

انواع روش های مشارکت در پروژه های سرمایه گذاری

۱- روش مشارکت مدنی

مشارکت مدنی رایج ترین نوع مشارکت در جوامع مختلف و در عرصه بین المللی و شهرداری ها می باشد. اساس این نوع مشارکت بر این است که ابتدا آورده های طرفین براساس سه مولفه زمین، عوارض و ساخت ارزیابی و سنجش شده و مقدار آورده های طرفین محاسبه می شود. سپس براساس همین آورده ها، سهم شرکتی برای طرفین تعریف می شود. مهمترین نوع مشارکت مدنی غالباً در دو نوع به انجام می رسد: ملک از شهرداری و ملک از شریک.

۱-۱: ملک از شهرداری

در این مدل، شهرداری در ملک خویش، طرحی را تعریف مینماید و آورده های شهرداری زمین و عوارض می باشد. - آورده شهرداری در این قرارداد عبارت است از:

الف) ارزش زمینی که براساس نظریه کارشناس/کارشناسان رسمی تقویم و اعلام می گردد.

ب) کلیه هزینه های مربوط به تغییر کاربری، صدور پروانه ساخت (به استثنای هزینه برکه ها و سازمان نظام مهندسی)، مازاد تراکم، پذیره و پایان کار و عوارض مربوط به آن که محاسبه و اعلام گردید.

- آورده شریک در این قرارداد که به اسناد فراخوان قید و مورد تایید و امضای وی قرار گرفته است شامل: الف) هزینه انجام کلیه مطالعات اولیه (فاز صفر) و تهیه طرح های مقدماتی (فاز ۱) و طرح های اجرایی (فاز ۲) و نیز هزینه کلیه برکه های مورد نیاز جهت صدور پروانه ساخت اعم از برکه های سازه، معماری، تاسیسات برقی، تاسیسات مکانیکی، مجری، نظارت، سایر هزینه های سازمان نظام مهندسی ساختمان و صدور شناسنامه فنی.

ب) هزینه ساخت و احداث کل مستحدثات موضوع قرارداد.

ج) هزینه بیمه، هزینه اخذ مجوز و تاییدیه های آتش نشانی، هزینه خرید و عملیاتی کردن شبکه ها و انشعاب های برق، آب، فاضلاب، گاز، آتش نشانی، کابل کشی مخابرات و سایر امور زیر بنایی کل مستحدثات موضوع قرارداد.

د) کلیه هزینه های نظارت برحسب انجام فعالیت های کل قرارداد مربوط به عامل کنترل پروژه. این مشارکت حتماً باید از طریق فراخوان عمومی بوده و یا در صورت انتخاب مستقیم شریک از سوی شهرداری می بایست شورای اسلامی شهر آن را تایید نماید.

۱-۲: ملک از شریک

در این مدل نیازی به فراخوان نیست چرا که ملک متعلق به خود شریک (و از مشارکت یا سرمایه گذار) است.

- آورده شهرداری در این قرارداد:

آورده شهرداری صرفاً کلیه هزینه های مربوط به تغییر کاربری، صدور پروانه ساخت (به استثنای هزینه برکه ها و سازمان نظام مهندسی)، مازاد تراکم، پذیره و پایان کار و عوارض مربوط به آن می باشد.

- آورده شریک در این قرارداد که مورد تایید و امضای وی قرار گرفته است، به شرح زیر می باشد:

الف) ارزش زمین (براساس نظریه کارشناس / کارشناسان رسمی دادگستری)

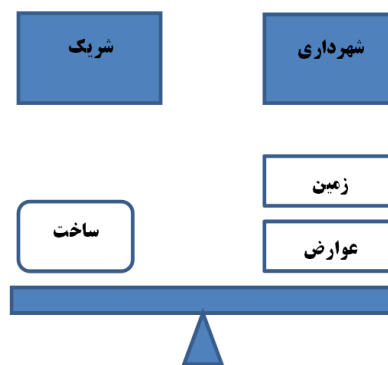
ب) هزینه انجام کلیه مطالعات اولیه (فاز صفر) و تهیه طرح های مقدماتی (فاز ۱ (و طرح های اجرایی (فاز ۲) و نیز هزینه کلیه برگه های مورد نیاز جهت صدور پروانه ساخت اعم از برگه های سازه، معماری، تاسیسات برقی، تاسیسات مکانیکی، مجری، نظارت، سایر هزینه های سازمان نظام مهندسی ساختمان و صدور شناسنامه فنی.

