ج) حذف خواهد شد.

۱۱- تصریح این نکته که شرکت در فراخوان و دادن پیشنهاد به منزله قبول شرایط و تکالیف شهرداری می‌باشد.

۱۲- هیچ الزامی برای انتشار آگهی فراخوان در روزنامه رسمی کشور وجود ندارد.

۱۳- در صورتی که در مدت مقرر، پیشنهادی نرسیده باشد هیئت عالی می‌تواند از روش‌های ذیل نسبت به جذب سرمایه‌گذار اقدام نماید:

۱- شناسایی سرمایه‌گذار از طریق ترک فراخوان

۲- اقدام از طریق فراخوان محدود مطابق شرایط مندرج در شیوه‌نامه

۳- تجدید فراخوان عمومی طی یک یا چند نوبت دیگر

۱۴- در صورتی که شروط فراخوان که طبق موارد فوق الذکر باید در آگهی ذکر شود مفصل باشد و درج آن در روزنامه

مستلزم هزینه زیاد باشد، متقاضیان می‌توانند با مراجعه به محل تعیین شده یا وب‌سایت (پورتال رسمی)، نسبت به اخذ

اسناد و مدارک مورد نیاز اقدام نموده و مصدق اسناد و مدارک دریافتی را به مدارک خود ضمیمه و تسلیم نمایند.

۱۵- فروش اسناد فراخوان یا ارایه رایگان آن به پیشنهاد معاونت مالی و اقتصادی (ادری و مالی) و تایید شهردار خواهد بود.

۱۶- فراخوان عمومی با تشخیص شهردار و تصویب هیئت عالی انجام می‌پذیرد.

۱۷- تعداد شرکت کننده در فراخوان محدودیت ندارد و چنانچه حتی یک پیشنهاد رسیده باشد در صورت تشخیص

صرفه و صلاح شهرداری، می‌توان با طی تشریفات پیش بینی شده در این شیوه‌نامه با شخص منتخب عقد قرارداد نمود.

تبصره: بند ۴ ماده ۵ برای این بخش نیز مصداق دارد.





ب: فراخوان محدود

۱. فراخوان محدود با تشخیص و تصویب هیئت عالی انجام می‌پذیرد.
۲. در این فراخوان، حداقل برای سه شخص (اعم از حقیقی و حقوقی) با تخصص و توانمندی مالی و فنی مرتبط به پروژه، با پیشنهاد معاونت مالی و اقتصادی (اداری و مالی) و تایید هیئت عالی دعوتنامه ارسال خواهد شد و از تاریخ ارسال آن تا وصول پیشنهادها، حداکثر دو هفته زمان تعیین می‌گردد و معاونت مالی و اقتصادی (اداری و مالی)، حداکثر ظرف ۱۵ روز نتیجه را اعلام خواهد نمود.

تبصره: بر اساس دستورالعمل نظام ارزیابی کیفی متناسب به معامله، حجم معامله برای افراد حقیقی باید مشخص باشد.

۳. کلیه مفاد بندهای ۲ تا ۱۳ بند الف ماده ۱۳ در این فراخوان نیز صادق است.

تبصره: بند ۴ ماده ۵ برای این بخش نیز مصداق دارد.

ج) ترک فراخوان

۱. روش ترک فراخوان و انتخاب مستقیم سرمایه‌گذار برای یک پروژه، با تشخیص کمیسیون کارشناسی و تصویب هیئت عالی سرمایه‌گذاری و شورای اسلامی شهر رشت خواهد بود.
۲. پروژه‌هایی که به روش ترک فراخوان واگذار می‌شوند می‌بایست ابتدا تفاهم نامه فی ما بین شهردار و سرمایه‌گذار منعقد و تفاهم نامه مذکور به تصویب شورای اسلامی شهر برسد و سپس مراحل انعقاد قرارداد صورت گیرد.
۳. بررسی توانمندی مالی و اجرایی سرمایه‌گذار در کمیسیون کارشناسی به انجام خواهد رسید و نتیجه کار به هیئت عالی سرمایه‌گذاری جهت تصمیم‌گیری نهایی ارسال خواهد شد.
۴. بعد از طی مراحل لازم و انعقاد قرارداد مشارکتی، نسخه‌ای از قرارداد به شورای اسلامی شهر جهت استحضار ارسال خواهد شد.

تبصره: بند ۴ ماده ۵ برای این بخش نیز مصداق دارد.

