



شیوه نامه سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری یزد

۱۴۰۱/۰۴/۱۱

مقدمه:

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

جذب سرمایه گذار در حوزه‌های مختلف همواره عاملی برجسته برای تداوم رشد اقتصادی هر شهر به شمار می‌رود. در این میان شهرداری‌ها، یکی از نهادهای عمومی با توان مالی بالا و ظرفیت‌های متعدد می‌باشند که قادرند با بهره‌گیری از تمامی قابلیت‌ها و ویژگی‌های 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 سرمایه‌گذاران با شهرداری را طلب می‌کند. تأمین منابع مالی، یکی از مهم‌ترین وظایف نهادهای عمومی غیر دولتی، از قبیل شهرداری‌ها است. هرچند منابع مالی شهرداری‌ها به صورت‌های مختلف قابل حصول می‌باشند، اما همه آنها، از خصوصیات درآمدهای پایدار برخوردار نیستند.

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

فصل اول - اهداف و کلیات :

ماده ۱- اهداف

هدف از تهیه و تنظیم این شیوه‌نامه ایجاد وحدت رویه در جلب مشارکت شهروندان و هدایت سرمایه‌های خرد و کلان اشخاص حقیقی و حقوقی به منظور توسعه متوازن شهر یزد و بیان نحوه اجرا و نظارت بر امور سرمایه‌گذاری و مشارکت در شهرداری یزد، مناطق و سازمان‌های تابعه می‌باشد که از این پس و عنداللزوم به اختصار با عنوان کلی شهرداری و شورای اسلامی شهر یزد نیز بعنوان شورای اسلامی شهر ذکر گردیده و از طرق ذیل قابل اعمال است:

- ۱) ایجاد و مدیریت سیستمی که بواسطه آن بتوان با سرمایه‌های خارج از شهرداری (اعم از سرمایه‌های مادی و معنوی، داخلی و خارجی، دولتی، تعاونی و بخش خصوصی) نسبت به اجرای پروژه‌های شهرداری اقدام نمود.
- ۲) فراهم آوردن زمینه و بستر مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی توسط سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری یزد و 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 سرمایه‌گذاران و جذب سرمایه‌های مردمی.
- ۴) به‌کارگیری و بهره‌مندی از ایده‌ها، اندیشه‌ها و سرمایه اشخاص حقیقی و حقوقی در امر سرمایه‌گذاری.
- ۵) شفاف‌سازی، تسهیل و روان‌سازی فعالیت‌های مربوط به امور سرمایه‌گذاری و مشارکت.

- ۶) اعمال مدیریت راهبردی و هدفمند در امر سرمایه‌گذاری و مشارکت.
- ۷) فراهم آوردن الگوی کارآمد در تأمین 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 سامان‌یافته امور سرمایه‌گذاری و مشارکت.

ماده ۲- دامنه کاربرد

دامنه کاربرد این شیوه نامه در شهرداری یزد، مناطق و سازمان‌های وابسته و طبق وظایف و تکالیف قانونی تعیین شده، شامل جذب و هدایت سرمایه گذاران یا مشارکت‌کنندگان برای پیشبرد اهداف و سیاست‌ها و همچنین پیگیری و هدایت روند امور مذکور می‌باشد.

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 سرمایه‌گذاری، قابلیت اجرا خواهد داشت.

در فرآیند انجام کلیه امور سرمایه‌گذاری در شهرداری، رعایت مفاد این شیوه نامه الزامی است، مگر در موارد سکوت یا ارجاع که از طریق مراجعه به سایر قوانین انجام می‌شود.

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 سرمایه‌گذار یا مشارکت‌کننده و شهرداری اظهار و تأمین می‌شود:

الف) منابع نقدی به صورت وجوه نقد از طرق مختلف از جمله نظام بانکی، سایر مؤسسات مالی اعتباری مورد تأیید، تسهیلات و اعتبارات، منابع نوین مالی، بورس و انواع اوراق صکوک و مشارکت که توسط طرفین مشارکت‌کننده به جریان سرمایه‌گذاری تزریق یا تعهد می‌شود.

ب) منابع غیرنقدی، اموال منقول و غیرمنقول از جمله: ماشین‌آلات، تجهیزات، زمین، هزینه‌های صدور مجوز، ابنیه، ابزار و ادوات، قطعات یدکی، مواد اولیه، دانش فنی، خدمات تخصصی و مدیریت را شامل می‌شود.

ج) عوارض و وجوه مربوط به صدور پروانه ساختمانی و مطالبات شهرداری، دارایی‌های 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 ...)

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

۲- سرمایه‌گذاری:

به کارگیری دارایی‌ای است که شهرداری یا مشارکت کننده برای ایجاد ارزش افزوده یا دستیابی به اهداف توسعه شهری از آن استفاده می‌کند.

۳- مشارکت:

عبارت است از درآمیختن سرمایه‌های مادی و معنوی متعلق به شهرداری، اشخاص حقیقی یا حقوقی با تعیین سهم‌الشرکه در چهارچوب توافق و قرارداد مربوطه

۴- امور سرمایه‌گذاری و مشارکت:

عبارت است از بسترسازی، برنامه‌ریزی، مدیریت، پیگیری، ظرفیت‌سازی و انجام فعالیت‌های منتهی به هدایت و جذب سرمایه‌گذاران طبق ساختار سازمانی مصوب

۵- سرمایه‌گذار یا طرف مشارکت کننده

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 سرمایه‌گذاری و مشارکت اقدام می‌نماید.

تبصره - منظور از سرمایه‌گذار یا مشارکت‌کننده 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 می‌توانند در امر سرمایه‌گذاری در ایران فعالیت نمایند.

۶- هیات عالی سرمایه‌گذاری

مرجع تصمیم‌گیری و تصویب در امر سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری است و در این شیوه نامه به اختصار "هیات عالی" نامیده می‌شود.

۷- کارگروه کارشناسی سرمایه‌گذاری

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

۸- امکان‌سنجی فنی و اقتصادی

عبارت است از ارزیابی و تجزیه و تحلیل پتانسیل یک پروژه پیشنهادی که بر اساس تحقیقات و مطالعات، پایه ریزی شده و روند تصمیم‌گیری را پشتیبانی می‌کند. یک مطالعه امکان‌سنجی، ارزیابی عملی بودن یک پروژه یا سیستم پیشنهادی است.

۹- فراخوان

فرآیندی است رقابتی برای تأمین کیفیت موردنظر (طبق اسناد فراخوان)، که در آن تعهدات موضوع سرمایه‌گذاری/مشارکت به متقاضی‌ای که مناسب‌ترین پیشنهاد اقتصادی متناسب (بسته به نوع فراخوان و مدل اقتصادی سرمایه‌گذاری) با در نظر گرفتن صرفه و صلاح شهرداری پیشنهاد کرده باشد، واگذار می‌شود.

۱۰- ارزیابی فنی، اقتصادی و کیفی

عبارت است از ارزیابی فنی، اقتصادی متقاضیان سرمایه‌گذاری و ارزیابی کیفی، فنی پیشنهادها آنها برای انجام

تعهدات که از سوی سازمان سرمایه‌گذاری توسط کارگروه کارشناسی بنا به درخواست هیات عالی انجام می‌شود.

۱۱- ارزیابی پیشنهاد اقتصادی

فرآیندی است که هیات عالی بر مبنای این شیوه نامه و با در نظر گرفتن صرفه و صلاح شهرداری، از بین پیشنهادهایی که از نظر کیفی، فنی و توان مالی پذیرفته شده‌اند؛ مناسب‌ترین پیشنهاد اقتصادی را انتخاب می‌کند.