ج) هزینه ساخت و احداث کل مستحدثات موضوع قرارداد.

د) هزینه بیمه، هزینه اخذ مجوز و تاییدیه های آتش نشانی، هزینه خرید و عملیاتی کردن شبکه ها و انشعاب های برق، آب، فاضلاب، گاز، آتش نشانی، کابل کشی مخابرات و سایر امور زیر بنایی کل مستحدثات موضوع قرارداد.

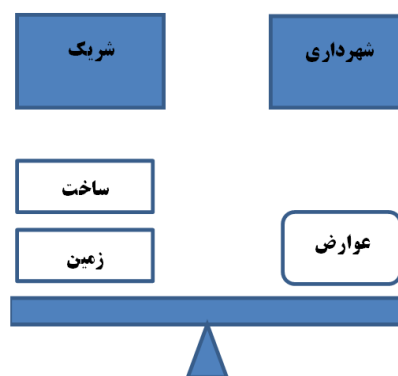
ه) کلیه هزینه های نظارت بر حسن انجام فعالیت های کل قرارداد مربوط به عامل کنترل پروژه.

تشکیل ترازوی آورده های طرفین ممکن است به یکی از مدل های زیر با ترکیبی از مدل های دیگر باشد.



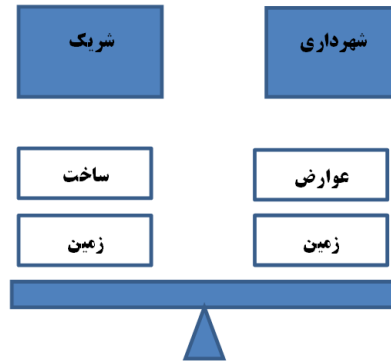
نمودار ۱: زمین از شهرداری

در روش نمودار ۱ زمین متعلق به شهرداری است ولی باتوجه به نبود بودجه کافی عدم تخصص لازم در ساخت پروژه ، به صرفه نبودن گذاشتن زمان و نیرو و امکانات شهرداری برای ساخت، آورده نقدی بالا برای ساخت و ... ساخت پروژه از طریق مزایده به بخش خصوصی واگذار می شود. این روش به روش ملک از شهرداری شناخته می شود.



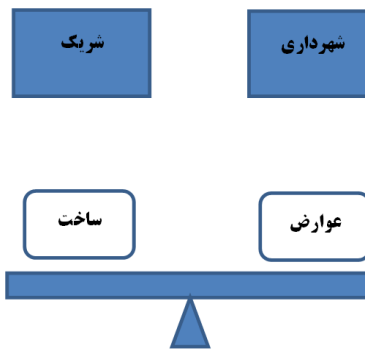
نمودار ۲: زمین از شریک

در روش نمودار ۲ زمین متعلق به شریک است ولی بنا به دلایلی نظیر نداشتن بودجه کافی برای ساخت ، ایجاد بنا و تجهیزات شهری، بالا بودن عوارض شهرداری در آن منطقه و ... به مورد مشارکت گذارده می شود. این روش به روش ملک از شریک شناخته می شود.



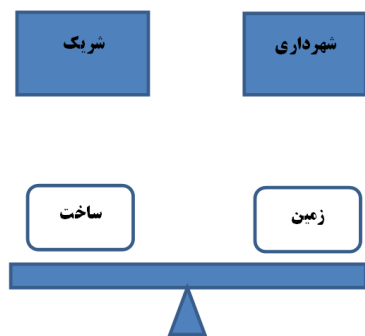
نمودار ۳: زمین از هر دو طرف

در روش نمودار ۳ زمین متعلق به هر دو طرف است ولی بنا به دلایلی نظیر کوچک بودن زمین هر دو طرف برای ساخت یک بنای بخصوص، عدم اجازه ساخت و ساز در آن منطقه مورد نظر و ... به مورد مشارکت گذارده می شود.