ماده ۱۴: وظایف دفتر سرمایه‌گذاری شهرداری

۱. تهیه بسته‌های سرمایه‌گذاری از طریق مشاورین ذیصلاح
۲. تهیه بسته مشارکتی برای پروژه‌های سرمایه‌گذاری حاوی اطلاعات اولیه فنی و اقتصادی فرصت‌های سرمایه‌گذاری و اطلاع‌رسانی برای جذب سرمایه‌گذار از طریق مشاور.
۳. اخذ مجوز لازم جهت انعقاد قراردادهای سرمایه‌گذاری و پیگیری رفع موانع اداری برای تسریع در اجرای طرح‌های سرمایه‌گذاری و مشارکتی و پیگیری کلیه تعهداتی که شهرداری مطابق با قرارداد به عهده گرفته است.
۴. ایجاد زمینه و بستر مناسب برای ترغیب و تشویق سرمایه‌گذاری و تدوین بسته‌های تشویقی برای کارگزاران سرمایه‌گذاری با تصویب هیئت عالی.
۵. ایجاد هماهنگی با مناطق و سازمان‌ها و شرکت‌های وابسته و واحدهای تابعه شهرداری در امور سرمایه‌گذاری
۶. ابلاغ مصوبات هیئت عالی و کمیسیون کارشناسی و پی‌گیری نحوه اجرای آن‌ها و برگزاری جلسات منظم کمیسیون کارشناسی
۷. تهیه گزارش‌های دوره‌ای سه ماهه از روند امور سرمایه‌گذاری شهرداری شامل اقدامات، فرصت‌ها، تهدیدها و آسیب‌شناسی و آرایه آن به شهردار.





۸. انجام بازاریابی برای جذب سرمایه‌گذاران و معرفی طرح‌ها و فرصت‌ها و پتانسیل‌ها
۹. اخذ گزارش عملکرد امور سرمایه‌گذاری از کارگروه، مناطق و واحدهای تابع شهرداری
۱۰. برگزاری یا حضور در همایش‌ها و نمایشگاه‌های ملی و بین‌المللی در داخل و خارج از کشور در راستای بازاریابی پروژه‌های سرمایه‌گذاری

۱۱. انتشار فراخوان براساس مجوز هیئت عالی سرمایه‌گذاری می‌باشد و به جهت تسریع در فرآیند کار، برگزاری آن به عهده اداره حقوقی و امور قراردادهای شهرداری می‌باشد.

۱۲. استفاده از آخرین متدها و روش‌های اطلاع‌رسانی جهت معرفی فرصت‌ها و پروژه‌های سرمایه‌گذاری

۱۳. آموزش و پژوهش و مطالعات در حوزه فرمولاسیون، فرآیندها و فرهنگ سازی سرمایه‌گذاری

۱۴. نظارت بر عملکرد کمیسیون کارشناسی، کارگروه نظارت یا مهندسی مشاورین، هیئت ارزیابی و هیئت حل اختلاف.

ماده ۱۵: گزارش عملکرد

۱- مناطق شهرداری موظف می‌باشند تا گزارش ماهیانه از وضعیت پیشرفت پروژه‌ها، به دفتر سرمایه‌گذاری ارایه نمایند. دفتر سرمایه‌گذاری نیز گزارش‌های دریافتی از مناطق را در قالب گزارش ماهانه به کمیسیون کارشناسی، گزارش سه ماهه به هیئت عالی سرمایه‌گذاری و همچنین گزارش شش ماهه به شورای اسلامی شهر رشت ارایه می‌نماید.

۲- شهرداری می‌بایست، گزارش عملکرد یک ساله خود در زمینه سرمایه‌گذاری و نیز تعدادی از بسته‌های مشارکتی و فرصت‌های سرمایه‌گذاری را به فراخور نیاز به وزارت کشور (سازمان شهرداری‌ها و دهیاریها) و نیز اداره کل امور شهری و شوراهای استانداری و نیز فرمانداری و شورای اسلامی شهر تهیه و ارسال نماید.

۳- صورت جلسات تصمیمات هیئت عالی سرمایه‌گذاری و کمیسیون کارشناسی در مجلدهای جداگانه تدوین و جمع‌آوری می‌شود یا در دفاتر جداگانه ثبت و امضا می‌گردد.

ماده ۱۶: اراضی قابل مشارکت

شهرداری می‌تواند در هر زمین با لحاظ مباحث قانونی مشخص بودن مالکیت و اعمال روش‌های مشارکتی و اقتصادی تعریف شده، مشارکت نماید.

ماده ۱۷: سایر موارد در خصوص پروژه‌های سرمایه‌گذاری اعم از مشارکتی یا غیر مشارکتی که در این شیوه‌نامه پیش بینی نشده و یا ابهام در تفسیر و تعبیر آن وجود داشته باشد با مصوبه هیئت عالی سرمایه‌گذاری اقدام خواهد شد.

ماده ۱۸: این شیوه‌نامه در ۱۸ ماده و ۲۶ تبصره با تصویب شورای اسلامی شهر برای شهرداری در کلیه امور سرمایه‌گذاری لازم‌الاجراست.