فصل دوم- محورها و روش‌های سرمایه‌گذاری و مشارکت

ماده ۵- موضوعات سرمایه‌گذاری و مشارکت

موضوعات سرمایه‌گذاری و مشارکت در ۴ سرفصل اصلی ۱-تحقق کاربری‌های طرح جامع و تفصیلی، ۲-وظایف و تکالیف قانونی شهرداری، ۳-واگذاری تصدی‌ها به بخش خصوصی و ۴-مشارکت به قصد کسب درآمد و انتفاع می‌باشد که اهم موضوعات قابل سرمایه‌گذاری و مشارکت به شرح ذیل می‌باشد:

- ۱) سرمایه‌گذاری و مشارکت در احداث ابنیه تجاری، مسکونی، صنعتی، خدماتی، اداری، فرهنگی، گردشگری، ورزشی، پارکینگ‌های عمومی
- ۲) ارائه خدمات آماده‌سازی، زیربنایی و روبنایی شهری.
- ۳) امور عمران و شهرسازی مانند بازآفرینی فضاهای شهری، ارتقای کارایی و تحقق پذیرگی طرح‌های توسعه شهری، زیباسازی شهری، طرح‌های موضعی و موضوعی شهری، طرح‌های تفریحی و توریستی، امور مرتبط با ماشین‌آلات، کارخانه‌ها، محصولات و کارگاه‌های شهرداری
- ۴) امور محیط زیست و خدمات شهری مانند توسعه فضای سبز، آرامستانها، طرح‌های 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 آب‌های سطحی و ساماندهی مسیل‌ها و رودخانه‌ها
- ۵) امور ایمنی و مدیریت بحران مانند طرح‌های ایمنی و کاهش خطرپذیری شهری، ارتقای تاب‌آوری شهری، مدیریت بحران و پدافند غیرعامل
- ۶) امور حمل‌ونقل و ترافیک مانند بهبود عبور و مرور، توسعه، تجهیز و نگهداری ناوگان حمل‌ونقل عمومی، ریلی، پایانه‌های مسافری، ساماندهی بار و مسافر، توسعه و ساماندهی پارکینگ‌های عمومی، سامانه‌های هوشمند حمل‌ونقل و ترافیک، توسعه زیرساخت‌های عبور و مرور و حمل و نقل پاک
- ۷) امور خدمات مدیریت مانند توسعه شهرداری و شهر الکترونیک، ارتقای زیرساخت‌ها و فناوری‌های نوین، پژوهش‌های کاربردی شهری، توسعه درآمدهای پایدار، شهر هوشمند، مدیریت بهره‌برداری و واگذاری اموال و دارایی‌های ایجادشده توسط امور سرمایه‌گذاری
- ۸) امور اجتماعی و فرهنگی مانند توسعه زیرساخت‌ها، فعالیت‌ها و طرح‌های فرهنگی، اجتماعی و ورزشی، طرح‌های گردشگری، طرح‌های حوزه سلامت اجتماعی
- ۹) استفاده از منابع و ابزارهای مالی مجاز از جمله فاینانس، اوراق مشارکت، اخذ وام و مشارکت بانک‌ها
- ۱۰) مشارکت و سرمایه‌گذاری در زمین‌های متعلق به سایر دستگاه‌های اجرایی نظیر منابع طبیعی، زمین و مسکن،

اوقاف و امور خیریه و غیره طبق تفاهم نامه های فی‌مابین شهرداری‌ها و دستگاه‌های اجرایی مربوطه با رعایت قوانین و مقررات

۱۱) مدیریت بهره‌برداری از اموال، تأسیسات و تجهیزات احداث شده توسط امور سرمایه‌گذاری

۱۲) مدیریت واگذاری در قالب فروش، اجاره، سرقفلی و غیره

۱۳) سایر زمینه‌های متناسب با ساختار بودجه شهرداری و بخشنامه‌های بودجه سالانه ابلاغی وزارت کشور

ماده ۶- روش‌های تأمین مالی در سرمایه‌گذاری و مشارکت

روش های تأمین مالی سرمایه‌گذاری و مشارکت بر اساس تسهیم خطرپذیری (ریسک) بین طرفین، مسئولیت ها و وظایف و نیز نحوه بازگشت سرمایه، باتوجه به نوع پروژه و ویژگی های مرتبط با آن، حجم مالی و زمان پروژه و شرایط شهر، براساس روش‌های معمول در شهرداری‌ها نظیر موارد ذیل انجام می‌گیرد: مشارکت مدنی؛ ساخت، بهره برداری و انتقال به شهرداری به شهرداری در پایان دوره مشارکت (BOT)؛ ساخت، بهره برداری، پرداخت اجاره به شهرداری و انتقال به شهرداری در پایان دوره مشارکت (BOLT)؛ تجهیز و بازسازی، بهره برداری، پرداخت اجاره به شهرداری و انتقال به شهرداری در پایان دوره مشارکت (ROLT)؛ ساخت، پرداخت اجاره به شهرداری و انتقال (BLT)؛ ساخت، بهره برداری و انتقال مالکیت به سرمایه گذار در پایان دوره مشارکت (BOO)؛ بهره برداری، پرداخت اجاره به شهرداری (OL)، تجهیز و بازسازی، بهره‌برداری و انتقال مالکیت به سرمایه گذار در پایان دوره مشارکت (ROO)؛ مدیریت بهره‌برداری و نگهداری (Q&M)؛ تجهیز و بازسازی، بهره برداری و انتقال به شهرداری در پایان دوره مشارکت (ROT)؛ انتقال، بهره برداری و انتقال (TOT)، بیع متقابل (Buy Back) و یا سایر روش‌های متناسب با نوع پروژه

فصل سوم- ساختار و فرآیند اجرایی:

ماده ۷- جایگاه سرمایه‌گذاری در بودجه و امور مالی شهرداری

۱- جایگاه سرمایه‌گذاری در بودجه

به استناد مواد ۶۵ و ۷۹ قانون شهرداری‌ها؛ کلیه هزینه‌ها، اقدامات و پروژه های سرمایه گذاری با رعایت قوانین، آیین‌نامه‌های مالی و معاملاتی، بخشنامه‌های بودجه سنوانی شهرداری‌ها 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 حساب‌ها در امور سرمایه‌گذاری

روش ثبت حسابداری و نگهداری حساب‌ها در امور سرمایه گذاری، در چارچوب استانداردهای بخش عمومی و بر اساس دستورالعمل حسابداری وزارت کشور در اجرای ماده ۴۲ آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها، می‌باشد.

تبصره: جهت انجام عملیات مرتبط با امور مالی و حسابرسی هر پروژه، شهرداری مجاز به استفاده از

خدمات مؤسسات بخش خصوصی ذیصلاح با رعایت آیین‌نامه مالی و معاملاتی می‌باشد.

ماده ۸- برنامه ریزی و مدیریت امور سرمایه‌گذاری 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 و مشارکت های مردمی شهرداری یزد، معاونت مالی و اقتصادی، واحد سرمایه‌گذاری و مشارکت در مناطق و سازمان‌ها تعریف می شود که به مرور زمان و با توسعه فعالیت ها و احراز

شرایط مربوطه و با تصویب وزارت کشور ارتقا می‌یابد، انجام خواهد شد و براساس این شیوه‌نامه، هیچ‌یک از واحدهای تابعه شهرداری رأساً حق انعقاد قرارداد یا انجام مراحل استصوابی امور سرمایه‌گذاری و مشارکت را ندارند.