نمودار ۴: شراکت در غیر زمین

در روش نمودار ۴ هزینه زمین توسط یکی از طرفین نقدا یا اقساطی پرداخت شده و به مورد مشارکت گذارده می شود.



نمودار ۵: شراکت بدون عوارض

در روش نمودار ۵ شهرداری ممکن است عوارض را بصورت نقدی، اقساطی یا تهاتر دریافت نماید و یا اینکه با توجه به اهمیت حیاتی طرح برای شهروندان و پایین بودن سود طرح که منجر به عدم تمایل شرکا برای همکاری می شود، شهرداری کل عوارض یا جزیی از آن را برای تشویق به همکاری دریافت نمی کند. همچنین موارد دیگری جدای از موارد بالا نیز می تواند به وجود آید.

- نحوه تعیین سهم شرکت در مشارکت مدنی

پس از ارزیابی آورده های طرفین (ارزیابی باید توسط مراجع ذیصلاح و با توافق طرفین باشد از جمله هیات ارزیابی شهرداری یا هیات کارشناسی مرکب از کارشناسان رسمی طرفین)، براساس فرمول زیر سهم شرکت هر طرف مشخص می شود:

$$\text{درصد سهم شرکت شریک} = \frac{\text{آورده شهرداری}}{\text{جمع آورده طرفین}} \quad \text{درصد سهم شرکت شریک} = \frac{\text{آورده شریک}}{\text{جمع آورده طرفین}}$$

در برخی پروژه ها ممکن است به لحاظ سیاست های تشویقی، شهرداری قسمتی از سهم شرکت خود را به شریک واگذار نماید تا حاشیه سود شریک بیشتر شده و رغبت لازم برای سرمایه گذاری در شریک به وجود آید. یا برعکس ممکن است به لحاظ سیاست های انضباطی، شهرداری بیشتر از آورده خویش، سهم شرکت برای خود طلب می نماید.

- ارزیابی

معمولاً ارزیابی عوارض و زمین به سهولت انجام می پذیرد ولی ارزیابی هزینه های ساخت مستلزم وجود نقشه های سازه، تاسیسات، مکانیک، معماری، و غیره می باشد و چون هنوز قراردادی منعقد نشده است فلذا اطمینانی در شریک وجود ندارد که هزینه هایی نسبت به تهیه نقشه های مذکور اقدام نماید. در نتیجه براساس داده های اولیه شریک ارزیابی موقت انجام می گیرد که براساس آن سهم شرکت ها مشخص شده و در قرارداد نوشته می شود. که پس از تهیه نقشه های اجرایی مجدداً چک شده و ارزیابی قطعی انجام خواهد گرفت.

۲- روش BOT

در شیوه BOT ساخت، بهره برداری، واگذاری (زمین یا محل انجام سرمایه گذاری متعلق به شهرداری می باشد، سرمایه گذار یا طرف مشارکت اقدام به ساخت مجموعه ای در زمین یا محل متعلق به شهرداری می نماید. پس از تکمیل پروژه، بخش خصوصی در مدت معینی که ابتدا و انتهای آن کاملاً در قرارداد به صورت شفاف مشخص می شود، از پروژه بهره برداری می کند.

شریک موظف است که در مدت معین که طول دوران مشارکت نامیده می شود درصدی از درآمدهای پروژه را به شهرداری بپردازد و پس از پایان دوران مشارکت پروژه را کاملاً به شهرداری منتقل نماید.

روش BOT مدل های مختلفی دارد که عبارت است از:

BOT کامل: پس از پایان دوران مشارکت همه چیز اعم از منقول، غیر منقول و تجهیزات و ... کلاً و به صورت ۱۰۰ درصد به شهرداری واگذار می شود.