تبصره: پس از ابلاغ شیوه نامه، مدیران مناطق و رؤسای سازمان‌ها مکلف هستند فهرست پروژه‌های مشمول مشارکت و غیرقابل مشارکت را با تصریح دلایل عدم امکان را ظرف مدت یک ماه و پس از آن در هر سال تا دو ماه قبل از ارائه لایحه بودجه سالانه به هیات عالی و سازمان سرمایه‌گذاری اعلام نمایند. سازمان سرمایه‌گذاری حداکثر ظرف مدت یک ماه فهرست اعلام شده را بررسی و اعلام نظر می‌نماید. در صورتی که مدیران مناطق و رؤسای سازمان‌ها اقدام به معرفی پروژه ننمایند، به پیشنهاد سازمان سرمایه‌گذاری، هیات عالی می‌تواند رأساً نسبت به تعیین پروژه‌های مشمول اقدام نماید و مدیران مناطق و رؤسای سازمان‌ها مکلف به اجرای آن می‌باشد.

فرآیند برنامه‌ریزی امور سرمایه‌گذاری به شرح ذیل می‌باشد:

۱- برنامه ریزی مرتبط با امور سرمایه‌گذاری در شهرداری، به منظور افزایش مشارکت و ایجاد انگیزه و استفاده از توانمندی‌های مدیران، عوامل انسانی و کارشناسی مناطق، واحدها و سازمان‌های تابعه شهرداری، در قالب موارد زیر قابل اجرا است:

الف) بخش برنامه‌ای، عملیاتی و مدیریتی طرح‌های مصوب اجراشده، حسب موقعیت جغرافیایی طرح به عنوان فعالیت‌های آن منطقه یا سازمان منظور می‌شوند.

ب) واحدهای سرمایه‌گذاری مناطق و سازمان‌های وابسته شهرداری از حیث انجام وظایف موضوع سرمایه‌گذاری و مشارکت، تابع این شیوه‌نامه خواهند بود.

ج) مدیریت، سازماندهی، ترویج و گسترش امور سرمایه‌گذاری و مشارکت در سطح شهرداری، مناطق و سازمان‌های تابعه در اختیار رییس سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری خواهد بود.

د) از زمان تصویب و ابلاغ این شیوه‌نامه، سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری مکلف است با استفاده از پتانسیل سایر حوزه‌های شهرداری و بخش خصوصی نسبت به تهیه اطلس جامع سرمایه‌گذاری و مشارکت شهر (به‌عنوان طرح موضوعی) حاوی مدل توسعه شهر، نیازهای شهر و شهروندان، سرانه‌ها، پتانسیل‌ها و فرصت‌های سرمایه‌گذاری در راستای توسعه پایدار شهری و بر اساس ظرفیت و اسناد بالادستی اقدام نماید. طرح فوق می‌بایست هر ۵ سال یکبار مورد بازنگری قرار گیرد.

۲- تا زمان تهیه اطلس جامع سرمایه‌گذاری و مشارکت؛ مدیریت امور سرمایه‌گذاری توسط کارشناسان سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری و یا از طریق به‌کارگیری کارشناس رسمی/خبره دادگستری رسته مرتبط و یا مشاورین ذیصلاح (دارای سابقه کاری مرتبط و مورد تأیید هیات عالی) تحت مدیریت سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری نسبت به انجام مطالعات و تهیه بسته‌های سرمایه‌گذاری پروژه‌های اولویت‌بندی شده، انجام می‌شود.

۳- شهردار می‌تواند در صورت صلاحدید بخشی از انجام فرآیند جذب سرمایه‌گذار را طبق روش اجرایی مشخص با پیشنهاد و تصویب شورای اسلامی شهر، در چارچوب بودجه مصوب مناطق و سازمان‌ها (با سقف معین اعتبار)، به معاونت‌ها، واحدهای سرمایه‌گذاری مناطق یا سازمان‌های وابسته به شهرداری تفویض نماید. مدیر مربوطه موظف است گزارش‌های دوره‌ای و نحوه اجرای پروژه را بر اساس ترتیبی که هیات عالی سرمایه‌گذاری مقرر می‌دارد، به سازمان سرمایه‌گذاری ارائه نماید. بدیهی است در این خصوص برنامه‌ریزی در سطح کلان، از طریق هیات عالی سرمایه‌گذاری انجام خواهد شد.

ماده ۹- وظایف سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری

- ۱) شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری و تهیه بسته حاوی طرح‌ها و پروژه‌های مستعد سرمایه‌گذاری همراه با اطلاعات جامع و کلی اقتصادی و فنی برای ایجاد فرصت‌های سرمایه‌گذاری و اطلاع‌رسانی برای جذب سرمایه‌گذار
 - ۲) اخذ مجوز لازم جهت انعقاد قراردادهای سرمایه‌گذاری و رفع موانع اداری برای تسریع در اجرای طرح‌های سرمایه‌گذاری 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 سرمایه‌گذاری و پیشنهاد اعطای تسهیلات و امکانات کافی از طرف شهرداری.
 - ۴) فراهم آوردن شرایط برابر برای ایجاد رقابت بین سرمایه‌گذاران جهت انجام امور سرمایه‌گذاری
 - ۵) ایجاد هماهنگی با مناطق و سازمان‌ها و شرکت‌های وابسته و واحدهای تابعه شهرداری.
 - ۶) ابلاغ مصوبات هیات عالی و پیگیری نحوه اجرای آن‌ها.
 - ۷) تهیه گزارش سه‌ماهه از روند امور سرمایه‌گذاری جهت ارائه به هیات عالی و شورای اسلامی شهر.
 - ۸) تهیه گزارش جامع سالانه از روند امور سرمایه‌گذاری جهت ارائه به استانداری و سایر دستگاه‌های فرادستی
 - ۹) انجام بازاریابی و تبلیغات برای جلب سرمایه‌گذاران و معرفی طرح‌ها
 - ۱۰) اخذ گزارش عملکرد امور سرمایه‌گذاری از مناطق و واحدهای تابع شهرداری
 - ۱۱) برنامه‌ریزی و انجام هماهنگی جهت راه‌اندازی، واگذاری و بهره‌برداری از پروژه‌های سرمایه‌گذاری
 - ۱۲) انجام تشریفات قانونی انتخاب سرمایه‌گذاران
- تبصره:** علاوه بر موارد مذکور، وظایف حاکم بر اساسنامه سازمان نیز ملاک عمل سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی خواهد بود.

ماده ۱۰- ترکیب هیات عالی سرمایه‌گذاری

به منظور تصمیم‌گیری و تصویب کلیه امور سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری، هیاتی مرکب از اشخاص زیر تحت عنوان «هیات عالی سرمایه‌گذاری» تشکیل می‌شود:

- ۱- شهردار با عنوان رئیس شورای سازمان و به عنوان رئیس هیات عالی
 - ۲- معاون مالی و اقتصادی با عنوان رئیس هیات مدیره سازمان به عنوان عضو
 - ۳- رئیس سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری به عنوان عضو و دبیر هیات عالی
 - ۴- یک نفر کارشناس بصیر به پیشنهاد شهردار و تصویب شورای اسلامی شهر به عنوان عضو
 - ۵- یک نفر به انتخاب معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری به‌عنوان نماینده وزارت کشور
 - ۶- یک نفر کارشناس حقوقی به پیشنهاد شهردار و تصویب شورای اسلامی شهر به عنوان عضو
 - ۷- یک نفر کارشناس مالی به پیشنهاد شهردار و تصویب شورای اسلامی شهر به عنوان عضو
- تبصره ۱:** در صورت لزوم، دو نفر از اعضای شورای اسلامی شهر، بدون حق رأی به‌عنوان ناظر با دعوت دبیر هیات عالی در جلسات حضور خواهد یافت.
- تبصره ۲:** تصمیمات هیات عالی با اکثریت آرا مشروط به اینکه شهردار و معاون مالی و اقتصادی جزء موافقین باشند لازم الاجرا می‌باشد.

تبصره ۳: با توجه به ترکیب اعضای هیات عالی در این شیوه نامه، مصوبات هیات عالی در مورد سرمایه‌گذاری عنداللزوم بمنزله مصوبات شورای سازمان نیز می‌باشد.

ماده ۱۱ - وظایف و اختیارات هیات عالی سرمایه‌گذاری

- (۱) بررسی و تصویب اطلس جامع سرمایه‌گذاری و مشارکت شهر
- (۲) تصویب موضوعات و عناوین سرمایه‌گذاری و مشارکت و همچنین تعیین اولویت موضوعاتی که توسط کارگروه کارشناسی سرمایه‌گذاری پیشنهاد می‌شود.
- (۳) تعیین فرآیند انتخاب سرمایه‌گذار/طرف مشارکت از طرق فراخوان عمومی، محدود یا ترک فراخوان برای هر یک از طرح‌های سرمایه‌گذاری
- (۴) بررسی پیشنهادهای و گزارش‌های کارگروه کارشناسی سرمایه‌گذاری و اتخاذ تصمیم در خصوص آن‌ها.
- (۵) بازگشایی پاکت حاوی پیشنهاد اقتصادی طرف مشارکت و تعیین برنده
- (۶) انتخاب نهایی سرمایه‌گذار یا مشارکت‌کننده
- (۷) تصویب پروژه‌های سرمایه‌گذاری و مشارکت
- (۸) تأیید پیش‌نویس قراردادهای سرمایه‌گذاری و مشارکت

تبصره ۱: هیات عالی و اعضای آن نمی‌توانند 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 سرمایه‌گذاری

- (۱) صدور احکام اعضاء هیات عالی سرمایه‌گذاری و کارگروه کارشناسی سرمایه‌گذاری.
- (۲) نظارت بر حسن اجرای این شیوه‌نامه.
- (۳) نظارت عالیه بر فرآیند انعقاد و اجرای حسن انجام کار قراردادها.
- (۴) نظارت بر رعایت صرفه و صلاح شهرداری در فرآیند جذب و انعقاد قرارداد با سرمایه‌گذار
- (۵) انعقاد تفاهم‌نامه‌ها و قراردادهای سرمایه‌گذاری و مشارکت با رعایت این شیوه‌نامه

ماده ۱۳ - کارگروه کارشناسی سرمایه‌گذاری

ارزیابی کیفی، فنی، حقوقی و توان مالی متقاضیان سرمایه‌گذاری، طرح‌ها و پروژه‌های سرمایه‌گذاری و مطالعات مربوطه؛ توسط کارگروه کارشناسی سرمایه‌گذاری بنا به درخواست هیات عالی انجام می‌شود. اعضای این کارگروه کارشناسی مرکب از:

- (۱) رییس سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی (رییس کارگروه)
- (۲) معاون سرمایه‌گذاری سازمان سرمایه‌گذاری (دبیر کارگروه)
- (۳) معاون شهرسازی و معماری یا نماینده تام‌الاختیار وی
- (۴) معاون امور زیربنایی و حمل و نقل شهری یا نماینده تام‌الاختیار وی
- (۵) مدیر حقوقی شهرداری یا نماینده تام‌الاختیار وی
- (۶) معاون اداری مالی سازمان سرمایه‌گذاری

۷) مدیر املاک شهرداری یا نماینده تام‌الاختیار وی

تبصره ۱: این ترکیب می‌تواند حسب مقتضیات شهر، شهرداری و پروژه به تشخیص شهردار تغییر نماید.

تبصره ۲: 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 دبیر کارگروه کارشناسی در جلسات حضور خواهند داشت.

ماده ۱۴ – وظایف و اختیارات کارگروه کارشناسی سرمایه‌گذاری

- ۱) بررسی و کارشناسی کلیه برنامه‌ها، طرح‌ها و پروژه و فراخوان‌های مربوط به سرمایه‌گذاری و مشارکت
- ۲) ارائه پیشنهادهای فنی اقتصادی در خصوص برنامه‌ها، طرح‌ها و پروژه‌های ارجاع شده از طرف سازمان سرمایه‌گذاری بر اساس توافق و دستورالعمل‌های جاری کشور و مقررات این شیوه‌نامه.
- ۳) ارائه نظرات کارشناسی نسبت به طرح‌های ارجاع شده از طرف هیات عالی.
- ۴) ارائه پیشنهادهای در خصوص حوزه فعالیت‌های مشارکت و سرمایه‌گذاری به هیات عالی.
- ۵) تدوین و پیشنهاد شرایط اختصاصی برای نحوه انتخاب سرمایه‌گذار به هیات عالی.
- ۶) بررسی و پیشنهاد همه‌جانبه بسته‌های سرمایه‌گذاری و مشارکت ارائه‌شده از طرف سازمان سرمایه‌گذاری اعم از مالکیت، بلاعارض بودن پروژه، ضوابط و مقررات مربوطه از جمله شهرسازی، مالی و معاملاتی، حرایم، ارزیابی‌های آورده‌ها و بررسی سهم‌الشرکه طرفین و تعیین دوره بهره‌برداری از پروژه‌های مشارکتی بنا به درخواست هیات عالی.
- ۷) بررسی و پیشنهاد اصلاح پیش‌نویس قراردادهای ارجاع شده از طرف سازمان سرمایه‌گذاری.
- ۸) بررسی فرآیندهای انجام پروژه‌های سرمایه‌گذاری و مشارکت و ارائه طریق جهت تسهیل و تسریع فرآیندها
- ۹) بازدید و معاینات محلی از طرح‌ها و پروژه‌های مشارکتی و سرمایه‌گذاری.
- ۱۰) بررسی کارشناسی و ارائه ارزیابی‌های انجام‌شده برای عناصر مشارکت (امکان‌سنجی) و سهم‌الشرکه‌ها و مشوق‌های سرمایه‌گذاری به هیات عالی.

۱۱) بررسی و پیشنهاد نوع قرارداد به هیات عالی

۱۲) انجام ارزیابی کیفی، فنی، حقوقی و توان مالی متقاضیان سرمایه‌گذاری و پیشنهادهای آنها و ارائه

گزارش لازم به همراه پاکت‌های مربوطه به هیات عالی بنا به درخواست هیات مذکور.

۱۳) انجام ارزیابی کیفی، فنی، حقوقی و توان مالی متقاضیان سرمایه‌گذاری و پیشنهادهای 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 آورده‌های طرفین

الف: انجام تشریفات قانونی انعقاد قرارداد:

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

۱) برآورد مبلغ آورده‌های طرفین شامل زمین، ساخت و تجهیز و سایر هزینه‌های جانبی در روش‌های مختلف مشارکت و

نیز برآورد فروش یا درآمدهای دوره‌ای پروژه، توسط کارشناس رسمی دادگستری یا هیات کارشناسی با گرایش مرتبط

انجام می‌گردد. برآورد هزینه‌های ساخت می‌تواند پس از محاسبه احجام کار توسط کارشناسان شهرداری انجام شود

۲) میزان عوارض صدور پروانه ساخت/بهره‌برداری، طبق لست‌علام کتبی از واحد درآمد منطقه محل اجرای پروژه بر پایه

دسترچه تعرفه عوارض محلی سال مربوطه (زمان تقویم آورده‌ها) خواهد بود.

۳) برآورد میزان درآمدهای ناشی از فروش، اجاره و بهره‌برداری توسط کارشناس رسمی دادگستری (به تاریخ تقویم هزیننه‌ها) انجام می‌شود.

۴) در سایر موارد بسته به نوع آورده (اعم از مشهود و نامشهود) و روش مشارکت، از کارشناسان رسمی با گرایش مرتبط استفاده می‌شود.