BOT به شرط اموال منقول: پس از پایان دوران مشارکت اموال غیر منقول (زمین، ساختمان، تاسیسات منصوبه در زمین) به شهرداری واگذار می شود ولی اموال منقول (تجهیزات، دستگاه ها، لوازم) توسط شریک جمع آوری خواهد شد یا شهرداری هزینه آن را داده و تصاحب خواهد نمود.

BOT به شرط قسمتی از اموال منقول : مشابه مورد ذکر با این تفاوت که در پایان دوران مشارکت فقط قسمتی از اموال به شریک تعلق خواهد گرفت که لیست آن از ابتدا بر در قرارداد خواهد آمد.

BOT می تواند بسته به توافق طرفین مدل های دیگری هم عمل شود مشروط به اینکه از ساختار کلی BOT خارج نشود.

تذکر ۱: هر پروژه را نمی شود به روش BOT عملیاتی نمود. پروژه هایی از قبیل مجتمع های مسکونی و هتل های سه ستاره به هیچ عنوان در قالب BOT نمی گنجد ولی پروژه هایی از قبیل شهرسازی، جایگاه بنزین یا CNG اقامتگاه موقت، هتل آپارتمان (یک یا دو ستاره)، کارت بلیت الکترونیک و صدها پروژه مشابه دیگر می توانند در ارزیابی اقتصادی پروژه در قالب BOT بگنجد.

تذکر ۲: در BOT زمین متعلق به شهرداری بوده و به هیچ وجه حتی به صورت موقت سند آن به شریک واگذار نخواهد شد.

تذکر ۳: ممکن است سرمایه گذاری بر روی زمین صورت نپذیرد، مثلا بر روی اتوبوس های شرکت واحد یا پل های مکانیزه صورت بگیرد.

متغیرهای فرمول:

درآمد سالانه پروژه: پیش بینی کلیه درآمدهای پروژه اعم از درآمد های اصلی و جنبی.

هزینه سالانه پروژه : پیش بینی کلیه هزینه ها و مخارج پروژه اعم از پرسنلی، استهلاک، مواد اولیه، بیمه، مالیات، کسورات، سهم شهرداری و ...

سود خالص سالانه پروژه: تفاضل درآمد ها و هزینه های سالانه.

حجم سرمایه گذاری: کلیه هزینه هایی که سرمایه گذار جهت احداث، تجهیز و راه اندازی پروژه، متقبل می شود.

ضریب فرمول: عدد ثابت که براساس تورم جامعه، بهره بانکی و سایر آیتم ها، بدست آمده است. (به طور مثال این عدد در پروژه های مشارکتی شهر تبریز در سال ۱۳۸۹ عدد ۱۰۵ می باشد).

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

طول دوران مشارکت = ضریب فرمول * (سود سالانه/ آورده سرمایه گذار)

۳- روش BOO

BOO : یک روش سرمایه گذاری مشارکتی است که مخفف (ساخت - بهره برداری - مالکیت) می باشد. براساس این روش شهرداری طرحی را در یکی از املاک خود تعریف می نماید و شریک اقدام به ساخت پروژه می کند. در طول دوران مشارکت قسمتی از درآمدها به شهرداری تعلق خواهد گرفت و پس از اتمام دوران مشارکت همه پروژه اعم از زمین، اموال منقول و غیر منقول به شریک تعلق خواهد گرفت.

روش BOO می تواند به مدل های مختلف اجرایی شود:

BOO کامل: در این مدل پس از اتمام دوران مشارکت همه چیز (کل پروژه اعم از زمین، اعیانی و تجهیزات) به صورت کامل به شریک واگذار می شود و شهرداری از پروژه خلع ید می گردد.

BOO به شرط اموال منقول: در پایان مدت مشارکت قسمتی از اموال منقول به شهرداری تعلق گرفته و اموال غیر منقول از جمله زمین به شریک تعلق می گیرد.