۵) تعیین سهم شرکت‌ها پایه طرفین و محاسبه شاخص‌های اقتصادی بر اساس قیمت‌ها و برآوردهای انجام شده طبق بندهای ۱ الی ۴ این بند و با در نظر گرفتن جدول زمان‌بندی تحویل آورده هر یک از طرفین، توسط مشاور یا کارشناس ذیصلاح اشاره شده در ماده ۸ این شیوه‌نامه؛ در گزارش امکان‌سنجی، محاسبه و لحاظ می‌گردد.

۶) زمان تقویم آورده‌های طرفین، به دلیل اجتناب از عقد با ثمن شناور یا مجهول، الزاماً باید قبل یا حین انعقاد قرارداد تعیین گردد.

۷) قیمت‌های اعلام شده از سوی کارشناس رسمی دادگستری حداکثر تا شش ماه دارای اعتبار می‌باشد.

۸) مصوبه هیات عالی سرمایه‌گذاری و انتشار اولین آگهی فراخوان در روزنامه می‌بایست در مدت زمان اعتبار تعیین شده برای ارزیابی انجام پذیرد، در غیر این صورت آورده‌ها مجدداً بایستی توسط کارشناس رسمی دادگستری بررسی و مشخص شود.

۹) شهرداری می‌تواند در برخی پروژه‌ها، ارزیابی اولیه را توسط هیات کارشناسی (کارشناسان رسمی دادگستری) به انجام رساند.

۱۰) با توجه به بالا بودن حجم ریالی پروژه‌های سرمایه‌گذاری، 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 سرمایه‌گذار هزینه‌های ساخت بوده و طرف سرمایه‌گذار اقدام به اخذ تسهیلات نماید تأمین وثایق مورد نیاز از محل پروژه، با اخذ ضمانت بانکی عندالمطالبه و یا تودیع وثیقه ملکی بنام شهرداری به میزان اصل مبلغ وام با اضافه هزینه کارمزد با اضافه جریمه دیر کرد کل وام بنا به اعلام کتبی بانک بلامانع می‌باشد.

ب: ترک تشریفات قانونی انعقاد قرارداد:

در موارد ترک تشریفات که مالکیت عرصه متعلق به سرمایه‌گذار / طرف مشارکت می‌باشد:

۱) تقویم آورده‌های طرفین، پس از تهیه نقشه‌ها و تعیین مشخصات فنی و جزئیات اجرایی طبق بند الف این ماده قبل از انعقاد قرارداد، امکان پذیر می‌باشد.

۲) در صورت اعتراض از سوی سرمایه‌گذار برای ارزیابی‌های انجام یافته توسط کارشناس رسمی دادگستری، آورده توسط هیات کارشناسی سه نفره مجدداً مورد ارزیابی قرار گرفته و در محاسبات دفترچه امکان‌سنجی لحاظ می‌گردد. به‌نحوی که یک نفر کارشناس رسمی دادگستری به انتخاب و با هزینه طرف سرمایه‌گذار به همراه کارشناس رسمی حاضر در ترکیب هیئت ارزیابی و به همراه یک نفر کارشناس رسمی مرضی‌الطرفین به انتخاب طرفین مشارکت در خصوص ارزیابی انجام یافته اعلان نظر خواهند نمود که برای طرفین قرارداد لازم الاجرا می‌باشد.

ج. تعیین دوره بهره‌برداری:

در برخی روش‌های سرمایه‌گذاری از جمله BOT و نظایر آن، تعیین مدت زمان بهره‌برداری و نیز محاسبه شاخص‌های اقتصادی با در نظر گرفتن جدول زمان‌بندی تحویل آورده هریک از طرفین و تعیین درآمدها و عواید پروژه، پس از تعیین شاخص‌ها، در گزارش امکان‌سنجی با در نظر گرفتن صرفه و صلاح شهرداری، محاسبه و لحاظ می‌گردد.

فصل پنجم - تکالیف طرفین سرمایه‌گذاری:

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 زمانبر 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 یا 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 کننده

۱- اسناد مالکیت یا قانونی بودن تصرف

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

۲- مجوزهای بهره‌برداری

دریافت مجوزهای بهره‌برداری از جمله اخذ تأییدیه‌های موسسه استاندارد، بهداشت و درمان، محیط زیست، منابع طبیعی و ... برای پروژه‌های سرمایه‌گذاری از دستگاه‌ها و مراجع ذیربط در طول دوره بهره‌برداری با معرفی شهرداری و پرداخت هزینه توسط طرف مشارکت

ماده ۱۸ - تشویقات و معافیت‌ها

الف) برخی از مشوق‌های قراردادهای مشارکتی شهرداری یزد عبارتند از:

در راستای تسهیل و تسریع، شهرداری می‌تواند مجوزها و مشوق‌های زیر را به سرمایه‌گذار یا مشارکت کننده ارائه نماید. این مشوق‌ها تنها در صورتی برای شهرداری تعهدآور است که در فراخوان و مفاد قرارداد مشارکت پیش بینی شده و سازوکار آن مشخص باشد.

۱- تعدیل نرخ خرید خدمات براساس شاخص‌های اعلامی بانک مرکزی

۲- ایجاد کاربری‌های چندگانه و تأسیسات جانبی اقتصادی با امکان انتقال مالکیت به سرمایه‌گذار یا مشارکت کننده با حفظ کاربری اصلی پروژه مجاز است. هرگونه تغییر کاربری خارج از چارچوب قرارداد مشارکت ممنوع است.

۳- اجازه توثیق پروژه و محل اجرای آن جهت اخذ تسهیلات از نهادهای مالی با ایجاد حساب امانی و نظارت شهرداری

- ۴- شهرداری می‌تواند برای جذاب نمودن پروژه های دیربازده ، پروژه های خود و مناطق و سازمان های تابعه را بصورت ترکیبی در قالب یک بسته سرمایه گذاری در نظر بگیرد.
- ۵- در صورتی که مشوق های دیگری متناسب با نیاز پروژه ضروری باشد، در چارچوب ضوابط مربوطه با پیشنهاد شهرداری و تایید شورای اسلامی شهر قابل استفاده می باشد.
- پ) به منظور ایجاد انگیزه در سرمایه‌گذاران، شهرداری موظف است کلیه تشویقات و معافیت‌ها را در قالب دفترچه تعرفه عوارض و بهای خدمات محلی (موضوع ماده ۳۰ آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها)، لحاظ نماید.

ماده ۱۹- نحوه تهیه گزارش امکان‌سنجی فنی و اقتصادی

- پس از تعریف مشخصات پروژه سرمایه‌گذاری؛ نسبت به انجام مطالعات جامع بر روی هر پروژه ، تقویم آورده طرفین و برآورد درآمدها اقدام و نتایج آن در قالب گزارش امکان‌سنجی توسط کارشناسان سازمان سرمایه گذاری، مشاور یا کارشناس رسمی دادگستری/ خبره مندرج در بند ۲ ماده ۸ این شیوه‌نامه، تهیه و به کارگروه کارشناسی جهت بررسی و تصویب ارائه می‌گردد. مطالعات فوق می‌تواند توسط طرف سرمایه‌گذار به شهرداری پیشنهاد گردد.
- تبصره ۱:** چنانچه مطالعات امکان‌سنجی توسط طرف مشارکت یا سرمایه‌گذار تهیه و جهت بررسی پیشنهاد گردد، در زمان ارزیابی کیفی متقاضی حداکثر تا سقف ۲۰ درصد کل امتیازات، لحاظ می‌گردد.
- تبصره ۲:** هزینه‌های مطالعات امکان‌سنجی انجام‌شده توسط هریک از طرفین (شهرداری یا طرف مشارکت) به‌عنوان آورده ایشان منظور می‌گردد.
- تبصره ۳:** به منظور عدم تحمیل هزینه‌های مضاعف و در صورت لزوم به تصمیم‌گیری‌های کلان، تعیین اولویت، ضرورت اجرا یا عدم اجرای پروژه‌های سرمایه‌گذاری؛ شهرداری یا سازمان سرمایه گذاری می‌تواند جهت ارائه گزارش‌های داخلی به کمیسیون فنی و کیفی اقتصادی سرمایه‌گذاری، نسبت به تهیه گزارشات خلاصه پیش امکان‌سنجی بر اساس برآوردهای کارشناسان حوزه‌های مرتبط، اقدام نماید. بدیهی است در صورت تصویب و اقدام شهرداری به اجرای پروژه، تشریفات اداری با رعایت مقررات و مفاد این شیوه‌نامه انجام خواهد شد.
- تبصره ۴:** شهرداری می‌تواند پرداخت هزینه‌های بسته سرمایه‌گذاری و سایر هزینه‌های جانبی را به‌عنوان آورده سرمایه‌گذار منظور و پس از انتخاب سرمایه‌گذار، هزینه‌های مربوطه توسط نامبرده پرداخت گردد.

الف- بخش فنی

- اسناد مالکیت یا تصرف قانونی
 - مطالعات محیطی، اقلیمی و زیست‌محیطی
 - مطالعات معماری شهرسازی
 - ملاحظات ترافیکی
 - ملاحظات ایمنی و آتش‌نشانی
 - پدافند غیرعامل
 - ارزیابی آثار اجتماعی و فرهنگی مذهبی پروژه
 - سایر موارد مورد نیاز
- ب- مطالعات اقتصادی**
- مطالعات بازار

- مفروضات ساخت و فروش
- هزینه‌ها و تحلیل جریان نقدی آن
- درآمدها و تحلیل جریان نقدی آن
- شاخص‌های اقتصادی مرتبط با پروژه
- روش سرمایه‌گذاری و نحوه تأمین مالی
- قدرالسهم پایه شرکاء
- تعیین دوره بهره‌برداری 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 طبقه‌بندی می‌شوند:

۱) فراخوان یک مرحله‌ای: فراخوانی است که در آن ارزیابی کیفی، فنی، حقوقی و مالی متقاضیان، پیشنهادهای بازگشایی پاکت‌های پیشنهاد متقاضیان در یک جلسه انجام و در همان جلسه برنده فراخوان تعیین می‌شود.

۲) فراخوان دو مرحله‌ای: فراخوانی است که زمان جداگانه‌ای برای بررسی فنی، حقوقی و مالی متقاضیان و پیشنهادهای لازم باشد. در این فراخوان، کارگروه کارشناسی تشکیل می‌شود و نتایج ارزیابی فنی اقتصادی پیشنهادها را به هیات عالی گزارش می‌کند و بر اساس مفاد این شیوه‌نامه برنده فراخوان تعیین می‌شود.

ب - فراخوان از نظر روش دعوت متقاضیان به انواع زیر طبقه‌بندی می‌شوند:

۱) فراخوان عمومی: فراخوانی است که در آن اعلام فراخوان از طریق آگهی عمومی به اطلاع متقاضیان سرمایه‌گذاری می‌رسد.

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 دعوت‌نامه برای متقاضیان طبق شرایط مندرج در این شیوه‌نامه به اطلاع متقاضیان می‌رسد.

تبصره: ملاک عمل جهت تعیین نصاب معامله درج‌شده در آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها و آیین‌نامه معاملات شهرداری تهران (جزئی، متوسط و عمده)، بر اساس میزان آورده متقاضی می‌باشد.

ج - ترک تشریفات فراخوان

اگر طبق گزارش توجیهی کارگروه کارشناسی و به تشخیص هیات عالی، انجام طرح به روش‌های 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 می‌نماید روال تعیین سرمایه‌گذار مطابق مقررات ترک تشریفات فراخوان مندرج در آیین‌نامه مالی و معاملات شهرداری‌ها خواهد بود.

۱) در حالتی که آورده شهرداری فقط هزینه‌های صدور پروانه و تغییر کاربری و سایر امتیازات و بهای خدمات باشد و آورده سرمایه‌گذار هزینه‌های زمین و احداث باشد، انعقاد قرارداد با تأیید هیات عالی سرمایه‌گذاری و تصویب شورای اسلامی شهر، به صورت ترک تشریفات می‌باشد.

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 ۳۱ آیین نامه مالی شهرداری تهران و مراکز استانها

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 ۵: در موضوعاتی که در این شیوه نامه حکمی تعیین نشده، آیین نامه مالی و معاملاتی شهرداری تهران و مراکز استان ها 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 پیشنهادها و گشایش آن ها (حداقل ۱۷ و حداکثر ۳۰ روز از تاریخ چاپ آگهی در روزنامه کثیر الانتشار سراسری).

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 پیشنهادها 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 هیات عالی لازم باشد. (خلاصه طرح توجیهی، گزارش امکان سنجی، نقشه های

اجرائی مرتبط با پروژه، مشخصات فنی و اجرایی تیپ، نقشه های معماری جهت تعیین سهم الشکره پایه طرفین و ...)

۳- ارزیابی کیفی، فنی و اقتصادی سرمایه گذاران

ارزیابی فنی، اقتصادی متقاضیان سرمایه گذاری و ارزیابی کیفی، فنی پیشنهادهای آنها برای انجام تعهدات، توسط کارگروه کارشناسی و 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 هیات عالی و توسط کارگروه کارشناسی اقتصادی انجام می شود.

در صورت لزوم به انجام ارزیابی پیشنهادهای 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 می‌گردد. نحوه ارزیابی کیفی، فنی متقاضیان سرمایه‌گذاری در هر پروژه به موجب فرمتی خواهد بود که به پیشنهاد کارگروه کارشناسی مورد تصویب هیات عالی قرار گیرد.

الف- در ارزیابی کیفی و فنی متقاضیان سرمایه‌گذاری، 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 متقاضی حقیقی یا حقوقی.

تبصره: با توجه به ماهیت انجام پروژه‌های سرمایه‌گذاری از طریق اشخاص حقیقی و حقوقی ارائه گواهینامه صلاحیت الزامی نیست. لیکن در برخی پروژه‌ها بنا به اهمیت و تشخیص هیات عالی داشتن پروانه کار یا گواهینامه‌های 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 رتبه‌بندی 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 سرمایه‌گذاری از سمت اشخاص حقیقی یا حقوقی متقاضی سرمایه‌گذاری بوده و طرح مربوطه مورد تأیید کارگروه کارشناسی قرار گیرد، در زمان ارزیابی کیفی حداکثر تا سقف ۲۰٪ کل امتیازات به عنوان امتیاز فرصت‌آفرینی لحاظ می‌گردد. در هر صورت انتخاب شخص پیشنهاددهنده به عنوان سرمایه‌گذار منوط به رعایت مفاد این شیوه‌نامه می‌باشد.

تبصره ۲: پاکت پیشنهاد اقتصادی متقاضیانی که در ارزیابی‌های 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 روش‌های اعلام‌شده در اسناد فراخوان ارزیابی کیفی پیشنهادها و انطباق آنها با اسناد فراخوان توسط کارگروه کارشناسی انجام و نتیجه به هیات عالی اعلام می‌شود.

(۱) زمان بررسی توسط هیات عالی تعیین و به کارگروه کارشناسی احاله می‌شود. بر اساس گزارش کارگروه کارشناسی، پاکت‌های پیشنهاد اقتصادی متقاضیانی که پیشنهادهای آنها منطبق با اسناد فراخوان تشخیص داده شده، توسط هیات عالی گشوده می‌شود.

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

(۳) سرمایه‌گذاران خارجی عنداللزوم می‌بایست 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 شرکت یا 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. بهر 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

۱) 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.

۲) 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.