BOO به شرط قسمتی از پروژه: در پایان مشارکت، قسمتی از پروژه (اعم از عرصه و اعیان) به شهرداری و قسمتی دیگر به شریک واگذار می شود.

BOO می تواند با مدل های دیگری نیز ایجاد گردد که بسته به توافق طرفین و رعایت ساختار اصلی آن قابل انعقاد می باشد. هر پروژه ای نمی تواند در قالب BOO قرار بگیرد، زیرا با توجه به اینکه در BOO مالکیت به شریک واگذار خواهد شد، فلذا پروژه بایستی در محلی انجام شود که امکان واگذاری مالکیت وجود داشته باشد. به طور مثال با توجه به اینکه مشکلی در واگذاری مالکیت در هتل ها وجود ندارد، پروژه هایی از قبیل هتل های چهار و پنج ستاره در قالب BOO می تواند عملیاتی گردد.

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

نحوه محاسبات مشابه روش B.O.T است با این تفاوت که در این روش، برای شهرداری، دوران مشارکت تعریف می شود.

۴- روش BLT

BLT (ساخت-اجاره-واگذاری) روش دیگری از روش های سرمایه گذاری مشارکتی است. در این روش که ملک یا محل انجام سرمایه گذاری متعلق به شهرداری می باشد، سرمایه گذار اقدام به احداث یا به گونه دیگری سرمایه گذاری می نماید. مدت معینی به عنوان طول دوران مشارکت تعریف می شود. در این مدت مشارکت رقم مشخص و ثابتی را که مقدار آن در قرارداد قید شده است به عنوان اجاره از شهرداری دریافت می کند (میزان اجاره منوط به درآمد پروژه نیست، به عبارت دیگر پروژه چه سود دهد چه ضرر، سرمایه گذار این رقم اجاره را دریافت خواهد کرد). پس از پایان دوران مشارکت، کل پروژه به شهرداری تعلق خواهد گرفت و سرمایه گذار خلع ید خواهد شد.

روش BLT نیز می تواند به مدل های مختلف اجرایی شود:

BLT کامل: پس از پایان دوران مشارکت همه چیز اعم از منقول، غیرمنقول و تجهیزات و ... کلا و به صورت ۱۰۰ درصد به شهرداری واگذار می شود.

BLT به شرط اموال منقول: پس از پایان دوران مشارکت اموال غیر منقول (زمین، ساختمان، تاسیسات منصوبه در زمین) به شهرداری واگذار می شود ولی اموال منقول (تجهیزات، دستگاه ها، لوازم) توسط شریک جمع آوری خواهد شد یا شهرداری هزینه آن را داده و تصاحب خواهد نمود.

BLT به شرط قسمتی از اموال منقول: مشابه مورد فوق الذکر با این تفاوت که در پایان دوران مشارکت فقط قسمتی از اموال به شریک تعلق خواهد گرفت که لیست آن از ابتدا در قرارداد ذکر خواهد شد.

تراموا یا منوریل نمونه پروژه شهری که به روش BLT قابل انجام می باشد. عرصه متعلق به شهرداری است، سرمایه گذار اقدام به مطالعات و احداث خط تراموا یا منوریل با تمام تجهیزات می نماید و در طول دوران مشارکت، نگهداری و بهره برداری می نماید و جهت استهلاک سرمایه و سود خویش در طول دوران مشارکت رقم مشخص و ثابتی را به عنوان اجاره دریافت می نماید. نهایتاً کل پروژه را به شهرداری تحویل داده و تسویه حساب می نماید.

تفاوت BOT و BLT

در BOT و در طول دوران مشارکت، سهم شرکت طرف مشارکت یا سرمایه گذار قسمتی از درآمد پروژه است. در حالی که در BLT و در طول دوران مشارکت، درآمدزایی پروژه ربطی به سرمایه گذار نداشته، بلکه رقمی از قبل معین بابت اجاره سرمایه از شهرداری به سرمایه گذار پرداخت می شود.