۳) هرگونه ارزیابی فنی و کیفی اقتصادی، تنها پیش از گشودن پیشنهادها مجاز است.

۴) هیات عالی مجاز نیست به پیشنهادهای مبهم و مشروط و بدون سپرده و پیشنهادهایی که بعد از انقضای مدت مقرر در آگهی برسد ترتیب اثر بدهد و در رد یک یا تمام پیشنهادها مختار است. در این صورت سپرده پیشنهاددهنده یا پیشنهاد دهندگان مردود شده، عینا مسترد خواهد شد.

۵) پاکت پیشنهاد متقاضیانی که در ارزیابی های فنی کیفی اقتصادی پذیرفته نشده اند، باید ناگشوده بازگردانده شود.

۶) سرمایه گذاران خارجی عنداللزوم می بایست 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 ای که مناسب‌ترین پیشنهاد را حائز شده باشد، به‌عنوان برنده اول اعلام خواهد شد و برنده دوم و سوم در صورتی اعلام می‌شود که تفاوت پیشنهاد وی با برنده اول و دوم، کمتر از مبلغ تضمین یا یک بیستم دوره بهره‌برداری باشد. روش ارزیابی اقتصادی باید در اسناد فراخوان به‌صورت مشروح با ذکر نحوه تأثیرگذاری ارزیابی فنی و کیفی اقتصادی بر پیشنهاد اعلام شود.
- ۲) پس از گشودن پاکت‌های پیشنهاد، چنانچه بررسی پیشنهادها و تجزیه و کنترل مبانی آن لازم باشد، هیات عالی می‌تواند 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 پاکت پیشنهادها، تضمین برنده اول، دوم و سوم تا زمان انعقاد قرارداد نزد شهرداری نگهداری و تضمین سایر متقاضیان بازگردانده می‌شود.

۶- تعیین برنده فراخوان و انعقاد قرارداد.

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

ب - قرارداد با برنده اول در مهلت پیش‌بینی‌شده 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 می‌گردد. در صورت امتناع نفر دوم، تضمین وی نیز ضبط و قرارداد با نفر سوم منعقد می‌شود. 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 می‌تواند فراخوان را تجدید نماید و در صورتی که در مدت مقرر پیشنهاد رسیده باشد، جلسه هیات عالی تشکیل و پیشنهادهای واصله اعم از اینکه یک یا بیشتر باشد رسیدگی و بدین شرح اتخاذ تصمیم خواهد شد:

در موردی که فقط یک پیشنهاد رسیده باشد و به تشخیص هیات عالی پیشنهاد عادلانه باشد، پیشنهاددهنده را به‌عنوان برنده فراخوان اعلام خواهد نمود. در غیر این صورت می‌تواند اظهارنظر کند که فراخوان تجدید یا حداقل از سه نفر استعلام بها شود و نتیجه در هیات مطرح گردد.

ماده ۲۱- عقد قرارداد

موارد و نکات زیر باید به‌تناسب نوع قرارداد در متن قراردادهای سرمایه‌گذاری و مشارکت ذکر شده و رعایت شود. سایر موارد تابع اسناد فراخوان می‌باشد:

۱) مقدمه

۲) مشخصات طرفین قرارداد و اقامتگاه قانونی آنها

۳) موضوع قرارداد و نحوه اجرای آن (۴) مبلغ قرارداد، تعیین آورده و سهم طرفین و نحوه

تقسیم منافع حاصل از قرارداد (۵) مدت اجرای قرارداد، مراحل و زمان‌بندی آن

(۶) تعهدات طرفین و امور و اقداماتی که بر عهده هر یک از طرفین می‌باشد.

- ۷) دستگاه و نحوه نظارت بر اجرای قرارداد
- ۸) ایمنی در هنگام اجرای قرارداد
- ۹) تضمین کیفیت مطابق استانداردها و مقررات مربوطه
- ۱۰) عدم تعلق تعدیل قرارداد
- ۱۱) اجتناب و مزاحمت عمومی
- ۱۲) تأمین ماشین‌آلات و کالای مورد نیاز
- ۱۳) رعایت آیین‌نامه‌ها و ضوابط زیست‌محیطی
- ۱۴) اشتراکات (آب، برق، گاز)
- ۱۵) نحوه تهیه و ارائه گزارش‌های پیشرفت
- ۱۶) امنیت کارگاه
- ۱۷) استانداردهای فنی و مقررات لازم‌الرعایه
- ۱۸) رعایت قانون منع مداخله کارکنان دولت
- ۱۹) تحویل موقت و تحویل قطعی پروژه همراه با تعیین دوره تضمین
- ۲۰) رفع نقایص
- ۲۱) تعیین طرف قرارداد به‌عنوان طرف متعهد در پرداخت کسور قانونی از قبیل مالیات، عوارض و بیمه متعلقه به قرارداد
- ۲۲) خسارت ناشی از خودداری یا تأخیر در انجام تعهدات یا کاستی در انجام تعهدات برای هر یک از طرفین تعهد
- ۲۳) نحوه حل اختلاف
- ۲۴) شرایط فسخ قرارداد و فرآیند آن
- ۲۵) فورس ماژور
- ۲۶) تضمین حسن اجرای تعهدات/حسن انجام کار که مبلغ و نوع آن به نسبت آورده طرف سرمایه‌گذاری و بر اساس آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها و یا آیین‌نامه تضمین معاملات دولتی، تعیین می‌گردد.
- ۲۷) واگذاری به پیمانکاران دست‌دوم
- ۲۸) محرمانه بودن اطلاعات
- ۲۹) مالکیت مصالح و تجهیزات
- ۳۰) تغییرها و اصلاحات
- ۳۱) مدارک چون ساخت (Asbuilt)
- ۳۲) فروش و پیش‌فروش
- ۳۳) پاک‌سازی کارگاه
- ۳۴) تسهیلات
- ۳۵) اسناد ضمیمه و پیوست
 - اسناد مالکیت عرصه/تصرف قانونی
 - نقشه‌ها و طراحی‌ها
 - مصالح، تجهیزات و کالای مورد توافق
 - برنامه زمانی کلی
 - برنامه زمانی تفصیلی
 - مشخصات فنی

- صورت‌جلسه تعیین سهم سرمایه‌گذار و شهرداری
- ساختار شکست کار (WBS)
- جریان نقدینگی
- توزیع نسخ

ماده ۲۲- تضامین

۱- تضامین سپرده شرکت در فراخوان

سپرده شرکت در فراخوان، تابع آئین‌نامه معاملات شهرداری تهران و مراکز استانها یا آئین‌نامه تضامین معاملات دولتی می باشد. مأخذ محاسبه سپرده، آورده طرف مشارکت خواهد بود.

۲- تضامین انجام تعهدات و حسن انجام کار

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

نوع و میزان تضامین 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 یا 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 یک صد 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 یک صد 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 ۲۲-۱

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 الشکره شهرداری، تضامین مذکور مسترد خواهد شد.

۲) در صورتی که آورده شهرداری برخی از هزینه‌های اجرایی پروژه را نیز شامل گردد، تضامین برای این بخش از آورده همان تضامین مندرج در بند ۲۲-۱ خواهد بود.

د- پروژه‌های با ماهیت مطالعاتی

در این نوع طرح‌ها، نوع و میزان تضامین همان نوع و تضامین قراردادهای خرید خدمات مشاور در آیین‌نامه تضمین معاملات دولتی و اصلاحات بعدی آن خواهد بود.
تبصره: در تمام انواع قراردادهای مشارکتی تضمین انجام تعهدات و حسن انجام کار در زمان انعقاد قرارداد باید اخذ گردد.

ماده ۲۳- اجرا و نظارت قرارداد

پس از ابلاغ قرارداد و مجوزهای قانونی مربوطه، مرحله اجرایی پروژه آغاز می‌شود. در این مرحله مهم‌ترین گام کنترل فرآیند و کیفیت اجرای کار می‌باشد. مرحله کنترل و نظارت اعم از کنترل پیشرفت فیزیکی، زمان‌بندی، جریان نقدینگی، نظارت‌های قانونی و نیز نظارت عالی/کارگاهی تا اتمام اجرا یا فروش کل سهم شرکت شهرداری (قبل از اتمام پروژه) ادامه دارد. این مرحله قابل واگذاری به بخش خصوصی می‌باشد.
تبصره: تحویل زمین محل احداث پروژه پس از ابلاغ قرارداد و با حضور نمایندگان سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی، اداره املاک شهرداری، شهرداری منطقه یا سازمان مربوطه، اداره بازرسی شهرداری و سرمایه‌گذار با تنظیم صورتجلسه انجام می‌گردد.

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 می‌گردد:

- ۱) در صورت فروش کل سهم شرکت شهرداری (قبل از اتمام پروژه)
- ۲) پس از اعلام دستگاه نظارت مبنی بر پیشرفت فیزیکی ۱۰۰٪ پروژه و اتمام تعهدات سرمایه‌گذار
- ۳) خاتمه بر اساس قرارداد به صلاحدید شهرداری و یا با توافق طرفین
- ۴) عدم امکان اجرای پروژه به دلیل شرایط فورس ماژور
- ۵) اتمام دوره بهره‌برداری
- 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 سرمایه‌گذار، با رعایت آیین‌نامه مالی شهرداری تهران انجام می‌شود.
- ۲) تحویل قطعی پروژه پس از اتمام دوره تضمین مندرج در قرارداد و یا اتمام دوره بهره‌برداری، با رعایت آیین‌نامه مالی شهرداری تهران و مراکز استان‌ها انجام می‌شود.
- ۳) در صورت توقف عملیات پروژه به دلیل فسخ یا خاتمه قرارداد (قبل از اتمام کلیه تعهدات طرف سرمایه‌گذار)، پیشرفت فیزیکی پروژه با انطباق جدول ساختار شکست، جدول زمان‌بندی و اسناد و مدارک فنی توسط دستگاه نظارت یا کارشناس رسمی دادگستری تعیین و طبق مقررات، آیین‌نامه مالی و شرایط مندرج در قرارداد، نسبت به تسویه حساب با طرف سرمایه‌گذار اقدام می‌گردد.
- ۴) در صورت احراز قصور طرف سرمایه‌گذار، شهرداری نسبت به ضبط سپرده و نیز اخذ زیان وارده از طریق مراجع قانونی اقدام می‌نماید.

۵) انتقال اسناد مالکیت به طرف سرمایه‌گذار در پایان قرارداد، تحویل قطعی، صدور پایان کار و انجام کلیه تعهدات نامبرده و انجام کامل مراحل مندرج در این ماده امکان‌پذیر می‌باشد.

تبصره: متناسب با انواع روشهای مشارکت، حق مالکیت و بهره برداری از زمین، مستحقات و تجهیزات پروژه و انتقال آن، در قرارداد مشارکت تعیین میشود. در پروژه هایی که مالکیت آن به صورت دائمی در اختیار طرف سرمایه‌گذار یا مشارکت کننده قرار میگیرد، سرمایه‌گذار یا مشارکت کننده بعد از انعقاد قرارداد حق تغییر کاربری را خارج از چارچوب قرارداد ندارد و در صورتی که پروژه براساس شرایط تفاهم شده در قرارداد مشارکت اجرا نشود، مالکیت به شهرداری اعاده می‌شود. شهرداری و سایر مراجع ذیربط موظف به رعایت این شرایط می‌باشند.

فصل ششم - مقررات عمومی:

ماده ۲۵ - بهره‌برداری، پیش‌فروش، فروش، اجاره و واگذاری سرقفلی

- ۱) فرآیند بهره‌برداری، فروش، اجاره اموال شهرداری (ناشی از امور سرمایه‌گذاری و مشارکت) می‌بایست با رعایت قوانین مالی و معاملاتی شهرداری تهران و مراکز استان‌ها سازمان سرمایه‌گذاری انجام شود.
- ۲) کلیه وجوه حاصله از فروش یا بهره‌برداری اموال فوق‌الذکر با رعایت ماده ۳۷ آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها، الزاماً باید به حساب خزانه شهرداری واریز شود.
- ۳) در صورت اخذ مجوزهای لازم و لحاظ نمودن شرایط پیش‌فروش در تشریفات یا ترک تشریفات انعقاد قرارداد، رعایت قانون و آیین‌نامه پیش‌فروش ساختمان از سوی طرفین الزامی می‌باشد.
- ۴) فروش یا واگذاری به صورت اجاره یا سرقفلی اموال شهرداری در هر مرحله از اجرای پروژه‌های سرمایه‌گذاری، با رعایت آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها، انجام خواهد شد چنانچه در اسناد فراهخوان عمومی و قرارداد مربوطه شرایط واگذاری سهم شرکت به طرفین ذکر شده باشد، واگذاری سهم شرکت با تعیین ارزش کارشناسی توسط کارشناسان رسمی دادگستری، بلامانع است.
- ۵) هرگونه پیش‌فروش مستلزم تصویب هیات عالی می‌باشد.
- ۶) شرایط، فرآیند و نحوه پیش‌فروش در قراردادهای مشارکتی پیش‌بینی می‌شود.
- ۷) مرجع صدور مجوز پیش‌فروش با توجه به میزان مالکیت سرمایه‌گذار یا شهرداری می‌باشد و بر اساس قانون پیش‌فروش صدور مجوزات مربوطه از طرف شهرداری می‌باشد.
- ۸) در صورت پیش‌بینی در قرارداد و مشروط به انجام حداقل ۵۰٪ پیشرفت فیزیکی طبق تعهدات مندرج در قرارداد، به نسبت تأیید پیشرفت کار توسط دستگاه نظارت، سرمایه‌گذار می‌تواند تا سقف ۳۰٪ از سهم خود را با رعایت قوانین مربوطه، پیش‌فروش نماید. در صورت انجام حداقل ۸۰٪ از تعهدات، سرمایه‌گذار می‌تواند تا سقف ۵۰٪ سهم خود را پیش‌فروش نماید.
- ۹) چنانچه سرمایه‌گذار قصد پیش‌فروش قبل از انجام درصدهای پیشرفت فیزیکی فوق‌الذکر را داشته باشد باید معادل ارزش پیش‌فروش نسبت به ارائه ضمانت‌نامه 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 برای فروش اموال ناشی از سرمایه‌گذاری، حداقل دو مرحله مزایده عمومی برگزار نماید و متقاضی برای خرید وجود نداشته باشد، شهرداری می‌تواند با اخذ مجوز شورای اسلامی شهر نسبت به واگذاری

کل یا جزء سهم شرکت به اشخاص اقدام نماید.

۱۱) در صورت عدم تحقق بند ۱۰ این ماده و عدم استقبال عمومی جهت واگذاری اموال، شهرداری می‌تواند با رعایت مقررات، اشخاص حقوقی یا مؤسسات ذیصلاح را، به‌عنوان کارگزار بازاریابی و فروش، به‌کارگیری نماید. واریز کلیه وجوه حاصل از واگذاری و بهره‌برداری به حساب خزانه شهرداری الزامی بوده و با توجه به اینکه محل مصرف درآمدهای فروش اموال در جدول تعیین سهم اعتبارات بودجه، ۱۰۰٪ عمرانی می‌باشد، مبالغ واریز شده نباید از قیمت پایه کارشناسی مزایده کمتر باشد.

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

ماده ۲۶ - کسورات قانونی، بیمه و مالیات متعلقه

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